

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

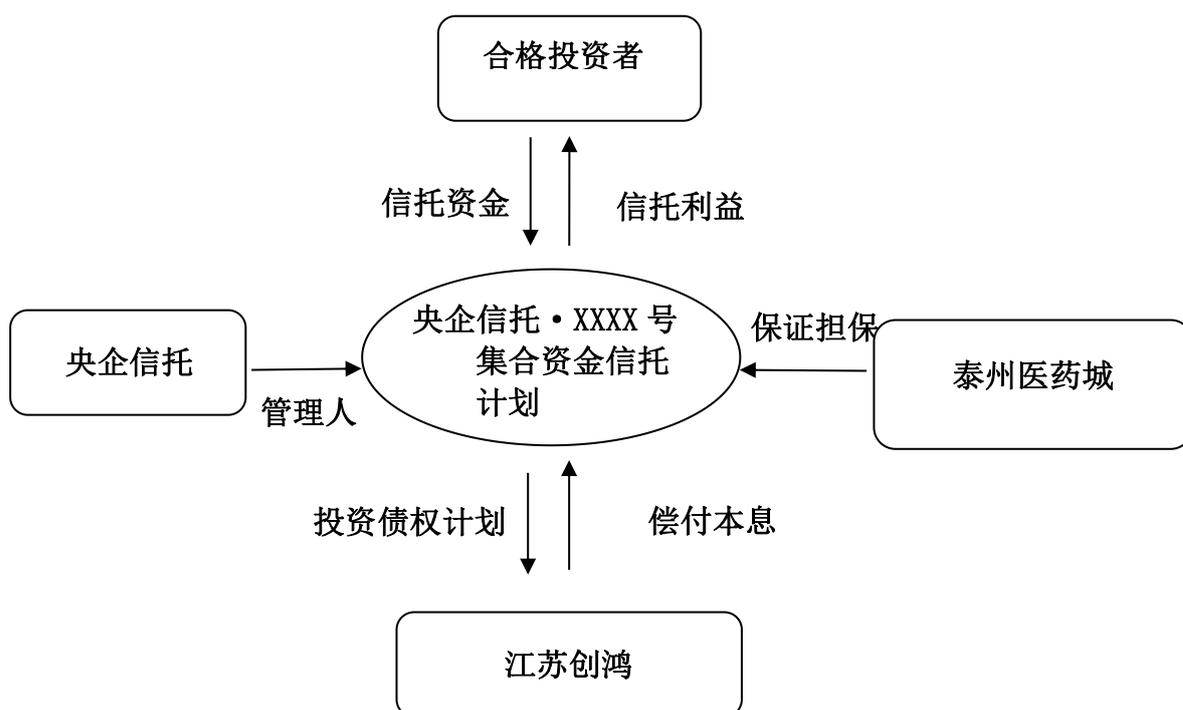
我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

# 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2.0亿元（以实际募集为准），每期信托期限2年。信托募集资金用于投资江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“交易对手”，AA+评级，YY等级7+，控股股东为泰州是政府国有资产监督管理委员会）定向发行的专项金钱债权，资金用于归还金融机构借款，并由泰州医药城控股集团有限公司（以下简称“泰州医药城”或“担保人”，AA+评级，YY等级7-，股东为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会）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18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+）、

泰州医药城控股集团有限公司 (AA+)、江苏创鸿资产管理有限公司 (AA+)、泰州港城投资集团有限公司 (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 (AA) 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，交易对手是当地第 4 大平台，担保人为当地第 5 大平台。

本次项目绑定当地第四大和第五大平台，交易对手和担保方资产规模雄厚，且两家公司的实际控制人均为泰州市人民政府，层级较高，具有较强的偿付能力和担保能力。

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	泰州医药城控股集团有限公司	泰州医药高新技术产业开发区管理委员会	500,000.00	2014/1/28	698.41	231.62	66.84%	AA+
5	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+
6	泰州港城投资集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	500,000.00	2010/08/25	630.53	203.04	67.80%	AA+
7	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

8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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%	-
14	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%	-
15	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%	-
16	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%	-
17	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	AA

18	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
----	----------------------------	----------------------	------------	-----------	--------	-------	--------	----

#### (四) 信托要素

信托要素	内容
信托名称	央企信托·XXXX 号集合资金信托计划
信托目的	信托募集资金用于投资江苏创鸿资产管理有限公司定向发行的专项金钱债权,信托资金用于归还金融机构借款。
交易对手	江苏创鸿资产管理有限公司
担保人	泰州医药城控股集团有限公司
信托规模	不超过 2.0 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

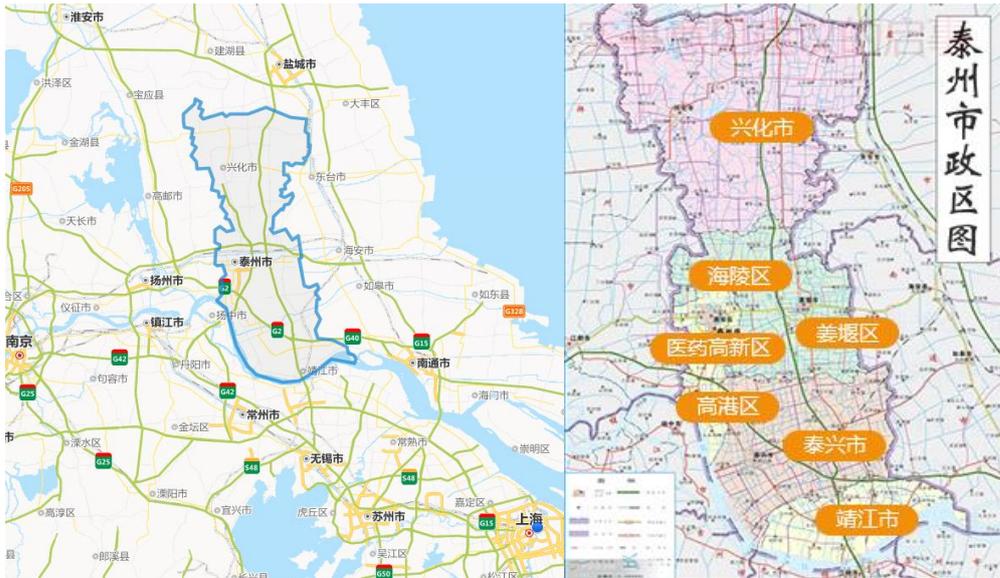
- 1、信托计划退出的第一方式：交易对手江苏创鸿还本付息
- 2、信托计划退出的第二方式：担保人泰州医药城的代偿

## 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	<b>泰州市</b>	<b>6402</b>	<b>4.40%</b>	<b>6025</b>	<b>10.10%</b>
10	镇江市	5017	2.90%	4763	9.40%
11	淮安市	4742	3.60%	4550	10.00%
12	宿迁市	4112	3.60%	3719	9.10%
13	连云港	4005	2.40%	3728	8.80%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 泰州市优势产业

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

### 大健康产业

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

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

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

### 海工装备和高技术船舶产业

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

### 化工及新材料产业

泰州市化工及新材料产业集群共有规上企业410家，占全市规上企业数12%，完成产值1948亿元，同比增长17.5%，占全市规上企业产值的23.2%，销售收入1753.6亿元，同比增长8.6%，占全市规上企业销售收入22.5%。泰州市化工及新材料产业经济总量大、产业链条长、产品种类多、关联覆盖广，初步构建出以烯烃、氯碱、炼油等为龙头，以众多重要节点基础原料为中游，以先进高分子材料、电子信息和新能源材料、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
<b>综合财力</b>	<b>1079.68</b>	<b>1251.73</b>	<b>1120.41</b>
1、一般公共预算收入	375.2	420.29	416.62
其中：税收收入	282.06	316.96	264.49
非税收入	93.14	103.33	152.13
2、上级补助收入	154.25	150.41	180.78
3、政府性基金收入	550.23	681.03	523.01
其中：国有土地出让	534.01	644.75	501.65
4、一般预算支出	627.68	667.61	696.83

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

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

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

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

政府债务方面，为强化财政风险管控，泰州市将“政府债务管控情况”纳入业绩管理目标考核，实行限额管理，并建立融资平台公司财务报表季报制度，推进建立“借、用、还”的统一融资机制。政府债务方面，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

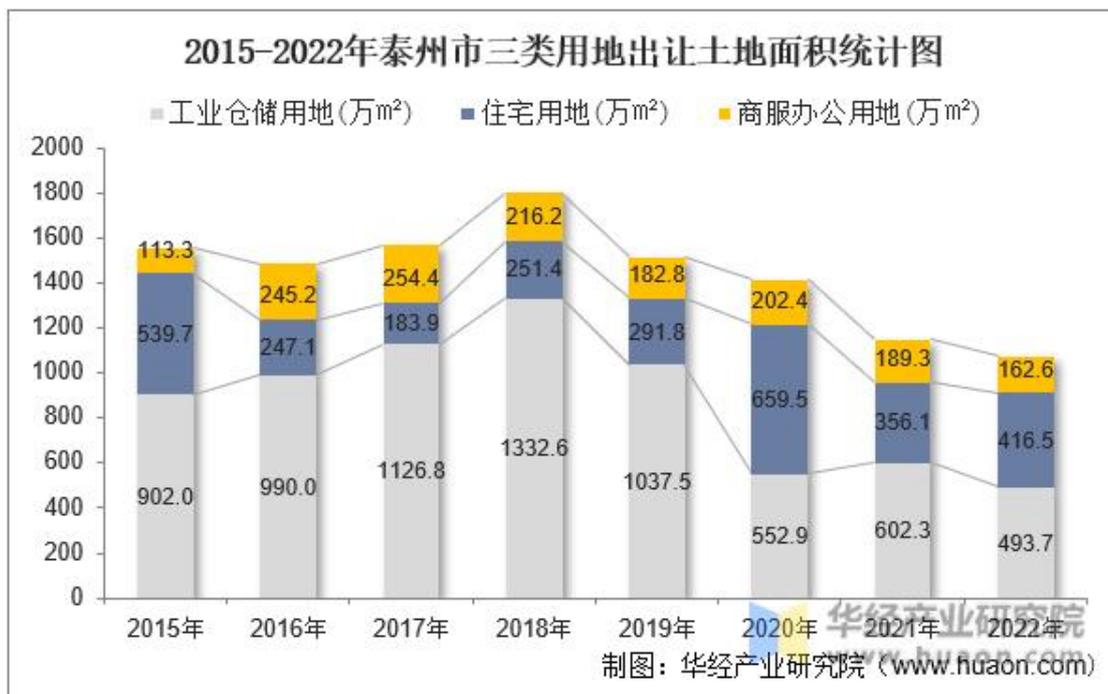
##### 泰州市土地市场情况

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/ $m^2$ 。



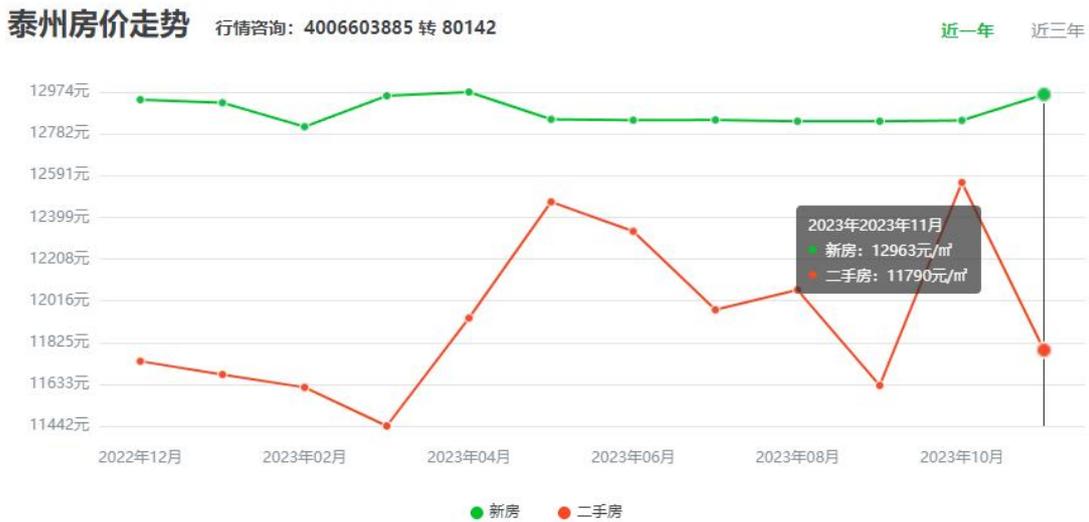
2022年泰州市土地出让成交数量为274宗，成交面积为1080.77万m<sup>2</sup>，同比下降5.23%。成交价款为440.85亿元。成交面积于12月达到峰值为448.56万m<sup>2</sup>，环比增加137.42%，同比增加41.63%，较上年同期增加了280.84万m<sup>2</sup>，去年同期为167.72万m<sup>2</sup>。

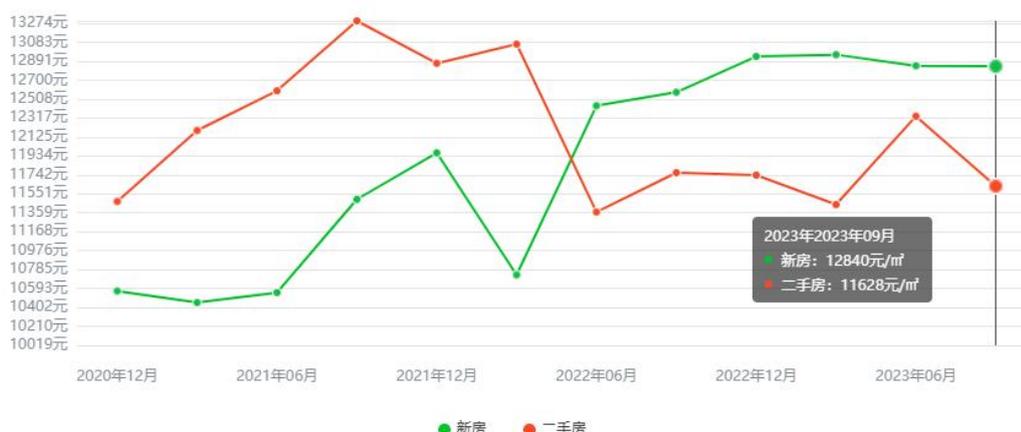
其中，住宅用地的成交价款为327.68亿元；商服办公用地的成交价款为89.61亿元；工业仓储用地的成交价款为20.2亿元。2022年泰州市土地出让的成交地面均价为4079元/m<sup>2</sup>。

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

### 泰州市房地产市场情况

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





截至 2023 年 11 月，泰州市新房价格 12963 元/m<sup>2</sup>，二手房价格 11790 元/m<sup>2</sup>，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。

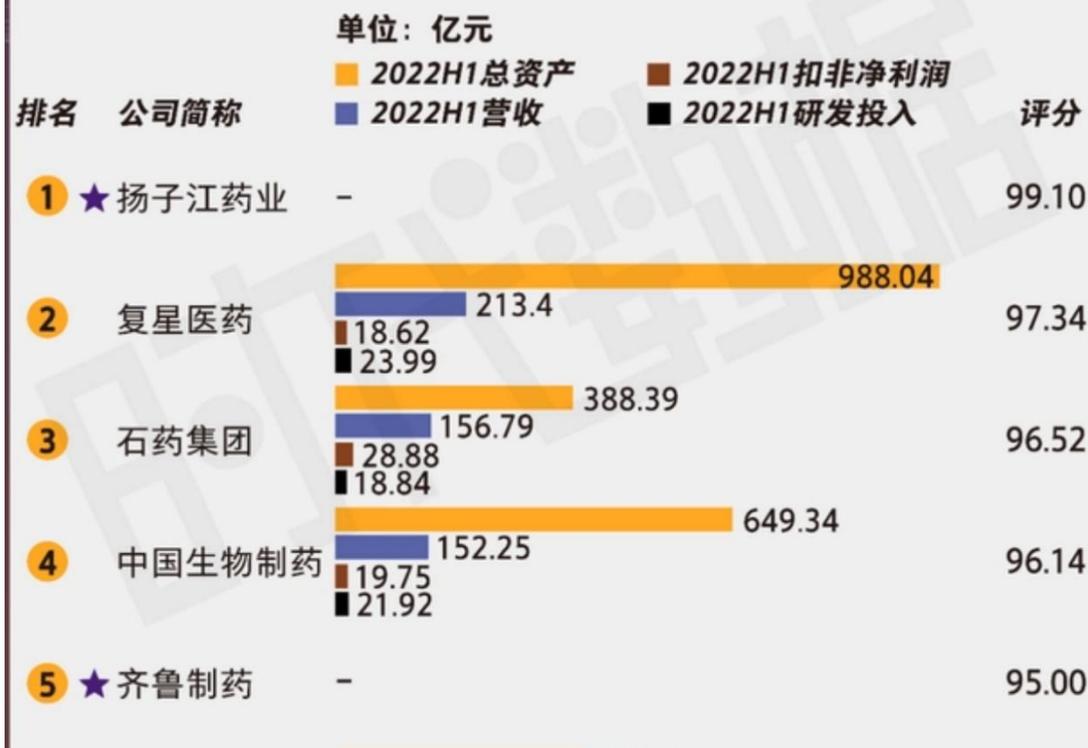
此外，2022 年 11 月 20 日，在省市两级政策扶持的基础上，医药高新区（高港区）针对医药产业细分领域，出台一揽子产业扶持政策，涵盖了医药产业研发、生产、销售及应用的各个环节，加大扶持区域内医药产业优秀公司。

### 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，生物医药产业园蓄灵百奥、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
<b>综合财力</b>	<b>63.29</b>	<b>77.21</b>	<b>151.79</b>	<b>191.16</b>
1、一般公共预算收入	40.81	43.52	100.54	101.17
其中：税收收入	31.01	32.5	76.89	65.11
非税收入	9.81	11.02	23.65	36.06
2、上级补助收入	5.6	5.5	-	19.02
3、政府性基金收入	16.88	28.19	51.25	70.97
其中：国有土地出让	16.17	27.64	-	65.4
4、一般预算支出	29.87	34.85	85.44	98.85
5、政府性基金支出	18.38	33.38	-	69.22
<b>税收占比</b>	<b>75.99%</b>	<b>74.68%</b>	<b>76.48%</b>	<b>64.36%</b>

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

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

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

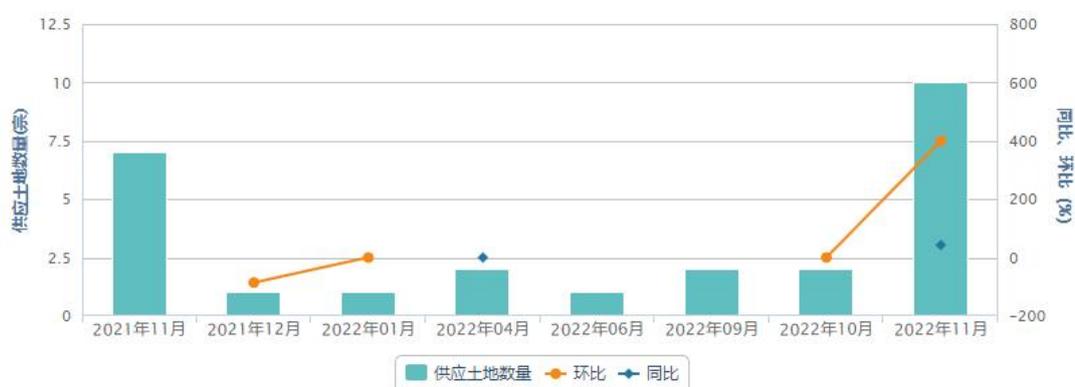
土地用途	供应土地数量(宗)	供应土地面积(万 m <sup>2</sup> )	供应土地规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	供应土地起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )
总计	98,803	339,802.43	524,067.16	1,300.00
总计	18	109.11	202.81	2,090.00
住宅用地	9	54.63	105.49	3,779.00
工业用地	8	52.10	97.29	246.00
其它用地	1	2.38	0.02	50,855.00

##### 2022 年医药高新区（高港区）土地成交出让情况

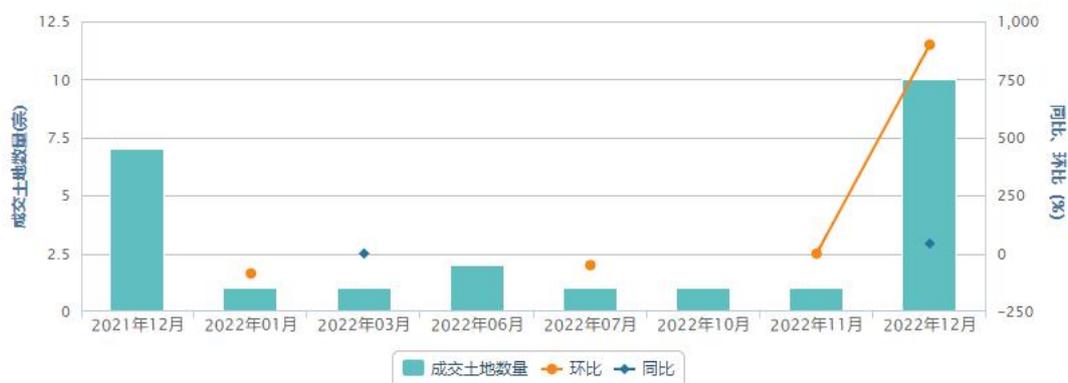
土地用途	成交土地数量(宗)	成交土地面积(万 m <sup>2</sup> )	成交土地规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	总成交价(万元)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率(%)
总计	74,320	258,987.79	401,989.07	551,240,340.32	1,371.58	3.7
总计	17	114.86	215.65	376,005.00	1,743.58	1.02
住宅用地	8	47.91	93.39	344,800.00	3,692.05	0.85
工业用地	8	64.57	122.24	29,745.00	243.34	2.27
其它用地	1	2.38	0.02	1,460.00	61,362.59	20.66

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

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



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



其中，住宅用地的成交价款为34.48亿元；工业用地的成交价款为2.97亿元。2022年医药高新区（高港区）土地出让的成交地面均价为1743.58元/m<sup>2</sup>，

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

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

## （2）房地产市场

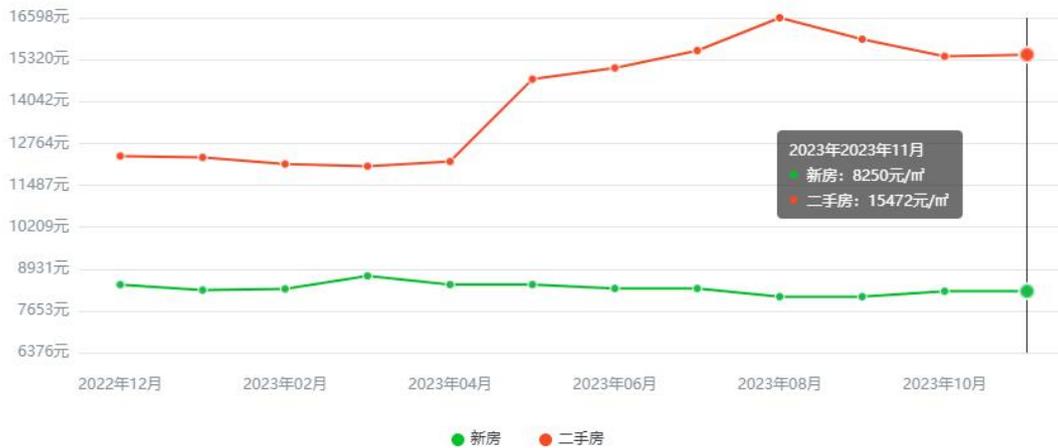
2022 年医药高新区（高港区）房地产开发投资稳步增长。全区累计完成房地产开发投资 126.00 亿元，同比增长 14.2%，高于全市平均水平 14.4 个百分点。新增房地产项目 8 个，完成投资 32.83 亿元，拉动全区增速 29.8 个百分点。

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

### 医药高新区（高港区）房价走势（单位：元/平方米）

## 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

担保人名称	江苏创鸿资产管理有限公司 (AA+)
类型	有限责任公司 (国有独资)
住所	泰州市高港区泰高公路西侧
法定代表人	李旻
统一社会信用代码	91321203469034208U
注册/实收资本	315400 万元人民币/315400 万元人民币
成立时间	2010-08-13
经营范围	从事政府授权范围内的国有资产经营、资产运作;房屋建筑工程施工;房地产开发经营;城市基础设施建设工程施工;土地管理;旅游景点经营管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

### (二) 历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

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

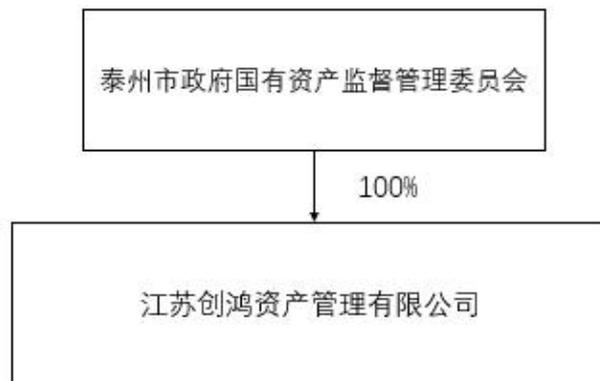
2020年4月20日，公司法定代表人由杨金龙变更为李巧荣。

2023年3月7日，公司法定代表人由李巧荣变更为李旻。

截至2022年11月末，公司注册资本为315400万元人民币，股东和实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），法定代表人为李旻。

### （三）股权结构

截至2022年11月末，公司注册资本为315400万元人民币，股东和实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%）。股权结构图如下：



### （四）公司治理与组织架构

#### 1、公司治理

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

### **(1) 股东**

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

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

### **(2) 董事会**

公司设董事会，成员为3人，其中2人由股东委派产生，1人由职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会行使下列职权：

- 1) 负责向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定；
- 3) 审定公司的经营计划和投资方案；

- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制定公司的基本管理制度；
- 11) 决定公司对外融资和提供担保方案；
- 12) 其他职权。

### **(3) 监事**

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

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 向股东提出提案；
- 5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

### **(4) 总经理**

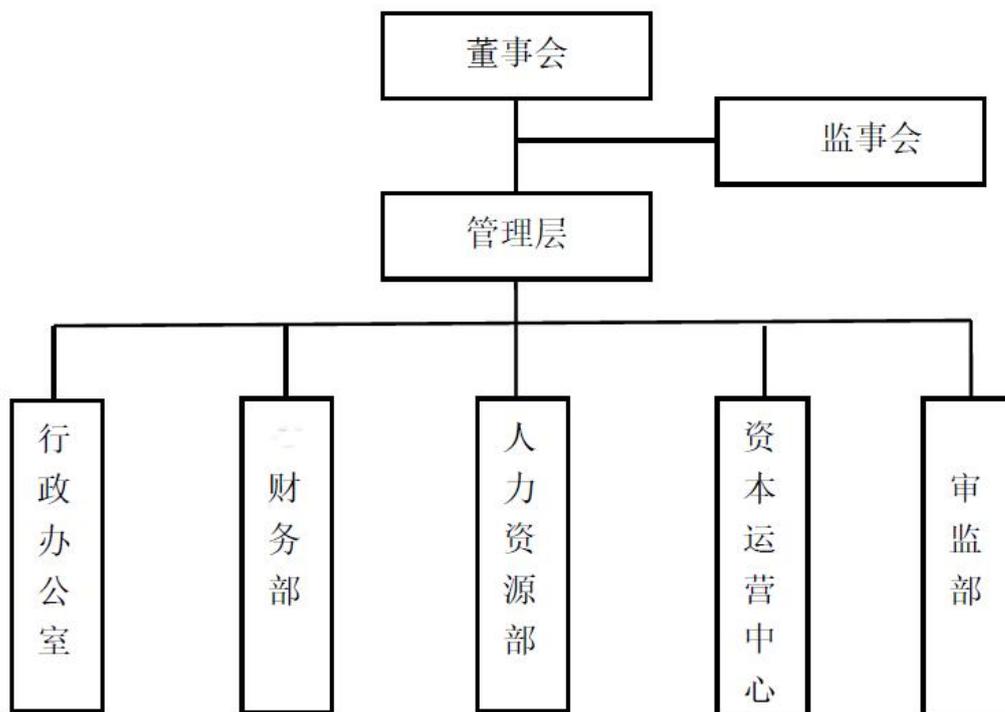
公司设总经理一人，任期三年，由董事会聘任或解聘。董事会成员经出资人批准，可兼任总经理、副总经理。经理、副经理每届任期不超过聘任其

为高级管理人员的董事会任期。总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

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

## **2、组织架构**

公司依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。公司内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。公司设立了行政办公室、财务部、人力资源部、资本运营中心、审监部五大部门，具体执行管理层下达的任务。公司组织结构图如下：



### 3、高管简介

李旻，男，1983年11月出生，江苏泰州人，中共党员，本科学历，历任泰州市港城建设投资发展有限公司融资科科长、泰州市港城建设投资发展有限公司副总经理，泰州市港城建设投资发展有限公司党组副书记、总经理，江苏望涛投资建设有限公司董事长、总经理。现任江苏创鸿资产管理有限公司法定代表人、董事长、总经理。

#### (五) 主要控股公司

截至2023年6月末，公司纳入合并范围的子公司共计10家，各控股子公司的简要情况如下表所示：

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

子公司名称	子公司	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得
泰州市港城资产管理 有限公司	一级	10,000.00	泰州	投资与资产管 理	100.00	--	划拨
江苏望涛投资建设有限 公司	一级	25,000.00	泰州	基础设施建设	60.00	--	划拨
泰州市高港高新区开发 建设有限责任公司	一级	272,108.92	泰州	基础设施建设	60.70	--	划拨
江苏江福农业发展有限 公司	一级	1,000.00	泰州	农业	100.00	--	划拨

交易对手纳入合并范围子公司基本情况介绍：

### 1. 江苏望涛投资建设有限公司

江苏望涛投资建设有限公司成立于2003年03月28日，法定代表人为叶涛，注册资本为25000万元人民币。企业地址位于泰州市高港区港城路16号，经营范围包含：房地产开发经营；从事政府授权范围内的国有资产的经营、资本运作；房屋建筑工程、园林绿化工程施工；城市基础设施建设；土地整理；城市防洪工程建设的投融资、建设、管理、维护；水土资源开发利用；水利工程设备物资采购、供应；花卉、苗木、草坪销售。

### 2. 泰州市高港高新区开发建设有限责任公司

泰州市高港高新区开发建设有限责任公司成立于2002年1月28日，注册资本272,108.9176万元，为创鸿资产控股子公司，经营业务范围为：土木工程、市政工程施工、园林绿化工程施工；科技开发、招商引资；危旧房及棚户区改造；建筑材料销售；苗木种植及销售；供应链管理，有色金属（不含危险化学品及国家限定或禁止经营的）销售；电子产品、通讯设备、手机及配件研发，加工及销售；房地产开发；土地整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食用农产品零售；初级农产品收购；休闲观光活动；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；蔬菜、食用菌等园艺作物种植；蔬菜、水果和坚果加工；蔬菜种植；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；食用农产品初加工；食用农产品批发；水果种植；新鲜水果零售；新鲜水果批发；农副产品销售；花卉种植；草种植；树木种植经营；农业园艺服务；园艺产品种植；园艺产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 3. 江苏大江建设工程有限公司

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

#### **4. 泰州金港建设投资发展有限公司**

泰州金港建设投资发展有限公司成立于2009年10月26日，企业地址位于泰州市高港区金港中路东侧，经营范围包含：实业投资；房地产开发经营；园林绿化工程、水利基础设施建设工程、河道整治工程施工；道路养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### **5、泰州市港城资产投资管理有限公司**

泰州市港城资产投资管理有限公司成立于2017年8月21日，注册资本10,000万元，为创鸿资产控股子公司，经营业务范围为：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；酒店管理；餐饮管理；游览景区管理；会议及展览服务；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；停车场服务；充电控制设备租赁；住房租赁；房地产经纪；家政服务；新能源汽车整车销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### **6、泰州市华融城镇建设有限公司**

泰州市华融城镇建设有限公司成立于2014年09月26日，注册资本20,900万元，为创鸿资产控股子公司。经营业务范围为：城镇建设工程、水利基础设施建设工程、河道整治工程施工；土地综合整治；建筑材料、建筑装饰材料、电线、电缆销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### **7、江苏登盛商贸有限公司**

江苏登盛商贸有限公司成立于2012年06月14日，注册资本6,980.00万元，为创鸿资产控股子公司。经营业务范围为：一般项目：电工仪器仪表销售；配电开关控制设备销售；电线、电缆经营；五金产品零售；纺织专用设备销售；针纺织品销售；电子产品销售；办公用品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；日用百货销售；齿轮及齿轮减、变速箱销售；轴承、齿轮和传动部件销售；第一类医疗器械销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；汽车销售；食用农产品零售；石油制品销售（不含危险化学品）；机械电气设备销售；机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### **8、江苏揽胜商贸有限公司**

江苏揽胜商贸有限公司成立于2012年11月12日，注册资本980.00万元，为创鸿资产控股子公司。经营业务范围为：一般项目：智能仪器仪表销售；配电开关控制设备销售；电力电子元器件销售；电线、电缆经营；五金产品零售；机械零件、零部件销售；针纺织品销售；电子产品销售；塑料制品销售；办公用品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；日用百货销售；轴承、齿轮和传动部件销售；金属链条及其他金属制品销售；建筑材料销售；汽车新车销售；纸制品销售；软木制品销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### **9、泰州江东热力有限公司**

泰州江东热力有限公司成立于2015年03月11日，注册资本4,000.00万元，为创鸿资产控股子公司，经营业务范围为：供热管网建设、管理、运营、维护；热水（饮用水除外）、热汽供应。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### **（六）经营模式**

交易对手是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设，以及工程施工、安置房销售、热力销售、景区和管网资产经营、商贸等。江苏创鸿主营业务收入来源较为多元，包括工程施工、国有资产经营、热力销售和商贸业务收入。江苏创鸿作为

原高港区及泰州港经开区的基础设施建设主体的职能定位稳固，从事的业务类型较丰富，工程施工、园区经营及土地改造等基建业务经营稳定，国有资产经营业务则保持着良好的增长与盈利能力，总体来看公司业务竞争力很强。

2020年度、2021年度、2022年度和2022年1-9月，公司的主营业务收入分别为49.65亿元、48.22亿元、41.90亿元和33.66亿元。近三年及一期，公司营业收入主要来源于工程施工、国有资产经营、热力销售、园区经营业务。

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-9月，公司工程施工、国有资产经营、热力销售和园区经营业务收入合计占主营业务收入的比例分别为83.72%、70.21%、84.94%和90.43%。

### 2020-2023年1-9月营业收入构成及成本情况（单位：万元）

营业收入								
项目	2020年度		2021年度		2022年度		2023年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	285,842.76	57.57	212,207.71	44.01	200,463.52	47.84	172,999.47	51.39
园区经营业务	65,076.41	13.11	65,619.17	13.61	88,219.47	21.05	75,248.90	22.35
商贸业务	43,076.20	8.68	73,334.57	15.21	10,657.79	2.54		0.00
国有资产经营	35,207.86	7.09	41,939.61	8.70	45,909.88	10.96	36,359.70	10.80
热力业务	29,529.22	5.95	18,749.85	3.89	21,321.87	5.09	19,790.22	5.88
土地改造业务	29,211.48	5.88	26,322.95	5.46	45,702.41	10.91	27,170.40	8.07
酒店业务	4,889.77	0.98	4,437.23	0.92	3,034.60	0.72	2,542.55	0.76
绿化业务	2,039.11	0.41	3,122.61	0.65	2,611.49	0.62	981.32	0.29
驾校培训业务	1,559.88	0.31	1,556.95	0.32	675.34	0.16	657.62	0.20
房屋销售业务		0.00	34,871.82	7.23	440.17	0.11	867.53	0.26
其他业务	57.42	0.01						
<b>合计</b>	<b>496,490.11</b>	<b>100.00</b>	<b>482,162.47</b>	<b>100.00</b>	<b>419,036.54</b>	<b>100.00</b>	<b>336,617.70</b>	<b>100.00</b>
营业成本								
工程代建	250,430.78	58.55	184,528.44	44.10	174,316.10	49.81	150,434.32	53.61
园区经营业务	58,458.47	13.67	58,946.03	14.09	79,247.99	22.64	67,596.47	24.09
商贸业务	41,905.27	9.80	71,510.85	17.09	10,705.38	3.06		0.00
国有资产经营	15,361.02	3.59	19,760.27	4.72	19,800.86	5.66	15,905.42	5.67
热力业务	24,571.36	5.74	15,876.73	3.79	18,338.14	5.24	16,509.36	5.88
土地改造业务	26,240.82	6.13	23,646.04	5.65	41,054.71	11.73	24,407.31	8.70
酒店业务	7,289.81	1.70	5,961.05	1.42	3,673.89	1.05	3,763.25	1.34
绿化业务	1,124.72	0.26	2,211.68	0.53	2,219.40	0.63	913.24	0.33
驾校培训业务	2,281.68	0.53	1,677.20	0.40	215.49	0.06	313.05	0.11
房屋销售业务		0.00	34,327.06	8.20	420.17	0.12	779.31	0.28
其他业务	72.47	0.02						
<b>合计</b>	<b>427,736.40</b>	<b>100.00</b>	<b>418,445.35</b>	<b>100.00</b>	<b>349,992.13</b>	<b>100.00</b>	<b>280,621.73</b>	<b>100.00</b>
毛利润								
工程代建	35,411.98	51.51	27,679.27	43.44	26,147.42	37.87	22,565.15	40.30
园区经营业务	6,617.94	9.63	6,673.14	10.47	8,971.48	12.99	7,652.43	13.67
商贸业务	1,170.93	1.70	1,823.72	2.86	-47.59	-0.07	0.00	0.00
国有资产经营	19,846.84	28.87	22,179.34	34.81	26,109.02	37.81	20,454.27	36.53

热力业务	4,957.86	7.21	2,873.12	4.51	2,983.73	4.32	3,280.86	5.86
土地改造业务	2,970.66	4.32	2,676.91	4.20	4,647.70	6.73	2,763.09	4.93
酒店业务	-2,400.04	-3.49	-1,523.82	-2.39	-639.29	-0.93	-1,220.70	-2.18
绿化业务	914.39	1.33	910.93	1.43	392.09	0.57	68.08	0.12
驾校培训业务	-721.80	-1.05	-120.25	-0.19	459.85	0.67	344.57	0.62
房屋销售业务	0.00	0.00	544.76	0.85	20.00	0.03	88.22	0.16
其他业务	-15.05	-0.02						
<b>合计</b>	<b>68,753.71</b>	<b>100.00</b>	<b>63,717.12</b>	<b>100.00</b>	<b>69,044.41</b>	<b>100.00</b>	<b>55,995.97</b>	<b>100.00</b>
<b>毛利率</b>								
工程代建		12.39		13.04		13.04		13.04
园区经营业务		10.17		10.17		10.17		10.17
商贸业务		2.72		2.49		-0.45		
国有资产经营		56.37		52.88		56.87		56.26
热力业务		16.79		15.32		13.99		16.58
土地改造业务		10.17		10.17		10.17		10.17
酒店业务		-49.08		-34.34		-21.07		-48.01
绿化业务		44.84		29.17		15.01		6.94
驾校培训业务		-46.27		-7.72		68.09		52.40
房屋销售业务				1.56		4.54		10.17
其他业务		-26.21						
<b>合计</b>		<b>13.85</b>		<b>13.21</b>		<b>16.48</b>		<b>16.63</b>

## 1. 工程施工

公司工程施工业务主要包括项目施工和基础设施建设，分别由子公司江苏大江建设工程有限公司（以下简称“大江建设”）负责和江苏望涛投资建设有限公司（以下简称“望涛投资”）负责。项目施工方面，大江建设拥有房屋建筑施工总承包一级资质，同时具备市政公用工程施工总承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级、地基基础工程专业承包三级、钢结构工程专业承包三级资质和对外承包工程资质等，主要承接市政工程、房屋及建筑物等工程施工项目。业务承揽方式为与项目业主方签订总承包合同后，大江建设负责投资并独立建造或将工程项目的部分建设任务分包给其他施工单位进行建造，项目竣工后，业主方分年度按照成本加成一定比例的收益与大江建设结算工程款，大江建设以此确认收入并结转相应成本。

### 大江建设主要披露协议对手（单位：万元）

协议对手	协议名称	签署时间
泰州兴港国际汽车产业园开发建设有限公司	长城汽车建设项目工程总承包合同	2019年
泰州引江城市开发建设有限公司	大泗特色小镇建设项目工程总承包合同	2019年
滁州康金健康产业发展有限公司	欢乐明湖建设项目工程总承包合同	2020年
德清县云谷智能生态城产业发展有限公司	德清智能生态城项目总承包工程合同	2020年
深圳高登来恩信息技术有限公司	高登来恩信息技术产业园项目三期、四期施工总承包工程	2020年

深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司	凤塘项目（宝安 A308-127）4-12 北地块 施工总承包合同	2022 年
------------------	--------------------------------------	--------

**截至 2022 年末大江建设承接项目情况（单位：万元）**

项目	2022 年度
当期新签合同个数（个）	5
当期在执行合同数量（个）	17
当期新签合同面积（万平方米）	60
当期新签合同金额（亿元）	30
当期完成金额（亿元）	21.16
当期施工面积（万平方米）	67
当期竣工面积（万平方米）	40
当期竣工工程数量（个）	3
期末未完成项目施工面积（万平方米）	90
期末在手未完工合同金额（亿元）	80

工程施工业务目前以基础设施建设为主，望涛投资主要承担原高港区区本级城市基础设施建设任务，以及标准厂房和港口建设。业务模式上，望涛投资与原高港区政府主要采取委托代建和自营模式。委托代建模式中，望涛投资和原高港区政府及其相关单位签订委托代建协议，明确由望涛投资负责项目工程的招标、质量监控和施工进度审核。委托方按照项目建设成本加上合理的回报率支付相关回购款项。望涛投资每年根据项目完工进度以及相应工程结算确认营业收入及营业成本，委托方按协议向其支付项目建设款项。

**截至 2023 年 3 月末大江建设工程施工业务主要已完工情况表**

（单位：亿元）

工程名称	业主方	合同金额	合同签订时间	开工时间	竣工时间	经营模式	结算方式	回款情况
金港路北延工程项目	泰州市港城建设投资发展有限公司	2.65	2017.2	2017.8	2021.2	工程代建	成本加成 15%	已回款
扬子江路南侧改造项目	泰州市港城建设投资发展有限公司	1.43	2017.1	2017.2	2020.12	工程代建	成本加成 15%	已回款
通港路东延工程项目	泰州市港城建设投资发展有限公司	1.23	2017.10	2017.12	2021.5	工程代建	成本加成 15%	已回款
<b>合计</b>		<b>5.31</b>						

**截至 2023 年 3 月末望涛投资工程施工业务主要已完工情况表**

（单位：万元）

项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资额	已回款金额	未来三年回款计划		
						2023年4-12月	2024年	2025年
355省道拆迁改造项目	2016.06-2018.12	2018-2022	25,307.54	21,560.80	24,794.93	-	-	-
珑湾路项目	2017.05-2020.12	2019-2023	24,271.84	23,907.27	20,921.57	6,571.79	-	-
环港大道西延	2015.6-2018.7	2019-2023	25,000.00	24,793.74	28,512.80	-	-	-
龙窝路项目	2016.5-2019.8	2020-2023	26,000.00	25,074.79	28,836.01	-	-	-
祥泰路南延	2017.6-2019.5	2020-2024	18,754.97	18,754.97	21,568.22	-	-	-
高港主城区六条河道控原截污工程	2018.6-2019.12	2020	4,787.22	4,492.05	5,165.86	-	-	-
高港区老旧小区雨污分流改造工程	2018.6-2019.12	2020	4,001.35	3,977.26	4,573.85	-	-	-
龙窝湖周边地块棚户区改造工程项目	2017.10-2019.3	2020-2024	51,603.94	44,935.78	38,181.87	7,342.64	-	-
金港路南延	2015.9-2017.5	2018-2023	26,000.00	21,888.89	25,172.22	-	-	-
田许路改造	2015-2017	2017-2022	129,877.9	129,877.9	149,359.59	-	-	-
泰州财富中心改建项目	2016-2018	2018-2021	17,000.00	15,165.71	17,440.56	-	-	-
春港路改造项目	2018-2019	2020-2023	10,000.00	5,337.66	6,138.31	-	-	-
春城路项目	2017-2019	2020-2023	4,819.41	4,819.41	5,542.32	-	-	-
污水管网工程	2017-2020	2020-2023	12,000.00	11,552.53	13,285.41	-	-	-
滨江南官河生态绿化工程	2016-2017	2017-2022	8,874.06	8,874.06	10,205.17	-	-	-
<b>合计</b>			<b>388,298.2</b>	<b>365,012.8</b>	<b>399,698.69</b>	<b>13,914.43</b>		

近年来，基础设施建设业务收入与毛利率水平稳定，是公司最重要的收入及利润来源，业务稳定性良好。截至2022年末，公司已完工工程施工项目总投资26.73亿元，其中已回款金额26.09亿元，回款情况较好。同期末，在建项目投资规模较大，回款节奏较慢，对资金形成一定占用；在建项目签订协议时间较早，投资完成度高，未来投资支出压力不大，由于泰州市项目建设需求较小，公司拟建项目预计投资体量亦不大。

截至2022年3月	业主方	开工时间	预计完工时间	合同金额	合同签订时间	经营模式	结算方式	回款情况
长城汽车项目	泰州兴港国际汽车产业园开发有限公司	2019.11	2023.5	17.15	2019.10	工程总承包	现金转账	9.59
大泗特色小镇项目	泰州引江城市开发建设	2019.4	2023.3	2.28	2018.12	工程总承包	现金转账	1.85
德清智能生态城项	德清县云谷智能生态城产	2020.6	2023.10	7.14	2020.4	工程总承包	现金转账	3.2
高登莱恩项目	深圳高登来恩电子技术有	2020.9	2022.10	8.86	2020.9	工程总承包	现金转账	2
华为二标段宿舍楼工程	葛洲坝安哥拉有限公司安哥拉有限公司华为安	2021.8	2023.2	0.47	2020.6	工程总承包	现金转账	0.19
<b>合计</b>				<b>35.90</b>				<b>16.83</b>

截至2023年3月末创鸿投资主要拟建工程施工项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	未来三年投资计划		
					2023年4-12月	2024年	2025年
凤栖湖景区项目	2016-	2021-	130,000	129,275.50	724.5	-	-

	2022	2023					
高港区三水厂周边地块棚户区改造工程项目	2017-2024	2022-2024	34,537.57	34,120.21	417.36	-	-
泗白路改扩建项目	2019-2022	2021-2023	41,000.00	40,442.16	557.84	-	-
古寿胜寺科技孵化器	2016-2023	2021-202	25,000.00	24,894.80	105.13	-	-
	2017-202	2019-202	145,336	143,943.00	1,392.34	-	-
高港高新区人才公寓建设工程	2021-202	2023-202	97,021.00	59,568.83	37,452.17	-	-
关于泰州高港区海军东路北侧地块城市更新项目	2021-2025	2024-2028	125,981	87,590.39	15,000.00	15,000.00	8,390.34
富民嘉苑（保障性安置房）建设工程	2020-2022	2023-2025	57,043.00	55,898.09	1,144.91	-	-
泰州市高港区环境综合整治项目	2019-2022	2021-2022	49,525.54	49,067.01	458.53	-	-
永安污水处理厂二期	2021-2023	2023-2024	53,000.00	52,740.67	259.33	-	-
双创基地二期	2020-2024	2023-2025	113,907	96,279.86	10,000.00	7,627.14	-
<b>合计</b>			<b>872,350.84</b>	<b>773,821.25</b>	<b>67,512.11</b>	<b>22,627.14</b>	<b>8,390.34</b>

## 2. 园区经营与土地改造板块

公司园区经营与土地改造业务主要由子公司泰州市高港高新区开发建设有限责任公司（以下简称“高港新发”）负责。高港新发主要负责泰州港经开区内的基础设施、土地改造及保障房等项目建设等。根据高港区政府与高港新发签订的《关于泰州高港高新区建设的框架协议》，高港新发就单个项目与入驻企业分别订立委托建设协议，约定成本加成比例，高港新发按照成本加成后的金额确定当期的园区经营收入。业务模式上，高港新发作为施工单位按照当期的完工进度，结合合同约定的加成比例，计算并报送当期的结算价，由江苏泰州港经济开发区规划建设局作为审核单位对结算价进行审核确定审定数，再由项目委托方最终确定后形成当期的结算金额，并将工程结算审定单提供给高港新发。

从业务开展情况来看，园区经营与土地改造业务毛利率稳定，受益于完工结算量增加，收入规模波动上升，是公司营业收入的重要补充。截至 2022 年末，

公司园区经营与土地改造项目投入资金量较大，待结转与待回款规模较大，对公司资金形成一定占用，需持续关注项目未来结转与回款进度安排。

**截至 2023 年 3 月末创鸿资产主要已完工园区经营代建项目（单位：万元）**

项目名称	项目委托方	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	截至 2023 年 3 月末累计确认收入金额
明发代建项目	明发集团泰州房地产开发有限公司	2016.10-2020.1	2020-2024	91,309.38	91,309.38	93,458.52
亚力山卓	亚力山卓家私（深圳）有限公司	2017.1-2020.2	2020-2023	44,963.13	44,963.13	55,477.00
久裕精工代建项目	泰州久裕精密工业有限公司	2017.4-2019.11	2020-2023	8,218.34	8,218.34	9,148.72
鹏翎胶管代建项目	江苏鹏翎胶管有限公司	2017.3-2020.2	2020-2023	5,775.88	5,775.88	6,074.74
<b>合计</b>				<b>150,266.73</b>	<b>150,266.73</b>	<b>164,158.98</b>

**截至 2023 年 3 月末创鸿资产主要在建园区经营代建项目（单位：万元）**

项目名称	项目委托方	总投资	已投资额	建设期间	回款周期	未来三年投资计划		
						2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
科技孵化器	江苏泰州港经济开发区管理委员会	145,336.00	143,943.66	2017-2023	2023-2027	1,392.34	-	-
创业大厦	江苏泰州港经济开发区管理委员会	72,280.00	56,408.39	2017-2024	2025-2028	10,000.00	5,871.61	-
双创基地一期	江苏泰州港经济开发区管理委员会	27,000.00	26,584.74	2018-2023	2023-2025	415.26	-	-
双创基地二期	江苏泰州港经济开发区管理委员会	113,907.00	56,121.84	2020-2024	2025-2028	24,361.40	26,542.10	-
高港高新区人才公寓建设工程	江苏泰州港经济开发区管理委员会	113,907.00	96,279.86	2021-2024	2025-2028	10,000.00	7,627.14	-
<b>合计</b>		<b>472,430.00</b>	<b>379,338.49</b>			<b>46,169.00</b>	<b>40,040.85</b>	

**3、热力销售板块**

公司是高港区唯一的热力销售公司，热力销售业务具有较强的区域专营性，业务具体由子公司泰州江东热力有限公司（以下简称“江东热力”）负责。

业务模式方面，江东热力从国电泰州发电有限公司购买蒸汽热源，并通过自有 30 公里蒸汽管网将蒸汽热力输送至用热单位，其下游客户全部为工商业用户。江东热力建设规划西线最大供热能力 130 吨/小时、东线最大供热能力 480 吨/小时。目前投入运营西线供热能力 120 吨/小时、东线供热能力 200 吨/小时。江东热力与用热企业签订用热协议，约定供热参数、用热范围、时间，约定用热价格（用热价格以泰州市高港区物价局每季度核定的蒸汽价格为基准），按照约定的用汽量计算方式，每月 25 日进行热费结算，次月 5 日为热费缴款日。供热设施由江东热力提供，用热设施由用热企业自行提供。江东热力主要客户为江苏汇福蛋白科技有限公司、益海（泰州）粮油工业有限公司、丰益生物科技（江苏）有限公司、泰州市临港供热管理有限公司、江苏汇福油脂科技有限公司等企业。热力销售下游客户较稳定，但该业务受客户需求影响，供热量与销售收入有所波动。

#### **4. 国有资产经营板块**

公司负责泰州市高港区主要经营性国有资产的经营管理，经营的主要资产包括口岸雕花楼景区资产、大江剧院资产、泰州市高港区污水管网资产。公司国有资产经营管理业务由本部、子公司泰州金港建设投资发展有限公司（以下简称“金港建设”）和望涛投资实施。

口岸雕花楼景区为 AAAA 级旅游景区，公司与泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司（以下简称“景区公司”）签订《口岸雕花楼景区经营权承包合同》，将口岸雕花楼景区经营权承包给景区公司经营，将旅游景区管理、旅游讲解、物业管理、停车场管理和房屋租赁发包给景区公司经营，经营期限为五十年，从 2016 年 1 月 1 日起至 2065 年 12 月 31 日止，承包租金第一年 2,100 万元，第二到第五年每年上调 10%，以后各年每年上调 5%；景区商铺由金港建设与景区公司签订《商铺委托租赁与经营管理协议书》，将口岸水景街区建筑面积共计 24,644.02 平方米商铺委托景区公司对外出租经营及管理，委托期限为十年，即自 2013 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止，年租金 1,079.41 万元。大江剧院资产是高港区知名剧院，主要承接各种商演和娱乐体育活动，金港建设与景区公司签订《大江剧院经营权承包合同》，将大江剧院各种商演和娱乐体育活动的经营权承包给景区公司经营，承包经营方式为景区公司独

资承包自主经营，经营期限为十年，从2019年1月1日起至2028年12月31日止。承包租金前三年820万元，第四年开始承包金每年上调5%。污水管网资产为高港区辖区内创新大道-污水处理厂污水管网资产及高港区城区雨污水管网资产，2014年之前修建的老旧污水管网资产归属望涛投资名下，2015年以后为配套区域内居民和工业企业污水处理而新建的污水管网归属公司本部，望涛投资和公司本部将污水处理管网出租给水利局或污水处理运营主体，每年收取一定的管网租赁费用。

### 截至2023年3月末公司主要水利管网资产情况

序号	管网名称	权属人	竣工日期
1	田许路(许庄路段)污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2014年5月
2	港城东路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2013年12月
3	通泰北路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2013年12月
4	白马镇海军大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2013年10月
5	港口东路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2012年4月
6	大泗镇泗港线污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2011年8月
7	高港区胡庄镇胡大线污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2012年2月
8	高港区长江大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2013年6月
9	高港区环港大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2014年1月
10	创新大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2008年8月
11	银杏路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2014年5月
12	刁铺街道马场中沟污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2009年10月
13	高港区金港路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2012年10月
14	高港区春港路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2009年7月
15	柴墟路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2017年6月
16	通港路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2010年3月
17	药城大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2017年1月
18	振兴大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年4月
19	创业大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年12月
20	兴旺路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年3月
21	永吉路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2017年3月
22	创业大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年5月
23	东风南路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年8月
24	解放路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年2月
25	王营路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年3月
26	港城路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年12月
27	通扬路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年6月
28	向阳路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2017年1月
29	电厂路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年9月
30	同兴路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年11月
31	马船东路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年2月
32	新港大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年8月
33	扬子江路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年7月
34	海军东路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年11月

35	姜高路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年8月
36	友谊港路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年9月
37	三星路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2017年3月
38	兴港路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年12月
39	兴国路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年1月
40	刁东路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年8月
41	永福路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年4月
42	疏港北路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2017年1月
43	马永路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2015年12月
44	龙港路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2016年2月
45	创新大道~1号泵站污水管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
46	1号泵站~2号泵站污水管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
47	2号泵站~3号泵站污水管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
48	3号泵站~4号泵站污水管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
49	4号泵站管道~污水处理厂管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
50	高港区城区污水管网工程一区	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年12月
51	高港区城区污水管网工程二区	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年12月
52	高港区城区污水管网工程三区	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年12月
53	高港区创新大道管网工程	泰州金港建设投资发展有限公司	2018年12月
54	高港大道污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2017年1月
55	丰岸路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年9月
56	刁港路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年2月
57	府东路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2019年3月
58	金果路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年6月
59	柴墟路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2017年6月
60	人民路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年9月
61	疏港路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年4月
62	鸿兴路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2017年3月
63	336省道污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年11月
64	231省道污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年2月
65	春江路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2017年3月
66	东夹江路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年5月
67	金港路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2019年2月
68	临港大道污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年5月
69	通江东路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2016年12月
70	新乔路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2017年6月
71	团结河路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年4月
72	经六路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年6月
73	永盛路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2019年8月
74	永丰路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2017年4月
75	永丰路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年1月
76	兴达路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2017年6月
77	永平路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2016年9月
78	兴城路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年3月
79	永宁路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年1月
80	姜泗路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年9月
81	北野田路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年4月

82	泗白路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2019年2月
83	金马大街污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年5月
84	将军北路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2019年1月
85	神奇路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2018年4月
86	兴业路污水管网	泰州市港城建设投资发展有限公司	2017年6月

从经营情况来看，公司国有资产经营对象稳定，随着租金价格按合同约定调增，年经营收入稳步提升，且毛利率水平较高，是公司创造盈利的重要补充。

## 5、商贸板块

公司商贸业务主要由子公司江苏登盛商贸有限公司（以下简称“登盛商贸”）和高港新发经营，贸易品种主要是钢材、砂石、水泥、电缆等建材。经营业务模式主要是以销定产、不留存货的贸易经营方式。采购方面，根据客户需求签订销售合同后，按合同约定贸易商品规格、数量等向上游供应商采购，供应商需按照公司规定的质量要求及技术标准供货，并按照公司要求发货至指定的堆放场地，经公司现场验收合格后，出具签收单据，以现金或转账等形式进行结算；销售方面，公司根据客户需求签订销售合同后，按合同约定的商品规格、型号和数量发货至双方约定的指定堆放场地，客户按合同约定安排人现场验收，验收合格后向公司出具签收单据，以现金或转账等形式进行结算。

近年来，公司商贸业务收入规模波动幅度较大，毛利率水平较低甚至倒挂，业务稳定性及对盈利贡献弱。且2022年供应商仅江苏炫猪网络科技有限公司一家，客户为福州新投创业投资有限公司、江苏阿格拉网络科技有限公司两家，购销集中度过高，存在一定潜在业务波动风险。

## 6、外部支持

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

增资方面，2020年6月，泰州市国资委增加货币出资15.00亿元，公司实收资本增至31.54亿元。资产划拨方面，2020年，公司获得高港区国资委划拨资产15.54亿元，主要为管网资产。财政补贴方面，2020-2023年9月，创鸿资产收到的政府补助分别为3.13亿元、2.75亿元、2.53亿元和1.55亿元。

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

## （七）财务分析

### 1、审计报告

以下分析基于江苏创鸿提供的 2020-2022 年审计报告和 2023 年 9 月财务报告，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对江苏创鸿的 2020-2022 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

#### 合并资产负债表单位：万元

	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
<b>流动资产：</b>				
货币资金	302,410.81	263,976.29	313,663.81	198,723.28
应收票据		63.00		
应收账款	902,640.15	1,001,349.37	1,154,827.86	1,345,108.93
预付款项	32,168.83	16,968.42	916.35	181.80
其他应收款	899,273.06	1,004,439.62	794,816.72	630,563.37
存货	1,927,265.63	2,472,851.78	2,801,811.59	2,966,484.06
其他流动资产	1.35	12,200.00	79.95	
<b>流动资产合计</b>	<b>4,063,759.83</b>	<b>4,771,848.48</b>	<b>5,066,116.28</b>	<b>5,141,061.44</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	117,841.57			
其他非流动金融资产			133,913.08	129,958.66
长期股权投资	154,767.15	175,726.73	181,446.24	8,075.76
投资性房地产	549,721.58	554,578.01	490,438.90	490,438.90
固定资产	640,675.15	620,922.51	606,060.98	591,385.22
在建工程	121,733.93	149,680.32	159,628.67	160,824.67
无形资产	6,678.41	6,512.84	6,312.89	6,162.92
长期待摊费用	214.19	272.49	121.51	27.38
递延所得税资产	1,605.53	1,518.41	375.99	375.99
其他非流动资产		136,617.57	5,000.00	5,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,593,237.52</b>	<b>1,645,828.87</b>	<b>1,583,298.27</b>	<b>1,392,249.52</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,656,997.34</b>	<b>6,417,677.35</b>	<b>6,649,414.55</b>	<b>6,533,310.96</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	258,914.50	217,970.00	400,790.00	414,428.60
应付票据	58,615.00	151,000.00	121,900.00	72,035.00
应付账款	32,640.69	94,589.40	95,178.57	81,590.42
预收款项	676.18	1,595.86	1,101.70	1,037.31
合同负债		241.07	299.39	149.43
应付职工薪酬	490.24	430.23	361.39	8.83
应交税费	82,202.08	119,363.95	151,551.34	178,267.16
其他应付款	29,660.14	90,156.39	257,659.01	170,551.81
一年内到期的非流动负债	463,034.49	915,169.47	591,473.47	813,258.47
其他流动负债	148,000.00	174,015.71	206,016.69	75,000.00

流动负债合计	1,074,233.32	1,764,532.09	1,826,331.56	1,806,327.03
非流动负债：				
长期借款	1,393,989.00	859,516.00	1,035,119.00	1,204,255.19
应付债券	484,000.00	1,027,000.00	1,022,000.00	812,000.00
长期应付款	364,722.78	338,741.49	210,695.70	189,288.46
递延所得税负债	54,783.53	55,997.64	51,002.15	51,002.15
非流动负债合计	2,297,495.31	2,281,255.13	2,318,816.85	2,256,545.80
负债合计	3,371,728.62	4,045,787.22	4,145,148.41	4,062,872.83
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	315,400.00	315,400.00	315,400.00	315,400.00
资本公积金	1,062,882.89	1,073,887.80	1,142,089.67	1,140,689.34
其它综合收益	159,653.19	159,653.19	150,871.91	150,871.91
盈余公积金	1,326.99	1,626.98	2,136.15	2,136.15
未分配利润	107,373.25	137,687.28	167,880.35	159,817.46
归属于母公司所有者权益合计	1,646,636.32	1,688,255.25	1,778,378.08	1,768,914.86
少数股东权益	638,632.40	683,634.88	725,888.06	701,523.27
所有者权益合计	2,285,268.72	2,371,890.13	2,504,266.14	2,470,438.13
负债和所有者权益总计	5,656,997.34	6,417,677.35	6,649,414.55	6,533,310.96

## 利润表

合并利润表单位：万元

	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
营业总收入	496,490.11	482,162.47	419,036.54	336,617.70
营业收入	496,490.11	482,162.47	419,036.54	336,617.70
营业总成本	458,008.81	454,631.13	386,239.98	308,663.84
营业成本	427,736.39	418,445.34	349,992.13	280,621.73
税金及附加	5,121.95	4,918.36	4,579.81	2,702.66
销售费用	2,153.83	2,461.78	1,922.57	1,455.35
管理费用	10,858.76	13,443.47	12,172.64	9,346.07
财务费用	12,137.87	15,362.18	17,572.82	14,538.04
其中：利息费用	17,371.98	18,560.73	20,545.05	14,596.39
减：利息收入	5,337.49	3,328.67	7,208.55	2,440.13
加：其他收益	31,301.79	27,457.04	25,260.98	15,450.29
投资净收益	55.34	4,043.42	7,324.39	2,381.77
公允价值变动净收益	932.83	4,856.43	1,419.59	
资产减值损失	-4,831.18			
信用减值损失		349.26	4,459.95	
资产处置收益			729.27	
营业利润	65,940.08	64,237.48	71,990.75	45,785.92
加：营业外收入	172.71	198.82	175.71	6.56
减：营业外支出	513.96	714.49	597.51	153.61
利润总额	65,598.83	63,721.81	71,568.95	45,638.88
减：所得税	12,586.28	13,564.17	15,559.20	7,361.69
净利润	53,012.55	50,157.64	56,009.75	38,277.18
持续经营净利润	53,012.55	50,157.64	56,009.75	38,277.18
减：少数股东损益	17,018.08	19,543.62	21,142.28	13,330.75
归属于母公司所有者的净利润	35,994.47	30,614.02	34,867.47	24,946.43

加：其他综合收益			8,633.48	
<b>综合收益总额</b>	<b>53,012.55</b>	<b>50,157.64</b>	<b>64,643.23</b>	<b>38,277.18</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	17,018.08	19,543.62	24,595.67	13,330.75
归属于母公司普通股股东综合收益总额	35,994.47	30,614.02	40,047.56	24,946.43

## 现金流量表

合并现金流量表单位：万元

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年9月
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	454,682.68	501,494.44	286,995.99	136,220.81
收到其他与经营活动有关的现金	550,465.07	498,919.11	568,362.96	165,362.44
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,005,147.75</b>	<b>1,000,413.55</b>	<b>855,358.95</b>	<b>301,583.25</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	580,808.48	519,774.32	420,717.61	215,860.18
支付给职工以及为职工支付的现金	6,789.01	9,787.53	7,338.55	6,001.29
支付的各项税费	21,408.73	8,928.04	4,777.81	2,811.82
支付其他与经营活动有关的现金	816,769.92	602,042.36	336,353.53	56,907.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,425,776.14</b>	<b>1,140,532.25</b>	<b>769,187.50</b>	<b>281,580.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-420,628.39</b>	<b>-140,118.71</b>	<b>86,171.45</b>	<b>20,002.37</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,100.00			105,845.63
取得投资收益收到的现金		30.00	1,879.02	1,639.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2.72	2,697.53	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,766.03			
收到其他与投资活动有关的现金	2,928.03		2,125.11	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>9,794.06</b>	<b>32.72</b>	<b>6,701.66</b>	<b>107,485.60</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,703.08	20,296.70	11,395.35	1,303.64
投资支付的现金	202,703.05	10,528.00	2,295.51	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>248,406.13</b>	<b>30,824.70</b>	<b>13,690.86</b>	<b>1,303.64</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-238,612.07</b>	<b>-30,791.98</b>	<b>-6,989.20</b>	<b>106,181.95</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	204,291.72		126,900.00	
取得借款收到的现金	1,814,160.00	1,635,354.99	1,579,624.35	1,449,163.33
收到其他与筹资活动有关的现金	157,594.05	168,941.43	586,683.69	170,732.08
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,176,045.77</b>	<b>1,804,296.42</b>	<b>2,293,208.04</b>	<b>1,619,895.42</b>
偿还债务支付的现金	1,224,666.26	1,196,758.79	1,645,943.14	1,427,266.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	254,205.27	309,914.59	340,562.24	243,022.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		526.23		
支付其他与筹资活动有关的现金	6,550.00	177,820.00	354,214.91	115,700.10
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,485,421.53</b>	<b>1,684,493.38</b>	<b>2,340,720.30</b>	<b>1,785,988.29</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>690,624.24</b>	<b>119,803.05</b>	<b>-47,512.25</b>	<b>-166,092.87</b>
<b>汇率变动对现金的影响</b>				

现金及现金等价物净增加额	31,383.79	-51,107.64	31,670.00	-39,908.55
期初现金及现金等价物余额	122,658.58	154,042.38	102,934.73	134,604.73
期末现金及现金等价物余额	154,042.38	102,934.73	134,604.73	94,696.18

## 2、财务分析

### (1) 所有者权益分析

2020-2022年及2023年9月，创鸿资产的所有者权益分别为228.53亿元、237.19亿元、250.43亿元和247.04亿元，所有者权益保持稳定增长。2022年，公司得到股东土地等资产注入，资本公积增加，且得益于自身盈余不断积累，所有者权益规模不断提升，资本实力得以夯实。

截至2023年9月末，公司所有者权益由实收资本（12.77%）、资本公积（46.17%）、盈余公积（0.09%）、未分配利润（6.47%）、少数股东权益（28.40%）和其他综合收益（6.47%）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）

所有者权益(或股东权益):	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	315,400.00	13.80%	315,400.00	13.30%	315,400.00	12.59%	315,400.00	12.77%
资本公积金	1,062,882.89	46.51%	1,073,887.80	45.28%	1,142,089.67	45.61%	1,140,689.34	46.17%
其它综合收益	159,653.19	6.99%	159,653.19	6.73%	150,871.91	6.02%	150,871.91	6.11%
盈余公积金	1,326.99	0.06%	1,626.98	0.07%	2,136.15	0.09%	2,136.15	0.09%
未分配利润	107,373.25	4.70%	137,687.28	5.80%	167,880.35	6.70%	159,817.46	6.47%
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,646,636.32</b>	<b>72.05%</b>	<b>1,688,255.25</b>	<b>71.18%</b>	<b>1,778,378.08</b>	<b>71.01%</b>	<b>1,768,914.86</b>	<b>71.60%</b>
少数股东权益	638,632.40	27.95%	683,634.88	28.82%	725,888.06	28.99%	701,523.27	28.40%
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,285,268.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,371,890.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,504,266.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,470,438.13</b>	<b>100.00%</b>

### (2) 资产结构及主要科目分析

2020-2022年及2023年9月，公司总资产分别为565.70亿、641.77亿元、664.94元和653.33亿元，随着公司在建项目的推进及新项目的不断落地，公司总资产逐步扩大，2023年9月略有波动。从资产构成来看，公司资产主要集中在货币资金、应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产及固定资产，并且以流动资产为主，且预计未来公司仍将维持现有业务结构。2020-2023年9月末，流动资产分别为406.38亿元、477.18亿元、506.61亿元和514.11亿元，占同期总资产的比重分别为71.84%、74.35%、76.19%和78.69%；公司非流动资产占比相对较低，分别为159.32亿元、164.58亿元、158.33亿元和139.22亿元，在总资产中的占比分别为28.16%、25.65%、23.81%和21.31%。

### 近三年一期公司的资产情况（单位：万元）

	2020 年度		2021 年度		2022 年度		2023 年 9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	302,410.81	5.35%	263,976.29	4.11%	313,663.81	4.72%	198,723.28	3.04%
应收票据			63.00	0.00%				
应收账款	902,640.15	15.96%	1,001,349.37	15.60%	1,154,827.86	17.37%	1,345,108.93	20.59%
预付款项	32,168.83	0.57%	16,968.42	0.26%	916.35	0.01%	181.80	0.00%
其他应收款	899,273.06	15.90%	1,004,439.62	15.65%	794,816.72	11.95%	630,563.37	9.65%
存货	1,927,265.63	34.07%	2,472,851.78	38.53%	2,801,811.59	42.14%	2,966,484.06	45.41%
其他流动资产	1.35	0.00%	12,200.00	0.19%	79.95	0.00%		0.00%
<b>流动资产合计</b>	<b>4,063,759.83</b>	<b>71.84%</b>	<b>4,771,848.48</b>	<b>74.35%</b>	<b>5,066,116.28</b>	<b>76.19%</b>	<b>5,141,061.44</b>	<b>78.69%</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	117,841.57	2.08%						
其他非流动金融资产		0.00%		0.00%	133,913.08	2.01%	129,958.66	1.99%
长期股权投资	154,767.15	2.74%	175,726.73	2.74%	181,446.24	2.73%	8,075.76	0.12%
投资性房地产	549,721.58	9.72%	554,578.01	8.64%	490,438.90	7.38%	490,438.90	7.51%
固定资产	640,675.15	11.33%	620,922.51	9.68%	606,060.98	9.11%	591,385.22	9.05%
在建工程	121,733.93	2.15%	149,680.32	2.33%	159,628.67	2.40%	160,824.67	2.46%
无形资产	6,678.41	0.12%	6,512.84	0.10%	6,312.89	0.09%	6,162.92	0.09%
长期待摊费用	214.19	0.00%	272.49	0.00%	121.51	0.00%	27.38	0.00%
递延所得税资产	1,605.53	0.03%	1,518.41	0.02%	375.99	0.01%	375.99	0.01%
其他非流动资产			136,617.57	2.13%	5,000.00	0.08%	5,000.00	0.08%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,593,237.52</b>	<b>28.16%</b>	<b>1,645,828.87</b>	<b>25.65%</b>	<b>1,583,298.27</b>	<b>23.81%</b>	<b>1,392,249.52</b>	<b>21.31%</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,656,997.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,417,677.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,649,414.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,533,310.96</b>	<b>100.00%</b>

#### ① 货币资金

2020-2022 年及 2023 年 9 月，公司货币资金分别为 30.24 亿元、26.40 亿元、31.37 亿元和 19.87 亿元，占同期资产总额的比重分别为 5.35%、4.11%、4.72%和 3.04%。2023 年 9 月末货币资金余额较 2022 年末减少 36.64%，主要系银行存款和其他货币资金减少所致。

#### 2023 年 9 月末江苏创鸿货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	占比
库存现金	41,114.92	0.00%
银行存款	946,920,682.05	47.65%
其他货币资金	1,040,271,000.00	52.35%
<b>合计</b>	<b>1,987,232,796.97</b>	<b>100.00%</b>

#### ② 应收账款

2020-2023 年 9 月末，公司应收账款分别为 90.26 亿元、100.13 亿元、115.48 亿元和 134.51 亿元，占同期资产总额的比重分别为 15.96%、15.06%、17.37%和 20.59%。随着工程项目结转，应收账款规模逐年上升，主要系应收泰州医药高新技术产业开发区(泰州市高港区)住房和城乡建设局 81.19 亿元和江

苏泰州港经济开发区管理办公室 46.72 亿元，二者合计占应收账款总额的比例达到 95.09%。

**2023 年 9 月末江苏创鸿应收账款情况（单位：元）**

单位名称	与本公司关系	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）住房和城乡建设局	关联方	8,119,146,649.16	4 年以内	60.36
江苏泰州港经济开发区管理办公室	关联方	4,671,852,244.77	4	34.73
泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）农业农村局	非关联方	344,520,189.26	4 年以内	2.56
泰州引江城市建设有限公司	非关联方	93,608,253.00	1-2 年	0.70
泰州市锦润污水处理有限公司	非关联方	92,250,000.00	1 年以内	0.69
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>13,321,377,336.19</b>	<b>—</b>	<b>99.04</b>

③ 其他应收款

2020-2023 年 9 月末，公司其他应收款分别为 89.93 亿元、100.44 亿元、79.48 亿元和 63.06 亿元，占同期资产总额的比重分别为 15.90%、15.65%、11.95%和 9.65%。其他应收款规模有所回落，主要系应收工程建设款和资金拆借款，账龄以一年内为主，其中应收江苏泰州港经济开发区管理办公室 6.83 亿元、江苏瑞鸿基金管理有限公司 6 亿元、江苏泰园城市发展有限公司 3.88 亿元、泰州市博超商贸有限公司 3.86 亿元和泰州市凯明城市建设有限公司 3.32 亿元，合计占其他应收款总额的 37.45%。

**2023 年 9 月末江苏创鸿的其他应收款情况（单位：元）**

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款总额的比例 (%)
江苏泰州港经济开发区管理办公室	关联方	682,663,854.74	10.71
江苏瑞鸿基金管理有限公司	非关联方	600,000,000.00	9.41
江苏泰园城市发展有限公司	关联方	387,767,581.03	6.08
泰州市博超商贸有限公司	非关联方	385,500,000.00	6.05
泰州市凯明城市建设有限公司	非关联方	331,522,847.97	5.20
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>2,387,454,283.74</b>	<b>37.45</b>

④ 存货

2020-2023 年 9 月末，公司存货分别为 192.73 亿元、247.29 亿元、280.18 亿元和 296.65 亿元，占同期资产总额的比重分别为 34.07%、38.53%、42.14%

和 45.41%。公司存货规模较大且保持较快增速，截至 2023 年 9 月末，公司存货较年初增长 5.88%，公司存货主要是合同履行成本 277.41 亿元和拟开发土地 17.66 亿元。

**2023 年 9 月末江苏创鸿的存货明细表（单位：万元）**

项目	期末余额	期初余额
拟开发土地	176,680.74	176,680.74
合同履行成本	27,741,44.80	2,609,505.30
库存商品	156,585,158.74	15,625.56
<b>合计</b>	<b>2,966,484.06</b>	<b>2,801,811.59</b>

⑤ 长期股权投资

2020-2023 年 9 月末，公司长期股权投资分别为 15.48 亿元、17.57 亿元、18.14 亿元和 0.81 亿元，在总资产中的比重分别为 2.74%、2.74%、2.73%和 0.12%。主要为公司对外投资所获股权。

**2023 年 9 月末江苏创鸿的长期股权投资情况（单位：元）**

被投资单位	期末余额
泰州港口建设发展有限公司	39,970,515.68
泰州诚大建设开发有限公司	4,159,366.59
泰州衡麓投资管理有限公司	3,256,037.17
泰州市金控工程建设有限公司	4,624,541.00
江苏华照节能服务有限公司	28,747,146.05
<b>合计</b>	<b>80,757,606.49</b>

⑥ 投资性房地产

2020-2023 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 54.94 亿元、55.46 亿元、49.04 亿元和 49.04 亿元，占同期资产总额的比重分别为 9.72%、8.64%、7.38%和 7.51%。公司投资性房地产全部为土地使用权。

⑦ 无形资产

2020-2023 年 9 月末，公司固定资产分别为 0.67 亿元、0.65 亿元、0.63 亿元和 0.62 亿元，占同期资产总额的比重分别为 0.12%、0.10%、0.09%和 0.09%。公司的无形资产主要为土地使用权 0.61 亿元。

**2023 年 9 月末江苏创鸿的无形资产明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
土地使用权	61,454,292.17	62,846,902.14
软件	174,934.86	281,962.43
<b>合计</b>	<b>61,629,227.03</b>	<b>63,128,864.57</b>

### ⑧ 在建工程

2020-2023年9月末，公司在建工程分别为12.17亿元、14.97亿元、15.96亿元和16.28亿元，占同期资产总额的比重分别为2.15%、2.33%、2.40%和2.46%。近两年随着公司资产规模的增长，在建工程的占比有所下降。公司在建工程主要为雕花楼水景街区综合项目、水景街区综合项目等。

2023年9月末江苏创鸿的在建工程明细表（单位：元）

项目	2023年9月末
雕花楼水景街二期	462,657,318.44
凯明城建区华创电子信息产业园	508,301,500.48
水景街区综合项目	568,260,468.87
在建工程	66,491,841.75
零星工程	2,535,620.15
合计	1,608,246,749.69

### (3) 负债结构及主要科目分析

2020-2023年9月末，公司负债总额分别为337.17亿元、404.58亿元、414.51亿元和406.29亿元，同期公司流动负债分别为107.42亿元、176.45亿元、182.63亿元和180.63亿元，占同期总负债的比重分别为31.86%、43.61%、44.06%和44.46%。公司流动负债中短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债占比较高。2020-2023年9月末，公司非流动负债分别为229.75亿元、228.13亿元、231.88和225.65亿元，占同期总负债的比重分别为68.14%、56.39%、55.94%和55.54%。公司负债结构当中以非流动负债为主，且负债结构虽有所调整，但是基本保持稳定。

近三年一期公司的负债情况（单位：万元）

	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	258,914.50	7.68%	217,970.00	5.39%	400,790.00	9.67%	414,428.60	10.20%
应付票据	58,615.00	1.74%	151,000.00	3.73%	121,900.00	2.94%	72,035.00	1.77%
应付账款	32,640.69	0.97%	94,589.40	2.34%	95,178.57	2.30%	81,590.42	2.01%
预收款项	676.18	0.02%	1,595.86	0.04%	1,101.70	0.03%	1,037.31	0.03%
合同负债			241.07	0.01%	299.39	0.01%	149.43	0.00%
应付职工薪酬	490.24	0.01%	430.23	0.01%	361.39	0.01%	8.83	0.00%
应交税费	82,202.08	2.44%	119,363.95	2.95%	151,551.34	3.66%	178,267.16	4.39%
其他应付款	29,660.14	0.88%	90,156.39	2.23%	257,659.01	6.22%	170,551.81	4.20%
一年内到期的非流动负债	463,034.49	13.73%	915,169.47	22.62%	591,473.47	14.27%	813,258.47	20.02%
其他流动负债	148,000.00	4.39%	174,015.71	4.30%	206,016.69	4.97%	75,000.00	1.85%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,074,233.32</b>	<b>31.86%</b>	<b>1,764,532.09</b>	<b>43.61%</b>	<b>1,826,331.56</b>	<b>44.06%</b>	<b>1,806,327.03</b>	<b>44.46%</b>
<b>非流动负债：</b>		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%

长期借款	1,393,989.00	41.34%	859,516.00	21.24%	1,035,119.00	24.97%	1,204,255.19	29.64%
应付债券	484,000.00	14.35%	1,027,000.00	25.38%	1,022,000.00	24.66%	812,000.00	19.99%
长期应付款	364,722.78	10.82%	338,741.49	8.37%	210,695.70	5.08%	189,288.46	4.66%
递延所得税负债	54,783.53	1.62%	55,997.64	1.38%	51,002.15	1.23%	51,002.15	1.26%
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,297,495.31</b>	<b>68.14%</b>	<b>2,281,255.13</b>	<b>56.39%</b>	<b>2,318,816.85</b>	<b>55.94%</b>	<b>2,256,545.80</b>	<b>55.54%</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,371,728.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,045,787.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,145,148.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,062,872.83</b>	<b>100.00%</b>

① 短期借款

2020-2023年9月末，公司短期借款为25.89亿元、21.80亿元、40.08亿元和41.44亿元，占同期负债总额的比重分别为7.68%、5.39%、9.67%和10.20%。2023年9月末公司短期借款主要为保证借款30.77亿元。

2023年9月末江苏创鸿短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额
质押借款	284,450,000.00
保证借款	3,076,936,000.00
信用借款	712,900,000.00
保证、抵押借款	70,000,000.00
<b>合计</b>	<b>4,144,286,000.00</b>

2023年9月末江苏创鸿短期借款明细表（单位：元）

公司全称	金融机构名称	报表科目	融资条件	20230930借款余额	借款时间	还款时间
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	1,000,000.00	2023/2/10	2024/2/10
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	短期借款	保证	2,100,000.00	2022/10/12	2023/10/12
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	3,000,000.00	2023/3/24	2024/3/24
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	3,800,000.00	2023/3/17	2024/3/17
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	4,100,000.00	2022/12/21	2023/12/21
泰州市港城酒店有限公司	江苏常熟农村商业银行	短期借款	保证	5,000,000.00	2023/1/31	2024/1/29
泰州市港城酒店有限公司	江苏常熟农村商业银行	短期借款	保证	5,000,000.00	2023/1/31	2024/1/29
泰州市鼎顺创业投资有限公司	江苏银行泰州高港支行	短期借款	保证	5,000,000.00	2022/12/26	2023/11/30
江苏望涛投资建设有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	保证	6,800,000.00	2022/12/29	2023/12/29
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	8,000,000.00	2023/1/6	2024/1/6
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	8,160,000.00	2022/12/14	2023/12/14
江苏望涛投资建设有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	保证	8,400,000.00	2023/2/10	2024/2/10
泰州市港城驾驶员培训有限公司	江苏江阴农村商业银行高港支行	短期借款	保证	8,700,000.00	2023/8/31	2024/8/30
江苏登盛商贸有限公司	中国光大银行泰州分行	短期借款	保证	9,000,000.00	2023/9/28	2024/9/27

泰州市港城酒店有限公司	中国光大银行泰州分行	短期借款	保证	9,000,000.00	2023/3/30	2024/3/29
江苏登盛商贸有限公司	南京银行泰州高港支行	短期借款	保证	9,500,000.00	2022/12/14	2023/12/11
江苏揽胜商贸有限公司	南京银行泰州高港支行	短期借款	保证	9,500,000.00	2022/12/14	2023/12/11
泰州市鼎顺创业投资有限公司	江苏江阴农村商业银行	短期借款	保证	9,600,000.00	2023/2/27	2024/2/26
泰州市港城酒店有限公司	江苏江阴农村商业银行高港支行	短期借款	保证	9,900,000.00	2023/4/27	2024/4/26
江苏创鸿资产管理有限公司	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	短期借款	保证	10,000,000.00	2022/12/26	2023/11/30
泰州市港城酒店有限公司	南京银行泰州高港支行	短期借款	保证	10,000,000.00	2022/12/27	2023/12/22
泰州市港城酒店有限公司	中国邮政储蓄银行江苏省分行	短期借款	保证	10,000,000.00	2023/2/27	2024/2/26
泰州市港城驾驶员培训有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	短期借款	保证	10,000,000.00	2023/1/4	2023/12/20
泰州市高港区神九新材料有限公司	交通银行泰州高港支行	短期借款	保证	10,000,000.00	2023/3/29	2024/3/22
泰州市凤栖湖生态开发有限公司	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	短期借款	保证	10,000,000.00	2022/12/26	2023/11/30
泰州市港城驾驶员培训有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	短期借款	保证	10,100,000.00	2023/7/3	2024/6/25
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	10,500,000.00	2023/2/3	2024/2/4
江苏望涛投资建设有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	保证	11,000,000.00	2023/1/13	2024/1/13
江苏望涛投资建设有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	保证	11,500,000.00	2022/12/2	2023/12/2
江苏望涛投资建设有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	保证	13,000,000.00	2023/2/3	2024/2/3
江苏望涛投资建设有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	保证	14,300,000.00	2022/12/23	2023/12/23
江苏望涛投资建设有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	保证	14,600,000.00	2023/1/19	2024/1/19
江苏望涛投资建设有限公司	江苏苏州农村商业银行泰州分行	短期借款	保证	15,000,000.00	2023/5/12	2024/5/12
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	15,200,000.00	2023/1/13	2024/1/13
泰州市港城驾驶员培训有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	短期借款	保证	19,900,000.00	2023/1/6	2024/1/5
江苏揽胜商贸有限公司	中国邮政储蓄银行江苏省分行	短期借款	保证	20,000,000.00	2023/3/29	2024/3/28
江苏望涛投资建设有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	短期借款	保证	20,400,000.00	2023/2/21	2024/2/21
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	央企国际信托有限公司(顺鑫506号)	短期借款	保证	23,086,000.00	2022/9/23	2024/9/23
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	央企国际信托有限公司(顺鑫506号)	短期借款	保证	25,300,000.00	2022/9/30	2024/9/30
江苏创鸿资产管理有限公司	浙商银行泰州分行	短期借款	保证	28,500,000.00	2023/1/6	2024/1/5
江苏创鸿资产管理有限公司	南京银行(直接理财工具)	短期借款	保证	30,000,000.00	2022/5/31	2023/5/31
泰州市港城驾驶员培训有限公司	江苏银行泰州高港支行	短期借款	保证	30,000,000.00	2022/12/14	2023/12/13
江苏揽胜商贸有限公司	江苏银行泰州高港支行	短期借款	保证	36,000,000.00	2022/11/25	2023/11/24

泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	36,300,000.00	2023/1/19	2024/1/19
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	38,500,000.00	2023/3/10	2024/3/10
泰州市鼎顺创业投资有限公司	南京银行泰州高港支行	短期借款	保证	39,500,000.00	2022/12/16	2023/12/15
泰州市华融城镇建设有限公司	中国光大银行泰州分行	短期借款	保证	40,000,000.00	2023/4/27	2024/4/26
泰州市鼎顺创业投资有限公司	平安银行股份有限公司南京分行	短期借款	保证	43,000,000.00	2023/9/4	2028/9/8
泰州市华创开发建设有限公司	紫金信托有限责任公司	短期借款	保证	45,000,000.00	2023/4/26	2024/4/26
江苏大江建设工程有限公司	江苏苏州农村商业银行泰州海陵支行	短期借款	保证	48,000,000.00	2022/12/20	2023/12/20
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	保证	49,240,000.00	2022/12/7	2023/12/7
江苏创鸿资产管理有限公司	浙商银行泰州分行	短期借款	保证	50,000,000.00	2022/12/7	2023/12/6
泰州市金港建设投资发展有限公司	中国光大银行泰州分行	短期借款	保证	50,000,000.00	2023/3/24	2024/3/23
泰州市港城驾驶员培训有限公司	江苏长江商业银行泰州分行	短期借款	保证	50,000,000.00	2022/12/6	2023/12/4
泰州市华创开发建设有限公司	无锡联投商业保理有限公司	短期借款	保证	50,000,000.00	2023/4/26	2024/4/26
泰州市华融城镇建设有限公司	江苏银行泰州高港支行	短期借款	保证	51,950,000.00	2019/10/12	2024/9/10
江苏登盛商贸有限公司	江苏银行泰州高港支行	短期借款	保证	52,000,000.00	2019/10/11	2024/9/6
江苏创鸿资产管理有限公司	浙商银行泰州分行	短期借款	保证	60,000,000.00	2023/4/11	2024/4/5
泰州市华融城镇建设有限公司	首都银行(中国)有限公司	短期借款	保证	60,000,000.00	2023/3/22	2024/3/21
泰州市鼎顺创业投资有限公司	恒丰银行南京分行	短期借款	保证	66,000,000.00	2023/3/30	2024/3/29
江苏创鸿资产管理有限公司	浙商银行泰州分行	短期借款	保证	66,500,000.00	2023/4/11	2024/4/5
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	南京银行泰州高港支行	短期借款	保证	80,000,000.00	2023/1/12	2024/1/11
江苏望涛投资建设有限公司	浙商银行泰州分行	短期借款	保证	90,000,000.00	2023/4/11	2024/4/5
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	恒丰银行南京分行	短期借款	保证	90,000,000.00	2023/7/18	2024/7/17
江苏望涛投资建设有限公司	浙商银行泰州分行	短期借款	保证	95,000,000.00	2023/4/11	2024/4/5
江苏望涛投资建设有限公司	南京银行泰州高港支行	短期借款	保证	99,000,000.00	2023/9/26	2024/9/25
江苏创鸿资产管理有限公司	南京银行(直接理财工具)	短期借款	保证	100,000,000.00	2022/5/27	2023/5/27
江苏望涛投资建设有限公司	华夏银行泰州分行	短期借款	保证	146,000,000.00	2022/6/29	2023/6/27
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	南京银行泰州高港支行(资产管理计划)	短期借款	保证	150,000,000.00	2023/1/9	2024/1/9
江苏望涛投资建设有限公司	南京银行泰州高港支行	短期借款	保证	197,000,000.00	2023/1/11	2024/1/10
泰州市华融城镇建设有限公司	江苏泰州农村商业银行	短期借款	保证	300,000,000.00	2023/9/25	2023/10/16
江苏望涛投资建设有限公司	南京银行泰州高港支行(理财直融)	短期借款	保证	300,000,000.00	2022/11/23	2023/11/23
江苏大江建设工程有限公司	广发银行扬州分行	短期借款	保	70,000,000.00	2022/12/31	2023/12/30

			证、抵押			
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	江苏银行	短期借款	信用	2,000,000.00	2023/9/1	2024/9/1
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	中国农业发展银行泰州分行	短期借款	信用	5,000,000.00	2023/1/2	2023/12/19
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	中国农业发展银行泰州分行	短期借款	信用	5,000,000.00	2023/1/3	2023/12/19
泰州市港城酒店有限公司	交通银行	短期借款	信用	8,000,000.00	2023/6/13	2024/6/1
泰州市凤栖生态开发有限公司	光大银行	短期借款	信用	8,000,000.00	2023/6/26	2024/6/25
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	江苏江阴农村商业银行泰州高港支行	短期借款	信用	9,500,000.00	2023/2/22	2024/2/21
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	中国工商银行泰州高港支行	短期借款	信用	9,900,000.00	2023/3/24	2024/3/23
泰州市港城酒店有限公司	江苏泰州农村商业银行	短期借款	信用	10,000,000.00	2023/4/27	2024/4/25
泰州市港城酒店有限公司	江苏银行	短期借款	信用	10,000,000.00	2023/9/26	2024/9/17
泰州市凤栖生态开发有限公司	江苏泰州农村商业银行	短期借款	信用	10,000,000.00	2023/1/10	2024/1/10
泰州市凤栖生态开发有限公司	江苏泰州农村商业银行	短期借款	信用	10,000,000.00	2023/4/4	2024/1/11
泰州市泗水城市投资发展有限公司	江苏泰州农村商业银行	短期借款	信用	10,000,000.00	2023/4/27	2024/4/25
泰州市港城绿化工程有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	短期借款	信用	19,100,000.00	2023/4/4	2024/1/25
泰州市凤栖生态开发有限公司	南京银行泰州高港支行	短期借款	信用	19,500,000.00	2022/12/19	2023/12/15
泰州市港城酒店有限公司	江苏泰州农村商业银行	短期借款	信用	19,900,000.00	2023/7/3	2024/7/2
泰州市泗水城市投资发展有限公司	江苏泰州农村商业银行	短期借款	信用	19,900,000.00	2023/9/21	2024/9/20
泰州市港城建设投资发展有限公司	泰州市高港区信本农村小额贷款有限公司	短期借款	信用	20,000,000.00	2023/3/23	2024/3/22
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	苏宁银行	短期借款	信用	20,000,000.00	2023/8/16	2024/8/15
泰州市金港建设投资发展有限公司	光大兴陇信托有限公司	短期借款	信用	22,200,000.00	2023/4/14	2024/4/14
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	短期借款	信用	29,000,000.00	2023/2/2	2024/1/25
泰州市港城绿化工程有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	短期借款	信用	29,900,000.00	2023/1/6	2023/12/25
泰州市凤栖生态开发有限公司	江苏江阴农村商业银行	短期借款	信用	46,000,000.00	2023/8/25	2024/8/23
泰州市凤栖生态开发有限公司	江苏银行泰州高港支行	短期借款	信用	51,000,000.00	2022/11/14	2023/11/13
江苏望涛投资建设有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	短期借款	信用	63,100,000.00	2023/5/31	2024/5/30
泰州市金港建设投资发展有限公司	上海爱建信托有限责任公司	短期借款	信用	73,600,000.00	2023/9/1	2024/8/31
泰州市金港建设投资发展有限公司	上海爱建信托有限责任公司	短期借款	信用	86,300,000.00	2023/9/15	2024/8/31
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	中国农业银行	短期借款	信用	96,000,000.00	2023/9/16	2024/9/16
泰州市港城绿化工程有限公司	南京银行泰州高港支行	短期借款	质押	5,000,000.00	2022/12/26	2023/12/21

司						
泰州市鼎顺创业投资有限公司	江苏苏州农村商业银行	短期借款	质押	9,500,000.00	2023/3/30	2024/3/30
泰州市鼎顺创业投资有限公司	江苏泰州农村商业银行	短期借款	质押	15,050,000.00	2023/4/4	2024/3/22
泰州市华创开发建设有限公司	江苏苏州农村商业银行	短期借款	质押	17,000,000.00	2023/3/14	2024/3/14
泰州市高港高新区开发建设有限公司	江苏泰州农村商业银行刁铺支行	短期借款	质押	43,000,000.00	2023/3/17	2024/3/17
江苏登盛商贸有限公司	中国农业银行泰州分行	短期借款	质押	96,000,000.00	2023/9/16	2024/9/16
江苏揽胜商贸有限公司	兴业银行南京分行	短期借款	质押	98,900,000.00	2023/2/8	2024/2/8
	合计			4,144,286,000.00		

## ② 应付票据

2020-2023年9月末，公司应付票据分别为5.86亿元、15.10亿元、12.19亿元和7.20亿元，占负债的比重分别为1.74%、3.73%、2.94%和1.77%，2023年9月末应付票据主要为银行承兑汇票13.10亿元。

### 2023年9月末江苏创鸿应付票据明细表（单位：元）

项目	期末余额
商业承兑汇票	160,000,000.00
银行承兑汇票	388,000,000.00
信用证	172,350,000.00
合计	720,350,000.00

### 2023年9月末江苏创鸿应付票据明细（单位：元）

单位名称	承兑单位名称	票面金额	出票日	到期日	分类
创鸿	南京银行	10,000,000.00	2023/7/27	2024/7/26	信用证
金港	中国光大银行	99,850,000.00			信用证
大江	广发银行	62,500,000.00			信用证
揽胜	江苏银行	100,000,000.00	2023/7/10	2024/1/7	银行承兑汇票
揽胜	江苏银行	100,000,000.00	2023/7/18	2024/1/17	银行承兑汇票
揽胜	华夏银行	150,000,000.00	2023/7/18	2024/1/18	银行承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	江苏苏州农村商业银行清算中心	10,000,000.00	2023/5/12	2023/11/12	银行承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	江苏苏州农村商业银行	20,000,000.00			银行承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	望涛自己承兑浙商银行	20,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	商业承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	望涛自己承兑浙商银行	20,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	商业承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	望涛自己承兑浙商银行	20,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	商业承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	望涛自己承兑浙商银行	20,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	商业承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	望涛自己承兑浙商银行	20,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	商业承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	望涛自己承兑浙商银行	20,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	商业承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	望涛自己承兑浙商银行	20,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	商业承兑汇票
江苏望涛投资建设有限公司	望涛自己承兑浙商银行	20,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	商业承兑汇票
泰州市港城绿化工程有限公司	江苏银行泰州分行	8,000,000.00	2022/12/19	2023/12/7	银行承兑汇票
	合计	720,350,000.00			

## ③ 应付账款

2020-2023年9月末，公司应付账款分别为3.26亿元、9.46亿元、9.52亿元和8.16亿元，占负债的比重分别为0.97%、2.34%、2.30%和2.01%，主要为公司应付建设单位的工程款。截至2023年9月末，公司应付账款主要是泰州宝厦建设工程有限公司6.04亿元，占应付账款总额的比例为74.03%。

**2023年9月末江苏创鸿应付账款余额前五名情况表（单位：元）**

单位名称	期末金额	占应付账款总额的比例 (%)
泰州宝厦建设工程有限公司	604,033,128.66	74.03
中亿丰建设集团有限公司医药高新区分公司	51,446,692.11	6.31
中机国际工程设计研究院有限公司	5,228,116.00	0.64
江苏省江建集团有限公司	5,000,000.00	0.61
江苏中瑞污水处理有限公司	4,012,112.29	0.49
<b>合计</b>	<b>669,720,049.06</b>	<b>82.08</b>

④ 预收款项

2020-2023年9月末，公司预收款项为0.07亿元、0.16亿元、0.11亿元和0.10亿元，占同期负债总额的比重分别为0.02%、0.04%、0.03%和0.03%。公司预收款项规模和占比较小，截至2023年9月末，预收款项全部为项目款。

**2023年9月末江苏创鸿预收款项前五名情况表（单位：元）**

单位名称	期末余额	占预收账款期末余额合计数的比例 (%)
长城汽车股份有限公司泰州分公司	948,405.87	9.14
统之幸食品（江苏）有限公司	913,700.21	8.81
高港佳林大酒店	807,969.27	7.79
大泗医疗器械物流有限公司	756,361.61	7.29
常州第一建筑集团有限公司	347,773.80	3.35
<b>合计</b>	<b>3,774,210.76</b>	<b>36.38</b>

⑤ 其他应付款

2020-2023年9月末，公司其他应付款为2.97亿元、9.02亿元、25.76亿元和17.06亿元，占同期负债总额的比重分别为0.88%、2.23%、6.22%和4.20%。截至2023年9月末，其他应付款主要系公司与泰州地区其他平台的往来款。

**2023年9月末江苏创鸿的其他应付款情况（单位：元）**

单位名称	期末金额	占其他应付款总额的比例 (%)
江苏临港经济园投资开发有限公司	420,746,262.00	24.67
泰州市江隆建设工程管理有限公司	350,000,000.00	20.52
泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）财政局	311,000,000.00	18.23

泰州市泗水城市投资发展有限公司	279,900,000.00	16.41
泰州鼎宏开发建设有限公司	250,000,000.00	14.66
合计	1,611,646,262.00	94.50

⑥ 一年内到期的非流动负债

2020-2023年9月末，公司一年内到期的非流动负债为46.30亿元、91.52亿元、59.15亿元和81.33亿元，占同期负债总额的比重分别为13.73%、22.62%、14.27%和20.02%。截至2023年9月末，公司一年内到期的非流动负债较年初增长37.45%，主要构成是一年内到期的长期借款72.47亿元和一年内到期的长期应付款15.66亿元。

⑦ 长期借款

2020-2023年9月末，公司长期借款分别为139.40亿元、85.95亿元、103.51亿元和120.43亿元，占非流动负债的比重分别41.34%、21.24%、24.97%和29.64%，截至2023年9月末，公司长期借款较年初增长16.34%。

2023年9月末江苏创长期借款情况（单位：元）

序号	公司	长期数额
1	创鸿	5,901,190,000.00
2	金港	821,000,000.00
3	登盛	50,000,000.00
4	华融	450,000,000.00
5	揽胜	-
6	资产	81,750,000.00
7	酒店	5,000,000.00
8	大江	-
	创鸿集团	7,308,940,000.00
1	望涛	957,500,000.00
2	城投	1,137,601,923.00
3	东江	-
4	驾校	19,000,000.00
5	绿化	-
6	热电	562,473,350.00
7	嘉昊	19,000,000.00
8	神九	5,000,000.00
9	凤栖湖	-
10	凤栖生态	-
11	泗水	250,000,000.00
	望涛集团	2,950,575,273.00
1	高新	1,192,020,000.00
2	鼎顺	29,950,000.00
3	华创	561,066,600.00

	高新集团	1,783,036,600.00
	<b>集团合计</b>	<b>12,042,551,873.00</b>

⑧ 应付债券

2020-2023年9月末，公司应付债券余额分别为48.40亿元、102.70亿元、102.20亿元和81.20亿元，占负债的比重分别为14.35%、25.38%、24.66%和19.99%，主要为公司发行的企业债券等。

**2023年9月末江苏创鸿应付债券情况（单位：元）**

序号	公司	应付债券
1	创鸿	6,650,000,000.00
2	望涛	370,000,000.00
3	高新	1,100,000,000.00
	<b>集团合计</b>	<b>8,120,000,000.00</b>

⑨ 长期应付款

2020-2023年9月末，公司长期应付款余额分别为36.47亿元、33.87亿元、21.07亿元和18.93亿元，占非流动负债的比重分别为10.82%、8.37%、5.08%和4.66%。

**2023年9月末江苏创鸿的长期应付款情况（单位：元）**

序号	公司	长期应付
1	创鸿	412,530,285.04
2	金港	-
3	登盛	-
4	华融	253,548,754.82
5	揽胜	-
6	资产	-
7	酒店	117,880,834.26
8	大江	-
	<b>创鸿集团</b>	<b>783,959,874.12</b>
1	望涛	63,465,099.86
2	城投	228,909,165.05
3	东江	-
4	驾校	-
5	绿化	98,217,802.84
6	热电	88,416,666.67
7	嘉昊	50,000,000.00
8	神九	-
9	凤栖湖	-
10	凤栖生态	338,333,333.33
11	泗水	-

	望涛集团	867,342,067.75
1	高新	241,582,687.97
2	鼎顺	-
3	华创	-
	高新集团	241,582,687.97
	集团合计	1,892,884,629.84

#### (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：

200-2023 年 9 月主要盈利能力指标表

单位：亿元，%

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月
营业收入	49.65	48.22	41.90	33.66
营业成本	42.77	41.84	35.00	28.06
毛利率	13.85	13.21	16.48	16.63
营业利润	6.59	6.42	7.20	7.20
利润总额	6.56	6.37	7.16	8.16
净利润	5.3	5.02	5.60	6.60

2020-2023 年 9 月末，公司的营业收入分别为 49.65 亿元、48.22 亿元、41.90 亿元和 33.66 亿元。2020 年新增酒店业务、绿化业务和驾校培训业务。公司毛利率 2020-2023 年 9 月末分别为 13.85%、13.21%、16.48%和 16.63%，公司毛利率处于较高的水平。工程施工收入、国有资产经营收入、园区经营收入、热力业务收入和土地改造业务是收入的主要组成部分。

2020-2023 年 9 月末，公司分别实现净利润 5.30 亿元、5.02 亿元、5.60 亿元和 6.60 亿元。整体上看，公司整体经营情况平稳，综合毛利率处于较好的水平，整体盈利能力较好。

#### (5) 现金流量分析

2020-2023 年 9 月末江苏创鸿的现金流情况（单位：万元）

	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
经营活动现金流入小计	1,005,147.75	1,000,413.55	855,358.95	301,583.25
经营活动现金流出小计	1,425,776.14	1,140,532.25	769,187.50	281,580.88
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-420,628.39</b>	<b>-140,118.71</b>	<b>86,171.45</b>	<b>20,002.37</b>
投资活动现金流入小计	9,794.06	32.72	6,701.66	107,485.60
投资活动现金流出小计	248,406.13	30,824.70	13,690.86	1,303.64
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-238,612.07</b>	<b>-30,791.98</b>	<b>-6,989.20</b>	<b>106,181.95</b>
筹资活动现金流入小计	2,176,045.77	1,804,296.42	2,293,208.04	1,619,895.42
筹资活动现金流出小计	1,485,421.53	1,684,493.38	2,340,720.30	1,785,988.29
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>690,624.24</b>	<b>119,803.05</b>	<b>-47,512.25</b>	<b>-166,092.87</b>

现金及现金等价物净增加额	31,383.79	-51,107.64	31,670.00	-39,908.55
--------------	-----------	------------	-----------	------------

2020-2022年及2023年1-9月，公司的经营活动产生的现金流量净额为-42.06亿元、-14.01亿元、8.62亿元和2.00亿元，有一定波动，2022年末现金流量净额由负转正。

2020-2022年及2023年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-23.86亿元、-3.08亿元、-0.70亿元和10.62亿元。其中2019年投资活动产生的现金流量净额为正，主要是当年公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较少。

2020-2022年及2023年1-9月，公司筹资活动产生的现金净流量分别为69.06亿元、11.98亿元、-4.75元和-16.61亿元。公司筹资活动产生的现金净流量进2022年末为负，主要系公司归还了部分借款所致。总体来看，筹资性净现金流对公司的经营和投资资金需求提供了补充。

#### (6) 偿债能力分析

##### 2020-2023年9月末公司偿债能力指标

项目/时间	2020年末	2021年末	2022年末	2023年9月
资产负债率	59.60%	63.04%	62.34%	62.19%
流动比率	3.78	2.7	2.77	2.85
速动比率	1.99	1.30	1.24	1.20

从短期偿债指标来看，2020-2023年9月末，公司流动比率分别为3.78、2.70、2.77和2.85；速动比率分别为1.99、1.30、1.24和1.20，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，2020-2023年9月末，公司资产负债率为59.60%、63.04%、62.34%和62.19%，整体来看，公司资产负债率保持较合理水平，长期偿债能力较强。

#### (八) 融资及担保情况

##### 1、对外融资

根据江苏创鸿提供的截至2023年9月末的融资明细，江苏创鸿对外融资合计352.80亿元。

截至到 2023 年 9 月末，公司从外部获取融资合计 352.80 亿元，包括银行融资 148.02 亿元，占比 41.96%；债券融资 101.30 亿元，占比 28.71%；信托融资 73.35 亿元，占比 20.79%；租赁融资 26.74 亿元，占比 7.58%；其他融资 3.38 亿元，占比 0.96%。公司对外融资以银行和债券为主，合计占有息负债总额的 70.67%，融资渠道多样。

截至 2023 年 9 月江苏创鸿融资方式明细表（单位：万元）

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	1,480,235.34	1,013,000.00	733,537.51	267,402.64	33,800.00	3,527,975.48
占比	41.96%	28.71%	20.79%	7.58%	0.96%	100.00%

对比 2022 年 6 月末，公司银行融资为 122.01 亿元，债券融资 119.10 亿元，合计占有息负债的比例为 68.04%，2023 年 9 月，银行和债券融资占比为 70.67%，债务结构有所优化，融资结构明显改善。

截止 2022 年 6 月末江苏创鸿融资方式明细表（单位：亿元）

	银行融资	债券融资	信托融资	租赁融资	其他	合计
金额	122.01	119.10	68.11	37.70	7.44	354.37
占比	34.43%	33.61%	19.22%	10.64%	2.10%	100.00%

从债务到期情况来看，2023-2025 年和 2026 年及以后分别到期 26.39 亿元、112.28 亿元、78.45 亿元和 135.68 亿元。公司债务到期在 2023 年债务到期比较分散，分别有息负债的 7.48%、31.83%、22.24%和 38.46%，偿债压力较小。截止 2023 年 9 月末公司货币资金为 19.87 亿元、应收账款为 134.51 亿元、其他应收款为 63.06 亿元，流动资产合计 514.11 亿元，公司流动资产规模大为公司短期还款有一定程度的保障，另外公司流动比率和速动比率分别为 2.85 和 1.20，公司资产流动性较好，江苏创鸿短期还债能力良好。

江苏创鸿 2023-2026 年及以后到期债务情况（单位：万元）

	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	263,929.86	1,122,781.01	784,460.05	1,356,804.56	3,527,975.48
占比	7.48%	31.83%	22.24%	38.46%	100.00%

## 2、对外担保

截至 2023 年 9 月末，公司对外担保余额为 193.23 亿元，其中，对国企担保金额 189.36 亿元，占 98.00%，对民企担保金额 3.87 亿元，占担保总额的 2.00%，代偿风险较低。

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

### （九）信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 27 日出具的跟踪评级报告，江苏创鸿主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，公司 YY 等级 7+。

江苏创鸿发债情况具体情况如下：

证券简称	证券类别	票面利率(发行时)%	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期	起息日期
23 创鸿 D2	私募债	3.1500	7.2000	2023-11-16	2024-11-20	2023-11-20
23 创鸿 01	私募债	5.1600	14.7000	2023-04-14	2028-04-17	2023-04-17
21 创鸿 07	私募债	6.2000	1.0000	2021-12-27	2026-12-29	2021-12-29
21 创鸿 05	一般公司债	5.0000	5.0000	2021-11-25	2026-11-29	2021-11-29
21 创鸿 04	一般公司债	6.1000	4.2000	2021-11-19	2026-11-23	2021-11-23
21 创鸿债	私募债	6.2000	5.0000	2021-08-13	2026-08-17	2021-08-17
21 创鸿 03	一般公司债	3.6200	5.0000	2021-08-10	2026-08-12	2021-08-12
21 创鸿 02	私募债	6.2000	7.0000	2021-07-15	2026-07-16	2021-07-16
23 创鸿 02	私募债	4.5000	5.3000	2023-07-10	2026-07-11	2023-07-11
22 创鸿资产 PPN002	定向工具	4.0900	2.5000	2022-08-29	2025-08-30	2022-08-30
22 创鸿资产 PPN001	定向工具	4.3600	0.6000	2022-08-09	2025-08-10	2022-08-10
19 创鸿 01	私募债	7.3000	5.0000	2019-10-18	2024-10-21	2019-10-21
23 创鸿资产 SCP002	超短期融资债券	3.2700	4.2000	2023-10-09	2024-07-07	2023-10-11
23 创鸿资产 SCP001	超短期融资债券	3.4800	5.1000	2023-06-13	2024-03-11	2023-06-15
23 创鸿 D1	私募债	5.1000	2.4000	2023-02-27	2024-02-28	2023-02-28
21 高港次	证监会主管 ABS	--	0.5000	2021-02-26	2024-02-26	2021-02-26
21 高港 A3	证监会主管 ABS	6.9000	3.0000	2021-02-26	2024-02-26	2021-02-26
21 创鸿 06	私募债	6.2000	7.2000	2021-12-14	2026-12-17	2021-12-17

## (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”，江苏创鸿无被执行情况。



The screenshot shows the 'China Execution Information Public Network' (中国执行信息公开网) search interface. The header includes the site logo and the slogan '司法为民 司法便民'. The search form is titled '综合查询被执行人' (Comprehensive Search for Executives). It contains the following fields and elements:

- 被执行人姓名/名称:** Input field containing '江苏创鸿资产管理有限公司' (Jiangsu Chuanghong Asset Management Co., Ltd.).
- 身份证号码/组织机构代码:** Input field with the placeholder '需完整填写' (Must be filled in completely).
- 执行法院范围:** Dropdown menu set to '全国法院 (包含地方各级法院)' (All national courts, including courts at all levels).
- 验证码:** Input field with 'ayal', a CAPTCHA image showing 'ayal', a green '验证码正确!' (CAPTCHA correct!) button, and a red '查询' (Search) button.

The search results section, titled '查询结果' (Search Results), displays a yellow message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 江苏创鸿资产管理有限公司 相关的结果。' (No results found for Jiangsu Chuanghong Asset Management Co., Ltd. within the scope of all national courts, including courts at all levels).

经查询“中国裁判文书网”，江苏创鸿无涉诉情况。

## 四、担保人分析

### （一）公司概况

名称	泰州医药城控股集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	泰州市医药高新区海陵南路 179 号 B 座 1709 室
法定代表人	秦鑫
注册资本	500000 万元人民币
成立时间	2014 年 01 月 28 日
营业期限	2014-01-28 至无固定期限
经营范围	一般项目：单位后勤管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；教学专用仪器销售；第一类医疗器械销售；工程管理服务；日用百货销售；住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；金属材料销售；金属结构销售；建筑用金属配件销售；建筑用钢筋产品销售；有色金属合金销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
统一社会信用代码	91321291091503497H

### （二）历史沿革

泰州医药城控股集团有限公司（以下简称“泰州医药城”）由泰州市医药科技成果转化服务中心（以下简称“医药科技服务中心”）于 2014 年 1 月 28 日全资组建，初始注册资本 100 万元。股东医药科技服务中心以货币形式出资人民币 100 万元，占注册资本的 100%。

2022 年度，根据《泰州医药高新技术产业开发区审批局名称变更核准通知书》（（yygxq01）名称变更[2022]第 03180001 号），泰州医药高新技术产业开发区行政审批局已核准泰州华瑞新兴产业投资管理有限公司名称变更为泰州医药城控股集团有限公司，投资人变更为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会。公司已于 2022 年 3 月 31 日取得变更后营业执照。

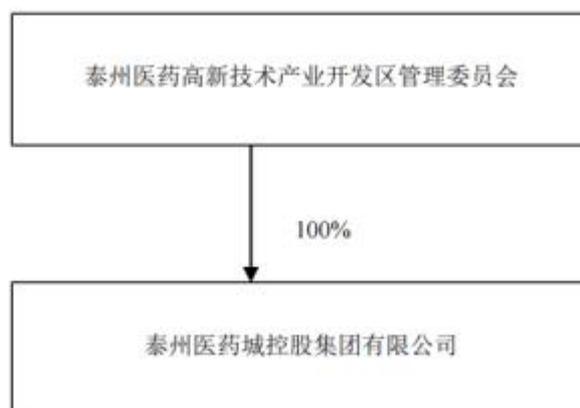
2022 年 4 月 11 日，根据《泰州医药高新技术产业开发区管理委员会泰州市高港区人民政府关于同意医药城控股公司股权划转方案的批复》（泰高新政复[2022]2 号），政府同意将泰州华诚医学投资集团有限公司、泰州东方中国医药城控股集团有限公司、泰州通泰投资有限公司三家国企股权统一划转至医药城控股公司名下，公司注册资本 50 亿元，两年内分批到位，该事项已完成工商信息变更。

2023 年 5 月 18 日，法定代表人由张路变更为秦鑫，住所变更为“泰州市医药高新区海陵南路 179 号 B 座 1709 室”。

截至 2023 年 11 月末，泰州医药城注册资本为 500,000.00 万元，实收资本为 100.00 万元，股东及实际控制人为政府事业单位“泰州医药高新技术产业开发区管理委员会”，持股 100%，法定代表人为秦鑫。

### （三）股权结构

截至 2023 年 11 月，泰州医药城的注册资本为 500,000.00 万元人民币，股东及实际控制人为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会，情况如下：



## （四）公司治理与组织架构

### 1、公司治理

依据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国企业国有资产法》等相关法律、法规的规定制定了《泰州医药城控股集团有限公司章程》，建立了董事会、监事会和经理层，已形成较完善的法人治理结构。

根据《泰州医药城控股集团有限公司章程》，目前公司设立董事会、监事会、总经理，不设股东会。股东行使股东会权利。

#### 1、股东

公司不设股东会，股东行使股东会权利。股东依法行使下列职权：

- （1） 决定公司的经营方针和投资计划；
- （2） 决定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） 审定批准董事会的报告；
- （4） 审定批准监事会或监事的报告；
- （5） 审定批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6） 审定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、解散和清算或者变更公司形式作出决议；
- （9） 修改公司章程；

#### 2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，公司董事会由 5 人组成，由股东委派产生，设董事长 1 人，由董事会选举产生，董事任期 3 年，任期届满可连选连任，行使下列职权：

- （1） 负责向股东报告工作；
- （2） 执行股东的决定；
- （3） 审定公司的经营计划和投资方案；
- （4） 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6） 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 其他职权：

### 3、监事会

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，非职工监事由股东委派产生，职工监事由职工代表大会选举产生，监事会由5名监事组成（其中职工代表2名，非职工代表3名），监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任。监事行使以下职权：

- (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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议。

### 4、经理

根据《公司章程》的规定，公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

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

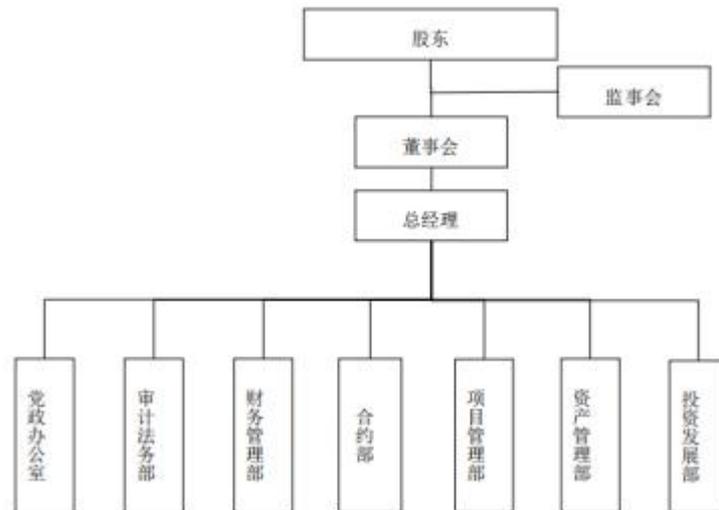
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

## 2、组织架构

公司下设党政办公室、审计法务部、财务管理部、合约部、项目管理部、资产管理部和投资发展部，组织机构完善。



## 3、高管简介

秦鑫，男，中国国籍，1978年9月出生，江苏泰州人，无境外永久居留权，大学本科学历。历任泰州市永安洲镇中心小学教师，泰州市高港区永安洲镇工业园区标准厂房区筹建办副主任，泰州市永安洲镇工业园区管委会服务部部长，泰州市高港区区级机关事务管理局综合管理科科长、办公室副主任，泰州市高港区区级机关事务管理局办公室主任，泰州市高港区区级机关事务管理局副局长，泰州市高港区机关事务管理局副局长、党组成员，泰州市高港高新区党工委委员、经济发展局局长，泰州港经济开发区党工委委员、管委会副主任、经济发展局局长，泰州市高港区刁铺街道党工委副书记、办事处主任，泰州华诚医学投资集团有限公司董事兼总经理。现任泰州医药城控股集团有限公司董事兼总经理。

## （五）主要控股公司

截至 2023 年 9 月末，纳入泰州医药城合并范围的子公司共 64 家，明细及

持股比例如下：

子公司名称	注册地	持股比例（%）	
		直接	间接
泰州华诚医学投资集团有限公司	泰州	93.23	
泰州高新置业有限公司	泰州		93.23
泰州华铭工程管理有限公司	泰州		93.23
泰州华威投资有限公司	泰州		77.84705
泰州医药高新区融媒文化发展有限公司	泰州		93.23
泰州中国医药城融健达创业投资管理有 限公司	泰州		75.5163
泰州泰达贸易有限公司	泰州		93.23
泰州新豪置业有限公司	泰州		93.710612
泰州华诚金晟置业有限公司	泰州		93.23
泰州华康工程管理有限公司	泰州		93.23
泰州华安工程管理有限公司	泰州		93.23
泰州医药高新区华创科技投资有限公司	泰州		93.23
泰州泰捷贸易有限公司	泰州		94.161188
泰州华博健康管理有限公司	泰州		75.965202
泰州华际餐饮管理有限公司	泰州		93.23
泰州洪泰健康投资管理中心（有限合 伙）	泰州		92.409576
泰州泰信检测服务有限公司	泰州		93.23
兽用生物制品（泰州）国泰技术创新中 心有限公司	泰州		47.5473
江苏嘉怡建设工程有限公司	泰州		93.23
泰州市华永医药投资有限公司	泰州	46.50	
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	泰州	96.2098	
江苏华联东方置业有限公司	泰州		96.2098

江苏国贸东方游泳服务有限公司	泰州		96. 2098
泰州假日东方酒店管理有限公司	泰州		96. 2098
泰州市太平洋建设有限公司	泰州		86. 367537
泰州瑞佳置业有限公司	泰州		96. 2098
泰州瑞晟置业有限公司	泰州		96. 2098
泰州东方小镇商务管理有限公司	泰州		96. 2098
江苏华裕公共设施管理服务服务有限公司	泰州		96. 2098
江苏华创医药研发平台管理有限公司	泰州		96. 2098
泰州医药城华盈商贸有限公司	泰州		96. 2098
泰州医药城盈泰医药有限公司	泰州		57. 72588
泰州品味文化传媒有限公司	泰州		96. 2098
江苏泰昇健康医疗科技有限公司	泰州		96. 2098
泰州赛昂医疗器械有限公司	泰州		96. 2098
泰州华冠酒店管理有限公司	泰州		96. 2098
泰州国泰会展管理有限公司	泰州		96. 2098
泰州鸿运广告有限公司	泰州		96. 2098
泰州华融物业管理有限公司	泰州		96. 2098
江苏华泰疫苗工程技术研究有限公司	泰州		96. 2098
泰州安力昂生物制药有限公司	泰州		96. 2098
华创医药（香港）有限公司	香港		96. 2098
泰州瑞虹商业管理有限公司	泰州		96. 2098
泰州华弘商务管理有限公司	泰州		96. 2098
泰州医药高新区华融资产经营有限公司	泰州		96. 2098
泰州舒世界物业管理有限公司	泰州		96. 2098
泰州市盾安保安服务有限公司	泰州		96. 2098
泰州华富商业管理有限公司	泰州		96. 2098
泰州瑞盈酒店管理有限公司	泰州		96. 2098
江苏新智源医学科技有限公司	泰州		86. 58882
泰州医药城医学检验所有限公司	泰州		96. 2098
上海泰思唯科生物科技有限公司	泰州		96. 2098

江苏雅诗生物技术有限公司	泰州		96.2098
江苏泰州华瑞商业管理有限公司	泰州		96.2098
泰州华食会餐饮管理有限公司	泰州		96.2098
泰州通泰投资有限公司	泰州	90.0818	
江苏云联经贸发展有限公司	泰州		90.0818
泰州市云联网络信息系统有限公司	泰州		90.0818
泰州通泰日航酒店有限公司	泰州		90.0818
泰州通泰后勤服务有限公司	泰州		90.0818
泰微课网络股份有限公司	泰州		45.941718
江苏梵客荟电子商务股份有限公司	泰州		63.05726
梵客荟（香港）电子商务有限公司	香港		63.05726
泰州昆山首约股权投资合伙企业（有限合伙）	泰州		89.722914

## （六）经营模式

泰州医药城是泰州医药高新区（高港区）重要的基础设施建设及国有资产经营管理主体，主要负责泰州医药高新区内的基础设施项目建设，此外还涉及房产销售及出租、商品销售、物业服务、医药产品销售、办学投资、酒店餐饮等业务。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，泰州医药城营业收入分别为 211,755.90 万元、247,474.98 万元、278,897.13 万元和 180,113.32 万元。2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，营业收入连续增长。2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，公司营业成本分别为 168,768.01 万元、199,078.01 万元、235,239.33 万元和 153,432.10 万元，2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，营业成本跟营业收入趋势保持同步增长趋势。2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，毛利润分别为 42,987.90 元、48,396.97 万元、43,657.80 万元和 26,681.22 万元，公司毛利润呈现波动趋势。从业务构成来看，泰州医药城营业收入主要是工程项目建设、房地产销售、商贸收入等。

总体来看，公司业务呈多元化发展，近年营业收入总体有所增长，销售毛利率基本稳定；营业成本主要是工程项目建设、房地产销售、商贸等业务发生的成本。2022 年度营业成本较 2021 年度增长 3.62 亿元，增幅 18.16%，与营业

收入的变动基本保持一致；从毛利润上看，2021年和2022年，工程项目建设毛利润占比分别为18.18%和17.52%，房地产销售毛利润占比分别为22.77%和25.36%，房屋租赁毛利率占比分别为31.48%和27.31%，是毛利润的主要构成。2022年毛利润较2021年下降0.47亿元，降幅9.79%，主要系租金及商贸板块毛利润下降所致。

#### 2020-2023年1-9月公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元，%）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年1-9月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
办学投资	1,755.00	0.87	1,755.00	0.71				
工程建设业务	46,376.32	23.01	52,313.11	21.14	55,070.54	19.75	22,085.01	12.26
房地产销售	58,076.96	28.82	63,701.11	25.74	60,029.26	21.52	41,743.33	23.18
租赁	13,087.55	6.49	16,544.41	6.69	25,376.19	9.1	11,754.74	6.53
餐饮酒店等生活服务	3,788.80	1.88	4,118.75	1.66	5,725.46	2.05	6,083.03	3.38
商贸	61,530.05	30.53	69,044.33	27.9	94,308.62	33.81	71,743.55	39.83
物业	7,027.44	3.49	16,765.48	6.77	17,072.13	6.12	13,333.42	7.40
咨询、保安服务等	5,940.42	2.95	5,828.03	2.35	5,743.92	2.06	2,990.22	1.66
医药	3,280.10	1.63	6,510.67	2.63	4,832.07	1.73	3,364.37	1.87
其他	646.00	0.32	10,894.09	4.4	10,738.93	3.85	421.71	0.23
其他业务							6,593.95	3.66
<b>合计</b>	<b>201,508.64</b>	<b>100.00</b>	<b>247,474.98</b>	<b>100</b>	<b>278,897.13</b>	<b>100</b>	<b>180,113.32</b>	<b>100.00</b>
项目	2020年		2021年		2022年		2023年1-9月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
办学投资								
工程建设业务	39,823.09	24.37	43,515.06	21.86	47,422.77	20.16	18,178.34	11.85
房地产销售	49,027.42	30.00	52,681.66	26.46	48,959.58	20.81	35,562.93	23.18
租赁	1,263.80	0.77	1,308.34	0.66	13,451.88	5.72	8,265.58	5.39
餐饮酒店等生活服务	1,685.59	1.03	2,192.74	1.10	3,091.27	1.31	2,889.43	1.88
商贸	61,024.56	37.34	66,608.00	33.46	92,930.32	39.50	68,958.44	44.94
物业	5,060.23	3.10	18,822.85	9.46	15,874.85	6.75	11,234.10	7.32
咨询、保安服务等	4,547.67	2.78	4,652.91	2.34	4,877.31	2.07	2,500.33	1.63
医药	967.91	0.59	2,359.16	1.19	1,462.37	0.62	1,223.01	0.80
其他	19.14	0.01	6,937.30	3.48	7,168.97	3.05	414.28	0.27
其他业务							4,205.67	2.74
<b>合计</b>	<b>163,419.41</b>	<b>100.00</b>	<b>199,078.01</b>	<b>100.00</b>	<b>235,239.33</b>	<b>100.00</b>	<b>153,432.10</b>	<b>100.00</b>
项目	2020年		2021年		2022年		2023年1-9月	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
办学投资	1,755.00	4.61	1,755.00	3.63	0.00	0.00	0.00	0.00
工程建设业务	6,553.23	17.20	8,798.05	18.18	7,647.77	17.52	3,906.67	14.64
房地产销售	9,049.54	23.76	11,019.45	22.77	11,069.68	25.36	6,180.40	23.16

租赁	11,823.75	31.04	15,236.07	31.48	11,924.31	27.31	3,489.16	13.08
餐饮酒店等生活服务	2,103.21	5.52	1,926.01	3.98	2,634.19	6.03	3,193.60	11.97
商贸	505.49	1.33	2,436.33	5.03	1,378.30	3.16	2,785.11	10.44
物业	1,967.21	5.16	-2,057.37	-4.25	1,197.28	2.74	2,099.32	7.87
咨询、保安服务等	1,392.75	3.66	1,175.12	2.43	866.61	1.99	489.89	1.84
医药	2,312.19	6.07	4,151.51	8.58	3,369.70	7.72	2,141.36	8.03
其他	626.86	1.65	3,956.79	8.18	3,569.96	8.18	7.43	0.03
其他业务							2,388.28	8.95
<b>合计</b>	<b>38,089.23</b>	<b>100.00</b>	<b>48,396.97</b>	<b>100.00</b>	<b>43,657.80</b>	<b>100.00</b>	<b>26,681.22</b>	<b>100.00</b>
项目	2020年		2021年		2022年		2023年1-9月	
	毛利率		毛利率		毛利率		毛利率	
办学投资	100.00		100.00					
工程建设业务	14.13		16.82		13.89		17.69	
房地产销售	15.58		17.30		18.44		14.81	
租赁	90.34		92.09		46.99		29.68	
餐饮酒店等生活服务	55.51		46.76		46.01		52.50	
商贸	0.82		3.53		1.46		3.88	
物业	27.99		-12.27		7.01		15.74	
咨询、保安服务等	23.45		20.16		15.09		16.38	
医药	70.49		63.76		69.74		63.65	
其他	97.04		36.32		33.24		1.76	
其他业务							36.22	
<b>合计</b>	<b>18.90</b>		<b>19.56</b>		<b>15.65</b>		<b>14.81</b>	

## 1、工程建设业务

### (1) 运营模式

泰州医药城工程建设业务主要由一级子公司华诚医学、通泰投资以及三级子公司泰州市太平洋建设有限公司（以下简称“太平洋建设”）负责。

其中，华诚医学及通泰投资工程建设业务采用委托代建模式，公司仅作为代建方，按照代建合同施工、验收和结算工程款，主要业务模式为：公司就具体项目与委托方签订委托代建协议，由公司自筹资金进行建设，项目竣工验收后，委托方按工程成本加成一定比例支付公司工程款。公司工程代建项目根据具体项目情况而确定不同的加成比例。华诚医学工程建设业务的委托方主要为医药高新区管委会、泰州华信药业投资有限公司（以下简称“华信药业”）和泰州润江企业管理有限公司（以下简称“润江管理”），通泰投资工程建设业

务的委托方主要为医药高新区管委会和泰州润江建设发展有限公司（以下简称“润江建设”），太平洋建设工程建设业务委托方分别为泰兴市虹桥新农村建设有限公司（以下简称“泰兴虹桥”）和江苏瑞潞新能源有限公司等。

太平洋建设系建筑施工企业，承揽建筑施工业务，业务发包方包括泰兴市虹桥新农村建设有限公司（以下简称“泰兴虹桥”）和江苏瑞潞新能源有限公司（以下简称“瑞潞新能源”）等，根据太平洋建设与业务发包方签订的《建设工程承包合同》约定项目建设内容，代建项目采取投资-回报的代建模式，回报率由管理费率、利润率组成，项目竣工验收后，太平洋建设将项目移交给业务发包方。

## （2）会计核算方式

资产负债表项目会计处理：以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当整个项目建成并审计完毕后，按项目的审定金额，确认收入时，形成对委托方的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目。

利润表项目会计处理：利润表项目会计处理。公司以建设完成并移交的项目为依据确认代建收入，计提缴纳各项税金，同时将相应的代建成本转移给委托方，在利润表上形成“营业收入”、“营业税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

现金流量表项目会计处理：公司根据审批的工程请款单支付工程建设，在进行会计核算的同时，资金支出在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。在收到委托方拨付的款项和代建工程回收款时，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

## （3）运营情况

近年公司完成了宫涵安置区二期、海陵工业园安置区一期、泰兴市四海为家农民集中安置区建设工程（A区）、高性能锂离子动力电池生产项目（二期）、中国医药城教育教学区邻里中心、中国医药城教育教学区图书馆工程工程项目，近两年及一期工程业务收入持续增长。此外，近年该业务毛利率有所波动，主要系工程建设项目结算的代建项目费率差异所致。

截至 2022 年末主要已完工项目建设情况 (单位: 亿元)

单位: 亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同执行回购
									2023年	2024年	2025年	
1	官涵安置区二期	2011-2012	2012-2015	4.01	4.01	是	4.48	4.48	-	-	-	是
2	海陵工业园安置区一期	2014-2015	2016-2018	3.64	3.38	是	4.14	4.14	-	-	-	是
3	泰兴市四海为家农民集中安置区建设工程(A区)	2015-2017	2017-2019	4.72	4.72	是	5.76	5.76	-	-	-	是
4	高性能锂离子动力电池生产项目(二期)	2019-2020	2021	1.87	1.87	是	2.19	2.19	-	-	-	是
5	中国医药城教育学区邻里中心	2013-2015	2015-2018	5.90	5.90	是	7.07	7.07	-	-	-	是
6	中国医药城教育学区图书馆工程	2013-2015	2013-2022	2.69	2.69	是	3.30	3.30	-	-	-	是
7	泰职院西南侧地块	2014-2015	2018-2023	2.65	2.65	是	3.04	-	3.04	-	-	是
8	怡和花园北侧地块	2014-2015	2018-2020	4.84	4.84	是	5.47	5.47	-	-	-	是
9	医疗器械四期厂房地块	2014-2015	2018-2023	4.32	4.32	是	4.97	-	4.97	-	-	是
	合计			34.64	34.38		40.42	32.41	8.01			

截至 2022 年末, 泰州医药城主要在建的工程建设项目包括泰州职业技术学院中国医药城新校区建设项目, 预计总投资 232,303.80 万元, 累计已投资 223,493.64 万元。

截至 2022 年末主要在建项目建设情况 (单位: 亿元)

序号	项目名称	建设期间	回购期间	投资总额	项目资本金	已投资金额	是否签订合同	项目相关合规手续	未来三年投资计划		
									2023年	2024年	2025年
1	泰州职业技术学院中国医药城新校区建设项目	2014-2019	2019-2024	232,303.80	已到位	223,493.64	是	泰高新发改[2014]245号、泰环高新[2015]162号、苏(2016)泰州不动产权第0025494号、地字第321200201600002、建第321292201609260101号、321292201609260101	8,810.16	-	-
	合计			232,303.80		223,493.64			8,810.16		

截至 2022 年末, 工程建设业务无拟建项目。

## 2、商贸业务

泰州医药城商贸业务系华诚医学下属企业泰州泰达贸易有限公司和泰州泰捷贸易有限公司从事的钢材销售, 主要经营钢材、铝材贸易, 钢材贸易的主要产品为钢板, 铝材贸易的主要产品为铝锭。东方医药下属子公司泰州医药城华盈商贸有限公司从事的电解铜等业务。通泰投资及下属子公司从事的网络设备、铝锭、钢材销售业务。

### (1) 主要业务模式

#### ① 采购模式

公司主要采用以销定采模式, 即客户向泰州医药城及其子公司提出采购需求后, 泰州医药城及其子公司再根据需求向上游供应商采购。在泰州医药城及其子公司与供应商签订采购协议后, 供应商向泰州医药城及其子公司发货, 采

购运输费用由供应商承担，泰州医药城及其子公司验收合格后支付货款（支付款为合同价的 100.00%）。泰州医药城及其子公司采购的主要供应商为江苏省瑞海国际贸易有限公司。

### ②销售模式

公司采用直销的销售模式，将产品直接销售给下游客户。泰州医药城及其子公司与下游客户签订销售协议，泰州医药城及其子公司安排发货并由下游客户最终确认实际成交量并验收合格后当日一次性结清所有货款。泰州医药城及其子公司主要下游客户为泰州祥福工程装备有限公司及泰州三泰船业有限公司。泰州医药城及其子公司销售人员负责销售客户的开发和维护，通过市场调研、公开竞标、上门洽谈等方式开发客户。

### ③盈利模式

商贸业务的利润来源主要来自买卖价差。泰州医药城及其子公司通过与上游生产企业或贸易商建立长期稳定的合作，能够以较低的价格取得货物，之后销售给下游需求企业，中间的价格差构成商贸业务主要的利润来源。

#### (2) 会计处理方式

采购阶段，参考市场价格和需求，以合同价格为依据支付相应采购款，借记会计科目“存货-库存商品”，贷记“银行存款”，在现金流量表上形成“购买商品、接收劳务支付的现金”；销售阶段，卖出产品，收到销售款项时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，在现金流量表上形成“销售商品、提供劳务收到的现金”；结转相应成本时，借记“主营业务成本”，贷记“存货-库存商品”。

#### (3) 运营情况

公司商贸业务主要贸易产品为电解铜、铝锭、钢材等，贸易业务采取“按需购入”的经营方式，根据下游客户的需求进行采购，公司不承担仓储和物流工作，公司对上下游方结算方式为现金或银行转账，结算周期采用月结方式。2021 年度，公司商贸业务板块情况如下：

#### 2022 年度商贸业务前五大供应商构成情况（单位：万元）

客户名称	金额	销售商品
泰州市光大商贸有限公司	17,123.91	钢材
秀山县海城建筑工程有限公司	9,968.95	铝锭

苏州东山照明科技有限公司	9,641.43	铝锭
宁波荔港海洋科技发展有限公司	7,707.34	铝锭
济宁任兴供应链有限公司	6,820.89	铝锭
<b>合计</b>	<b>51,262.52</b>	

**2022年度商贸业务前五大客户构成情况（单位：万元）**

客户名称	金额	购入商品
浙江福士达集团有限公司	20,094.36	铝锭、锌锭
泰州市新发电子商务有限公司	17,145.16	钢材
国储粮（重庆）物资有限公司	11,523.86	铝锭
上海倍棠商贸有限公司	11,306.79	锌锭
广州幄诚新能源科技有限公司	10,464.02	铝锭
<b>合计</b>	<b>70,534.19</b>	

### 3、房地产销售

2020年-2022年和2023年1-9月，房地产销售实现收入分别为58,076.96万元、630,701.11万元、60,029.26万元和41,743.33万元，在营业收入的占比为28.82%、25.74%、21.52%和24.06%。

#### （1）运营模式

泰州医药城房地产销售业务主要由华诚医学及其子公司泰州高新置业有限公司（以下简称“高新置业”）和泰州华诚金晟置业有限公司（以下简称“金晟置业”）、东方控股子公司江苏华联东方置业有限公司（以下简称“华联置业”）、泰州市太平洋建设集团有限公司（以下简称“太平洋建设”）和泰州瑞晟置业有限公司（以下简称“瑞晟置业”）经营，均具备房地产二级开发资质。

#### （2）会计核算方式

房地产开发会计核算模式：泰州医药城以工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，泰州医药城在商品房建设阶段，根据累计发生的施工成本计入“存货-开发成本”科目核算。商品房完工并经验收合格后，尚未销售给社会大众的，由“存货-开发产品”结转至“存货-开发成本”科目核算；根据市场指导价格销售给社会大众的，将开发成本结转计入

“营业成本”科目，并按出售价格确认“营业收入”，借记“银行存款”。现金流量表项目会计处理。泰州医药城根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到房屋销售款时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(3) 已完工项目情况

截至 2022 年末，泰州医药城已完工商品房项目包括“东方温莎小镇花园一期”（以下简称“东方一期”）、“东方温莎小镇花园二期”（以下简称“东方二期”）和“东方温莎小镇花园三期”（以下简称“东方三期”），投资总额分别为 2.07 亿元、4.50 亿元和 13.45 亿元，东方小镇三期投资总额 20.08 亿元。分别于 2010 年 3 月、2012 年 12 月和 2014 年 4 月开始预售。已完工商品房项目基本销售完毕。

截至2022年末已建成房地产项目情况表（单位：万平方米、万元）

序号	开发主体	项目名称	项目性质	竣工时间	开盘时间	建筑面积	累计投资额	资金来源
1	江苏华联东方置业有限公司	东方一期	住宅	2010.01	2010.03	18.54	21,300.00	自筹
2	江苏华联东方置业有限公司	东方二期	住宅	2013.09	2012.12	12.48	45,000.00	自筹
3	江苏华联东方置业有限公司	东方三期	住宅	2016.03	2014.04	24.05	134,500.00	自筹
合计						55.07	200,800.00	

截至 2022 年末已建成房地产项目情况表（续）

序号	开发主体	施工方	项目名称	自有资金比例	土地证	用地规划许可证	建设施工规划许可证	建设工程施工许可证	房屋预售许可证
1	江苏华联东方置业有限公司	江苏华联东方置业有限公司	东方一期	100%	泰州国用(2010)第 2889 号	321200201030004 号	321200201030009 号	编号: 0000374	泰房预售字 2010016 号
2	江苏华联东方置业有限公司	江苏华联东方置业有限公司	东方二期	100%	泰州国用(2012)第 15339 号	321200201200063 号	321200201200108 号	编号: 20120011	泰房预售字 2012037 号

	限公司				号				
3	江苏华联东方置业有限公司	江苏华联东方置业有限公司	东方三期	74%	泰州国用(2013)第19561号	321200201300073号	321200201300308号	编号:20130034	泰房预售字2014051号

截至2022年末已建成房地产项目情况表 (万平方米, 万元)

序号	项目名称	开盘时间	总可售面积	已售面积	已售金额	已售均价	未销售面积	销售进度
1	东方温莎小镇一期	2010.03	5.38	5.30	21,994.90	4,556.14	0.08	98.46%
2	东方温莎小镇二期	2012.12	9.19	9.19	44,445.62	4,831.33	-	100.00%
3	东方温莎小镇三期	2014.04	23.96	23.61	145,204.64	6,149.94	0.35	98.62%
合计			<b>38.53</b>	<b>38.10</b>	<b>211,645.16</b>			

注：截至2022年末，泰州医药城已建成的三个房地产项目未实现全部销售完毕，其主要原因为：

东方一期，部分房屋为配合医药园区招商引资工作用于出租，以解决引进高端人才的住房需求，该部分房屋未来暂无出售计划；

东方三期，受当地房地产市场行情影响，三期开盘后销售状况不佳，仍有尾盘未全部销售。

东方温莎小镇项目是中国医药城重要的集居住、商业等功能于一体的生活配套项目，共分为四期开发，其中一、二及三期项目均已完工，四期已开工。

东方一期项目位于泰高路西侧、医药城管委会以北，东南与农地及村庄相连。项目总建筑面积185,350.00平方米，项目计划总投资为21,300.00万元，资金来源为泰州医药城自筹。该项目性质为住宅，系精装修公寓，主要为医药园区招商引资工作服务。

东方二期项目位于医药高新区药城大道以北、泰州大道以西。项目总建筑面积124,768.43平方米，项目计划总投资为45,000.00万元，资金来源为泰州医药城自筹。该项目性质为住宅，系毛坯房，主要为医药园区招商引资工作服务。

东方温莎小镇三期项目位于泰高路西侧、药城大道北侧、鸭子河南侧。项目总建筑面积240,470.00平方米，项目计划总投资134,500万元，资金来源为公司自筹。该项目性质为住宅，包括公寓和别墅，均为毛坯房。

#### (4) 在建项目

截至2022年末，泰州医药城在建商品房项目包括香榭湾商品房项目、世纪家园项目、桃源里项目和东方小镇四期项目。

截至2022年末主要在建商品房项目情况表（单位：万平方米，亿元）

序号	项目名称	项目计划工期	建筑面积	自有资金比例	计划总投资额	已完成投资额	未来三年投资计划		
							2023年	2024年	2025年
1	世纪家园房产开发项目	2015-2021	24.9	70%	12.00	13.68	-	-	-
2	桃源里项目	2017-2021	21.71	33%	6.00	15.39	-	-	-
3	东方小镇四期	2018-2023	18.78	70%	15.08	13.18	1.00	0.90	
4	香榭湾住宅项目	2014-2019	30.53	62%	13.13	14.50	-	-	-
5	香兰湾小区	2019-2021	5.36	100%	1.68	1.98	-	-	-
6	官河湾项目	2019-2022	11.68	50%	13.33	10.15	3.18	-	-
合计			112.96		61.22	68.88	4.18	0.90	-

截至2022年末主要在建商品房项目情况表（单位：万平方米，亿元）

序号	项目名称	立项	环评	土地证	用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	房屋预售许可证
1	世纪家园房产开发项目	泰高新发改发〔2015〕80号	泰环高新〔2016〕60号	泰州国用(2011)第7976号	地字第321200201500056号	建字第321200201500132号	321292201603230000	GX2017001
2	桃源里项目	泰高新发改发〔2018〕60号	泰环高新〔2012〕25号	苏(2017)泰州不动产权第0066723号	地字第321200201300041号	建字第321200201800053号、建字第321200201800054号、建字第321200201800055号、建字第321200201800056号	321292201805090000	无
3	东方小镇四期	泰高新审批〔2019〕21069号	20193212000100000000	苏(2019)泰州市不动产权第0084610号以及苏(2019)泰州市不动产权第0084611号不动产权证	泰行审地字第321200201900039号	建字第321200202000038号	321292202010150101、321204202010280101	无
4	香榭湾住宅项目	泰高新发改发【2012】20号	泰环医【2011】43号	泰州国用(2011)第7876号	地字第321200201200019号	建字第321200201300176号、建字第321200201400032号	20130032、321292020140027	泰房预售字2014052号、泰房预售字

								201500 5号
5	香兰湾 小区	泰高新发 改发 【2017】 163号	建设项目 环境影响 登记表	苏(2018)泰州不 动产权第0053798 号	地字第 3212002018 30018号	建字第 3212002019300 32号	32129220191 1010201	无
6	官河湾 项目	泰高新审 批 【2019】 21039号	建设项目 环境影响 登记表	苏(2019)泰州不 动产权第0072045 号	地字第 3212002019 00030号	建字第 3212002020000 70号	32129220191 1010201	无

泰州医药城在建房地产项目已取得必要的审批文件，合法、合规，符合国家相关政策。其中，房屋预售许可证需达到预售状态后方可办理。

在建项目的具体情况如下：

世纪家园房产开发项目位于中国医药城规划会展路东侧、医药大道北侧。项目总建筑面积248,967.00平方米，项目计划总投资120,000.00万元，资金来源为公司自筹和银行贷款。

桃源里项目位于中国医药城泰州大道东侧、药城大道北侧。项目总建筑面积217,146.23平方米，项目计划总投资60,000.00万元，资金来源为公司自筹和银行贷款，该项目性质为住宅。

东方小镇四期项目位于泰州医药高新区口泰路东侧约100米、鸭子河南侧，项目规划总建筑面积为187,765.1平方米，项目计划总投资为15.08亿元，资金来源为公司自筹和银行贷款，该项目性质为住宅，项目四证齐全。

香榭湾住宅项目位于泰州医药高新技术产业园区，东至规划会展路，南至药城大道北侧约200米，西至泰高路，北至农田，总用地面积130,202m<sup>2</sup>，总建筑面积为305,314.70m<sup>2</sup>。项目总投资额为131,273.30万元，计划建设工期为5年，项目分期建设。目前香榭湾住宅项目已预售完毕。

香兰湾小区建设项目位于春风路北侧、南官河西侧，总占地面积26,612.10平方米。该项目总建筑面积53,550.50平方米。本项目共计建设9栋楼，项目总投资额为16,842.00万元，计划建设工期为2年。目前未对外销售。

官河湾项目位于泰州市医药高新区江洲南路东侧、鲍中路北侧，项目规划总用地面积52,817.00平方米，规划总建筑面积116,751.85平方米。官河湾项目总投资约为人民币133,304.26万元，计划建设工期为30个月。

截至2022年末泰州医药城无拟建商品房项目、无土地储备。

泰州医药城具备相应资质；企业在过去信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑事处罚。泰州医药城在房地产业诚信合法经营，不存在下述重大违法违规行为：A、违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；B、违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为高新区管委会、分割等；C、拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；D、土地权属存在问题；E、未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；F、项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；G、所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；H、存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

#### 4、租赁业务

##### (1) 运营模式

泰州医药城租赁业务主要系子公司通泰投资运营的数据大厦一期、二期大楼和华诚医学运营的中国医药城医疗器械园一期、二期、三期标准厂房和医药园区6号地块金融中心一期商业项目（汇鸿金融大厦）对外出租收入，出租率基本在80%以上。

##### (2) 会计核算模式

租赁业务：在会计处理上，将用于出租的房地产，自该房地产达到可使用状态时，将相关房地产自“在建工程或存货”、“存货-库存商品”等科目转入“固定资产/投资性房地产”核算；按合同约定取得租金收入时，借记“银行存款”、“应收账款”、“预收账款”等科目，贷记“主营业务收入”。房地产出租业务所发生的现金流入和流出分别计入“销售商品、提供劳务收到的现金”和“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

##### (3) 租赁业务经营情况

泰州医药城房地产出租业务收入主要系出租子公司通泰投资运营的数据大厦一期、二期大楼和华诚医学运营的中国医药城医疗器械园一期、二期、三期标准厂房和医药园区6号地块金融中心一期商业项目（汇鸿金融大厦）等所产生的收入。泰州医药城用于租赁业务的资产情况如下表所示：

租赁业务资产情况（单位：万平方米）

物业名称	物业类型	可供出租面积	已出租面积	平均出租率	平均出租价格
中国医药城医疗器械园一期	厂房	12.73	10.32	88.44%	一层 180 元/m <sup>2</sup> /年，二层 160 元/m <sup>2</sup> /年，三层 140 元/m <sup>2</sup> /年，四层 120 元/m <sup>2</sup> /年，整栋或竖切 150 元/m <sup>2</sup> /年
中国医药城医疗器械园二期	厂房	14.42	10.73	73.63%	
中国医药城医疗器械园三期	厂房	43.60	5.49	38.28%	
医药园区6号地块	写字楼	8.31	5.19	62.45%	
数据大厦一期	办公楼	2.90	1.61	73.55%	出租单价为 228 元/m <sup>2</sup> /年
数据大厦二期	办公楼	4.54	2.92	80.25%	出租单价为 300 元/m <sup>2</sup> /年
东方温莎小镇欧洲街	商业街	10.03	8.02	80.00%	500 元/平方米/年
青年中心	公寓	3.13	2.35	75.00%	1500-2000 元/月
中国医药城五期厂房	厂房	48.25	38.60	80.00%	156 元/平方米/年
<b>合计</b>		<b>147.91</b>	<b>85.23</b>		

(4) 租赁板块其他在建工程

①医药园区6号地块商住项目

医药园区6号地块商住项目，包括 MOMA 宅、酒店、办公楼等，位于泰州市医药高新区曙光路北侧、海陵南路西侧，总用地面积 56,008.00 平方米，规划总建筑面积 253,736.00 平方米。医药园区6号地块商住项目总投资 108,995.80 万元，于 2019 年 1 月开工，计划于 2023 年 6 月竣工。医药园区6号地块商住项目分二期进行开发建设，其中一期主要建设 1 幢写字楼，已完工；二期主要开发建设 1 幢写字楼、3 幢住宅楼，正在开发建设中。截至 2022 年末，医药园区6号地块商住项目已投资 52,453.31 万元。

②中国医药城医疗器械园三期标准厂房（即中国医药城医疗产业园项目）

中国医药城医疗器械园三期标准厂房（即中国医药城医疗产业园项目）位于泰州国家高新技术产业开发区木香路南侧、李时珍路西侧、葛洪路东侧。项

目主要项目总用地面积 76,794.00 平方米，总建筑面积 149,806.00 平方米，其中地上建筑面积 135,790.00 平方米，地下建筑面积 14,016.00 平方米。主要建设内容 1#-9#标准厂房、推场 6 座及相应的配套设施，项目总投资为 48,000.00 万元。截至 2022 年末，中国医药城医疗器械园三期标准厂房项目已投资 51,599.09 万元。

### ③中国医药城医疗器械园四期标准厂房

中国医药城医疗器械园四期标准厂房项目位于泰州国家高新技术产业开发区李时珍路西侧，檀香路北侧、葛洪路东侧，占地面积 216,400.00 平方米。项目总投资为 207,850.00 万元，其中自有资金 62,355.00 万元，规划总建筑面积 462,650.00 平方米，其中：地上建筑面积 427,360.00 平方米，包括 4 层的标准厂房 21 幢、8 层的孵化中心 6 幢，19 层的综合楼 1 幢；地下建筑面积 35,290.00 平方米，包括地下车库、消防水池、泵房；配套建设给排水、消防、电气、通讯、管网等辅助工程。泰州医药城已取得发改委项目建议书的批复，根据泰州医药高新区规划要求，目前项目处于立项阶段，项目批复、环保等其他相关手续正在办理流程中。

### ⑤邻里中心和医药城商业中心项目

邻里中心项目是医药园区重要的生活配套综合体，包括卫生服务站、市民文体中心、游乐场、教育培训机构等，项目用地面积 54,652.00 平方米，总建筑面积 36,272.33 平方米，项目建设期 4 年，在规划用地范围内，建设一幢 3 层商业中心及一幢 3 层的幼儿园，配套建设配电房、停车场、道路、绿化。截至 2022 年末，累计投资额为 5.11 亿元。邻里中心可供出租的楼层共 3 层，面积为 1.40 万平方米，由于邻里中心主要为医药园区招商引资服务，因此收取的租金较低，对收入的贡献预计较小。

医药城商业中心项目由子公司泰州瑞佳置业有限公司（以下简称“瑞佳置业”）负责，本项目位于泰州市医药高新技术产业开发区药城大道南侧、泰高路东侧，建筑面积为 10.53 万平方米，其中地上建筑面积 10.17 万平方米、地下建筑面积 0.36 万平方米，主要建设 1 栋 28F 住宅塔楼（其中 1-4 层为商业、5 层会所、6-28 层住宅）、1 栋 4F 的商业裙房，项目总投资 8 亿元，建设期 3 年。截至 2022 年末累计已投资 11.13 亿元。

## 5、物业收入

泰州医药城物业收入主要系东方控股及其下属企业所负责的物业管理和物业出租业务所产生的收入，其中物业管理收入主要来源于园区内企业，物业管理总面积超过 370 万平方米，管理范围包含厂房、办公楼和住宅等物业，物业出租主要为东方温莎小镇欧洲街、青年公寓、邻里中心、医药城商业中心、医药园区五期厂房等房屋出租所实现的收入。泰州医药城以费用包干或约定完成比例、按季度计算物业管理收入，物业收入主要来源于园区内企业，对于园区内厂房正常是 5-10 年期，商铺及办公楼等正常 3-5 年一签，物业管理费一年一收。泰州医药城物业各项经营活动均按照市场化模式进行，与委托方签署有明确的物业管理协议，按季度计算物业管理收入。

## 6、餐饮酒店等生活服务收入

公司旗下拥有泰州中国医药城假日酒店、泰州中国医药城智选假日酒店、泰州日航酒店、泰州医药城瑞贝庭公寓酒店、锦江之星等酒店。近两年，公司分别实现酒店餐饮服务收入 0.41 亿元和 0.57 亿元，业务毛利率分别为 46.76% 和 46.01%，受疫情影响，近年公司酒店餐饮业务收入及毛利率均有所下滑。

## 7、办学投资业务

公司办学投资业务由子公司华诚医学负责，其建设的翰林学院一期项目建成回购后，由泰州医药高新区管委会、泰州市国资委分别将房屋使用权、土地使用权注入华诚医学，一部分冲减公司与泰州医药高新区管委会、泰州市国资委往来款，一部分作为泰州医药高新区管委会、泰州市国资委对子公司华诚医学的投资增加公司资本公积。公司以参与学费分成的形式获得回报。近两年，泰州医药城办学投资业务收入为 0.18 亿元、0 亿元，较为稳定，由于公司前期以教学配套设施和土地作为翰林学院资产投入，该部分资产折旧计入管理费用中，未反应在营业成本中，故公司投资办学业务毛利率为 100%。根据公司与南京中医药大学签订的《关于合作举办南京中医药大学翰林学院的协议》，公司与南京中医药大学合作期限为签署之日起至翰林学院依法终止办学之日为止，该业务预计可长期运营，为公司提供稳定的收入来源。

## 8、医药业务

2020年公司新增医药收入，主要为来自组织闭合夹、活检钳、结扎夹、麻醉咽喉镜等一次性医疗器械及耦合剂等医药产品的销售收入，由子公司江苏新智源医学科技有限公司（以下简称“新智源医学”）运营。新智源医学公司拥有0.80万平方米的生产办公场地，包括0.50万平方米现代化的GMP10万级洁净区标准厂房，并与中科院、复旦大学等多家高校和科研院所展开官产学研一体化合作，拥有20多项发明和实用新型专利。近两年，公司分别实现医药收入0.65亿元、0.48亿元，业务毛利率为63.76%、69.74%，业务毛利率处于较高水平，对公司盈利形成有益补充。

#### 9、外部支持

2020年至2023年9月，政府公司的补助分别为1.36亿元、0.63亿元、0.66亿元和0.80亿元和1.03亿元，政府对泰州医药城的补助较为稳定。

### （七）财务分析

公司2020年-2022年度公司财务报表审计报告由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留的意见；2023年三季度财务报表未经审计。

#### 1、审计报告

##### 资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-9-30
<b>流动资产：</b>				
货币资金	830,487.69	733,269.88	550,963.87	830,786.00
应收票据及应收账款	95,156.65	117,258.36	140,280.12	166,975.33
应收票据	2,609.70	3,022.45	4,527.93	7,703.76
应收账款	92,546.95	114,235.91	135,752.19	159,271.57
预付款项	37,442.62	33,821.06	38,209.75	39,667.11
其他应收款(合计)	1,091,660.80	985,682.10	1,223,097.88	1,795,838.48
其他应收款	0.00	985,682.10	1,223,097.88	1,795,838.48
存货	1,620,512.83	1,814,794.53	2,130,031.72	2,263,790.94
其他流动资产	73,704.96	53,087.56	33,887.04	49,650.72
<b>流动资产合计</b>	<b>3,748,965.55</b>	<b>3,737,913.49</b>	<b>4,116,470.37</b>	<b>5,146,708.58</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	113,360.61			
其他权益工具投资	0.00	65,797.44	209,851.92	209,855.92
其他非流动金融资产	0.00	145,088.55	117,022.71	117,022.71
长期股权投资	177,756.98	169,534.55	167,619.91	167,619.91
投资性房地产	808,269.25	880,423.77	956,309.15	956,406.77

固定资产(合计)	189,778.64	191,952.53	193,666.88	195,809.97
固定资产	189,778.64	191,952.53	193,666.88	195,809.97
在建工程(合计)	199,606.28	287,648.47	357,143.67	417,015.69
在建工程		287,638.47	355,933.67	
工程物资		10.00	1,210.00	
无形资产	42,323.71	43,029.47	40,990.28	42,373.62
商誉	10,167.43	10,166.43	10,166.43	10,166.43
长期待摊费用	5,814.01	5,813.24	6,203.98	6,166.81
递延所得税资产	4,128.70	3,073.24	3,961.71	4,153.30
其他非流动资产	169.07			0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,551,374.66</b>	<b>1,802,527.69</b>	<b>2,062,936.64</b>	<b>2,126,591.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,300,340.21</b>	<b>5,540,441.18</b>	<b>6,179,407.01</b>	<b>7,273,299.72</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	614,105.05	603,490.12	739,219.27	907,036.46
应付票据及应付账款	503,337.80	376,799.29	374,852.88	181,851.15
应付票据	436,900.00	320,713.92	340,748.54	150,855.00
应付账款	66,437.80	56,085.37	34,104.34	30,996.15
预收款项	258,424.71	1,118.58	774.70	895.94
合同负债		183,123.86	224,063.74	222,527.16
应付职工薪酬	1,221.82	1,234.29	830.10	638.18
应交税费	39,496.13	48,732.35	35,693.62	35,405.54
其他应付款(合计)	137,405.66	115,561.10	125,532.48	110,245.08
其他应付款	137,405.66	115,561.10	125,532.48	110,245.08
一年内到期的非流动负债	443,813.48	717,715.89	579,025.06	1,108,147.58
其他流动负债	22,038.18	16,436.92	20,054.99	15,087.08
<b>流动负债合计</b>	<b>2,019,842.85</b>	<b>2,064,212.39</b>	<b>2,100,046.83</b>	<b>2,581,834.15</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	995,301.87	971,330.10	1,293,920.89	1,526,328.19
应付债券	555,086.24	744,418.14	848,030.53	752,101.84
长期应付款(合计)	1,479.93	4,847.51	2,572.02	2,465.78
长期应付款		2,000.00		
专项应付款		2,847.51	2,572.02	
预计负债	889.00	868.00	699.64	699.64
递延所得税负债	56,969.38	64,803.23	68,997.87	68,997.87
递延收益-非流动负债	618.75	543.75	468.75	412.50
其他非流动负债	5,602.00	1,402.30	4,002.14	3,908.09
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,615,947.17</b>	<b>1,788,213.03</b>	<b>2,218,691.83</b>	<b>2,354,913.91</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,635,790.03</b>	<b>3,852,425.42</b>	<b>4,318,738.66</b>	<b>4,936,748.06</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	100.00	100.00	100.00	445,100.00
资本公积金	1,198,995.88	1,198,951.76	1,312,802.76	1,330,604.56
其它综合收益	63,708.00	70,643.08	67,922.48	68,134.04
盈余公积	20,149.25			
未分配利润	171,038.98	221,936.93	245,320.68	259,880.72
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,453,992.11</b>	<b>1,491,631.77</b>	<b>1,626,145.92</b>	<b>2,103,719.32</b>
少数股东权益	210,558.08	196,383.99	234,522.43	232,832.34
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,664,550.19</b>	<b>1,688,015.76</b>	<b>1,860,668.35</b>	<b>2,336,551.66</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,300,340.21</b>	<b>5,540,441.18</b>	<b>6,179,407.01</b>	<b>7,273,299.72</b>

### 利润表

### 合并利润表（单位：万元）

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-9-30
<b>营业总收入</b>	211,755.90	247,474.98	278,897.13	180,113.32
营业收入	211,755.90	247,474.98	278,897.13	180,113.32
<b>营业总成本</b>	208,437.18	242,813.44	284,424.88	180,177.79
营业成本	168,768.01	199,078.01	235,239.33	153,432.10
税金及附加	6,736.17	6,490.16	5,089.03	4,076.94
销售费用	3,319.89	3,870.74	3,761.88	4,916.31
管理费用	32,171.33	35,554.79	39,895.96	18,469.04
研发费用	149.75	325.39	420.37	0.00
财务费用	-2,707.97	-2,505.66	18.31	-716.61
其中：利息费用	5,206.46	2,825.92	3,390.19	0.00
减：利息收入	4,534.32	4,904.59	4,882.68	0.00
加：其他收益	13,627.78	6,334.93	6,575.37	10,268.17
投资净收益	-455.94	-497.31	-1,058.85	-676.41
公允价值变动净收益	24,368.49	21,242.33	34,397.95	
信用减值损失		5,192.06	-607.14	
资产减值损失	-2,596.69			
资产处置收益	-5.26	-0.45	26.08	
汇兑净收益	-44.39	-14.69	-56.45	
<b>营业利润</b>	38,212.71	36,918.41	33,749.20	9,527.29
加：营业外收入	7,549.29	12,735.30	1,860.35	1,253.48
减：营业外支出	201.57	142.30	299.01	461.85
<b>利润总额</b>	45,560.44	49,511.42	35,310.55	10,318.92
减：所得税	19,387.47	16,409.01	9,383.74	1,575.55
<b>净利润</b>	26,172.96	33,102.41	25,926.81	8,743.37
持续经营净利润	26,172.96	33,102.41	25,926.81	8,743.37
减：少数股东损益	1,652.89	2,258.25	2,434.56	-8,248.74
归属于母公司所有者的净利润	24,520.07	30,844.16	23,492.24	16,992.11
加：其他综合收益		6,935.08	-2,720.60	
<b>综合收益总额</b>	26,172.96	40,037.49	23,206.21	8,743.37
减：归属于少数股东的综合收益总额	1,652.89	2,258.25	2,434.56	-8,248.74
归属于母公司普通股股东综合收益总额	24,520.07	37,779.24	20,771.64	16,992.11

### 现金流量表

#### 合并现金流量表（单位：万元）

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-9-30
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	171,134.44	245,258.70	273,255.01	174,938.61
收到的税费返还	3,741.21	693.19	1,540.26	447.28
收到其他与经营活动有关的现金	404,408.00	352,288.56	379,639.33	145,628.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	579,283.65	598,240.45	654,434.60	321,014.81
购买商品、接受劳务支付的现金	130,146.71	315,550.73	299,551.23	236,707.95
客户贷款及垫款净增加额	7,499.33			
支付给职工以及为职工支付的现金	19,714.33	15,295.03	17,525.82	8,516.17
支付的各项税费	15,478.15	13,170.83	11,285.05	7,721.86

支付其他与经营活动有关的现金	410,490.11	168,307.08	249,792.37	71,423.06
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>583,328.63</b>	<b>512,323.67</b>	<b>578,154.46</b>	<b>324,369.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,044.98</b>	<b>85,916.78</b>	<b>76,280.14</b>	<b>-3,354.24</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		100.00		
取得投资收益收到的现金			784.38	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.04	0.17		289.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,736.50			
收到其他与投资活动有关的现金			20,800.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>5,743.54</b>	<b>100.17</b>	<b>21,584.38</b>	<b>289.42</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	175,545.50	108,548.56	124,074.22	67,894.33
投资支付的现金	21,120.00	25,200.00	150,000.00	15,004.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,408.97	26,344.79		
支付其他与投资活动有关的现金	119.61	896.88	36.29	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>198,194.08</b>	<b>160,990.23</b>	<b>274,110.51</b>	<b>82,898.33</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-192,450.54</b>	<b>-160,890.06</b>	<b>-252,526.13</b>	<b>-82,608.91</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	210,350.00	1,450.00	150,000.00	469,200.00
取得借款收到的现金	1,754,292.17	1,972,139.78	1,946,514.51	1,954,824.14
收到其他与筹资活动有关的现金	68,766.65	40,881.42	67,443.99	1,812.56
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,033,408.82</b>	<b>2,014,471.20</b>	<b>2,163,958.49</b>	<b>2,425,836.70</b>
偿还债务支付的现金	1,433,658.56	1,771,523.43	1,807,960.25	1,119,472.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,135.40	157,405.39	162,826.90	163,194.58
支付其他与筹资活动有关的现金	147,231.84	73,666.53	72,546.11	980,093.37
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,774,025.80</b>	<b>2,002,595.35</b>	<b>2,043,333.26</b>	<b>2,262,760.56</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>259,383.02</b>	<b>11,875.84</b>	<b>120,625.23</b>	<b>163,076.13</b>
汇率变动对现金的影响	1,500.62	406.09	-993.00	1,142.36
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>64,388.12</b>	<b>-62,691.35</b>	<b>-56,613.76</b>	<b>78,255.34</b>
期初现金及现金等价物余额	345,390.14	409,778.26	347,086.91	290,473.15
期末现金及现金等价物余额	409,778.26	347,086.91	290,473.15	368,728.49

## 2、财务分析

### (1) 所有者权益分析

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，所有者权益分别为 166.46 亿元、168.80 亿元、186.07 亿元和 233.66 亿元，所有者权益规模持续上升。从所有者权益的结构来看，实收资本、资本公积和未分配利润为主要组成部分，三项合计分别占同期所有者权益的比例为 82.31%、84.18%、83.75%和 87.12%。

2023 年 9 月末，所有者权益由实收资本（19.05%）、资本公积金（56.95%）、未分配利润（11.12%）、其他综合收益（2.92%）和少数股东权益（9.96%）构成，权益结构较往年相比，变化幅度较小。2023 年 9 月末，实收

资本较 2022 年末增长了 44.5 亿元，主要系股东泰州医药高新技术产业开发区管理委员会增资所致。

**2020-2023 年 9 月末公司的所有者权益情况（单位：万元，%）**

项目	2020 年		2021 年		2022 年末		2023 年 6 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)	100.00	0.01%	100.00	0.01%	100.00	0.01%	445,100.00	19.05%
资本公积金	1,198,995.88	72.03%	1,198,951.76	71.03%	1,312,802.76	70.56%	1,330,604.56	56.95%
其他综合收益	63,708.00	3.83%	70,643.08	4.18%	67,922.48	3.65%	68,134.04	2.92%
盈余公积金	20,149.25	1.21%						
未分配利润	171,038.98	10.28%	221,936.93	13.15%	245,320.68	13.18%	259,880.72	11.12%
归属于母公司所有者权益合计	1,453,992.11	87.35%	1,491,631.77	88.37%	1,626,145.92	87.40%	2,103,719.32	90.04%
少数股东权益	210,558.08	12.65%	196,383.99	11.63%	234,522.43	12.60%	232,832.34	9.96%
所有者权益合计	1,664,550.19	100.00%	1,688,015.76	100.00%	1,860,668.35	100.00%	2,336,551.66	100.00%

**(2) 资产结构及主要科目分析**

2020-2023 年 9 月末，泰州医药城的资产分别为 530.03 亿元、554.04 亿元、617.94 亿元和 727.33 亿元，其中，流动资产金额分别为 374.90 亿元、373.79 亿元、411.65 亿元和 514.67 亿元，占总资产的比例分别为 70.73%、67.47%、66.62%和 70.76%；非流动资产金额分别为 155.14 亿元、180.25 元、206.29 亿元和 212.66 亿元，占总资产的比例分别为 29.27%、32.53%、33.38%和 29.24%。从资产结构来看，其资产结构较为稳定，流动资产占比较高。

公司流动资产近几年来均占总资产比重较大，流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，截至 2023 年 9 月末，上述合计占总资产的 67.24%；公司非流动资产占总资产的比重较小，截至 2023 年 9 月末，非流动资产主要由要由其他权益工具投资、投资性房地产和在建工程构成，上述合计占总资产的比重为 21.77%。

从具体构成上来看，泰州医药城资产总额和资产结构总体维持稳定，近三年波动不大，整体资产变现能力较好，短期偿债能力较强。

**2020-2023 年 9 月末公司的资产构成情况（单位：万元，%）**

项目	2020 年		2021 年		2022 年末		2023 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	830,487.69	15.67%	733,269.88	13.23%	550,963.87	8.92%	830,786.00	11.42%
应收票据	2,609.70	0.05%	3,022.45	0.05%	4,527.93	0.07%	7,703.76	0.11%

应收账款	92,546.95	1.75%	114,235.91	2.06%	135,752.19	2.20%	159,271.57	2.19%
预付款项	37,442.62	0.71%	33,821.06	0.61%	38,209.75	0.62%	39,667.11	0.55%
其他应收款	1,091,660.80	20.60%	985,682.10	17.79%	1,223,097.88	19.79%	1,795,838.48	24.69%
存货	1,620,512.83	30.57%	1,814,794.53	32.76%	2,130,031.72	34.47%	2,263,790.94	31.12%
一年内到期的非流动资产		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
其他流动资产	73,704.96	1.39%	53,087.56	0.96%	33,887.04	0.55%	49,650.72	0.68%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,748,965.55</b>	<b>70.73%</b>	<b>3,737,913.49</b>	<b>67.47%</b>	<b>4,116,470.37</b>	<b>66.62%</b>	<b>5,146,708.58</b>	<b>70.76%</b>
<b>非流动资产：</b>								
债权投资		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产	113,360.61	2.14%		0.00%		0.00%		0.00%
其他权益工具投资		0.00%	65,797.44	1.19%	209,851.92	3.40%	209,855.92	2.89%
其他非流动金融资产		0.00%	145,088.55	2.62%	117,022.71	1.89%	117,022.71	1.61%
长期股权投资	177,756.98	3.35%	169,534.55	3.06%	167,619.91	2.71%	167,619.91	2.30%
投资性房地产	808,269.25	15.25%	880,423.77	15.89%	956,309.15	15.48%	956,406.77	13.15%
固定资产	189,778.64	3.58%	191,952.53	3.46%	193,666.88	3.13%	195,809.97	2.69%
在建工程	199,606.28	3.77%	287,638.47	5.19%	357,143.67	5.78%	417,015.69	5.73%
无形资产	42,323.71	0.80%	43,029.47	0.78%	40,990.28	0.66%	42,373.62	0.58%
商誉	10,167.43	0.19%	10,166.43	0.18%	10,166.43	0.16%	10,166.43	0.14%
长期待摊费用	5,814.01	0.11%	5,813.24	0.10%	6,203.98	0.10%	6,166.81	0.08%
递延所得税资产	4,128.70	0.08%	3,073.24	0.06%	3,961.71	0.06%	4,153.30	0.06%
其他非流动资产	169.07	0.00%		0.00%		0.00%	0.00	0.00%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,551,374.66</b>	<b>29.27%</b>	<b>1,802,527.69</b>	<b>32.53%</b>	<b>2,062,936.64</b>	<b>33.38%</b>	<b>2,126,591.14</b>	<b>29.24%</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,300,340.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,540,441.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,179,407.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,273,299.72</b>	<b>100.00%</b>

### ① 货币资金

2020-2023年9月末，公司货币资金余额分别为83.05亿元、73.33亿元、55.10亿元和83.08亿元，占资产总计的比重分别为15.67%、13.23%、8.92%和11.42%，货币资金主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。

#### 截至2023年9月末公司货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	196,674.21	186,100.50
银行存款	3,687,079,028.87	931,300,164.10
其他货币资金	4,620,584,334.42	4,569,773,444.64
银行存款应收利息		8,378,979.62
合计	<b>8,307,860,037.50</b>	<b>5,509,638,688.86</b>
其中：存放在境外的款项总额		

### ② 应收账款

2020-2023年9月末，公司应收账款余额分别为9.25亿元、11.42亿元、13.58亿元和15.93亿元，占资产总计的比重分别为1.75%、2.06%、2.20%和2.19%，本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为1,342,576,198.05元，占应收账款期末余额合计数的比例为83.60%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为25,896,356.04元。

**截至2023年9月末公司按账龄分布的应收账款情况（单位：元）**

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	348,837,636.13	755,246,169.52
1至2年	542,346,733.91	278,208,634.12
2至3年	337,090,338.10	269,657,121.50
3年以上	377,588,140.59	67,557,163.66
小计	1,605,862,848.73	1,370,669,088.80
减：坏账准备	13,147,163.82	13,147,163.82
<b>合计</b>	<b>1,592,715,684.91</b>	<b>1,357,521,924.98</b>

③ 预付款项

2020-2023年9月末，公司预付账款余额分别为3.74亿元、3.38亿元、3.82亿元和3.97亿元，占资产总计的比重分别0.71%、0.61%、0.62%和0.55%。预付账款占总资产比重较小。

**截至2023年9月末公司按账龄分布的预付账款情况（单位：元）**

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	21,160,741.06	5.33	48,248,316.54	12.63
1至2年	40,246,386.77	10.15	37,772,596.99	9.89
2至3年	31,769,046.44	8.01	154,927,603.79	40.55
3年以上	303,494,943.99	76.51	141,148,939.73	36.93
合计	<b>396,671,118.26</b>	<b>100.00</b>	<b>382,097,457.05</b>	<b>100.00</b>

④ 其他应收款

2020-2023年9月末，公司其他应收款余额分别为109.92亿元、98.57亿元、122.31亿元和179.58亿元，占资产总计的比重分别为20.60%、17.79%、19.79%和24.69%，其他应收款占总资产比重较高。本公司按欠款方归集的期末

余额前五名其他应收款汇总金额为 10,690,063,993.89 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 59.25%。

**截至 2023 年 9 月末公司按账龄分布的其他应收款情况（单位：元）**

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	13,315,394,407.55	8,914,562,734.31
1 至 2 年	2,427,663,373.24	799,293,342.65
2 至 3 年	482,447,322.47	1,043,855,821.55
3 年以上	1,818,275,007.56	1,558,662,176.54
小计	18,043,780,110.82	12,316,374,075.05
减：坏账准备	85,395,279.26	85,395,279.26
合计	<b>17,958,384,831.56</b>	<b>12,230,978,795.79</b>

⑤ 存货

2020-2023 年 9 月末，公司存货分别为 162.05 亿元、181.48 亿元、213.00 亿元和 226.38 亿元，占总资产比重分别为 30.57%、32.76%、34.47%和 31.12%，存货主要为开发成本和开发用土地。

**截至 2023 年 9 月末公司存货明细情况（单位：元）**

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	5,839,207.62		5,839,207.62
库存商品	1,629,849,965.13		1,629,849,965.13
在途物资	1,540,876.11		1,540,876.11
低值易耗品	1,858,521.58		1,858,521.58
合同履约成本	11,107,642,806.11		11,107,642,806.11
拟开发土地	1,065,895,931.20		1,065,895,931.20
开发成本	8,824,982,622.21		8,824,982,622.21
维护技术服务项目	18,375.41		18,375.41
其他	281,056.89		281,056.89
合计	<b>22,637,909,362.26</b>		<b>22,637,909,362.26</b>
项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,676,048.47		7,676,048.47

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
库存商品	1,671,994,312.68		1,671,994,312.68
在途物资	1,485,417.50		1,485,417.50
低值易耗品	282,450.09		282,450.09
合同履约成本	10,924,339,408.93		10,924,339,408.93
拟开发土地	1,065,895,931.20		1,065,895,931.20
开发成本	7,628,362,588.94		7,628,362,588.94
维护技术服务项目			
其他	281,013.05		281,013.05
合计	<b>21,300,317,170.86</b>		<b>21,300,317,170.86</b>

⑥ 其他流动资产

2020-2023年9月末，公司其他流动资产分别为7.37亿元、5.31亿元、3.39亿元和4.97亿元，占资产总计的比重分别1.39%、0.96%、0.55%和0.68%。

截至2023年9月末公司其他流动资产明细情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
增值税留抵扣额	6,737,104.65	6,069,957.55
预缴税额	329,770,113.88	322,800,450.02
山西证券恒盛15号单一资产管理计划	10,000,000.00	10,000,000.00
央企信托-建业36号集合资金信托计划	150,000,000.00	
合计	<b>496,507,218.53</b>	<b>338,870,407.57</b>

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14.51亿元、11.70亿元和11.70亿元，占资产总计的比重分别为2.62%、1.89%和1.61%。

截至2023年9月末公司其他非流动金融资产明细情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,170,227,112.64	1,170,227,112.64
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,170,227,112.64	1,170,227,112.64
衍生金融资产		

项目	期末余额	上年年末余额
混合工具投资		
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合计	1,170,227,112.64	1,170,227,112.64

⑧ 其他权益工具投资

2021-2023年9月末，公司其他权益工具投资分别为6.58亿元、20.99亿元、和20.99亿元，占资产总计的比重分别为1.19%、3.40%和2.89%。

截至2023年9月末公司其他权益工具明细情况（单位：元）

项目	期末余额
江苏亚虹医药科技有限公司	96,475,635.00
聚英外来动物疾病防治泰州有限公司	1,700,000.00
鲢鱼健康药业江苏有限公司	150,000,000.00
泰州融健达天使创业投资有限公司	250,000.00
泰州中国医药城融健达创业投资有限公司	2,400,000.00
泰州市新滨江科技发展有限公司	1,500,000,000.00
泰州医药高新股份有限公司	306,193,600.00
江苏美时医疗技术有限公司	40,000,000.00
江苏华创信诺医药科技有限公司	1,500,000.00
凯飞诺泰州生物科技有限公司	40,000.00
合计	2,098,559,235.00

⑨ 长期股权投资

2020-2023年9月末，公司长期股权投资分别为17.78亿元、16.95亿元、16.76亿元和16.76亿元，占资产总计的比重分别为3.35%、3.06%、2.71%和2.30%。

截至2023年9月末公司长期股权投资明细情况（单位：元）

被投资单位	期末余额	上年年末余额

被投资单位	期末余额	上年年末余额
联营企业		
泰州中国医药城华药电子商务股份有限公司	54,460.70	54,460.70
泰州浪潮云计算有限公司	4,965,878.84	4,965,878.84
江苏赛孚士生物技术有限公司	21,772,466.04	21,772,466.04
泰州国大健康管理有限公司	7,227,854.74	7,227,854.74
泰州药城大健康产业投资合伙企业（有限合伙）	1,617,619.64	1,617,619.64
泰州明泰医药投资合伙企业（有限合伙）	16,845.38	16,845.38
华电泰州医药城新能源有限公司	4,036,969.65	4,036,969.65
中节能新能源泰州有限公司	10,501,190.97	10,501,190.97
泰州医药高新区华银金融投资有限公司	1,626,005,808.00	1,626,005,808.00
<b>合计</b>	<b>1,676,199,093.96</b>	<b>1,676,199,093.96</b>

⑩ 投资性房地产

2020-2023年9月末，公司投资性房地产分别为80.82亿元、88.04亿元、95.63亿元和95.64亿元，占资产总计的比重分别为15.25%、15.89%、15.48%和13.15%，投资性房地产全部为房屋、建筑物、土地使用权。

**截至2023年9月末公司投资性房地产明细情况（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
房屋、建筑物、土地使用权	9,564,067,720.66	9,563,091,460.00
<b>合计</b>	<b>9,564,067,720.66</b>	<b>9,563,091,460.00</b>

⑪ 固定资产

2020-2023年9月末，公司固定资产分别为18.98亿元、19.20亿元、19.37亿元和19.58亿元，占资产总计的比重分别为3.58%、3.46%、3.13%和2.69%，公司固定资产规模占比较小。

**截至2023年9月末公司固定资产明细情况（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	1,744,680,558.50	1,725,152,373.46
电子设备	3,728,398.04	3,793,172.20
运输设备	416,551.89	361,898.69
专用、厨用设备	57,265,518.53	48,671,252.94
<b>合计</b>	<b>1,958,099,746.63</b>	<b>1,936,668,815.62</b>

⑫ 在建工程

2020-2023年9月末，公司在建工程分别为19.96亿元、28.76亿元、35.71亿元和41.70亿元，占资产总计的比重分别为3.77%、5.19%、5.78%和5.73%。

截至2023年9月末公司在建工程明细情况（单位：元）

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
医疗健康数据中心	575,731,373.01		575,731,373.01	575,092,791.57		575,092,791.57
医疗器械园一期区间支路及葛洪路工程	69,538,505.28		69,538,505.28	61,522,660.34		61,522,660.34
医疗器械三期	1,097,587,486.66		1,097,587,486.66	971,940,117.77		971,940,117.77
研究生院及大学生创业中心	299,756.56		299,756.56	265,203.01		265,203.01
医药高新区环卫停车场	10,896,563.90		10,896,563.90	9,640,494.82		9,640,494.82
南京中医药大学泰州学院	50,901,249.46		50,901,249.46	18,008,079.47		18,008,079.47
河道治理	26,176,518.31		26,176,518.31	22,961,078.00		22,961,078.00
体育中心	1,461,920,186.20		1,461,920,186.20	1,175,346,389.75		1,175,346,389.75
华永污水处理厂	40,404,970.77		40,404,970.77	39,317,412.75		39,317,412.75
高港化工园区改造项目	127,257,812.39		127,257,812.39	115,031,646.50		115,031,646.50
复旦大学研究院	55,266,824.51		55,266,824.51	47,629,487.52		47,629,487.52
双子楼	580,332.40		580,332.40	513,436.30		513,436.30
中国医药城生物医药与医疗器械研究院（东南大学）	59,872,517.31		59,872,517.31	52,955,366.88		52,955,366.88
高新金融广场	2,581,749.62		2,581,749.62	2,581,749.62		2,581,749.62
华博DNA片段分析仪等设备-北京佳卫	1,774,466.35		1,774,466.35	1,774,466.35		1,774,466.35
华博全自动定制芯片系统等-上海海积	6,221,238.90		6,221,238.90	6,221,238.90		6,221,238.90
药城基础配套设施	60,946,982.02		60,946,982.02	41,947,671.89		41,947,671.89
复旦大学研究院（专项）	3,767,481.38		3,767,481.38	3,333,196.14		3,333,196.14

泰州市国大健康管理有限公司项目	6,321,277.48		6,321,277.48	5,592,610.97		5,592,610.97
高通量免疫反映数据读取系统、实验室管理系统-北京英木禾	9,490,000.00		9,490,000.00	9,490,000.00		9,490,000.00
纳升级样本前处理系统等-常州利协	9,193,956.00		9,193,956.00	9,193,956.00		9,193,956.00
全自动定制芯片系统等--常州利协	7,925,221.26		7,925,221.26	7,925,221.26		7,925,221.26
真空浓缩仪等-成都海信天成	1,051,858.42		1,051,858.42	1,051,858.42		1,051,858.42
全自动定制芯片系统等-上海海积商贸	327,433.63		327,433.63	327,433.63		327,433.63
规建中心管道工程	478,373.41		478,373.41	423,230.33		423,230.33
江苏省特殊医学配方食品质量监督检验中心设备采购项目	6,631,855.75		6,631,855.75	1,732,400.00		1,732,400.00
科技大厦装修	74,513,068.62		74,513,068.62	74,513,068.62		74,513,068.62
新药创制基地一期装修	9,172,757.99		9,172,757.99	9,172,757.99		9,172,757.99
新药创制基地二期装修	72,108,851.86		72,108,851.86	72,078,251.86		72,078,251.86
中国医药城疫苗工程中心三期装修工程	799,557.51		799,557.51			
天虹-冷链设备	962,676.14		962,676.14	1,001,406.29		1,001,406.29
国中物流园	77,388,227.22		77,388,227.22	77,083,267.24		77,083,267.24
青年之家南区食堂项目	21,515,206.84		21,515,206.84	17,495,899.04		17,495,899.04
装修厂房净化车间	10,695,200.00		10,695,200.00	10,538,600.00		10,538,600.00
天虹-摄像头	133,209.81		133,209.81	133,209.81		133,209.81
“两中心一平台”项目	53,626,374.43		53,626,374.43	45,615,444.30		45,615,444.30
会展中心W2馆装修改造工程	77,273,105.13		77,273,105.13	60,466,485.27		60,466,485.27
会展W3、W5及办公楼改造工程	47,130,213.83		47,130,213.83	38,501,723.39		38,501,723.39
上海离岸创新中心装修	1,355,254.30		1,355,254.30	453,085.04		453,085.04
五期厂房	30,237,175.16		30,237,175.16			

合计	4,170,056,869.82		4,170,056,869.82	3,559,336,687.87	-3,559,336,687.87
----	------------------	--	------------------	------------------	-------------------

### (3) 负债结构及主要科目分析

2020-2023年9月末，泰州医药城的负债总额分别为363.58亿元、385.24亿元、431.87亿元和493.67亿元，从负债结构来看，流动负债占总负债的比重分别为55.55%、53.58%、48.63%和52.30%；非流动负债占总负债的比重分别为44.45%、46.42%、51.37%和47.70%。从负债结构看，近年来，公司以流动负债为主，流动负债与非流动负债结构相对较为稳定，波动不大。

2020-2023年9月末，公司流动负债分别为201.98亿元、206.42亿元、210.00亿元和258.18亿元，总体呈上升趋势。2023年9月末流动负债较2022年末增加48.18亿元，增幅22.94%，主要是短期借款和一年内到期的非流动负债增加。流动负债主要由短期借款、应付票据、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。

2020-2023年9月末，公司非流动负债分别为161.59亿元、178.82亿元、221.87亿元和235.49亿元，总体保持平稳。2023年9月末非流动负债较2022年末增加1.36亿元，增幅较小。非流动负债主要由长期借款和应付债券组成。

#### 2020-2023年9月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	614,105.05	16.89%	603,490.12	15.67%	739,219.27	17.12%	907,036.46	18.37%
应付票据	436,900.00	12.02%	320,713.92	8.32%	340,748.54	7.89%	150,855.00	3.06%
应付账款	66,437.80	1.83%	56,085.37	1.46%	34,104.34	0.79%	30,996.15	0.63%
预收款项	258,424.71	7.11%	1,118.58	0.03%	774.70	0.02%	895.94	0.02%
合同负债		0.00%	183,123.86	4.75%	224,063.74	5.19%	222,527.16	4.51%
应付职工薪酬	1,221.82	0.03%	1,234.29	0.03%	830.10	0.02%	638.18	0.01%
应交税费	39,496.13	1.09%	48,732.35	1.26%	35,693.62	0.83%	35,405.54	0.72%
其他应付款	137,405.66	3.78%	115,561.10	3.00%	125,532.48	2.91%	110,245.08	2.23%
一年内到期的非流动负债	443,813.48	12.21%	717,715.89	18.63%	579,025.06	13.41%	1,108,147.58	22.45%
其他流动负债	22,038.18	0.61%	16,436.92	0.43%	20,054.99	0.46%	15,087.08	0.31%
<b>流动负债合计</b>	<b>2,019,842.85</b>	<b>55.55%</b>	<b>2,064,212.39</b>	<b>53.58%</b>	<b>2,100,046.83</b>	<b>48.63%</b>	<b>2,581,834.15</b>	<b>52.30%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	995,301.87	27.38%	971,330.10	25.21%	1,293,920.89	29.96%	1,526,328.19	30.92%
应付债券	555,086.24	15.27%	744,418.14	19.32%	848,030.53	19.64%	752,101.84	15.23%
长期应付款	1,479.93	0.04%	4,847.51	0.13%	2,572.02	0.06%	2,465.78	0.05%
预计负债	889.00	0.02%	868.00	0.02%	699.64	0.02%	699.64	0.01%
递延所得税负债	56,969.38	1.57%	64,803.23	1.68%	68,997.87	1.60%	68,997.87	1.40%

递延收益	618.75	0.02%	543.75	0.01%	468.75	0.01%	412.50	0.01%
其他非流动负债	5,602.00	0.15%	1,402.30	0.04%	100.00	0.00%	3,908.09	0.08%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,615,947.17</b>	<b>44.45%</b>	<b>1,788,213.03</b>	<b>46.42%</b>	<b>2,218,691.83</b>	<b>51.37%</b>	<b>2,354,913.91</b>	<b>47.70%</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,635,790.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,852,425.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,318,738.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,936,748.06</b>	<b>100.00%</b>

### ① 短期借款

2020-2023年9月末短期借款余额分别为61.41亿元、60.35亿元、73.92亿元和90.70亿元，分别占总负债的16.89%、15.67%、17.12%和18.37%，短期借款主要由质押借款和保证借款构成。

#### 截至2023年9月末公司短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	772,900,000.00	1,344,750,000.00
抵押借款	24,500,000.00	159,500,000.00
抵押+保证借款	250,000,000.00	415,693,662.00
保证借款	7,668,606,014.85	5,197,990,480.00
信用借款	350,100,000.00	270,000,000.00
短期借款应付利息	4,258,572.56	4,258,572.56
<b>合计</b>	<b>9,070,364,587.41</b>	<b>7,392,192,714.56</b>

### ② 应付票据

2020-2023年9月末应付票据余额分别为43.69亿元、32.07亿元、34.07亿元和15.09亿元，占负债总计的比重分别为12.02%、8.32%、7.89%和3.06%。截止到2023年9月末，应付票据主要为银行承兑汇票。

#### 截至2023年9月末公司应付票据明细表（单位：元）

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	76,050,000.00	1,447,000,000.00
银行承兑汇票	1,432,500,000.00	1,905,485,442.69
信用证		55,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,508,550,000.00</b>	<b>3,407,485,442.69</b>

### ③ 应付账款

2020-2023年9月末应付账款余额分别为6.64亿元、5.61亿元、3.41亿元和3.10亿元，占负债总计的比重分别为1.83%、1.46%、0.79%和0.63%。

#### 截至2023年9月末公司重要应付款情况（单位：元）

账龄	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

	金额	占总金额比例 (%)	金额	占总金额比例 (%)
1年以内	212,407,859.24	68.53	164,522,452.17	48.24
1—2年	24,708,129.92	7.97	66,332,338.60	19.45
2—3年	15,275,489.42	4.93	24,959,051.41	7.32
3年以上	57,569,987.77	18.57	85,229,532.64	24.99
合计	<b>309,961,466.35</b>	<b>100.00</b>	<b>341,043,374.82</b>	<b>100.00</b>

④ 合同负债

2021-2023年9月末合同负债余额分别为18.31亿元、22.41亿元和22.25亿元，占负债总计的比重分别为4.75%、5.19%和4.51%。合同负债主要为预收房款。

截至2023年9月末公司合同负债情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	2,224,223,244.89	2,228,332,380.90
预收货款	959,100.00	12,106,081.25
预收工程款	89,245.28	198,898.11
合计	<b>2,225,271,590.17</b>	<b>2,240,637,360.26</b>

⑤ 其他应付款

2020-2023年9月末其他应付款余额分别为13.74亿元、11.56亿元、12.55亿元和11.02亿元，占负债总计的比重分别为3.78%、3.00%、2.91%和2.23%，其他应付款主要为来款和其他。

截至2023年9月末公司其他应付款明细表（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	443,653,896.66	1,125,666,484.64
押金及保证金	41,636,342.74	73,137,748.08
股权转让款	138,000,000.00	55,196,355.00
其他	479,160,529.29	1,324,214.61
合计	<b>1,102,450,768.69</b>	<b>1,255,324,802.33</b>

⑥ 一年内到期的非流动负债

2020-2023年9月末一年内到期的非流动负债余额分别为44.38亿元、71.77亿元、57.90亿元和110.81亿元，占负债总计的比重分别为12.21%、

18.63%、13.41%和22.45%。一年内到期的非流动负债为长期借款、应付债券及其利息金额。

**截至2023年9月末公司一年内到期的非流动负债（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	5,546,009,916.00	2,069,932,064.59
1年内到期的应付债券	5,304,979,784.20	3,486,905,661.42
长期借款应付利息	8,162,595.97	13,535,471.19
应付债券应付利息	222,323,520.2	219,877,377.92
1年内到期的非流动负债应付利息		
<b>合计</b>	<b>11,081,475,816.37</b>	<b>5,790,250,575.12</b>

⑦ 长期借款

2020-2023年9月末长期借款余额分别为99.53亿元、97.13亿元、129.39亿元和152.63亿元，占负债总计的比重分别为27.38%、25.21%、29.96%和30.92%。

**截至2023年9月末公司长期借款明细表（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	1,009,950,000.00	1,080,000,000.00
抵押借款	2,874,403,351.24	2,537,654,724.10
保证借款	15,306,049,986.52	8,080,174,134.63
抵押+保证	1,602,540,000.00	1,241,380,000.00
长期借款应付利息	2,292,402.56	
减：一年内到期的长期借款	5,531,953,803.17	
<b>合计</b>	<b>15,263,281,937.15</b>	<b>12,939,208,858.73</b>

⑧ 应付债券

2020-2023年9月末应付债券余额分别为55.51亿元、74.44亿元、84.80亿元和75.21亿元，占负债总计的比重分别15.27%、19.32%、19.64%和15.23%。

**截至2023年9月末公司应付债券明细表（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
公司债	7,521,018,373.78	8,480,305,283.94
<b>合计</b>	<b>7,521,018,373.78</b>	<b>8,480,305,283.94</b>

**(4) 盈利能力分析**

**2020-2023年9月末经营情况（单位：万元）**

科目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
营业收入	211,755.90	247,474.98	278,897.13	180,113.32
营业成本	168,768.01	199,078.01	235,239.33	153,432.10
营业利润	38,212.71	36,918.41	33,749.20	9,527.29
净利润	26,172.96	33,102.41	25,926.81	8,743.37
营业利润率	18.05%	14.92%	12.10%	5.29%
营业净利率	12.36%	13.38%	9.30%	4.85%
毛利率	20.30%	19.56%	15.65%	14.81%

2020-2023年1-9月，泰州医药城实现营业收入分别为21.18亿元、24.75亿元、27.89亿元和18.01亿元，营业成本分别为16.88亿元、19.91亿元、23.52亿元和15.34亿元，近三年公司收入持续上升，营业收入主要来自工程项目、房地产开发及相关服务等收入，近年来内持续增长。营业利润率为18.05%、14.92%、12.10%和5.29%，销售毛利率分别为20.30%、19.56%、15.65%和14.81%，销售毛利率及销售净利率基本保持稳定，变动较小。

2020-2023年1-9月，其他收益分别为1.36亿元、0.63亿元、0.66亿元和1.03亿元，主要由政府补助构成，泰州市政府对泰州医药城的补助具有一定的持续性和稳定性。

从2020-2022年末及2023年1-9月盈利指标来看，公司主营业务和其他业务收入稳定，成本较为稳定，公司能持续保持一定的经营能力，能够稳定公司的利润水平，保证一定的现金流入。

#### (5) 现金流量分析

##### 2020-2023年1-9月公司现金流情况（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
经营活动现金流入小计	579,283.65	598,240.45	654,434.60	321,014.81
经营活动现金流出小计	583,328.63	512,323.67	578,154.46	324,369.04
经营活动产生的现金流量净额	-4,044.98	85,916.78	76,280.14	-3,354.24
投资活动现金流入小计	5,743.54	100.17	21,584.38	289.42
投资活动现金流出小计	198,194.08	160,990.23	274,110.51	82,898.33
投资活动产生的现金流量净额	-192,450.54	-160,890.06	-252,526.13	-82,608.91
筹资活动现金流入小计	2,033,408.82	2,014,471.20	2,163,958.49	2,425,836.70
筹资活动现金流出小计	1,774,025.80	2,002,595.35	2,043,333.26	2,262,760.56
筹资活动产生的现金流量净额	259,383.02	11,875.84	120,625.23	163,076.13
现金及现金等价物净增加额	64,388.12	-62,691.35	-56,613.76	78,255.34

从经营活动方面，2020-2023年1-9月，经营活动现金流入分别为57.93亿元、59.82亿元、65.44亿元和32.10亿元，经营活动现金流出分别58.33亿元、51.23亿元、57.82亿元和32.44亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为-0.40亿元、8.59亿元、7.63亿元和-0.34亿元。经营活动产生的现金流量净额变动符合泰州医药城所在基础设施及房地产开发行业的特征。

从投资活动方面，2020-2023年1-9月，投资活动现金流入分别为0.57亿元、100.17万元、2.16亿元和289.42万元，投资活动现金流出分别为19.82亿元、16.10亿元、27.41亿元和8.29亿元。投资活动产生的现金流量净额分别为-19.25亿元、-16.09亿元、-25.25亿元和-8.26亿元。投资活动产生的现金流量净额为负，主要系泰州医药城作为泰州医药高新区基础设施建设、运营和服务的实施主体，公司购买土地使用权，导致其购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流出增加，同时泰州医药城每年收购子公司导致取得子公司及其他营业单位支付的现金流出增加。

从筹资活动方面，2020-2023年1-9月，筹资活动现金流入分别为203.34亿元、201.45亿元、216.40亿元和242.58亿元，筹资活动现金流出分别为177.40亿元、200.26亿元、204.33亿元和226.28亿元，筹资活动产生的现金流量净额分别为25.94亿元、1.19亿元、12.06亿元和16.31亿元。公司筹资活动现金净流量均呈较大规模的正值，主要由于泰州医药城生产经营规模扩张迅速，资金需求量大，仅依靠自身的现金流入无法满足投资建设需求，因此泰州医药城需要通过直接及间接融资等外部融资手段筹措资金。同时，公司筹资活动现金流量表现为较大规模的净流入，也体现出泰州医药城较强的外部融资能力。

总体而言，泰州医药城的现金流量状况良好，未来随着业务量的增长，公司将能够更好地满足投资建设项目和偿还债务的资金需求。

#### (6) 偿债能力分析

2020年-2023年9月末主要偿债能力指标（单位：亿元）

指标名称	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
流动比率	1.86	1.81	1.96	1.99
速动比率	1.05	0.93	0.95	1.12
资产负债率	68.60%	69.53%	69.89%	67.87%

从短期偿债能力来看，2020年-2023年9月末公司流动比率分别为1.86、1.81、1.96和1.99，同期速动比率分别为1.05、0.93、0.95和1.12，流动比率和速动比率较为稳定。泰州医药城流动负债与长期负债比例基本约等于1:1；公司流动负债与非流动负债近三年保持稳定，公司存在一定的短期偿债压力。速动比方面，由于所建项目完工周期相对较长，故导致存货在流动资产中占有一定比例，故速动比较低。

从长期偿债能力来看，2020年-2023年9月末公司资产负债率分别为68.60%、69.53%、69.89%和67.87%，呈现逐步下降趋势，资产负债率适中，符合泰州医药城所在基础设施及房地产开发行业的特征。综合来看，公司的长期偿债能力较强。

总体来看，公司债务期限结构较为合理，具备良好的短期和长期偿债能力。公司负债中，短期负债占比较大，但是公司流动资产规模大，且有当地政府支持，对长短期偿债压力有一定的保障。

## （八）融资及担保情况

### 1、对外融资

截至2023年9月末，泰州医药城的对外融资合计535.82亿元。

截至2023年9月末，泰州医药城对外融资余额535.82亿元，其中银行贷款211.17亿元，占比39.41%；债券融资164.70亿元，占比30.74%；信托融资130.79亿元，占比24.41%；租赁融资22.90亿元，占比4.27%；其他融资6.26亿元，占比1.17%，公司其他融资分别为商业保理和定向融资等。公司融资方式相对较为丰富，但相对较为集中，负债结构主要集中在银行融资，银行借款占比最高，融资成本相对较低。未来公司将持续拓宽债券等融资渠道，进一步提高银行和债券等渠道融资比例，增强筹资能力。

**截至2023年9月末泰州医药城融资方式明细表（单位：亿元）**

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	2,111,664.97	1,647,036.93	1,307,894.00	229,001.53	62,605.15	5,358,202.58
占比	39.41%	30.74%	24.41%	4.27%	1.17%	100.00%

泰州医药城2023年-2025年和2026年及以后到期债务余额分别为68.03亿元、244.90亿元、85.96亿元和136.93亿元。公司债务相对多的集中在2023年和2026年及以后。截至2023年9月末，公司流动资产514.67亿元，其中货

币资金为 83.08 亿元，对于公司短期借款偿还有一定的保障，公司短期来说还款压力较小。

#### 2023 年-2026 年及以后到期债务余额（单位：万元）

	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	680,279.63	2,449,038.31	859,560.05	1,369,324.59	5,358,202.58
占比	12.70%	45.71%	16.04%	25.56%	100.00%

## 2、对外担保

截至 2023 年 9 月末，泰州医药城对外担保余额为 115.79 亿元，全部为对国企担保，发生代偿风险低。

### （九）信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 7 月 24 日出具的跟踪评级报告，泰州医药城主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。目前存续债券如下：

序号	证券简称	证券类别	当前余额(亿元)	发行日期	到期日期	票面利率%
1	23 药控	私募债	5.04	2023-11-16	2026-11-16	3.89
2	G23 医药城控股 01	普通企业债	2.00	2023-03-15	2026-03-17	5.50

### （十）征信查询及诉讼情况

根据查询人行征信系统，截至到 2023 年 11 月 06 日，公司目前在 6 家金融机构的业务仍未结清，借款余额 173500 万元，未结清业务中无关注类和不良类贷款。

截至 2023 年 11 月末，经查询“全国法院被执行人信息查询”，公司无被执行情况。



## 被执行人信息查询

被执行人姓名/名称:	<input type="text" value="泰州医药城控股集团有限公司"/>
身份证号码/组织机构代码:	<input type="text" value="需完整填写"/>
执行法院范围:	<input type="text" value="全国法院 (包含地方各级法院)"/>
验证码:	<input type="text" value="hagh"/>  <input type="button" value="验证码正确!"/> <input type="button" value="查询"/>

## 查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰州医药城控股集团有限公司 相关的结果。

经查询“中国裁判文书网”，公司目前无涉诉情况。

## 六、资金用途

本计划所募集资金用于归还前手金融机构借款。

## 七、还款来源分析

### （一）第一还款来源—交易对手可支配收入

江苏创鸿作为原高港区及泰州港经开区的基础设施建设主体的职能定位稳固，从事的业务类型较丰富，工程施工、园区经营及土地改造等基建业务经营稳定，国有资产经营业务则保持着良好的增长与盈利能力。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 27 日出具的跟踪评级报告，江苏创鸿主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，公司 YY 等级 7+。

截止 2023 年 9 月末，公司总资产规模 653.33 亿元，净资产 247.04 亿元，资产负债率 62.19%，2023 年 1-9 月年公司营业收入为 33.66 亿元，净利润为 3.83 亿元。公司资产规模较强，具有足额的清偿能力。

### （二）第二还款来源—担保方可支配收入

担保人泰州医药城是泰州医药高新区（高港区）重要的基础设施建设及国有资产经营管理主体，主要负责泰州医药高新区内的基础设施项目建设，此外还涉及房产销售及出租、商品销售、物业服务、医药产品销售、办学投资、酒店餐饮等业务。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 7 月 24 日出具的跟踪评级报告，泰州医药城主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

截至 2023 年 9 月末，公司总资产规模为 727.33 亿元，净资产为 233.66 亿元，资产负债率为 67.87%，2023 年 1-9 月公司营业收入为 18.01 亿元，净利润为 0.87 亿元。担保人资产实力强，具备较强的偿债能力。担保人资产实力强，具备担保能力。

# 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

江苏创鸿作为原高港区及泰州港经开区的基础设施建设主体的职能定位稳固，从事的业务类型较丰富，工程施工、园区经营及土地改造等基建业务经营稳定，国有资产经营业务则保持着良好的增长与盈利能力。根据中诚信国际信用评级有限责任公司2023年6月27日出具的跟踪评级报告，江苏创鸿主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，公司YY等级7+。

截止2023年9月末，公司总资产规模653.33亿元，净资产247.04亿元，资产负债率62.19%，2023年1-9月公司营业收入为33.66亿元，净利润为3.83亿元。公司资产规模较强，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。

担保人泰州医药城是泰州医药高新区（高港区）重要的基础设施建设及国有资产经营管理主体，主要负责泰州医药高新区内的基础设施项目建设，此外还涉及房产销售及出租、商品销售、物业服务、医药产品销售、办学投资、酒

店餐饮等业务。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 7 月 24 日出具的跟踪评级报告，泰州医药城主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

截至 2023 年 9 月末，公司总资产规模为 727.33 亿元，净资产为 233.66 亿元，资产负债率为 67.87%，2023 年 1-9 月公司营业收入为 18.01 亿元，净利润为 0.87 亿元。担保人资产实力强，具备较强的偿债能力。担保人资产实力强，具备担保能力。