

# 央企信托·XXXX 号集合资金信托计划

## 尽职调查报告

央企国际信托有限公司

## 声明与保证

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

# 报告摘要

尽调纪要：

(1) 医药高新区（高港区）主要有 15 家重要的平台企业。其中，江苏创鸿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；担保人泰州华信药业投资有限公司是泰州市大健康产业的开发主体，在土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。

(2) 泰州市基本情况：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。

2021 年，泰州市全年实现地区生产总值 6025.26 亿元，迈上 6000 亿元新台阶，比上年增长 10.1%，增速全省第一位。其中，第一产业增加值 318.13 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 2918.59 亿元，增长 9.3%；第三产业增加值 2788.54 亿元，增长 11.8%。全年三次产业结构比例为 5.3:48.4:46.3。按常住人口计算，人均地区生产总值 133323 元，增长 10.0%。经济活力增强。

(3) 医药高新区（高港区）基本情况：2021 年 6 月，着眼于打造崛起中部的产业增长极，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。

2021 年，医药高新区（高港区）全区地区生产总值迈上千亿台阶，为 1106.86 亿元，按不变价计算，比上年增长 11.0%。其中：第一产业增加值 15.50 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 609.50 亿元，增长 12.1%；第三产业增加值 481.86 亿元，增长 10.0%。三次产业增加值比重为 1.4:55.1:43.5。

(4) 本项目交易对手江苏创鸿资产管理有限公司是泰州市重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事泰州市范围内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 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。截至 2022 年 9 月末，总资产为 654.04 亿元，净资产为 244.31 亿元，资产负债率为 62.65%，营业收入为 32.11 亿元。

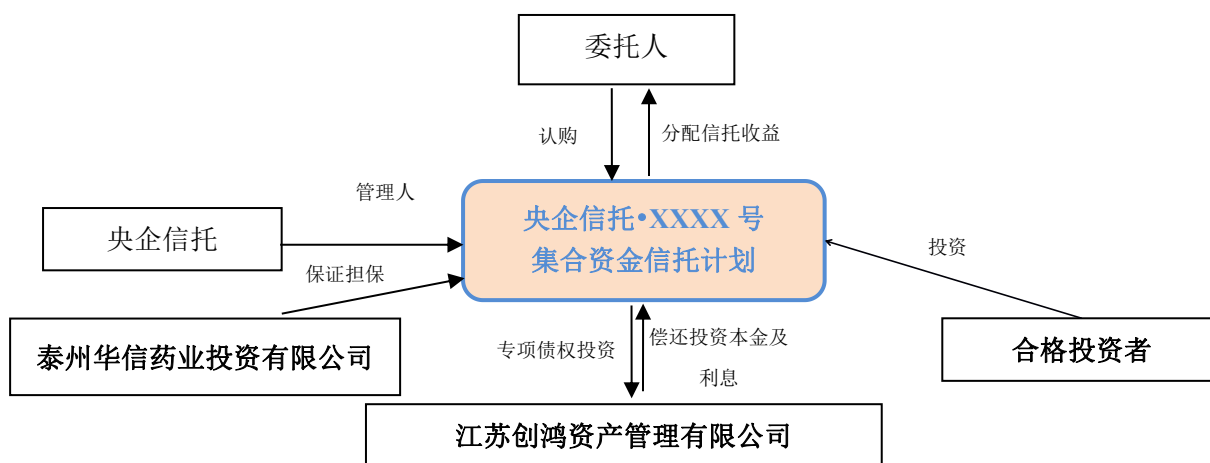
(5) 担保人泰州华信药业投资有限公司是泰州市大健康产业的开发主体，在土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 6 月 28 日出具的评级报告，华信药业主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2022 年 9 月末，公司总资产规模为 901.23 亿元，净资产为 301.29 亿元，资产负债率为 66.57%，公司营业收入为 34.69 亿元，净利润为 1.99 亿元。

# 一、信托基本情况介绍

## (一) 交易结构概述

我部拟设立“央企信托·XXXX 号集合资金信托计划”，规模不超过 5.0 亿元（以实际募集为准），每期信托期限 2 年。信托募集资金用于投资江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“交易对手”，AA+评级,股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%））定向发行的专项金钱债权，资金用于归还交易对手有息负债，并由泰州华信药业投资有限公司（以下简称“华信药业”或“担保人”，股东为泰州市人民政府和国开发展基金有限公司，AA+评级）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



## (三) 医药高新区（高港区）平台公司分析

医药高新区（高港区）主要有 15 家重要的平台企业，明细如下表。其中，江苏创鸿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；担保人泰州华信药业投资有限公司是泰州市

大健康产业的开发主体，在土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。

本项目交易对手作为泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持。

截至 2022 年 6 月末数据（单位：亿元）

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	泰州国控投资集团有限公司(2021年6月)	泰州市政府国有资产监督管理委员会	300,000.00	2021-7-14	1431.05	525.95	42.53	2.82	63.25%	AAA (预计)
2	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	900.53	300.7	24.96	1.36	66.61%	AA+
3	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	670.72	226.66	5.01	0.83	66.21%	AA+
4	江苏创鸿资产管理集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	315,400.00	2010-8-13	650.37	243.6	22.03	2.96	62.54%	AA+
5	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	445.41	134.82	12.23	0.46	69.73%	AA
6	江苏望涛投资建设有限公司	江苏创鸿资产管理有限公司、泰州市高港区住房和城乡建设局	25,000.00	2003-3-28	362.84	110.28	11.59	2.36	69.61%	AA
7	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	256.63	80.22	3.31	0.32	68.74%	AA
8	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	234.75	75.33	4.88	0.42	67.51%	AA
9	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	234.68	97.74	5.33	0.43	57.71%	AA
10	江苏泰州港核心港区投资有限公司(数据截至2021年末)	泰州市高港区人民政府、江苏望涛投资建设有限公司	430,000.00	2010-11-8	231.93	90.05	9.22	-	61.17%	AA
11	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	146.51	63.01	7.2	0.24	56.99%	AA

12	泰州市凯明城建建设有限公司	泰州市高港区国有资产管理中心、泰州市凯明城市建设有限公司	13,000.00	2003-9-5	141.33	55.4	31.1	-	60.80%	-
13	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	305,680.70	2009-4-15	101.01	37.54	2.53	0.13	62.84%	AA
14	泰州润江建设发展有限公司(截至2020年9月末数据)	泰州医药高新技术产业开发区管委会	120,000.00	2008-9-8	81.62	37.37	7.14	0.72	54.21%	-
15	泰州市江港城市建设有限公司	泰州市泰州港核心区公有资产管理中心	50,000.00	2015-1-23	-	-	-	-	-	-

#### (四) 信托要素

信托要素	内容
信托名称	央企信托·XXXX号集合资金信托计划
信托目的	信托募集资金用于投资江苏创鸿资产管理有限公司(江苏创鸿)定向发行的专项金钱债权。
委托人	合格投资者
交易对手	江苏创鸿资产管理有限公司
担保人	泰州华信药业投资有限公司
信托规模	不超过5.0亿元(分期募集)
信托期限	2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、担保人出具股东会决议 2. 交易合同办理签约公证
合同公证安排	交易合同办理签约公证
产品风险评级	R3

是否签订信托计划的代销协议：	是	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是	是否创新业务：	否

#### (五) 信托计划退出安排

- 1、信托计划退出的第一方式：交易对手江苏创鸿还本付息
- 2、信托计划退出的第二方式：担保人华信药业的代偿

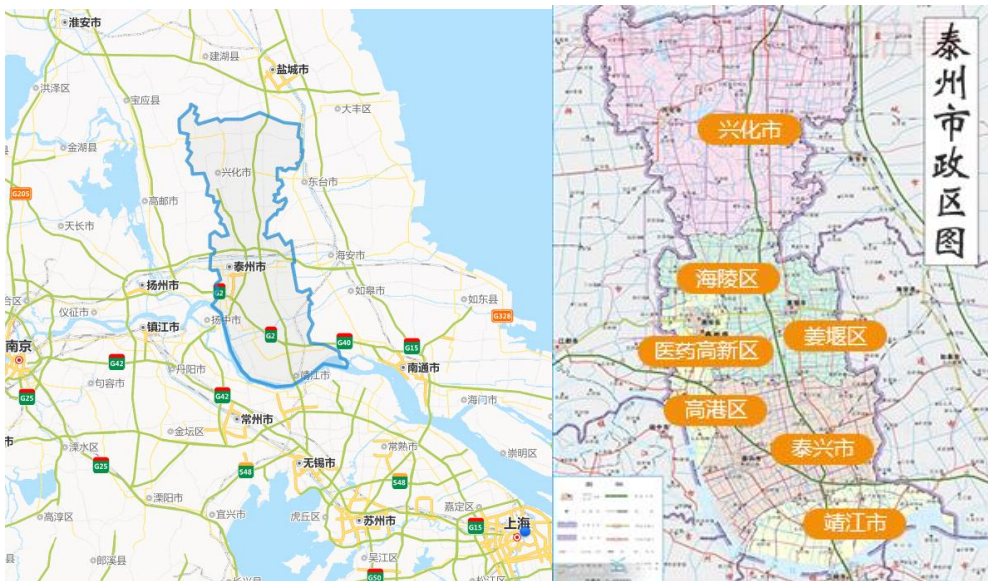


## 二、地区基本情况介绍

### （一）泰州市基本情况

#### 1、泰州市概况

泰州地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临泰州，西接扬州，是江苏长江经济带重要组成部分，长三角中心城市之一，是上海都市圈的中心城市之一。全市总面积5787平方公里，其中陆地面积占77.85%，水域面积占22.15%。市区面积1567平方千米。截至2021年末，全市户籍总人口492.70万人，全市常住人口451.68万人，下辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、泰州医药高新区（国家级高新区，2021年与高港区合并）和姜堰三区。泰州所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。



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

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

## 2、泰州市经济实力

2019年-2021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		2021年		2020年		2019年	
		GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	22,718.30	8.70%	20,170.50	3.40%	19,235.80	3.40%
2	南京市	16,355.32	7.50%	14,817.95	4.60%	14,030.20	9.40%
3	无锡市	14,003.24	8.80%	12,370.48	3.70%	11,852.30	3.60%
4	南通市	11,026.90	8.90%	10,036.31	4.70%	9,383.50	11.40%
5	常州市	8,807.60	9.10%	7,805.30	4.50%	7,400.90	5.00%
6	徐州市	8,117.44	8.70%	7,319.77	3.40%	7,151.40	5.90%
7	扬州市	6,696.43	7.40%	6,048.33	3.50%	5,850.08	7.00%
8	盐城市	6,617.40	7.70%	5,953.38	3.50%	5,702.26	5.10%
9	<b>泰州市</b>	<b>6,025.26</b>	<b>10.10%</b>	<b>5,312.77</b>	<b>3.60%</b>	<b>5,133.40</b>	<b>0.50%</b>
10	镇江市	4,763.42	9.40%	4,220.09	3.50%	4,127.30	1.90%
11	淮安市	4,550.13	10.00%	4,025.37	3.20%	3,871.21	7.50%
12	连云港	3,727.92	8.80%	3,277.07	3.00%	3,139.29	13.30%
13	宿迁市	3,719.01	9.10%	3,262.37	4.50%	3,099.23	12.70%
合计	江苏省	116,364.20	8.60%	102,719.00	3.70%	22,883.79	6.70%

2021年，泰州市全年实现地区生产总值6025.26亿元，迈上6000亿元新台阶，比上年增长10.1%，增速全省第一位。其中，第一产业增加值318.13亿元，增长2.8%；第二产业增加值2918.59亿元，增长9.3%；第三产业增加值2788.54亿元，增长11.8%。全年三次产业结构比例为5.3:48.4:46.3。按常住人口计算，人均地区生产总值133323元，增长10.0%。经济活力增强。

2019-2021年末泰州市经济发展情况（单位：亿元）

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	6025.26	10.1%	5312.77	3.6%	5133.36	6.4%
第一产业增加值	318.13	2.8%	307.10	3.0%	292.50	2.3%

第二产业增加值	2918.59	9.3%	2541.10	3.3%	2525.98	5.9%
第三产业增加值	2788.54	11.8%	2464.57	4.1%	2314.88	7.6%
固定资产投资	-	8.3%	-	0.2%	-	6.0%
社会消费品零售总额	1576.94	18.3%	1333.26	-1.3%	1348.94	5.2%
进出口总额（亿美元）	189.22	29.2%	146.43	1.2%	144.66	-1.8%
人均 GDP（元）	133323	10.0%	114,596	-	110,731	6.6%

2021年，泰州市全年规模以上工业增加值比上年增长13.1%，其中轻工业增长8.4%，重工业增长15.9%。分经济类型看，国有企业增加值下降11.3%，股份制企业增长15.2%，外商和港澳台投资企业增长8.1%。在规模以上工业企业中，民营企业增加值增长15.3%，大中型企业增长12.0%。支柱产业中，电气机械和器材制造业、化学原料和化学制品制造业、金属制品业、通信设备、计算机及其他电子设备制造业、农副食品加工业、船舶及相关装置制造业产值分别增长38.6%、38.3%、38.1%、33.1%、26.9%、25.0%，医药产业产值增长9.1%。规模以上工业产品中，锂离子电池、电子元件、半导体分立器件产品产量分别增长64.1%、45.7%、29.9%。

全年规模以上工业企业利润总额436.64亿元，比上年增长24.9%。其中，股份制企业利润297.01亿元，增长31.1%；外商和港澳台投资企业利润137.52亿元，增长13.7%；民营企业利润287.89亿元，增长38.3%。分行业看，化学原料和化学制品制造业、金属制品业、汽车制造业等行业利润分别增长119.7%、39.9%、38.4%。规模以上工业企业资产负债率、营业收入利润率分别为52.6%、6.3%，每百元营业收入中营业成本为80.7元。

全年固定资产投资比上年增长8.3%。其中，第一产业投资增长15.4%，第二产业增长24.8%，第三产业下降13.0%。在第二产业投资中，工业投资增长24.8%。其中，农副食品加工业投资增长30.1%，医药制造业增长62.2%，通信设备、计算机及其他电子设备制造业增长80.4%。在服务业投资中，信息传输、软件和信息技术服务业增长16.9%，水利、环境和公共设施管理业增长19.5%，教育增长18.9%，租赁和商务服务业增长30.6%。

消费市场持续回暖复苏。全年实现社会消费品零售总额1576.94亿元，比上年增长18.3%。其中，限额以上单位实现商品零售额668.47亿元，增长33.2%。限额以上单位商品零售额中，基本生活类商品消费强劲，粮油食品、饮料、烟酒

零售额分别增长 80.4%、83.4%、48.6%；居住类商品零售支撑稳，五金电料、建筑及装潢材料分别增长 64.9%、69.7%；升级类消费品表现亮眼，文化娱乐健康类增长 23.2%，化妆品类增长 47.8%。全年限额以上批发和零售单位通过网络实现零售额 71.92 亿元，增长 78.3%。

全年完成进出口总额 189.22 亿美元，比上年增长 29.2%。其中，出口 133.57 亿美元，增长 39.1%；进口 55.65 亿美元，增长 10.3%。按贸易方式分，一般贸易出口 78.62 亿美元，增长 41.9%；加工贸易出口 45.52 亿美元，增长 22.4%；一般贸易进口 37.08 亿美元，增长 7.0%；加工贸易进口 11.51 亿美元，增长 1.1%。按企业性质分，外商投资企业出口 65.00 亿美元，增长 36.8%；民营企业出口 67.42 亿美元，增长 41.7%；外商投资企业进口 36.04 亿美元，增长 21.8%；民营企业进口 19.54 亿美元，下降 5.9%。

#### 泰州市支柱产业情况

目前泰州市现已形成**生物医药及高性能医疗器械、高端装备制造及高技术船舶、节能与新能源、新一代信息技术、化工及新材料**五大主导产业。

**高端装备制造及高技术船舶**是泰州第一大产业，现已形成门类齐全、具有一定规模和水平的产业体系，船舶、叉车、起重机、汽油机、柴油机、减速机、微特电机、数控机床、联合收割机等一批拳头产品享誉全国。泰州作为国家船舶出口基地、船舶年生产能力达1500万载重吨，是中国第二大船舶生产基地。以全国第三大造船企业新世纪造船为龙头，新时代、新扬子、东方重工、口岸、三福等一大批造船企业发展迅猛，年销售近千亿元、泰州造船产业正向超大型货轮、海洋工程船、特种船、游艇等领域延伸发展。江苏新时代造船有限公司位于靖江市，是具备建造30万吨级以下各类船舶的自然条件的大型民营企业，2020年入选中国出口企业200强，上榜民营企业500强。企业法人袁凯飞表示：“受疫情影响，公司业务遭受打击，新接订单数量和载重吨都有所下降，好在税务部门给了我们支持，今年以来，我们享受了出口退税5.71亿元、研发费用加计扣除6932.37万元、高新技术企业减征企业所得税1.03亿元，为我们加快智能化发展提供了资金支持。”高端装备和高技术船舶集群，2021年实现产值2591.53亿元、销售2398.69亿元、利润108.82亿元，同比分别增长48.21%、39.26%、4.06%。集群涵盖金属制品、通专用设备、船舶、汽车及零部件、节能环保、新能源、电子等众多领域，

拥有扬子江船业、新时代造船、长城汽车、乐金电子、兴达钢帘线等一批龙头企业，在船舶、汽车及零部件等领域具有比较优势。

**生物医药产业**是泰州市重点产业。居全国制药企业之首的扬子江药业集团，与江山制药、苏中制药、济川药业、中丹制药等全国医药百强企业，夯实了泰州医药产业的雄厚基础。泰州中国医药城于2009年6月获批成为国家医药高新技术产业开发区，是目前国内唯一的国家级医药级医药高新区。现已集聚美国哈姆纳研究院、德克萨斯医药中心等60多家国内外知名医药研发机构入驻，引入英国阿斯利康、德国柏林格勒格翰、日本武田等400多家企业注册落户，建成符合国际标准规范的新药创制、小分子、大分子、动物实验、新药检测、药品COM代加工等专业平台。2019年末，泰州市医药产业产值增长12.5%，2020年12月15日，泰州市委召开领导干部务虚会，会议提出要做强医药产业，推动“两区”高质量融合发展。要以“两区”融合为新的起点，强化组织推动，建立高效机制，加强政策支持，真正把“举全市之力建设中国医药城”落到实处，全力以赴突破重围，将医药产业先发优势转变为竞争优势。截至2021年，泰州市生物医药及高性能医疗器械产业完成产值806.9亿元，规模位于全国前列，年销售超10亿元医药大品种达18个。

**泰州市节能与新能源产业**多年来始终保持着较快的发展势头。节能环保领域涉及高效电机、节能家电、LED照明、水处理、电除尘等领域；新能源领域则形成了以太阳光伏、动力和储能电池、核电、智能电网为特色的产业格局，并逐渐形成了四大集聚区。新能源基地位于泰州主城区西大门。园内龙头企业中盛光电是全国第一家主业提供光伏电站设计、建造、运维等一体化解决方案的供应商，与汇能、优能、璞瑞、瑞成等企业共同构成晶硅太阳能光伏电池组件、薄膜太阳能电池、光伏装备制造、光伏电站等一体化光伏工程体系；其车用高能动力镍氢电池、新能源汽车电机市场份额居全国第一，2020年11月26日上午，年产3600万平方米太阳能装备用轻质高透（背）板制作项目成功落户海陵区新能源产业园区，总投资5.3亿元，占地50亩。

截至2022年6月末，泰州市新能源产业发展势头强劲，全市新能源产业实现产值、销售、利润318.6亿元、314.9亿元、7.5亿元，同比分别增长33.4%、43.0%、44.1%，分别高于规上工业18.8、29.8、34个百分点。其中重点企业稳中有进。江苏隆基、中来光电、长虹三杰等光伏电池及组件、动力电池制造龙头

企业，上半年分别实现产值 60.1、48、15.4 亿元，同比分别增长 60.4%、23.1%、73.7%。另外衡川锂电池湿法隔膜项目、春兰 15GWH 高性能锂离子电池等产业牵引类项目正在建设，纳通光伏逆变器、优安时动力电池正极材料等一批配套项目落户，进一步完善上下游产业链条，产业链竞争力不断增强。

**电子信息产业**是泰州重点发展的新兴产业。2010年，国务院批准设立泰州出口加工区，拉开了泰州电子信息产业发展的序幕。台湾伟创集团、可成集团投资的，纬创资通有限公司、可胜科技有限公司以成为引领泰州电子信息产业发展的龙头，巨腾集团投资的纬立资讯配件有限公司等一批盯、IC骨干配套企业纷纷集聚。2020年8月18日，泰州市与中国电子信息产业集团联合举行战略合作协议签约仪式。中国电子信息产业集团副总经理陆志鹏、市委书记史立军出席签约仪式，市长朱立凡主持签约仪式。经过友好协商，泰州市与中国电子信息产业集团按照相互支持、开拓市场、合作共赢的原则，将在信创产业、现代数字城市、健康大数据、工业互联网等领域加强合作，共同打造数据、技术、业务、资金多元融合的信创产业先导区和数字经济转型升级示范区。其中，中国电子信息产业集团将发挥技术、资金和人才等方面优势，参与我市现代数字城市建设，共建泰州健康医疗大数据平台、国家健康医疗大数据应用示范中心和健康医疗大数据人才创新基地，推动泰州市传统工业的数字化改造及工业互联网运营，以数据赋能我市城市治理能力现代化及数字经济发展。

**化工及新材料产业**是泰州市传统优势产业中规模最大、企业最多的产业。泰州化工及新材料产业规模稳步壮大，主要集中在泰兴经济开发区、滨江工业园区和戴南不锈钢产业集聚区，细分产业集群初具规模，创新载体日益丰富，创新成果逐步显现，绿色发展取得成效，产业配套日渐完善。化工及新材料集群，2021年实现产值1581.42亿元、销售1529.66亿元、利润117.65亿元，同比分别增长34.27%、34.61%、108.11%。初步形成精细化工和石油化工两大特色领域。其中，精细化工领域已形成较为完善的氯碱、烯烃两大精细化工产业链；石油化工领域正向高端润滑油和高端聚烯烃方向转型。

截至2021年末，泰州市共有8家上市公司，分布在生物医药及高性能医疗器械、高端装备制造及高技术船舶、节能与新能源、新一代信息技术、化工及新材料等领域。其中高端装备制造及高技术船舶是泰州第一大产业。

证券代码	证券简称	公司中文名称
------	------	--------

300258.SZ	精锻科技	江苏太平洋精锻科技股份有限公司
301012.SZ	扬电科技	江苏扬电科技股份有限公司
600099.SH	林海股份	林海股份有限公司
600854.SH	春兰股份	江苏春兰制冷设备股份有限公司
688060.SH	云涌科技	江苏云涌电子科技股份有限公司
688176.SH	亚虹医药-U	江苏亚虹医药科技股份有限公司
688399.SH	硕世生物	江苏硕世生物科技股份有限公司
688670.SH	金迪克	江苏金迪克生物技术股份有限公司

### 泰州市纳税大户排名

公司名称	行业
扬子江药业集团有限公司	医药
中海油气（泰州）石化有限公司	石化
可胜科技（泰州）有限公司	电子信息
济川药业集团有限公司	医药
中海沥青（泰州）有限责任公司	石化
泰州石油化工有限公司	石化
江苏新扬子造船有限公司	造船
江苏扬子江船厂有限公司	造船
新浦化学（泰兴）有限公司	化工
阿斯利康制药有限公司	医药
江苏兴达钢帘线股份有限公司	机械

### 3、泰州市财政实力

近年来，泰州市综合财力保持增长，但增速有所波动。2018年-2021年，泰州市综合财力分别为839.22亿元、918.09亿元、1079.68亿元和1251.73亿元。从结构来看，泰州市一般公共预算收入、政府性基金收入和上级补助收入占比基本相当。

2018-2021年泰州市财政数据（单位：亿元）

	2018年	2019年	2020年	2021年
<b>综合财力</b>	<b>839.22</b>	<b>918.09</b>	<b>1079.68</b>	<b>1251.73</b>
1、一般公共预算收入	357.15	365.67	375.20	420.29
其中：税收收入	285.80	279.15	282.06	316.94
非税收入	71.36	86.52	93.14	103.33
2、上级补助收入	148.89	189.48	154.25	150.41
3、政府性基金收入	333.18	362.94	550.23	681.03
其中：国有土地出让	308.79	343.58	534.01	644.75
4、一般预算支出	532.36	594.24	627.68	667.61
5、政府性基金支出	367.87	364.84	574.53	545.82



税收占比	80.02%	76.34%	75.18%	75.41%
财政自给率	67.09%	61.54%	59.78%	62.95%
地区生产总值	5107.63	5133.36	5312.77	6025.26
<b>债务余额</b>	<b>715.95</b>	<b>759.19</b>	<b>844.14</b>	<b>965.83</b>
其中：一般债务余额	399.24	390.84	391.12	440.79
专项债务余额	316.71	368.36	453.02	525.03
<b>债务率</b>	<b>85.31%</b>	<b>82.69%</b>	<b>78.18%</b>	<b>77.16%</b>

2021年末，泰州市完成一般公共预算收入420.29亿元，同比增长12.0%。其中税收收入完成316.94亿元，占比75.41%，规模和比重较去年同期均有所提升。政府性基金收入完成681.03亿元，一般公共预算支出为667.61亿元。

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。受房地产开发投资需求提升影响，2018年-2021年，泰州市政府性基金收入逐年大幅增长，分别为333.18亿元、362.94亿元、550.23亿元和681.03亿元，其中土地出让收入为308.79亿元、343.58亿元、534.01亿元和644.75亿元，占比较高。

政府债务方面，为强化财政风险管控，泰州市将“政府债务管控情况”纳入业绩管理目标考核，实行限额管理，并建立融资平台公司财务报表季报制度，推进建立“借、用、还”的统一融资机制。政府债务方面，2021年泰州市债务余额为965.83亿元，其中一般债务余额440.79亿元，专项债务余额525.03亿元，债务率为77.16%，较上年末有所下降，负债率为16.03%。

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

#### 4、泰州市土地和房地产市场情况

##### 土地市场

2021年泰州市土地出让共有277宗，土地出让面积为1212.91万 $m^2$ ，同比降低16.31%。其中，住宅用地出让62宗，面积为356.07万 $m^2$ ，同比降低46.01%；商服办公用地出让了57宗，面积为189.32万 $m^2$ ，同比降低6.48%；工业仓储用地出让了138宗，面积为602.28万 $m^2$ ，同比增长8.92%。2021年土地出让地面均价为3823元/ $m^2$ 。





2021年泰州市土地出让成交数量为270宗，成交面积为1140.67万 $m^2$ ，同比降低20.11%。成交价款为475.28亿元。其中，住宅用地的成交价款为298.82亿元；商服办公用地的成交价款为140.14亿元；工业仓储用地的成交价款为24.56亿元。2021年泰州市土地出让的成交地面均价为4167元/ $m^2$ 。2021年泰州市未成交的土地出让有11宗，面积为59.5万 $m^2$ 。



2021年泰州市土地出让的出让地面均价为3823元/ $m^2$ ，而成交地面均价为4167元/ $m^2$ ，相比较增加了344元/ $m^2$ ，溢价率为15.29%。

分区县看，海陵区成交 14 宗，总体量 173 万方，总出让金 122 亿，在扬州所有区域中排名第一。高港区成交 7 宗，总体量 86 万方，总出让金 33 亿；姜堰区仅成交 3 宗，总体量 35 万方，总金额出让金 27 亿。县市方面，泰兴市成交 7 宗，总金额 18 亿；靖江市成交 4 宗，总金额 28 亿；兴化市成交 12 宗，总金额 47 亿。总体下来，2021 全年泰州县市出让金占比达 34.2%，相较于 2020 年的 11.4%，增长 22.8%。

截至 2022 年 6 月末，泰州市通过招拍挂成交的土地使用面积共 119.88 万平方米，成交金额为 70.18 亿元。

### 截至 2022 年 6 月泰州市土地供地结果

合同签订日期	坐落	土地用途	土地使用面积(m <sup>2</sup> )	支付金额(万元)	使用权人
2022.1.4	泰州医药高新区祥龙路北侧、吴陵南侧东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	102,141.00	75,300.00	中江国际建设(泰州)有限公司
2022.1.5	泰州医药高新区泰州大道东侧、姜高路南侧约 120 米	城镇住宅-普通商品住房用地	49,110.00	61,700.00	泰州盛合置业有限公司
2022.1.10	泰州医药高新区鼓楼路东侧约 110 米、解家舍路南侧约 180 米	医疗卫生用地	204,726.00	81,200.00	泰州华康投资有限公司
	姜堰区南京路西侧、罗塘西路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	84,592.00	80,100.00	泰州嘉源置业有限公司
	兴化市千垛镇东罗村	旅馆用地	6,647.80	740.00	江苏里下河水乡文化旅游发展有限公司
2022.1.12	高港区刁铺街道许庄路北侧、观五路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	63,028.00	59,100.00	泰州引江城市开发建设有限公司
	高港区刁铺街道扬子江路东侧、环溪路南侧约 70 米	城镇住宅-普通商品住房用地	47,892.00	46,500.00	泰州引江城市开发建设有限公司
	高港区刁铺街道许庄路北侧、观五路西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	65,029.00	58,300.00	泰州引江城市开发建设有限公司
	兴化市戴南镇城中河东侧、园区东路南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	40,060.40	15,000.00	江苏银海置业有限公司兴化分公司
2022.1.27	黄桥镇通站路南侧、姜八公路西侧	教育用地	70,292.00	5,483.00	泰兴市兴黄综合投资开发有限公司
	兴化市南亭路南侧、旗杆荡路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	69,999.80	84,100.00	兴化市城秀房地产开发有限公司
2022.1.28	兴化市戴南镇崇文路西侧、S352 公路南	零售商业用地	6,769.90	6,100.00	兴化市东南城市建设投资有限公司
2022.2.7	河失镇辉煌路东侧、城黄公路南侧	社会福利用地	25,197.00	1,550.00	泰兴市康泰养老服务有限公司
2022.2.16	周庄镇友谊路南侧、创业路	文化设施用地	8,030.00	375.00	兴化市文化旅游发展有限公司

	东侧				
2022. 3. 21	滨江镇福泰路东侧、文化路北侧地块	城镇住宅-普通商品住房用地	57,520.00	5,868.00	泰兴市成兴国有资产经营投资有限公司
2022. 4. 8	兴化市沈伦镇沈安路北侧	旅馆用地	2,292.70	380.00	江苏山杉木业有限公司
2022. 4. 12	兴化市车路河路南侧、文峰路西侧	交通服务场站用地	5,953.20	520.00	兴化市交通产业投资有限公司
	兴化市荡南路南侧、白涂河北侧	交通服务场站用地	7,262.10	1,226.00	
	兴化市五里东路北侧、交通局西侧	交通服务场站用地	1,158.80	272.00	
	兴化市昭阳路北侧、第三人民医院西侧	交通服务场站用地	2,494.20	543.00	
	兴化市沧浪西路南侧、沧浪河西侧	交通服务场站用地	1,357.80	237.00	
	兴化市九顷北路东侧、涂北路南侧	交通服务场站用地	1,670.60	191.00	
	兴化市九顷北路东侧、涂北路北侧	交通服务场站用地	2,642.40	306.00	
2022. 4. 20	鼓楼北路西侧地块	零售商业用地	13,257.00	3,110.00	泰兴市泰通智慧停车场建设管理有限公司
2022. 4. 22	江平路东侧、银杏路北侧地块	交通服务场站用地	16,967.00	1,433.00	泰兴市泰通公共交通有限公司
2022. 5. 11	海陵区江州北路东侧、东进西路北侧约85米	零售商业用地	20,292.00	17,000.00	泰州市长运汽车运输有限公司
	海陵区五一路北侧、范家花园西侧约60米	城镇住宅-普通商品住房用地	3,673.00	6,800.00	泰州市海创置业有限公司
	泰州医药高新区鼓楼路西侧、界河南侧约60米	旅馆用地	2,469.00	1,300.00	泰州华康投资有限公司
2022. 5. 12	海陵区运河路北侧、规划稻河路西侧	文化设施用地	4,750.00	940.00	泰州市古城建设投资有限公司
2022. 5. 16	金城路西侧、根思路北侧地块	医疗卫生用地	7,848.00	945.00	泰兴市兴盛资产投资有限公司
	兴南路北侧、封庄中沟西侧	餐饮用地	7,151.00	1,446.00	泰兴市润城置业有限公司
2022. 6. 15	高港区永安洲镇古马干河北侧、疏港三路西侧地块	港口码头用地	23,793.00	1,460.00	泰州永益港务有限公司
2022. 6. 23	西来镇泥桥村	城镇住宅-普通商品住房用地	10,060.00	7,545.00	靖江市城投基础设施发展有限公司
	城西大道西侧	其他商服用地	4,000.00	7,728.00	靖江市城投基础设施发展有限公司
2022. 6. 29	城东大道东侧	商务金融用地	1,311.00	840.00	夏灿宏
2022. 6. 30	兴化市疏港大道南侧、申严路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	58,582.90	34,050.00	兴化市城秀房地产开发有限公司
	兴化市荡南路北侧、兴姜河	城镇住宅-普通商品住	59,416.70	29,200.00	

	东路西侧	房用地			
	兴化市雨霖路南侧、莲溪路西侧	文化设施用地	6,400.70	400.00	兴化市文化旅游发展有限公司
	兴化市得胜湖路南侧、车路河北侧	文化设施用地	25,517.80	1,067.00	
	兴化市丰收路西侧、板桥西路北侧	交通服务场站用地	2,529.90	550.00	兴化市交通产业投资有限公司
	兴化市西环路西侧、横泾河南侧	交通服务场站用地	4,900.20	944.00	
合计			1,198,785.90	701,849.00	

### 房地产市场

2021年，泰州市房地产市场稳健发展。全年房地产开发投资354.00亿元，比上年下降29.0%。其中，住宅投资289.23亿元，下降29.4%。商品房施工面积2220.11万平方米，下降6.9%。商品房新开工面积496.96万平方米，下降22.7%。商品房竣工面积222.41万平方米，下降50.5%。商品房销售面积981.93万平方米，增长30.7%。商品房待售面积88.04万平方米，下降62.4%。

2021年12月泰州商品住宅供应面积15.14万 $m^2$ ，环比上涨47.45%，成交面积为20.12万 $m^2$ ，环比上涨188.57%。泰州12月房地产市场上市和成交与11月相比都有所上涨，各房企为冲刺年度任务，加速回款，加大供应从而带动成交量上涨。从全年来看2021年泰州房地产市场成交金额和成交面积同比2020年均有所上涨，分别上涨14.87%和1.83%。从销售价格上来看，12月泰州商品房住宅价格环比11月有所上涨，价格为16012元/ $m^2$ ，环比上涨15.15%，总体来看依然保持稳中有升的态势。

2021年，泰州房地产销售业绩TOP10企业合计销售121.97亿元，销售面积TOP10企业合计销售82.54万平。本次销售金额TOP10门槛值为10.39亿元，销售面积TOP10门槛值为7.61万平，销售额突破15亿房企有5家房企。其中，销售金额榜方面，泰州城建以23.09亿荣登销售金额榜首，海湖地产以21.35亿居榜单第二名，碧桂园以20.81亿居榜单第三；销售面积方面碧桂园以15.17万平面积占据榜单首位，泰州城建以13.09万平，海湖地产以11.73万平分列榜单第二名，第三名。

2021年，泰州商品住宅项目销售金额排行榜TOP10项目合计销售金额为113.39亿元，占泰州总销售金额的43.95%。本月销售金额TOP10门槛值8.47

亿元。其中凤城金茂府&华樾以 20.60 亿元高居榜首；第二位是金通桃花源，销售金额 12.64 亿元；中海九樾排名第三，销售金额为 12.17 亿元。

2022 年 1-6 月份，泰州市商品房销售面积 262.84 万平方米，同比下降 45.0%，较 1-5 月份收窄 1.3 个百分点。其中，市区销售 150.36 万平方米，同比下降 42.6%，高于全市 2.4 个百分点。

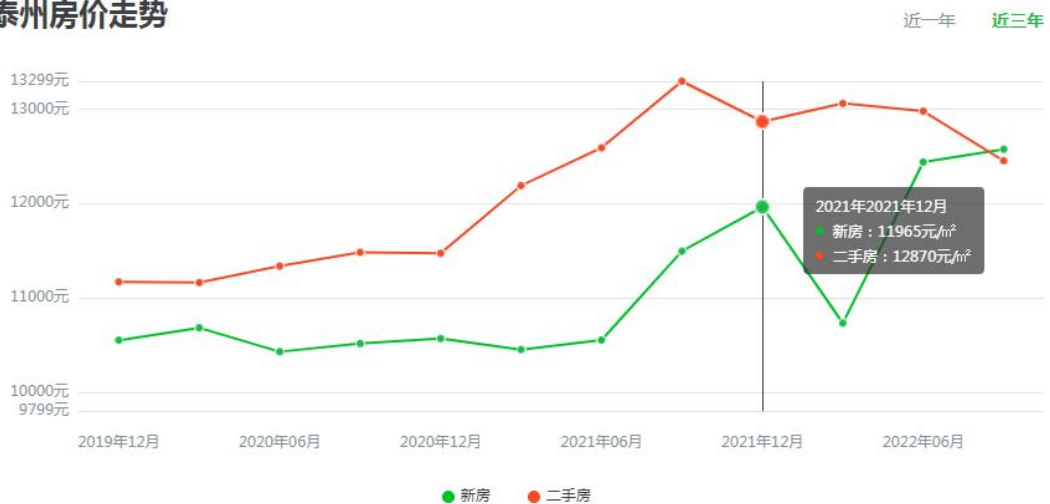
2022 年 1-6 月份，泰州市商品房销售额 244.89 亿元，同比下降 50.1%。其中，市区销售 151.75 亿元，同比下降 46.5%，高于全市 3.6 个百分点。

泰州市房价走势（单位：元/平方米）

### 泰州房价走势



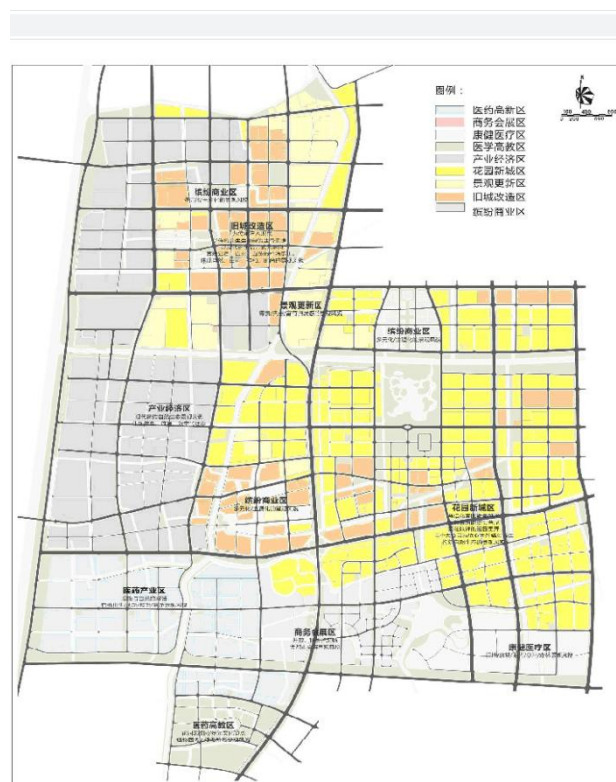
### 泰州房价走势



截至 2022 年 11 月初，泰州市新房价格 12577 元/m<sup>2</sup>，二手房价格 12455 元/m<sup>2</sup>，新房价格同比上涨 4.28%，二手房价格同比下降 3.22%；新房价格略高于二手房价格。2021 年至 2022 年以来，泰州市住房价格有所波动，但总体维持在 11500 元/平方米左右。

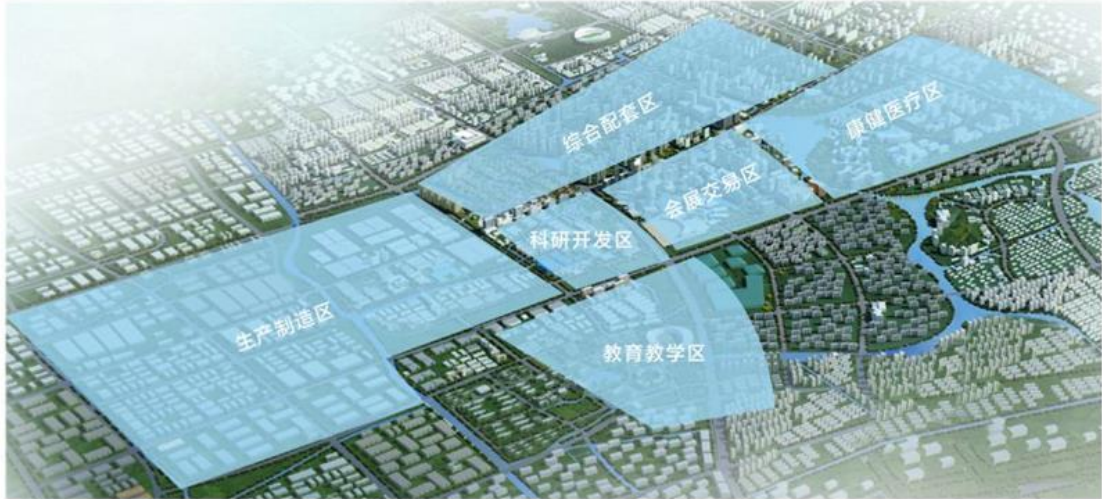
## （二）医药高新区（高港区）基本情况

### 1、基本经济情况



泰州医药高新技术产业开发区，2009 年 3 月，经国务院批准，泰州医药高新技术产业开发区升级为国家高新技术产业开发区。2010 年 8 月，泰州医药高新技术产业开发区管委会成立，下辖泰州医药高新技术产业园区、泰州经济开发区、泰州出口加工区、泰州高等教育园区（泰州高教园区）和泰州市周山河街区、泰州数据产业园区和泰州滨江工业园区等 7 个功能性园区，以及野徐镇和寺巷街道、明珠街道、凤凰街道、沿江街道 4 个街道。





医药高新区四大园区之一泰州医药园区是公司主要业务覆盖区域。泰州医药园区规划面积 30 平方公里，目前已完成总开发面积的 50% 左右，该园区重点发展生物医药健康产业，打造疫苗、高端医疗器械、生物制药等产业板块。泰州医药园区致力于打造科研开发、生产制造、综合配套、教育教学、会展交易、健康医疗六大功能区；公司主要负责泰州医药园区中教育教学功能区建设工作。

# 中共泰州市委办公室文件

泰办发〔2021〕31 号

## 市委办公室 市政府办公室关于印发 《泰州医药高新技术产业开发区与泰州市高港区 融合发展管理体制改革实施方案》的通知

泰州医药高新区党工委、管委会，泰州市高港区委、人民政府：

根据省委编委《关于泰州医药高新技术产业开发区与泰州市高港区实行区政合一管理体制的批复》（苏编〔2021〕19 号）和市委第 125 次常委会会议精神，市委编办牵头拟制了《泰州医药高新技术产业开发区与泰州市高港区融合发展管理体制改革实施方案》，经市委、市政府批准，现予印发，请认真组织实施。



中共泰州市委办公室



泰州市人民政府办公室

2021 年 7 月 14 日

2021年6月，着眼于打造崛起中部的产业增长极，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404.5平方公里，人口54万人，现有企业总数2.55万家，其中规上工业企业443家，高新技术企业242家。

#### 2019年-2021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	2019年		2020年		2021年	
	数值	增幅	数值	增幅	数值	增幅
GDP（亿元）	321.39	6.2%	336.93	5.5%	1106.86	11.0%
第一产业增加值（亿元）	1.17	1.8%	1.05	-6.6%	15.50	2.7%
第二产业增加值（亿元）	185.35	7.0%	192.61	6.7%	609.50	12.1%
第三产业增加值（亿元）	134.87	5.2%	143.27	3.9%	481.86	10.0%
人均GDP（元）	185,775.00	-	-	-	-	-
规模以上工业总产值	-	4.1%	-	-	-	29.4%
固定资产投资（亿元）	-	6.9%	-	-	-	8.4%
社会消费品零售总额（亿元）	150.74	5.2%	-	-	284.98	16.3%
进出口总额（亿美元）	12.87	-8.7%	-	-	-	-
三次产业结构	0.4:57.7:41.96		-		1.4:55.1:43.5	

注：2019年及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

2021年，医药高新区（高港区）全区地区生产总值迈上千亿台阶，为1106.86亿元，按不变价计算，比上年增长11.0%。其中：第一产业增加值15.50亿元，增长2.7%；第二产业增加值609.50亿元，增长12.1%；第三产业增加值481.86亿元，增长10.0%。三次产业增加值比重为1.4:55.1:43.5。

排名	地区	地区生产总值（亿元）	增长率
-	泰州市	6025.26	10.10%
1	泰兴市	1273.44	12.95%
2	靖江市	1142.38	13.69%
3	兴化市	900.92	3.00%



4	医药高新区（高港区）	1106.86	13.89%
5	姜堰区	781.51	13.68%
6	海陵区	700.13	12.89%

2021年，全区规上工业产值同比增长29.4%，其中民营工业产值同比增长36.4%。分轻重工业看，轻工业产值同比增长15.0%，重工业产值同比增长45.4%。分经济类型看，集体企业产值同比增长9.2%，股份制企业产值同比增长34.3%，外商及港澳台商投资企业产值同比增长16.2%。主导行业增长较快。全区规上工业的31个行业大类中，28个行业累计产值同比增长，行业增长面达90.3%。从产值排名前五的行业看，医药制造业同比增长5.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长28.2%，农副食品加工业同比增长31.5%，石油、煤炭及其他燃料加工业同比增长28.7%，汽车制造业同比增长1078.7%。

全区固定资产投资整体呈高开低走趋势，全年增速为8.4%，其中，民间投资占固定资产投资比重为82.3%；高技术产业投资占固定资产投资比重为30.8%；制造业投资占全市比重为27.4%。分登记注册类型看，内资企业投资同比增长12.3%，港澳台商企业投资同比增长4.5%，外商企业投资同比增长102.6%。分行业看，纺织业投资同比增长7.8%，汽车制造业投资同比下降37.4%，医药制造业投资同比增长33.5%，铁路船舶航空航天和其它运输设备制造业投资同比下降12.8%，批发和零售业投资同比增长578.1%，水利环境和公共设施管理业投资同比增长44.3%，教育业投资同比下降67.5%，卫生和社会工作投资同比增长465.0%。

全区实现社会消费品零售额284.98亿元，同比增长16.3%。分地区看，城镇仍是我区消费的主战场，城镇消费市场实现限上社会消费品零售额185.96亿元，同比增长22.5%；农村市场实现限上社会消费品零售额3.69亿元，同比增长56.2%，高于城镇33.7个百分点。从商品分类看，基本生活类商品增势良好，限额以上粮油、食品类商品零售额8.14亿元，同比增长56.4%；服装、鞋帽、针纺织品类商品零售额1.36亿元，同比增长66.1%；日用品类商品零售额1.53亿元，同比增长58.3%。升级类商品增长迅速，限上中西药品类商品零售额19.25亿元，同比增长6.4%；烟酒类商品同比增长59.2%；家用电器和音像器材类商品同比增长77.7%；五金、电料类商品同比增长52.9%；煤炭及制品类商品同比增长400.0%；限上建筑及装潢材料类商品零售额6.98亿元，同比增长17.7%。出

行类商品平稳增长，限上汽车类商品零售额 113.58 亿元，同比增长 20.2%；限上石油及制品类商品零售额 15.02 亿元，同比增长 36.8%。

### 医药高新区产业发展



泰州医药园区规划面积 30 平方公里，目前已完成总开发面积的 50% 左右，该园区重点发展生物医药健康产业，打造疫苗、高端医疗器械、生物制药等产业板块。泰州医药园区致力于打造科研开发、生产制造、综合配套、教育教学、会展交易、康健医疗六大功能区；公司主要负责泰州医药园区中教育教学功能区建设工作。

目前，泰州医药园区已集聚国内外 50 多家知名大学和医药研发机构，阿斯利康、武田制药、勃林格殷格翰、石药集团、海王药业等多家国内外知名医药企业先后落户；医药高新区被列入国家新型疫苗及特异性诊断试剂产业集聚区发展试点；整体看，医药园区产业优势明显。

按照“产城一体、产城共荣”思路，医药高新区先后启动建设了一批新的功能载体项目。科研开发区一二期、生产制造区一至四期、会展交易区一期、教育教学区一期、综合配套区、教育教学区邻里中心建成投入使用，会展交易区二期、医疗器械产业园二期、数据中心二三期、泰州北京儿童医院、泰职院新校区等产业配套设施加速推进，国际双语学校、金融中心、青年公寓等城市功能项目加快建设，现代产业承载能力不断提升。

近年泰州医药高新区放大特色产业的集聚效应，不断加大项目招引力度，2017 年医药高新区参加全市扩大有效投资重大产业项目集中开工活动的亿元以上项目共有 21 个，投资体量大、科技含量高、市场前景广，计划总投资 87.86 亿元，其中 5-10 亿元项目 2 个，10 亿元以上项目 3 个。根据泰州市门户网站信息，2018 年，全区完成亿元以上新签约项目 230 个、新开工项目 73 个、新竣工

项目 60 个。华润疫苗、普洛斯医药物流等重大项目签约落户，印度安诺维他药业、硕士生物泰州总部产业园等重大项目开工建设，雀巢泰州生产基地、勃林格殷格翰动物疫苗等重大项目建成投产。2020 年，医药高新区重大开工项目包括泰康生物抗体药物产业化项目、瑞科生物新冠疫苗产业化项目、金迪克生物流感疫苗二期产业化项目等。这些项目紧扣医药高新区生物医药、电子信息、石化新材料三大主导产业，涵盖诊断试剂、智能医疗设备、兽用生物制品、润滑油调合装置、新能源汽车、锂电池材料、智能仓储机器人、现代物流等领域，代表了当前国内外的先进水平，为推进医药高新区三大主导产业做大做强积蓄了强劲动力，也为医药高新区保持“发展速度快于全市、总量占比逐年提高”良好态势提供了强力支撑。

2021 年，医药高新区（高港区）以“三比一提升”行动为抓手，重点项目建设成绩亮眼，全年新开工 5 亿元和 3000 万美元以上项目 30 个，新竣工项目 28 个，6 个项目列入年度省重大项目投资计划。

经市核查认定的“三比一提升”项目中，符合主导产业的开工、竣工项目占比分别为 79%、80%，产业集聚效应显著提升。特别是扬子江药业、长城汽车、蓝思精密等“链主”企业带动效应不断增强，累计吸附下游配套项目 7 个、总投资 39.9 亿元，项目招引的专注力、头部企业的辐射力进一步提升了产业发展的集聚度。项目的创新绿色水平显著提升，在全年新开工项目中，研发设备投资共计 62.6 亿元，占比达 26%。全区战略性新兴产业产值占比为 57%，高技术产业投资占比 34.4%，全社会研发投入占比为 3.37%，均位于全市前列。严格落实中央、省市关于“双控”“双碳”“两高”要求，全区以占全市 13.6%的工业用电量，创造了全市 28.9%的规上工业总产值。深入推进“亩均论英雄”和“退二优二”“退二进三”改革，累计腾退低效用地 2500 亩以上，新开工项目中有 6 个通过腾笼换鸟落实空间保障。大力推进竣工项目投产达效，当年开工项目中新增规上企业 7 家，新增开票销售 120.7 亿元，全区工业企业亩均税收增幅较去年同期预计提高 40 个百分点。

2022 年，该区计划完成签约并实质性报批 5 亿元和 3000 万美元以上项目 70 个，力争完成新开工项目 50 个，新竣工项目 25 个，利用外资 6 亿美元。

## 未来发展

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。

## 2、医药高新区（高港区）财政收支情况

2018-2021年泰州医药高新区财政收支情况（单位：亿元）

	2018年	2019年	2020年	2021年(合并)
<b>综合财力</b>	<b>80.75</b>	<b>63.29</b>	<b>77.21</b>	<b>151.79</b>
1、一般公共预算收入	42.81	40.81	43.52	100.54
其中：税收收入	36.45	31.01	32.50	76.89
非税收入	6.36	9.81	11.02	23.65
2、上级补助收入	5.80	5.60	5.50	-
3、政府性基金收入	32.14	16.88	28.19	51.25
其中：国有土地出让	31.58	16.17	27.64	-
4、一般预算支出	32.32	29.87	34.85	85.44
5、政府性基金支出	34.78	18.38	33.38	-
<b>税收占比</b>	<b>85.14%</b>	<b>75.99%</b>	<b>74.68%</b>	<b>76.48%</b>
<b>财政自给率</b>	<b>132.46%</b>	<b>136.63%</b>	<b>124.88%</b>	<b>117.67%</b>
地区生产总值	262.52	321.39	336.93	1106.86
<b>债务余额</b>	<b>68.57</b>	<b>71.94</b>	<b>74.02</b>	<b>160.86</b>
其中：一般债务余额	50.43	50.80	50.98	81.21
专项债务余额	18.14	21.14	23.04	79.65
<b>债务率</b>	<b>84.92%</b>	<b>113.67%</b>	<b>95.87%</b>	<b>105.98%</b>
<b>负债率</b>	<b>26.12%</b>	<b>22.38%</b>	<b>21.97%</b>	<b>14.53%</b>

2021年泰州各区县公共财政收入情况

排名	地区	一般公共预算收入（亿元）	增长率
-	泰州市	420.29	2.6%
<b>1</b>	<b>医药高新区(高港区)</b>	<b>100.54</b>	<b>11.8%</b>
2	泰兴市	93.12	9.0%
3	靖江市	76.00	10.7%
4	兴化市	46.16	11.3%
5	姜堰区	41.21	8.8%
6	海陵区	40.01	11.1%

2020年，泰州医药高新区实现一般公共预算收入43.52亿元，泰州市内收

入规模排第4名,增长率为6.64%,泰州市内增速排第1名。其中,税收收入32.50亿元,增长4.80%。

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%。

2020年,泰州医药高新区政府债务余额预计执行数为74.02亿元,其中:一般债务余额50.98亿元、专项债务余额23.04亿元,债务率为95.87%,负债率为21.97%。

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%,较上年有所下降。

### 3、医药高新区房地产市场

#### (1) 土地市场

2019年,医药高新区拟出让地块共5宗,土地面积约606亩,情况如下:

19	医药高新区 (5宗、606亩)	鑫泰集团	经济开发区扬子港西侧	东至江州南路,南至永定路、西至天虹路、北至鲍中路	110000	165
20		华信公司	医药高新区仲野路南侧、海陵路西侧	东至海陵路,南至仲野河、西至会展六号路、北至仲野路	65751	99
21		华信公司	医药高新区姜高路南侧、仲联路东侧(晋樟湾一期东侧)	东至医药高新区大寨河、南至康园路、西至仲联路、北至姜高路	133333	200
22		华联公司	医药高新区泰事达路南侧、泰州大道西侧	东至泰州大道、南至小港河、西至道路、北至泰事达路	75333	113
23		华信公司	医药高新区会展路东侧、仲野路南侧	东至会展六号路,南至大华锦绣华城、西至会展路、北至仲野路	19412	29

2021年,泰州医药高新区拟出让地块项目库,情况如下:

区域	责任主体	地块名称	四至范围（东至、南至、西至、北至）	土地面积	
				平方米	亩
泰州医药高新区（高港区） (6宗、701亩)	泰州经济开发区	泰州经济开发区梅兰西路北侧、吴陵南路东侧	东至泰州经济开发区泰翔路、南至梅兰西路、西至吴陵南路、北至春风路	71900	108
	华信公司	泰州医药高新区海陵南路西侧、姜高路南侧	东至泰州医药高新区海陵南路、南至仲野路、西至规划会展支路、北至姜高路（不含嘉福酒店）	53280	80
	华信公司	泰州医药高新区药城大道北侧、鼓楼南路西侧	东至泰州医药高新区鼓楼南路、南至药城大道、西至仲联路、北至规划道路	233333	350
	口岸街道	高港区口岸街道扬子江路东侧、春港路南侧	东至高港区春城路、南至春城支路、西至扬子江路、北至春港路	84667	127
	永安洲镇	高港区永安洲镇沿江高等级公路东侧、亚光木业公司南侧	东至高港区永安洲镇南北向道路、南至全力织造厂、西至沿江高等级公路、北至亚光木业公司	12814	19
	刁铺街道	高港区刁铺街道金港北路西侧、通港西路北侧	东至高港区金港北路、南至通港西路、西至丰岸路、北至格林美二期别墅区	11333	17

2022年，泰州市6幅拟出让已有规划红线、规划条件近期拟出让地块，总用地面积约45.8万方，涉及市直、海陵区、医药高新区、高港区。其中，医药高新区两幅住宅安置地块，即七里河东安置地块、七里河西安置地块。

序号	区域	责任主体	地块名称	四至范围
1	市直	城投集团	泰州医药高新区鼓楼南路东侧、洪泽湖路北侧	东至泰州医药高新凤凰河绿化带、南至洪泽湖路、西至鼓楼南路、北至邮政大楼
2	市直	高教投公司	海陵区梅兰东路北侧、兴泰南路西侧	东至海陵区兴泰南路、南至梅兰东路、西至春晖初中、北至老通扬运河
3	医药高新区	城投集团	海陵区规划泰祥路东侧、永定路北侧	东至海陵区规划七里河、南至永定路、西至规划泰祥路、北至规划纬一路
4	医药高新区	城投集团	海陵区翻身河南侧、环城东路西侧	东至海陵区环城东路、南至永定路、西至规划七里河、北至规划纬一路
5	高港区	高港区永安洲镇	高港区永安洲镇马永路南侧、文锦路东侧	东至高港区永安洲镇中心路、南至学府路、西至文锦路、北至马永路
6	海陵区	海发集团	海陵区森园路南侧、江州北路东侧	东至海陵区森南河、南至新村路、西至江州北路、北至森园路

截至2022年6月末，医药高新区（高港区）通过招拍挂成交的土地使用面积共55.82万平方米，成交金额为38.49亿元。

#### 截至2022年6月医药高新区（高港区）土地供地结果

合同签订日期	坐落	土地用途	土地使用面积(m <sup>2</sup> )	支付金额(万元)	使用权人
2022.1.4	泰州医药高新区祥龙路北侧、吴陵南侧东侧	城镇住宅-普通商品房用地	102,141.00	75,300.00	中江国际建设（泰州）有限公司

2022.1.5	泰州医药高新区泰州大道东侧、姜高路南侧约 120 米	城镇住宅-普通商品住房用地	49,110.00	61,700.00	泰州盛合置业有限公司
2022.1.10	泰州医药高新区鼓楼路东侧约 110 米、解家舍路南侧约 180 米	医疗卫生用地	204,726.00	81,200.00	泰州华康投资有限公司
2022.5.11	泰州医药高新区鼓楼路西侧、界河南侧约 60 米	旅馆用地	2,469.00	1,300.00	泰州华康投资有限公司
2022.1.12	高港区刁铺街道许庄路北侧、观五路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	63,028.00	59,100.00	泰州引江城市建设开发有限公司
	高港区刁铺街道扬子江路东侧、环溪路南侧约 70 米	城镇住宅-普通商品住房用地	47,892.00	46,500.00	泰州引江城市建设开发有限公司
	高港区刁铺街道许庄路北侧、观五路西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	65,029.00	58,300.00	泰州引江城市建设开发有限公司
2022.6.15	高港区永安洲镇古马干河北侧、疏港三路西侧地块	港口码头用地	23,793.00	1,460.00	泰州永益港务有限公司
合计			558,188.00	384,860.00	

## (2) 房地产市场

2020 年 4 月 13 日，泰州商品房价格公示网公示了药城片区大型房地产项目大华锦绣时代项目 4#、5#、6#住宅楼的备案价，3 栋楼均为高层产品，共计 488 套房源，备案均价约 10160 元/m<sup>2</sup>。泰州大华锦绣时代项目占地面积 254673 m<sup>2</sup>，建筑面积 329072 m<sup>2</sup>。项目容积率为 2.35，项目绿化率为 35%，总户数 1962 户，车位数 2117。项目由 13 栋高层产品组成，建筑面积约 84-143 m<sup>2</sup>。并且社区内还自带商业、幼儿园、农贸市场，社区医院等多重配套，可以满足业主基本的日常需求。泰州大华锦绣时代项目，位处药城核心区域，东临海陵南路，南至药城大道。多条城市主干道环伺，交通便捷。周边有医药高新区管委会大楼，公检法大楼，高新写字楼等等，项目周边 2 公里的范围内涵盖了交通、教育、商业，休闲等全方位配套。

2021 年，全区房地产销售触顶回落。全区房地产投资为 110.30 亿元，同比下降 13.9%。商品房销售面积为 189.58 万平方米，同比增长 10.8%。



截至 2022 年 10 月，泰州市医药高新区二手房平均价格为 1.41 万元/平方米，环比处于稳定水平，2022 年以来，医药高新区房屋价格稳中微增。



## 三、交易对手分析

### (一) 公司概况

交易对手名称	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	李巧荣
统一社会信用代码	91321203469034208U
注册/实收资本	315400 万元人民币/315400 万元人民币
成立时间	2010-08-13
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）

### (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“交易对手”）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。

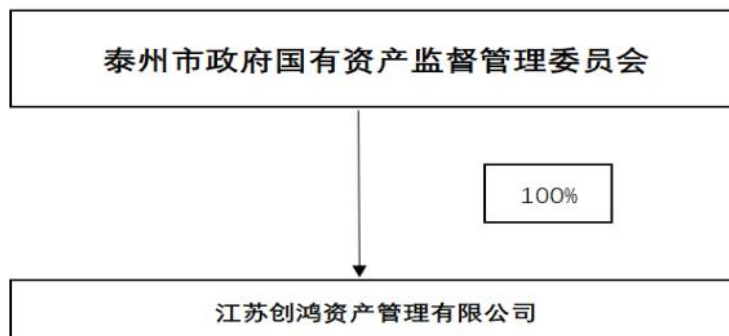
2022年3月末，泰州市国资委对公司的30.00亿元增资已分两期全额实缴到位，公司实收资本增至31.54亿元。

2022年4月20日，公司法定代表人由杨金龙变更为李巧荣。

截至2023年1月末，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。

### （三）股权结构

截至2023年1月末，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。

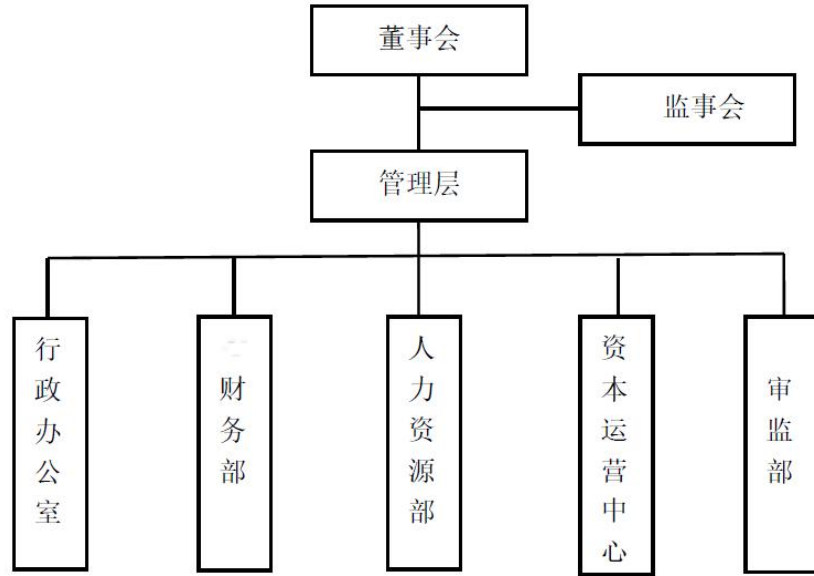
#### **(4) 总经理**

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：



### 3、高管简介

李巧荣，男，1974年出生，江苏泰兴人，中共党员，硕士学位，历任建设银行高港支行办事员、泰州市金田会计师事务所工程审核部负责人、泰州市高港区发改委重点项目办副科长、泰州市高港区发改委行政服务科科长兼重点项目办科长、泰州市高港区发改委党组成员、副主任，泰州市港城建设投资发展有限公司党组书记、董事长，江苏望涛投资建设有限公司董事长及法人。现任江苏创鸿资产管理有限公司法定代表人、董事长。

#### (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

子公司名称	子公司	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得
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

交易对手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

交易对手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，收入结构调整为由基础设施建设和工程施工业务为主。

交易对手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例分别为92.41%、85.42%和91.19%。

#### 2020-2022年6月交易对手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	-	-
<b>合计</b>	<b>220,267.86</b>	<b>100.00</b>	<b>482,162.47</b>	<b>100</b>	<b>496,432.69</b>	<b>100</b>
<b>项目</b>	<b>2022年1-6月</b>		<b>2021年度</b>		<b>2020年度</b>	
	<b>金额</b>	<b>占比</b>	<b>金额</b>	<b>占比</b>	<b>金额</b>	<b>占比</b>
<b>主营业务成本</b>						
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	-	-
<b>合计</b>	<b>186,513.90</b>	<b>100.00</b>	<b>418,445.34</b>	<b>100</b>	<b>427,663.94</b>	<b>100</b>
<b>项目</b>	<b>2022年1-6月</b>		<b>2021年度</b>		<b>2020年度</b>	
	<b>金额</b>	<b>占比</b>	<b>金额</b>	<b>占比</b>	<b>金额</b>	<b>占比</b>
<b>营业毛利润</b>						
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	-	-
<b>合计</b>	<b>33,753.97</b>	<b>100.00</b>	<b>63,717.13</b>	<b>100</b>	<b>68,768.77</b>	<b>100</b>
<b>项目</b>	<b>2022年1-6月</b>		<b>2021年度</b>		<b>2020年度</b>	
<b>营业毛利率</b>						
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		-
<b>综合毛利率</b>		<b>15.32</b>		<b>13.21</b>		<b>13.85</b>

## 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，交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施工项目的施工建设，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	80,259.94	89,940.35	103,431.40	22,467.53	-	34,467.89		-
355省道	2016.06-2018.12	住房	25,307.54	21,560.80	24,794.93	17,280.93	-	-		-

拆迁改造项目		和城乡建设局								
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	2018.6-2019.12		4,787.22	4,492.05	5,165.86	-	-	5,165.86		-

程										
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娱乐体育活动。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/m<sup>2</sup>/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娱乐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国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性工作，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。

**资产负债表单位：万元**

项目	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
<b>流动资产：</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>3,537,878.58</b>	<b>4,063,759.83</b>	<b>4,771,848.48</b>	<b>4,881,096.34</b>
<b>非流动资产：</b>				
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,190,774.31</b>	<b>1,593,237.52</b>	<b>1,645,828.87</b>	<b>1,659,267.69</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,728,652.89</b>	<b>5,656,997.34</b>	<b>6,417,677.35</b>	<b>6,540,364.03</b>
<b>流动负债：</b>				
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
<b>流动负债合计</b>	<b>1,060,401.14</b>	<b>1,074,233.32</b>	<b>1,764,532.09</b>	<b>1,864,645.57</b>
<b>非流动负债:</b>				
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,796,056.35</b>	<b>2,297,495.31</b>	<b>2,281,255.13</b>	<b>2,232,660.14</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,856,457.49</b>	<b>3,371,728.62</b>	<b>4,045,787.22</b>	<b>4,097,305.71</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
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
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,334,083.42</b>	<b>1,646,636.32</b>	<b>1,688,255.25</b>	<b>1,711,786.44</b>
少数股东权益	538,111.98	638,632.40	683,634.88	731,271.88
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,872,195.40</b>	<b>2,285,268.72</b>	<b>2,371,890.13</b>	<b>2,443,058.32</b>
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
<b>营业总收入</b>	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
<b>营业总成本</b>	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
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>296,864.82</b>	<b>1,005,147.75</b>	<b>1,000,413.55</b>	<b>328,005.39</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>461,345.37</b>	<b>1,425,776.14</b>	<b>1,140,532.25</b>	<b>207,616.90</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-164,480.55</b>	<b>-420,628.39</b>	<b>-140,118.71</b>	<b>120,388.49</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
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		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>50,385.97</b>	<b>9,794.06</b>	<b>32.72</b>	<b>164.86</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,051.37</b>	<b>248,406.13</b>	<b>30,824.70</b>	<b>13,660.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>45,334.60</b>	<b>-238,612.07</b>	<b>-30,791.98</b>	<b>-13,495.67</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				



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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>969,040.10</b>	<b>2,176,045.77</b>	<b>1,804,296.42</b>	<b>1,601,203.00</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>754,121.55</b>	<b>1,485,421.53</b>	<b>1,684,493.38</b>	<b>1,742,642.32</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>214,918.54</b>	<b>690,624.24</b>	<b>119,803.05</b>	<b>-141,439.32</b>
汇率变动对现金的影响				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>95,772.60</b>	<b>31,383.79</b>	<b>-51,107.64</b>	<b>-34,546.50</b>
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%
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,872,195.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,285,268.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,371,890.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,443,058.32</b>	<b>100.00%</b>

## (2) 资产结构及主要科目分析

2019-2022年9月末，公司总资产分别为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
<b>流动资产：</b>								
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%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,537,878.58</b>	<b>74.82%</b>	<b>4,063,759.83</b>	<b>71.84%</b>	<b>4,771,848.48</b>	<b>74.35%</b>	<b>4,881,096.34</b>	<b>74.63%</b>
<b>非流动资产：</b>								
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%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,190,774.31</b>	<b>25.18%</b>	<b>1,593,237.52</b>	<b>28.16%</b>	<b>1,645,828.87</b>	<b>25.65%</b>	<b>1,659,267.69</b>	<b>25.37%</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,728,652.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,656,997.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,417,677.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,540,364.03</b>	<b>100.00%</b>

### 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 年末交易对手受限资金为 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
<b>合计</b>	<b>2,639,762,910.17</b>	<b>3,024,108,106.27</b>

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
<b>合计</b>	<b>1,610,470,000.00</b>	<b>1,483,684,347.20</b>

## 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
<b>合计</b>		<b>9,494,693,520.04</b>	<b>94.83</b>

## 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
<b>流动负债：</b>								
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%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,060,401.14</b>	<b>37.12%</b>	<b>1,074,233.32</b>	<b>31.86%</b>	<b>1,764,532.09</b>	<b>43.61%</b>	<b>1,864,645.57</b>	<b>45.51%</b>
<b>非流动负债：</b>								
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%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,796,056.35</b>	<b>62.88%</b>	<b>2,297,495.31</b>	<b>68.14%</b>	<b>2,281,255.13</b>	<b>56.39%</b>	<b>2,232,660.14</b>	<b>54.49%</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,856,457.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,371,728.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,045,787.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,097,305.71</b>	<b>100.00%</b>

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
<b>合计</b>	<b>2,179,700,000.00</b>	<b>2,589,145,000.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>9,151,694,739.66</b>	<b>4,630,344,898.40</b>

**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
<b>合计</b>	<b>1,740,157,069.30</b>	<b>1,480,087,055.40</b>

**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
<b>合计</b>	<b>10,270,000,000.00</b>	<b>4,840,000,000.00</b>

#### 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
<b>合计</b>	<b>3,387,414,932.84</b>	<b>3,647,227,782.68</b>

#### (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

根据交易对手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。

截至 2022 年 9 月末，公司从外部获取融资合计 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%，为中国长城资产管理股份有限公司江苏省分公司，南通金控商业保

理有限公司，江苏广电商业保理有限公司等。公司对外融资以银行渠道为主，也包括信托、债券等，融资渠道多样。

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%

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。

## 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	发行日期	到期日期	当前余额(亿元)	票面利率(当期)%
21 创鸿 02	私募债	2021-07-15	2026-07-16	12.3000	6.2000
21 创鸿 01	私募债	2021-04-30	2026-05-07	9.5000	6.5000
21 创鸿 06	私募债	2021-12-14	2026-12-17	7.2000	6.2000
22 创鸿 D2	私募债	2022-06-17	2023-06-21	5.6000	3.9100
21 创鸿 05	一般公司债	2021-11-25	2026-11-29	5.0000	5.0000
21 创鸿债	私募债	2021-08-13	2026-08-17	5.0000	6.2000
21 创鸿 03	一般公司债	2021-08-10	2026-08-12	5.0000	3.6200
19 创鸿 01	私募债	2019-10-18	2024-10-21	5.0000	7.3000
21 创鸿 04	一般公司债	2021-11-19	2026-11-23	4.2000	6.1000
21 创鸿资产 PPN001	定向工具	2021-10-28	2024-10-29	4.0000	6.4500
21 高港 A3	证监会主管 ABS	2021-02-26	2024-02-26	3.0000	6.9000
22 创鸿资产 PPN002	定向工具	2022-08-29	2025-08-30	2.5000	4.0900
22 创鸿 D1	私募债	2022-04-13	2023-04-14	2.0000	4.5000
21 创鸿 07	私募债	2021-12-27	2026-12-29	1.0000	6.2000
21 高港 A2	证监会主管 ABS	2021-02-26	2023-02-26	1.0000	6.7000
22 创鸿资产 PPN001	定向工具	2022-08-09	2025-08-10	0.6000	4.3600
21 高港次	证监会主管 ABS	2021-02-26	2024-02-26	0.5000	0.0000

### （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。

## 四、担保人分析

### (一) 公司概况

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

### (二) 历史沿革

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

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

2006 年 7 月 28 日，根据《泰州华信药业投资有限公司股东会决议》，公司经营增加“房地产开发经营”，股东华泰公司第二期货币出资 3,500.00 万元。中兴会计师事务所 2006 年 7 月 15 日出具了苏中兴验字[2006]D041 号《验资报告》，公司申请登记的注册资本为 10,000.00 万元，实收注册资本为 8,700.00

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

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

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

2007年6月12日，根据《泰州华信药业投资有限公司股东会决议》，公司注册资本增加5,000.00万元，由华泰公司货币投入。根据中兴会计师事务所开发区分所2007年6月13日出具的苏中兴分验字[2007]D018号《验资报告》，公司注册资本变更为21,700.00万元，本次变更已办理工商变更登记手续。

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

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

更已办理工商变更登记手续。

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

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

2014年7月15日，根据市国资委《市国资委关于同意泰州华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》（泰国资[2014]29号），市政府出资人民币100,000.00万元，增加公司注册资本。根据江苏中兴会计师事务所开发区分所2014年8月6日出具的苏中兴分验字[2014]005号《验资报告》，公司收到市政府出资人民币100,000.00万元后，已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为188,851.1554万元。

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

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

已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为 258,851.16 万元。

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

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

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

2016 年 1 月，根据市国资委《市国资委关于同意华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》，国开发展基金有限公司出资人民币 4,000.00 万元，增加公司注册资本。公司收到国开发展基金有限公司出资人民币 4,000.00 万元后，已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为 382,851.16 万元。

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

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

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

2021 年 5 月 17 日，公司投资人富安达资产管理(上海)有限公司退出，股东

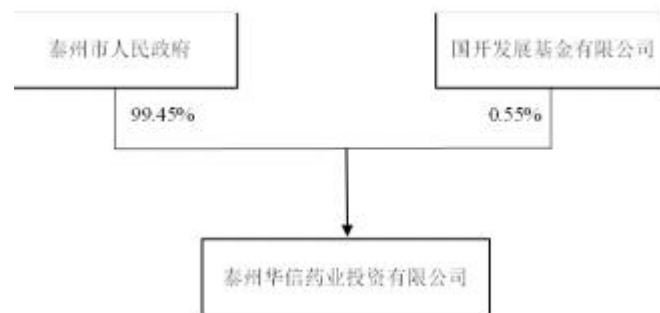
变为泰州市人民政府（99.4542%）和国开发展基金有限公司（0.5458%）。

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

截至2023年1月，华信药业股东为泰州市人民政府（99.4542%）和国开发展基金有限公司（0.5458%），公司注册资本和实收资本为732851.1554万元，法定代表人为张由凤。

### （三）股权结构

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



### （四）公司治理与组织架构

#### 1、公司治理

公司严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《泰州华信药业投资有限公司章程》，规定了出资者（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换由非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；

- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，成员为5人，其中4名董事由股东会选举产生，1名董事由职工大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会行使下列职权：

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

## 3、监事会

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

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、

行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

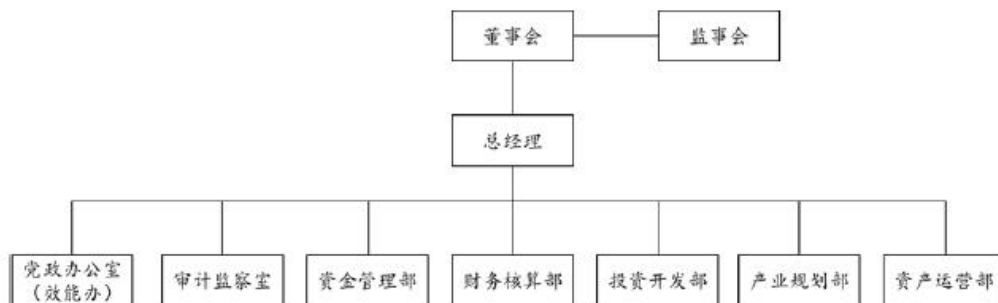
(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出议案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼。

## 2、组织架构

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



## 3、高管简介

张由凤，男，汉族，1969年5月生，江苏姜堰人，大学学历。1989年参加工作，先后任泰州市交通产业集团有限公司综合管理部副部长、泰州市交通产业集团有限公司办公室主任、泰州市泰政能源有限公司董事长、江苏金领建设发展有限公司董事长、泰州市交通产业集团有限公司党委委员，现任泰州华信药业投资有限公司董事长，同时兼任泰州医药高新技术产业投资发展有限公司董事长。

杨滨，男，汉族，1974年4月生，江苏泰州人，大学学历。1995年参加工作，先后任高港区房地产管理处副主任、主任，高港区建设局办公室主任、局长助理、党组成员、副局长，高港高新区党工委委员、规划建设局局长，泰州港经



济开发区党工委委员、管委会副主任、规划建设局局长，现任泰州华信药业投资有限公司董事、总经理，同时兼任泰州医药高新技术产业投资发展有限公司董事、总经理。

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

### （五）主要控股公司

截至2021年12月末，华信药业纳入合并范围一级子公司共16户，情况如下：

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

纳入合并范围子公司基本情况介绍：

#### 1. 泰州华盛投资开发有限公司

泰州华盛投资开发有限公司成立于2007-02-28，法定代表人为王建慧，注册资本为39000万元人民币，企业地址位于泰州市医药高新技术产业开发区高新

写字楼 2208，所属行业为商务服务业，经营范围包含：实业投资、房地产开发，房屋建筑工程施工、市政公用工程施工、建筑装饰装饰工程施工、消防设施工程施工、钢结构工程施工，建筑幕墙工程施工、园林绿化工程施工，建筑材料销售，机械设备安装、租赁及维修，水暖器材销售，工程项目管理及咨询，房屋租赁，物业管理。

#### 2. 泰州中国医药城资产管理有限公司

泰州中国医药城资产管理有限公司成立于 2014 年 11 月 3 日，注册地为：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼四楼）法定代表人张由凤。经营范围：经营管理授权范围内的国有资产，以自有资金对外投资，自有房屋、设备、设施租赁，建筑装修装饰工程施工，物业管理，园林绿化施工。

#### 3. 泰州华康投资有限公司

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

#### 4. 泰州医药高新股份有限公司

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

#### 5. 江苏华为医药物流有限公司

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

#### 6. 江苏华晔医疗器械有限公司

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

#### 7. 华信药业（香港）有限公司

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

#### 8. 泰州信康建设有限公司

泰州信康建设有限公司成立于2017年10月20日，注册地为泰州医药高新技术产业开发区野徐镇野徐中路90号二楼202室，注册资本13,750万美元，法定代表人杨镔。经营范围为：房屋建筑工程、建筑装饰工程、市政公用工程、消防设施工程、钢结构工程、建筑幕墙工程、园林绿化工程施工；建筑材料、水暖器材销售；土地前期开发与整理，基础设施建设；建筑机械设备安装、租赁及维修，工程项目管理咨询服务；物业管理，酒店管理，会议及展览服务；水暖器材、金属材料、装饰材料（不含危化品）、保温材料、机电设备、电梯、空调、电线电缆、监控设备、阀门、消防设备、卫生洁具、灯具、管材管件、配电开关控制设备及配件、家用电器、家居用品、门窗销售；润滑油、导热油、变压器油、液压油、燃料油、沥青、蜡油、白油、粗白油、有机热载体及其他石油制品、化工原料及产品销售（以上范围均不含危化品，不含《高污染燃料目录所列品种》）；危险化学品经营（按《危险化学品经营许可证》所列范围经营），销售其他化工产品、工业用碳十粗芳烃及其他化工原料、化纤织品（丝、线、带）、塑料制品。

（不得从事外商投资产业指导目录的限制类和禁止类项目，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### 9. 泰州华江医药投资发展有限公司

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

## 10. 泰州信鸿装配式建筑有限公司

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

### （六）经营模式

华信药业是泰州市大健康产业的开发主体，在土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。公司业务围绕泰州医药高新区的开发与经营进行，范围涵盖高新区内土地开发整理、重点工程建设、基础设施建设以及设备和厂房租赁、商品（药品）销售、工业品贸易等领域。

2019-2021 年公司主营业务收入情况（单位：万元，%）

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

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

商品销售收入是公司主营业务收入的主要来源。2019-2021 年末，公司商品销售收入分别为 72,416.73 万元、286,489.84 万元和 310,449.95 万元，分别占主营业务收入的 46.24%、88.05%和 71.65%。2021 年商品销售业务收入较 2020

年增加 23,960.11 万元，主要是商品销售业务板块规模有所扩大，同时公司加大了工业品销售的规模所致。

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

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

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

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

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

2022 年 1-3 月末公司主营业务收入及同比情况（单位：万元）

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

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

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

2022年1-3月，公司土地转让收入为0万元。

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

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

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

2019-2022年3月末公司主营业务利润情况（单位：万元，%）

业务板块	2019年		2020年		2021年		2022年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	12,657.21	55.35	19,506.12	38.08	26,600.35	38.97	6,412.77	41.61
土地转让	-	-	-	-	-	-	-	-
工程利润	-	-	350.64	0.68	-1,607.80	-2.36	-	-
房屋销售	-1,774.64	-7.76	358.01	0.7	20,469.17	29.99	4,671.86	30.32
租赁	6,210.23	27.16	29,547.63	57.68	22,079.13	32.35	4,027.44	26.13
建设方管理业务	2,522.84	11.03	216.24	0.42	161.88	0.24	-	-
其他	3,252.25	14.22	1,251.63	2.44	557.72	0.82	298.56	1.94
合计	22,867.89	100.00	51,230.27	100.00	68,260.45	100.00	15,410.63	100.00

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

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

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

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

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

2019-2022年3月末公司主营业务毛利率情况(单位:%)

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

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

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

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

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

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

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

## 1. 医药商品销售业务

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

成立之初，华为医药主要从事药品批发零售业务。近年来，为增强高新区商贸医药物流集聚性，拓展业务规模，华为医药还给入驻高新区的药品、医疗器械企业提供药品销售、药品第三方物流、药品终端配送服务，并为上下游客户提供差异化增值服务。截至2021年3月末，华为医药相继建成一期、二期GSP仓库和三期公共型保税库，合计物流仓储面积约3.6万平方米。华为医药营销网络已覆盖全国26省市地区，已与上游800多家企业建立了合作关系，具有较强的配送功能。作为第三方物流企业中标为泰州市基本用药的主流配送商，华为医药配送的药品品种达1,652种以上，总药品品种达到6,885个，与公司签订药品第三方物流服务的入园企业已达13家。除医药销售收入之外，华为医药还收取一定运输费、平台费及服务费（记在公司的“其他业务”）。

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

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



经销客户账期在 30-90 天之间，医院纯销销售客户的回款周期平均在 90 天左右，账期较长，对公司流动资金形成一定占用。

2019-2022 年 3 月末医药商品销售分类情况（单位：万元）

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

注：药品销售收入计入商品销售板块，仓储物流计入其他业务收入板块。

公司医药销售板块业务收入包括医药品销售收入和仓储物流收入。2019 年-2022 年 3 月末，公司医药品销售收入中，药品销售分别为 57,125.46 万元、93,456.07 万元、122,681.83 万元和 20,705.92 万元，占医药品销售板块总收入之比分别为 87.20%、98.47%、98.62%和 97.78%，是该板块的主要收入来源，未来公司将结合自身的资源和优势，进一步掌控终端资源和扩大覆盖区域，积极争取药企的核心代理人资格；仓储物流收入分别为 8,383.20 万元、1,452.45 万元、1,715.67 万元和 470.51 万元，占医药品销售板块总收入之比分别为 12.80%、1.53%、1.38%和 2.22%，2020 年较 2019 年减少 6,930.75 万元，主要为随着公司配送覆盖区域的进一步扩大，公司的仓储物流收入将进一步提升。

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

## 2. 土地转让业务

公司的土地转让业务由担保人本部及其子公司泰州华盛投资开发有限公司负责运作。

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

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

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

### 3. 房屋销售业务

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

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

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

公司已完工房地产项目香樟湾项目情况表（单位：亿元、万平方米）

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

公司在建的“香樟湾”项目为住宅商品房项目，总投资 103,031.20 万元，开发 28F 高层住宅 5 幢、11F 小高层住宅 5 幢、9F 小高层住宅 2 幢、2F 排屋 30 幢、3F 综合楼（配套用房）1 幢以及配电房 2 座、门卫 2 座。以上在建项目工程款均按照进度支付，无拖欠工程款情况发生。项目销售收入确认方式均为按竣工

交房后进行收入确认，工程核算方式为根据工程进度和合同约定按月或者按季结算。

公司在建房地产项目情况表（单位：亿元、万平方米）

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

天禄湖花园位于泰州市医药高新区海陵南路东侧、药城大道北侧，项目总投资310,906.90万元，项目规划用地面积122,113.00平方米，根据地块特征，规划总建筑面积299,435.50平方米，其中：地上建筑面积199,451.50平方米，包括23幢12-25F高层住宅（其中：25F住宅9幢、16F住宅12幢、12F住宅2幢），3幢2F的配套公建，配电室7个，地下建筑面积99,984.00平方米，包括地下车库及设备用房。本项目于2019年末开始实施，项目分年实施，预计五年内建成。天禄湖花园项目手续齐全，合法合规，不存在捂盘惜售、哄抬房价等违规行为。

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

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

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

#### 4. 租赁业务

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

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

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

2022年3月末公司房屋类租赁情况表 (单位:平方米、元/平、元)

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

备注:承租方主要是入驻园区企业,入园企业园区企业享受政府租金补贴政策,租金补贴由政府支付给公司。泰州医药高新技术产业园区管理委员会出具《泰



州医药园区管委会关于同意房屋租赁、平台租赁及代建管理费转记财政往来的批复》确认财政补贴金额。

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

公司应收房租收入回笼计划表（单位：亿元）

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

泰州医药高新区技术产业园区管理委员会至目前均能按回笼计划按期支付。

## 5. 建设方管理业务

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

### (1) 土地开发建设方管理业务

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

截止 2021 年末，担保人无已完工的土地情况如下：

公司主要已完工土地情况（单位：万平方米、万元）

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

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

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

截至 2022 年 3 月末，公司暂无正在整理的土地。

截止 2022 年 3 月末，公司暂无拟整理的土地。

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

公司未来土地返还款回笼计划表（单位：亿元）

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

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

#### (2) 其他代建工程建设方管理业务

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

2020-2022 年 3 月末主要已完工基础设施建设情况表（单位：亿元）

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

公司主要在建代建项目情况（单位：亿元）

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

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

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

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

公司其他应收账款回笼计划表（单位：亿元）

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

## 6. 其他业务收入

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

## 7. 外部支持

作为泰州市大健康产业的实施主体，公司受到泰州市人民政府的大力支持。市政府主要通过注入土地及财政补贴的形式向公司提供支持。2018 年泰州市人民政府将原政府债券资金 32.62 亿元调整作为公司资本公积、拨付 2 亿元现金补充公司运营资金和现金注资 3 亿元。截至 2021 年 3 月末，公司资本公积为 135.77 亿元，主要为市政府作为国有投入的土地使用权划转形成。2020 年 5 月，泰州



市人民政府对公司增资 10 亿，公司实收资本增至 63.29 亿元。2018-2020 年及 2021 年第一季度公司累计获得以政府补助为主的营业外净收入和其他收益合计 11.63 亿元。泰州市财政实力较强，市政府的支持可为公司的持续发展提供较有力的保障。

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

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

## （七）财务分析

### 1、审计报告

以下分析基于公司提供的 2019-2021 年审计报告和 2022 年三季度财务报告，大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司的 2019-2021 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2022 年三季度财务报告为未经审计的财务报告。

资产负债表单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	535,983.13	569,912.09	374,940.32	488,797.99
交易性金融资产				300.00
应收票据及应收账款	367,942.17	289,554.37	210,342.09	198,447.18
应收票据	7,619.34	8,067.87		630.00
应收账款	360,322.83	281,486.50	210,342.09	197,817.18
应收款项融资			372.74	305.85
预付款项	61,720.89	95,567.46	30,568.00	44,587.90
其他应收款(合计)	961,924.58	1,210,898.18	1,350,471.92	1,352,572.35
应收利息	1,136.62	5,305.53		
其他应收款	960,787.96	1,205,592.65	1,350,471.92	
存货	3,074,990.23	3,603,149.87	4,292,195.47	4,581,043.58
其他流动资产	50,477.34	49,940.94	46,600.85	44,558.83

<b>流动资产合计</b>	5,053,038.34	5,819,022.91	6,305,491.38	6,710,613.69
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	212,688.00	204,485.17		
其他非流动金融资产			207,380.47	149,227.99
长期股权投资	5,878.86	55,741.48	57,029.44	57,112.19
投资性房地产	919,337.07	1,456,785.33	1,506,016.06	1,507,695.27
固定资产(合计)	1,742.19	6,592.15	6,310.13	6,118.78
固定资产	1,742.19	6,592.15	6,310.13	
在建工程(合计)	222,880.83	34,316.83	80,230.80	116,720.43
在建工程	222,880.83	34,316.83	80,230.80	
无形资产	221,686.35	197,384.41	298,440.96	297,243.60
商誉	416.98	416.98	416.98	416.98
长期待摊费用	2,210.88	8,936.23	8,262.69	7,741.13
递延所得税资产	3,747.23	4,221.88	4,844.03	6,377.96
其他非流动资产	160,762.53	159,690.70	117,500.04	152,993.62
<b>非流动资产合计</b>	1,751,350.91	2,128,571.16	2,286,431.61	2,301,647.93
<b>资产总计</b>	6,804,389.26	7,947,594.07	8,591,922.99	9,012,261.62
<b>流动负债：</b>				
短期借款	227,477.47	461,752.83	401,560.70	419,934.63
应付票据及应付账款	269,612.12	243,733.38	437,512.93	368,190.95
应付票据	118,650.00	138,700.00	204,846.92	206,455.91
应付账款	150,962.12	105,033.38	232,666.01	161,735.03
预收款项	18,586.35	106,373.19	576.09	384.07
合同负债			151,534.24	42,257.56
应付职工薪酬	32.00	119.11	110.97	1.22
应交税费	19,281.32	17,664.78	12,382.90	9,062.97
其他应付款(合计)	439,068.19	464,765.75	530,631.40	541,215.66
应付利息	7,618.55	28,838.10		
应付股利		439.73		
其他应付款	431,449.64	435,487.92	530,631.40	
一年内到期的非流动负债	1,242,664.67	546,770.88	660,279.63	773,973.62
其他流动负债	53,421.88	421,512.21	374,252.70	290,514.54
<b>流动负债合计</b>	2,270,143.99	2,262,692.13	2,568,841.55	2,445,535.21
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,121,823.76	1,870,005.75	1,809,505.97	2,346,347.25
应付债券	700,512.95	741,786.25	1,019,837.60	1,095,543.82
长期应付款(合计)	329.00	20,329.00	14,891.04	5,634.87
专项应付款	329.00	20,329.00	14,891.04	
递延所得税负债		86,477.07	97,056.08	100,937.26
递延收益-非流动负债	4,113.66	3,792.65	3,426.44	5,411.90
<b>非流动负债合计</b>	1,826,779.37	2,722,390.72	2,944,717.13	3,553,875.11

负债合计	4,096,923.37	4,985,082.86	5,513,558.69	5,999,410.32
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	532,851.16	632,851.16	732,851.16	732,851.16
其它权益工具	150,000.00	100,000.00	100,000.00	
永续债	150,000.00	100,000.00	100,000.00	
资本公积金	1,357,745.30	1,357,745.30	1,407,745.30	1,457,745.30
其它综合收益		8,921.96	8,921.96	8,921.96
盈余公积金	19,999.82	24,055.14	26,905.23	26,905.23
一般风险准备	266.00			
未分配利润	259,405.47	505,828.63	542,773.46	561,776.56
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,320,267.74</b>	<b>2,629,402.18</b>	<b>2,819,197.10</b>	<b>2,788,200.20</b>
少数股东权益	387,198.15	333,109.04	259,167.20	224,651.11
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,707,465.89</b>	<b>2,962,511.21</b>	<b>3,078,364.30</b>	<b>3,012,851.30</b>
负债和所有者权益总计	6,804,389.26	7,947,594.07	8,591,922.99	9,012,261.62

**利润表单位：万元**

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
<b>营业总收入</b>	167,236.32	328,696.25	435,645.32	346,864.61
营业收入	167,236.32	328,696.25	435,645.32	346,864.61
<b>营业总成本</b>	175,184.14	325,613.74	416,413.99	324,380.53
营业成本	135,609.30	278,526.25	365,725.43	285,554.10
税金及附加	8,744.76	14,068.98	7,824.87	7,869.91
销售费用	16,029.76	17,210.12		18,019.74
管理费用	8,567.21	9,621.62	24,642.36	8,747.93
研发费用			9,802.17	
财务费用	6,233.11	6,186.77	8,419.16	4,188.85
其中：利息费用	21,342.43	28,180.10	11,314.55	4,637.95
减：利息收入	16,174.41	16,291.09	6,781.78	4,460.23
加：其他收益	41,660.70	30,254.07	25,827.58	9,344.67
投资净收益	13,559.41	1,284.46	-229.49	161.78
公允价值变动净收益		17,251.62	13,042.63	
资产减值损失	-3,429.72	1,737.81		
信用减值损失			-992.09	-1,564.34
资产处置收益	10.76	-1.84	-2.28	-0.86
<b>营业利润</b>	<b>43,853.33</b>	<b>53,608.64</b>	<b>56,877.68</b>	<b>30,425.34</b>
加：营业外收入	233.66	351.54	16.61	74.67
减：营业外支出	24.88	71.25	51.74	232.08
<b>利润总额</b>	<b>44,062.11</b>	<b>53,888.93</b>	<b>56,842.55</b>	<b>30,267.93</b>
减：所得税	15,077.38	14,547.47	15,265.91	10,353.96
<b>净利润</b>	<b>28,984.73</b>	<b>39,341.46</b>	<b>41,576.64</b>	<b>19,913.97</b>
持续经营净利润	28,984.73	39,341.46	41,576.64	
减：少数股东损益	-132.89	562.74	910.87	0.19

归属于母公司所有者的净利润	29,117.62	38,778.72	40,665.77	19,913.78
加：其他综合收益		8,921.96		
<b>综合收益总额</b>	28,984.73	48,263.42	41,576.64	19,913.97
减：归属于少数股东的综合收益总额	-132.89	562.74	910.87	0.19
归属于母公司普通股股东综合收益总额	29,117.62	47,700.67	40,665.77	19,913.78

**现金流量表单位：万元**

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	114,043.61	419,224.95	622,127.19	280,374.46
收到的税费返还		6,722.52	5,328.96	7,656.67
收到其他与经营活动有关的现金	382,332.04	394,124.92	377,484.70	1,368,929.34
<b>经营活动现金流入小计</b>	496,375.65	820,072.39	1,004,940.84	1,656,960.47
购买商品、接受劳务支付的现金	418,870.44	618,271.73	565,843.26	507,556.10
支付给职工以及为职工支付的现金	4,108.62	4,658.01	5,482.00	4,303.76
支付的各项税费	25,045.16	27,657.83	28,299.87	31,871.30
支付其他与经营活动有关的现金	42,838.90	161,775.04	377,114.28	1,029,918.73
<b>经营活动现金流出小计</b>	490,863.11	812,362.61	976,739.41	1,573,649.88
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	5,512.54	7,709.78	28,201.44	83,310.60
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		14,888.00	32,835.10	64,035.17
取得投资收益收到的现金	1,319.90	5,632.96	208.00	98.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,814.14	3.67	0.48	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-8,469.09		
收到其他与投资活动有关的现金	143,971.20	31,884.98		9,004.93
<b>投资活动现金流入小计</b>	163,105.24	43,940.53	33,043.58	73,138.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,465.06	178,838.86	195,277.96	73,295.74
投资支付的现金	75,000.00	68,800.00	82,201.90	45,012.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-908.46			-2,980.03
支付其他与投资活动有关的现金	101,773.22	69,323.44	341.43	9,106.58
<b>投资活动现金流出小计</b>	237,329.82	316,962.30	277,821.29	124,435.23
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-74,224.58	-273,021.77	-244,777.71	-51,296.38
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	30,000.00	103,721.27	150,229.00	50,042.72
取得借款收到的现金	1,462,104.63	2,603,154.89	2,609,994.67	2,639,508.21
收到其他与筹资活动有关的现金	32,723.33	39,361.18	343,048.41	118,072.06

筹资活动现金流入小计	1,524,827.96	2,746,237.35	3,103,272.07	2,807,622.99
偿还债务支付的现金	1,205,033.55	1,898,991.96	2,452,208.44	1,408,307.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,715.21	326,318.32	335,425.59	288,293.51
支付其他与筹资活动有关的现金	281,451.19	312,729.48	326,648.62	1,027,651.81
筹资活动现金流出小计	1,781,199.96	2,538,039.76	3,114,282.65	2,724,252.33
筹资活动产生的现金流量净额	-256,372.00	208,197.59	-11,010.57	83,370.66
汇率变动对现金的影响	1,815.17	7,360.82	3,027.41	63.89
现金及现金等价物净增加额	-323,268.88	-49,753.59	-224,559.44	115,448.77
期初现金及现金等价物余额	728,120.33	404,851.46	355,097.86	130,538.43
期末现金及现金等价物余额	404,851.46	355,097.86	130,538.43	245,987.20

## 2、财务分析

### (1) 所有者权益分析

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

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

#### 近三年一期公司的所有者权益情况（单位：万元）

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

### (2) 资产结构及主要科目分析

2019年-2022年9月末，担保人总资产分别为680.44亿元、794.76亿元、859.19亿元和901.23亿元，公司资产总额增长较快，主要系公司存货增长所致。从资产构成来看，担保人流动资产占比较高，2019年-2022年9月末，流动资产分别为505.30亿元、581.90亿元、630.55亿元和671.06亿元，占同期总资产

的比重分别为 74.26%、73.22%、73.39%和 74.46%；担保人非流动资产占比相对较低，分别为 175.14 亿元、212.86 亿元、228.64 亿元和 230.16 亿元，在总资产中的占比分别为 25.74%、26.78%、26.61%和 26.45%。

近三年一期公司的资产情况（单位：万元）

项目	2019 年末		2020 年末		2021 年末		2022 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	535,983.13	7.88%	569,912.09	7.17%	374,940.32	4.36%	488,797.99	5.42%
交易性金融资产		0.00%		0.00%		0.00%	300.00	0.00%
应收票据	7,619.34	0.11%	8,067.87	0.10%		0.00%	630.00	0.01%
应收账款	360,322.83	5.30%	281,486.50	3.54%	210,342.09	2.45%	197,817.18	2.19%
应收款项融资		0.00%		0.00%	372.74	0.00%	305.85	0.00%
预付款项	61,720.89	0.91%	95,567.46	1.20%	30,568.00	0.36%	44,587.90	0.49%
其他应收款(合计)	961,924.58	14.14%	1,210,898.18	15.24%	1,350,471.92	15.72%	1,352,572.35	15.01%
应收利息	1,136.62	0.02%	5,305.53	0.07%		0.00%		0.00%
其他应收款	960,787.96	14.12%	1,205,592.65	15.17%	1,350,471.92	15.72%		0.00%
存货	3,074,990.23	45.19%	3,603,149.87	45.34%	4,292,195.47	49.96%	4,581,043.58	50.83%
其他流动资产	50,477.34	0.74%	49,940.94	0.63%	46,600.85	0.54%	44,558.83	0.49%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,053,038.34</b>	<b>74.26%</b>	<b>5,819,022.91</b>	<b>73.22%</b>	<b>6,305,491.38</b>	<b>73.39%</b>	<b>6,710,613.69</b>	<b>74.46%</b>
<b>非流动资产：</b>		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产	212,688.00	3.13%	204,485.17	2.57%		0.00%		0.00%
其他非流动金融资产		0.00%		0.00%	207,380.47	2.41%	149,227.99	1.66%
长期股权投资	5,878.86	0.09%	55,741.48	0.70%	57,029.44	0.66%	57,112.19	0.63%
投资性房地产	919,337.07	13.51%	1,456,785.33	18.33%	1,506,016.06	17.53%	1,507,695.27	16.73%
固定资产	1,742.19	0.03%	6,592.15	0.08%	6,310.13	0.07%	6,118.78	0.07%
在建工程	222,880.83	3.28%	34,316.83	0.43%	80,230.80	0.93%	116,720.43	1.30%
无形资产	221,686.35	3.26%	197,384.41	2.48%	298,440.96	3.47%	297,243.60	3.30%
商誉	416.98	0.01%	416.98	0.01%	416.98	0.00%	416.98	0.00%
长期待摊费用	2,210.88	0.03%	8,936.23	0.11%	8,262.69	0.10%	7,741.13	0.09%
递延所得税资产	3,747.23	0.06%	4,221.88	0.05%	4,844.03	0.06%	6,377.96	0.07%
其他非流动资产	160,762.53	2.36%	159,690.70	2.01%	117,500.04	1.37%	152,993.62	1.70%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,751,350.91</b>	<b>25.74%</b>	<b>2,128,571.16</b>	<b>26.78%</b>	<b>2,286,431.61</b>	<b>26.61%</b>	<b>2,301,647.93</b>	<b>25.54%</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,804,389.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,947,594.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,591,922.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,012,261.62</b>	<b>100.00%</b>

1. 货币资金

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

公司的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，截至 2021 年末公司受限资金为 23.70 亿元。

2021 年末华信药业货币资金明细表（单位：元）

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

其中受限制的货币资金如下：

项目	期末余额	期初余额
承兑汇票保证金	1,080,222,150.03	807,000,000.00
保函保证金	402,000,000.00	400,050,000.00
衍生交易保证金	6,600,000.00	
存单质押保证金		100,000,000.00
借款保证金	550,000,000.00	300,000,000.00
保理保证金	300,000,000.00	300,000,000.00
结构性存款		52,000,000.00
公积金保证金	2,000,000.00	3,405,093.73
预售房监管户	27,665,098.97	24,325,086.75
商贷保证金户	1,407,945.12	161,362,155.22
信用证保证金	61,737.31	
<b>合计</b>	<b>2,369,956,931.43</b>	<b>2,148,142,335.70</b>

## 2. 应收账款

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

2021 年末华信药业应收账款按账龄情况（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	755,631,757.20	753,412,304.27
1-2 年	281,859,436.73	423,689,589.60
2-3 年	408,754,362.96	277,870,182.69
3-4 年	274,224,769.20	367,228,268.99

4-5年	296,839,231.10	392,948,110.47
5年以上	116,242,697.65	636,033,201.52
小计	2,133,552,254.84	2,851,181,657.54
减：坏账准备	30,131,402.82	36,316,660.85
<b>合计</b>	<b>2,103,420,852.02</b>	<b>2,814,864,996.69</b>

#### 2021年末华信药业应收账款余额前五名情况（单位：元）

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

#### 3. 预付款项

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

#### 2021年末华信药业预付款项按账龄情况（单位：元）

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

#### 2021年末华信药业预付款项余额前五名情况（单位：元）

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

#### 4. 其他应收款



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

**2021年末华信药业其他应收款按账龄情况（单位：元）**

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

**2021年末华信药业的其它应收款余额前五名情况（单位：元）**

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

**5. 存货**

2019年-2022年9月末，担保人存货分别为307.50亿元、360.31亿元、429.22亿元和458.10亿元，占同期流动资产总额的比重分别为45.19%、45.34%、49.96%和50.83%。存货近年持续增长且规模较大，主要系公司开发成本增加所致。公司存货占总流动资产比例波动上升。

**2021年末华信药业的存货明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
原材料	16,246,998.43	16,434,299.29
库存商品	274,623,838.50	307,976,556.32
发出商品	22,553,839.41	3,162,084.54
开发成本	39,566,785,966.60	34,311,326,626.70
开发产品	3,017,221,368.42	1,391,475,552.62
工程施工	605,946.76	48,869.38

周转材料	689,293.47	630,119.99
在途物资	23,227,433.65	444,600.00
<b>合计</b>	<b>42,921,954,685.24</b>	<b>36,031,498,708.84</b>

#### 6. 其他流动资产

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

#### 2021年华信药业的其他流动资产明细表(单位:元)

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

#### 7. 可供出售的金融资产

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

#### 8. 其他非流动金融资产

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

#### 2021年末华信药业的其他非流动金融资产明细表(单位:元)

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

#### 9. 投资性房地产

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

#### 2021年末华信药业的投资性房地产明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

房屋建筑物	10,329,726,986.04	10,529,951,276.52
土地使用权	4,730,433,641.83	4,037,902,064.15
合计	15,060,160,627.87	14,567,853,340.67

#### 10. 在建工程

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

2021年末华信药业在建工程明细表（单位：元）

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

#### 11. 无形资产

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

2021年末华信药业无形资产明细表（单位：元）

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

#### 12. 其他非流动资产

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

2021年华信药业其他非流动资产明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	期初余额
预付工程款		117,605,683.66
预付软件款	844,172.65	844,172.65
资产管理计划		300,000,000.00

预付税费		4,300,928.57
土地收益权	1,174,156,257.06	1,174,156,257.06
合计	1,175,000,429.71	1,596,907,041.94

### (3) 负债结构及主要科目分析

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

#### 近三年一期公司的负债情况（单位：万元）

项目	2019年末		2020年末		2021年末		2022年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	227,477.47	5.55%	461,752.83	9.26%	401,560.70	7.28%	419,934.63	7.00%
应付票据	118,650.00	2.90%	138,700.00	2.78%	204,846.92	3.72%	206,455.91	3.44%
应付账款	150,962.12	3.68%	105,033.38	2.11%	232,666.01	4.22%	161,735.03	2.70%
预收款项	18,586.35	0.45%	106,373.19	2.13%	576.09	0.01%	384.07	0.01%
合同负债		0.00%		0.00%	151,534.24	2.75%	42,257.56	0.70%
应付职工薪酬	32.00	0.00%	119.11	0.00%	110.97	0.00%	1.22	0.00%
应交税费	19,281.32	0.47%	17,664.78	0.35%	12,382.90	0.22%	9,062.97	0.15%
其他应付款(合计)	439,068.19	10.72%	464,765.75	9.32%	530,631.40	9.62%	541,215.66	9.02%
应付利息	7,618.55	0.19%	28,838.10	0.58%		0.00%		0.00%
应付股利		0.00%	439.73	0.01%		0.00%		0.00%
其他应付款	431,449.64	10.53%	435,487.92	8.74%	530,631.40	9.62%		0.00%
一年内到期的非流动负债	1,242,664.67	30.33%	546,770.88	10.97%	660,279.63	11.98%	773,973.62	12.90%
其他流动负债	53,421.88	1.30%	421,512.21	8.46%	374,252.70	6.79%	290,514.54	4.84%
<b>流动负债合计</b>	<b>2,270,143.99</b>	<b>55.41%</b>	<b>2,262,692.13</b>	<b>45.39%</b>	<b>2,568,841.55</b>	<b>46.59%</b>	<b>2,445,535.21</b>	<b>40.76%</b>
<b>非流动负债：</b>		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	1,121,823.76	27.38%	1,870,005.75	37.51%	1,809,505.97	32.82%	2,346,347.25	39.11%
应付债券	700,512.95	17.10%	741,786.25	14.88%	1,019,837.60	18.50%	1,095,543.82	18.26%
长期应付款(合计)	329.00	0.01%	20,329.00	0.41%	14,891.04	0.27%	5,634.87	0.09%
专项应付款	329.00	0.01%	20,329.00	0.41%	14,891.04	0.27%		0.00%
递延所得税负债		0.00%	86,477.07	1.73%	97,056.08	1.76%	100,937.26	1.68%
递延收益-非流动负债	4,113.66	0.10%	3,792.65	0.08%	3,426.44	0.06%	5,411.90	0.09%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,826,779.37</b>	<b>44.59%</b>	<b>2,722,390.72</b>	<b>54.61%</b>	<b>2,944,717.13</b>	<b>53.41%</b>	<b>3,553,875.11</b>	<b>59.24%</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,096,923.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,985,082.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,513,558.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,999,410.32</b>	<b>100.00%</b>

### 1. 短期借款

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

2021年末华信药业短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
质押借款	282,000,000.00	282,000,000.00
信用借款	800,000,000.00	60,000,000.00
保证借款	2,489,963,324.80	3,875,528,293.00
抵押+保证借款	50,000,000.00	
抵押借款		200,000,000.00
商业承兑汇票	390,000,000.00	200,000,000.00
未到期应付利息	3643662.73	13,422,801.67
合计	4,015,606,987.53	4,630,951,094.67

### 2. 应付票据

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

2021年末华信药业应付票据明细表（单位：元）

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

### 3. 应付账款

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

**2021年末华信药业应付账款明细表（单位：元）**

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

#### 4. 预收款项

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

**2021年末华信药业预收款项明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
房租款	5,760,929.14	17,059,464.34
能源项目款项		86,815,630.00
贷款		91,176,252.27
工程款		40,669,098.37
购房款		828,011,462.00
<b>合计</b>	<b>5,760,929.14</b>	<b>1,063,731,906.98</b>

#### 5. 应交税费

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

**2021年末华信药业应交税费明细表（单位：元）**

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

其他	1,549,240.73	2,422,930.13
<b>合计</b>	<b>123,828,976.56</b>	<b>176,647,827.22</b>

#### 6. 其他应付款

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

#### 2021年末华信药业的其他应付款情况(单位:元)

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

#### 2021年末华信药业其他应付款按款项性质情况(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,682,833,796.01	668,048,598.38
保证金	53,794,626.22	72,065,667.72
借款	3,472,198,626.00	3,549,598,626.00
其他(备用金、社保款等)	97,486,919.69	65,166,289.53
<b>合计</b>	<b>5,306,313,967.92</b>	<b>4,354,879,181.63</b>

#### 7. 一年内到期的非流动负债

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

#### 2021年末华信药业的一年内到期的非流动负债情况(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,130,620,000.00	3,978,829,729.00
一年内到期的应付债券	1,097,909,635.10	1,488,879,026.35
一年内到期的未到期应付利息	374,266,699.45	274,958,213.49
<b>合计</b>	<b>6,602,796,334.55</b>	<b>5,742,666,968.84</b>

#### 8. 长期借款

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

2021年末华信药业的长期借款情况（单位：元）

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

#### 9. 应付债券

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

2021年末华信药业的应付债券情况（单位：元）

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

#### 10. 长期应付款

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

2021年末华信药业的长期应付款情况（单位：元）

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

#### (4) 盈利能力分析

公司是泰州市大健康产业的实施主体，在医药高新区土地开发、服务平台租



赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。

#### 2019-2022年9月末公司主要盈利指标（单位：亿元）

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

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

2019-2021年末，公司毛利率分别为18.91%、15.26%和16.05%，2020年毛利率水平下滑，但2021年开始回升，截至2022年9月公司毛利率为20.48%。公司近年来持续得到政府的支持，2019-2022年9月末末，公司其他收益分别为4.17亿元、303亿元、2.58亿元和0.93亿元，政府补助成为公司收入方面的一定补充。

#### (5) 现金流量分析

##### 2019-2022年9月末华信药业的现金流情况（单位：万元）

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

经营活动现金流方面，2019年-2022年9月末，担保人经营活动净现金流分别为0.55亿元、0.77亿元、2.82亿元和8.33亿元，整体上，公司经营活动净现金流净额较弱，主要是公司作为泰州市的投融资主体，前期承担大量土地整理、

代建工程等基础设施建设业务，现金流量主要表现为流出。随着园区不断发展，公司自身经营性活动将逐步扩大，公司的现金流入量逐步提升，近三年经营活动净现金流净额稳步增长，至2022年9月末，现金流净额已至8.33亿元。

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

筹资活动现金流方面，2019年-2022年9月末，担保人筹资活动产生的经现金流分别为-25.64亿、20.82元、-1.10亿元和8.34亿元，整体比较波动，公司经营活动和投资活动主要依靠筹资活动来平衡，公司目前主要通过从银行等金融机构取得借款和发行债券取得的现金，总体融资能力较强。

#### (6) 偿债能力分析

2019-2022年9月末公司偿债能力指标

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

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

从长期偿债指标来看，2019-2022年9月末公司资产负债率分别为60.21%、62.72%、64.17%和66.57%，公司资产负债率近年来成上升态势，主要因为公司近年项目投资较多，各项资本性支出较大，同时公司股东对公司进行增资，公司总资产增长速度较快，公司资产负债率仍处于合理水平，资产负债结构较为合理。总体来看，公司长短期偿债能力均较好。

## （八）融资及担保情况

### 1、对外融资

根据担保人华信药业提供的截至 2022 年 9 月末的融资明细，华信药业对外融资合计 493.16 亿元。

截至 2022 年 9 月末，华信药业的对外负债共计 493.16 亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托和租赁，其中以银行借款、债券融资和信托融资为主，银行融资 235.63 亿元，合计占比 47.78%；债券融资 142.42 亿元，占比 28.88%；信托融资 69.67 亿元，占比 14.13%；租赁融资 31.62 亿元，占比 6.41%；其他融资 13.82 亿元，占比 2.80%，主要是商业保理产品。公司融资渠道分布较多样化。

截至 2022 年 9 月华信药业融资方式明细表（单位：万元）

银行	信托	租赁	债券	其他	合计
2,356,312.65	696,703.55	316,171.83	1,424,246.48	138,184.90	4,931,619.41
47.78%	14.13%	6.41%	28.88%	2.80%	100.00%

从到期情况来看，2022 年到期 37.69 亿元，2023 年到期 145.67 亿元，2024 年到期 117.06 亿元，2025 年及以后到期 192.73 亿元，公司到期债务分布较为分散。公司 2022 年 9 月末货币资金余额为 48.88 亿元，流动资产 671.06 亿元，足以覆盖近两年到期债务。同时，2022 年 9 月末，公司流动比率为 2.74，速动比率为 0.87，两个短期偿债指标相对合理，公司短期偿债能力较强。

截至 2022 年 9 月华信药业到期债务明细表（单位：万元）

2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后	合计
376,922.26	1,456,717.78	1,170,633.10	1,927,346.28	4,931,619.41
7.64%	29.54%	23.74%	39.08%	100.00%

## （二）对外担保情况

担保人对外担保明细（截至 2022 年 9 月末，单位：万元）

被担保单位名称	担保余额	性质
泰州鑫泰集团有限公司	12,640.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	13,300.84	国企
泰州鑫泰集团有限公司	47,500.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	10,000.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	19,000.00	国企

泰州鑫泰集团有限公司	9,500.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	45,911.88	国企
泰州鑫泰集团有限公司	56,550.32	国企
泰州鑫泰集团有限公司	49,490.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	34,600.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	12,750.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	17,000.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	8,000.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	25,000.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	13,856.08	国企
泰州汽车城有限公司	2,000.00	国企
泰州新区新农村建设投资发展有限公司	20,000.00	国企
泰州市新滨江开发有限责任公司	5,650.00	国企
泰州市新滨江开发有限责任公司	5,125.00	国企
泰州市新滨江开发有限责任公司	15,200.00	国企
泰州市新滨江开发有限责任公司	19,500.00	国企
泰州高教投资发展有限公司	916.97	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	7,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	6,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	2,820.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	5,680.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	7,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	3,700.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	10,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	6,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	4,500.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	37,310.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	10,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	6,280.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	13,500.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	9,084.90	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	11,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	60,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	38,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	36,500.00	国企
泰州万泰物资商贸有限公司	1,000.00	国企
泰州万泰物资商贸有限公司	2,000.00	国企
泰州万拓城镇改造开发有限公司	4,900.00	国企
泰州万拓城镇改造开发有限公司	6,800.00	国企
泰州医药高新区城镇改造开发有限公司	4,900.00	国企
泰州医药高新区城镇改造开发有限公司	5,000.00	国企
泰州华诚医学投资集团有限公司	20,000.00	国企
泰州华诚医学投资集团有限公司	30,000.00	国企

泰州华诚医学投资集团有限公司	20,000.00	国企
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	30,000.00	国企
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	50,000.00	国企
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	48,820.00	国企
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	15,000.00	国企
泰州通泰投资有限公司	8,247.51	国企
泰州通泰投资有限公司	8,000.00	国企
泰州通泰投资有限公司	10,000.00	国企
合计	982,533.50	

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

### (九) 信用评级情况

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

目前存续债券情况如下(单位:亿元):

证券简称	证券类别	当前余额 (亿元)	发行期限	票面利率 (当期)%	发行日期	到期日期	币种
22泰华04	私募债	10.0000	5.0000	5.0000	2022-10-24	2027-10-25	CNY
20泰信债02	一般企业债	4.0000	10.0000	4.6800	2020-07-27	2030-07-29	CNY
20泰信债01	一般企业债	8.0000	10.0000	6.3000	2020-03-19	2030-03-23	CNY
22泰华03	私募债	3.5000	5.0000	5.2900	2022-09-15	2027-09-16	CNY
22泰华02	私募债	3.7200	5.0000	5.9000	2022-06-22	2027-06-23	CNY
22泰华01	私募债	5.5000	5.0000	6.7000	2022-01-04	2027-01-05	CNY
21泰华05	私募债	5.0000	5.0000	6.8000	2021-12-16	2026-12-16	CNY
21泰华04	私募债	4.5000	5.0000	6.7000	2021-09-17	2026-09-17	CNY
21泰华03	私募债	5.0000	5.0000	6.5000	2021-07-27	2026-07-28	CNY
21泰华信MTN002	一般中期票据	5.0000	5.0000	4.8900	2021-04-22	2026-04-26	CNY
21泰华信MTN001	一般中期票据	6.5000	5.0000	5.4000	2021-03-18	2026-03-22	CNY
21泰华01	私募债	10.0000	5.0000	6.2000	2021-03-01	2026-03-01	CNY
22泰华信MTN001	一般中期票据	8.6000	3.0000	5.9000	2022-06-16	2025-06-20	CNY
22泰华信PPN002	定向工具	3.0000	3.0000	6.9800	2022-03-23	2025-03-24	CNY
20泰华信MTN001	一般中期票据	4.0000	5.0000	4.0700	2020-03-10	2025-03-11	CNY
22泰华信PPN001	定向工具	7.0000	3.0000	6.9800	2022-01-25	2025-01-26	CNY

21 泰华信 PPN001	定向工具	5.0000	3.0000	6.9500	2021-11-25	2024-11-26	CNY
19 泰投 03	私募债	2.0000	5.0000	6.5000	2019-11-22	2024-11-22	CNY
19 泰投 02	私募债	6.6491	5.0000	6.5000	2019-10-23	2024-10-23	CNY
22 泰华信 PPN003	定向工具	5.0000	2.0000	6.9800	2022-03-28	2024-03-30	CNY
19 泰投 01	私募债	8.6000	5.0000	7.2000	2019-03-27	2024-03-27	CNY
泰州华信 5% N20240222	海外债	1.4600	3.0000	5.0000	2021-02-22	2024-02-22	USD
泰州华信 2.6% N20240129	海外债	0.6000	3.0000	2.6000	2021-01-29	2024-01-29	USD
22 泰华信 CP001	一般短期融资券	10.0000	1.0000	4.0000	2022-05-30	2023-05-31	CNY
18 泰投 01	私募债	7.9000	5.0000	7.5000	2018-04-25	2023-04-26	CNY
18 泰华信 PPN001	定向工具	2.2500	5.0000	7.5000	2018-03-29	2023-04-02	CNY
22 泰华 D1	私募债	6.2800	1.0000	6.0000	2022-03-25	2023-03-28	CNY

## (十) 征信查询及诉讼情况

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

经查询“全国法院被执行人信息查询”，华信医药无被执行情况。



# 中国执行信息公开网

—— 司法为民 司法便民 ——

[首页](#)
[执行公开服务](#)

**综合查询被执行人**

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:   验证码正确! 查询

**查询结果**

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

## 五、资金用途介绍

信托资金用于偿还交易对手发行的债券的，具体借款详情如下：

交易对手：江苏创鸿资产管理有限公司

债券简称：国海证券-2021年非公开发行公司债券第一期（21高港01）

借款余额：5.00亿元

借款期限：自2021年4月28日至2023年4月28日

贷款用途：偿还有息债务

还本安排：

还本日期	金额
2023.4.28	500,000,000.00
合计	500,000,000.00

以上拟置换债务不涉及公司隐性债务。

## 六、还款来源分析

### （一）第一还款来源—交易对手可支配收入

本项目交易对手江苏创鸿资产管理有限公司是泰州市重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事泰州市范围内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 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。截至 2022 年 9 月末，总资产为 654.04 亿元，净资产为 244.31 亿元，资产负债率为 62.65%，营业收入为 32.11 亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

### （二）第二还款来源—担保方可支配收入

担保人泰州华信药业投资有限公司是泰州市大健康产业的开发主体，在土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 6 月 28 日出具的评级报告，华信药业主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2022 年 9 月末，公司总资产规模为 901.23 亿元，净资产为 301.29 亿元，资产负债率为 66.57%，公司营业收入为 34.69 亿元，净利润为 1.99 亿元。担保人资产实力强，具备担保能力。



## 结论

### （一）医药高新区（高港区）产业特色明确，经济财政实力强

医药高新区（高港区）位于泰州市市区南半部，濒临长江。北连泰州医药高新区，东接姜堰区、泰兴市，西临扬州市江都区，南与扬中市隔江相望。其中，中心城区东至高港大道，西至南官河，南至港口路，北至宁通高速，建成区面积13.70平方千米。高港辖区内有全国重点文物保护单位1处（人民海军诞生地），省级文物保护单位1处（雕花楼），市级文物保护单位7处（城隍庙、龙王庙、泰昌生木号、龙泉池浴室、解放街戚宅、解放街孙宅、佷家庄战斗纪念碑）。有南宋抗金名将岳飞大胜金兵的遗址南坝桥，有形成于南宋的口岸庆元街、口岸解放街清式民居、古东岳庵等古建筑。另有红色旅游景点中国人民解放军海军诞生地纪念馆。高港区2017年入选全国综合实力百强区、中国工业百强县区；2018年入选全国综合实力百强区、中国工业百强区、全国科技创新百强区；2019年10月，入选2019年度全国科技创新百强区。第二批国家农产品质量安全县。2021年，医药高新区（高港区）全区地区生产总值迈上千亿台阶，为1106.86亿元，按不变价计算，比上年增长11.0%；一般公共预算收入100.54亿元，财政总收入为151.79亿元，经济与财政实力较强。良好的区域环境为交易对手的发展奠定了良好的基础。

### （二）交易对手业务具有专营优势，偿债能力有保障

本项目交易对手江苏创鸿资产管理有限公司是泰州市重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事泰州市范围内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持。根据中诚信国际信用评级有限责任公司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。截至2022年9月末，总资产为654.04亿元，净资产为244.31亿元，资产负债率为62.65%，营业收入为32.11亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

### （三）担保人资产规模较大，担保能力雄厚

担保人泰州华信药业投资有限公司是泰州市大健康产业的开发主体，在土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 6 月 28 日出具的评级报告，华信药业主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2022 年 9 月末，公司总资产规模为 901.23 亿元，净资产为 301.29 亿元，资产负债率为 66.57%，公司营业收入为 34.69 亿元，净利润为 1.99 亿元。担保人资产实力强，具备担保能力。