

央企信托·XXXX号集合资金信托计划

尽职调查报告

央企国际信托有限公司

声明与保证

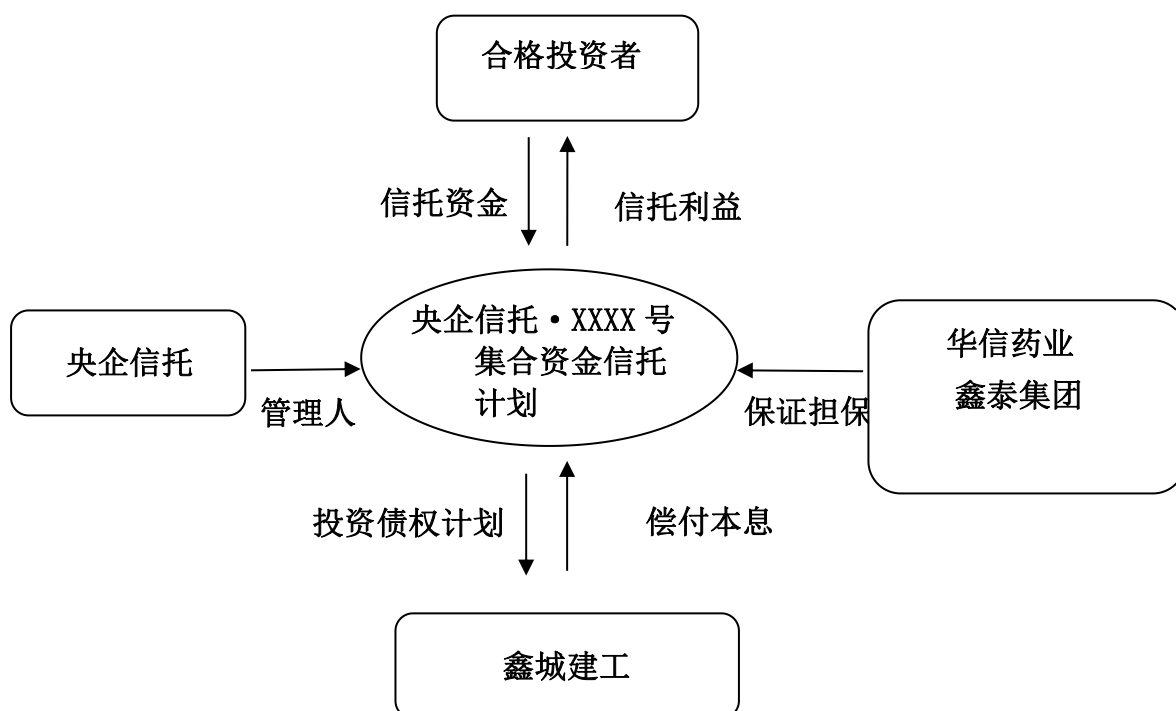
我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

一、信托基本情况介绍

(一) 交易结构概述

我部拟设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”，规模不超过5.0亿元（以实际募集为准），每期信托期限2年。信托募集资金用于投资泰州鑫城建设工程有限公司（以下简称“鑫城建工”或“交易对手”，控股股东为泰州鑫泰集团有限公司）定向发行的专项金钱债权，资金用于补充公司流动资金，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1”，AA+评级，YY等级7-，股东为泰州国控投资集团有限公司和国开发展基金有限公司）和泰州鑫泰集团有限公司（以下简称“鑫泰集团”或“担保人2”，AA+评级，YY评级7-，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）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

医药高新区内主要平台共有 16 家，分别为泰州国控投资集团有限公司（AAA）泰州华信药业投资有限公司（AA+）、泰州鑫泰集团有限公司（AA+）、江苏创鸿资产管理有限公司（AA+）、泰州市新滨江开发有限责任公司（AA）、江苏望涛投资建设有限公司（AA）、泰州高教投资发展有限公司（AA）、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司（AA）、泰州华诚医学投资集团有限公司（AA）、泰州东方中国医药城控股集团有限公司（AA）、泰州市凯明城市建设有限公司、泰州医药高新股份有限公司、江苏泰园城市发展有限公司、泰州鑫城建设工程有限公司、泰州新区新农村建设投资发展有限公司和泰州通泰投资有限公司（AA），都是区内重要的平台公司。其中，担保人 2 鑫泰集团为医药高新区（高港区）第三大平台，担保人 1 华信药业为当地第二大平台，鑫泰集团为交易对手鑫城建工的控股股东，担保意愿较为强烈。

本次项目绑定当地第二大和第三大平台，交易对手和担保方资产规模雄厚，且三家公司的实际控制人均为泰州市人民政府，层级较高，具有较强的偿付能力和担保能力。

截至 2023 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)	负债率	评级
1	泰州国控投资集团有限公司(截止 2022 年末财务数据)	泰州市政府国有资产监督管理委员会	600,000.00	2021/7/14	1149.34	413.84	63.99%	AAA
2	泰州华信药业投资有限公司	泰州国控投资集团有限公司、国开发展基金有限公司	732,851.16	2005/12/28	909.72	292.72	67.82%	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	777.62	252.12	67.54%	AA+
4	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	315,400.00	2010/8/13	661.94	247.07	62.68%	AA+
5	泰州市新滨江开发有限责任公司	泰州港城投资集团有限公司	433,000.00	2000/8/18	474.97	152.74	67.84%	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	250,000.00	2003/3/28	374.86	109.63	68.48%	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	316.95	96.80	69.46%	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	290.17	114.84	60.42%	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	299.88	125	58.32%	AA
10	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	160.23	62.39	61.06%	AA
11	泰州市凯明城市建设有限公司(财务数据截止2022年末)	泰州医药高新技术产业开发区(泰州市高港区)国有资产管理中心、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	13,000.00	2003/9/5	151.07	61.2	59.50%	-
12	江苏泰园城市发展有限公司	江苏泰州港经济开发区管理办公室	300,000.00	2011/3/18	144.55	48.78	66.25%	-
13	泰州医药高新股份有限公司	泰州华信药业投资有限公司、泰州鑫泰集团有限公司、泰州通泰投资有限公司	1,110,000	2015/12/31	165.23	50.37	69.54%	-
14	泰州鑫城建设工程有限公司(财务数据截止2023年9月)	泰州鑫泰集团有限公司	100,000	2021/12/20	107.96	32.86	69.57%	-

15	泰州新区新农村建设投资发展有限公司	泰州鑫泰集团有限公司	30,000	2011/6/17	84.22	28.90	65.69	
16	泰州通泰投资有限公司(财务数据截止2022年末)	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	101.33	38.43	62.89%	AA

泰州医药高新区主要平台公司职务情况

序号	名称	控股股东	主要业务
1	泰州国控投资集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	公司是市属国有企业，主要负责泰州城市新中心、高铁枢纽片区和泰州医药高新区范围内的土地整理、基础设施及公共服务配套设施建设，产业导入以及运营服务等。
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	公司为投资控股型公司，是泰州市华泰工业控股经营有限公司和泰州海华工业建设发展有限公司根据泰州市人民政府2005年11月13日专题会议精神投资设立的股份有限公司。公司的商品销售业务板块主要是医药产品销售，由子公司华为医药经营。近年逐渐转型为药品第三方物流平台，专门给入驻园区的药品、医疗器械企业提供药品销售、药品第三方物流、药品终端配送服务，并为上下游客户提供差异化增值服务，成为中国医药城招商引资的一个重要平台。
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	公司主要承担高新区下辖的泰州经开区及综合保税区的基础设施建设、安置房和厂房建设、国有资产投资和管理等职能，收入主要来源于保障房销售、委托代建及商品销售。
4	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	公司是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设，以及工程施工、安置房销售、热力销售、景区和管网资产经营、商贸等
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	新滨江开发是泰州市滨江工业园区唯一的城市基础设施建设主体，主要负责园区公共基础设施和配套项目工程建设，业务范围包括城市基础设施建设回购、物流车、安置房/保障房回购、资产出租和商品贸易等。
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	公司主要从事高港区区本级内的道路、绿化工程和保障房等基建业务，公司基础设施业务主要由本部和子公司港城建投负责，分为代建和自建自营两种模式。

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	泰州华诚医学教育投资发展有限公司是泰州医药园区（中国医药城）下属国有企业，主要从事中国医药城教育教学区的投资建设及经营发展，公司内设综合部、财务部、工程管理部、投资开发部、后勤管理部5个部门。
8	泰州高教投资发展有限公司	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州高教投资发展有限公司主营业务包括园区基础设施建设及土地开发、教育投资业务等。公司为泰州高教园区建设的唯一投融资主体，高教园区的基础设施投资建设是泰州市政府的重点工作，地方政府支持力度大，为公司主业发展提供了较好的政策环境。
9	泰州东方中国医药城控股集团有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、江苏省财政厅	泰州东方中国医药城控股集团有限公司是泰州医药园区重要的国有资产运营主体，主要从事泰州医药园区内的商品房开发、房屋租赁、酒店服务、物业管理、医药会展服务等经营性业务。目前公司形成了以融资投资为主其他多业并举的多元化战略经营格局。
10	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	江苏创鸿资产管理有限公司、江苏泰州港经济开发区管理办公室	公司是泰州市高港区重要的基础设施和安置工程投资建设主体，主要从事高港高新区范围内的基础设施建设、园区经营和保障房建设业务。
11	泰州市凯明城市建设有限公司	泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）国有资产管理中心、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	公司主要在高港区内从事基础设施建设，同时经营物业租赁、建材贸易。
12	江苏泰园城市发展有限公司	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司、江苏泰州港经济开发区管理办公室	公司是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，主要从事高港高新区内的基础设施建设、绿化工程等
13	泰州医药高新股份有限公司	泰州华信药业投资有限公司、泰州鑫泰集团有限公司、泰州通泰投资有限公司	泰州医药高新股份有限公司是泰州市重要医疗健康项目运营主体，主要从事厂房建设运营以及医药配送等业务，公司处于国家级泰州市医药高新区，成立泰州医药高新股份有限公司的原因主要是为了更好的服务高新区内的药企，作为国有的医药商业企业和医药商业物流信息交易平台以及医疗建设厂房运营主体，华为医药专门给入驻的药品、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，是泰州医药高新区招商引资的重要平台之一。
14	泰州鑫城建设工程有限公司	泰州鑫泰集团有限公司	公司主要承担高新区下辖的泰州经开区及综合保税区的基础设施建设和代建业务。
15	泰州新区新农村建设投资发展有限公司	泰州鑫泰集团有限公司	主要负责公司的泰州市农村基础设施建设和运营。
16	泰州通泰投资有限公司	泰州医药城控股集团有	公司作为泰州数据产业园区内主要的基础设施投资和运营企业，负责园区内的投资、运营、房屋租赁、安装工程等重要基础性工作，

	限公司、江苏省财政厅	在区域内相关行业占据重要地位。公司作为当今中国唯一的国家级医药高新区下属的数据产业园区的主要投资和运营主体。
--	------------	--------------------------------------------------------

(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泰州鑫城建设工程有限公司定向发行的专项金钱债权,信托资金用于补充公司流动资金。
交易对手	泰州鑫城建设工程有限公司
担保人	泰州华信药业投资有限公司、泰市鑫泰集团有限公司
信托规模	不超过5.0亿元(分期募集)
信托期限	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. 交易对手出具股东决定 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

(五) 信托计划退出安排

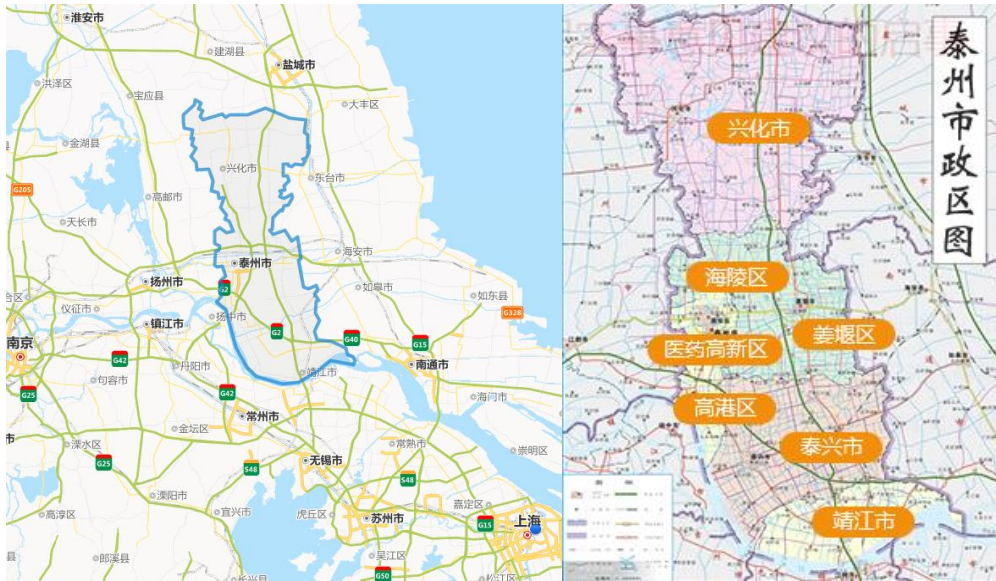
- 1、信托计划退出的第一方式：交易对手鑫城建工还本付息
- 2、信托计划退出的第二方式：担保人华信药业、鑫泰集团的代偿

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。2022 年末，泰州市常住人口 450.56 万人，城镇化率 69.24%，全市下辖 3 个区、代管 3 个县级市。泰州所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。



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

泰州所辖县市（区）全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、

全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。2017年中国地级市全面小康指数排名第42。2018年11月，入选中国城市全面小康指数前100名。12月，被评为2018中国大陆最佳商业城市100强。2020年10月9日，被生态环境部授予第四批国家生态文明建设示范市县称号。2020年10月，被评为全国双拥模范城（县）。2021被评为数字化转型百强城市；2022中国活力城市百强榜，排名第49名。

2、泰州市经济实力

2021年-2022年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

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

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

2022年，全市规模以上工业总产值实现8000亿元，达8410.76亿元，同比增长12.5%。规模以上工业增加值同比增长8.5%，比1-3季度提升0.2个百分点，增速列全省第4位。列统的34个规上工业行业中有24个行业增加值实

现增长，增长面为 70.6%，支柱产业生产形势良好，其中化工、电气、汽车制造、计算机通信电子设备制造业、船舶产值分别增长 13.2%、15.8%、16.6%、15.0%、23.4%。

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

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

2022 年，固定资产投资同比增长 9.4%，高于全省 5.6 个百分点，增速列全省第 4 位。其中，工业投资增长 11.4%，高于全省 2.4 个百分点，列全省第 5 位。投资结构持续优化。高技术产业投资增长 15.6%，快于投资增速 6.2 个百分点；基础设施投资增长 21.7%，快于投资增速 12.3 个百分点。

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

2022 年，全体居民人均可支配收入 46363 元，同比增长 5.9%，增速列全省第 2 位。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 56576 元，增长 5.1%，增速列

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

泰州市优势产业

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

大健康产业

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

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

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

海工装备和高技术船舶产业

泰州市是国家级船舶出口基地、全国最大民营造船基地、世界最大船用锚链制造基地。经过多年发展，泰州船舶产业从造、修、拆船到配套，产业链基本完善，拥有扬子江船业、新时代造船等全球造船领军企业，是泰州最具国际竞争力的产业之一。2022年，泰州造船完工量119艘807.3万载重吨，完工量分别占全省、全国、全球的比重为46.3%、21.3%和10.1%；新接订单111艘879.1万载重吨，新接订单分别占全省、全国、全球的比重为49.3%、19.3%和10.7%；手持订单276艘2486.1万载重吨，较去年同期增长8.1%，手持的订单分别占全省、全国、全球的比重为51.2%、23.5%和11.5%。2022年实现产值572.5亿元、销售529.4亿元、利润61.8亿元，同比分别增长23.5%、22.7%、27.2%。

化工及新材料产业

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

汽车零部件和精密制造产业

泰州市汽车零部件和精密制造产业共有规上企业223家，2022年实现产值738.5亿元，占全市规上工业的6.5%。拥有整车企业1家，产品涵盖汽车整车、零部件等各门类约300个品种，初步形成以高端装备制造产业园（长城汽车泰州分公司整车厂）为核心，高港、海陵、泰兴、靖江四大汽车零部件产业基地为支撑的产业发展格局。泰州医药高新区（高港区）高端装备制造产业园2022年创成全市唯一的国家火炬新能源汽车及零部件特色产业基地，建成省级“互

联网+先进制造业”基地。汽车及零部件产业链基本形成，整车产业特色明显，车身系统、底盘系统、电子电器等领域优势突出，近40个品种配套零部件的国内市场占有率超过30%。长城汽车泰州分公司2022年生产新能源整车71899辆，产能利用率超70%。截至2022年，产业拥有国家级技术中心2家、国家制造业单项冠军企业3家、国家绿色工厂2家、国家专精特新企业14家；省级企业技术中心40家、专精特新企业33家、智能车间22家；星级上云企业71家。

光伏和锂电产业

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

3、泰州市财政实力

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

2020-2022年泰州市财政数据（单位：亿元）

	2020年	2021年	2022年
综合财力	1079.68	1251.73	1120.41
1、一般公共预算收入	375.2	420.29	416.62
其中：税收收入	282.06	316.96	264.49
非税收入	93.14	103.33	152.13
2、上级补助收入	154.25	150.41	180.78
3、政府性基金收入	550.23	681.03	523.01
其中：国有土地出让	534.01	644.75	501.65
4、一般预算支出	627.68	667.61	696.83

5、政府性基金支出	574.53	548.82	523.01
税收占比	75.18%	75.41%	63.48%
财政自给率	59.78%	62.95%	59.79%
地区生产总值	5,312.77	6025.26	6401.77
债务余额	844.14	965.83	1001.44
其中：一般债务余额	391.12	440.79	446.27
专项债务余额	453.02	525.03	555.17
债务率	78.18%	77.16%	89.38%
负债率	15.89%	16.03%	15.64%

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

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

泰州市政府性基金收入主要来自于国有土地使用权出让收入。2019年-2022年，泰州市政府性基金收入同上年比大幅下降，分别为550.23亿元、681.03亿元和523.01亿元，其中土地出让收入为534.01亿元、644.75亿元和501.65亿元。2022年受房地产企业集体暴雷，房地产行业低迷，房企拿地意愿低的原因影响，泰州市政府性基金收入也大幅下降。

政府债务方面，为强化财政风险管控，泰州市将“政府债务管控情况”纳入业绩管理目标考核，实行限额管理，并建立融资平台公司财务报表季报制度，推进建立“借、用、还”的统一融资机制。政府债务方面，2022年泰州市债务余额为1001.44亿元，其中一般债务余额446.27亿元，专项债务余额555.173亿元，债务率为89.38%，负债率为15.64%。

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

4、泰州市土地和房地产市场情况

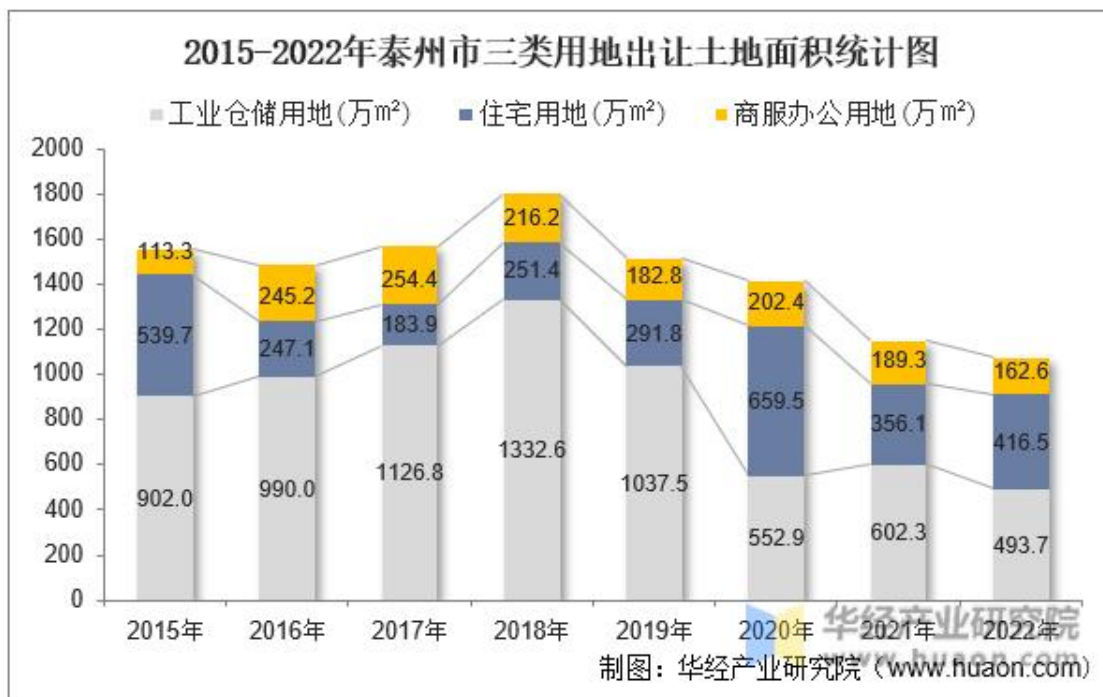
泰州市土地市场情况

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



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

其中，住宅用地出让94宗，面积为416.49万 m^2 ，同比增长15.2%；商服办公用地出让了59宗，面积为162.58万 m^2 ，同比下降14.12%；工业仓储用地出让了107宗，面积为493.65万 m^2 ，同比下降18.04%。2022年土地出让地面均价为3937元/ m^2 。



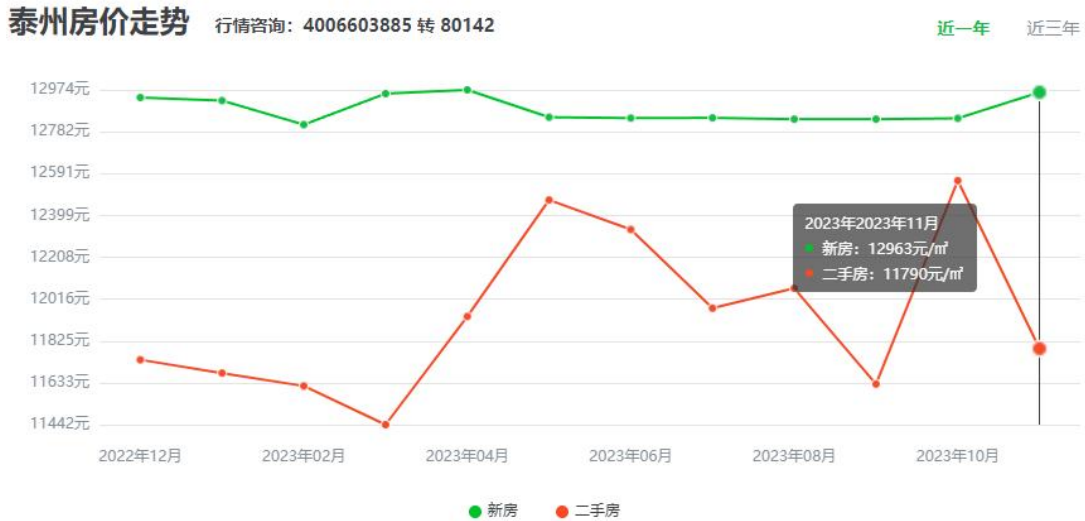
2022年泰州市土地出让成交数量为274宗，成交面积为1080.77万m²，同比下降5.23%。成交价款为440.85亿元。成交面积于12月达到峰值为448.56万m²，环比增加137.42%，同比增加41.63%，较上年同期增加了280.84万m²，去年同期为167.72万m²。

其中，住宅用地的成交价款为327.68亿元；商服办公用地的成交价款为89.61亿元；工业仓储用地的成交价款为20.2亿元。2022年泰州市土地出让的成交地面均价为4079元/m²。

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

泰州市房地产市场情况

根据泰州市统计局数据公布：2022年，泰州市房地产开发完成投资353.23亿元，同比下降0.2%，增幅高于全省7.7个百分点，位居全省第2。其中，住宅类项目完成投资281.41亿元，同比下降2.7%。商品房施工面积2201.41万平方米，下降0.8%；商品房新开工面积390.13万平方米，下降21.5%；商品房竣工面积403.16万平方米，增长81.3%；商品房销售面积701.49万平方米，下降28.6%；商品房待售面积55.0万平方米，下降37.5%。





截至 2023 年 11 月，泰州市新房价格 12963 元/m²，二手房价格 11790 元/m²，泰州市新房价格和二手房价格自 2022 年 3 月份以来出现明显分化，新房价格持续上升，二手房价格下降，主要是二手房挂牌房屋数量较多，市场供过于求所致。

为促进房地产市场健康发展，2022 年泰州市相继推出“泰十二条”和“泰十条”。5 月出台“泰十二条”，从支持合理住房需求、激发市场主体活力、提升服务监管能力三个方面促进房地产市场健康发展，主要举措有发放购房补贴、提高公积金贷款额度、降低首付比例、优化土地出让金缴纳方式、鼓励货币化安置等。9 月出台第二轮房地产政策“泰十条”，创新实行对退役军人、现役军人给予购房补贴和优惠，对个人转让住宅及其房屋附属设施并缴纳土地增值税的给予补贴。政策发布后，中秋、国庆两个假期，楼市出现了“小阳春”。且截止 2023 年 3 月底，泰州市无限购政策，泰州市 9 家主要银行首套房利率 4.1%，二套房利率 4.9%，首套二套首付均为 30%，整体房地产市场政策较为宽松，有助于未来泰州市房地产市场的回暖。

(二) 医药高新区（高港区）基本情况

1、基本经济情况

2005 年 2 月，江苏省委、省政府经过充分调研，决定在泰州“设立医药产业园区、建设中国医药城”；2006 年 11 月，中国医药城正式启动建设；2009 年 3 月，泰州医药高新区升级为国家级高新区，是当时全国唯一的医药类国家

级高新区；2010年2月，科技部、卫生部、国家食品药品监督管理局、国家中医药管理局与江苏省人民政府共建中国医药城机制正式建立，成为全国唯一的部省共建高新区。目前，在全国169家国家级高新区综合排名中列74位，在215家全国生物医药类园区综合竞争力排名中列11位。高港区是泰州的滨江主城区、中国人民解放军海军诞生地，也是长三角地区著名的“鱼米之乡”“教育之乡”“银杏之乡”，1997年8月伴随着地级泰州市的成立而组建。

2021年6月泰州医药高新区与高港区启动融合发展，实行“区政合一”的运行模式，目前区级职能机构融合已经到位，下设生物医药、化学新材料、电子信息、高端装备制造、港口物流等5个功能园区，下辖5个乡镇、7个街道。这也是全省第四个、长江以北第一个推行“区政合一”管理体制改革的开发区。融合后的泰州医药高新区（高港区）土地总面积402.87平方公里，全区家庭总户数136986户，户籍总人口43.90万人，国家高新技术企业总量283家，累计获批省级潜在“独角兽企业”9家、省“瞪羚企业”22家，国家级“专精特新”小巨人企业11家；万人发明专利拥有量达52.39件。

2022年医药高新区（高港区）实现地区生产总值1153.39亿元，增长2.7%；完成规模以上工业总产值2370.41亿元，增长12.0%；完成工业开票销售2083.69亿元，增长14.0%；工业入库税金117.67亿元，同比增长22.4%。以全市7%的面积和10.7%的常住人口，创造了18.8%的GDP、28.4%的规上工业产值和39.9%的工业企业净入库税收。

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

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

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

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

全区规上工业产值同比增长12.0%，其中，民营工业产值同比增长14.3%。分轻重工业看，轻工业产值同比增长12.5%，重工业产值同比增长11.7%。分经济类型看，集体企业产值同比下降44.7%，股份制企业产值同比增长14.4%，外商及港澳台商投资企业产值同比增长5.1%。此外，医药高新区（高港区）2022年全区实现制造业增加值549.65亿元，可比增长5.9%，高于GDP增速3.2个百分点，拉动GDP增长3.4个百分点；制造业增加值占GDP比重达47.7%，列全市第一，较上年提高1.4个百分点，工业经济继续发挥“压舱石”作用。

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

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

2022年泰州市各区县市GDP排名

排名	地区	地区生产总值 (亿元)	增长率
----	----	----------------	-----

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

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

1. 产业园区



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

1) 生物医药产业园区

2005年2月，江苏省委、省政府为加快产业结构调整、促进产业升级，综

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

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

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

2) 化学新材料产业园区

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

园区2000年成立，2003年被中国石油和化学工业协会命名为“中国石油化学（泰州）开发园区”；2007年经市政府批准设立化工集中区；2014年成为首批市级特色产业园区；2020年通过省政府化工集中区认定；2021年《泰州市三大先进制造业集群产业强链三年行动计划》明确支持园区升格为化工园区，建设中型石化产业基地，医药高新区、高港区“两区融合”后升格为正处级建

制的化学新材料产业园区，管理机构为滨江工业园管理办公室。经过二十多年的开发建设，园区水电气、路、桥、管网、码头等各类基础设施已经全部建成并投入运营，工业用地基本达到“九通一平”，发展日趋成型。目前园区规上工业企业 28 家，包括中海油气（泰州）石化有限公司、江苏海慈生物药业有限公司、江苏海阳锦纶新材料有限公司、泰州杨湾海螺水泥有限责任公司等一批重点企业。园区初步建成哈工大泰州创新科技研究院和科聚新材料技术研究院两大新型研发载体；拥有省级众创空间 1 个；园区企业建有国家级企业技术中心 1 家，省级工程技术研究中心 4 家，市级重点实验室 1 家，高新技术企业 8 家。

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

3) 电子信息产业园区

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

泰州经济开发区创办于 1992 年，1996 年经省政府批准成为省级经济开发区，2009 年调整为泰州医药高新区下属功能性园区之一。2021 年，泰州医药高新区（高港区）依托泰州经济开发区（综合保税区）设置电子信息产业园区，重点发展电子信息、智能制造和基于电子信息的制药装备、医疗设备等产业，培育发展现代服务业。泰州综合保税区位于泰州经济开发区内，2010 年 4 月 28 日经国务院批准设立，总规划面积 1.76 平方公里，2015 年 5 月经国务院批准整合优化为综合保税区，是全市唯一的海关特殊监管区。

泰州综保区作为“国家级园区”金字招牌，具有功能全、政策优、通关快等优势，可开展加工制造、保税研发、跨境贸易、仓储物流等多种业务，入驻企业可享受保税、退税、免税等多种税收优惠政策。区内货物可 24 小时通关。

建有各类标准厂房 23 万平方米，保税仓库 14 万平方米，进口商品展示交易中心 3 万平方米。2019 年获批国家增值税“一般纳税人”资格试点。

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

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

4) 高端装备制造产业园区

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

江苏泰州港经济开发区始建于 2002 年 2 月，2006 年 4 月被省政府批准为省级开发区。近年来，园区围绕打造“上市公司集聚区、外资企业集聚区、特色产业集聚区”，招引落户了长城汽车、万向精工、鹏翎胶管、台湾统一企业、统一实业、统一超商、日本统之幸、央企华润雪花等一批重点企业，目前拥有规上企业 76 家、高新技术企业 35 家、外资企业 42 家、上市公司投资企业 40 家，初步形成了以“高端装备制造、高端食品饮品”为主导的现代产业体系。园区先后创成国家知识产权试点园区、国家级科技企业孵化器、国家级众创空间，先后获批中国通用动力产业基地、江苏省汽车及零部件特色创新示范园区、江苏省创新创业示范基地、江苏省生态工业示范园区、江苏省循环化改造示范试点园区。在全省 92 家省级开发区中，园区连续三年保持在第一方阵，当前正在全力争创国家级经济开发区。

5) 港口物流产业园区

港口物流产业园位于泰州市区南部，西濒长江，与镇江扬中市隔江相望，

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

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

2. 产业发展

(1) 大健康产业

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

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

2023 年 10 月，中国生物技术发展中心发布，2022 年度全国生物医药产业园区，综合竞争力排名，泰州医药高新技术产业开发区，位列第 9 名，首次进入全国前十强，全国共有 204 家样本园区参评。

1) 国产九价 HPV 疫苗

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

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

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

2) 重组双组分新冠病毒疫苗 ReCOV

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

3) 四价流感病毒亚单位疫苗

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

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

4) 医药产业扶持方面

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

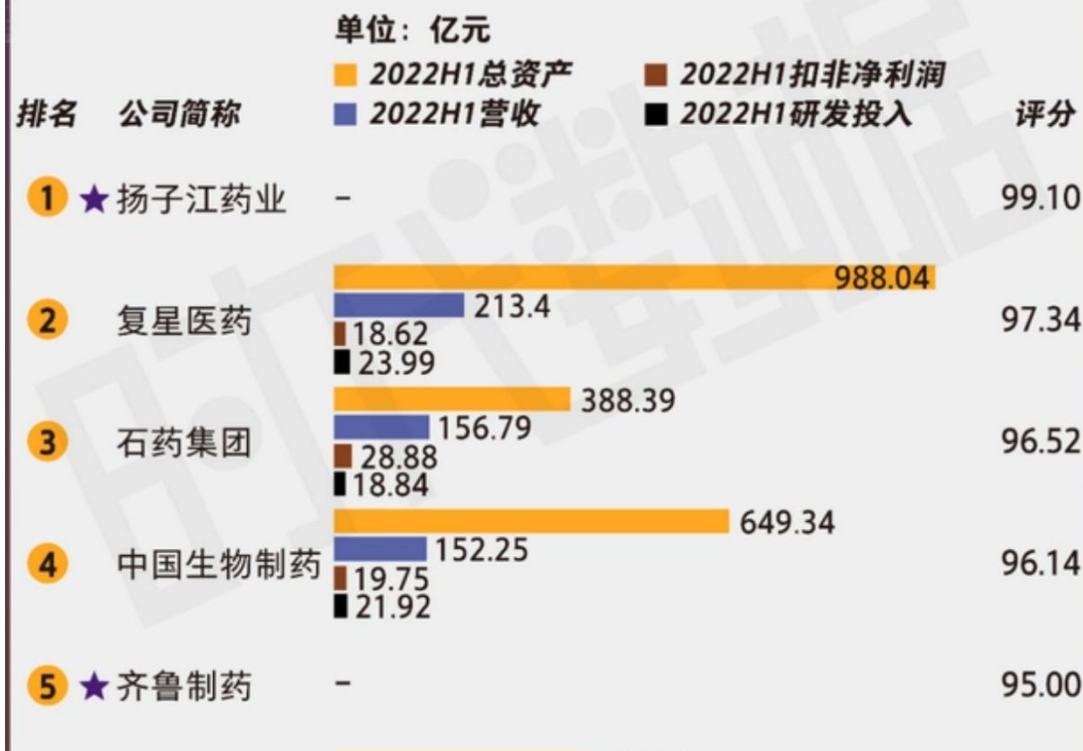
此外，2022 年 11 月 20 日，在省市两级政策扶持的基础上，医药高新区（高港区）针对医药产业细分领域，出台一揽子产业扶持政策，涵盖了医药产业研发、生产、销售及应用的各个环节，加大扶持区域内医药产业优秀公司。

5) 领军企业

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

2022中国化药企业竞争力20强

★ 以2021年财务数据及2022年上半年行业可比公司增长率估算



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

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

医药高新区（高港区）大健康体系成果及动态

发布时间	事项
------	----

2023年4月7日	日前，江苏正大天创生物工程有限公司最新产品抗HPV酸酐化乳铁蛋白凝胶“伊梵宫”正式获批上市，该款产品属二类医疗器械，可有效治疗HPV病毒感染，其技术填补国内空白。
2023年4月3日	3月31日，国家药品监督管理局(NMPA)发布信息，中国医药城企业——江苏泰康生物医药有限公司地舒单抗注射液、江苏信立康医疗科技有限公司聚羟基硅酸乙酯纤维敷料两大重磅产品同日获批上市。
2022年9月26日	9月23日，总投资10亿元的原创疫苗企业——普大生物科技(泰州)有限公司与医药高新区(高港区)正式签约，落户中国医药城核心区(生物医药产业园)。普大生物科技(泰州)有限公司分别与中国医药城进行项目签约、与泰州医药高新区华银金融投资有限公司进行金融合作签约。
2022年9月5日	近日，国家市场监督管理总局特殊食品信息查询平台公布了最新获批的特医食品批件信息，石药集团中诺药业(泰州)有限公司申报的葆畅佳特殊医学用途电解质配方食品获批。
2022年9月2日	日前，百英生物宣布完成近5亿元B轮融资。本轮融资额将主要用于CRO服务产能的扩大、智能制造研发服务生产线的建设以及继续加强海外渠道的建设。
2022年8月29日	8月26日，江苏百英生物科技有限公司生物药链源项目举行开工仪式。
2022年8月19日	近日，江苏默乐生物科技股份有限公司举行新品发布仪式，其自主研发的幽门螺杆菌23SrRNA基因与gyrA基因突变检测试剂盒(荧光PCR法)正式量产上市。这是国内首个幽门螺杆菌多重耐药检测产品。
2022年8月18日	8月15日，复星诊断科技(泰州)有限公司举行新基地项目竣工仪式
2022年8月9日	近日，瑞科生物重组蛋白新冠肺炎疫苗ReCOV与国际医药巨头——辉瑞mRNA疫苗“头对头”试验在菲律宾获批，即将启动临床入组。
2022年7月11日	近日，雀巢健康科学宣布，其专为肿瘤患者研发的特殊医学用途配方食品“速熠素”获批上市，成为国内首款肿瘤专用型特医食品。
2022年7月8日	7月5日，化学新材料产业园区企业哈工宁伯医疗科技泰州有限公司全瓷义齿用氧化锆瓷块及染色液成功获批第二类医疗器械注册证，填补了医药高新区(高港区)高端植入齿科材料的空白。
2022年7月7日	近日，迈博药业-B(02181.HK)公告，国家药品监督管理局已批准生物一类新药CMAB017用于治疗晚期实体瘤，包括但不限于结直肠癌、头颈部鳞癌和食管鳞癌的临床试验申请。
2022年6月2日	近日，2022中国猪业抗疫增效技术创新大赛正式揭晓获奖项目名单，生物医药产业园蕾灵百奥、华威特分别斩获获金、银奖。
2022年5月27日	5月26日，“2021年度中国医疗大健康产业投融资荣耀榜”通过CHC医疗传媒直播平台在线正式揭晓，江苏瑞科生物技术股份有限公司荣获2021年度医疗健康最具影响力企业TOP50。
2022年5月10日	近日，江苏省科技厅公示了2022年第一批入库科技型中小企业名单，生物医药产业园——江苏信立康医疗科技有限公司、江苏正大天创生物工程有限公司、江苏永健医药科技有限公司、江苏诺高生物科技有限公司等11家企业入选。
2022年4月12日	3月31日，江苏瑞科生物技术股份有限公司以“云敲钟”的方式在香港证券交易所主板正式挂牌上市，成为泰州市首家H股上市企业、港交所HPV疫苗第一股、新型佐剂第一股，也是医药高新区(高港区)医药类第6家本土

	上市公司
2022年3月29日	近日，江苏中慧元通生物科技有限公司自主研发的“用于3岁以上人群全剂量无佐剂四价流感病毒亚单位疫苗”上市申请获 NMPA（国家药品监督管理局）受理，这是 NMPA 受理的首个四价流感病毒亚单位疫苗的上市申请。

(2) 汽车整车、新能源汽车

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

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

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

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

(3) 石化及新材料

中海油气(泰州)石化有限公司成立于2003年,是国内唯一同时拥有石蜡基原油和环烷基原油两种优质润滑油基础油资源的公司。公司原油加工能力600万吨/年,拥有26套工艺装置、储运公用工程系统及2座油品码头,分别为1个5万吨级油品码头、1个3万吨级油品化工码头,服务于企业原料和产品的中转和收发。主要产品包括:国V柴油、润滑油基础油、甲乙酮、MTBE、溶剂油料、苯、甲苯、混合二甲苯、重芳烃、石油焦等,产品年产量约419万吨。

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

(4) 电子信息

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

4、2023年以来,医药高新区(高港区)多个重点项目落地发展。

1) 5个项目入选省重大项目清单,计划总投资156.8亿元

近日,《2023年江苏省重大项目清单》正式出炉,泰州医药高新区(高港区)5个项目入选,计划总投资156.8亿元,分别为泰州蓝思消费类电子精密

部件、泰州瑞科生物 HPV 疫苗扩产及新型佐剂产业化、泰州太洋军工航天用特种合金、泰州港核心港区港口能级提升工程、泰州深国际智慧物流港区项目。

据了解，此次入选“省重大”的5个项目，涉及生物医药、电子信息、高端装备、港口物流等领域，充分符合该区发展主导产业，清晰地展现着医药高新区（高港区）产业高质量发展的着力点。5个项目总投资156.8亿元，年内计划投资61.5亿元，项目的顺利开工和建成投运，将为打造“中国第一、世界有名”医药名城提供重要支撑，为加快建设改革先行区、创新活力区、发展引领区、幸福示范区增添强劲动力。

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

2) 区内 21 个项目集中开工总投资达 76.7 亿元

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

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

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

的两家生产企业之一。此次拟开工建设的创新疫苗产业化项目一期，建成后将形成年产 EV71-CA16 二价手足口病灭活疫苗 4000 万支和甲型肝炎灭活疫苗 4000 万支的生产能力。

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

2023 年 7 月 3 日，医药高新区（高港区）举行招商引资项目集中签约仪式。本次参加签约的 8 个项目，总投资 24 亿元，涵盖粮油食品深加工、医药原料药、智能制造等领域，契合园区三大主导产业方向。本次集中签约的 8 个项目包括总投资 6000 万美元的米糠综合利用项目、总投资 3050 万美元的天然精制蜡项目、总投资 1 亿元的过瘤胃蛋白项目、总投资 5 亿元的中链甘油三酯 MCT 奶油粉及粉末油脂项目、总投资 5 亿元的原料药项目、总投资 5 亿元的机电一体化项目、总投资 1 亿元的定制巧克力项目、总投资 1 亿元的保健食品项目等，技术含量高、竞争优势强、发展前景广，有利于进一步优化产业结构、壮大产业集群。

3. 泰州医药高新区财政收支情况

2019-2022 年泰州医药高新区财政收支情况（单位：亿元）

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
综合财力	63.29	77.21	151.79	191.16
1、一般公共预算收入	40.81	43.52	100.54	101.17
其中：税收收入	31.01	32.5	76.89	65.11
非税收入	9.81	11.02	23.65	36.06
2、上级补助收入	5.6	5.5	-	19.02
3、政府性基金收入	16.88	28.19	51.25	70.97
其中：国有土地出让	16.17	27.64	-	65.4
4、一般预算支出	29.87	34.85	85.44	98.85
5、政府性基金支出	18.38	33.38	-	69.22
税收占比	75.99%	74.68%	76.48%	64.36%

财政自给率	136.63%	124.88%	117.67%	102.35%
地区生产总值	321.39	336.93	1106.86	1153.39
债务余额	71.94	74.02	160.86	170.68
其中：一般债务余额	50.8	50.98	81.21	81.18
专项债务余额	21.14	23.04	79.65	89.5
债务率	113.67%	95.87%	105.98%	89.29%
负债率	22.38%	21.97%	14.53%	14.80%

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

2023年1-8月，医药高新区（高港区）一般公共预算收入72.61亿元，同比增加28.6%，一般公共预算收入增速较高。

2022年泰州各区县市公共财政收入情况（单位：亿元，%）

序号	地区	2022年		
		一般公共预算收入	税收收入	非税收收入
1	医药高新区（高港区）	101.16	65.11	36.06
2	泰兴市	90.00	62.21	27.79
3	靖江县	67.99	42.98	25.01
4	海陵区	50.02	36.92	13.10
5	兴化市	48.03	33.01	15.02
6	姜堰区	41.26	27.20	14.06

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

同期政府性基金预算收入预计完成70.97亿元，加上上级补助收入9.97亿元、上年结转收入0.63亿元、债务转贷收入15.44亿元，收入总量97.01亿元。

政府性基金预算支出预计完成 69.22 亿元，加上上解上级支出 22.2 亿元，债务还本支出 5.59 亿元，支出总量 97.01 亿元。政府性基金预算收支平衡。

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

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

4. 泰州医药高新区房地产市场

(1) 土地市场

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

2022 年医药高新区（高港区）土地出让情况

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

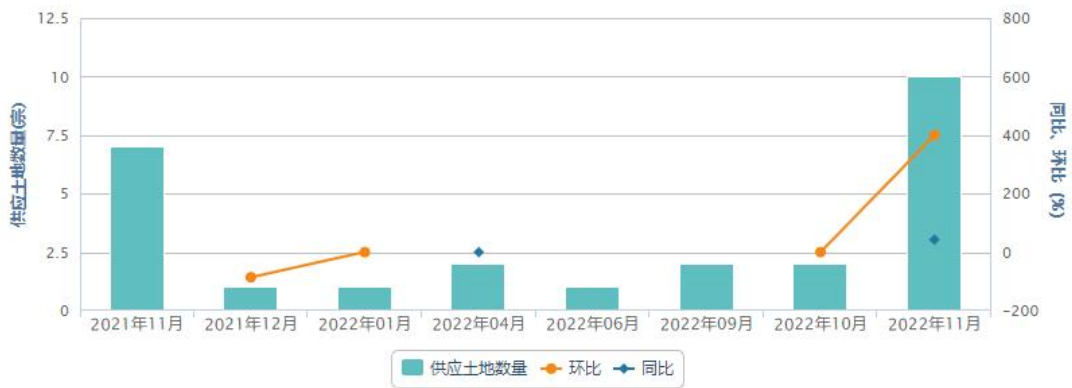
2022 年医药高新区（高港区）土地成交出让情况

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

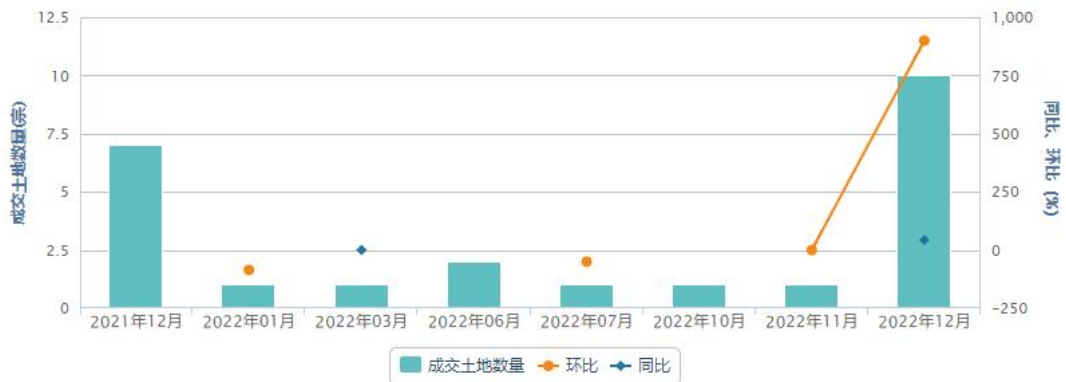
其它用地	1	2.38	0.02	1,460.00	61,362.59	20.66
------	---	------	------	----------	-----------	-------

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

2022年，从出让土地性质来看，住宅用地出让9宗，面积为54.63万m²，同比增长12.08%；工业仓储用地出让了8宗，面积为52.10万m²，同比增长12.08%，其他用地1宗，面积为2.38万m²，同比去年增加2.38万m²。2022年土地出让地面均价为2090元/m²，均价较上年增长33元/m²。



2022年医药高新区（高港区）土地出让成交数量为17宗，成交面积为114.86万m²，同比增长90.13%，增加了89.82万m²。成交价款为37.60亿元。成交面积于12月达到峰值为51.61万m²，环比增加297.31%，同比增加8.74%，较上年同期增加了4.15万m²，去年同期为47.46万m²。



其中，住宅用地的成交价款为34.48亿元；工业用地的成交价款为2.97亿元。2022年医药高新区（高港区）土地出让的成交地面均价为1743.58元/m²，

去年同期土地出让的成交地面均价为 3006.50 元/m²，较上年下降 2,634.50 元/m²，降幅达到了 42.01%。

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

（2）房地产市场

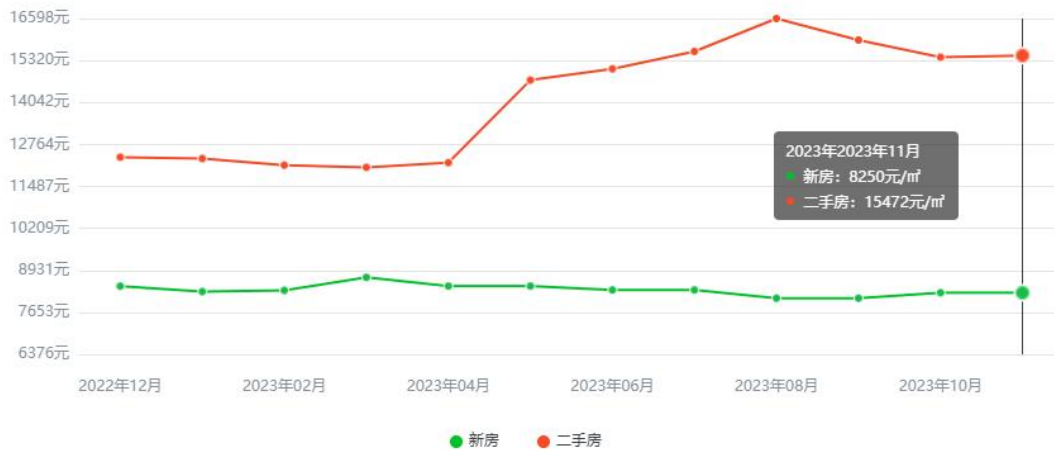
2022 年医药高新区（高港区）房地产开发投资稳步增长。全区累计完成房地产开发投资 126.00 亿元，同比增长 14.2%，高于全市平均水平 14.4 个百分点。新增房地产项目 8 个，完成投资 32.83 亿元，拉动全区增速 29.8 个百分点。

2022 年 1 月 17 日，泰州商品房价格公示网公示了医药高新区（高港区）1 个新建商品房项目的备案价。锦绣四季小区，项目地址：医药高新区（高港区）江州南路西侧、高港路南侧，本次备案 11 层以上普通住房 2 栋（29、30#）毛坯备案均价 19600 元/m²、装修费 2200 元/m²，复式 3 栋（2-4#）毛坯备案均价 25800 元/m²。2022 年 4 月 7 日，泰州商品房价格公示网公示了市区 5 个新建商品房项目的备案价，其中医药高新区（高港区）有 2 个项目。茂悦雅园，项目地址：医药高新区（高港区）金山路西侧、太湖路北侧，本次备案 11 层以上普通住房 8 栋（1-3、5-9#）毛坯备案均价 20700 元/m²；天逸河畔，项目地址：医药高新区（高港区）天虹路东侧、鲍中路南侧，本次备案复式 1 栋（22#）毛坯备案均价 18200 元/m²。

医药高新区（高港区）房价走势（单位：元/平方米）

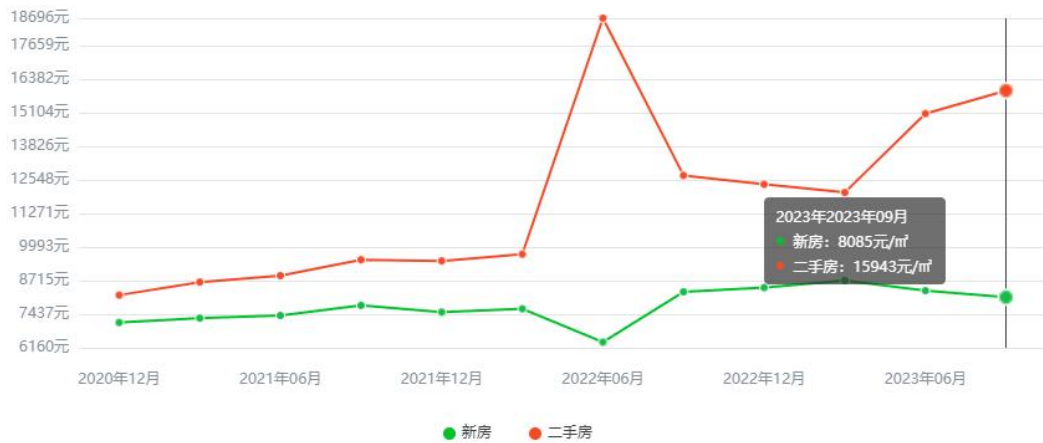
高港区房价走势 行情咨询：4006603885 转 80142

近一年 近三年



高港区房价走势 行情咨询：4006603885 转 80142

近一年 近三年



截至 2023 年 11 月，医药高新区（高港区）新房均价 8250 元/平方米，环比持平；二手房均价 15472 元/平方，环比持平。医药高新区（高港区）新房与二手房价格持续保持倒挂。从近三年的房价走势来看，医药高新区（高港区）的房价在 2022 年年中达到高点，随后有较大幅度的回落。2023 年以来新房价格整体保持一定的稳定，二手房价格从 2023 年第第二季度开始有一定的上升。

三、交易对手分析

(一) 公司概况

交易对手名称	泰州鑫城建设工程有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	泰州市医药高新技术产业开发区药城大道鑫泰写字楼 1616 室
法定代表人	于浩
统一社会信用代码	91321291MA7EYOWD8G
注册/实收资本	100000 万元人民币/100000 万人民币
成立时间	2021 年 12 月 20 日
营业期限	2021 年 12 月 20 日至无固定期限
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；公路管理与养护；建筑劳务分包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售；机械设备销售；土地整治服务；市政设施管理；园区管理服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；城市绿化管理；工程管理服务；广告设计、代理；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；光伏设备及元器件销售；太阳能发电技术服务；合同能源管理；科技推广和应用服务；光伏发电设备租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(二) 历史沿革

泰州鑫城建设工程有限公司成立于 2021 年 12 月 20 日，由中铁上海工程局集团有限公司和泰州鑫泰集团有限公司出资成立，公司注册资本和实缴资本均为 100000 万元人民币。

2022年7月26日，公司股东中铁上海工程局集团有限公司将其所持有的全部股份转让给泰州鑫泰集团有限公司；公司类型由有限责任公司变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

截至2023年11月，公司注册资本为100000万元，股东为泰州鑫泰集团有限公司（100.00%），实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，法人代表于浩。

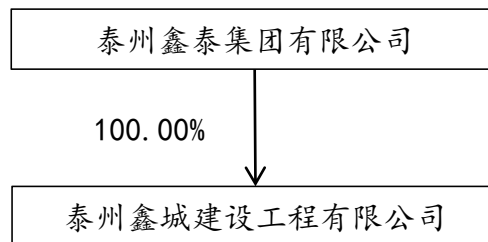
（三）股权结构

截至2023年11月，公司注册资本为100000万元，股东为泰州鑫泰集团有限公司（100.00%），实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会。

股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
泰州鑫泰集团有限公司	100,000	100.00%
合计	100,000	100.00%

股权结构如下：



（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

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

（1）股东会

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) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事、经理的报酬事项；
- 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方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决定；
- 9) 修改公司章程。

(2) 董事会

公司设董事会，成员为5人。股东代表董事由股东会选举产生，职工代表董事由职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由股东会选举产生。董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东会会议，并向股东报告工作；
- 2) 执行股东会的决定；
- 3) 决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经理及其报酬事项、并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

- 4) 指定公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 董事会授权的其他职权。

(4) 监事会

公司设监事会，成员 3 人，股东代表监事由股东委派产生，职工代表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。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事会行使下列职权：

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

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；

- 4) 向股东提出提案；
- 5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

2、高管简介

于浩，男，汉族，1988 年 12 月出生，江苏泰兴人，本科学历。2010 年参加工作，先后任南京银行泰州分行营业部业务发展团队公司客户经理、江苏银行泰州分行业务发展三部副总经理。现任泰州鑫泰集团有限公司总经理和董事。

(五) 主要控股公司

截至 2023 年 9 月末，公司纳入合并范围的子公司有一家，江苏鑫城水务有限公司，公司注册资本 30000 万元人民币。

（六）经营模式

鑫城建工是泰州医药高新区（高港区）及下属泰州经开区和综合保税区基础设施建设开发的重要主体，目前主要负责区域范围内基础设施及市政工程建设及工程代建，在区域发展中发挥重要作用。公司营业收入来源包括市政工程建设及工程代建

公司经营范围为：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；公路管理与养护；建筑劳务分包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售；机械设备销售；土地整治服务；市政设施管理；园区管理服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；城市绿化管理；工程管理服务；广告设计、代理；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；光伏设备及元器件销售；太阳能发电技术服务；合同能源管理；科技推广和应用服务；光伏发电设备租赁（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）

2022 及 2023 年 1-9 月，公司分别完成营业收入 2.13 亿元和 1.81 亿元，2022 及 2023 年 1-9 月，公司营业收入保持稳定状态，主要营业收入来源为工程代建，收入金额分别为 1.94 亿元和 1.69 亿元，占营业收入的比重分别为 90.89%和 93.50%。

2022 年及 2023 年 1-9 月公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元，%）

项目	2022 年		2023 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比
营业收入	21,306.59	100%	18,070.53	100%
市政工程建设	1,941.03	9.11%	1,174.97	6.50%
工程代建	19,365.56	90.89%	16,895.56	93.50%
营业成本	17,822.67	100%	15,360.74	100%

市政工程建设	1,837.09	10.31%	1,306.12	8.50%
工程代建	15,985.58	89.69%	14054.62	91.50%
毛利润	3,483.92	100%	2,709.79	100%
市政工程建设	103.94	2.98%	-131.15	-4.84%
工程代建	3,379.98	97.02%	2,840.94	104.84%
毛利率		16.35%		15.00%
市政工程建设		5.35%		-11.16%
工程代建		17.45%		16.81%

1、市政工程建设

公司为泰州医药高新区（高港区）、泰州经开区和综合保税区重要的基础设施投融资建设主体，主要承担泰州医药高新区（高港区）、泰州经开区和综合保税区范围内道路交通、绿化工程、地下管线和市政公共设施等基础设施和配套工程建设，在区域城市建设中发挥重要作用。公司股东为泰州鑫泰集团有限公司，实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会。鑫城建工的运营模式主要是与当地政府合作，作为项目的建设承包商，总包、分包或代建收到业主的工程建设项目的委托代理，替业主完成市政工程项目的设计、建设及施工，并与业主按照工程施工的相关规定进行结算。因公司实际控制人实为当地国资办，公司自2021年末成立以来，市政工程建设业务承接情况较为稳定，业务板块收入稳定。并且，在未来，泰州医药高新区（高港区）致力于推动本区的高质量产业发展，全力推动新型工业化，特别是生物医药产业核心产业的高质量发展，发展本区产业特色，泰州医药高新区（高港区）还将继续完善、升级当地的公共基础设施与公共服务平台，鑫城建工作为当地主要的建设平台之一，还将继续发挥重要作用。

2022年及2023年1-9月，公司市政工程项目收入分别为0.19亿元和0.12亿元，营业成本分别为0.18亿元和0.13亿元，毛利率分别为5.35%和-

11.16%，2023年1-9月，公司市政工程建设工程款回款较慢，导致公司当期毛利率为负。

2、工程代建服务

公司承担泰州市医药高新区（高港区）内泰州经开区和泰州综合保税区的道路桥梁等基础设施工程建设和土地开发整理，由公司股东鑫泰集团承接泰州医药高新区（高港区）依据区域规划制定下发的委托代建服务，由公司负责代建，完工后泰州经开区管委会回购，该部分业务是公司主要的营业收入。

2022年及2023年1-9月，公司工程代建业务收入分别为1.94亿元和1.69亿元，营业成本分别为1.60亿元和1.41亿元，毛利率分别为17.45%和16.81%，该部分业务的毛利率较高。

3、外部支持

公司作为泰州市医药高新区（高港区）重要的市政工程建设主体和国有资产运营主体，在泰州市医药高新区（高港区）城市建设和经济发展中继续发挥重要作用，持续获得泰州市医药高新区（高港区）政府和股东鑫泰集团对鑫城建工的业务支持。

（七）财务分析

1、审计报告

以下分析基于公司提供的2022年和2023年月末财务报告，扬州诚瑞会计师事务所有限公司对公司的2022年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

资产负债表

单位：万元

项目	2022年	2023年9月末
流动资产：		
货币资金	636.62	1,830.66
应收账款	11,357.09	12,586.93

其他应收款	395,746.13	413,360.25
存货	538,609.32	647,215.90
流动资产合计	946,349.15	1,074,993.73
非流动资产：		
固定资产	4,663.72	4,606.39
非流动资产合计	4,663.72	4,606.39
资产总计	951,012.88	1,079,600.13
流动负债：		
短期借款	2,000.00	2,000.00
应付账款	8,356.71	6,960.23
应交税费	8,917.30	7,325.98
其他应付款	496,443.24	406,938.04
流动负债合计	515,717.24	423,224.25
非流动负债：		
长期借款	108,300.00	327,812.57
非流动负债合计	108,300.00	327,812.57
负债合计	624,017.24	751,036.82
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	95,000.00	95,000.00
资本公积金	230,000.00	230,000.00
未分配利润	1,995.63	3,563.31
所有者权益合计	326,995.63	328,563.31
负债和所有者权益总计	951,012.88	1,079,600.13

利润表

单位：万元

项目	2022年	2023年9月末
营业总收入	21,306.59	18,070.53
营业收入	21,306.59	18,070.53
营业总成本	18,645.75	15,980.30
营业成本	17,822.67	15,360.74
税金及附加	138.07	117.10
销售费用		
管理费用	413.70	302.90
财务费用	271.31	199.56
其中：利息费用		
减：利息收入		
加：其他收益		
投资净收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

资产减值损失		
信用减值损失		
资产处置收益		
营业利润	2,660.84	2,090.24
加：营业外收入		
减：营业外支出		
利润总额	2,660.84	2,090.24
减：所得税	665.21	522.56
净利润	1,995.63	1,567.68

现金流量表

单位：万元

项目	2022年	2023年9月末
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,571.62	19,912.68
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	924,397.49	126,854.37
经营活动现金流入小计	937,969.11	146,767.05
购买商品、接受劳务支付的现金	642,668.73	146,438.24
支付给职工以及为职工支付的现金	103.67	76.01
支付的各项税费	-99,085.34	-15,771.48
支付其他与经营活动有关的现金	393,857.10	15,643.24
经营活动现金流出小计	937,544.16	146,386.01
经营活动产生的现金流量净额	424.95	381.04
投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,817.03	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	200,000.00	218,500.00
投资活动现金流出小计	204,817.03	218,500.00
投资活动产生的现金流量净额	-204,817.03	-218,500.00
筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	95,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

取得借款收到的现金	110,300.00	219,512.57
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	205,300.00	219,512.57
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	271.31	199.56
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	271.31	199.56
筹资活动产生的现金流量净额	205,028.69	219,313.00
汇率变动对现金的影响		
现金及现金等价物净增加额	636.62	1,194.04
期初现金及现金等价物余额		636.62
期末现金及现金等价物余额	636.62	1,830.66

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2022年及2023年9月末，鑫城建工的所有者权益分别为32.70亿元和32.86亿元，所有者权益保持稳定增长。

截至2023年9月末，公司所有者权益由实收资本（28.91%）、资本公积（70.00%）和未分配利润（1.08%）构成，权益结构稳定。

2023年9月末公司的所有者权益情况（单位：万元）

项目	2022年		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	95,000.00	29.05%	95,000.00	28.91%
资本公积金	230,000.00	70.34%	230,000.00	70.00%
未分配利润	1,995.63	0.61%	3,563.31	1.08%
所有者权益合计	326,995.63	100.00%	328,563.31	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2022年及2023年9月末，公司总资产分别为95.10亿元和107.96亿元，总资产持续增长。从资产构成来看，公司资产中基本为流动资产，2022年及2023年9月末，流动资产分别为94.63亿元和107.50亿元，占同期总资产的比重分别为99.51%和99.57%；公司非流动资产占比相对较低，分别为0.47亿

元和 0.46 亿元，在总资产中的占比分别为 0.49%和 0.43%。公司非流动资产全部为固定资产

2023 年 9 月末公司的资产情况（单位：万元）

项目	2022 年		2023 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	636.62	0.07%	1,830.66	0.17%
应收账款	11,357.09	1.19%	12,586.93	1.17%
其他应收款	395,746.13	41.61%	413,360.25	38.29%
存货	538,609.32	56.64%	647,215.90	59.95%
流动资产合计	946,349.15	99.51%	1,074,993.73	99.57%
非流动资产：				
固定资产	4,663.72	0.49%	4,606.39	0.43%
非流动资产合计	4,663.72	0.49%	4,606.39	0.43%
资产总计	951,012.88	100.00%	1,079,600.13	100.00%

1) 货币资金

2022 年及 2023 年 9 月末，公司货币资金分别为 0.06 亿元和 0.18 亿元，占同期资产总额的比重分别为 0.07%和 0.17%。

公司的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，截至 2023 年 9 月末，公司受限的货币资金分别为银行存款 834.07 万元和其他货币资金 996.59 万元。

2023 年 9 月末鑫城建工货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
银行存款	8,340,696.92	2,264,119.12
其他货币资金	9,965,900.22	4,102,060.71
合计	18,306,597.14	6,366,179.83

2) 其他应收款

2022 年及 2023 年 9 月末，公司其他应收款分别为 39.57 亿元和 41.34 亿元，占同期资产总额的比重分别为 41.61%和 38.29%。截至 2023 年 9 月末，公司主要应收款为泰州新区新农村建设投资发展有限公司 20.27 亿元、泰州市新泰建设发展有限公司 13.29 亿元和泰州市第二城南污水处理有限公司 7.77 亿元。

2023 年 9 月末鑫城建工的其他应收款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占年末余额合计数的比例 (%)
泰州新区新农村建设投资发展有限公司	2,027,300,000.00	49.04
泰州市新泰建设发展有限公司	1,329,217,747.39	32.16
泰州市第二城南污水处理有限公司	777,084,731.10	18.80
合计	4,133,602,478.49	3,957,461,253.24

3) 存货

2022年及2023年9月末，公司存货分别为53.86亿元和64.72亿元，占同期资产总额的比重分别为56.64%和59.95%。截至2023年9月末，公司存货构成分别为开发成本42.17亿元和库存商品22.55亿元。

2023年9月末鑫城建工的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
开发成本	4,217,025,783.23	3,043,198,730.00
库存商品	2,255,133,180.78	2,342,894,517.01
合计	6,472,158,964.01	5,386,093,247.01

(3) 负债结构及主要科目分析

2022年及2023年9月末，公司负债规模分别为62.40亿元和75.10亿元，同期，流动负债分别为51.57亿元和42.32亿元，占同期总负债的比重分别为82.64%和56.35%。2022年及2023年9月末，公司非流动负债规模分别为10.83亿元和32.78亿元，占总负债的比重分别为17.36%和43.65%。从具体构成上来看，公司负债主要是其他应付款和长期借款。

2020年-2023年9月末公司的负债情况（单位：万元）

项目	2022年		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	2,000.00	0.32%	2,000.00	0.27%
应付账款	8,356.71	1.34%	6,960.23	0.93%
应交税费	8,917.30	1.43%	7,325.98	0.98%
其他应付款	496,443.24	79.56%	406,938.04	54.18%
流动负债合计	515,717.24	82.64%	423,224.25	56.35%
非流动负债：				
长期借款	108,300.00	17.36%	327,812.57	43.65%

非流动负债合计	108,300.00	17.36%	327,812.57	43.65%
负债合计	624,017.24	100.00%	751,036.82	100.00%

1) 短期借款

2022年及2023年9月末，公司短期借款为0.20亿元和0.20亿元，占同期流动负债总额的比重分别为0.32%和0.27%。截至2022年末，公司短期借款全部为信用借款。

2023年9月末鑫城建工短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
信用借款	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	20,000,000.00

2) 其他应付款

2022年及2023年9月末，公司其他应付款为49.64亿元、40.69亿元，占同期非流动负债总额的比重分别为79.56%和54.18%。截至2023年9月末，公司主要其他应付款为泰州市新泰建设发展有限公司20.82亿元、泰州汽车城有限公司10.79亿元和泰州市港口开发有限公司9.09亿元。

2023年9月末鑫城建工的主要其他应付款情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占年末余额合计数的比例（%）
泰州市新泰建设发展有限公司	2,081,751,783.94	51.16
泰州汽车城有限公司	1,078,970,989.89	26.51
泰州市港口开发有限公司	908,657,652.54	22.33
合计	4,069,380,426.37	4,964,432,356.18

3) 长期借款

2022年及2023年9月末，公司长期借款分别为10.83亿元和32.78亿元，占非流动负债的比重分别为17.36%和43.65%。截至2023年9月末，公司长期借款构成分别为信用借款17.54亿元、抵押借款10.35亿元和质押借款4.89亿元。

2023年9月末鑫城建工的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,754,120,000.00	654,560,000.00
抵押借款	1,035,410,000.00	148,440,000.00

质押借款	488,595,666.40	280,000,000.00
合计	3,278,125,666.40	1,083,000,000.00

(4) 盈利能力分析

公司最近三年一期的主要盈利能力指标如下：

2022 年及 2023 年 9 月末鑫城建工的主要盈利能力指标表

单位：亿元，%

项目	2022 年	2023 年 1-9 月
营业收入	2.13	1.81
营业成本	1.78	1.54
毛利率	16.35%	15.00%
营业利润	0.27	0.21
利润总额	0.27	0.21
净利润	0.20	0.16
净利率	9.37%	8.68%

2022 年及 2023 年 9 月末，公司的营业收入分别为 2.13 亿元和 1.81 亿元。公司毛利率分别为 16.35%和 15.00%；实现净利润 0.20 亿元和 0.16 亿元，净利率水平分别为 9.37%和 8.68%。

(5) 现金流量分析

2022 年及 2023 年 9 月末鑫城建工的现金流情况（单位：万元）

项目	2022 年	2023 年 9 月末
经营活动现金流入小计	937,969.11	146,767.05
经营活动现金流出小计	937,544.16	146,386.01
经营活动产生的现金流量净额	424.95	381.04
投资活动现金流入小计		
投资活动现金流出小计	204,817.03	218,500.00
投资活动产生的现金流量净额	-204,817.03	-218,500.00
筹资活动现金流入小计	205,300.00	219,512.57
筹资活动现金流出小计	271.31	199.56
筹资活动产生的现金流量净额	205,028.69	219,313.00
现金及现金等价物净增加额	636.62	1,194.04

2022年及2023年9月末，公司经营活动净现金流分别为424.95万元和381.04万元。公司经营活动现金流入主要来自收到其他与经营活动有关的现金。同时现金流出主要是购买商品、接受劳务支付的现金。

2022年及2023年9月末，公司投资活动净现金流分别为-20.48亿元和-21.85亿元。公司投资活动产生的现金流没有流入，基本为公司支付其他与投资活动有关的现金流出。

2022年及2023年9月末，筹资活动净现金流分别为20.50亿元和21.93亿元。

(6) 偿债能力分析

2022年及2023年9月末公司偿债能力指标

项目	2022年	2023年9月末
资产负债率	65.62%	69.57%
流动比率	1.84	2.54
速动比率	0.79	1.01

从短期偿债指标来看，2022年及2023年9月末，公司流动比率分别为1.84和2.54；速动比率分别为0.79和1.01，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，2022年及2023年9月末，公司资产负债率为65.62%和69.57%，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

截至2023年9月末，鑫城建工的对外负债共计32.95亿元，公司对外融资全部为低成本的银行借款。

从到期时间来看，公司有息负债基本为长期借款，仅有2000万元于2023年12月到期，其他均在2029年及以后到期，公司短期来说还款压力较小。

2、对外担保

截至2023年6月末，公司无对外担保。

（九）信用评级情况

公司无发债，目前无公开评级。

（十）征信查询及诉讼情况

根据 2023 年 11 月 24 日在中国人民银行征信中心查询的企业信用报告，公司在 10 家金融机构有未结清信贷业务，合计余额 354,700.56 万元。公司未结清业务中，无关注类和不良类。无担保类业务。

经查询“全国法院被执行人信息查询”，鑫城建工无被执行情况。



The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The header includes the website logo and the slogan '司法为民 司法便民'. The main content area is titled '综合查询被执行人' (Comprehensive Search for Defaulters). The search form contains the following fields and values:

- 被执行人姓名/名称: 泰州鑫城建设工程有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: VGTW

The search results section, titled '查询结果', displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰州鑫城建设工程有限公司 相关的结果。' (No results found for Taizhou Xincen Construction Engineering Co., Ltd. within the scope of national courts (including local courts at all levels)).

经查询“中国裁判文书网”，鑫城建工无涉诉情况。

鑫城建工不涉及隐性债务。

四、担保人 1 分析

(一) 公司概况

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

(二) 历史沿革

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

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

2006 年 7 月 28 日，根据《泰州华信药业投资有限公司股东会决议》，公司经营范围增加“房地产开发经营”，股东华泰公司第二期货币出资 3,500.00 万元。中兴会计师事务所 2006 年 7 月 15 日出具了苏中兴验字[2006]D041 号

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

2023年7月，公司大股东变更，泰州国控投资集团有限公司成为公司大股东，持股99.45%。

截至2023年10月，华信药业股东为泰州国控投资集团有限公司（99.4542%）和国开发展基金有限公司（0.5458%），公司注册资本和实收资本为732851.1554万元，法定代表人为宋凌翔。

（三）股权结构

截至2023年10月，公司注册资本732851.1554万元，华信药业股东为泰州国控投资集团有限公司（99.45%）和国开发展基金有限公司（0.55%），公司法定代表人宋凌翔。

（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

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

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换由非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

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

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

3、监事会

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

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级

管理人员予以纠正；

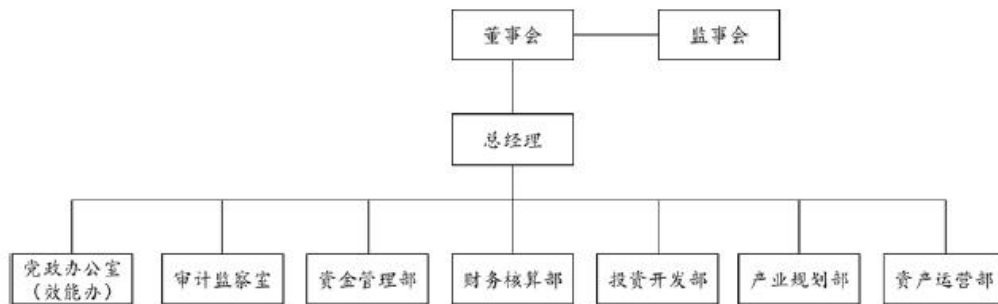
(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出议案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼。

2、组织架构

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



3、高管简介

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

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

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

及财务负责人，同时兼任泰州医药高新技术产业投资发展有限公司董事、常务副总经理及财务负责人。

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

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

（五）主要控股公司

截至2022年12月末，华信药业纳入合并范围一级子公司共15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	泰州市高新区康居建设开发有限公司	100.00%
11	泰州万豪绿化工程有限公司	64.00%
12	泰州信诚新型建材有限公司	51.00%
13	江苏华腾医疗器械有限公司	51.00%
14	泰州华璨文化传媒有限公司	51.00%
15	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，法定代表人杨缤。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。

（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。

2020-2022年及2023年1-6月，该公司营业收入分别32.87亿元、43.56亿元、40.40亿元和22.00亿元；综合毛利率分别为15.26%、16.05%、21.60%和22.60%。其中2021年收入大幅增长，主要系房地产销售和医药商品销售规模增长，2022年收入小幅下降，主要受工业品销售和医药商品销售收入下降和房地产销售、租赁收入增长的综合影响；综合毛利率较上年上升5.55个百分点，主要受益于毛利率较低的工业品销售业务收入占比下降及毛利率提升。

从收入毛利结构来看，该公司收入主要由医药商品销售和工业品销售贡献，毛利主要由租赁、医药商品销售、工业品销售和房地产销售贡献。2022年公司医药商品销售收入为11.08亿元，同比减少9.70%，各渠道医药商品销售收入均有不同程度下降；总代理、总经销渠道毛利率提升1.11个百分点至18.70%，带动医药商品销售毛利率较上年提升0.91个百分点。工业品销售收入规模较大，但毛利空间较薄。2022年租赁收入为3.34亿元，同比增长37.03%，主要系部分物业由在建转为运营及上年租金减免基数较低的双重影响；因投资性房地产为公允价值计量，因此租赁业务毛利率很高，当年为89.42%。当年因天禄湖花园项目进一步结转，房地产销售结转收入11.95亿元，毛利率为17.61%。工程收入3主要业务区域为泰州医药高新区内各街道办事处、各企事业单位，该业务收入规模很小，2022年收入较上年增加0.33亿元至0.46亿元，毛利率为20.77%。此外，公司传统业务代建管理费规模小，对整体收入利润形成一定补充。

2020-2022 年和 2023 年 1-6 月公司营业收入构成及毛利率情况

(单位：亿元，%)

业务类型	2020 年		2021		2022 年		2023 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	32.87	100.00	43.56	100.00	40.40	100.00	22.00	100.00
租赁	3.04	9.25	2.44	5.59	3.34	8.26	0.91	4.14
医药商品销售	9.35	28.43	12.27	28.16	11.08	27.42	7.37	33.50
工业品销售	19.30	58.72	18.79	43.10	12.66	31.33		
房地产销售	0.27	0.82	9.59	22.00	11.95	29.57	8.33	37.86
工程收入	0.36	1.09	0.13	0.31	0.46	1.15	5.16	23.45
代建管理费	0.02	0.07	0.02	0.04	0.58	1.43	-	-
毛利率	15.26		16.05		21.60		22.60	
租赁	97.16		90.62		89.42		81.32	
医药商品销售	15.90		20.69		21.60		20.62	
工业品销售	2.41		0.65		2.25			
房地产销售	13.24		21.35		17.61		20.77	
工程收入	9.75		-119.90		20.77		17.83	
代建管理费	100.00		100.00		100.00		-	

(1) 主业运营状况/竞争地位

A. 租赁业务

该公司的租赁业务包括厂房、研发楼等出租，大部分由公司本部和下属公司华盛投资经营。公司现有的经营性房产主要集中在已建成的科研开发区和生产制造区。对外租赁的房产主要为标准厂房一至六期、单元式研究所和研发大楼，以及医药物流平台、新药申报平台、新药创制平台、医药研发平台等公共服务平台。随着高新区各个功能区基本建成、基础设施建设日益完备，厂房和办公室租赁逐渐成为公司营业收入和毛利的重要来源。2021 年起，公司委托政府下属企业泰州华融物业管理有限公司统一经营管理，因此协议出租率为 100%。2020-2022 年及 2023 年 1-6 月，公司分别实现租金收入 3.04 亿元、2.44 亿元、3.34 亿元和 0.91 亿元，其中 2021 年收入下滑主要系减免租金所致。

公司拥有房屋类租赁情况表（单位：平方米，万元）

租赁地址	产权证总面积	2020年		2021年		2022年	
		出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入
研发区	20,551.37	73.49%	504.27	100.00%	317.07	100.00%	214.93
一期	105,563.2	95.71%	1,347.86	100.00%	716.73	100.00%	1,019.99
二期	58,627.27	91.44%	950.56	100.00%	751.66	100.00%	1,096.48
三期	323,589.3	86.40%	5,660.06	100.00%	3,551.11	100.00%	6,505.15
四期	331,749.6	89.62%	9,296.80	100.00%	3,983.62	100.00%	6,215.25
六期	325,166.5	24.88%	1,157.04	100.00%	2,213.29	100.00%	1,774.37
八号楼	12,654.25	30.86%	132.04	100.00%	149.16	100.00%	152.34
科技大厦	21,457.05	26.95%	258.68	100.00%	140.69	100.00%	58.01
C1楼	38,990.4	67.28%	1,170.62	100.00%	446.41	100.00%	803.32
M楼	50,108.44	1.83%	35.00	-	-	-	-
疫苗工程中心	46,045.62	16.64%	139.40	100.00%	135.17	100.00%	35.46
QB3	64,842.41	9.94%	288.29	100.00%	3.93	100.00%	348.08
康居新城	25,064	44.41%	83.28	100.00%	659.91	100.00%	183.29
人才公寓	207,132	2.78%	320.93	100.00%	270.58	100.00%	3,979.66
祥和花园二期	8,830.95	100.00%	3.81	100.00%	116.44	100.00%	39.86
永兴花园	5,421.44	100.00%	61.78	100.00%	111.93	100.00%	76.70
假日酒店	25,152.77	-	-	100.00%	461.52	-	461.52
会展中心	165,017.82	-	-	100.00%	1,211.14	-	1211.14
精准医疗孵化基地	-	-	-	-	-	8.04	152.05
平台租赁	-	-	9,000.00	-	9,000.00	-	9,000.00
合计	1,835,964.39	55.27%	30,410.41	100.00%	24,240.35	96.92%	33,327.58

资料来源：泰州华信

B. 医药商品销售业务

该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2022年末，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,与华为医药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”),2020-2022 年及 2023 年第一季度分别贡献收入 1,452.45 万元、1,715.67 万元、1,523.42 万元和 825.66 万元。

该公司医药商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、海默尼药业股份有限公司、江苏苏博康医药有限公司、江苏海邦医药有限责任公司和江苏华越医疗器械投资有限公司等,2022 年对前五大供应商采购额共计 4.12 亿元,占比为 54.65%,集中度较高。

该公司医药销售模式可分为以总代理总经销、医院纯销(覆盖泰州三市三区)和现销快配,2022 年上述三种模式销售收入占比分别为 74.14%、25.49%和 0.37%。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,2022 年该模式收入同比减少 12.36%至 8.21 亿元,前五大客户销售占比为 20.35%;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 27.36%,2022 年医院纯销收入同比减少 1.00%至 2.82 亿元;快销现配销售对象主要是个人诊所、药店、零售个人等,较为分散且规模小。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。

2020-2022 年,该公司医药商品销售业务分别实现收入 9.35 亿元、12.27 亿元和 11.08 亿元,2021 年总代理总经销、医院纯销呈良好增长,带动板块收入增长,2022 年总代理总经销、医院纯销均有不同程度下滑,致使板块收入下降。

C. 工业品销售业务

该公司工业品销售业务主要由子公司泰州信康建设有限公司(简称“信康建设”)、泰州信诚新型建材有限公司(简称“信诚建材”)负责运作,信康建设于 2019 年下半年正式开展业务,并于 2020 年 4 月取得危险化学品经营许

可证，贸易品种主要包括螺纹钢、轻质循环油、燃料油、纯苯、乙二醇、铝锭等各种工业品；信诚建材主要经营品种为水泥、中粗砂、石子等建筑材料。建筑材料方面，下游客户主要为泰州市其他平台公司和与公司有工程业务合作的施工企业，因公司对其有应付工程款项，从而销售款回笼较有保证。石油和化工品销售方面，公司与大型石油化工公司建立合作关系，主要以批发模式，销售给钢铁、建设、化工等行业的客户，赚取一定差价。公司以销售订单数量来决定采购数量，下游客户主要为国有企业，运输由客户承担，风险较可控，但油品运输时间较长，客户验收后付款，付款周期一般在 20-30 天，存在一定资金占用。2020-2022 年，公司工业品销售业务分别实现收入 19.30 亿元、18.78 亿元和 12.66 亿元，毛利率分别为 2.41%、0.65%和 2.25%，盈利空间微薄。

2023 年 1-6 月，以上 B 和 C 两项业务，医药商品销售和工业品销售业务合计收入为 7.37 亿元，毛利率达 20.62%，医药商品销售和工业品销售作为公司的主营业务板块，毛利率水平较高，盈利表现较强。

D. 房地产销售

该公司还有少量房地产开发业务，目前主要房地产项目为天禄湖花园和盛雅园项目，天禄湖花园项目处于在建在售状态，项目位于泰州市医药高新区海陵南路东侧、药城大道北侧。项目规划总用地面积 12.21 万平方米，计容建筑面积为 19.73 万平方米，主要包括 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。项目总投资约 31.09 亿元，截至 2023 年 3 月末已投资 18.67 亿元。截至 2023 年 3 月末，天禄湖花园项目已销售公寓 737 套，签约销售金额 25.25 亿元，预订公寓 2 户。2023 年，天禄湖花园项目计划销售公寓 22 套，已销售 5 套。

盛雅园项目已于 2022 年开工建设，位于医药高新区中国医药城商圈，项目地址位于仲野路与海陵南路西南侧交汇处，占地面积 65.75 平方米，项目规划总建筑面积 16.94 万平方米，其中计容面积 11.84 万平方米，不计容面积 5.11 万平方米，建设一类高层商业建筑（含 2 幢高层塔楼及相应裙楼，建筑层数 3-6 层）、3 幢 17F 高层住宅，1 幢 21F 高层住宅、4 幢 25F 高层住宅，机动车停车位 1,118 辆，总户数 608 户，配套建设道路、绿化、给排水、配电房、开关

站、垃圾收集屋等基础设施。盛雅园项目总投资 15 亿元，截至 2023 年 3 月末已投资 9.34 亿元。截至 2023 年 3 月末，盛雅园项目已销售公寓 262 套，签约销售金额 4.26 亿元，预定公寓 11 户，2023 年度计划销售公寓 176 套，已销售 41 套。

2020-2022 年及 2023 年 1-6 月，该公司房地产销售分别结转收入 0.27 亿元、9.59 亿元、11.95 亿元和 8.33 亿元，毛利率分别为 13.24%、21.35%、17.61%和 20.77%。其中 2021 年结转项目为天禄湖花园，项目盈利情况较好，因此房地产销售收入和毛利率同比均有所增长，2022 年主要结转项目仍为天禄湖花园。

E. 代建管理业务

该公司代建管理业务包括土地开发代建管理业务和其他工程代建理业务等，主要由全资子公司泰州华盛投资开发有限公司（简称“华盛投资”）和公司本部承担。

土地开发业务方面，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该公司进行土地开发。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 6%）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。

该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 6%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，该公司确认代建管理费收入分别为216.24万元、161.88万元和5,763.85万元。目前公司在建代建管理项目为康泽东苑（安置房）项目，预计总投资28.62亿元，截至2022年末已投资18.60亿元，待竣工验收后结算收入。

F. 土地转让业务

该公司成立初期，政府为支持公司发展，下发了泰医高（2007）48号、泰医高（2007）66号文支持公司开展土地开发业务，泰州医药高新区政府扣除相关税费后分期全额返还公司缴纳的土地出让金，用于重大项目建设的资本金并偿还银行贷款本息。在财综[2016]4号文之后，公司土地相关业务模式调整为：前期开发成本支出按实际发生额结算，不再与土地出让金收入直接挂钩。

该类土地转让业务由该公司投资开发，待土地开发成熟后，一部分由公司通过“招拍挂”程序上市拍卖获得土地使用权，用于自建标准厂房及相关物业对园区内企业出租和管理；一部分由有需要的入园或待入园企业购买；剩余部分由园区管委会结算。近年来公司仍有土地开发整理支出，截至2022年末主要开发的片区包括野徐城市更新和康健医疗区工程等，账面余额分别为121.22亿元和50.42亿元，2022年上述2个片区新增投资额分别为15.79亿元和6.14亿元。公司土地开发业务收入随开发进度出现较大的波动，2019年，公司转让土地54.33亩，实现土地转让收入1.30亿元；2020-2022年公司未转让土地，无土地转让收入。

该公司主要在建项目主要为在建租赁房产、房地产项目和代建管理业务等，其中在建经营性房产包括孵化基地和天禄湖国际大酒店（三环酒店）等，在建房地产销售项目包括天禄湖花园和盛雅园，在建代建管理项目为康泽东苑（安置房）项目。泰州市第一外国语学校培训中心为公司与江苏光华合作的项目，后期公司将作出租使用。上述项目总投资合计95.32亿元，截至2022年末已投资58.96亿元，2023-2025年分别计划投入12.17亿元、13.72亿元和10.47亿元，后续仍有一定的资本性支出压力。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建项目（单位：亿元）

项目名称	项目总投资	2023 年 3 月末实际已投资额	未来三年投资计划		
			2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
天禄湖花园	31.09	18.67	4.00	4.00	4.42
康泽东苑（安置房）	28.62	18.60	3.00	3.00	4.02

项目名称	项目总投资	2023 年 3 月末实际已投资额	未来三年投资计划		
			2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
盛雅园	15.00	9.34	1.66	2.00	2.00
孵化基地	10.00	5.97	2.00	2.00	0.03
天禄湖国际大酒店（三环酒店）	7.61	3.41	1.48	2.72	--
外国语学校培训中心	3.00	2.97	0.03	--	--
合计	95.32	58.96	12.17	13.72	10.47

资料来源：泰州华信

G. 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。2021 年 8 月，泰州市人民政府对公司增资 10 亿元，公司实收资本增至 73.29 亿元。截至 2023 年 3 月末，泰州市人民政府持股比例为 99.45%，国开发展基金有限公司持有 0.55% 的股权。根据公司章程，经市政府授权，由泰州市国资委代表市政府对公司履行出资人职责。

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。作为泰州市大健康产业的实施主体，该公司可获取泰州市医药高新区财政的大力支持。2020-2022 年及

2023年前三季度，公司分别获得其他收益3.03亿元、2.58亿元、2.15亿元和0.08亿元。

（七）财务分析

1、审计报告

以下分析基于公司提供的2020-2022年审计报告和2023年三季度财务报告，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的2020-2021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；中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的2022年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；2023年三季度财务报告为未经审计的财务报告。

资产负债表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
流动资产：				
货币资金	569,912.09	374,940.32	293,496.80	364,299.11
应收票据	8,067.87		809.85	306.40
应收账款	281,486.50	210,342.09	203,924.44	164,724.40
应收款项融资		372.74	415.25	
预付款项	95,567.46	30,568.00	26,586.73	26,162.13
其他应收款	1,210,898.18	1,350,471.92	1,251,860.38	1,143,496.85
存货	3,603,149.87	4,292,195.47	4,892,982.51	5,065,320.26
合同资产			127.86	116.39
其他流动资产	49,940.94	46,600.85	53,647.15	63,674.01
流动资产合计	5,819,022.91	6,305,491.38	6,723,850.96	6,828,099.55
非流动资产：				
可供出售金融资产	204,485.17			
其他非流动金融资产		207,380.47	70,707.09	72,976.55
长期股权投资	55,741.48	57,029.44	57,012.00	58,096.39
投资性房地产	1,456,785.33	1,506,016.06	1,561,270.62	1,566,329.72
固定资产	6,592.15	6,310.13	5,827.17	5,281.65
在建工程	34,316.83	80,230.80	132,019.29	239,678.81
无形资产	197,384.41	298,440.96	292,201.12	286,544.92
商誉	416.98	416.98	416.98	416.98
长期待摊费用	8,936.23	8,262.69	6,967.19	6,563.06
递延所得税资产	4,221.88	4,844.03	3,173.10	3,338.43
其他非流动资产	159,690.70	117,500.04	55,130.95	23,610.19
非流动资产合计	2,128,571.16	2,286,431.61	2,184,725.51	2,262,836.71
资产总计	7,947,594.07	8,591,922.99	8,908,576.47	9,090,936.26
流动负债：				
短期借款	461,752.83	401,560.70	469,791.05	533,264.67
应付票据	138,700.00	204,846.92	154,543.91	106,794.86

应付账款	105,033.38	232,666.01	187,174.57	130,305.25
预收款项	106,373.19	576.09	436.24	627.82
合同负债		151,534.24	85,570.08	3,149.40
应付职工薪酬	119.11	110.97	18.29	8.78
应交税费	17,664.78	12,382.90	9,078.47	20,002.16
其他应付款	464,765.75	530,631.40	425,366.65	471,076.49
一年内到期的非流动负债	546,770.88	660,279.63	724,647.66	
其他流动负债	421,512.21	374,252.70	285,083.25	451,511.50
流动负债合计	2,262,692.13	2,568,841.55	2,341,710.17	1,716,740.94
非流动负债：				
长期借款	1,870,005.75	1,809,505.97	2,333,574.21	2,729,773.55
应付债券	741,786.25	1,019,837.60	1,205,982.72	1,605,881.90
长期应付款	20,329.00	14,891.04	5,158.81	329.00
递延所得税负债	86,477.07	97,056.08	106,169.24	106,169.24
递延收益-非流动负债	3,792.65	3,426.44	4,657.03	4,621.70
非流动负债合计	2,722,390.72	2,944,717.13	3,655,542.02	4,446,775.38
负债合计	4,985,082.86	5,513,558.69	5,997,252.19	6,163,516.32
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	632,851.16	732,851.16	732,851.16	732,851.16
其它权益工具	100,000.00	100,000.00		
永续债	100,000.00	100,000.00		
资本公积金	1,357,745.30	1,407,745.30	1,457,745.30	1,457,839.18
其它综合收益	8,921.96	8,921.96	8,921.96	8,921.96
盈余公积金	24,055.14	26,905.23	29,123.47	29,123.47
未分配利润	505,828.63	542,773.46	579,299.03	596,257.13
归属于母公司所有者权益合计	2,629,402.18	2,819,197.10	2,807,940.90	2,824,992.88
少数股东权益	333,109.04	259,167.20	103,383.38	102,427.05
所有者权益合计	2,962,511.21	3,078,364.30	2,911,324.28	2,927,419.94
负债和所有者权益总计	7,947,594.07	8,591,922.99	8,908,576.47	9,090,936.26

利润表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
营业总收入	328,696.25	435,645.32	404,004.05	262,952.99
营业收入	328,696.25	435,645.32	404,004.05	262,952.99
营业总成本	325,613.74	416,413.99	369,938.92	238,685.20
营业成本	278,526.25	365,725.43	316,752.72	197,138.53
税金及附加	14,068.98	7,824.87	11,509.65	5,122.64
销售费用	17,210.12	24,642.36	24,783.02	21,438.49
管理费用	9,621.62	9,802.17	11,437.40	9,651.90
财务费用	6,186.77	8,419.16	5,456.12	5,333.63
其中：利息费用	28,180.10	11,314.55	10,358.68	7,129.90
减：利息收入	16,291.09	6,781.78	8,647.56	2,996.68
加：其他收益	30,254.07	25,827.58	21,533.15	801.37
投资净收益	1,284.46	-229.49	66.81	704.85
公允价值变动净收益	17,251.62	13,042.63	4,487.37	
资产减值损失	1,737.81			

信用减值损失		-992.09	-455.57	-516.39
资产处置收益	-1.84	-2.28	48.59	-0.31
营业利润	53,608.64	56,877.68	59,745.47	25,257.31
加：营业外收入	351.54	16.61	222.45	38.25
减：营业外支出	71.25	51.74	259.79	24.90
利润总额	53,888.93	56,842.55	59,708.13	25,270.67
减：所得税	14,547.47	15,265.91	19,113.06	7,453.16
净利润	39,341.46	41,576.64	40,595.07	17,817.51
持续经营净利润	39,341.46	41,576.64	40,595.07	17,817.51
减：少数股东损益	562.74	910.87	935.37	-106.59
归属于母公司所有者的净利润	38,778.72	40,665.77	39,659.70	17,924.10
加：其他综合收益	8,921.96			
综合收益总额	48,263.42	41,576.64	40,595.07	17,817.51
减：归属于少数股东的综合收益总额	562.74	910.87	935.37	-106.59
归属于母公司普通股股东综合收益总额	47,700.67	40,665.77	39,659.70	17,924.10

现金流量表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	419,224.95	622,127.19	368,748.81	153,647.38
收到的税费返还	6,722.52	5,328.96	7,656.34	0.07
收到其他与经营活动有关的现金	394,124.92	377,484.70	798,296.06	927,994.21
经营活动现金流入小计	820,072.39	1,004,940.84	1,174,701.21	1,081,641.66
购买商品、接受劳务支付的现金	618,271.73	565,843.26	660,199.99	205,811.11
支付给职工以及为职工支付的现金	4,658.01	5,482.00	5,964.99	4,832.53
支付的各项税费	27,657.83	28,299.87	33,023.31	18,986.95
支付其他与经营活动有关的现金	161,775.04	377,114.28	448,313.68	846,935.36
经营活动现金流出小计	812,362.61	976,739.41	1,147,501.97	1,076,565.95
经营活动产生的现金流量净额	7,709.78	28,201.44	27,199.24	5,075.70
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	14,888.00	32,835.10	62,732.90	3,752.10
取得投资收益收到的现金	5,632.96	208.00	100.64	110.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.67	0.48	97.75	10.76
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	31,884.98			39.94
投资活动现金流入小计	43,940.53	33,043.58	62,931.29	3,912.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	178,838.86	195,277.96	50,146.81	23,139.51
投资支付的现金	68,800.00	82,201.90	83,574.02	4,666.28
支付其他与投资活动有关的现金	69,323.44	341.43	152,500.00	193.99
投资活动现金流出小计	316,962.30	277,821.29	286,220.83	27,999.77
投资活动产生的现金流量净额	-273,021.77	-244,777.71	-223,289.54	-24,086.97
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	103,721.27	150,229.00	50,483.72	

取得借款收到的现金	2,603,154.89	2,609,994.67	2,934,029.22	2,173,451.67
收到其他与筹资活动有关的现金	39,361.18	343,048.41	15,181.00	4,261.15
筹资活动现金流入小计	2,746,237.35	3,103,272.07	2,999,693.93	2,177,712.82
偿还债务支付的现金	1,898,991.96	2,452,208.44	2,252,760.82	1,733,018.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	326,318.32	335,425.59	390,838.35	245,415.63
支付其他与筹资活动有关的现金	312,729.48	326,648.62	172,972.00	8,472.80
筹资活动现金流出小计	2,538,039.76	3,114,282.65	2,816,571.17	1,986,907.12
筹资活动产生的现金流量净额	208,197.59	-11,010.57	183,122.77	190,805.71
汇率变动对现金的影响	7,360.82	3,027.41	58.10	-110.09
现金及现金等价物净增加额	-49,753.59	-224,559.44	-12,909.44	171,684.34
期初现金及现金等价物余额	404,851.46	355,097.86	130,538.43	117,628.99
期末现金及现金等价物余额	355,097.86	130,538.43	117,628.99	289,313.33

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020年-2023年9月末，华信药业的所有者权益分别为296.25亿元、307.84亿元、291.13亿元和292.72亿元，所有者权益保持平稳。

截至2023年9月末，公司所有者权益由实收资本（25.03%）、资本公积（49.80%）、盈余公积（0.99%）、未分配利润（20.37%）、少数股东权益（3.50%）和其他综合收益（0.30%）构成，权益结构稳定。

近三年及一期公司的所有者权益情况（单位：万元）

项目	2020年		2021年		2022年		2023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)	632,851.16	21.36%	732,851.16	23.81%	732,851.16	25.17%	732,851.16	25.03%
其它权益工具	100,000.00	3.38%	100,000.00	3.25%				
永续债	100,000.00	3.38%	100,000.00	3.25%				
资本公积金	1,357,745.30	45.83%	1,407,745.30	45.73%	1,457,745.30	50.07%	1,457,839.18	49.80%
其它综合收益	8,921.96	0.30%	8,921.96	0.29%	8,921.96	0.31%	8,921.96	0.30%
盈余公积金	24,055.14	0.81%	26,905.23	0.87%	29,123.47	1.00%	29,123.47	0.99%
未分配利润	505,828.63	17.07%	542,773.46	17.63%	579,299.03	19.90%	596,257.13	20.37%
少数股东权益	333,109.04	11.24%	259,167.20	8.42%	103,383.38	3.55%	102,427.05	3.50%
所有者权益合计	2,962,511.21	100.00%	3,078,364.30	100.00%	2,911,324.28	100.00%	2,927,419.94	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020年-2023年9月末，公司总资产分别为794.76亿元、859.19亿元、890.86亿元和909.09亿元，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，2023年9月流动资产占比较高，2020年-2023年9月末，流动资产分别为581.90亿元、630.55亿元、672.39亿元和682.81亿元，占同期总资产的比重分别为73.22%、73.39%、75.48%和75.11%；公司非流动资产占

比相对较低，分别为 212.86 亿元、228.64 亿元、218.47 亿元和 226.28 亿元，在总资产中的占比分别为 26.78%、26.61%、24.52%和 24.89%。

近三年及一期公司的资产情况（单位：万元）

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	569,912.09	7.17%	374,940.32	4.36%	293,496.80	3.29%	364,299.11	4.01%
应收票据	8,067.87	0.10%			809.85	0.01%	306.40	0.00%
应收账款	281,486.50	3.54%	210,342.09	2.45%	203,924.44	2.29%	164,724.40	1.81%
应收款项融资			372.74	0.00%	415.25	0.00%		
预付款项	95,567.46	1.20%	30,568.00	0.36%	26,586.73	0.30%	26,162.13	0.29%
其他应收款	1,210,898.18	15.24%	1,350,471.92	15.72%	1,251,860.38	14.05%	1,143,496.85	12.58%
存货	3,603,149.87	45.34%	4,292,195.47	49.96%	4,892,982.51	54.92%	5,065,320.26	55.72%
合同资产					127.86	0.00%	116.39	0.00%
其他流动资产	49,940.94	0.63%	46,600.85	0.54%	53,647.15	0.60%	63,674.01	0.70%
流动资产合计	5,819,022.91	73.22%	6,305,491.38	73.39%	6,723,850.96	75.48%	6,828,099.55	75.11%
非流动资产：								
可供出售金融资产	204,485.17	2.57%						
其他非流动金融资产			207,380.47	2.41%	70,707.09	0.79%	72,976.55	0.80%
长期股权投资	55,741.48	0.70%	57,029.44	0.66%	57,012.00	0.64%	58,096.39	0.64%
投资性房地产	1,456,785.33	18.33%	1,506,016.06	17.53%	1,561,270.62	17.53%	1,566,329.72	17.23%
固定资产	6,592.15	0.08%	6,310.13	0.07%	5,827.17	0.07%	5,281.65	0.06%
在建工程	34,316.83	0.43%	80,230.80	0.93%	132,019.29	1.48%	239,678.81	2.64%
无形资产	197,384.41	2.48%	298,440.96	3.47%	292,201.12	3.28%	286,544.92	3.15%
商誉	416.98	0.01%	416.98	0.00%	416.98	0.00%	416.98	0.00%
长期待摊费用	8,936.23	0.11%	8,262.69	0.10%	6,967.19	0.08%	6,563.06	0.07%
递延所得税资产	4,221.88	0.05%	4,844.03	0.06%	3,173.10	0.04%	3,338.43	0.04%
其他非流动资产	159,690.70	2.01%	117,500.04	1.37%	55,130.95	0.62%	23,610.19	0.26%
非流动资产合计	2,128,571.16	26.78%	2,286,431.61	26.61%	2,184,725.51	24.52%	2,262,836.71	24.89%
资产总计	7,947,594.07	100.00%	8,591,922.99	100.00%	8,908,576.47	100.00%	9,090,936.26	100.00%

1) 货币资金

2020 年-2023 年 9 月末，公司货币资金分别为 56.99 亿元、37.49 亿元、29.35 亿元和 36.43 亿元，占同期资产总额的比重分别为 7.17%、4.36%、3.29%和 4.01%。2023 年 9 月末公司货币资金余额较年初增加 7.08 亿元，公司货币资金近三年一直保持下降。

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 2022 年末公司受限资金为 16.89 亿元。

2022 年末华信药业货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	93.35	14,643.30
银行存款	1,176,289,781.18	1,305,369,610.84
其他货币资金	1,689,482,023.21	2,369,956,931.43
未到期应收利息	69,196,125.00	74,062,027.78

合计	2,934,968,022.74	3,749,403,213.35
其中：存放在境外的款项总额	2,220,865.56	30,437,479.75

其中受限制的货币资金如下：

项目	期末余额	上年年末余额
承兑汇票保证金及利息	844,772,733.78	1,080,222,150.03
保函保证金	2,250,000.00	402,000,000.00
衍生交易保证金	6,600,000.00	6,600,000.00
借款保证金	532,448,487.14	550,000,000.00
保理保证金	300,000,000.00	300,000,000.00
公积金保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
预售房监管户		27,665,098.97
商贷保证金户	1,410,802.29	1,407,945.12
信用证保证金		61,737.31
合计	1,689,482,023.21	2,369,956,931.43

2) 应收账款

2020年-2023年9月末，公司应收账款分别为28.15亿元、21.03亿元、20.39亿元和16.47亿元，占同期资产总额的比重分别为3.54%、2.45%、2.29%和1.81%。主要系公司与当地政府单位发生的往来款。截止2022年末，公司应收账款主要是应收泰州医药高新技术产业园区管理委员会10.22亿元，占应收账款期末余额合计数的比例为49.35%。

2022年末华信药业应收账款余额前五名情况（单位：元）

债务人名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）
泰州医药高新技术产业园区管理委员会	1,022,177,811.50	49.35
泰州医药高新区华融资产经营有限公司	85,719,121.53	4.14
鹤山市鹏鸿贸易有限公司	44,059,849.05	2.13
泰州市人民医院	31,892,982.33	1.54
江苏华越赛德生物技术有限公司	27,882,257.00	1.35
合计	1,211,732,021.41	58.51

3) 其他应收款

2020年-2023年9月末，公司其他应收款分别为121.09亿、135.05亿元、125.19亿元和114.35亿元，占同期资产总额的比重分别为15.24%、15.72%、14.05%和12.58%。主要系公司与其代建工程业务客户发生的往来款。截止2022年末，公司其他应收款主要是应收泰州医药高新技术产业园区管理委员会

68.70 亿元和泰州华正工程管理服务有限公司 27.45 亿元，二者占其他应收账款期末余额合计数的比例达到 76.60%

2022 年末华信药业的其他应收款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占其他应收账款期末余额合计数的比例 (%)
泰州医药高新技术产业园区管理委员会	6,870,307,673.95	54.73
泰州华正工程管理服务有限公司	2,745,164,415.91	21.87
泰州双兴建设有限公司	778,625,427.88	6.20
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	452,097,130.31	3.60
泰州华诚医学投资集团有限公司	303,840,302.48	2.42
合计	11,150,034,950.53	88.82

4) 存货

2020 年-2023 年 9 月末，公司存货分别为 360.31 亿元、429.22 亿元、489.30 亿元和 506.53 亿元，占同期流动资产总额的比重分别为 45.34%、49.96%、54.92%和 55.72%。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。

2022 年末华信药业的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
原材料	2,580,157.63	16,246,998.43
库存商品	313,380,722.62	274,623,838.50
发出商品	12,546,632.71	22,553,839.41
开发成本	46,496,918,945.59	39,566,785,966.60
开发产品	2,083,772,756.82	3,017,221,368.42
工程施工	6,888,245.26	605,946.76
周转材料		689,293.47
在途物资	13,737,599.65	23,227,433.65
合计	48,929,825,060.28	42,921,954,685.24

5) 投资性房地产

2020 年-2023 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 145.68 亿元、150.60 亿元、156.13 亿元和 156.63 亿元，占同期资产总额的比重分别为 13.51%、18.33%、17.53%和 17.23%。截止 2022 年末，公司投资性房地产构成分别为房屋、建筑物 107.14 亿元和土地使用权 48.99 亿元。

2022 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	上年年末余额
----	------	--------

房屋、建筑物	10,714,159,828.16	10,329,726,986.04
土地使用权	4,898,546,380.72	4,730,433,641.82
合计	15,612,706,208.88	15,060,160,627.86

6) 固定资产

2020年-2023年9月末，公司固定资产余额分别为0.66亿元、0.63亿元、0.58亿元和0.53亿元，占同期资产总额的比重分别为0.08%、0.07%、0.07%和0.06%。

2022年末华信药业固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
房屋及建筑物	2,244,561.79	3,067,186.44
机器设备	38,704,394.54	37,317,014.57
运输工具	1,461,881.35	1,456,385.58
电子设备	6,583,826.49	8,133,844.85
其他	9,277,037.12	13,126,851.49
合计	58,271,701.29	63,101,282.93

7) 在建工程

2020年-2023年9月末，公司在建工程余额分别为3.43亿元、8.02亿元、13.20亿元和23.97亿元，占同期资产总额的比重分别为0.43%、0.93%、1.48%和2.64%。

2022年末华信药业在建工程明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
精准医疗孵化基地	597,305,261.01	325,656,961.24
天禄湖国际大酒店（三环酒店）	239,373,938.64	170,324,584.58
泰州市第一外国语学校培训中心	224,898,953.37	128,850,486.48
其他	258,614,749.85	177,476,080.42
合计	1,320,192,902.87	802,308,112.72

8) 无形资产

2020年-2023年9月末，公司无形资产余额分别为19.7亿元、29.84亿元、29.22亿元和28.65亿元，占同期资产总额的比重分别为2.48%、3.47%、3.28%和3.15%。

2022年末华信药业无形资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
土地使用权	2,921,185,166.98	2,983,152,797.10
软件	825,996.82	1,256,808.63

合计	2,922,011,163.80	2,984,409,605.73
----	------------------	------------------

9) 其他非流动资产

2020年-2023年9月末，公司其他非流动资产分别为5.97亿元、11.75亿元、5.51亿元和2.36亿元，占同期资产总额的比重分别为2.01%、1.37%、0.62%和0.26%。

2022年华信药业其他非流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
预付软件款	844,172.65	844,172.65
土地收益权	236,101,927.20	1,174,156,257.06
预付借款利息	314,363,438.92	
合计	551,309,538.77	1,175,000,429.71

(3) 负债结构及主要科目分析

2020年-2023年9月末，公司负债余额分别为198.51亿元、551.36亿元、599.73亿元和616.35亿元；同期，公司流动负债规模分别为226.27亿元、256.88亿元、234.17亿元和171.67亿元，占同期总负债的比重分别为45.39%、46.59%、39.05%和27.85%。公司负债结构近年来不断发生变化，流动负债占比逐年下降公司流动负债中短期借款、其他流动负债占比较高。公司非流动负债规模分别为272.24亿元、294.47亿元、365.55亿元和444.68亿元，占同期总负债的比重分别为54.61%、53.41%、60.95%和72.15%。

近三年及一期公司的负债情况（单位：万元）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	461,752.83	9.26%	401,560.70	7.28%	469,791.05	7.83%	533,264.67	8.65%
应付票据	138,700.00	2.78%	204,846.92	3.72%	154,543.91	2.58%	106,794.86	1.73%
应付账款	105,033.38	2.11%	232,666.01	4.22%	187,174.57	3.12%	130,305.25	2.11%
预收款项	106,373.19	2.13%	576.09	0.01%	436.24	0.01%	627.82	0.01%
合同负债			151,534.24	2.75%	85,570.08	1.43%	3,149.40	0.05%
应付职工薪酬	119.11	0.00%	110.97	0.00%	18.29	0.00%	8.78	0.00%
应交税费	17,664.78	0.35%	12,382.90	0.22%	9,078.47	0.15%	20,002.16	0.32%
其他应付款	464,765.75	9.32%	530,631.40	9.62%	425,366.65	7.09%	471,076.49	7.64%
一年内到期的非流动负债	546,770.88	10.97%	660,279.63	11.98%	724,647.66	12.08%		
其他流动负债	421,512.21	8.46%	374,252.70	6.79%	285,083.25	4.75%	451,511.50	7.33%
流动负债合计	2,262,692.13	45.39%	2,568,841.55	46.59%	2,341,710.17	39.05%	1,716,740.94	27.85%
非流动负债：								
长期借款	1,870,005.75	37.51%	1,809,505.97	32.82%	2,333,574.21	38.91%	2,729,773.55	44.29%
应付债券	741,786.25	14.88%	1,019,837.60	18.50%	1,205,982.72	20.11%	1,605,881.90	26.05%
长期应付款	20,329.00	0.41%	14,891.04	0.27%	5,158.81	0.09%	329.00	0.01%
递延所得税负债	86,477.07	1.73%	97,056.08	1.76%	106,169.24	1.77%	106,169.24	1.72%
递延收益-非流动负债	3,792.65	0.08%	3,426.44	0.06%	4,657.03	0.08%	4,621.70	0.07%

非流动负债合计	2,722,390.72	54.61%	2,944,717.13	53.41%	3,655,542.02	60.95%	4,446,775.38	72.15%
负债合计	4,985,082.86	100.00%	5,513,558.69	100.00%	5,997,252.19	100.00%	6,163,516.32	100.00%

1) 短期借款

2020年-2023年9月末，公司短期借款为46.18亿元、40.16亿元、46.98亿元和53.33亿元，占同期负债总额的比重分别为9.26%、7.28%、7.83%和8.65%。2022年末公司短期借款余额同比增加6.82%。公司短期借款构成主要是保证借款。

2022年末华信药业短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	292,000,000.00	282,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	800,000,000.00
保证借款	3,891,711,156.70	2,489,963,324.80
抵押+保证借款	50,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	250,000,000.00	
商业承兑汇票		390,000,000.00
未到期应付利息	14,199,385.24	3,643,662.73
合计	4,697,910,541.94	4,015,606,987.53

2) 应付票据

2020年-2023年9月末，公司应付票据分别为13.87亿元、20.48亿元、15.45亿元和10.68亿元，占负债的比重分别为2.78%、3.72%、2.58%和1.73%，2022年末应付票据全部为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

2022年末华信药业应付票据明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	913,269,145.68	1,360,222,150.03
商业承兑汇票	632,170,000.00	288,000,000.00
信用证保证金		247,045.25
付款保函		400,000,000.00
合计	1,545,439,145.68	2,048,469,195.28

3) 应付账款

2020年-2023年9月末，公司应付账款分别为10.50亿元、23.27亿元、18.72亿元和13.03亿元，占负债的比重分别为2.11%、4.22%、3.12%和2.11%，2022年末应付账款主要为应付材料款和工程款。

2022年末华信药业应付账款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

应付材料款	534,552,966.39	375,818,421.14
应付工程款	1,335,977,413.77	1,944,264,373.72
其他	1,215,284.10	6,577,273.58
合计	1,871,745,664.26	2,326,660,068.44

4) 其他应付款

2020年-2023年9月末，公司其他应付款为46.48、53.06亿元、42.54亿元和47.11亿元，占同期非流动负债总额的比重分别为9.32%、9.62%、7.09%和7.64%。截止2022年末，公司其他应付款构成主要是单位往来款21.03亿元和借款19.71亿元。

2022年末华信药业的其他应付款情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	2,102,599,670.88	1,682,833,796.01
押金及保证金	45,890,944.51	53,794,626.22
借款	1,970,947,626.00	3,472,198,626.00
其他	132,199,150.77	97,486,919.69
合计	4,251,637,392.16	5,306,313,967.92

5) 一年内到期的非流动负债

2020年-2022年末，公司一年内到期的非流动负债为54.68亿元、66.03亿元和72.46亿元，占同期负债总额的比重分别为10.97%、11.98%和12.08%。主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

2022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	上年年末余额
1年内到期的长期借款	3,782,791,898.92	5,130,620,000.00
1年内到期的应付债券	2,921,526,508.80	1,097,909,635.10
1年内到期的未到期应付利息	542,158,189.57	374,266,699.45
合计	7,246,476,597.29	6,602,796,334.55

6) 其他流动负债

2020年-2023年9月末，公司其他流动负债为42.15亿元、37.43亿元、28.51亿元和45.15亿元，占同期负债总额的比重分别为8.46%、6.79%、4.75%和7.33%。截止2022年末，公司其他流动负债构成主要是短期应付债券27.78亿元。

2022年末华信药业的其他流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
短期应付债券	2,778,000,000.00	3,610,000,000.00

待转销项税	72,832,479.35	132,526,996.47
合计	2,850,832,479.35	3,742,526,996.47

7) 长期借款

2020年-2023年9月末，公司长期借款分别为187.00亿元、180.95亿元、233.36亿元和272.98元，占负债的比重分别为37.51%、32.82%、38.91%和44.29%，公司近三年一期长期借款余额波动上升趋势。

2022年末华信药业的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	798,666,900.00	899,444,600.00
抵押借款	2,894,213,728.75	720,000,000.00
保证借款	12,719,648,669.17	7,937,330,240.12
信用借款	3,759,412,833.67	5,591,909,832.32
抵押+保证借款	1,053,800,000.00	1,746,375,000.00
质押+保证借款	1,040,000,000.00	1,200,000,000.00
抵押+质押借款	1,070,000,000.00	
合计	23,335,742,131.59	18,095,059,672.44

8) 应付债券

2020年-2023年9月末，公司应付债券余额分别为74.18亿元、101.98亿元、120.60亿元和160.59亿元，占负债的比重分别为14.88%、18.50%、20.11%和26.05%。公司近年来应付债券规模和占比逐年增长。

2022年末华信药业的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
其他应付债券	14,981,353,748.55	11,296,285,670.57
减：一年内到期的应付债券	2,921,526,508.80	1,097,909,635.10
合计	12,059,827,239.75	10,198,376,035.47

9) 长期应付款

2020年-2023年9月末，公司长期应付款余额分别为2.03亿元、1.49亿元、0.52亿元和0.03亿元，占非流动负债的比重分别为0.41%、0.27%、0.09%和0.01%。公司长期应付款中全部为长期应付款项。

2022年末华信药业的长期应付款情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
城市棚户区改造中央资助资金	2,250,000.00	2,250,000.00
城市棚户区改造中央资助资金	1,040,000.00	1,040,000.00
水环境综合提升工程	48,298,089.35	145,620,424.13

合计	51,588,089.35	148,910,424.13
----	---------------	----------------

(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。

2020-2023年9月末公司主要盈利指标（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
营业收入	32.87	43.56	40.40	26.30
营业成本	27.85	36.57	31.68	19.71
其他收益	3.03	2.58	2.15	0.08
营业利润	5.36	5.69	5.97	2.53
利润总额	5.39	5.68	5.97	2.53
净利润	3.93	4.16	4.06	1.78
毛利率	15.26%	16.05%	21.60%	25.03%

近年来，公司收入总体规模保持增长，2020-2022年末公司实现收入分别为32.87亿元、43.56亿元和40.40亿元。截至2023年9月，公司实现收入26.30亿元。

2020-2022年末，公司毛利率分别为15.26%、16.05%和21.60%，2020年毛利率水平下滑，但2021年开始回升，截至2023年9月公司毛利率为25.03%。公司近年来持续得到政府的支持，2020-2023年9月末，公司其他收益分别为3.03亿元、2.58亿元、2.15亿元和0.08亿元，政府补助成为公司收入方面的一定补充。

(5) 现金流量分析

2020-2023年9月末华信药业的现金流情况（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
经营活动现金流入小计	820,072.39	1,004,940.84	1,174,701.21	1,081,641.66
经营活动现金流出小计	812,362.61	976,739.41	1,147,501.97	1,076,565.95
经营活动产生的现金流量净额	7,709.78	28,201.44	27,199.24	5,075.70
投资活动现金流入小计	43,940.53	33,043.58	62,931.29	3,912.80
投资活动现金流出小计	316,962.30	277,821.29	286,220.83	27,999.77
投资活动产生的现金流量净额	-273,021.77	-244,777.71	-223,289.54	-24,086.97
筹资活动现金流入小计	2,746,237.35	3,103,272.07	2,999,693.93	2,177,712.82
筹资活动现金流出小计	2,538,039.76	3,114,282.65	2,816,571.17	1,986,907.12
筹资活动产生的现金流量净额	208,197.59	-11,010.57	183,122.77	190,805.71
现金及现金等价物净增加额	-49,753.59	-224,559.44	-12,909.44	171,684.34

经营活动现金流方面，2020年-2023年9月末，公司经营活动净现金流分别为0.77亿元、2.82亿元、2.72亿元和0.51亿元，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。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，总体来看，公司经营活动现金流均为正向流入。

投资活动现金流方面，2020年-2023年9月末，公司投资活动产生的经现金流分别为-27.30亿元、-24.48亿元-22.33亿元和-2.41亿元。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，因而造成公司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，2020年-2023年9月末，公司筹资活动产生的经现金流分别为20.82元、-1.10亿元、18.31亿元和19.08亿元，整体比较波动，公司经营活动和投资活动主要依靠筹资活动来平衡，公司目前主要通过从银行等金融机构取得借款和发行债券取得的现金，总体融资能力较强。

(6) 偿债能力分析

2020-2023年9月末公司偿债能力指标

项目/时间	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
资产负债率	62.72%	64.17%	67.32%	67.80%
流动比率	2.57	2.45	2.87	3.98
速动比率	0.98	0.78	0.78	1.03

从短期偿债指标来看，2020年-2023年9月末公司流动比率分别为2.57、2.45、2.87和2.61，保持在2以上，同期速动比率分别为0.98、0.78、0.78和0.68，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62.72%、64.17%、67.32%和67.58%，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

截至2023年9月末，华信药业的对外负债共计535.71亿元。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197.77亿元，合计占比36.90%；债券融资206.26亿元，占比38.50%；信托融资85.34亿元，占比15.97%；租赁融资42.74亿元，占比7.98%；其他融资3.68亿元，占比0.69%，主要是商业保理产品。华信药业对外融资主要以银行和发债为主，信托融资和租赁融资为辅。公司低成本的银行借款和债券借款合计余额404.03亿元，占当期对外融资的比重为合计75.40%，占比较高，公司融资结构较为合理。

截至2023年9月华信药业融资方式明细表（单位：万元）

类别	金额	占比
银行	1,977,029.44	36.90%
债券	2,062,594.48	38.50%
信托	853,377.10	15.93%
租赁	427,351.68	7.98%
其他	36,780.00	0.69%
合计	5,357,132.70	100.00%

从到期情况来看，2023年到期48.60亿元，2024年到期204.38亿元，2025年到期111.28亿元，2026年及以后到期171.46亿元，公司到期债务分布较为分散。

截至2023年9月华信药业到期债务明细表（单位：万元）

时间	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	485,967.08	2,043,797.31	1,112,752.41	1,714,615.90	5,357,132.70
占比	9.07%	38.15%	20.77%	32.01%	100.00%

2023年1-9月，华信药业发行债券合计31.68亿元，公司发债情况良好，2023年以来发行债券规模较大，且票面利率较低。

2023年以来华信药业债券增发情况

证券简称	证券类别	剩余期限	发行期限	票面利率 (发行时)%	当前余额 (亿元)	发行日期	到期日期	发行方式	币种
23泰华04	私募债	2.8630+2	5.00	4.50	2.50	2023-09-18	2028-09-19	私募	CNY
20泰信债02	一般企业债	1.7205+5	10.00	4.68	4.00	2020-07-27	2030-07-29	公募	CNY
20泰信债01	一般企业债	1.3699+5	10.00	6.30	8.00	2020-03-19	2030-03-23	公募	CNY
23泰华03	私募债	1.4493+3	5.00	5.78	7.90	2023-04-20	2028-04-21	私募	CNY
23泰华02	私募债	1.2685+3	5.00	5.40	2.28	2023-02-13	2028-02-14	私募	CNY
23泰华01	私募债	2.1753+2	5.00	5.20	7.00	2023-01-10	2028-01-11	私募	CNY

此外，华信药业和泰州医药高新技术产业投资发展有限公司（以下简称“医药高新投”，该公司为华信药业可控制的公司）合计融资余额为656.88亿元，其中银行借款307.79亿元、占比46.88%；债券借款206.26亿元，占比31.40%；信托融资89.64亿元，占比13.65%；租赁借款47.80亿元，占比7.28%；其他借款5.25亿元，占比0.80%，具体明细如下：（单位：万元）

类别	金额	占比
银行	3,079,207.18	46.88%
债券	2,062,594.48	31.40%
信托	896,377.10	13.65%
租赁	478,047.59	7.28%
其他	52,543.00	0.80%
合计	6,568,769.35	100.00%

医药高新投公司截止2023年9月，对外融资余额121.16亿元，其中银行借款余额110.22亿元，占比90.97%，银行借款为该公司主要的融资渠道。医药高新投公司实际为华信药业可控制的企业，公司管理人员和华信公司一致，该公司不涉及地方政府隐性债务，且名下具有较多的工程项目，华信药业通过该公司获得大量低成本、长周期的银行借款。

根据上表统计，2023年1-9月份，华信药业（含医药高新投）新增银行借款金额124.29亿元，新增债券融资金额80.85亿元，二者合计占2023年1-9月新增合计数的80.94%。公司在2023年开始银行和债券融资渠道的占比极高，融资成本较低。

华信药业（含医药高新投）2023年1-9月新增融资情况（单位：万元）

类别	金额	占比
银行	1,242,876.17	49.04%
债券	808,500.00	31.90%
信托	251,791.00	9.93%
租赁	208,950.47	8.24%
其他	22,540.00	0.89%
合计	2,534,657.64	100.00%

(注：上表为新增数据，非净增数据)

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

2、对外担保

截至 2023 年 7 月末，华信药业对外担保 171.85 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 2023 年 6 月 27 日出具的评级报告，华信药业主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7-。

目前存续债券情况如下：

证券简称	证券类别	剩余期限	发行期限	票面利率 (发行时)%	当前余额 (亿元)	发行日期	到期日期	发行方式	币种
23 泰华 04	私募债	2.8630+2	5.00	4.50	2.50	2023-09-18	2028-09-19	私募	CNY
20 泰信债 02	一般企业债	1.7205+5	10.00	4.68	4.00	2020-07-27	2030-07-29	公募	CNY
20 泰信债 01	一般企业债	1.3699+5	10.00	6.30	8.00	2020-03-19	2030-03-23	公募	CNY
23 泰华 03	私募债	1.4493+3	5.00	5.78	7.90	2023-04-20	2028-04-21	私募	CNY
23 泰华 02	私募债	1.2685+3	5.00	5.40	2.28	2023-02-13	2028-02-14	私募	CNY
23 泰华 01	私募债	2.1753+2	5.00	5.20	7.00	2023-01-10	2028-01-11	私募	CNY
22 泰华 04	私募债	1.9616+2	5.00	5.00	10.00	2022-10-24	2027-10-25	私募	CNY
22 泰华 03	私募债	1.8548+2	5.00	5.29	3.50	2022-09-15	2027-09-16	私募	CNY
22 泰华 02	私募债	1.6219+2	5.00	5.90	3.72	2022-06-22	2027-06-23	私募	CNY
22 泰华 01	私募债	0.1562+3	5.00	6.70	5.50	2022-01-04	2027-01-05	私募	CNY
21 泰华 05	私募债	0.1068+3	5.00	6.80	5.00	2021-12-16	2026-12-16	私募	CNY
21 泰华 04	私募债	1.8575+1	5.00	6.70	4.50	2021-09-17	2026-09-17	私募	CNY
21 泰华 03	私募债	1.7178+1	5.00	6.50	5.00	2021-07-27	2026-07-28	私募	CNY
23 泰华信 MTN002	一般中期票据	2.6164	3.00	5.27	6.30	2023-06-20	2026-06-21	公募	CNY
21 泰华信 MTN002	一般中期票据	0.4630+2	5.00	4.89	5.00	2021-04-22	2026-04-26	公募	CNY
21 泰华信 MTN001	一般中期票据	0.3671+2	5.00	5.40	6.50	2021-03-18	2026-03-22	公募	CNY
21 泰华 01	私募债	0.3096+2	5.00	6.20	10.00	2021-03-01	2026-03-01	私募	CNY
22 泰华信 MTN001	一般中期票据	1.6137	3.00	5.90	8.60	2022-06-16	2025-06-20	公募	CNY
23 泰华信 MTN001	一般中期票据	1.3918	2.00	5.75	5.10	2023-03-29	2025-03-31	公募	CNY
22 泰华信 PPN002	定向工具	0.3726+1	3.00	6.98	3.00	2022-03-23	2025-03-24	私募	CNY
20 泰华信 MTN001	一般中期票据	1.3370	5.00	4.07	4.00	2020-03-10	2025-03-11	公募	CNY
22 泰华信 PPN001	定向工具	0.2137+1	3.00	6.98	7.00	2022-01-25	2025-01-26	私募	CNY
21 泰华信 PPN001	定向工具	0.0493+1	3.00	6.95	5.00	2021-11-25	2024-11-26	私募	CNY
19 泰投 03	私募债	0.0356+1	5.00	6.50	2.00	2019-11-22	2024-11-22	私募	CNY
19 泰投 02	私募债	0.9562	5.00	6.50	4.15	2019-10-23	2024-10-23	私募	CNY
23 泰华信 CP002	一般短期融资券	0.6959	1.00	3.60	4.00	2023-07-18	2024-07-20	公募	CNY

23 泰华信 CP001	一般短期融资券	0.5945	1.00	4.06	6.00	2023-06-09	2024-06-13	公募	CNY
22 泰华信 PPN003	定向工具	0.3890	2.00	6.98	5.00	2022-03-28	2024-03-30	私募	CNY
19 泰投 01	私募债	0.3808	5.00	7.20	8.60	2019-03-27	2024-03-27	私募	CNY
23 泰华 D2	私募债	0.3479	1.00	4.80	8.22	2023-03-14	2024-03-15	私募	CNY
泰州华信 5% N20240222	海外债	0.2877	3.00	5.00	1.46	2021-02-22	2024-02-22	公募	USD
23 泰华 D1	私募债	0.2849	1.00	5.00	5.50	2023-02-20	2024-02-21	私募	CNY
泰州华信 2.6% N20240129	海外债	0.2219	3.00	2.60	0.60	2021-01-29	2024-01-29	公募	USD

(十) 征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，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、担保人 2 分析

（一）公司概况

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

（二）历史沿革

泰州鑫泰集团有限公司成立于 2001 年 9 月 14 日，经泰州市人民政府泰政复[2001]32 号文批准组建，公司名为“泰州市鑫泰国有资产经营有限公司”，成立时注册（实收）资本人民币 13,056.60 万元，其中，以货币形式出资人民币 20 万元；以开发区内各工业园内的基础设施投资建设形成的固定资产（春兰工业园内的道路、桥梁、水电邮等配套基础设施，评估价值 6,625.4276 万元（评估报告：经纬评报字（2000）第 54 号）；高新技术工业园内的道路、桥梁、水电邮等配套基础设施，评估价值 2,977.5678 万元；滨江工业园内的道路、桥梁、水电邮等配套基础设施，评估价值 3,434.3603 万元）出资，价值为人民币

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

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

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

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

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

2009 年 6 月 11 日，根据鑫泰集团 2009 年 6 月 8 日股东决定和公司章程修

正案规定，由泰州经开区管委会以货币资金人民币 50,000 万元增资。增资后公司注册（实收）资本为 165,072.56 万元。该次增资由泰州经纬会计师事务所有限公司出具经纬验（2009）第 4011 号《验资报告》审验。

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

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

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

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

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

2022 年 4 月 14 日，公司法定代表人由黄晨变更为杨滨。

截至 2023 年 10 月末，公司注册资本为 1005072.5604 万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），法人代表杨镔。

（三）股权结构

截至 2023 年 10 月末，公司注册资本为 1005072.5604 万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），法人代表杨镔。

股东和出资情况如下：

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

股权结构如下：



（四）公司治理与组织架构

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。公司由泰州市国资委履行出资人职责，不设股东会。根据《公司法》和《泰州鑫泰集团有限公司章程》的相关规定，公司设立董事会、监事会和总经理，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

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

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）委派或更换非由职工代表担任的董事、监事；决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；

- (4) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司分设合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

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

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

3、监事会

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

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督、对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4、总经理

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

- (1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 负责拟定公司管理机构设置方案及各部门的职责；
- (5) 拟定有关规章制度；
- (6) 提议聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 向董事会报告工作；
- (8) 公司章程和董事会授予的其他职责。

5、党组织

公司根据《中国共产党章程》规定，设立公司党组织。

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

公司党组织的职权包括：

- (1) 切实承担好、落实好党要管党、从严治党责任，发挥政治核心作用，围绕公司经营活动开展工作。
- (2) 保证监督党和国家的方针、政策在本公司的贯彻执行。

(3) 支持董事会、监事会、总经理依法行使职权。

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

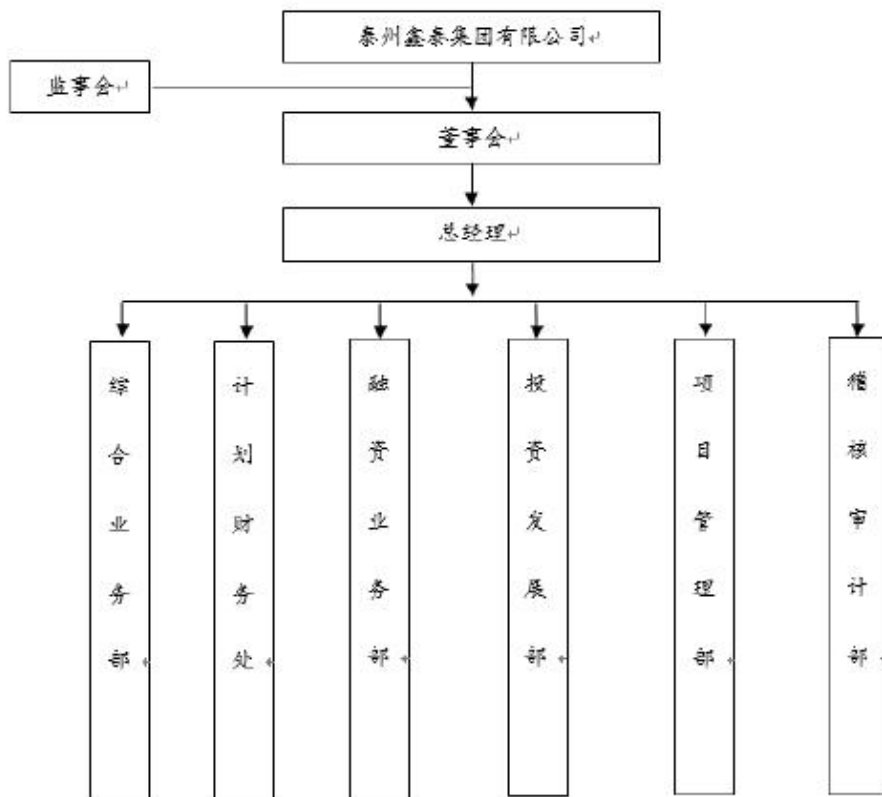
(5) 参与公司重大问题决策，研究决定公司重大人事任免，讨论、审议其他“三重一大”事项。

(6) 全心全意依靠职工群众，支持职工代表大会开展工作。

(7) 研究其他应由公司党组织决定的事项。

2、组织架构

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



3、高管简介

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

（五）主要控股公司

截至2023年3月末，公司纳入合并报表的子公司共14家，情况如下：

交易对手纳入合并范围子公司基本情况介绍：

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

1、泰州市新泰建设发展有限公司

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

2、泰州新区新农村建设投资发展有限公司

保障房销售	45,297.83	15.81	13,222.63	3.16	2,191.80	5.63	12,394.57	13.27
委托建设	40,710.27	14.21	41,805.20	10.00		0.00	24,347.75	26.06
污水处理	605.83	0.21						
汽车销售	151,644.27	52.94	90,516.99	21.64	10,279.58	26.40	47,362.35	50.70
工程建设	3,282.29	1.15	844.90	0.20	7,507.54	19.28	751.42	0.80
大宗贸易	44,413.22	15.51	271,062.31	64.81	18,480.42	47.46	6,300.20	6.74
仓储服务	488.11	0.17	800.86	0.19	478.55	1.23	470.92	0.50
苗木销售		0.00		0.00		0.00	1,789.50	1.92
合计	286,441.82	100.00	418,252.89	100.00	38,937.89	100.00	93,416.71	100.00
营业成本								
保障房销售	41,047.50	14.86	13,128.64	3.20	2,072.10	5.51	11,959.33	13.64
委托建设	38,165.88	13.82	39,192.38	9.56		0.00	20,414.65	23.29
污水处理	696.68	0.25		0.00				
汽车销售	148,948.46	53.93	89,469.60	21.82	10,033.02	26.68	46,506.60	53.06
工程建设	2,666.78	0.97	722.14	0.18	6,855.71	18.23	658.34	0.75
大宗贸易	43,966.90	15.92	266,886.55	65.09	18,218.74	48.45	6,159.45	7.03
仓储服务	702.68	0.25	647.95	0.16	424.74	1.13	394.16	0.45
苗木销售		0.00		0.00		0.00	1,556.09	1.78
合计	276,194.88	100.00	410,047.26	100.00	37,604.31	100.00	87,648.61	100.00
毛利润								
保障房销售	4,250.33	41.48	93.99	1.15	119.70	8.98	435.24	7.55
委托建设	2,544.39	24.83	2,612.82	31.84	-	0.00	3,933.10	68.19
污水处理	-90.85	-0.89	-	-				
汽车销售	2,695.81	26.31	1,047.39	12.76	246.56	18.49	855.75	14.84
工程建设	615.51	6.01	122.76	1.50	651.83	48.88	93.08	1.61
大宗贸易	446.32	4.36	4,175.76	50.89	261.68	19.62	140.75	2.44
仓储服务	-214.57	-2.09	152.91	1.86	53.81	4.04	76.76	1.33
苗木销售	-	-	-	-	-	0.00	233.41	4.05
合计	10,246.94	100.00	8,205.63	100.00	1,333.58	100.00	5,768.10	100.00
毛利率								
保障房销售	9.38		0.71		5.46		3.51	
委托建设	6.25		6.25				16.15	
污水处理	-15.00							
汽车销售	1.78		1.16		2.40		1.81	
工程建设	18.75		14.53		8.68		12.39	
大宗贸易	1.00		1.54		1.42		2.23	
仓储服务	-43.96		19.09		11.24		16.30	
苗木销售							13.04	
合计	3.58		1.96		3.42		6.17	

1. 安置房销售业务

公司保障房业务主要由子公司泰州市新泰建设发展有限公司（以下简称“新泰建发”）负责。自成立以来，新泰建发承建了泰州经开区和泰州综合保税区范围内军甫安置小区、西堡安置小区、城南安置小区、医药城安置小区、双寿安置区及祥龙家园安置区共6个保障房项目。根据江苏省住房和城乡建设

厅于2014年9月出具的《江苏省住房和城乡建设厅关于泰州鑫泰集团有限公司保障性住房项目建设的情况说明》，上述项目均符合国家住房和城乡建设部关于保障性住房的政策规定，并列入江苏省保障性住房建设计划。西堡安置小区、城南安置小区、医药城安置小区三个保障性住房项目已在2014年度前销售完毕。

根据泰州经济开发区管理委员会（以下简称“泰州经开区管委会”）文件（泰开发〔2015〕19号），公司保障房销售业务的模式为政府下达安置房和保障房建设工程项目任务及投资预算计划，项目建设主体确定为公司，由公司具体负责项目管理和协调工作，并负责项目实施过程中所涉及的征地拆迁等事宜。待项目建成后，公司按照政府指导价将保障房直接销售给拆迁安置户，并确认为保障房销售收入，前期发生的土地拆迁费用、项目建设等费用计入营业成本。截至2023年3月底，公司无在建及拟建的保障房项目。

截至2023年3月底公司保障房项目销售情况

	总投资额（亿元）	定向销售价格（元/平方米）	总销售面积（万平方米）	已售面积（万平方米）	已确认收入（亿元）
双寿安置房	21.03	4946.00	37.22	33.36	16.56
祥龙安置房	12.51	4989.00	27.14	23.25	11.60
军甫安置房	7.43	3590.00	19.90	18.66	6.70
合计	40.97	--	84.26	75.27	34.86

资料来源：公司提供

2. 委托代建

2022年，公司委托建设业务收入规模同比有所增长。截至2022年底，公司已完工待结算项目账面价值较大，对未来收入形成保障，但同时对公司资金占用明显。

公司委托建设业务主要为泰州医药高新区（高港区）内泰州经开区和泰州综合保税区的道路桥梁等基础设施工程建设和土地开发整理，由公司本部负责。公司承接的委托建设任务主要系泰州医药高新区（高港区）依据区域规划制定下发，由泰州经开区管委会与公司签订具体项目的建设与回购合同，约定由公司负责项目的投融资与建设，待项目竣工通过验收后，泰州经开区管委会对委托建设项目进行回购。泰州经开区管委会每年依据实际竣工且验收合格的项目核定回购款，公司据此确认委托建设业务收入，金额为项目的实际建设成本与代建管理费，其中代建管理费以项目的实际建设成本为基础，按照一定的代建管理费率确定，管理费率一般为5.00%~12.00%不等。

会计处理方面，公司委托建设业务发生的成本在“在建工程”科目归集，待项目建成完成审计并开始回购后，相应资产由“在建工程”转入“存货”核算；待资产移交完毕后，公司确认收入。截至2022年底，计入“存货”中的委托代建基础设施建设已完工待结算项目账面价值115.27亿元，公司已完工待结算项目账面价值较大，自2022年开始结算回款。

2022年，公司确认委托建设业务收入4.55亿元。其中主要包括济川路建设项目收入2.77亿元、328国道建设项目收入0.61亿元和SMT地块配套项目收入0.55亿元，截至2023年3月底，上述项目回款均未收到。2022年，公司委托建设业务毛利率同比下降至2.68%，主要系税率变化和成本增长所致。

2023年1-3月，公司确认委托代建业务收入1.74亿元，主要为综合保税区基础设施工程项目收入确认。

截至2023年3月底公司在建及拟建委托建设项目情况

项目名称	总投资 (万元)	已投资 (万元)	尚需投资 (万元)	2023年4-12 月投资计划 (万元)	2024年投资计 划(万元)
扬子港两侧商业地块基础设施配套项目	5000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00
在建项目合计	5000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00
创新创业园基础设施配套项目	2000.00	--	2000.00	600.00	600.00
寺巷商业地块基础设施配套项目	28000.00	--	28000.00	10000.00	10000.00
拟建项目合计	30000.00	--	30000.00	10600.00	10600.00
在建和拟建项目合计	35000.00	5000.00	30000.00	10600.00	10600.00

3. 汽车销售业务

公司商品销售业务仍为子公司泰州汽车城有限公司（以下简称“汽车城公司”）开展的汽车销售业务。泰州国际汽车城包含国际汽配城、泰州二手车交易中心和4S店集群三大部分，现有4S店42家，200余家汽配经营户。汽车城公司汽车销售业务主要为新车销售，汽车城公司与各4S店就每年订购汽车的品牌、最低总金额、汽车交付及货款结算方式等问题达成一致并签署授权合同，汽车城公司批量从整车厂采购，出售给4S店，售后服务由4S店负责，以汽车供应链服务为主。销售方面，汽车城公司在保持统一的标准化销售流程的基础上，提供同区域多品牌、多样化的市场促销活动服务；在市场指导价的基础上，每辆车的售价由公司根据自身的成本及盈利对最低价格进行控制。

2020年5月，汽车城公司与上海汽车贸易有限公司（以下简称“上汽贸易公司”）达成一单平行进口车经销合作，汽车城公司根据上汽贸易公司的订购

要求，从指定的国际贸易公司购入具体型号的车辆后转卖给上汽贸易公司，公司从中获取固定利润。

2022年及2023年1—3月，公司汽车销量分别为4023辆和1566辆，由于利润主要源于购销差价，整体毛利率水平低。2022年及2023年一季度，公司汽车销售收入分别为4.71亿元和2.30亿元，回款已全部实现。

4. 商品房开发

公司商品房开发业务主要由2016年通过债权（7331.25万元）转股权方式取得控制权的泰州市嘉业房地产开发有限公司。

2019年，公司与江苏申林房地产开发有限公司达成合作协议，按照48.00%和52.00%的出资比例合资开发扬子港两侧房地产开发项目，该项目位于永定路北侧、鲍中路南侧、天虹路东侧、江洲南路西侧，项目占地约76.00亩，总建筑面积约7.50万平方米，计划总投资额10.00亿元，项目建设期为2020—2023年，未来通过市场化销售实现投资收益。

截至2023年3月底，公司已投入8.76亿元。该项目计划于2023年4—12月投入1.24亿元用于项目开发。截至2023年3月底，该项目可供出售面积8.66万平方米，累计签约销售6.06万平方米，收到预收款7.91亿元，销售情况良好，待项目建设完工结转后相应收益计入“投资收益”。同期末，公司暂无拟建商品房开发项目。

5. 房屋租赁

公司经营性房产包括写字楼、公寓、标准厂房等，通过租金及出售收入实现资金平衡。根据泰州经开区2016年第40号专题办公会议纪要精神，公司与泰州鑫发资产管理服务有限公司（以下简称“泰州鑫发”）签署租赁合同，将对外出租的实物资产统一出租给泰州鑫发。泰州鑫发对物业进行统一管理和维护，并将物业转租给园区入驻企业及员工。

2022年，公司实现房屋租赁收入2.35亿元，同比下降1.26%。2023年1—3月，公司实现房屋租赁收入0.75亿元。截至2023年3月底，公司可出租房产账面价值共计33.84亿元，可出租面积共121.08万平方米，已出租面积102.34万平方米。

截至 2023 年 3 月底公司房产出租情况

项目名称	账面价值 (亿元)	可出租面积 (万平方米)	已出租面积 (万平方米)
梅兰路标准厂房 A 区	1.58	7.29	7.29
综合保税区 7、8 号标准厂房	1.20	3.86	3.86
综合保税区 3、4 号物流仓库	1.30	1.33	1.33
综合保税区报关大厅	0.20	0.24	0.02
综合保税区监管仓库	0.87	0.76	0.58
二期 1-3 号厂房、4#仓库	1.82	8.45	8.45
三期厂房 C5	4.37	13.75	13.56
国际汽车城电子商务平台	1.00	19.11	1.31
中小企业创新创业产业园青年公寓	2.80	12.21	12.21
中小企业创新创业产业园二期标准厂房	3.29	9.90	9.90
鑫泰写字楼	3.87	5.69	5.69
综保区三期 1#、2#保税仓库 (冷冻)	2.25	6.48	6.12
创新创业产业园标准厂房三期	3.09	9.76	9.76
创新创业产业园四期项目	1.78	4.38	4.38
青年公寓二期	4.42	17.88	17.88
合计	33.84	121.08	102.34

资料来源：公司提供

6. 大宗商品贸易业务

公司贸易业务主要由子公司江苏华轩电子商务有限公司（以下简称“华轩商务”）负责。华轩商务于 2016 年 6 月成立，是泰州市首家国有跨境电商贸易企业和跨境商务交易平台，拥有自动输送分拣系统、仓库货架及钢制托盘、WMS 系统、机房及配套设施和 ERP 等软硬件设备，提供泰州综合保税跨境电商业务运营服务。

公司大宗商品贸易主要以煤炭和镍铬矿石为主，结算方式方面，公司以销定采，与上游客户采用现金结算；采购后定向销售给中电基础产品装备有限公司、中工工程机械成套有限公司及其他客户，采用现金结算。整体看，贸易业务已成为公司营业总收入的主要来源之一，但该业务毛利率水平低，对公司利润贡献较小 2022 年及 2023 年 1—3 月，公司分别实现贸易业务收入 4.79 亿元和 0.59 亿元，同期毛利率分别为 1.46%和 2.21%。

7. 其他业务

公司其他业务还包括建筑施工和污水处理等。公司工程施工业务由子公司江苏嘉盛建设发展有限公司负责，承接市政公用工程、房屋建筑工程及园林绿化工程等。污水处理业务方面，公司主要负责泰州医药高新区（高港区）内的工业污水和生活污水处理，污水处理业务由政府定价和监管，具体由泰州市物价局根据省财政厅、物价局、住建厅、水利厅和环保厅等单位的指导意见制定本市工业污水和生活污水处理价格。2022 年公司未确认污水处理业务收入，主要系泰州市发展和改革委员会重新制定污水处理收费标准，收入将在 2023 年收取。

2022 年公司新增投资性房地产处置收益，系公司将计入“投资性房地产”中价值 7.17 亿元土地使用权（7.17 亿元为 2021 年评估价值）按照成本价出让至政府部门所致，2022 年确认营业收入 3.98 亿元，截至 2023 年 3 月底，上述项目回款未收到。截至 2023 年 3 月底，公司暂无其他出让计划。

8. 外部支持

2020 年，公司收到泰州经济开发区管理委员会（以下简称“泰州经开区管委会”或“经开区管委会”）拨款 6.40 亿元；根据泰州医药高新区（高港区）及泰州经开区管委会 2018 年 7 月 24 日签发的国有资产划转通知单，泰州医药高新区（高港区）将管辖范围内已迁址的四所学校房产无偿划拨给公司；2020—2022 年度，公司分别收到政府补助资金 2.79 亿元、2.97 亿元和 3.06 亿元；2016—2018 年，公司分别获得政府债务置换资金 1.50 亿元、2.50 亿元和 2.50 亿元，2018 年底，公司将已置换的政府债券资金共计 19.24 亿元调整计入“资本公积”。2021 年及 2022 年，公司分别获得政府补助 2.79 亿元和 3.05 亿元。

（七）财务分析

1、审计报告

公司提供了 2020—2022 年的审计报告，2023 年三季度报为未经审计的财务报表，2020 年、2021 年和 2022 年的审计报告由大华会计师事务所审计并出具了无保留意见

2、资产负债表单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月末
流动资产：				

货币资金	421,146.12	395,548.90	316,596.44	424,209.28
应收票据及应收账款	25,177.33	64,676.46	134,826.56	166,053.13
应收票据	21,975.00	10,055.90	65,180.00	89,160.00
应收账款	3,202.33	54,620.56	69,646.56	76,893.13
应收款项融资		25,040.00		
预付款项	80,780.14	31,907.22	44,698.23	102,088.19
其他应收款(合计)	1,710,216.79	1,757,375.50	1,645,221.21	1,771,711.50
其他应收款	1,710,216.79	1,757,375.50	1,645,221.21	
存货	1,266,780.16	2,743,920.18	3,185,432.98	3,527,598.79
一年内到期的非流动资产	19,656.61	19,401.84	19,009.88	19,009.88
其他流动资产	33,831.80	10,973.18	6,781.44	8,921.24
流动资产合计	3,557,588.95	5,048,843.28	5,352,566.74	6,019,591.99
非流动资产:				
债权投资			18,825.02	18,825.02
可供出售金融资产	160,165.10			
其他非流动金融资产		164,109.54	161,620.50	157,801.64
长期应收款	75,784.75	76,039.52	37,373.03	37,373.03
长期股权投资	15,933.41	12,103.89	6,387.28	6,387.28
投资性房地产	724,479.21	930,619.57	977,745.11	977,745.11
固定资产(合计)	106,063.76	22,368.14	20,852.78	48,327.44
固定资产	106,063.76	22,368.14	20,852.78	
在建工程(合计)	1,421,539.78	32,260.37	32,742.91	33,223.60
在建工程	1,421,539.78	32,260.37	32,742.91	
无形资产	217,200.00	207,540.65	204,114.95	342,441.07
商誉	169.64	169.64	169.64	169.64
长期待摊费用	223.28	280.78	249.28	226.26
递延所得税资产	453.75	527.06	535.51	904.86
其他非流动资产	35,378.94	34,341.10	29,257.86	28,803.04
非流动资产合计	2,757,391.62	1,480,360.26	1,489,873.89	1,652,227.99
资产总计	6,314,980.56	6,529,203.54	6,842,440.62	7,671,819.98
流动负债:				
短期借款	166,944.59	343,743.14	429,370.01	640,675.89
应付票据及应付账款	209,708.99	117,424.26	93,092.53	60,054.54
应付票据	141,000.00	109,360.73	78,500.00	44,665.00
应付账款	68,708.99	8,063.53	14,592.53	15,389.54
预收款项	6,601.81			
合同负债		11,361.69	8,884.04	20,346.36
应付职工薪酬	354.26	330.03	223.68	114.77
应交税费	14,112.91	15,048.03	20,257.29	6,972.88
其他应付款(合计)	182,292.44	160,549.16	203,620.02	214,388.48
应付利息	15,062.34			
其他应付款	167,230.10	160,549.16	203,620.02	
一年内到期的非流动负债	1,029,383.82	1,002,404.75	1,192,418.24	1,234,860.04
其他流动负债	100,000.00	236,476.68	39,328.61	180,534.70
流动负债合计	1,709,398.82	1,887,337.74	1,987,194.42	2,357,947.67
非流动负债:				
长期借款	1,610,928.50	1,397,518.72	1,273,894.14	1,732,114.29

应付债券	550,210.28	771,642.62	912,874.73	635,624.03
长期应付款(合计)	179,836.13	125,720.30	303,060.98	333,711.53
长期应付款	179,360.95	125,245.13	302,585.80	
专项应付款	475.17	475.17	475.17	
递延所得税负债	59,519.04	78,534.00	75,799.86	75,799.86
递延收益-非流动负债	309.21	281.22	234.05	211.24
其他非流动负债			10,250.00	16,250.00
非流动负债合计	2,400,803.16	2,373,696.86	2,576,113.75	2,793,710.95
负债合计	4,110,201.98	4,261,034.60	4,563,308.17	5,151,658.62
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	1,005,072.56	1,005,072.56	1,005,072.56	1,005,072.56
资本公积金	724,595.37	724,595.37	724,595.37	960,573.79
其它综合收益	167,405.92	216,545.94	199,407.30	199,407.30
盈余公积金	34,873.20	38,690.25	43,364.07	45,175.98
未分配利润	267,350.85	278,080.91	301,999.57	305,192.21
归属于母公司所有者权益合计	2,199,297.90	2,262,985.03	2,274,438.87	2,515,421.84
少数股东权益	5,480.68	5,183.91	4,693.58	4,739.52
所有者权益合计	2,204,778.58	2,268,168.94	2,279,132.45	2,520,161.36
负债和所有者权益总计	6,314,980.56	6,529,203.54	6,842,440.62	7,671,819.98

3、利润表单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
营业总收入	318,028.71	444,416.72	212,119.79	157,624.13
营业收入	318,028.71	444,416.72	212,119.79	157,624.13
营业总成本	305,671.63	436,512.39	208,587.47	156,435.56
营业成本	284,736.87	416,031.00	187,030.43	144,826.11
税金及附加	7,969.16	4,700.61	3,979.23	3,443.79
销售费用	99.40	131.72	125.95	81.82
管理费用	6,721.37	6,355.79	6,911.12	2,045.78
财务费用	6,144.83	9,293.27	10,540.74	6,038.05
其中：利息费用	6,490.85	13,402.07	6,632.18	5,433.06
减：利息收入	840.34	3,426.60	5,711.94	1,152.50
加：其他收益	27,856.15	29,728.64	30,597.97	6,081.39
投资净收益	-3,935.26	-3,786.89	2,673.40	2,205.45
公允价值变动净收益	6,300.20	11,900.59	13,110.33	
资产减值损失	573.67		-2,253.31	
信用减值损失		-293.24	-35.73	-2,031.77
营业利润	43,151.84	45,453.43	47,624.98	7,443.64
加：营业外收入	6.59	546.79	21.12	130.09
减：营业外支出	130.38	333.50	96.22	59.40
利润总额	43,028.04	45,666.73	47,549.88	7,514.32
减：所得税	7,645.64	10,292.40	8,397.17	-3,694.63
净利润	35,382.40	35,374.32	39,152.72	11,208.95
持续经营净利润	35,382.40	35,374.32	39,152.72	11,208.95
减：少数股东损益	440.62	365.83	513.95	150.61
归属于母公司所有者的净利润	34,941.78	35,008.50	38,638.77	11,058.34
加：其他综合收益	20,259.15	49,140.02	-17,138.64	
综合收益总额	55,641.56	84,514.34	22,014.08	11,208.95

减：归属于少数股东的综合收益总额	440.62	365.83	513.95	150.61
归属于母公司普通股股东综合收益总额	55,200.93	84,148.51	21,500.13	11,058.34

4、现金流量表单位：万元

5、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，鑫泰集团的所有者权益分别为 220.48 亿元、226.82 亿元、227.91 亿元和 252.02 亿元，所有者权益保持上升的趋势。2023 年 9 月末，公司所有者权益由资本公积（38.12%）、实收资本（39.88%）、未分配利润（12.11%）、其他综合收益（7.91%）、盈余公积（1.79%）和少数股东权益（0.19%）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	2020 年		2021 年		2022 年		2023 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)	1,005,072.56	45.59%	1,005,072.56	44.31%	1,005,072.56	44.10%	1,005,072.56	39.88%
资本公积金	724,595.37	32.86%	724,595.37	31.95%	724,595.37	31.79%	960,573.79	38.12%
其它综合收益	167,405.92	7.59%	216,545.94	9.55%	199,407.30	8.75%	199,407.30	7.91%
盈余公积金	34,873.20	1.58%	38,690.25	1.71%	43,364.07	1.90%	45,175.98	1.79%
未分配利润	267,350.85	12.13%	278,080.91	12.26%	301,999.57	13.25%	305,192.21	12.11%
少数股东权益	5,480.68	0.25%	5,183.91	0.23%	4,693.58	0.21%	4,739.52	0.19%
所有者权益合计	2,204,778.58	100.00%	2,268,168.94	100.00%	2,279,132.45	100.00%	2,520,161.36	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023 年 9 月末，公司总资产分别为 631.50 亿元、652.92 亿元、684.24 亿元和 767.18 亿元，保持持续增长，2023 年 9 月公司总资产较年初增加 82.94 亿元，增长 12.12%。近三年一期，公司流动资产分别为 355.76 亿元、504.88 亿元、535.26 亿元和 601.96 亿元，占同期资产总额的比重分别为 56.34%、77.33%、78.23%和 78.46%；非流动资产总额分别为 275.74 亿元、148.04 亿元、148.99 亿元和 165.22 亿元，占同期资产总额的比重分别为 43.66%、22.67%、21.77%和 21.54%。2021 年公司资产结构变化较大，流动资产规模和占比大幅提升，主要是公司存货大规模增加，同时在建工程大幅减少所致，主要是公司工程业务完工，在建工程转入存货。总体来看，公司的资产结构有一定调整，但仍然保持流动资产的主要构成。

近三年一期公司的资产情况（单位：万元）

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	421,146.12	6.67%	395,548.90	6.06%	316,596.44	4.63%	424,209.28	5.53%

应收票据	21,975.00	0.35%	10,055.90	0.15%	65,180.00	0.95%	89,160.00	1.16%
应收账款	3,202.33	0.05%	54,620.56	0.84%	69,646.56	1.02%	76,893.13	1.00%
应收款项融资			25,040.00	0.38%				
预付款项	80,780.14	1.28%	31,907.22	0.49%	44,698.23	0.65%	102,088.19	1.33%
其他应收款	1,710,216.79	27.08%	1,757,375.50	26.92%	1,645,221.21	24.04%	1,771,711.50	23.09%
一年内到期的非流动资产	19,656.61	0.31%	19,401.84	0.30%	19,009.88	0.28%	19,009.88	0.25%
其他流动资产	33,831.80	0.54%	10,973.18	0.17%	6,781.44	0.10%	8,921.24	0.12%
流动资产合计	3,557,588.95	56.34%	5,048,843.28	77.33%	5,352,566.74	78.23%	6,019,591.99	78.46%
非流动资产：								
债权投资					18,825.02	0.28%	18,825.02	0.25%
可供出售金融资产	160,165.10	2.54%						
其他非流动金融资产			164,109.54	2.51%	161,620.50	2.36%	157,801.64	2.06%
长期应收款	75,784.75	1.20%	76,039.52	1.16%	37,373.03	0.55%	37,373.03	0.49%
长期股权投资	15,933.41	0.25%	12,103.89	0.19%	6,387.28	0.09%	6,387.28	0.08%
投资性房地产	724,479.21	11.47%	930,619.57	14.25%	977,745.11	14.29%	977,745.11	12.74%
固定资产	106,063.76	1.68%	22,368.14	0.34%	20,852.78	0.30%	48,327.44	0.63%
在建工程	1,421,539.78	22.51%	32,260.37	0.49%	32,742.91	0.48%	33,223.60	0.43%
无形资产	217,200.00	3.44%	207,540.65	3.18%	204,114.95	2.98%	342,441.07	4.46%
商誉	169.64	0.00%	169.64	0.00%	169.64	0.00%	169.64	0.00%
长期待摊费用	223.28	0.00%	280.78	0.00%	249.28	0.00%	226.26	0.00%
递延所得税资产	453.75	0.01%	527.06	0.01%	535.51	0.01%	904.86	0.01%
其他非流动资产	35,378.94	0.56%	34,341.10	0.53%	29,257.86	0.43%	28,803.04	0.38%
非流动资产合计	2,757,391.62	43.66%	1,480,360.26	22.67%	1,489,873.89	21.77%	1,652,227.99	21.54%
资产总计	6,314,980.56	100.00%	6,529,203.54	100.00%	6,842,440.62	100.00%	7,671,819.98	100.00%

1) 货币资金

近三年一期，公司货币资金金额分别为 42.11 亿元、39.55 亿元 31.66 亿元和 42.42 亿元，占公司同期资产总额的比重分别为 6.67%、6.06%、4.63%和 5.53%。2022 年末，公司货币资金同比上年减少 7.90 亿元，降低 19.96%，主要是银行存款减少所致。截至 2022 年末，公司货币资金主要构成是银行存款 6.45 亿元，其他货币资金 24.79 亿元，其他货币资金全部为受限制的货币资金，主要是银行承兑汇票保证金和借款存单质押。

2022 年末公司货币资金结构表

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
库存现金	0.05	0.00	0.04	0.00
银行存款	25,625.75	6.48	64,521.35	20.38
其他货币资金	369,923.11	93.52	247,888.94	78.30
未到期应收利息		0.00	4,186.12	1.32
合计	395,548.90	100.00	316,596.44	100.00

截止 2022 年 12 月 31 日，公司存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
银行承兑汇票保证金	101,943.93	27.56	68,086.70	27.47
借款质押存单	222,508.17	60.15	134,800.00	54.38
借款保证金	45,470.00	12.29	45,000.00	18.15
信用证保证金	0	0.00	0.47	0.00
其他保证金	1.00	0.00	1.00	0.00
合计	369,923.11	100.00	247,888.17	100.00

2) 应收票据

近三年一期，公司应收票据分别为 2.20 亿元、1.01 亿元、6.52 亿元和 16.61 亿元，分别占公司同期资产总额的 0.35%、0.15%、0.95%和 2.16%。截至 2022 年 9 月末，公司应收票据主要为银行承兑汇票。

2022 年末应收票据明细表

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
银行承兑汇票	10,055.90	100.00	51,680.00	79.29
商业承兑汇票	0	0.00	13,500.00	20.71
合计	10,055.90	100.00	65,180.00	100.00

3) 应收账款

近三年一期，公司应收账款分别为 0.32 亿元、5.46 亿元、6.96 亿元和 7.69 亿元，分别占公司同期资产总额的 0.05%、0.84%、1.02%和 1.00%。2023 年 9 月末，公司应收账款较年初增长 0.72 亿元，公司应收账款主要欠款单位是泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）电子信息产业园管理办公室，账款余额 6.12 亿元，占应收账款总额的 86.47%。

2022 年末应收账款期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末余额	占比(%)
泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）电子信息产业园管理办公室	61,160.77	86.47
中工工程机械成套有限公司	7,169.68	10.14
泰州鑫发资产管理服务有限公司	701.00	0.99
内蒙古上隆国际贸易有限公司	361.16	0.51
泰州卡茜若娱乐设备有限公司	316.53	0.45
合计	69,706.04	98.56

4) 预付款项

近三年一期，公司预付款项分别为 8.08 亿元、3.19 亿元、4.47 亿元和 10.21 亿元，分别占公司同期资产总额的 1.28%、0.49%、0.65%和 1.33%。2023 年 9 月末，按照账龄划分，公司预付款项构成主要是 1 年以内（含 1 年）的 1.35 亿和 3 年以上的 2.48 亿元。公司主要预付款项为泰州市财政局 1.12 亿元，占预付款项总额的 25.16%。

2022 年末预付款项账龄分布情况

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内（含 1 年）	6,253.02	19.6	13,515.99	30.24
1-2 年（含 2 年）	340.01	1.07	6,143.46	13.74
2-3 年（含 3 年）	10,228.24	32.06	2,478.04	0.62
3 年以上	15,085.95	47.28	24,763.44	55.4
合计	31,907.22	100	44,698.23	100

2022 年末预付款项期末余额前五名

单位：万元

单位名称	期末金额	占比 (%)
泰州市财政局	11,247.32	25.16
上海灿谷网络科技有限公司	9,399.17	21.03
国土规费（2017）	4,831.31	10.81
国网江苏省电力有限公司泰州供电分公司	3,743.02	8.37
泰州医药高新技术产业开发区财政局	3,000.00	6.71
合计	32,220.81	72.08

5) 其他应收款

近三年一期，公司合并其他应收款分别为 171.02 亿元、175.74 亿元、164.52 亿元和 177.17 亿元，占同期资产总额的比重分别为 27.08%、26.92%、24.04%和 23.09%，公司其他应收款主要为与港口公司、泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）电子信息产业园管理办公室等国有企业或政府机构形成的往来款等，回款风险较小。2023 年 9 月末，公司其他应收款较年初增加 12.65 亿元，增长 7.69%。

2022 年末公司其他应收款前五大明细

单位：万元

单位名称	期末余额	占比 (%)
泰州市港口开发公司	812,250.55	49.34

泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）电子信息产业园管理办公室	387,235.63	23.52
泰州明达基础建设有限公司	257,211.76	15.62
泰州市申和房地产开发有限公司	39,624.89	2.41
泰州医药高新区管委会	30,000.00	1.82
合计	1,526,325.83	92.71

6) 存货

近三年一期，公司存货余额分别为 126.68 亿元、274.39 亿元、318.54 亿元和 352.76 亿元；分别占公司同期资产总额的 20.06%、42.03%、46.55%和 45.98%。截至 2023 年 9 月末，公司存货较年初增加 34.22 亿元，增长 10.74%，主要系公司在建工程完工转入开发成本所致，公司存货构成主要是开发成本。目前。2022 年末，公司存货构成如下表所示：

2022 年末公司存货构成表

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
库存商品	75,118.84	2.74	63,325.97	1.99
消耗性生物资产	1,150.93	0.04	565.75	0.02
低值易耗品	12.65	0.00	0.42	0.00
开发成本	2,538,827.55	92.53	2,813,005.56	88.31
待开发土地	128,810.20	4.69	306,622.51	9.63
生产成本	0.00	0.00	1,912.78	0.06
合计	2,743,920.18	100.00	3,185,432.99	100.00

7) 其他非流动金融资产

2021-2023 年 9 月末，公司其他非流动金融资产分别为 16.41 亿元、16.16 亿元和 15.78 亿元，占同期资产总额的比重分别为 2.51%、2.36%和 2.06%。公司其他非流动资产具体明细如下：

2022 年末其他非流动金融资产明细表

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
权益工具投资	149,907.59	91.35	148,069.79	91.62
其他	14,201.95	8.65	13,550.71	8.38
合计	164,109.54	100.00	161,620.50	100.00

8) 长期应收款

近三年一期，公司长期应收款分别为 7.58 亿元、7.60 亿元、3.74 亿元和 3.74 亿元，占同期资产总额的比重分别为 1.20%、1.16%、0.55%和 0.49%。

2022 年末，公司长期应收款全部为泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）电子信息产业园管理办公室的应收款。

2022 年末长期应收款明细表

单位：万元

项目	期初余额	期末余额
泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）电子信息产业园管理办公室	76,039.52	37,373.03
合计	76,039.52	37,373.03

9) 投资性房地产

近三年一期，公司投资性房地产分别为 72.45 亿元、93.06 亿元、97.77 亿元和 97.77 亿元，占同期资产总额的比重分别为 11.47%、14.25%、14.29%和 12.74%，基本保持稳定。公司投资性房地产由公司持有并准备增值后转让的土地使用权及已出租的房屋等构成，投资性房地产中的土地使用权，均通过招拍挂以出让方式取得，已足额缴纳土地出让金；投资性房地产中房屋、建筑物已出租。主要投资性房地产明细如下：

2022 年末公司主要在建工程明细表

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房屋建筑物	386,054.07	41.44	479,017.01	48.99
土地使用权	545,565.50	58.56	498,728.10	51.01
合计	931,619.57	100.00	977,745.11	100.00

10) 固定资产

近三年一期，公司固定资产分别为 10.61 亿元、2.24 亿元、2.09 亿元和 4.83 亿元，占同期资产总额的比重分别为 1.68%、0.34%、0.30%和 0.63%。公司固定资产包括房屋及建筑物、办公设备、运输工具、电子设备等，具体明细如下：

2022 年末公司固定资产明细表

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房屋及建筑物	21,584.40	96.50	20,285.72	97.28
办公设备	33.59	0.15	31.99	0.15
运输工具	55.00	0.25	39.58	0.19
电子设备	36.56	0.16	28.41	0.14
其他设备	658.59	2.94	467.11	2.24

合计	22,368.14	100.00	20,852.78	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------

11) 在建工程

近三年一期，公司固定资产分别为 142.15 亿元、3.23 亿元、3.27 亿元和 3.32 亿元，占同期资产总额的比重分别为 22.51%、0.49%、0.48%和 0.43%。截至 2022 年末，公司目前几个重要在建工程大致完工，主要是污水处理厂改造及管网工程尚未完成。

2023 年 9 月末公司重要在建工程明细表

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
污水处理厂改造及管网工程	330,171,245.10		330,171,245.10	327,265,249.57		327,265,249.57
再生水利用工程	163,867.85		163,867.85	163,867.85		163,867.85
电子信息产业园的工业污水处理厂	42,038.83		42,038.83			
合计	330,377,151.78		330,377,151.78	327,429,117.42		327,429,117.42

(3) 负债结构及主要科目分析

近三年一期，公司负债总额分别为 411.02 亿元、426.10 亿元、456.33 亿元和 515.17 亿元，公司流动负债分别为 170.94 亿元、188.73 亿元、198.72 亿元和 235.79 亿元，占同期负债总额的比重分别为 41.59%、44.29%、43.55%和 45.77%，公司流动负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。近三年一期，非流动负债分别为 240.08 亿元、237.37 亿元、257.61 亿元和 279.37 亿元，占同期负债总额的比重分别 58.41%、55.71%、56.45%和 54.23%，公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。总体来看，公司流动负债和非流动负债较为平衡，负债结构较为稳定。

近三年一期公司的负债情况（单位：万元）

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	166,944.59	4.06%	343,743.14	8.07%	429,370.01	9.41%	640,675.89	12.44%
应付票据及应付账款	209,708.99	5.10%	117,424.26	2.76%	93,092.53	2.04%	60,054.54	1.17%
应付票据	141,000.00	3.43%	109,360.73	2.57%	78,500.00	1.72%	44,665.00	0.87%
应付账款	68,708.99	1.67%	8,063.53	0.19%	14,592.53	0.32%	15,389.54	0.30%
预收款项	6,601.81	0.16%						

合同负债			11,361.69	0.27%	8,884.04	0.19%	20,346.36	0.39%
应付职工薪酬	354.26	0.01%	330.03	0.01%	223.68	0.00%	114.77	0.00%
应交税费	14,112.91	0.34%	15,048.03	0.35%	20,257.29	0.44%	6,972.88	0.14%
其他应付款(合计)	182,292.44	4.44%	160,549.16	3.77%	203,620.02	4.46%	214,388.48	4.16%
应付利息	15,062.34	0.37%						
其他应付款	167,230.10	4.07%	160,549.16	3.77%	203,620.02	4.46%		
一年内到期的非流动负债	1,029,383.82	25.04%	1,002,404.75	23.52%	1,192,418.24	26.13%	1,234,860.04	23.97%
其他流动负债	100,000.00	2.43%	236,476.68	5.55%	39,328.61	0.86%	180,534.70	3.50%
流动负债合计	1,709,398.82	41.59%	1,887,337.74	44.29%	1,987,194.42	43.55%	2,357,947.67	45.77%
非流动负债:								
长期借款	1,610,928.50	39.19%	1,397,518.72	32.80%	1,273,894.14	27.92%	1,732,114.29	33.62%
应付债券	550,210.28	13.39%	771,642.62	18.11%	912,874.73	20.00%	635,624.03	12.34%
长期应付款(合计)	179,836.13	4.38%	125,720.30	2.95%	303,060.98	6.64%	333,711.53	6.48%
长期应付款	179,360.95	4.36%	125,245.13	2.94%	302,585.80	6.63%		
专项应付款	475.17	0.01%	475.17	0.01%	475.17	0.01%		
递延所得税负债	59,519.04	1.45%	78,534.00	1.84%	75,799.86	1.66%	75,799.86	1.47%
递延收益-非流动负债	309.21	0.01%	281.22	0.01%	234.05	0.01%	211.24	0.00%
其他非流动负债					10,250.00	0.22%	16,250.00	0.32%
非流动负债合计	2,400,803.16	58.41%	2,373,696.86	55.71%	2,576,113.75	56.45%	2,793,710.95	54.23%
负债合计	4,110,201.98	100.00%	4,261,034.60	100.00%	4,563,308.17	100.00%	5,151,658.62	100.00%

1) 短期借款

近三年一期，公司短期借款分别为 16.69 亿元、34.37 亿元、42.94 亿元和 64.07 亿元，占同期负债总额的比重分别为 4.06%、8.07%、9.41%和 12.44%。2022 年，公司短期借款较年初增加 19.44 亿元，增长 45.27%，主要是质押+保证和保证借款增长所致。截至 2022 年末，公司短期借款由质押借款、保证借款及保证质押借款构成。

2022 年末短期借款构成情况

单位：万

元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
质押借款	22,000.00	6.40	12,350.00	2.88
保证借款	183,628.86	53.42	228,788.00	53.28
信用借款	66,119.28	19.24	100,000.00	23.29
保证+质押	49,995.00	14.54		0.00
保证+抵押	0.00	0.00	5,500.00	1.28
保证+抵押+质押	0.00	0.00	600.00	0.14
票据贴现借款	22,000.00	6.40	81,399.99	18.96
未到期应付利息	0.00	0.00	732.01	0.17
合计	343,743.14	100.00	429,370.01	100.00

2) 应付票据

近三年一期，公司应付票据分别为 14.10 亿元、10.94 亿元、7.85 亿元和 4.47 亿元，占同期负债总额的比例分别 3.43%、2.57%、1.72%和 0.87%。

2022 年末应付票据构成情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	109,360.73	78,500.00
合计	109,360.73	78,500.00

3) 应付账款

近三年一期，公司应付账款分别为 6.87 亿元、10.94 亿元、7.85 亿元和 1.54 亿元，占同期负债总额的比例分别为 1.67%、0.19%、0.32%和 0.30%，公司应付账款主要是应付施工方的工程建设款，2022 年末，公司应付账款按账龄划分主要是 1 年以内（含 1 年）的 1.05 亿元。主要应收账款为泰州华信药业投资有限公司的 0.52 亿元工程款。

截至 2022 年末公司应付账款账龄分布情况表

单位：万

元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1 年以内（含 1 年）	5,734.87	71.12	10,496.36	71.93
1-2 年（含 2 年）	2,328.66	28.88	2,178.86	14.93
2-3 年（含 3 年）	0	0.00	1,917.31	13.14
合计	8,063.53	100.00	14,592.53	100.00

截至 2022 年末公司应付账款前五大情况表

单位：万

元

债权人名称	期末余额	占比(%)	款项性质
泰州华信药业投资有限公司	5,182.82	35.52	工程款
中国江苏国际经济技术合作集团有限公司泰州分公司	687.66	4.71	工程款
江苏安泰输变电工程有限公司	611.20	4.19	工程款
南通四建集团有限公司	566.87	3.88	工程款
江苏安泰输变电工程有限公司泰州开泰分公司	354.46	2.43	工程款
合计	7,403.01	50.73	

4) 其他应付款

公司其他应付款主要系往来款、债权重组款、保证金等。近三年一期，公司其他应付款分别为 18.23 亿元、16.05 亿元、20.36 亿元和 21.44 亿元，占同期负债总额的比重为 4.44%、3.77%、4.46%和 4.16%。2022 年末，公司其他应付款按照账龄划分构成主要是 1 年以内（含 1 年）的 9.97 亿元、1-2 年（含 2 年）的 1.96 亿元和 2-3 年（含 3 年）的 8.43 亿元。

截至 2022 年末公司其他应付款账龄分布情况表

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1 年以内 (含 1 年)	76,133.77	47.42	99,673.62	48.95
1-2 年 (含 2 年)	84,415.39	52.58	19,621.56	9.64
2-3 年 (含 3 年)	0		84,324.84	41.41
合计	160,549.16	100	203,620.02	100

5) 一年内到期的非流动负债

近三年一期，公司一年内到期的非流动负债分别为 102.94 亿元、100.24 亿元、119.24 亿元和 123.49 亿元。占同期负债总额的比重为 25.04%、23.52%、26.13%和 23.97%。2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债较年初增加 4.24 亿元，增长 3.56%。截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债构成主要是一年内到期的长期借款 86.47 亿元和一年内到期的长期应付款 22.01 亿元。

2022 年末公司一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
一年内到期的长期借款	877,621.84	87.55	864,671.68	72.51
一年内到期的应付债券	18,497.43	1.85	77,981.39	6.54
一年内到期的长期应付款	106,285.48	10.60	220,091.53	18.46
一年内到期的应付利息	0	0.00	29,673.63	2.49
合计	1,002,404.75	100.00	1,192,418.24	100.00

6) 长期借款

近三年一期，公司长期借款分别为 161.09 亿元、139.75 亿、127.39 亿元和 173.21 亿元，占同期负债总额的比重为 39.19%、32.80%、27.92%和 33.62%。2022 年末，公司长期借款较年初增长 45.82 亿元，增长 35.97%。截至 2022 年末，公司长期借款构成主要是质押借款 17.06 亿元和抵押+保证借款 16.38 亿元。

2022 年末公司长期借款构成表

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
质押借款	167,827.00	12.01	170,556.00	13.39
抵押借款	3,000.00	0.21	3,000.00	0.24
保证借款	1,062,130.72	76.00	1,674.20	0.13

信用借款	15,000.00	1.07	52,750.00	4.14
抵押+保证	126,661.00	9.06	163,765.00	12.86
保证+抵押+质押	22,900.00	1.64	74,615.00	5.86
其他	0.00	0.00	13.64	0.00
未到期应付利息	0.00	0.00	4,165.97	0.33
减：一年内到期的长期借款	0.00	0.00	868,837.65	68.20
合计	1,397,518.72	100.00	1,273,894.14	100.00

7) 应付债券

近三年一期，公司应付债券余额分别为 55.02 亿元、77.16 亿元、91.29 亿元和 63.56 亿元，占总资产的比重分别为 13.39%、18.11%、20.00%和 12.34%。

截至 2023 年 9 月末，公司应付债券较年初减少 27.73 亿元，减少 30.37%。

2022 年末，公司应付债券具体情况如下：

截至 2022 年末公司应付债券情况表

单位：万元

借款类别	期初余额	期末余额
16 鑫泰债	40,000.00	19,989.06
19 鑫泰 01 (公司债)	99,862.26	
19 鑫泰 02 (公司债)	39,949.07	
19 鑫泰 03 (公司债)	11,809.49	69,876.70
20 鑫泰 01	59,834.34	59,882.80
20 鑫泰 02	69,787.34	69,850.12
20 泰州鑫泰 PPN001	49,876.53	7,992.33
20 鑫泰 MTN001	49,847.06	50,000.00
21 鑫泰 MTN001	49,623.84	50,000.00
21 鑫泰 01	100,000.00	99,689.29
21 鑫泰 03	49,914.72	49,838.39
21 鑫泰 05	49,800.85	49,835.06
21 鑫 PPN001	50,000.00	49,835.73
鑫泰集团 6.90%N20220628	51,337.12	
鑫泰集团 3.85%N20250609		33,130.01
鑫泰集团 4.50%N20250617		22,095.70
22 鑫泰 01		149,479.68
22 鑫泰 02		99,729.31
22 鑫泰 MTN001		59,756.33
22 鑫泰 03		49,848.62
合计	771,642.62	990,856.12

8) 长期应付款

近三年一期，公司长期应付款分别为 17.98 亿元、12.57 亿元、30.31 亿元和 33.37 亿元，占同期负债总额的比重为 4.38%、2.95%、6.64%和 6.48%。公司长期应付款主要由长期应付（不含专项应付款）和专项应付款组成。

2022 年末公司长期应付款明细

单位：万元

项目	期初余额		期末余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
长期应付款	1,252,451,297.17	99.62	305,245.13	100.72
专项应付款	4,751,748.77	0.38	475.17	0.16
合计	1,257,203,045.94	100.00	303,060.98	100.00

2022 年末公司长期应付款分类明细

单位：万元

款项性质	期初余额	期末余额
应付融资租赁款	231,530.61	522,677.34
减：一年内到期的长期应付款	106,285.48	220,091.53
合计	125,245.13	302,585.80

2022 年末公司专项应付款分类明细

单位：万元

项目	期初余额	期末余额
创业园创业基地扶持资金	26.77	26.77
人保局保险费用专用资金	3.1	3.1
中央财政城镇保障性安居工程专项资金	373.31	373.31
省级保障性住房建设引导资金	72	72
合计	475.17	475.17

(4) 盈利能力分析

近三年一期公司盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
营业收入	318,028.71	444,416.72	212,119.79	157,624.13
营业成本	284,736.87	416,031.00	187,030.43	144,826.11
其他收益	27,856.15	29,728.64	30,597.97	6,081.39
营业利润	43,151.84	45,453.43	47,624.98	7,443.64
利润总额	43,028.04	45,666.73	47,549.88	7,514.32
净利润	35,382.40	35,374.32	39,152.72	11,208.95
营业利润率	13.57%	10.23%	22.45%	4.72%
营业净利率	11.13%	7.96%	18.46%	7.11%
销售毛利率	10.47%	6.39%	11.83%	8.12%

公司主营业务为建设项目（含安置房）和土地开发整理，其中建设项目（含安置房）包括基础设施项目和安置房项目。2020年度-2022年度及2023年1-9月，公司分别实现营业收入44.44亿元、31.80亿元、21.21亿元和15.76亿元。2022年末，公司营业收入同比上年减少23.23亿元，减少52.27%，主要系公司商品销售业务、贸易业务和租赁业务收入减少所致。公司主营业务收入主要由保障房销售业务、委托建设业务、商品销售业务等构成。

近三年一期，公司营业毛利率分别为10.47%、6.39%、11.83%和8.12%。2022年度公司主营业务毛利率较2020年有所增长，总的来说，公司盈利能力较好。

（5）现金流量分析

近三年一期鑫泰集团的现金流情况（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
经营活动现金流入小计	1,141,685.35	989,393.30	915,736.26	658,095.88
经营活动现金流出小计	1,112,570.72	964,965.20	891,896.72	644,607.75
经营活动产生的现金流量净额	29,114.62	24,428.10	23,839.54	13,488.13
投资活动现金流入小计	1,497.74	5,727.33	21,719.22	9,898.25
投资活动现金流出小计	188,637.20	46,359.28	35,773.86	5,640.29
投资活动产生的现金流量净额	-187,139.45	-40,631.95	-14,054.64	4,257.95
筹资活动现金流入小计	2,151,504.60	1,731,240.90	3,057,793.27	2,559,861.94
筹资活动现金流出小计	2,197,790.39	1,911,403.58	3,024,626.30	2,530,247.79
筹资活动产生的现金流量净额	-46,285.79	-180,162.68	33,166.97	29,614.15
现金及现金等价物净增加额	-204,400.96	-195,220.19	38,896.35	47,360.32

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为2.91亿元、2.44亿元、2.38亿元和1.35亿元。公司主营业务获现能力较强，近三年及一期的经营活动现金流均为正向流入。公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，2022年公司经营活动现金流相较于上年变化不大。

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-18.71亿元、-4.06亿元、-1.41亿元和0.43亿元，公司投资活动现金流均为负，主要为公司购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金流出以及投资支付的现金流出较大。但公司近三年一期投资活动现金流正在逐步改善，后期随着公司经营情况的不断改善，投资活动现金流将由负转正。

近三年一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-4.63亿元、-18.02亿元、3.32亿元和2.96亿元，其中筹资活动现金流入分别为215.15亿

元、173.12 亿元、305.78 亿元、259.83 亿元和 25.60 亿元。主要是公司通过向金融机构贷款和发行债券所收到的资金流入。

(6) 偿债能力分析

近三年一期公司偿债能力指标

指标名称	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 9 月末
流动比率 (倍)	2.08	2.68	2.69	2.55
速动比率 (倍)	1.34	1.22	1.09	1.06
资产负债率 (%)	65.09%	65.26%	66.69%	67.15%

从短期偿债指标看，2020-2023 年 9 月末，公司的流动比率分别为 2.08、2.68、2.69 和 2.55，流动比率处于合理的水平，且该指标逐年上涨；同期，速动比率为 1.34、1.22、1.09 和 1.06，近三年及一期有一定波动但是整体较为平稳。公司的流动比率和速动比率均保持在合理的水平，说明公司的资产变现能力和短期偿债能力较好。

从长期偿债指标来看，2020-2023 年 9 月末，公司的资产负债率分别为 65.09%、65.26%、66.69%和 67.15%，较为稳定，公司的资产负债率却保持在较为合理的水平，说明公司的长期偿债能力较强。同时公司经营上受到政府的重视，近年每年都收到补贴，支持了公司的快速发展，对公司债务的偿还也起到一定的保障作用。

(八) 融资及担保情况

1、对外融资

截至 2023 年 9 月末鑫泰集团的对外负债共计 467.78 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 195.55 亿元，合计占比 41.80%；债券融资 104.13 亿元，占比 22.26%；信托融资 104.79 亿元，占比 22.40%；租赁融资 56.27 亿元，占比 12.03%；其他融资 7.04 亿元，占比 1.51%，主要是商业保理产品。公司融资渠道分布较多样化。

2023 年 3 月末和 2023 年 9 月末鑫泰集团融资结构对比 (单位: 万元)

项目	2023 年 9 月末		2023 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
银行	1,955,499.17	41.80%	1,798,329.10	40.33%
债券	1,041,321.17	22.26%	1,005,408.75	22.54%

信托	1,047,891.48	22.40%	1,055,865.18	23.68%
租赁	562,664.88	12.03%	553,190.29	12.40%
其他	70,421.64	1.51%	46,763.28	1.05%
合计	4,677,798.34	100.00%	4,459,556.60	100.00%

对比鑫泰集团 2023 年 3 月末的对外融资结构，2023 年 9 月末，鑫泰集团对外融资结构进一步优化，主要体现在银行融资占比较 2023 年 3 月末增加 1.47%，银行融资余额较 2023 年 3 月末增加 15.72 亿元，银行融资占比达到 41.80%。此外，以信托融资和租赁融资为主的非标融资占比有所下滑，分别较 2022 年末降低 1.28%和 0.37%，公司从 2023 年开始，融资结构逐步优化。

新增融资方面，公司 2023 年 3-9 月共新增对外融资 115.69 亿元，其中新增银行借款 63.16 亿元，新增银行借款占新增融资的 54.59%，新增银行借款金额较大，且银行借款已成为鑫泰集团 2023 年的主要的融资手段。

2023 年 3-9 月末新增银行借款中，期限 5 年以上的长期项目借款为 24.64 亿元。新增的长期借款中其中不乏来自国有商业银行和政策性银行的借款，其中，农发行新增借款 5.00 亿元，工商银行和农业银行各新增借款 4.00 亿元，交通银行新增 3.30 亿元，邮政储蓄银行新增 2.71 亿元，国有商业银行和政策性银行 2023 年以来对鑫泰集团新增 5 年期以上的长期项目贷款余额合计 19.87 亿元，公司受到当地银行机构的大力支持，银行资金对公司的认可度较高。

从到期情况来看，2023 年-2026 年和 2027 年及以后到期债务余额分别为 45.39 亿元、157.23 亿元、93.38 亿元、40.70 亿元和 131.08 亿元，公司到期债务在 2024 年相对较为集中，但整体到期时间较为分散，集中兑付压力相对较小。公司 2023 年 9 月末货币资金余额为 42.42 亿元、其他应收款 177.17 亿元、存货 352.76 亿元、流动资产 601.96 亿元，足以覆盖近两年到期债务。同时，2023 年 9 月末，公司流动比率为 2.55，速动比率为 2.37，两个短期偿债指标相对合理，公司短期偿债能力较强。

截至 2023 年 9 月鑫泰集团债务到期明细表（单位：万元）

到期日	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后	合计
金额	453,906.30	1,572,294.50	933,807.73	407,007.76	1,310,782.05	4,677,798.34
占比	9.70%	33.61%	19.96%	8.70%	28.02%	100.00%

综上所述，公司对外融资结构在 2023 年 9 月末有所改善，银行借款占比上升，信托融资和租赁融资占比下降。进入 2023 年以来，公司将融资重心放在银行借款上，尤其是长期项目借款，2023 年 3-6 月新增银行借款 63.16 亿元，其

中长期项目借款新增 24.64 亿元。新增的银行项目贷款将继续用于压降高成本的非标融资，降低公司的有息债务利息支出，保障公司的资金安全，进一步优化及改善公司的对外融资结构。

(二) 对外担保情况

截至 2023 年 9 月末，鑫泰集团对外担保 158.73 亿元，全部为对国有企业担保。被担保单位主要为国有或国有控股企业，而其中主要是泰州当地的医药高新企业及子公司，医药行业为泰州当地支柱产业，各国企实力雄厚，经营状态良好，未出现重大不利事项。

(九) 信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 6 月 2 日出具的跟踪评级报告，泰州鑫泰集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7-。

鑫泰集团发债情况具体情况如下：

证券简称	证券类别	发行期限	票面利率(发行时)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期	发行方式	币种
23 鑫泰 SCP002	超短期融资债券	0.7377	3.3000	5.4000	2023-08-21	2024-05-19	公募	CNY
22 鑫泰 01	私募债	5.0000	6.0000	15.0000	2022-03-25	2027-03-29	私募	CNY
21 鑫泰 05	私募债	5.0000	6.5000	5.0000	2021-12-15	2026-12-16	私募	CNY
21 鑫泰 03	私募债	5.0000	6.2000	5.0000	2021-11-01	2026-11-03	私募	CNY
21 鑫泰 01	私募债	5.0000	6.2000	7.9850	2021-09-07	2026-09-09	私募	CNY
20 鑫泰 02	私募债	5.0000	5.9700	7.0000	2020-06-23	2025-06-29	私募	CNY
鑫泰集团 4.5% N20250617	海外债	3.0000	4.5000	0.3200	2022-06-17	2025-06-17	私募	USD
鑫泰集团 3.85% N20250609	海外债	3.0000	3.8500	0.4800	2022-06-09	2025-06-09	私募	USD
20 鑫泰 01	私募债	5.0000	6.4800	6.0000	2020-03-17	2025-03-19	私募	CNY
19 鑫泰 03	私募债	5.0000	6.8000	7.0000	2019-12-20	2024-12-24	私募	CNY
21 泰州鑫泰 PPN001	定向工具	3.0000	6.0000	5.0000	2021-12-17	2024-12-21	私募	CNY
22 鑫泰 03	私募债	2.0000	5.4800	5.0000	2022-06-02	2024-06-07	私募	CNY
22 鑫泰 MTN001	一般中期票据	2.0000	5.9800	6.0000	2022-04-25	2024-04-27	公募	CNY
22 鑫泰 02	私募债	2.0000	6.0000	10.0000	2022-04-12	2024-04-14	私募	CNY
21 鑫泰 MTN001	一般中期票据	3.0000	6.2000	5.0000	2021-02-08	2024-02-09	公募	CNY
23 鑫泰 SCP001	超短期融资债券	0.7397	4.6400	5.7000	2023-03-30	2023-12-29	公募	CNY

(十) 征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，鑫泰集团无被执行情况。



综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

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 泰州鑫泰集团有限公司 相关的结果。

六、资金用途

一、资金用途

本计划所募集资金用于补充鑫城建工的流动资金。根据鑫城建工 2022 年末及 2023 年 6 月末财务数据，对仪征国投的现金缺口测算如下：

请填写绿色区域，其他区域根据公式自动生成(单位：亿元)										
销售收入	半年度	1.2051	上年度	2.1307			实际增长率	0.1312	预期增长率	0.1000
销售成本	半年度	1.0369					销售利润率	0.1396		
+应收账款	半年度余额	1.1600	上年度余额	1.1357	平均余额	1.1479	周转次数	2.0998	周转天数	85.7227
+存货	半年度余额	61.1520	上年度余额	53.8609	平均余额	57.5065	周转次数	0.0361	周转天数	4,991.2903
+预付账款	半年度余额		上年度余额		平均余额	-	周转次数	-	周转天数	-
-预收账款	半年度余额		上年度余额		平均余额	-	周转次数	-	周转天数	-
-应付账款	半年度余额	1.1579	上年度余额	0.8357	平均余额	0.9968	周转次数	2.0805	周转天数	86.5162
									营运资金 周转次数	0.0361
	借款人 自有资金	0.1965	现有流动 资金贷款	0.2000	其他渠道 提供的营运资金		借款人营运资金量 (按实际增长率计算)	65.0425	借款人营运资金量 (按预期增长率计算)	63.2471
							新增流动资金贷款额度 (按实际增长率计算)	64.6460	新增流动资金贷款额度 (按预期增长率计算)	62.8506

注：借款人自有资金为流动资金与流动负债的差额和货币资金二者的较低者（如为负值则取 0）；现有流动资金贷款为短期借款；其他渠道提供的营运资金为应付票据。

上述表格测得鑫城建工按实际增长率计算的新增流动资金需求为 64.65 亿元（流动资金缺口），按预期增长率计算的新增流动资金需求是 62.85 亿元，因此本次信托计划为鑫城建工融资 5 亿元用于补充公司营运资金较为合理。

七、还款来源分析

（一）第一还款来源—交易对手可支配收入

本项目交易对手鑫城建工是泰州医药高新区（高港区）及下属泰州经开区和综合保税区基础设施建设开发的重要主体，目前主要负责区域范围内基础设施及市政工程和工程代建，在区域发展中发挥重要作用。公司营业收入来源包括市政工程和工程代建。

截止 2023 年 9 月末，公司总资产规模 107.96 亿元，净资产 32.86 亿元，资产负债率 69.56%，2022 年公司营业收入为 2.13 亿元，净利润为 0.20 亿元。公司资产规模尚可，具有足额的清偿能力。

（二）第二还款来源—担保方可支配收入

担保人 1 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 2023 年 6 月 27 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 2023 年 9 月末，公司总资产规模为 909.09 亿元，净资产为 292.74 亿元，资产负债率为 67.80%，2022 年公司营业收入为 40.40 亿元，净利润为 4.06 亿元。交易对手资产实力强，具备较强的偿债能力。担保人资产实力强，具备担保能力。

担保人 2 泰州鑫泰集团有限公司是泰州市医药高新区重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事区域内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等。公司在建项目和拟建项目规模大，各个业务板块收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 6 月 5 日出具的跟踪评级报告，泰州鑫泰集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7-。截至 2023 年 9 月末，总资产为 767.18 亿元，净资产为 252.02 亿元，资产负债率为 67.15%，2022 年公司营业收入为 21.21 亿元。综合实力强，具备充足的清偿能力。

结论

（一）医药高新区产业特色明确，经济财政实力强

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

2022年，医药高新区（高港区）全区一般公共预算收入预计完成101.16亿元，加上上级补助收入19.02亿元，债务转贷收入15.15亿元，上年结转收入4.21亿元，调入资金和动用预算稳定调节基金平衡9.45亿元，收入总量148.99亿元。2022年医药高新区（高港区）全年预计留抵退税31.01亿元，若将留抵退税额计入收入，全区全年将实现一般公共预算收入132.17亿元，税收占比将达到72.72%。2023年1-8月，医药高新区（高港区）一般公共预算收入72.61亿元，同比增加28.6%，一般公共预算收入增速较高。

（二）交易对手业务具有专营优势，偿债能力有保障

本项目交易对手鑫城建工是泰州医药高新区（高港区）及下属泰州经开区和综合保税区基础设施建设开发的重要主体，目前主要负责区域范围内基础设施及市政工程和工程代建，在区域发展中发挥重要作用。公司营业收入来源包括市政工程和工程代建。

截止2023年9月末，公司总资产规模107.96亿元，净资产32.86亿元，资产负债率69.56%，2022年公司营业收入为2.13亿元，净利润为0.20亿元。公司资产规模尚可，具有足额的清偿能力。

（三）担保人资产规模较大，担保能力雄厚。

担保人1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2023年6月27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 2023 年 9 月末，公司总资产规模为 909.09 亿元，净资产为 292.74 亿元，资产负债率为 67.80%，2022 年公司营业收入为 40.40 亿元，净利润为 4.06 亿元。交易对手资产实力强，具备较强的偿债能力。担保人资产实力强，具备担保能力。

担保人 2 泰州鑫泰集团有限公司是泰州市医药高新区重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事区域内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等。公司在建项目和拟建项目规模大，各个业务板块收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 6 月 5 日出具的跟踪评级报告，泰州鑫泰集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7-。截至 2023 年 9 月末，总资产为 767.18 亿元，净资产为 252.02 亿元，资产负债率为 67.15%，2022 年公司营业收入为 21.21 亿元。综合实力强，具备充足的清偿能力。