

央企信托·**418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

2022年6月

报告摘要

我部拟设立“央企信托·**418号集合资金信托计划”，规模不超过2亿元（以实际募集为准），信托计划各期2+n年，面向合格投资者募集。信托募集资金用于向泰州HXYY投资有限公司（以下简称“HXYY”或“债务人”，AA+评级，股东为泰州市人民政府（99.4542%）和国开发展基金有限公司（0.5458%））进行**债权式权益性投资，投资资金用于归还金融机构借款，并由泰州XTJT有限公司（以下简称“XTJT”或“担保人”，AA+评级，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）提供不可撤销连带责任保证担保。

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

1. 利率及递延支付利息约定

强制付息事件。任一结息日前12个月期间内，发生以下任一事件的，债务人不能递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息：1）向股东分红或偿还任何形式的股东投入；2）减少注册资本；3）宣布清算；4）因出现本合同约定的**债权提前到期的情形。

本项目交易对手泰州HXYY投资有限公司在泰州市城市基础设施建设领域中承担重要开发建设项目建设主体，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持，截至2021年9月，HXYY总资产为833.60亿元，净资产为305.99亿元，资产负债率63.29%，营业收入为26.26亿元，净利润1.30亿元。根据泰州市人民政府发布，2021年泰州实现GDP6025.26亿元，增长10.1%；一般预算收入420.29亿元，增长12.0%。泰州医药高新区2020年一般公共预算收入43.52亿元，综合财力为77.21亿元，将对华信医药的还款形成有效支持。

• 后续管理

- 1、后续将时刻关注债务人的财务状况、资金用款情况、付款情况；
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人；
- 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

一、信托基本情况介绍

(一) 泰州医药高新区平台公司分析

医药高新区内主要平台共有9家，分别为泰州国控投资集团有限公司、泰州HXYY投资有限公司(AA+)、泰州XTJT有限公司(AA+)、泰州市新滨江开发有限责任公司(AA+)、泰州高教投资发展有限公司(AA)、泰州华诚医学投资集团有限公司(AA)、泰州东方中国医药城控股集团有限公司(AA)、泰州润江建设发展有限公司、泰州通泰投资有限公司(AA)，都是区内重要的平台公司。

债务人泰州HXYY投资有限公司是泰州市大健康产业的建设和运营主体，承担基础设施建设、房屋开发、设备和厂房出租管理等职能，并按建设项目的投资计划负责委托设计、招标、施工。成立于2005年12月28日。公司注册资本632851.1554万元，股东为泰州市人民政府(持股比例76.73%)、富安达资产管理(上海)有限公司(持股比例22.52%)和国开发展基金有限公司(持股比例0.75%)，法定代表人为张由凤。2021年7月22日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评估，华信医药主体评级AA+，评级展望为稳定。截至2021年9月末，华信医药总资产为833.60亿元，在当地平台中排名第1位。资产负债率63.29%，营业收入26.26亿元。

担保人泰州XTJT有限公司主要承担高新区下辖的泰州经开区及综合保税区中基础设施建设、安置房和厂房建设及国有资产投资和管理等职能，收入主要来源于保障房销售、委托代建及商品销售。截至2021年11月，公司注册资本为1005072.5604万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会。根据联合资信评估有限公司2021年6月24日出具的评级报告，泰州XTJT有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至2021年9月，XTJT总资产规模为641.76亿元，在当地平台中排名第2位。资产负债率65.63%，公司营业收入为27.53亿元。

泰州医药高新区主要平台公司情况(财务数据截至2021年末)

序号	名称	控股股东	注册资本(万元)	成立时间	总资产(亿元)	净资产(亿元)	营业收入(亿元)	负债率	评级
1	泰州国控投资集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管	300,000.00	2021-07-14	1500.00 (预计)	-	-	-	AAA (预)

		理委员会							计)
2	泰州 HXYI 投资有限公司	泰州市人民政府、富安达资产管理(上海)有限公司、国开发展基金有限公司	732,851.16	2005-12-28	859.19	307.84	43.56	64.17%	AA+
3	泰州 XTJT 有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	1,005,072.56	2001-09-14	652.92	226.82	44.44	65.26%	AA+
4	泰州市新滨江开发有限责任公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	433,000.00	2000-08-18	425.32	135.45	19.59	68.15%	AA+
5	泰州华诚医学投资集团有限公司	泰州医药高新技术产业开发区管理委员会、国开发展基金有限公司	295,600.00	2009-08-18	264.24	79.91	10.48	69.76%	AA
6	泰州东方中国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	271,610.25	2010-07-02	230.45	74.91	12.07	67.49%	AA
7	泰州高教投资发展有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	501,500.00	2004-06-03	219.62	97.30	10.01	55.69%	AA
8	泰州通泰投资有限公司(截至2021年6月末数据)	泰州数据产业园区管理委员会	303,180.70	2009-04-15	92.33	36.66	1.91	60.29%	AA
9	泰州润江建设发展有限公司(截至2021年9月末数据)	泰州医药高新技术产业开发区管委会	120,000.00	2008-09-08	81.62	37.37	7.14	72.84%	-

泰州医药高新区主要平台公司职务情况

序号	名称	控股股东	主要业务
1	泰州国控投资集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	泰州高港区和医药高新区合并之后进行的一次大规模平台整合,整合了医药高新区和高港区规模最大的AA+平台,泰州 HXYI 投资有限公司和江苏创鸿资产管理有限公司,是医药高新区(高港区)规模最大的的一次平台整合。

2	泰州 HXY 投资有限公司	泰州市人民政府、富安达资产管理(上海)有限公司、国开发展基金有限公司	公司为投资控股型公司,是泰州市华泰工业控股经营有限公司和泰州海华工业建设发展有限公司根据泰州市人民政府 2005 年 11 月 13 日专题会议精神投资设立的股份有限公司。公司的商品销售业务板块主要是医药产品销售,由子公司华为医药经营。近年逐渐转型为药品第三方物流平台,专门给入驻园区的药品、医疗器械企业提供药品销售、药品第三方物流、药品终端配送服务,并为上下游客户提供差异化增值服务,成为中国医药城招商引资的一个重要平台。
3	泰州 XTJT 有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	公司主要承担高新区下辖的泰州经开区及综合保税区的基础设施建设、安置房和厂房建设、国有资产投资和管理等职能,收入主要来源于保障房销售、委托代建及商品销售。
4	泰州市新滨江开发有限责任公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	新滨江开发是泰州市滨江工业园区唯一的城市基础设施建设主体,主要负责园区公共基础设施和配套项目工程建设,业务范围包括城市基础设施建设回购、物流车、安置房/保障房回购、资产出租和商品贸易等。
5	泰州华诚医学投资集团有限公司	泰州医药高新技术产业开发区管理委员会、国开发展基金有限公司	泰州华诚医学教育投资发展有限公司是泰州医药园区(中国医药城)下属国有企业,主要从事中国医药城教育学区的投资建设及经营发展,公司内设综合部、财务部、工程管理部、投资开发部、后勤管理部 5 个部门。
6	泰州高教投资发展有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	泰州高教投资发展有限公司主营业务包括园区基础设施建设及土地开发、教育投资业务等。公司为泰州高教园区建设的唯一投融资主体,高教园区的基础设施投资建设是泰州市政府的重点工作,地方政府支持力度大,为公司主业发展提供了较好的政策环境。
7	泰州东方中国医药城控股集团有限公司	泰州医药高新技术产业开发区管理委员会	泰州东方中国医药城控股集团有限公司是泰州医药园区重要的国有资产运营主体,主要从事泰州医药园区内的商品房开发、房屋租赁、酒店服务、物业管理、医药会展服务等经营性业务。目前公司形成了以融资投资为主其他多业并举的多元化战略经营格局。
8	泰州通泰投资有限公司	泰州数据产业园区管理委员会	公司作为泰州数据产业园区内主要的基础设施投资和运营企业,负责园区内的投资、运营、房屋租赁、安装工程等重要基础性工作,在区域内相关行业占据重要地位。公司作为当今中国唯一的国家级医药高新区下属的数据产业园区的主要投资和运营主体。

9	泰州润江建设发展有限公司	泰州医药高新技术产业开发区管委会	公司是泰州市政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，具有重要的社会地位。业务范围涉及建筑管道安装、房屋租赁、物业管理、普通货物仓储；基础工程、公共设施投资开发与经营管理；生产氩气（压缩的）。具备明显的综合经营优势，主营业务主要为代建工程项目。
---	--------------	------------------	---

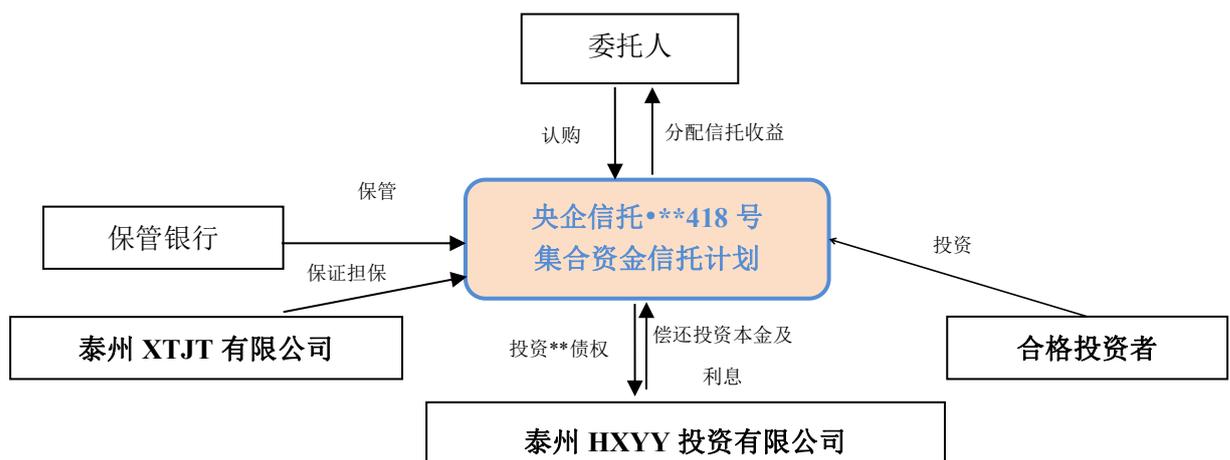
(二) 信托方案与操作流程

1. 项目简介

我部拟设立“央企信托·**418号集合资金信托计划”，规模不超过2亿元（以实际募集为准），初始利率不超过8.3%/年，信托计划各期2+n年。信托募集资金用于向泰州HXYY投资有限公司（以下简称“HXYY”或“债务人”，AA+评级，股东为泰州市人民政府（99.4542%）和国开发展基金有限公司（0.5458%）进行**债权式权益性投资，投资资金用于归还金融机构借款，并由泰州XTJT有限公司（以下简称“XTJT”或“担保人”，AA+评级，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）提供不可撤销连带责任保证担保。

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

2. 交易结构图



3. 本信托计划需签署的合同文件

1. 央企信托设立并发行本信托计划，向合格投资人募集信托资金不超过人民币 20000 万元（以实际募集金额为准），并签署《资金信托合同》。

2. 央企信托与债务人签署《**债权投资合同》以及补充协议，明确资金用途，**债权本金还本计划、资金占用费率、递延付息、强制付息等。

3. 央企信托与保管银行签订《保管协议》。

（三）信托要素

信托要素	内容		
信托名称	央企信托·**418 号集合资金信托计划		
信托目的	信托募集资金用于向泰州 HXY Y 投资有限公司（HXY Y）进行**债权式权益性投资，投资资金用于归还金融机构借款。		
委托人	合格投资者		
债务人	泰州 HXY Y 投资有限公司		
担保人	泰州 XTJT 有限公司		
信托规模	不超过 2 亿元（分期募集）		
信托期限	2+n 年		
项目来源	自主开发		
信保基金缴纳	由交易对手缴纳		
增值税的承担方式	由信托财产缴纳		
合同公证安排	交易合同办理签约公证		
产品风险评级	R3		
是否签订信托计划的代销协议：	否	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是	是否创新业务：	否

（四）信托资金的投入

我部拟设立“央企信托·**418号集合资金信托计划”，规模不超过2亿元（以实际募集为准），初始利率不超过8.3%/年，信托计划各期2+n年。信托募集资金用于向泰州HXYY投资有限公司（以下简称“HXYY”或“债务人”，AA+评级，股东为泰州市人民政府（99.4542%）和国开发展基金有限公司（0.5458%）进行**债权式权益性投资，投资资金用于归还金融机构借款，并由泰州XTJT有限公司（以下简称“XTJT”或“担保人”，AA+评级，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）提供不可撤销连带责任保证担保。

（五）信托资金的退出

根据《**债权投资合同》相关约定如下：

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

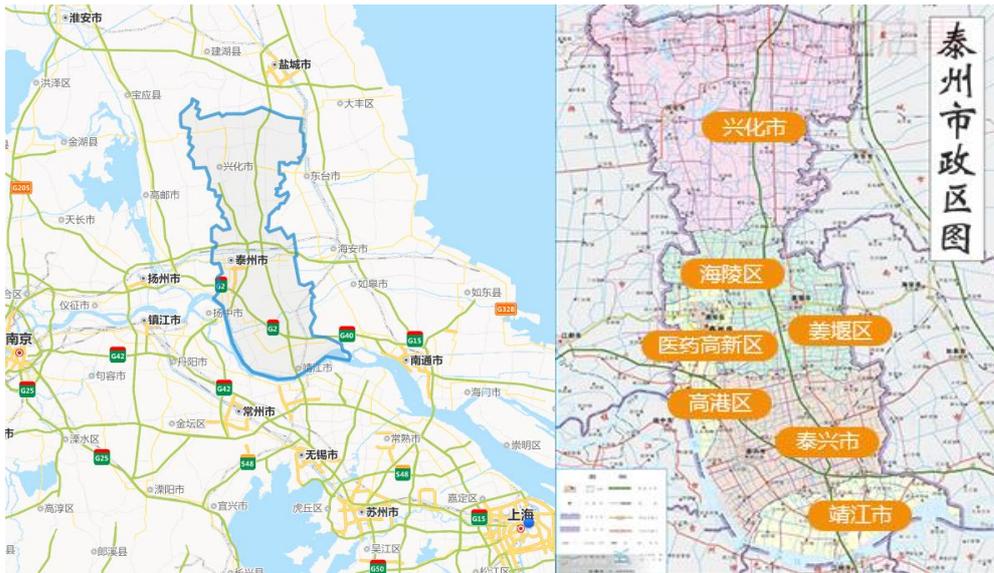
（2）在债权投资期间，经提前20个工作日书面通知我司，债务人有权在各期投资资金放款日起满24个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

二、地区基本情况介绍

(一) 泰州市基本情况

1、泰州市概况

泰州地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临泰州，西接扬州，是江苏长江经济带重要组成部分，长三角中心城市之一，是上海都市圈的中心城市之一。全市总面积5787平方公里，其中陆地面积占77.85%，水域面积占22.15%。市区面积1567平方千米。截至2020年末户籍总人口497.1499万人，现辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、高港、姜堰三区和泰州医药高新区。泰州所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。



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

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

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

2、泰州市经济实力

2019年-2021年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

地区名称	2021年		2020年		2019年	
	GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1 苏州市	22,718.30	8.7%	20,170.50	3.40%	19,235.80	3.40%
2 南京市	16,355.32	7.5%	14,817.95	4.60%	14,030.20	9.40%
3 无锡市	14,003.24	8.8%	12,370.48	3.70%	11,852.30	3.60%
4 南通市	11,026.94	8.9%	10,036.31	4.70%	9,383.50	11.40%
5 常州市	8,807.60	9.1%	7,805.30	4.50%	7,400.90	5.00%
6 徐州市	8,117.44	8.7%	7,319.77	3.40%	7,151.40	5.90%
7 扬州市	6,696.43	7.4%	6,048.33	3.50%	5,850.08	7.00%
8 盐城市	6,617.40	7.7%	5,953.38	3.50%	5,702.26	5.10%
9 泰州市	6,025.26	10.1%	5,312.77	3.60%	5,133.40	0.50%
10 镇江市	4,763.42	9.4%	4,220.09	3.50%	4,127.30	1.90%
11 淮安市	4,550.13	10.0%	4,025.37	3.20%	3,871.21	7.50%
12 连云港	3,727.92	8.8%	3,277.07	3.00%	3,139.29	13.30%
13 宿迁市	3,719.01	9.1%	3,262.37	4.50%	3,099.23	12.70%

近年来，泰州市经济保持较快发展，主要经济指标均保持较快增速。泰州市经济总量在江苏省13个地级市中位居中游水平。泰州市逐渐形成了以“大健康产业”为标志，以“生物医药及高性能医疗器械、高端装备制造及高技术船舶、节能与新能源、新一代信息技术、化工及新材料”五大产业为主导，以“现代服务业”为支撑，构建“1+5+1”现代产业体系。

泰州市作为新组建的地级市，是全国最早实行行政审批制度改革的城市，是江苏省最早完成以产权制度改革为核心的企业改制的地区之一，经过二十多年的发展，地方区域发展和地方财政实力达到了较强的规模，工业经济基础雄厚，目前泰州工业已形成“以规模经济为龙头，以支柱产业为依托，以优势产品为重点，质态明显提高，结构渐趋合理”的总体格局。

2021年，泰州市地区生产总值突破6000亿元，具体值为6025.26亿元，在江苏省13个城市中位居第九位。相比上年同期增长了712.50亿元，名义增长速

度为 13.41%，增速在全省位居第三位；按可比价计算，实际同比增长 10.1%，比全省实际增速高了 1.5 个百分点，增长情况较为出色。分产业来看，第一产业增加值 318.13 亿元，同比增长 2.8%；第二产业增加值 2918.59 亿元，同比增长 9.3%；第三产业增加值 2788.54 亿元，同比增长 11.8%。

2019-2021 年泰州市国民经济和社会发展主要指标（单位：亿元）

项目	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	5,133.36	6.4%	5,312.77	3.6%	6,025.26	10.1%
第一产业增加值	292.50	2.3%	307.10	3.0%	318.13	2.8%
第二产业增加值	2,525.98	5.9%	2,541.10	3.3%	2,918.59	9.3%
第三产业增加值	2,314.88	7.6%	2,464.57	4.1%	2,788.54	11.8%
固定资产投资	4,194.08	6.0%	-	0.2%	-	8.3%
社会消费品零售总额	1,348.94	5.2%	1,333.26	-1.3%	1,576.94	18.3%
进出口总额（亿美元）	144.66	-1.8%	146.40	1.2%	189.22	29.2%
人均 GDP（元）	110,731	6.6%	-	-	-	-
城镇居民可支配收入（元）	47,216	8.7%	49,103	4.0%	53,818	9.6%
农村居民人均纯收入（元）	23,116	8.9%	24,615	6.5%	27,401	11.3%
三次产业结构	5.7:49.2:45.1		5.78:47.83:46.39		-	

工业生产稳定恢复，工业企业经营状况良好。2021 年全年规模以上工业增加值比上年增长 13.1%，其中轻工业增长 8.4%，重工业增长 15.9%。在规模以上工业企业中，民营企业增加值增长 15.3%，大中型企业增长 12.0%。支柱产业中，电气机械和器材制造业、化学原料和化学制品制造业、金属制品业、通信设备、计算机及其他电子设备制造业、农副食品加工业、船舶及相关装置制造业产值分别增长 38.6%、38.3%、38.1%、33.1%、26.9%、25.0%，医药产业产值增长 9.1%。规模以上工业产品中，锂离子电池、电子元件、半导体分立器件产品产量分别增长 64.1%、45.7%、29.9%。全年规模以上工业企业利润总额 436.64 亿元，比上年增长 24.9%。分行业看，化学原料和化学制品制造业、金属制品业、汽车制造业等行业利润分别增长 119.7%、39.9%、38.4%。规模以上工业企业资产负债率、营业收入利润率分别为 52.6%、6.3%，每百元营业收入中营业成本为 80.7 元。

固定资产投资增势良好，投资结构持续优化。2021 年全年固定资产投资比上年增长 8.3%。其中，第一产业投资增长 15.4%，第二产业增长 24.8%，第三产业下降 13.0%。在第二产业投资中，工业投资增长 24.8%。其中，农副食品加工业投资增长 30.1%，医药制造业增长 62.2%，通信设备、计算机及其他电子设备制造业增长 80.4%。在服务业投资中，信息传输、软件和信息技术服务业增长

16.9%，水利、环境和公共设施管理业增长 19.5%，教育增长 18.9%，租赁和商务服务业增长 30.6%。全年民间投资比上年增长 5.8%，基础设施投资增长 26.5%。在工业投资中，高新技术产业投资增长 56.3%，工业技改投资增长 26.3%，分别快于工业投资 31.5 个、1.5 个百分点。

消费市场持续回暖复苏。2021 年全年实现社会消费品零售总额 1576.94 亿元，比上年增长 18.3%。其中，限额以上单位实现商品零售额 668.47 亿元，增长 33.2%。限额以上单位商品零售额中，基本生活类商品消费强劲，粮油食品、饮料、烟酒零售额分别增长 80.4%、83.4%、48.6%；居住类商品零售支撑稳，五金电料、建筑及装潢材料分别增长 64.9%、69.7%；升级类消费品表现亮眼，文化娱乐健康类增长 23.2%，化妆品类增长 47.8%。全年限额以上批发和零售单位通过网络实现零售额 71.92 亿元，增长 78.3%。旅游市场加快复苏。全年接待国内游客 2336.01 万人次，比上年增长 84.4%；接待入境过夜游客 0.95 万人次，增长 4.3%。全年实现旅游总收入 291.25 亿元，增长 89.0%；旅游外汇收入 1765 万美元，增长 10.0%。

对外贸易保持较快增长。2021 年全年完成进出口总额 189.22 亿美元，比上年增长 29.2%。其中，出口 133.57 亿美元，增长 39.1%；进口 55.65 亿美元，增长 10.3%。按商品类别分，机电产品出口 75.57 亿美元，增长 41.0%；农产品出口 4.44 亿美元，增长 3.0%；机电产品进口 11.35 亿美元，增长 17.8%；农产品进口 7.32 亿美元，下降 31.5%。按出口地区分，对亚洲出口 59.33 亿美元，增长 36.6%；对欧洲出口 25.92 亿美元，增长 48.5%；对美国出口 18.38 亿美元，增长 31.2%。全年完成服务贸易进出口总额 11.96 亿美元，增长 53.9%。

利用外资水平稳步提高。全年实际到账注册外资 18.28 亿美元，比上年增长 22.3%。其中，服务业利用外资 10.22 亿美元，增长 27.4%。全年新批外商投资企业 124 家，新批及净增资 3000 万美元以上项目 70 个，新批协议注册外资 38.13 亿美元。新批境外投资项目 17 个，中方协议投资额 2.05 亿美元。3 家企业实施海外制造业并购，实际交易金额 9575 万美元。

2021 年泰州市项目支撑不断强化。推动重点园区招引“含金量高、含新量高、含绿量高、含碳量低”的大项目好项目，全市 5 亿元以上项目新开工 140 个、新竣工 117 个。固定资产投资增长 8.3%，增速列全省第 3 位。加快“一轴三极三

城”建设，高标准筹办第二十一届省运会，“17+1”场馆基本建成，体育公园投入试运行。加强人居环境整治，完成老旧小区改造51个，新创建省级特色田园乡村5家。北沿江高铁可研获批，盐泰锡常宜铁路进入可研批复阶段，常泰铁路纳入国家规划建设项目。常泰长江大桥加快建设，靖江江阴长江隧道正式开工。东联油品石化码头改造工程、六助港港池工程完成竣工验收，沿江4个万吨级泊位新（改扩）建工程进展顺利。

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

公司名称	股票代码
江苏春兰制冷设备股份有限公司	600854.SH
林海股份有限公司	600099.SH
江苏太平洋精锻科技股份有限公司	300258.SZ
江苏硕世生物科技股份有限公司	688399.SH
江苏云涌电子科技股份有限公司	688060.SH
江苏金迪克生物技术股份有限公司	688670.SH
江苏扬电科技股份有限公司	301012.SZ
邁博藥業有限公司	2181.HK

总体来看，泰州市经济保持稳步增长态势，产业结构不断优化，以工业为主，新兴产业发展较快，总体经济发展仍保持在较高的水平。

3、泰州市财政实力

近年来，泰州市综合财力保持增长，增速较快。2019年~2021年，泰州市综合财力（一般预算收入+上级补助收入+政府性基金收入）分别为918.09亿元、1079.68亿元和1251.73亿元。从结构来看，泰州市一般公共预算收入、政府性基金收入占比较高，受政府性基金收入波动影响大。

2019-2021年泰州市财政与政府债务指标（单位：亿元）

	2019年	2020年	2021年
综合财力	918.09	1079.68	1251.73
1、一般公共预算收入	365.67	375.20	420.29
其中：税收收入	279.15	282.06	316.96
非税收入	86.52	93.14	103.33
2、上级补助收入	189.48	154.25	150.41
3、政府性基金收入	362.94	550.23	681.03
其中：国有土地出让	343.58	534.01	644.75
4、一般公共预算支出	594.24	627.68	667.61

5、政府性基金支出	364.84	574.53	545.82
税收占比	76.34%	75.18%	75.41%
财政自给率	61.54%	59.78%	62.95%
地区生产总值	5,133.36	5312.77	6,025.26
债务余额	759.2	844.14	965.82
其中：一般债务余额	390.84	391.12	440.79
专项债务余额	368.36	453.02	525.03
债务率	82.69%	78.18%	77.16%
负债率	14.79%	15.89%	16.03%

近三年泰州市一般预算收入保持稳步增长态势，2019-2021年全市公共财政收入分别为365.67亿元、375.20亿元、420.29亿元。税收收入是泰州市公共财政收入的主要来源，2019-2021年税收收入分别为279.15亿元、282.06亿元和316.96亿元，税收占比分别为76.34%、75.18%和75.41%，泰州市公共财政收入质量较高。

财政支出方面，泰州市一般公共预算支出主要在民生方面，具有一定的刚性。2018-2021年，随着民生投入力度的加大，泰州市一般公共预算支出呈增长态势，分别为594.24亿元、627.68亿元和667.61亿元，近三年来财政自给率分别为61.54%、59.78%和62.95%，财政自给能力一般。

2019-2021年全市政府性基金预算收入分别为362.94亿元、550.23亿元和681.03亿元，其中土地使用权出让收入分别为343.58亿元、534.01亿元和644.75亿元。受国家房地产调控政策和土地市场行情波动影响，泰州市政府性基金收入具有较大的不确定性，近三年增速较快。

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。根据2020年泰州市政府工作报告，泰州市已建成政府性债务综合监管系统，制定事业单位债务管理办法，设立国企债务风险防控应急资金池，超额完成年度化债目标。

由于基础设施建设和公益性项目等方面的投入，泰州市政府债务不断增加。2021年，泰州市政府债务余额965.82亿元，控制在限额1044.28亿元内，其中：一般债务余额440.79亿元、专项债务余额525.03亿元，负债率（政府债务/GDP）为16.03%，债务率（政府债务/综合财力）为77.16%，均满足我司要求。

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

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

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

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

2021年1-12月，泰州市商品房成交623.38万 m^2 ，同比增长1.21%；其中商品住宅成交面积562.38万 m^2 ，同比增长1.53%。泰州市商品房成交均价10366元/ m^2 ，同比增长6.78%；其中商品住宅均价为10548元/ m^2 ，同比增长8.97%。

泰州房价走势 (房价数据由安居客综合计算所得，供您参考!)

板块



泰州05月新房均价 12990 元/m² 环比上月增长 ↑0.47%

泰州04月新房均价 12929 元/m²

泰州当前在售楼盘 69 个

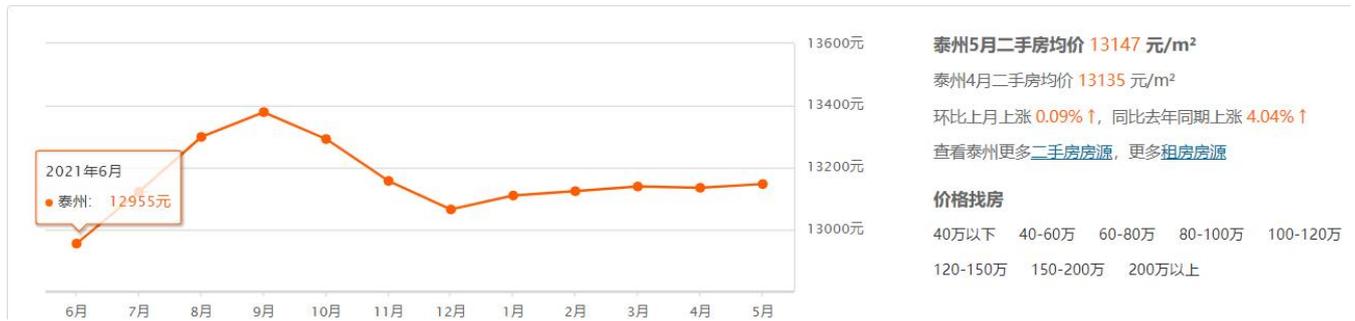
当前待售楼盘 13 个

价格找房

4千以下 4-5千 5-6千 6-7千 7-8千
8千-1万 1万以上

截止2022年5月，泰州市新房均价12990元/平，环比上月增长0.47%，泰州市4月新房均价12929元/平，目前在售楼盘69个，当前待售楼盘13个。

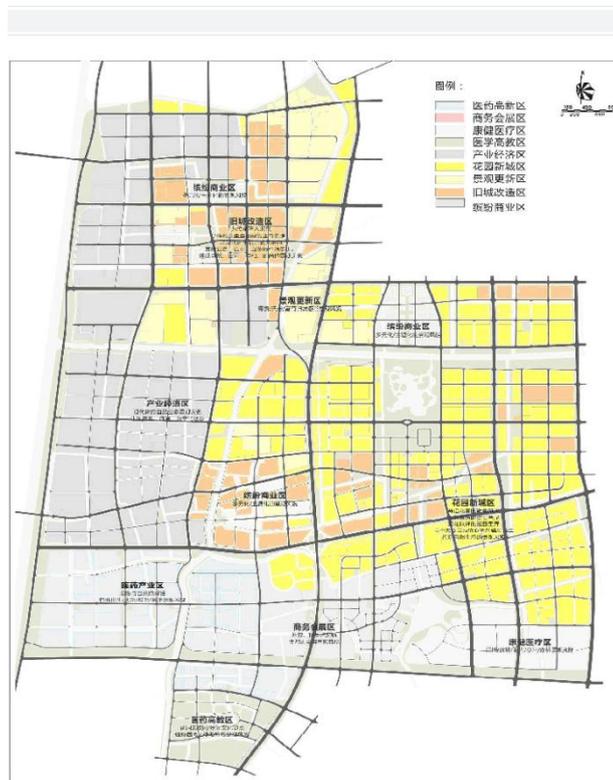
泰州房价走势图



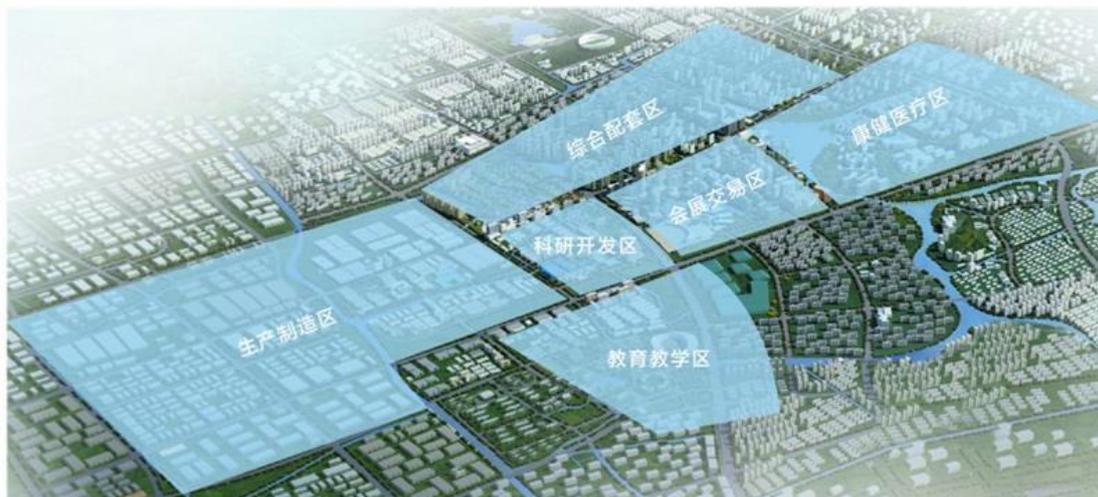
截止 2022 年 5 月, 泰州市二手房均价 13147 元/平, 环比上月上漲 0.09%, 同比去年同期上漲 4.04%。

(二) 医药高新区基本情况

1、基本经济情况



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



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

项目	2019 年		2020 年		2021 年	
	数值	增幅	数值	增幅	数值	增幅
GDP (亿元)	321.39	6.20%	336.93	5.50%	1106.86	11.00%
第一产业增加值 (亿元)	1.17	1.80%	1.05	-6.60%	15.5	2.70%
第二产业增加值 (亿元)	185.35	7.00%	192.61	6.70%	609.5	12.10%
第三产业增加值 (亿元)	134.87	5.20%	143.27	3.90%	481.86	10.00%
人均 GDP (元)	185,775.00	-	-	-	-	-
规模以上工业总产值	-	4.10%	-	-	-	29.40%
固定资产投资 (亿元)	-	6.90%	-	-	-	8.40%
社会消费品零售总额 (亿元)	150.74	5.20%	-	-	284.98	16.30%
进出口总额 (亿美元)	12.87	-8.70%	-	-	-	-
三次产业结构	0.4:57.7:41.96		-		1.4:55.1:43.5	

2021 年，医药高新区（高港区）地区生产总值迈上千亿台阶，为 1106.86 亿元，按不变价计算，比上年增长 11.0%。其中：第一产业增加值 15.50 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 609.50 亿元，增长 12.1%；第三产业增加值 481.86 亿元，增长 10.0%。三次产业增加值比重为 1.4:55.1:43.5。科技部火炬中心公布了 2021 年度国家高新区综合评价结果，医药高新区（高港区）排名第 73 位。

2021 年医药高新区（高港区）工业生产稳中有进。全区规上工业产值同比增长 29.4%，其中民营工业产值同比增长 36.4%。分轻重工业看，轻工业产值同

比增长 15.0%，重工业产值同比增长 45.4%。分经济类型看，集体企业产值同比增长 9.2%，股份制企业产值同比增长 34.3%，外商及港澳台商投资企业产值同比增长 16.2%。全区规上工业的 31 个行业大类中，28 个行业累计产值同比增长，行业增长面达 90.3%。从产值排名前五的行业看，医药制造业同比增长 5.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长 28.2%，农副食品加工业同比增长 31.5%，石油、煤炭及其他燃料加工业同比增长 28.7%，汽车制造业同比增长 1078.7%。全区共新增规上工业企业 82 家，其中月度新增 20 家，年度新增 62 家。月度新增企业中，新建投产企业 14 家，贡献较为突出。14 家新建投产企业全年累计实现产值 158.45 亿元，同期数 2.26 亿元，拉动规上工业产值增长 9.6 个百分点。全年共完成建筑业总产值 710.54 亿元，同比增长 7.2%；竣工产值 559.92 亿元，同比增长 8.5%，竣工率为 78.8%。建筑业企业房屋建筑施工面积 4700.53 万平方米，同比增长 16.4%，其中新开工面积 1970.54 万平方米，同比增长 7.7%；竣工面积 1729.94 万平方米，同比增长 20.3%，其中住宅竣工面积 1408.61 万平方米，同比增长 16.3%。

2021 年，全区固定资产投资整体呈高开低走趋势，全年增速为 8.4%，其中，民间投资占固定资产投资比重为 82.3%；高技术产业投资占固定资产投资比重为 30.8%；制造业投资占全市比重为 27.4%。分登记注册类型看，内资企业投资同比增长 12.3%，港澳台商企业投资同比增长 4.5%，外商企业投资同比增长 102.6%。分行业看，纺织业投资同比增长 7.8%，汽车制造业投资同比下降 37.4%，医药制造业投资同比增长 33.5%，铁路船舶航空航天和其它运输设备制造业投资同比下降 12.8%，批发和零售业投资同比增长 578.1%，水利环境和公共设施管理业投资同比增长 44.3%，教育业投资同比下降 67.5%，卫生和社会工作投资同比增长 465.0%。全区制造业投资同比增长 20.2%，高于固定资产投资增速 11.8 个百分点，高于服务业投资增速 28.4 个百分点，占全部投资的比重为 63.7%，比重较上年同期提升 6.3 个百分点。其中生物制药（剂）项目、高性能锂离子电池生产项目、中航 704 所泰州遥感探测研发中心项目三大项目共拉动制造业投资增长 11.4 个百分点。

医药高新区产业发展



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

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

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

近年泰州医药高新区放大特色产业的集聚效应，不断加大项目招引力度，2017 年医药高新区参加全市扩大有效投资重大产业项目集中开工活动的亿元以上项目共有 21 个，投资体量大、科技含量高、市场前景广，计划总投资 87.86 亿元，其中 5-10 亿元项目 2 个，10 亿元以上项目 3 个。根据泰州市门户网站信息，2018 年，全区完成亿元以上新签约项目 230 个、新开工项目 73 个、新竣工项目 60 个。华润疫苗、普洛斯医药物流等重大项目签约落户，印度安诺维他药业、硕士生物泰州总部产业园等重大项目开工建设，雀巢泰州生产基地、勃林格殷格翰动物疫苗等重大项目建成投产。2020 年，医药高新区重大开工项目包括

泰康生物抗体药物产业化项目、瑞科生物新冠疫苗产业化项目、金迪克生物流感疫苗二期产业化项目等。这些项目紧扣医药高新区生物医药、电子信息、石化新材料三大主导产业，涵盖诊断试剂、智能医疗设备、兽用生物制品、润滑油调合装置、新能源汽车、锂电池材料、智能仓储机器人、现代物流等领域，代表了当前国内外的先进水平，为推进医药高新区三大主导产业做大做强积蓄了强劲动力，也为医药高新区保持“发展速度快于全市、总量占比逐年提高”良好态势提供了强力支撑。

未来发展

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

中共泰州市委办公室文件

泰办发〔2021〕31 号

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

泰州医药高新区党工委、管委会，泰州市高港区委、人民政府：

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



— 1 —

2、医药高新区财政收支情况

2018-2021年泰州医药高新区（高港区）财政收支情况（单位：亿元）

	2018年	2019年	2020年	2021年（合并口径）
综合财力	80.75	63.29	77.21	
1、一般公共预算收入	42.81	40.81	43.52	100.54
其中：税收收入	36.45	31.01	32.5	76.89
非税收入	6.36	9.81	11.02	23.65
2、上级补助收入	5.8	5.6	5.5	
3、政府性基金收入	32.14	16.88	28.19	51.25
其中：国有土地出让	31.58	16.17	27.64	
4、一般预算支出	32.32	29.87	34.85	85.44
5、政府性基金支出	34.78	18.38	33.38	
税收占比	85.14%	75.99%	74.68%	76.48%
财政自给率	132.46%	136.63%	124.88%	
地区生产总值	262.52	321.39	336.93	1106.86
债务余额	68.57	71.94	74.02	79.34
其中：一般债务余额	50.43	50.8	50.98	51.45
专项债务余额	18.14	21.14	23.04	27.89
债务率	84.92%	113.67%	95.87%	98.03%
负债率	26.12%	22.38%	21.97%	21.25%

2021年，全区一般公共预算收入完成100.54亿元，同比增长11.8%，其中，税收收入76.89亿元，同比增长17.7%。政府性基金收入51.25亿元，上划中央四税（国内增值税、国内消费税、企业所得税、个人所得税）87.86亿元。一般公共预算支出85.44亿元，同比增长2.0%。其中，社会保障和就业支出7.74亿元，同比增长2.1%；卫生健康支出5.43亿元，同比增长11.7%；一般公共服务支出10.48亿元，同比增长4.8%；公共安全支出2.55亿元，同比增长4.0%；节能环保支出0.93亿元，同比下降27.4%；科学技术支出5.45亿元，同比增长6.6%；教育支出9.54亿元，同比增长5.9%。

2021年末，医药高新区债务限额85.26亿元，其中一般债务57.02亿元，专项债务28.24亿元，债务余额79.34亿元。政府债务率为98.03%，负债率21.25%，处于较低水平。

3、医药高新区房地产市场

（1）土地市场

2019年，医药高新区拟出让地块共5宗，土地面积约606亩，情况如下；

19	医药高新区 (6宗、606亩)	鑫泰集团	经济开发区扬子港西侧	东至江州南路、南至永定路、西至天虹路、北至鲍中路	110000	165
20		华信公司	医药高新区仲野路南侧、海陵路西侧	东至海陵路、南至仲联河、西至会展六号路、北至仲野路	65751	99
21		华信公司	医药高新区姜高路南侧、仲联路东侧 (香樟湾一期东侧)	东至医药高新区大港河、南至康园路、西至仲联路、北至姜高路	133333	200
22		华联公司	医药高新区泰事达路南侧、泰州大道西侧	东至泰州大道、南至小港河、西至道路、北至泰事达路	75333	113
23		华信公司	医药高新区会展路东侧、仲野路南侧	东至会展六号路、南至大华锦绣华城、西至会展路、北至仲野路	19412	29

2021年，泰州医药高新区拟出让地块项目库，情况如下：

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

(2) 房地产市场

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

> 泰州新房 > 泰州房价 > 医药高新区房价



截止 2022 年 5 月，泰州医药高新区房价均价 13815 元/平，价格环比上月上涨 0.31%。泰州月均价 12668 元/平，价格涨幅 0.40%，相比医药高新区均价高于泰州房价的均价，区域置业相对较好。

三、交易对手分析

(一) 公司概况

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

(二) 历史沿革

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

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

2006 年 7 月 28 日，根据《泰州 HXY Y 投资有限公司股东会决议》，公司经营范围增加“房地产开发经营”，股东华泰公司第二期货币出资 3,500.00 万元。中兴会计师事务所 2006 年 7 月 15 日出具了苏中兴验字[2006]D041 号《验资报告》，公司申请登记的注册资本为 10,000.00 万元，实收注册资本为 8,700.00 万元，并办理工商变更登记手续。2006 年 11 月 8 日，根据《泰州 HXY Y 投资有

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截至2021年11月，HXYY股东为泰州市人民政府（99.4542%）和国开发展基金有限公司（0.5458%），公司注册资本和实收资本为732851.1554万元，法定代表人为张由凤。

（三）股权结构

截至2021年11月，公司注册资本732851.1554万元，HXYY股东为泰州市人民政府（99.4542%）和国开发展基金有限公司（0.5458%），公司股东持股情况如下：

单位：万元、%

股东	出资额	实际出资额	出资比例
泰州市人民政府	728,851.1554	728,851.1554	99.45
国开发展基金有限公司	4,000.00	4,000.00	0.55
合计	732,851.1554	732,851.1554	100.00

公司股权结构图如下：



（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

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

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

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

2、董事会

公司设董事会，成员为7人，其中6名董事由股东会选举产生，1名董事由职工大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会行使下列职权：

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

3、监事会

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

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

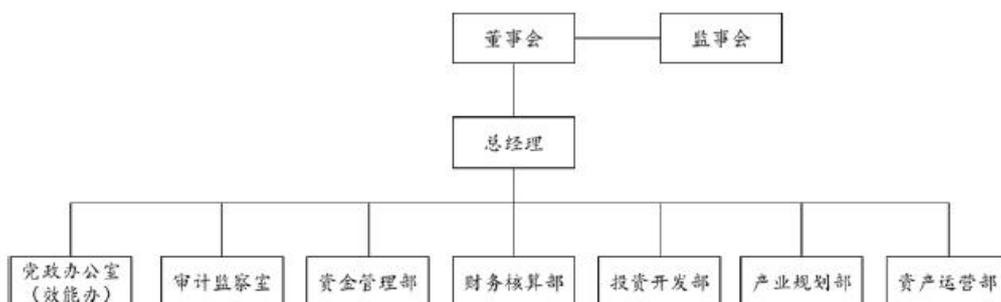
(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出议案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼。

2、组织架构

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



主要部门及职能情况

党政办公室（效能办）

组织学习党的路线、方针、政策，当好参谋助手角色，全面做好集团中心工作。

负责党委各类会议、学习和重要活动召开前筹备工作；制定党委中心组、党员学习计划并组织实施；负责指导、检查基层党组织开展党的活动，入党积极分子培养和党员发展工作；做好党员组织关系接转、党费收缴管理等日常工作。

负责董事会、监事会日常工作，做好会议召开前会议议题收集审核与上报工作，做好会议精神贯彻落实的督促检查工作。

负责集团干部职工人事劳资、人才培养、劳动关系等工作；落实干部职工、人才选拔、任用调配及奖惩工作；组织薪酬绩效考核，对用人部门提出的招聘要求进行审核，有针对性地组织招聘工作并做好新员工录用、劳动合同签订、档案管理等工作。

负责党政文字材料起草、会议纪要整理、管理制度制定等工作；负责政务信息上报、简报编印、工作信息反馈、网站管理等工作。

负责集团思想政治、企业文化、内外宣传、精神文明创建等工作；做好党、政、工、团日常工作协调，策划并组织开展各类文体活动。

负责来文签收流转归档、公司文件制作分发归档等工作；做好机要、保密工作；负责印章、介绍信保管和使用、证照保管和年审、报刊征订等工作。

负责公司固定资产的采购、公务接待、文书档案、车辆管理等综合管理工作。完成党委、董事会交办的其他工作。

审计法务部

认真贯彻执行党的路线、方针、政策和决议，督促检查集团党风廉政建设和反腐败的宣传、教育工作。

制定集团党风廉政建设和工作计划，并监督执行，同时督促检查下属子公司落实情况。

加强企业“三重一大”决策事项以及工程项目、大宗物资采购招投标的廉政监督工作。

负责集团月度、年度效能监察工作，协助纪委领导抓好纪检监察干部的教育、考核和管理工作。

负责接收、传达、起草与纪检有关的综合性文字材料，负责纪检监察报表的统计、上报工作及有关会议的准备、会议纪要和对议定事项的催办落实工作。

负责对本公司的资产、负债、损益及其经营活动进行审计。

对本公司的重大资金运作情况进行审计。

对本公司内部控制制度的健全、合理性、有效性进行审计、评价。

负责董事会审计委员会的日常工作联络和会议组织等工作。

办理本公司主要行政负责人或董事会安排及有关部门委托的其他审计事项。

完成党委、董事会交办的其他工作。

资金管理部

负责公司所需资金的筹措，对公司存量资金合理安排。

了解融资相关法律、政策信息，结合银行、金融机构等优惠信贷政策，设计融资方式。

负责制定公司投融资工作办法，参与制定项目投资方案。

根据资金使用计划，制定融资预算。

负责公司融资、担保合同等经济文件的制定、审核、履行、跟踪、反馈。

做好融资、担保工作的对外协调和相关资料收集整理工作。

做好贷款本金、利息的偿付及信息传递工作。

负责公司经营、管理、财务等重大信息对外披露的工作。

完成党委、董事会交办的其他工作。

财务核算部

执行企业会计准则和相关法律制度，做好内部控制体系建设和工作流程设计。

负责编制集团公司资金使用预算,完成财务各项指标的核算工作。

负责编制集团财务合并报表和季、年度财务会计报表,做好财务运营分析工作。

做好资金调拨、资金支付、费用报销的审核工作。

负责财务凭证、账目及会计档案的整理保管工作。

负责收集、分析与公司产业有关的财经信息并报送公司领导参考决策。

负责公司拟投资工程项目及产业项目的财务分析工作,为公司项目投资提供财务依据及建议。

参与制定子公司及项目考核方案并做好实施过程中数据整理、财务核算工作。

做好与国资委、财政、税务、金融等相关单位协调对接工作。

完成党委、董事会交办的其他工作。

投资开发部

负责项目立项前、项目开工前相关手续的办理工作。

负责土地开发可行性报告研究和各项前期调研工作,编制公司工程项目年度投资计划,并按时上报投资项目。

负责上争农转用土地计划和占补平衡指标,对接国土、规划等部门,按计划完成土地收储工作。

负责公司收储土地的房屋拆迁、附着物征收与清理工作;做好公司土地整理与土地收储的费用结算与审核工作;负责指导子公司土地收储、项目办证、工作协调等工作。

负责公司收储土地的上市挂牌出让工作,按要求办理上市土地的资料准备和项目报批工作;做好挂牌出让土地的成本核算、出让金结算以及协调交地等后续服务工作。

负责合同合法合规性的审核,委托专业律师处理集团公司和下属子公司案件的诉讼及其他与法律相关的工作。

负责制定项目招投标方案,做好项目的招投标管理工作,并编制和完成招投标项目的评标定标报告。

负责工程预算方案、配合项目实施部门做好施工图设计方案,优化措施方案的比选工作。

配合项目实施部门做好施工过程中设计变更、签证的方案审查、计量审核以及项目竣工结算审核工作。

负责项目成本和投资的目标控制管理工作以及招投标相关文件的整理归档移交工作。

完成党委、董事会交办的其他工作。

产业规划部

负责制订并实施公司产业发展规划、年度产业项目投资招商计划。

负责对公司拟投资产业进行市场调研、经济分析、方案制订工作，做好政府部门协调及前期手续的办理工作。

负责公司目前所投资产业招商有关法律政策、市场信息的收集并进行分析，提出产业发展优化建议。

负责编制公司季度及年度经营分析报告，调研产业项目发展现状、分析存在问题并提出解决方案。

负责制订对各子公司及各产业项目的考核办法并组织实施，发现问题、提出建议并完善考核制度。

及时掌握各子公司发展动态，反馈信息，协调各子公司经营中遇到的困难。

负责对相关产业资源进行调查分析，资源整合，对接各大券商、金融机构，搜集筛选与公司行业相吻合、业务相同的目标公司（上市公司），做好上市规划设计。

完成党委、董事会交办的其他工作。

资产运营部

负责公司资产管理，建立管理合账，定期或不定期对资产运营及当前状况进行巡查并做好登记。

制定资产管理工作计划，提出资产购置、管理、维护、处置等方面的方案。

负责对公司存量资产进行分析评价，分类规划设计资产运营方案。

参与公司产权转让、对外投资、资产重组、资产租赁或承包等资产经营的研究策划、方案设计、预算编制。

主动与金融机构、评估公司、保险公司联系确定资产评估抵押价值，及时办理土地房产抵押及解押工作；与项目实施部门、住建局对接，收集办理不动产权证所需资料，及时办理产权证。

与公司相关部门组织开展公司固定资产和其他财产物资的清产核资工作，确保资产安全。

负责公司固定资产租赁、转移、拍卖、报损、报废的鉴定评估维修工作，办理相关报批手续。

负责公司所有资产的招商工作，确保资产的保值增值。

完成党委、董事会交办的其他工作。

3、高管简介

公司董事、监事及其他高级管理人员情况

姓名	性别	担任职务	任职期限
张由凤	男	董事长	2019.6-2022.6
杨镔	男	董事、总经理	2019.6-2022.6
江峰	男	董事	2021.11-2024.11
王春荣	男	董事	2021.11-2024.11
展凯	男	董事	2021.11-2024.11
王颖	女	董事	2021.11-2024.11
吴志兰	女	职工董事	2019.6-2022.6
吉圣荣	男	监事会主席	2014.5-2023.5
韩蕾	女	监事	2014.5-2023.5
于力	男	职工监事	2014.5-2023.5
丁月华	女	职工监事	2020.4-2023.4
贾爱华	女	监事	2014.5-2023.5
李小兵	男	财务负责人、 副总经理	2021.11-2024.11
苗建华	男	副总经理	2021.11-2024.11
段晓军	男	副总经理	2021.11-2024.11

公司高管人员设置符合《公司法》及公司章程等相关法律法规及公司章程第十七条、第二十五条、第三十条要求。公司高管人员不涉及公务员兼职的情况，不涉及公务员领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

(1)、董事会成员

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

董事：杨镔，男，汉族，1974年4月生，江苏泰州人，大学学历。1995年参加工作，先后任高港区房地产管理处副主任、主任，高港区建设局办公室主任、局长助理、党组成员、副局长，高港高新区党工委委员、规划建设局局长，泰州港经济开发区党工委委员、管委会副主任、规划建设局局长，现任泰州HXYY投资有限公司董事、总经理，同时兼任泰州医药高新技术产业投资发展有限公司董事、总经理。

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

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

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

董事：王颖，女，汉族，1989年2月生，江苏姜堰人，大学学历。2011年参加工作，先后任泰通（泰州）工业有限公司出纳，江苏美时医疗技术有限公司材料会计、成本会计，泰州中理外轮理货有限公司财务主管、财务经理，泰州市国资委审计助理，现任泰州HXYY投资有限公司外部董事。

职工董事：吴志兰，女，汉族，1982年12月生，江苏泰州人，大学本科学历。2005参加工作，先后任泰州高教投资发展有限公司党政办职员、副部长，泰州HXYY投资有限公司综合部副部长，现任泰州HXYY投资有限公司职工董事、总经理助理。

(2)、监事

监事会主席：吉圣荣，男，汉族，出生于1963年6月，江苏泰兴人，工程师，毕业于安徽工业学院，工业与民用建筑专业。先后任泰兴第七建安公司驻大庆乙烯化工总厂质量技术员、项目技术负责人；泰兴第三建安公司驻大庆乙烯化工总厂工程处技术负责人、项目经理；泰兴第三建安公司驻呼化贝尔盟工程处技术负责人、项目经理等；江苏一建项目技术负责人；泰州华盛投资开发有限公司项目部任部长、现为泰州HXYY投资有限公司监事会主席。

监事：韩蕾，女，汉族，出生于1983年6月，江苏泰兴人，毕业于南京航空航天大学经济与管理学院，会计学专业。2005年参加工作，至今先后任泰州HXYY投资有限公司现金会计、财务部副部长、监事，现任泰州HXYY投资有限公司监事、审计法务部部长。

监事：贾爱华，女，汉族，出生于1976年9月，江苏泰州人，大学专科学历，1995年参加工作，先后任泰州市德锋-克莱顿财务部出纳，泰州现代农业装备有限公司财务部成本会计职位、总账主管会计，江苏华联东方置业有限公司出纳、成本会计，泰州开泰房地产开发有限公司财务负责人，现任泰州HXYY投资有限公司监事、泰州华盛投资开发有限公司财务总监。

监事：于力，男，汉族，出生于1981年7月，江苏泰兴人，大学学历。2003年参加工作，先后任泰州金算盘财务软件公司软件维护工程师，江苏三星机械制造有限公司财务会计，泰州华盛投资开发有限公司总账会计，现任泰州HXYY投资有限公司职工监事、投资开发部部长。

监事：丁月华，女，汉族，出生于1980年4月，江苏泰兴人，大学学历。1999年参加工作，先后任职泰州高港刁铺派出所协警、泰州高港公安分局协警、泰州HXYY投资有限公司综合部办事员和融资顾问助理、泰州华盛投资开发有限公司综合部副部长和融资顾问助理、泰州HXYY投资有限公司资金计划部部长，现任泰州HXYY投资有限公司党政办公室主任。

(3)、高级管理人员

董事长：张由凤先生，见本章董事会成员简历部分。总经理：杨镔先生，见本章董事会成员简历部分。

财务负责人、副总经理：李小兵，男，汉族，1975年5月生，江苏姜堰人，大学学历。1995年参加工作，先后任江苏宇宙焊接材料集团公司会计，金红叶纸业（苏州工业园区）有限公司财务主管，米兰诺沙发（泰州）有限公司财务经理，泰州东方中国医药城控股集团有限公司财务部经理，泰州医药城鸿泰担保有限公司财务部总监，泰州东方中国医药城控股集团有限公司总监助理、副总监、总监，现任泰州HXYY投资有限公司财务负责人、副总经理。

副总经理：苗建华，男，汉族，1979年9月生，江苏兴化人，大学学历。2003年参加工作，先后任泰州经济开发区规划建设局工作办事员、工程管理科副科长，泰州经济开发区规划建设中心（建设局）工程建设二科科长、副主任（副局长），现任泰州HXYY投资有限公司党委委员、副总经理。

副总经理：段晓军，男，汉族，1973年3月生，江苏泰兴人，大学学历。1995年参加工作，先后任常熟理文造纸厂项目经理，北京通州欣达园项目经理，常州红星美凯龙项目经理，新城房产新城域一期工程项目经理，常州武进建设工程有限公司总工程师，泰州HXYY投资有限公司工作项目二部部长，泰州高新区康居建设开发有限公司总经理，现任泰州HXYY投资有限公司党委委员、副总经理、泰州高新区康居建设开发有限公司总经理。

(五) 主要控股公司

截至2022年3月末，HXYY纳入合并范围子公司情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	实收资本	持股比例	表决权比例	是否纳入合并报表
1	泰州华康投资有限公司	200,000.00	100%	100.00%	是
2	泰州华江医药投资发展有限公司	50,000.00	60.00%	60.00%	是
3	泰州中国医药城资产管理有限公司	30,000.00	100%	100.00%	是
4	泰州医药高新股份有限	1,100,000.00	86.36%	86.36%	是

	公司				
5	江苏华为医药物流有限公司	20,000.00	86.36%	86.36%	是
6	江苏华晔医疗器械有限公司	1,000.00	86.36%	86.36%	是
7	泰州华盛投资开发有限公司	39,000.00	51.28%	100.00%	是
8	HXY (香港) 有限公司	6.63	100%	100.00%	是
9	泰州信康建设有限公司	10,750 万美元	100%	100.00%	是
10	泰州信鸿装配式建筑有限公司	2,000.00	100%	100.00%	是
11	泰州高新区康居建设开发有限公司	2,000.00	100%	100.00%	是
12	泰州万豪绿化工程有限公司	2,000.00	64.00%	64.00%	是
13	泰州信诚新型建材有限公司	12,000.00	51.00%	51.00%	是
14	江苏华腾医疗器械有限公司	1,000.00	51.00%	51.00%	是
15	泰州华璨文化传媒有限公司	100	51.00%	51.00%	是
16	泰州盛合置业有限公司	2,000.00	51.00%	51.00%	是

注：公司持有泰州华盛投资开发有限公司 51.28% 的股权，新疆招银新投天山基金有限公司持有公司 48.72%，新疆招银新投天山基金有限公司不参与表决。

1、泰州华康投资有限公司

泰州华康投资有限公司成立于 2015 年 8 月 21 日，注册地为：泰州市野徐中路 137 号办公室 202 室，注册资本 240,000.00 万元，法定代表人张由凤。经营范围：房屋建设和市政基础设施项目工程总承包（依法须批准的项目，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：以自有资金从事投资活动；土地整理服务；会议及会展服务；生物基材料技术研发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；机械设备租赁；物业管理；医学研究和试验发展（除人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司总资产 325,920.93 万元，总负债 123,783.53 万元，所有者权益 202,137.40 万元；2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 46.03 万元，该公司尚未实际运营。

2、泰州华江医药投资发展有限公司

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

截至2021年末，该公司总资产246,168.37万元，总负债196,175.45万元，所有者权益49,992.92万元；2021年度实现营业收入0.00万元，净利润-0.90万元，该公司尚未实际运营。

3、泰州中国医药城资产管理有限公司

泰州中国医药城资产管理有限公司成立于2014年11月3日，注册地为：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼四楼）法定代表人段晓军。经营范围：经营管理授权范围内的国有资产，以自有资金对外投资，自有房屋、设备、设施租赁，建筑装修装饰工程施工，物业管理，园林绿化施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，该公司总资产110,363.04万元，总负债72,167.82万元，所有者权益38,195.22万元；2021年度实现营业收入38.42万元，净利润-187.46万元，净利润为负，该公司尚未实际运营。

4、泰州医药高新股份有限公司

泰州医药高新股份有限公司成立于2015年12月31日，注册地为：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧，注册资本1,100,000.00万元。法定代表人张由凤，经营范围：医药研发（不含生产销售），医药生产用房、研发用房、办公用房的出租及运营管理，物业管理，普通货物仓储，道路运输。（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：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；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：污水处理及其再生利用（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司总资产 644,999.79 万元，总负债 148,428.95 万元，所有者权益 496,570.84 万元；2021 年度实现营业收入 7,921.24 万元，净利润 4,362.71 万元。

5、江苏华为医药物流有限公司

江苏华为医药物流有限公司成立于 2008 年 8 月 19 日，注册地为：泰州市杏林路 9 号 G12 栋，注册资本 70,000.00 万元。法定代表人：辛聪，经营范围为：药品及其他一般商品仓储，医药物流信息咨询服务，商务信息咨询（不含金融、证券、期货、股票）；页面设计；批发与零售饲料、预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉），销售纺织品、服装、机械设备、五金产品、家用电器及电子产品、卫生用品、玻璃仪器、美容美发用品、化妆品、日用百货、化工产品（不含危险化学品），药品批发（按《药品经营许可证》所列范围经营），药品零售（限分支机构经营），医疗器械批发、租赁，医疗器械零售（限分支机构经营）；卷烟零售、雪茄烟零售（限分支机构经营）；普通货运、货物专用运输（冷藏保鲜）；保健食品批发零售经营，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）；计算机硬件、软件销售，计算机科技领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让；市场推广服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：特殊医学用途配方食品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：消毒剂销售（不含危险化学品）；医护人员防护用品批发；劳动保护用品销售；日用口罩（非医用）销售；仪器仪表修理；仪器仪表销售；医疗设备租赁；办公设备销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司总资产 315,308.52 万元，总负债 304,154.85 万元，所有者权益 11,153.67 万元；2021 年度实现营业收入 124,397.50 万元，净利润 -98.57 万元，净利润为负，主要为营业成本及费用增长就多。

6、江苏华晔医疗器械有限公司

江苏华晔医疗器械有限公司成立于 2016 年 5 月 18 日，注册地：泰州市杏林路 26 号 0003 幢 2024 室。法定代表人：辛聪，经营范围：一类、二类、三类医

疗器械批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：化妆品批发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司总资产 12,983.18 万元，总负债 12,802.66 万元，所有者权益 180.52 万元；2021 年度实现营业收入 5,032.41 万元，净利润 41.73 万元。

7、泰州华盛投资开发有限公司

泰州华盛投资开发有限公司成立于 2007 年 2 月 28 日，注册地为：泰州市医药高新技术产业开发区高新写字楼 2208。法定代表人王建慧，经营范围：实业投资、房地产开发，房屋建筑工程施工、市政公用工程施工、建筑装饰装饰工程施工、消防设施工程施工、钢结构工程施工，建筑幕墙工程施工、园林绿化工程施工，建筑材料销售，机械设备安装、租赁及维修，水暖器材销售，工程项目管理及咨询，房屋租赁，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司总资产 1,180,402.41 万元，总负债 769,742.51 万元，所有者权益 410,659.90 万元；2021 年度实现营业收入 76,975.92 万元，净利润 8,315.40 万元。

8、HXYY（香港）有限公司

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

截至 2021 年末，该公司总资产 138,296.00 万元，总负债 137,197.89 万元，所有者权益 1,098.11 万元；2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-85.54 万元。

9、泰州信康建设有限公司

泰州信康建设有限公司成立于 2017 年 10 月 20 日，注册地为泰州医药高新技术产业开发区野徐镇野徐中路 90 号二楼 202 室，注册资本 10,750 万美元，法定代表人宋凌翔。经营范围为：房屋建筑工程、建筑装饰工程、市政公用工程、消防设施工程、钢结构工程、建筑幕墙工程、园林绿化工程施工；建筑材料、水

暖器材销售；土地前期开发与整理，基础设施建设；建筑机械设备安装、租赁及维修，工程项目管理咨询服务；物业管理，酒店管理，会议及展览服务；水暖器材、金属材料、装饰材料（不含危化品）、保温材料、机电设备、电梯、空调、电线电缆、监控设备、阀门、消防设备、卫生洁具、灯具、管材管件、配电开关控制设备及配件、家用电器、家居用品、门窗销售；润滑油、导热油、变压器油、液压油、燃料油、沥青、蜡油、白油、粗白油、有机热载体及其他石油制品、化工原料及产品销售（以上范围均不含危化品，不含《高污染燃料目录所列品种》）；危险化学品经营（按《危险化学品经营许可证》所列范围经营），销售其他化工产品、工业用碳十粗芳烃及其他化工原料、化纤制品（丝、线、带）、塑料制品。

（不得从事外商投资产业指导目录的限制类和禁止类项目，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危化品）；有色金属合金销售；金属矿石销售；农业机械销售；智能农机装备销售（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）。

截至2021年末，该公司总资产193,715.20万元，总负债121,957.90万元，所有者权益71,757.30万元；2021年度实现营业收入166,369.40万元，净利润1,152.00万元。

10、泰州信鸿装配式建筑有限公司

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

截至2021年末，该公司总资产3,500.35万元，总负债2.10万元，所有者权益3,498.25万元；2021年度实现营业收入0万元，净利润-1.85万元，该公司尚未实际运营。

11、泰州高新区康居建设开发有限公司

泰州高新区康居建设开发有限公司成立于2012年6月5日，是公司通过股权转让方式取得的全资子公司，注册地址为泰州医药高新技术产业开发区野徐镇徐中路90号二楼203室，法定代表人段晓军，注册资本2,000万元，经营范围为：房地产开发经营，自有房地产经营活动，房屋建筑工程施工、市政道路工程施工、园林绿化工程服务、娱乐设施工程服务、智能化安装工程服务，办公设备租赁、建筑工程机械与设备租赁，管道和设备安装、物业管理、其他房地产业，苗木销售、电线电缆销售、建材销售、污水处理设备的批发，工程项目建设中的项目管理、工程造价咨询，工程技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，该公司总资产55,024.43万元，总负债51,835.09万元，所有者权益3,189.35万元；2021年度实现营业收入20,269.55万元，净利润2,694.04万元。

12、泰州万豪绿化工程有限公司

泰州万豪绿化工程有限公司成立于2016年1月18日，是公司通过股权转让方式取得的全资子公司，注册地址为泰州市医药高新技术产业开发区野徐镇徐中路90号二楼204室，法定代表人吴志兰，注册资本2,000万元，经营范围为：许可项目：建设工程设计；林木种子生产经营；各类工程建设活动（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：园林绿化工程施工；规划设计管理；城市绿化管理；城市公园管理；园艺产品种植；市政设施管理；装卸搬运（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年末，该公司总资产17,644.79万元，总负债15,375.29万元，所有者权益2,269.50万元；2021年度实现营业收入3,150.83万元，净利润200.35万元。

13、泰州信诚新型建材有限公司

泰州信诚新型建材有限公司成立于2020年1月10日，注册地址为泰州市医药高新技术产业开发区寺巷街道寺巷社区鸭子河北侧，法定代表人唐胜，注册资本12,000万元，经营范围为：新型建筑材料销售；干混砂浆、商品混凝土制造、销售，普通货物港口经营；道路普通货物运输。（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：园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司总资产 15,101.31 万元，总负债 8,523.64 万元，所有者权益 6,577.67 万元；2021 年度实现营业收入 15,618.75 万元，净利润 478.31 万元。

14、江苏华腾医疗器械有限公司

江苏华腾医疗器械有限公司成立于 2020 年 4 月 20 日，注册地址为泰州市医药高新技术产业开发区陆家路东侧滨河路北侧华为医药公共保税仓库内，法定代表人邱又彬，注册资本 1,000 万元，经营范围：许可项目：第三类医疗器械经营；道路货物运输（不含危险货物）；技术进出口；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）一般项目：医用口罩批发；劳动保护用品销售；日用口罩（非医用）销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；仪器仪表销售；仪器仪表修理；医疗设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；实验分析仪器销售；电子产品销售；办公设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；专用化学产品销售（不含危险化学品）；信息技术咨询服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；日用百货销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品批发；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；财务咨询；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司总资产 4,508.93 万元，总负债 4,395.26 万元，所有者权益 113.67 万元；2021 年度实现营业收入 5,405.06 万元，净利润 67.08 万元。

15、泰州华璨文化传媒有限公司

泰州华璨文化传媒有限公司成立于 2021 年 9 月 3 日，注册地址为泰州市医药高新技术产业开发区恒景国际花园 C22 栋 1111 室西侧，法定代表人杨权，注册资本 100 万元，经营范围为：许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰（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：广告设计、代理；广告发布；广告制作；组织文化艺术交流

活动；图文设计制作；会议及展览服务；其他文化艺术经纪代理；5G 通信技术服务；摄像及视频制作服务；租赁服务（不含出版物出租）；市场营销策划；专业设计服务；销售代理；房地产经纪；园林绿化工程施工；礼仪服务；体育竞赛组织；企业形象策划；建筑材料销售；劳务服务（不含劳务派遣）；食品销售（仅销售预包装食品）；礼品花卉销售；箱包销售；皮革制品销售；办公用品销售；日用百货销售；服装服饰零售；针纺织品销售（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）。

截至 2021 年末，该公司总资产 4,508.93 万元，总负债 4,395.26 万元，所有者权益 113.67 万元；2021 年度实现营业收入 5,405.06 万元，净利润 67.08 万元。

16、泰州盛合置业有限公司

泰州盛合置业有限公司成立于 2021 年 12 月 1 日，注册地址为泰州市医药高新区高新写字楼 2215，法定代表人唐胜，注册资本 2,000 万元，经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；住宅室内装饰装修；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；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：市场营销策划；工程管理服务；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司总资产 61,715.94 万元，总负债 59,716.00 万元，所有者权益 1,999.94 万元；2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.06 万元。

截止 2022 年 3 月末，公司主要参股 1 家，参股子公司情况如下：

单位：万元

单位名称	注册资本	投资额	拥有股权	经营范围	是否合并

江苏泰州农村 商业银行股份 有限公司	108021.56	4993.6	4.81%	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；办理银行卡业务；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；外汇票据的承兑及贴现；资信调查、咨询和见证业务；同业外汇拆借；外汇担保；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	否
--------------------------	-----------	--------	-------	---	---

泰州农村商业银行成立于 2007 年 4 月 12 日，注册地为：泰州市青年北路 52 号，注册资本 108,021.56 万元，公司直接持有泰州农村商业银行 4.62% 的股份，经营范围：吸收公众存款，发放短期、中期和长期贷款，办理国内结算，办理票据承兑和贴现，代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；办理银行卡业务；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

泰州农村商业银行是泰州当地一级法人金融机构，在当地市场占比较高。公司对泰州农商行的投资是响应泰州市政府的号召，在泰州农商行上市前对公司进行的战略投资，预期投资回报较高。

截至 2021 年 12 月末，江苏泰州农村商业银行股份有限公司资产总额 3,956,317.41 万元，负债总额 3,567,323.26 万元，所有者权益总额 388,994.15 万元实现净利润 32,996.26 万元。

（六）经营模式

经营范围

对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发（不含药品、医疗器械的生产销售）；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理，房地产开发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动核活动）。

公司主营业务情况

公司为投资控股型公司，医药商品销售业务是公司的核心业务，公司主营业务收入主要来源于医药商品销售收入、土地转让收入、房屋销售收入、租赁收入、建设方管理业务费及其他收入。

近三年及一期，公司全部营业收入分别为 167,236.32 万元、328,696.25 万元、435,645.32 万元和 77,569.62 万元，其中，公司主营业务收入分别为 156,626.30 万元、325,363.90 万元、433,308.44 万元和 77,088.67 万元，主营业务收入占各期公司全部营业收入之比分别为 93.66%、98.99%、99.46%和 99.38%，公司专注于主营业务的拓展，且其主营业务发展较为稳定。

公司 2019-2021 年主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	310,449.95	71.65	286,489.84	88.05	72,416.73	46.24
土地转让	-	-	-	-	12,993.43	8.30
工程收入	1,340.91	0.31	3,596.44	1.11	-	-
房屋销售	95,861.52	22.12	2,704.52	0.83	33,389.64	21.32
租赁	24,365.06	5.62	30,410.40	9.35	30,422.86	19.42
建设方管理业务	161.88	0.04	216.24	0.07	2,522.84	1.61
其他	1,129.12	0.26	1,946.46	0.60	4,880.80	3.12
合计	433,308.44	100.00	325,363.90	100.00	156,626.30	100.00

各业务板块经营情况

1、商品销售业务

医药商品销售业务

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

2008 年成立之初，华为医药主要从事药品批发业务，品种达 8,000 余种，作为国有的医药商业企业和医药商业物流信息交易平台，华为医药专门给入驻园区的药品、医疗器械企业提供药品销售、药品第三方物流、药品终端配送服务，

并为上下游客户提供差异化增值服务,是泰州医药高新区中国医药城招商引资的重要平台之一。

公司近三年又一期医药商品销售分类情况

单位:万元

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

公司医药销售板块业务收入包括医药品销售收入和仓储物流收入。近三年及一期,公司医药品销售收入中,药品销售分别为57,125.46万元、93,456.07万元、122,681.83万元和20,705.92万元,占医药品销售板块总收入之比分别为87.20%、98.47%、98.62%和97.78%,是该板块的主要收入来源,未来公司将结合自身的资源和优势,进一步掌控终端资源和扩大覆盖区域,积极争取药企的核心代理人资格;仓储物流收入分别为8,383.20万元、1,452.45万元、1,715.67万元和470.51万元,占医药品销售板块总收入之比分别为12.80%、1.53%、1.38%和2.22%,2020年较2019年减少6,930.75万元,主要为随着公司配送覆盖区域的进一步扩大,公司的仓储物流收入将进一步提升。

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

1) 药品销售

① 销售情况

公司依托自建的物流平台从事药品和医疗器械的销售,销售模式包括批发和零售两种,批发业务主要为公司向医院等医疗机构销售配送药品等,零售业务主要为公司通过加盟店开展中、西药品的销售。公司批发和零售业务占比情况如下:

公司近三年又一期医药品销售情况

单位:万元

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
批发	20,617.86	99.57%	122,233.08	99.63%	93,124.83	99.65%	56,299.59	98.55%
零售	88.06	0.43%	448.75	0.37%	331.24	0.35%	825.87	1.45%
合计	20,705.92	100.00%	122,681.83	100.00%	93,456.07	100.00%	57,125.46	100.00%

销售模式

I、医院纯销

公司医院纯销业务的主要业务流程为：从国内外供货商采购产品，收到医院订单后，安排物流服务并及时运送产品，营运过程在向客户出发票及收款时结束。医院纯销主要通过部分药品价差及配送费用获取利润。

经过多年发展，公司纯销业务的区域优势明显，多年来一直为泰州地区的医药流通业龙头。华东地区是我国药品消费规模最大的区域，其中江苏省又排名华东地区药品消费量前列。依托地缘优势和巨大的市场需求，公司的药品销售情况较好。

随着医改深入，药品降价、药品使用、监管及招标采购政策多种因素导致药品流通环节盈利空间受到压缩。由于缺乏自主定价权，且纯销业务盈利模式较为单一，同时受制于上涨的物流成本，纯销业务具有一定的盈利风险。

在资金流方面，医院纯销的不利之处在于该种模式下销售利润率低、回款周期长。目前，公司终端医院销售客户的回款周期平均在90天左右，加上平均30天左右的存货周转天数，总计约为120天。而医药生产企业要求的付款期限一般不超过60天，两者之间的付款期限缺口，即资金周转周期约为60天。这样导致在日常运营中，现行医院纯销模式占用了公司大量流动资金。

公司通过向医院提供药事服务来加深与销售客户的合作关系，通过增值服务，获得医院对回款期的缩短作为回报。同时，通过对仓储物流服务的不断探索，提升产业链的全方位服务能力，寻找该业务的盈利点。

除了不断优化购、存、销业务流程，提升运营效率以外，公司还通过获得更多独家药品和进口药品的经销权以及降低物流成本提升配送效率两方面提高纯销业务的盈利能力。

II、现销快配

现销快配业务是以二级以下中小医院、社区卫生机构、连锁药房及农村乡镇卫生院、药店、诊所等非公立医疗机构及商业分销企业为主要服务对象，以“现款交易、快速配送、服务创造价值”为主要服务模式的业务。

随着国家新农合制度的建立以及国家基本药物制度的实施，公司通过现销快配业务来拓展以二级以下中小医院、社区卫生机构、连锁药房及社会药店，农村乡镇卫生院、药店、诊所等第三终端客户，在经营模式上实行现款交易、快速配送。公司现销快配业务的经营模式主要特征如下：

快速回款。由于现销快配的客户为小终端，单个客户的信用难以掌握，公司现销快配业务为控制资金风险，一般仅给予客户 5-7 天的信用账期，结算方式为现金结算。相较于医院纯销业务，现销快配业务资金周转速度更快，能给公司带来良好的现金流。

快速配送。现销快配业务依托公司先进的物流平台，高速的物流配送网络，在收到客户订单地 24-48 小时内将药品配送到客户，实现了其现销快配业务的快速配送，具有较强的竞争力。

采购方面，按照 GSP 管理规范的要求，公司对首营企业和首营品种进行资格认证，提高产品的进入门槛，并将公司现销快配市场的产品信息进行调研和归集来确认适合各类客户快配产品的目录总集，实行集成订单采购模式。

销售方面，公司以现有销售网络为基础，推行会员制营销。通过会员制的实施，实现对客户的分类、分级管理，提高客户的忠诚度和满意度，加强对客户控制力。

公司现销快配业务终端客户分散，故物流成本较高。传统的“现款交易、快速配送”特色也随着市场竞争加剧而逐渐发生变化。由于该市场容量仍然巨大，公司将逐渐寻找新的盈利模式，适应新的市场竞争，通过技术和营销升级持续发展该类业务。

2) 仓储物流业务

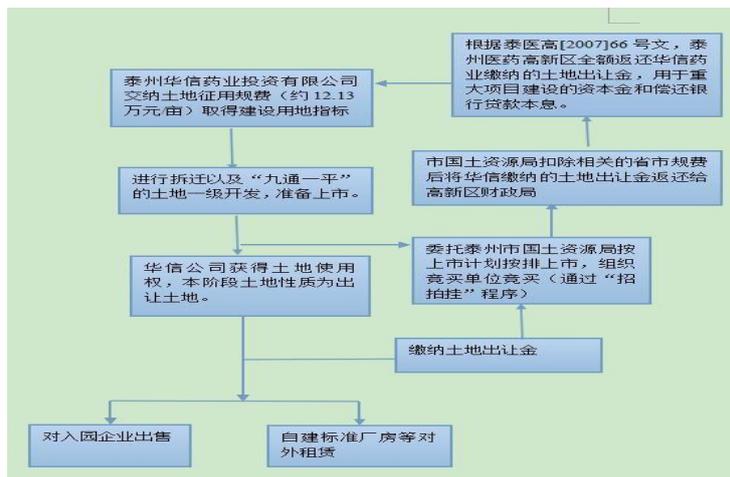
公司近三年及一期，仓储物流收入分别为 8,383.20 万元、1,452.45 万元、1,715.67 万元和 470.51 万元，占医药品销售板块总收入之比分别为 12.80%、1.53%、1.38%和 2.22%，作为泰州市的医药企业和医药商业物流信息交易平台，公司利用自身的仓储设施设备和计算机信息技术，为入园企业提供仓储物流平台，

增强了商贸医药物流集聚性。目前为止，与公司签订药品第三方物流服务的入园企业已达十三家，分别是江苏泰诺医药有限公司、亿腾医药（中国）有限公司、泰凌医药（江苏）有限公司、中化江苏药业有限公司、江苏黄河医药销售公司、江苏中卫康医药发展有限公司、江苏国中医药有限公司、江苏华灿医药有限公司、江苏甘李医药有限公司、雀巢健康科学（中国）有限公司、赛诺菲巴斯德生物医药有限公司、泰州朗润医药有限公司、日健中外制药有限公司。

2、土地转让业务

公司的土地转让业务由公司本部及其子公司泰州华盛投资开发有限公司负责运作。

公司土地转让业务模式



该业务主要以泰州华信为运作主体，公司承担着泰州市医药高新区建设任务，资金需求较大，为满足项目建设资金需求，公司享有政府土地政策方面的支持和优惠。公司通过国土部门的公开招拍挂程序，缴纳土地出让金并足额缴纳相关税费后，取得相关地块的土地权证，根据土地市场行情的走势以及公司自身发展需要，对土地选择自行留用或者出让。公司将对外转让土地取得收入或以土地抵押的方式进行融资，补充营运资金。

会计核算

- 1) 公司通过招拍挂流程取得土地时借：存货-开发成本
贷：银行存款、应付账款

购得土地支付现金计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。2) 公司出让土地时

借：银行存款、应收账款贷：主营业务收入

借：主营业务成本

贷：存货-开发成本

出让土地取得现金计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

公司自建标准厂房对园区内企业出租，形成出租收入，会计分录为：借记“应收账款、银行存款”等、贷记“主营业务收入”。

公司出售土地给有需要的入园或待入园企业，均具有土地使用权证，计入“无形资产”科目中核算。形成土地出让收入后，会计分录为：以出让价格借记“应收账款、银行存款”等、贷记“主营业务收入-资产出让”，同时以该资产的账面价值借记“主营业务成本”、贷记“无形资产或存货-开发成本”。

公司出售的土地形成的土地出让收入，可用于归还土地开发建设期间筹措的资金。会计分录为：借记“长期借款、短期借款、应付债券”，贷记“银行存款”。

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

3、房屋销售业务

近三年及一期，公司配套房屋销售分别为 33,389.62 万元、2,704.52 万元、95,861.52 万元和 20,249.24 万元，占公司主营业务收入之比分别为 21.32%、0.83%、22.12%和 26.27%。

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

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

公司已完工房地产项目

香樟湾项目情况表

单位: 亿元、万平方米

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

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

在建公司房地产项目项目情况表

单位: 亿元、万平方米

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

公司在建住宅商品房项目文件批复情况

项目环节	天禄湖批复文件	康祥颐园
立项	泰高新发改发[2018]27号	泰高新审批[2019]21072号
环评	泰高新审批[2018]45号	备案号 20193212000100000158
国有土地使用证	苏(2018)泰州不动产权第0024191号、苏(2018)泰州不动产权第0024202号	苏(2020)泰州市不动产权第0099882号
建设用地规划许可证	泰行审地字第 321200201800012号	泰行审地字第 321200201900040号
建设工程规划许可证	建字第 321200201900033、321200201900047、3212002029000042号等	建字第 321200202000107
建设工程施工许可证	编号 321292201905070101、321292201906140101、321292201905060101、321292201905170101等	编号 321292202006050101
商品房销售(预售)许可证	泰高新审批[2020]26007号、泰高新审批[2020]26009号	泰高新审批[2021]26001号、泰高新审批[2021]26015号

在建商品宅项目情况表

单位:亿元

项目名称	批文	项目总投资	2022年3月末实际已投资额	未来5年投资计划				
				2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
天禄湖花园	泰高新发改发[2018]27号、泰高新审批[2018]45号	31.09	12.32	6	6	6.77	0	0
康祥颐园	泰高新审批[2019]21072号	3.38	2.38	0.5	0.5	0	0	0
合计		34.47	14.7	6.5	6.5	6.77	0	0

天禄湖花园位于泰州市医药高新区海陵南路东侧、药城大道北侧，项目总投资 310,906.90 万元，项目规划用地面积 122,113.00 平方米，根据地块特征，规划总建筑面积 299,435.50 平方米，其中：地上建筑面积 199,451.50 平方米，包括 23 幢 12-25F 高层住宅（其中：25F 住宅 9 幢、16F 住宅 12 幢、12F 住宅 2 幢），

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

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

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

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

4、租赁业务

(1) 业务概况

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

(2) 业务模式

公司物业承租方主要是入驻园区企业，公司与入园企业签订租赁合同，约定出租面积、租期、月租金单价、递增周期、年递增幅度，将房屋出租给承租人使用，租赁期间按约定（按月或季度或年）收取租金。入园企业受政府租金补贴政策，入园企业租金与市场价格的差额，由政府支付给公司，该部分收入按年结算。

公司租赁业务成本主要包括租赁业务管理员工资、维修保养费用。

(3) 会计处理方式

公司出租的物业全部为自建所得，公司在项目建设完工验收后从“在建工程”科目转入“投资性房地产”科目。公司在发生与租赁业务相关的人工、折旧、修理费等支出时，借记“主营业务成本”科目，贷记相关科目，如果涉及到现金支

出，在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，体现在经营活动现金流出；收到租金时，借记“银行存款”科目，同时贷记“主营业务收入”科目，现金流量表上计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，体现在经营活动现金流入。

(4) 出租项目基本情况

由于公司地处泰州市，环境较为优越，吸引的承租人大多为经济实力较强的企业，使得公司物业出租率较高，租金收入有较强的保障。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司租赁业务收入分别为 2,522.84 万元、30,410.41 万元、24,365.06 万元和 5,182.68 万元，分别占主营业务收入的 1.61%、9.35%、5.62%和 6.72%。近三年，公司租赁业务收入稳步攀升，主要为随着中国医药城基础设施进一步的完善，吸引药企及中小企业入驻，出租率逐年攀升。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司租赁业务营业利润分别为 2,522.84 万元、29,547.63 万元、22,079.13 万元和 4,027.44 万元，公司 2020 年租赁业务营业利润较 2019 年增加 27,024.79 万元，增幅 1071.21%，2021 年租赁业务营业利润较 2020 年减少 7,468.50 万元，降幅 25.28%，公司租赁业务营业利润波动较大，2019 年公司对租赁房产及平台进行了大规模维护，导致成本增加较多。

2022 年 1-3 月公司房屋类租赁情况表

单位：平方米、元/平、元

序号	租赁地址	产权证总面积	已租面积	出租率	租赁价格	合计数
1	研发区	20,551.37	20,551.37	100.00%	629.19 元/平/年	773,128.34
2	一期	105,563.22	105,563.22	100.00%	256.92 元/平/年	362,479.88
3	二期	58,627.27	58,627.27	100.00%	256.92 元/平/年	816,278.74
4	三期	323,589.28	323,589.28	100.00%	256.92 元/平/年	5,851,415.49
5	四期	331,749.63	331,749.63	100.00%	390 元/平/年	3,990,637.84
6	六期	325,166.48	325,166.48	100.00%	150 元/	7,954,126.88

					平/年	
7	八号楼	12,654.25	12,654.25	100.00%	410元/平/年	558,247.34
8	科技大厦	21,457.05	21,457.05	100.00%	503元/平/年	42,482.79
9	C1楼	38,990.40	38,990.40	100.00%	468元/平/年	706,689.60
10	M楼	88,312.24	88,312.24	100.00%	460元/平/年	
11	疫苗工程中心	46,045.62	46,045.62	100.00%	个别计价	135,379.35
12	QB3	64,842.41	64,842.41	100.00%	个别计价	85.67
13	商务一号楼	40,599.45	40,599.45	100.00%	个别计价	
14	康居新城	12,260.84	12,260.84	100.00%	个别计价	493,770.50
15	人才公寓	207,132.00	207,132.00	100.00%	1400元/间/月	33,774.31
16	祥和花园二期	5,384.86	5,384.86	100.00%	个别计价	-66,564.09
17	永兴花园	5,421.44	5,421.44	100.00%	个别计价	73,385.56
18	平台租赁					30,000,000.00
合计						51,725,318.20

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

5、建设方管理业务

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

(1) 土地开发建设方管理业务：

公司的土地开发建设方管理业务由公司本部及其子公司泰州华盛投资开发有限公司负责运作。

业务模式及会计处理方式如下：

根据泰医高（2007）48号、泰医高（2007）66号文，泰州医药高新技术产业园管理委员会授权公司在园区内进行土地开发。

①泰州医药高新区管委会将土地指标拨至公司，公司向江苏省国土资源厅支付相关土地指标费用（约12-13万/亩），取得建设用地指标。对于公司自行筹措的建设资金，借记“银行存款”，贷记“长期借款、短期借款、应付债券”；款项支付后，借记“存货”，贷记“银行存款”。

②获得土地指标后，公司在划拨土地上进行“九通一平”的土地一级开发，此期间公司支付自筹的土地整理费用。土地整理过程中，公司缴纳的土地规费、支付的拆迁补偿费和九通一平相关支出列入会计科目“存货-开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。会计分录为：借记“存货-开发成本”、贷记“银行存款”。

泰州医药高新区管委会每年度对公司已完工的项目进行审计结算，并按照投资额

（含项目融资成本）加一定比例的管理费（一般为3%）作为竣工决算金额。泰州医药高新区管委会计划在工程竣工决算后5年内支付给公司。项目竣工决算完成后，公司根据与委托人签订的代建协议，垫付的所有工程款项均不计入营业成本，按代建项目竣工决算工程款金额的3%收取项目管理费作为代建收入计入营业收入。

③在土地整理项目完工后，按照规定由公司、市审计局进行土地整理项目的决算审计工作，泰州高新区管委会依据土地整理项目竣工审计确定的审定金额，进行财务决算，并按照投资额（含项目融资成本）加一定比例的管理费（一般为3%）作为竣工决算金额，形成对泰州医药高新区管委会的应收款项。应收款项以土地整理项目的全额计入，会计分录为：借记“应收账款”、贷记“存货”。

公司与委托人就每个项目单独签订协议，根据《委托开发协议》的约定，按照工程决算总价的3%作为代建管理费，并在项目竣工决算后5年内支付完毕代建费总额。公司确认代建管理费收入的会计分录为：借记“应收账款”、贷记“主

营业务收入”。公司实际收到回款和代建管理费时冲减应收账款，会计分录为：借记“银行存款”、贷记“应收账款”。

截至2022年3月末，公司暂无正在整理的土地。截止2022年3月末，公司暂无拟整理的土地。

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

公司未来土地返还款回笼计划表

单位：亿元

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

公司未从事土地储备工作，不存在政府土地储备职能的剥离。截至尽调出具之日，土地返还款均能按返还款回笼计划表按期支付。

2014年8月，全国首次大规模进行土地出让金收支和耕地保护情况的全面审计。国家审计署对2008年至2013年6年间地方政府总计约15万亿元的土地出让金展开了重点审计。此次审计是首次全国范围内进行土地出让金收支审计，审计内容涉及土地规划、计划、审批、征收等土地管理的全部环节。截至尽调出具之日，审计结果尚未公布。

公司就2014年土地专项审计情况进行了自查：公司不在2014年土地专项审计范围内，并未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

公司土地开发业务合法合规性，符合财综[2016]4号文、新预算法等的要求。

（七）财务分析

1、审计报告

以下分析基于债务人提供的2019-2021年审计报告和2022年3月财务报告，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对债务人的2019-2021年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

资产负债表单位：万元

资产负债表	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------	------------	------------

报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	586,473.03	374,940.32	569,912.09	535,983.13
交易性金融资产	300.00			
应收票据	2,590.00		8,067.87	7,619.34
应收账款	180,837.72	210,342.09	281,486.50	360,322.83
应收款项融资	481.89	372.74		
预付款项	32,649.89	30,568.00	95,567.46	61,720.89
其他应收款	1,482,696.15	1,350,471.92	1,210,898.18	961,924.58
应收利息			5,305.53	1,136.62
存货	4,340,601.09	4,292,195.47	3,603,149.87	3,074,990.23
其他流动资产	69,683.97	46,600.85	49,940.94	50,477.34
流动资产合计	6,696,313.75	6,305,491.38	5,819,022.91	5,053,038.34
非流动资产：				
可供出售金融资产			204,485.17	212,688.00
其他非流动金融资产	147,521.47	207,380.47		
长期股权投资	56,978.31	57,029.44	55,741.48	5,878.86
投资性房地产	1,506,016.06	1,506,016.06	1,456,785.33	919,337.07
固定资产	6,333.19	6,310.13	6,592.15	1,742.19
在建工程	257,614.74	80,230.80	34,316.83	222,880.83
在建工程			34,316.83	222,880.83
无形资产	299,444.76	298,440.96	197,384.41	221,686.35
商誉	416.98	416.98	416.98	416.98
长期待摊费用	11,409.08	8,262.69	8,936.23	2,210.88
递延所得税资产	4,844.03	4,844.03	4,221.88	3,747.23
其他非流动资产	117,500.04	117,500.04	159,690.70	160,762.53
非流动资产合计	2,408,078.66	2,286,431.61	2,128,571.16	1,751,350.91
资产总计	9,104,392.40	8,591,922.99	7,947,594.07	6,804,389.26
流动负债：				
短期借款	419,229.00	401,560.70	461,752.83	227,477.47
应付票据及应付账款	422,212.22	437,512.93	243,733.38	269,612.12
应付票据	188,870.96	204,846.92	138,700.00	118,650.00
应付账款	233,341.26	232,666.01	105,033.38	150,962.12
预收款项	1,895.43	576.09	106,373.19	18,586.35
合同负债	155,971.04	151,534.24		
应付职工薪酬	34.26	110.97	119.11	32.00
应交税费	17,610.49	12,382.90	17,664.78	19,281.32
其他应付款	575,459.69	530,631.40	464,765.75	439,068.19
应付利息			28,838.10	7,618.55

应付股利			439.73	
其他应付款			435,487.92	431,449.64
一年内到期的非流动负债	11,277.03	660,279.63	546,770.88	1,242,664.67
其他流动负债	14,628.96	374,252.70	421,512.21	53,421.88
流动负债合计	1,618,318.12	2,568,841.55	2,262,692.13	2,270,143.99
非流动负债：				
长期借款	2,603,730.58	1,809,505.97	1,870,005.75	1,121,823.76
应付债券	1,722,062.07	1,019,837.60	741,786.25	700,512.95
长期应付款	7,927.20	14,891.04	20,329.00	329.00
专项应付款			20,329.00	329.00
递延所得税负债	97,056.08	97,056.08	86,477.07	
递延收益-非流动负债	3,415.14	3,426.44	3,792.65	4,113.66
非流动负债合计	4,434,191.07	2,944,717.13	2,722,390.72	1,826,779.37
负债合计	6,052,509.19	5,513,558.69	4,985,082.86	4,096,923.37
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	732,851.16	732,851.16	632,851.16	532,851.16
其它权益工具		100,000.00	100,000.00	150,000.00
**债		100,000.00	100,000.00	150,000.00
资本公积金	1,477,745.30	1,407,745.30	1,357,745.30	1,357,745.30
其它综合收益	8,921.96	8,921.96	8,921.96	
盈余公积金	26,905.23	26,905.23	24,055.14	19,999.82
一般风险准备				266.00
未分配利润	546,464.82	542,773.46	505,828.63	259,405.47
归属于母公司所有者权益合计	2,792,888.45	2,819,197.10	2,629,402.18	2,320,267.74
少数股东权益	258,994.75	259,167.20	333,109.04	387,198.15
所有者权益合计	3,051,883.21	3,078,364.30	2,962,511.21	2,707,465.89

利润表单位：万元

利润表	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	77,569.62	435,645.32	328,696.25	167,236.32
营业收入	77,569.62	435,645.32	328,696.25	167,236.32
营业总成本	74,075.20	416,413.99	325,613.74	175,184.14
营业成本	61,685.43	365,725.43	278,526.25	135,609.30
税金及附加	1,183.72	7,824.87	14,068.98	8,744.76
销售费用	5,331.42		17,210.12	16,029.76
管理费用	3,085.30	24,642.36	9,621.62	8,567.21

研发费用		9,802.17		
财务费用	2,789.33	8,419.16	6,186.77	6,233.11
其中：利息费用	5,104.43	11,314.55	28,180.10	21,342.43
减：利息收入	1,371.98	6,781.78	16,291.09	16,174.41
加：其他收益	12.46	25,827.58	30,254.07	41,660.70
投资净收益	4.57	-229.49	1,284.46	13,559.41
公允价值变动净收益		13,042.63	17,251.62	
资产减值损失			1,737.81	-3,429.72
信用减值损失		-992.09		
资产处置收益		-2.28	-1.84	10.76
营业利润	3,511.45	56,877.68	53,608.64	43,853.33
加：营业外收入	29.61	16.61	351.54	233.66
减：营业外支出	6.67	51.74	71.25	24.88
利润总额	3,534.39	56,842.55	53,888.93	44,062.11
减：所得税	2.50	15,265.91	14,547.47	15,077.38
净利润	3,531.89	41,576.64	39,341.46	28,984.73
持续经营净利润	3,531.89	41,576.64	39,341.46	28,984.73
减：少数股东损益	-159.46	910.87	562.74	-132.89
归属于母公司所有者的净利润	3,691.35	40,665.77	38,778.72	29,117.62
加：其他综合收益			8,921.96	
综合收益总额	3,531.89	41,576.64	48,263.42	28,984.73
减：归属于少数股东的综合收益总额	-159.46	910.87	562.74	-132.89
归属于母公司普通股股东综合收益总额	3,691.35	40,665.77	47,700.67	29,117.62

现金流量表单位：万元

现金流量表	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	95,167.98	622,127.19	419,224.95	114,043.61
收到的税费返还	2,294.55	5,328.96	6,722.52	
收到其他与经营活动有关的现金	469,233.12	377,484.70	394,124.92	382,332.04
经营活动现金流入小计	566,695.65	1,004,940.84	820,072.39	496,375.65
购买商品、接受劳务支	140,757.64	565,843.26	618,271.73	418,870.44

付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	1,863.71	5,482.00	4,658.01	4,108.62
支付的各项税费	17,746.79	28,299.87	27,657.83	25,045.16
支付其他与经营活动有关的现金	403,605.83	377,114.28	161,775.04	42,838.90
经营活动现金流出小计	563,973.97	976,739.41	812,362.61	490,863.11
经营活动产生的现金流量净额	2,721.67	28,201.44	7,709.78	5,512.54
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	200.00	32,835.10	14,888.00	
取得投资收益收到的现金		208.00	5,632.96	1,319.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.48	3.67	17,814.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-8,469.09	
收到其他与投资活动有关的现金	1.05		31,884.98	143,971.20
投资活动现金流入小计	201.05	33,043.58	43,940.53	163,105.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,635.25	195,277.96	178,838.86	61,465.06
投资支付的现金	500.00	82,201.90	68,800.00	75,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				-908.46
支付其他与投资活动有关的现金		341.43	69,323.44	101,773.22
投资活动现金流出小计	42,135.25	277,821.29	316,962.30	237,329.82
投资活动产生的现金流量净额	-41,934.20	-244,777.71	-273,021.77	-74,224.58
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	42.72	150,229.00	103,721.27	30,000.00
取得借款收到的现金	847,010.00	2,609,994.67	2,603,154.89	1,462,104.63

收到其他与筹资活动有关的现金	730,656.72	343,048.41	39,361.18	32,723.33
筹资活动现金流入小计	1,577,709.44	3,103,272.07	2,746,237.35	1,524,827.96
偿还债务支付的现金	506,367.91	2,452,208.44	1,898,991.96	1,205,033.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	130,129.47	335,425.59	326,318.32	294,715.21
支付其他与筹资活动有关的现金	684,777.38	326,648.62	312,729.48	281,451.19
筹资活动现金流出小计	1,321,274.75	3,114,282.65	2,538,039.76	1,781,199.96
筹资活动产生的现金流量净额	256,434.69	-11,010.57	208,197.59	-256,372.00
汇率变动对现金的影响	-8.24	3,027.41	7,360.82	1,815.17
现金及现金等价物净增加额	217,213.92	-224,559.44	-49,753.59	-323,268.88
期初现金及现金等价物余额	130,538.43	355,097.86	404,851.46	728,120.33
期末现金及现金等价物余额	347,752.35	130,538.43	355,097.86	404,851.46

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2019-2022年3月末,债务人HXYY的所有者权益分别为270.75亿元、296.25亿元、307.84亿元及305.19亿元,所有者权益保持平稳。

截至2022年3月末,公司所有者权益由实收资本(24.01%)、资本公积(48.42%)、其他综合收益(0.29%)、盈余公积(0.88%)、未分配利润(17.91%)、少数股东权益(8.49%)构成,权益结构稳定。

近三年一期公司的所有者权益情况

项目	2022年3月末		2021年		2020年		2019年	
	金额(万元)	所有者权益占比	金额(万元)	所有者权益占比	金额(万元)	所有者权益占比	金额(万元)	所有者权益占比
实收资本(或股本)	732,851.16	24.01%	732,851.16	23.81%	632,851.16	21.36%	532,851.16	19.68%
其它权益工具			100,000.00	3.25%	100,000.00	3.38%	150,000.00	5.54%
**债			100,000.00	3.25%	100,000.00	3.38%	150,000.00	5.54%
资本公积金	1,477,745.30	48.42%	1,407,745.30	45.73%	1,357,745.30	45.83%	1,357,745.30	50.15%

其它综合收益	8,921.96	0.29%	8,921.96	0.29%	8,921.96	0.30%		
盈余公积金	26,905.23	0.88%	26,905.23	0.87%	24,055.14	0.81%	19,999.82	0.74%
未分配利润	546,464.82	17.91%	542,773.46	17.63%	505,828.63	17.07%	259,405.47	9.58%
归属于母公司所有者权益合计	2,792,888.45	91.51%	2,819,197.10	91.58%	2,629,402.18	88.76%	2,320,267.74	85.70%
少数股东权益	258,994.75	8.49%	259,167.20	8.42%	333,109.04	11.24%	387,198.15	14.30%
所有者权益合计	3,051,883.21	100.00%	3,078,364.30	100.00%	2,962,511.21	100.00%	2,707,465.89	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

公司近三年及一期末资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	586,473.03	6.44	374,940.32	4.36	569,912.09	7.17	535,983.13	7.88
应收票据	3,071.89	0.03	372.74	0.01	8,067.87	0.10	7,619.34	0.11
应收账款	180,837.72	1.99	210,342.09	2.45	281,486.50	3.54	360,322.83	5.30
其他应收款	1,482,696.15	16.29	1,350,471.92	15.72	1,210,898.18	15.24	961,924.58	14.14
预付账款	32,649.89	0.36	30,568.00	0.36	95,567.46	1.20	61,720.89	0.91
存货	4,340,601.09	47.68	4,292,195.47	49.96	3,603,149.87	45.34	3,074,990.23	45.19
其他流动资产	69,683.97	0.77	46,600.85	0.54	49,940.94	0.63	50,477.34	0.74
流动资产合计	6,696,313.75	73.55	6,305,491.38	73.39	5,819,022.91	73.22	5,053,038.34	74.26
其他权益工具投资 (原：可供出售的金融资产)	147,521.47	1.62	207,380.47	2.41	204,485.17	2.57	212,688.00	3.13
长期股权投资	56,978.31	0.63	57,029.44	0.66	55,741.48	0.70	5,878.86	0.09
投资性房地产	1,506,016.06	16.54	1,506,016.06	17.53	1,456,785.33	18.33	919,337.07	13.51
固定资产净值	6,333.19	0.07	6,310.13	0.07	6,592.15	0.08	1,742.19	0.03
在建工程	257,614.74	2.83	80,230.80	0.93	34,316.83	0.43	222,880.83	3.28
无形资产	299,444.76	3.29	298,440.96	3.47	197,384.41	2.48	221,686.35	3.26
商誉	416.98	0.01	416.98	0.01	416.98	0.01	416.98	0.01
长期待摊费用	11,409.08	0.13	8,262.69	0.11	8,936.23	0.11	2,210.88	0.03
递延所得税资产	4,844.03	0.05	4,844.03	0.06	4,221.88	0.05	3,747.23	0.06
其他非流动资产	117,500.04	1.29	117,500.04	1.37	159,690.70	2.01	160,762.53	2.36
非流动资产合计	2,408,078.66	26.45	2,286,431.61	26.61	2,128,571.16	26.78	1,751,350.91	25.74
资产总计	9,104,392.40	100.00	8,591,922.99	100.00	7,947,594.07	100.00	6,804,389.26	100.00

2019-2021年末及2022年3月末,公司资产总额分别为6,804,389.26万元、7,947,594.07万元、8,591,922.99万元和9,104,392.40万元,呈持续增长态势。

从资产结构上来看，以流动资产为主。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司流动资产分别为 5,053,038.34 万元、5,819,022.91 万元、6,305,491.38 万元和 6,696,313.75 万元，占总资产的比重分别为 74.26%、73.22%、73.39%和 73.55%，流动资产主要由存货、应收账款、货币资金、其他应收款、预付账款等组成。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司非流动资产分别为 1,751,350.91 万元、2,128,571.16 万元、2,286,431.61 万元和 2,408,078.66 万元，占总资产的比例分别为 25.74%、26.78%、26.61%和 26.45%，非流动资产主要是在建工程、投资性房产和无形资产。

1) 货币资金

2019-2021 年，公司货币资金余额分别为 535,983.13 万元、569,912.09 万元、374,940.32 万元和 586,473.03 万元，占总资产的比例分别为 7.88%、7.17%、4.36%和 6.44%，公司货币资金总体呈波动趋势。2021 年末，公司货币资金较 2020 年末减少 194,971.77 万元，降幅为 34.21%，主要系借款流入金额减少，银行存款减少。2022 年 3 月末，货币资金余额 586,473.03 万元，占总资产比例为 6.44%，较年初上升

2021 年及 2022 年 3 月末货币资金构成明细

单位：万元、%

项目名称	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	1.65	0	1.46	0
银行存款	347,750.70	59.3	130,536.96	34.82
其他货币资金	238,720.68	40.7	244,401.90	65.18
合计	586,473.03	100	374,940.32	100

2021 年受限货币资金明细

单位：万元

项目	2021 年末		
	金额	占比	使用受限制原因
银行承兑汇票保证金	108,022.22	44.20%	开立银票
定期存单保证金	0	0.00%	存单质押
其他保证金	136,379.68	55.80%	保函、保理及融资、预售房保证金
合计	244,401.90	100.00%	

2022年3月末受限货币资金明细			
项目	2022年3月末		
	金额	占比	使用受限制原因
银行承兑汇票保证金	40,326.91	17.49%	开立银票
定期存单保证金	110,500.00	47.92%	存单质押
其他保证金	79,748.81	34.59%	保函、保理及融资、预售房保证金
合计	230,575.73	100.00%	

2) 应收票据

2019-2021年及2022年3月末，公司应收票据余额分别为7,619.34万元、8,067.87万元、372.74万元和3,071.89万元，占总资产的比例分别为0.11%、0.10%、0.01%和0.03%，占比较小。2022年3月末，公司应收票据余额3,071.89万元，主要为日常银行承兑汇票结算。

3) 应收账款

2019-2021年末及2022年3月末，公司应收账款净额分别为360,322.83万元、281,486.5万元、210,342.09万元和180,837.72万元，占总资产的比例分别为5.30%、3.54%、2.45%和1.99%。近几年公司应收账款总体呈下降趋势。应收账款主要是应收泰州医药高新区管委会土地返还款项及代建工程款。2021年末公司应收账款较2020年末下降71,144.41万元，下降幅度25.27%，主要系回款导致的应收泰州医药高新技术产业园区管理委员会土地、拆迁款减少。截止2021年3月末，公司应收账款前五名情况如下：

单位：万元、%

客户名称	与本公司关系	金额	款项性质	占应收账款余额比例
泰州医药高新技术产业园区管理委员会	非关联方	113,079.75	土地、拆迁回款	62.53
泰州医药高新区华融资产经营有限公司	非关联方	6,015.58	租金	3.33
锦宸集团泰州建设工程有限公司	非关联方	4,167.19	贷款	2.3
鹤山市鹏鸿能源贸易有限公司	非关联方	2,327.27	贷款	1.29
江苏优特钢供应链管理有限公司	非关联方	1,641.18	贷款	0.91

合计		127,230.97		70.36
----	--	------------	--	-------

截至2022年3月末，公司应收账款前五名客户金额为127,230.97万元，占应收账款总额的70.36%，其中应收泰州医药高新区管委会余额为113,079.75万元，占应收账款总额的62.53%，应收账款集中度较高，主要是由应收土地返还款项和代建项目工程款构成，考虑为政府部门应收款，回款风险较小。

为保障资金的结算回笼，公司与泰州医药高新区管委会建立了核对清算制度，定期于每年四季度与泰州医药高新区管委会一同组织开展应收款项的核对清算工作，并聘请会计师事务所参与审计，保证客观与准确性。对于确认的应收账款，建立了财政预算保证机制，落实了还款计划，2023年预计能按照回款计划回款。

公司应收账款回笼计划表

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年 及以后	合计
土地返还款项	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
房租收入返还	2.34	2.34	1.69	1.69	1.69	0.55	10.30
合计	3.34	2.34	1.69	1.69	1.69	0.55	11.30

代建工程款项需在项目竣工验收合格后，泰州医药高新区管委会才支付代建工程款项，并在五年内付清，同时泰州高新区管委会将按照该工程实际开发成本的3%向公司支付代建项目管理费。

公司应收账款中关于政府的应收款均存在正常的经营业务背景，不存在替政府融资或违规拆借等行为，符合国发[2014]43号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文等文件要求。截至尽调出具之日，泰州医药高新技术产业园区管理委员会均按制定的回笼计划支付回笼款。上述款项公司均已收到。

4) 其它应收款

2019-2021年末，公司其他应收款分别为961,924.58万元、1,210,898.18万元和1,350,471.92万元，占总资产的比重分别为14.14%、15.24%和15.72%。

2021年末，公司其他应收款较2020年末新增139,573.74万元，增幅11.53%，主要系与泰州华正工程管理服务有限公司的往来款增加。

2022年3月末，公司其他应收款余额1,482,696.15万元，占总资产比重为16.29%，较2021年末新增132,224.23万元，增幅9.79%，主要系与其他公司的往来款增加所致。公司其他应收款主要对手方为应收泰州医药高新技术产业园区

管理委员会，主要为公司往年租赁收入的补贴款，公司以较为优惠的价格将场地对外租赁，由此吸引国内外优秀的医药企业进驻，泰州医药高新技术产业园区管理委员会每年给予公司一定的补贴款项。补贴款应由泰州医药高新技术产业园区管理委员会拨付至公司。此类补贴款由公司每年与泰州医药高新技术产业园区管理委员会确认金额，出具同意转记财政往来的批复。

2021 年公司按种类披露的其他应收款

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,203,324.30	99.59	2,233.00	0.19	1,201,091.30
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,915.50	0.41	421.51	8.56	4,493.99
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7.35	0	0	-	7.35
合计	1,208,247.15	100	2,654.51		1,205,592.64

2021 年公司按组合计提坏账准备的其他应收款情况表

单位：万元

账龄	其他应收款	比例	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,446.95	82.27	-	-
1—2 年	82.75	2.78	8.28	10.00
2—3 年	29.64	1.00	5.93	20.00
3—4 年	75.73	2.55	22.72	30.00
4—5 年	35.11	1.18	17.55	50.00
5 年以上	304.11	10.22	304.11	100.00
合计	2974.30	100.00	358.59	

截至 2021 年末其他应收款前五名客户情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	占其他应收款总额比例	款项性质

泰州医药高新技术产业园区管理委员会	683,365.99	50.48	往来款
泰州华正工程管理服务有限公司	274,319.61	20.26	往来款
泰州联信建设有限公司	124,001.23	9.16	往来款
泰州华诚医学投资集团有限公司	51,341.40	3.79	往来款
泰州东方医药城控股集团有限公司	51,345.46	3.79	往来款
合计	1,184,373.68	87.48	

公司其他应收款回笼计划表

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后	合计
房租收入返还	1.74	1.04	0	0	0	0	2.78
土地返还款项 1	1.9	0.91	0	0	0	0	2.81
土地返还款项 2	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	10.28	27.48
土地返还款项 3	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	7.17	19.17
土地返还款项 4	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	3.44	7.74
康居安置房	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	6.63	14.07
合计	11.83	10.14	8.19	8.19	8.19	27.52	74.05

注：金额较 2021 年末与泰州医药高新区管委会之间的其他应收账款相差 2.39 亿元，主要为制定回款计划时，将应收账款中部分金额计入了其他应收款回款计划。

5) 存货

2019-2021 年末，公司存货分别为 3,074,990.23 万元、3,603,149.87 万元、4,292,195.47 万元，占总资产比例分别为 41.97%、45.34%、49.96%。公司存货主要由开发产品、库存商品和开发成本构成，库存商品主要是待出售的医药商品，开发成本主要是公司土地整理和地块拆迁补偿款，开发产品主要是商品房。2021 年末公司存货较 2020 年末增加 689,045.60 万元，增幅 19.12%，主要是存货-开发成本较上年增加。公司库存商品为医药商品，药品价格售价在采购时已设定，因而未计提存货减值准备。开发成本主要指公司在建项目的投入成本，无需计提存货减值准备。

截至 2022 年 3 月末，公司存货余额 4,340,601.09 万元，较 2021 年末增加 48,405.62 万元，主要为新增待开发土地及拆迁项目成本，其中库存商品 362,772.17 万元，占存货余额的 8.36%，开发成本 3,974,315.29 万元，占存货余额的 91.56%。公司库存商品为医药商品，药品价格售价在采购时已设定，因

而未计提存货减值准备。开发成本主要指公司在建项目的投入成本，无需计提存货减值准备。

近一年及一期末公司存货明细表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
库存商品	29,137.11	0.68	32,109.44	0.75
原材料	271.54	0	1,624.70	0.04
工程施工	20,590.55	0.48	60.59	0
开发成本/开发产品	4,289,081.35	98.82	4,258,400.73	99.21
消耗性生物资产	1,520.54	0	0	0
合计	4,340,601.09	100	4,292,195.47	100

6) 预付账款

2019-2021年末公司预付款项余额分别为61,720.89万元、95,567.46万元、30,568.00万元，占总资产的比例分别为0.91%、1.2%和0.36%。2021年较2020年预付款项减少64,999.46万元，主要是预付拆迁项目结转至存货-开发成本科目。

2022年3月末，公司预付款项余额为32,649.89万元，较2021年末增加2,081.89万元，增幅为6.81%，变化不大。

2019-2021年末公司预付账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2021年		2020年		2019年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	29,869.04	97.71%	43,231.64	45.24%	47,974.50	77.73%
一至二年	697.05	2.28%	38,770.26	40.57%	12,398.51	20.09%
二至三年	1.90	0.01%	12,322.37	12.89%	104.70	0.17%
三年以上	0.00	0.00%	1,243.19	1.30%	1,243.19	2.01%
合计	30,568.00	100.00%	95,567.46	100.00%	61,720.89	100.00%

2021年公司预付款项金额前五名客户情况表

单位：万元

客户名称	金额	款项性质	占预付款项余额比例	账龄	是否为关联方

泰州医药高新技术产业 开发区野徐镇拆迁管理 办公室	8,455.29	拆迁款	27.66%	1年以 内	否
华业石化南京有限公司	5,347.40	贷款	17.49%	1年以 内	否
江苏京东信息技术有限 公司	3,507.89	贷款	11.48%	1年以 内	否
宁波亨和盛物产有限公 司	1,731.00	贷款	5.66%	1年以 内	否
中金君安(天津)实业有 限公司	1,415.00	贷款	4.63%	1年以 内	否
合计	20,456.58		66.92%		
2022年3月末预付款项金额前五名客户情况表					
客户名称	金额	款项性 质	占预付 款项余 额比例	账龄	是否为 关联方
泰州医药高新技术产业 开发区野徐镇拆迁管理 办公室	19,672.94	拆迁款	60.25%	1年以 内	否
中金君安(天津)实业有 限公司	6,905.00	贷款	21.15%	1年以 内	否
广西永盛石油化工有限 公司销售分公司	2,444.85	贷款	7.49%	1年以 内	否
常州安博炉料有限公司	1,675.42	贷款	5.13%	1年以 内	否
江苏天邦医疗科技股份 有限公司	1,373.76	贷款	4.21%	1年以 内	否
合计	32,071.97		98.23%		

7) 其他非流动金融资产(原:可供出售的金融资产)

2019-2021年,公司其他权益工具投资(原:可供出售的金融资产)分别为212,688.00万元、204,485.17万元和207,380.47万元,占总资产的比例分别为3.13%、2.57%和2.41%。该科目整体呈现波动趋势,主要为对外投资公允价值变动所致。

2019-2021年可供出售金融资产情况表

单位:万元

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
可供出售权益工具	21,000.00	10.13%	17,800.00	8.70%	17,800.00	8.37%

按成本计量的权益工具	21,000.00	10.13%	17,800.00	8.70%	17,800.00	8.37%
基金投资	186,380.47	89.87%	186,685.17	91.30%	194,888.00	91.63%
合计	207,380.47	100.00%	204,485.17	100.00%	212,688.00	100.00%

2021 年末按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产明细表

单位：万元

被投资单位	账面价值	持股比例
江苏亲和力生物技术有限公司	100.00	0.05%
泰州市农村商业银行	17,400.00	8.39%
江苏中江装配式建筑科技有限公司	3,500.00	1.69%
合计	21,000.00	

8) 长期股权投资

2019-2021 年，公司长期股权投资分别为 5,878.86 万元、55,741.48 万元和 57,029.44 万元，占总资产的比例分别为 0.09%、0.70%和 0.66%。公司长期股权投资整体变动不大，增减幅度较小。

2022 年 3 月末，公司长期股权投资余额 56,978.31 万元，与 2021 年末变化不大。

2021 年末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	期初余额	追加投资	权益法确认的投资损益	期末余额
泰州万拓城镇改造开发有限公司	3,017.37	0	-2.84	3,014.53
泰州双兴建设有限公司	2,198.78	0	-0.02	2,198.76
泰州医药城国科化物生物医药科技有限公司	0	0	73.03	73.03
泰州联信建设有限公司	499.78	0	0.62	500.4
泰州药城大健康产业投资合伙企业	37.05	0	78.55	115.6
泰州市鑫华新能源有限公司	0	171.5	-0.01	171.4
泰州医药高新区华银金融投资有限公司	49,988.49	1,000.00	-32.85	50,955.64
合计	55,741.47	1,171.50	116.48	57,029.36

9) 投资性房地产

近三年及一期，公司投资性房地产分别为 919,337.07 万元、1,456,785.33 万元、1,506,016.06 万元和 1,506,016.06 万元，占总资产的比例分别为 13.51%、

18.33%、17.53%和16.54%，金额呈逐年上升趋势。2020年末，公司投资性房地产较2019年末增加537,448.26万元，增幅为58.46%，上升幅度较大，主要为在建工程中的项目完工结算所致，此外为了更加客观地反映投资性房地产的真实价值，自2021年1月1日起，公司改按公允价值模式核算，其中包括公允价值变动损益。2021年末，公司投资性房地产余额为1,506,016.06万元，较2020年末新增49,230.73万元，增幅为3.38%，变化较小。

公司的投资性房地产按成本法核算，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

10) 固定资产

2019-2021年，公司固定资产余额分别为1,742.19万元、6,592.15万元和6,310.13万元，占总资产比例分别为0.03%、0.08%和0.07%。公司2020年末固定资产较2019年末增加4,849.96万元，涨幅为278.38%，主要系公司为增加收入，购入固定资产用于生产建设。

2022年3月末，公司固定资产余额6,333.19万元，较年初变化不大。

2021年固定资产情况表

单位：万元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	本期折旧	期末余额
固定资产净值	房屋建筑物	404.24	0.00	13.92	306.72
	机器设备	4,101.94	93.72	2.10	3,731.70
	运输设备	122.61	60.50	37.96	145.65
	电子设备	991.89	94.45	11.33	813.37
	其他	971.48	647.99	11.68	1,312.70

近三年及一期末公司固定资产情况

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年	2020年	2019年
固定资产净值	房屋建筑物	348.33	306.72	404.24
	道路及配套设施	73.64	-	-
	机器设备	3,888.20	3,731.70	4,101.94
	运输设备	250.04	145.65	122.61
	电子设备	754.90	813.37	991.89
	其他	1,018.08	1,312.70	971.48
固定资产净值	6,333.19	6,310.13	6,592.15	1,742.19

11) 在建工程

近三年及一期，公司在建工程余额分别为 222,880.83 万元、34,316.83 万元、80,230.80 万元和 257,614.74 万元，占总资产的比例分别为 3.28%、0.43%、0.93%和 2.83%。

2020 年末，公司在建工程较 2019 年末减少 188,564.00 万元，主要系部分项目完工转入投资性房地产。

公司 2022 年 3 月在建工程分类明细表

单位：万元、%

项目	余额	比例
建筑工程	130,312.92	50.58
安装工程	19,627.65	7.62
装修工程	5,206.20	2.02
土方工程	9,331.42	3.62
工程费用	91,684.48	35.59
其他	1,452.07	0.56
在建工程合计	257,614.74	100.00

12) 无形资产

近三年及一期，公司无形资产分别为 221,686.35 万元、197,384.41 万元、298,440.96 万元和 299,444.76 万元，占总资产的比例分别为 3.26%、2.48%、3.47%和 3.29%，公司无形资产构成主要为公司已经取得相关权证的土地使用权，一级开发土地并不入账。2020 年末较 2019 年减少 24,301.94 万元，主要为部分土地使用权转入投资性房地产科目，部分土地使用权转入存货科目。公司出让土地均通过正规“招拍挂”程序获得，均已缴纳土地出让金，具有土地使用权证，以获得土地的历史成本入账，均为有效净资产。2020 年末，公司无形资产较 2019 年末减少 24,301.94 万元，降幅为 10.96%，主要系土地使用权转入投资性房地产所致；2021 年公司无形资产较 2020 年末增加 101,056.55 万元，增幅 51.20%。2022 年 3 月末公司无形资产较 2021 年末增加 1,003.80 万元，增幅 0.34%。公司无形资产中主要为土地资产，无形资产中土地资产均通过正规“招拍挂”程序获得，均已缴纳土地出让金，具有土地使用权证，以获得土地的历史成本入账，均为有效净资产。公司无形资产中的土地使用权情况具体如下：

(3) 负债结构及主要科目分析

近三年及一期负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	419,229.00	6.93	401,560.70	7.28	461,752.83	9.26	227,477.47	5.55
应付票据	188,870.96	3.12	204,846.92	3.72	138,700.00	2.78	118,650.00	2.90
应付账款	233,341.26	3.86	232,666.01	4.22	105,033.38	2.11	150,962.12	3.68
预收账款	157,866.47	2.61	152,110.34	2.76	106,373.19	2.13	18,586.35	0.45
应付职工薪酬	34.26	0.00	110.97	0.00	119.11	0.00	32.00	0.00
应交税费	17,610.49	0.29	12,382.90	0.22	17,664.78	0.35	19,281.32	0.47
应付利息	-		-		-	-	-	-
其他应付款	575,459.69	9.51	530,631.40	9.62	435,927.65	8.74	439,068.19	10.72
一年内到期的非流动负债	11,277.03	0.19	660,279.63	11.98	546,770.88,	11.52	1,242,664.67	30.33
其他流动负债	14,628.96	0.24	374,252.70	6.79	427,330.91	8.57	53,421.88	1.30
流动负债合计	1,618,318.12	26.74	2,568,841.55	46.59	2,262,692.13	45.39	2,270,143.99	55.41
长期借款	2,603,730.58	43.02	1,809,505.97	32.82	1,870,005.75	37.51	1,121,823.76	27.38
应付债券	1,722,062.07	28.45	1,019,837.60	18.50	741,786.25	14.88	700,512.95	17.10
长期应付款	7,927.20	0.13	14,891.04	0.27	20,329.00	0.41	329.00	0.01
预计负债	-		-		-		-	-
专项应付款	-		-		-		-	-
递延收益	3,415.14	0.06	3,426.44	0.06	3,792.65	0.08	4,113.66	0.10
非流动负债合计	4,434,191.07	73.26	2,944,717.13	53.41	2,722,390.72	54.61	1,826,779.37	44.59
负债合计	6,052,509.19	100.00	5,513,558.69	100.00	4,985,082.86	100.00	4,096,923.37	100.00

近三年及一期，公司负债总额分别为 4,096,923.37 万元、4,985,082.86 万元、5,513,558.69 万元和 6,052,509.19 万元，负债规模总体呈上升趋势。近三年及一期，公司流动负债分别为 2,270,143.99 万元、2,262,692.13 万元、2,568,841.55 万元和 1,618,318.12 万元，占负债总额的比重分别为 55.41%、45.39%、46.59%和 26.74%。近三年及一期，公司非流动负债分别为 1,826,779.37 万元、2,722,390.72 万元、2,944,717.13 万元和 4,434,191.07 万元，占负债总额的比重分别为 44.59%、54.61%、53.41%和 73.26%。公司负债以长期负债为主，主要是由于公司近年来加大了负债结构管理，针对基础设施建设项目的周期，积极筹措与项目建设回款周期相对应的长期负债所致。

1) 短期借款

近三年及一期，公司短期借款分别为 227,477.47 万元、461,752.83 万元、401,560.70 万元和 419,229.00 万元，占总负债的比例分别为 5.55%、9.26%、7.28%

和 6.93%。2020 年末，公司短期借款较 2019 年末增加 234,275.36 万元，增幅为 102.99%，主要系公司经营新增流动资金贷款所致。2022 年 3 月末，公司短期借款较 2021 年末增加 17,668.30 万元，涨幅 4.40%，主要因新增流动资金贷款所致。

2) 应付票据

近三年及一期，公司应付票据分别为 118,650.00 万元、138,700.00 万元、204,846.92 万元和 188,870.96 万元，占总负债的比例分别为 2.90%、2.78%、3.72% 和 3.12%，公司应付票据主要是银行承兑汇票和商业承兑汇票，公司根据市场利率走势，适时采用票据结算方式，以降低财务成本，导致了近年来应付票据规模的增长，公司应付票据业务具备业务背景。

3) 应付账款

近三年及一期，公司应付账款分别为 150,962.12 万元、105,033.38 万元、232,666.01 万元和 233,341.26 万元，占总负债的比例分别为 3.68%、2.11%、4.22% 和 3.86%，近三年呈波动趋势，2021 年末较 2020 年末增加 127,632.63 万元，降幅为 121.52%，主要是应付工程款和应付货款增加所致。

2021 年末公司应付款项金额前五名情况

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	是否关联方
泰州市宏基房地产开发有限公司	153,284.66	应付工程款	否
泰州市伟业建筑安装工程有限公司	14,511.28	应付工程款	否
海默尼药业股份有限公司	12,267.90	应付材料款	否
千寿制药株式会社	6,827.43	应付材料款	否
江苏邗建集团有限公司	4,000.00	应付材料款	否
合计	190,891.27		

4) 预收账款

近三年及一期，公司预收账款分别为 18,586.35 万元、106,373.19 万元、152,110.34 万元和 157,866.47 万元，占总负债的比例分别为 0.45%、2.13%、2.76% 和 2.61%，占比较小，主要是预收的工程款、购房款及货款。2021 年末预收账款较 2020 年末增加 45,737.15 万元，主要是预收工程款和货款的增加。

5) 其他应付款

近三年及一期，公司其他应付款分别为 439,068.19 万元、435,927.65 万元、530,631.40 万元和 575,459.69 万元，占总负债的比例分别为 10.72%、8.74%、

9.62%和9.51%。2021年末，公司其他应付款较2020年末增加94,703.75万元，增幅为21.72%，主要系公司对外的往来款项增加所致。2022年3月，公司其他应付款较2021年末增加44,828.29元，增幅8.45%，主要系公司对外的往来款项增加所致。

2021年末其他应付款项构成表

单位：万元

项目	期末金额
应付利息	0.00
应付股利	0.00
其他应付款	530,631.40
合计	530,631.40

2021年末其他应付款项金额前五名客户情况表

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	是否关联方
泰州市建业投资建设集团有限公司	往来款	310,554.00	否
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	往来款	74,996.73	否
泰州中国医药城高新商业保理有限公司	往来款	34,180.00	否
泰州新区建设服务有限公司	往来款	30,115.00	否
泰州市港城建设投资发展有限公司	往来款	10,108.16	否
合计		459,953.89	

其中公司于泰州市建业投资建设集团有限公司的其他应付款为有息借款。

6) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债分别为1,242,664.67万元、546,770.88万元、660,279.63万元和11,277.03万元，占总负债的比例分别为30.33%、11.52%、11.98%和0.19%。2020年末较2019年末下降695,893.79万元，下降幅度56.00%，主要为一年内到期的负债较2019年末大幅下降。2022年3月末较2021年末减少649,002.60万元，降幅98.29%，主要系截止2022年3月末公司一年内到期的长期负债偿还金额增加，导致余额减少。

2021年公司一年内到期的非流动负债分类情况表

单位：万元

项目	余额	占一年内到期的非流动负债余额比例
一年内到期的长期借款	513,062.00	77.70%
一年内到期的应付债券	109,790.96	16.63%
一年内到期的未到期应付利息	37,426.67	5.67%

合计	660,279.63	100.00%
----	------------	---------

7) 长期借款

近三年及一期，公司长期借款分别为 1,121,823.76 万元、1,870,005.75 万元、1,809,505.97 万元和 2,603,730.58 万元，占总负债的比例分别为 27.38%、37.51%、32.82%和 43.02%，整体呈上升趋势。2020 年末，公司长期借款较 2019 年末增长 748,181.99 万元，增长 66.69%，上升幅度较大，主要由于新增了部分长期借款所致。2022 年 3 月末，公司长期借款较 2021 年末增加 794,224.61 万元，增幅 43.89%，主要由于经营需要，新增长期借款所致。

8) 应付债券

近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 700,512.95 万元、741,786.25 万元、1,019,837.60 万元和 1,722,062.07 万元，占负债的比重分别为 17.10%、14.88%、18.50%和 28.45%。2020 年末公司应付债券较 2019 年末增长 41,273.30 万元，增长 5.89%，变化较小。

2022 年 3 月末公司应付债券较 2021 年末增加 702,224.47 万元，增幅 68.86%，主要因超短期融资券、公司债等债券的新增发行。

(4) 盈利能力分析

1) 盈利情况分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月公司盈利能力指标表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	77,569.62	435,645.32	328,696.25	167,236.32
利润总额	3,534.39	56,842.55	53,608.64	44,062.11
净利润	3,531.89	41,576.64	39,341.46	28,984.73
资产总额	9,104,392.40	8,591,922.99	7,947,594.07	6,804,389.26
所有者权益	3,051,883.21	3,078,364.30	2,962,511.21	2,707,465.89
总资产收益率	0.16%	0.50%	0.50%	0.43%
净资产收益率	0.46%	1.38%	1.33%	1.07%

近三年公司营业收入、利润总额、净利润呈波动趋势，整体盈利能力尚可。公司总资产收益率、净资产收益率的总体水平偏低，主要是公司资产规模大，但大量项目处于建设期，没有产生相应的收入，这也是行业特点所决定。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月利润表构成情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	77,569.62	435,645.32	328,696.25	167,236.32
二、营业总成本	74,075.20	415,421.90	325,613.74	171,754.42
其中：营业成本	61,685.43	365,725.43	278,526.25	135,609.30
营业税金及附加	1,183.72	7,824.87	14,068.98	8,744.76
销售费用	5,331.42	24,642.36	17,210.12	16,029.76
管理费用	3,085.30	9,802.17	9,621.62	8,567.21
财务费用	2,789.33	8,419.16	6,186.77	6,233.11
资产减值损失	-	-992.09	1,737.81	-3,429.72
投资收益	4.57	-229.49	1,284.46	13,559.41
其他收益	12.46	25,827.58	30,254.07	41,660.70
三、营业利润	3,511.45	56,877.68	53,608.64	43,853.33
加：营业外收入	29.61	16.61	351.54	233.66
减：营业外支出	6.67	51.74	71.25	24.88
四、利润总额	3,534.39	56,842.55	53,888.93	44,062.11
五、净利润	3,531.89	41,576.64	39,341.46	28,984.73

2) 营业总收入

近三年及一期，公司营业总收入分别为 167,236.32 万元、328,696.25 万元、435,645.32 万元和 77,569.62 万元，2021 年度营业总收入较 2020 年度增加 106,949.07 万元，增幅为 32.54%，主要是公司商品房销售增加。

3) 营业外收入

近三年及一期，公司营业外收入分别为 233.66 万元、351.54 万元、16.61 万元和 29.61 万元。营业外收入较少，且呈下降趋势。

4) 期间费用

近三年及一期，公司期间费用合计分别为 30,830.08 万元、33,018.51 万元、42,863.69 万元和 11,206.05 万元，占营业总收入的比例分别为 18.44%、10.05%、9.84%和 14.45%。2020 年公司期间费用较 2019 年增加了 2,188.43 万元，增幅为 7.10%，主要是销售费用和管理费用高的增加。2021 年公司期间费用较 2020 年增加 9,845.18 万元，增幅为 29.82%，主要是销售费用增加较多。

近三年及一期，公司销售费用分别为 16,029.76 万元、17,210.12 万元、24,642.36 万元和 5,331.42 万元，占营业总收入的比例分别为 9.59%、5.24%、5.66%和 6.87%。2020 年公司销售费用较 2019 年增加 1,180.36 万元，增幅为 7.36%。2021 年公司销售费用较 2020 年增加 7,432.24 万元，增幅为 43.19%。

近三年及一期，公司管理费用分别为 8,567.21 万元、9,621.62 万元、9,802.17 万元和 3,085.30 万元，占营业总收入的比例分别为 5.12%、2.93%、2.25% 和 3.98%，公司管理费用维持在一定平稳水平。

近三年及一期，公司财务费用分别为 6,233.11 万元、6,186.77 万元、8,419.16 万元和 2,789.33 万元，占营业总收入的比例分别为 3.73%、1.88%、1.93% 和 3.60%。公司财务费用，整体呈较为稳定状态，变动幅度较小。

5) 其他收益

近三年及一期，公司其他收益分别为 41,660.70 万元、30,254.07 万元、25,827.58 万元和 12.46 万元，根据最新的会计政策，政府补贴收入由营业外收入科目调至其他收益科目。

6) 营业利润及利润总额

近三年及一期，公司营业利润分别为 43,853.33 万元、53,608.64 万元、56,877.68 万元和 3,511.45 万元，公司营业利润总体呈波动下降趋势。近三年及一期，公司利润总额分别为 44,062.11 万元、53,888.93 万元、56,842.55 万元和 3,534.39 万元，公司利润总额总体呈波动趋势。

(5) 现金流量分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月公司现金流量情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	566,695.65	1,004,940.84	820,072.39	496,375.65
经营活动现金流出小计	563,973.97	976,739.41	812,362.61	490,863.11
经营活动产生的现金流量净额	2,721.67	28,201.44	7,709.78	5,512.54
投资活动现金流入小计	201.05	33,043.58	43,940.53	163,105.24
投资活动现金流出小计	42,135.25	277,821.29	316,962.30	237,329.82
投资活动产生的现金流量净额	-41,934.20	-244,777.71	-273,021.77	-74,224.58
筹资活动现金流入小计	1,577,709.44	3,103,272.07	2,746,237.35	1,524,827.96
筹资活动现金流出小计	1,321,274.75	3,114,282.65	2,538,039.76	1,781,199.96
筹资活动产生的现金流量净额	256,434.69	-11,010.57	208,197.59	-256,372.00

1、经营活动现金流分析

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5,512.54 万元、7,709.78 万元、28,201.44 万元和 2,721.67 万元。

近三年及一期，公司收到的其他与经营活动有关的现金分别为 382,332.04 万元、394,124.92 万元、377,484.70 万元和 469,233.12 万元，主要为与其他单位的往来款、与管委会的往来款、利息收入等。

整体上，公司经营活动净现金流净额较弱，主要是公司作为泰州市的投融资主体，前期承担大量土地整理、代建工程等基础设施建设业务，现金流量主要表现为流出。随着园区不断发展，公司自身经营性活动将逐步扩大，公司的现金流入量将逐步提升，近三年经营活动净现金流净额稳步增长，未来收支不平衡的局面将会得到进一步改善。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-74,224.581 万元、-273,021.77 万元、-244,777.71 万元和-41,934.20 万元。公司投资活动现金流入小于现金流出主要原因是近三年又一期，公司大量收入土地，建设厂房、仓库、研发中心、实验中心等，并将持有的土地、厂房、研发中心出让、出租给入园企业，以形成收入。由于当前在建项目多，投入金额大，投资回报期较长，因而造成公司投资活动的现金流入量小于现金流出量，投资活动净现金流量为负值。随着相关投资项目逐渐进入成熟运营期，其投资活动产生的现金流量将会逐步改善。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，公司筹资活动净现金流量净额分别是-256,372.00 万元、208,197.59 万元、-11,010.57 万元和 256,434.69 万元。公司近几年到期的融资较多，公司通过合理融资，加大对存量债务的处置，进一步降低存量债务。

(6) 重要财务指标分析

1、营运能力分析

近三年及一期公司运营能力指标表

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
存货周转率	0.06	0.11	0.08	0.05
应收账款周转率	1.59	1.77	1.02	0.46
总资产周转率	0.04	0.05	0.04	0.02

近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.05、0.08、0.11 和 0.06，应收账款周转率分别为 0.46、1.02、1.77 和 1.59，总资产周转率分别为 0.02、0.04、0.05 和 0.04，公司存货、总资产周转效率较低，主要是公司所处行业以及经营模式决定的。由于公司基础设施及公共服务平台板块的项目建设周期较长，从而

导致总资产周转效率较低。公司存货主要为土地，金额较大，故公司存货周转效率较低。公司属于重资产企业，并且正处于建设高峰期，总资产、存货周转效率较低，属于行业通常现象。

2、偿债能力分析

公司 2019-2021 年及 2022 年 3 月末偿债能力指标表

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产负债率	66.48%	64.17%	62.72%	60.21%
流动比率	4.14	2.45	2.57	2.23
速动比率	1.46	0.75	0.98	0.87
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	1.19	0.24	0.30

1) 短期偿债能力

近三年及一期，公司流动比率分别为 2.23、2.57、2.45 和 4.14；速动比率分别为 0.87、0.98、0.78 和 1.46。公司流动比率、速动比率、现金比率指标均处于良好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。这主要得益于公司不断优化财务结构，根据项目周期调整负债的期限结构。总体来说，公司资产流动性较好，偿债压力较小，具备较强的短期偿债能力。

2) 长期偿债能力

近三年及一期，公司资产负债率分别为 60.21%、62.72%、64.17%和 66.48%，总体呈波动趋势，主要因为公司近年项目投资较多，各项资本性支出较大，同时公司股东对公司进行增资，公司总资产增长速度较快，因此资产负债率水平保持相对稳定，总体来看公司资产负债率仍处于合理水平，资产负债结构较为合理。利息保障倍数分别为 0.30、0.24 和 1.19。总体来看，公司具有一定的长期偿债能力。

(八) 融资情况

公司 2021 年对外负责合计 449.60 亿元，债务结构主要以银行借款和债券融资为主，合计占比 81.11%，非标占比为 18.89%，相对较低。从到期偿债压力来看，2022 年-2024 年分别到期余额为 102.21 亿元、73.16 亿元和 88.22 亿元，每年到期余额较平均，偿债压力尚可。

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以	合计	占比
--	--------	--------	--------	----------	----	----

				后		
银行借款	576,411.53	378,537.77	244,450.46	1,010,075.46	2,209,475.22	49.14%
非标	130,500.00	188,756.14	335,223.14	195,002.61	849,481.89	18.89%
债券融资	295,200.00	164,300.00	302,500.00	675,000.00	1,437,000.00	31.96%
合计	1,002,111.53	731,593.91	882,173.60	1,880,078.07	4,495,957.11	100.00%

(十) 征信查询及诉讼情况

截至 2022 年 5 月末，经查询“全国法院被执行人信息查询”，华信医药无被执行情况。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The search criteria are:

- 被执行人姓名/名称: 泰州华信药业投资有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: NTEY

 The search result section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰州华信药业投资有限公司 相关的结果。' (No results found for 泰州华信药业投资有限公司 within the scope of national courts (including local courts at all levels).)

经查询“中国裁判文书网”，望涛投资涉诉情况如下：

1、原告陈秀芳诉被告泰州市鑫盛房屋拆迁有限责任公司、泰州 HXYI 投资有限公司、第三人赵荣春、赵玲拆迁安置合同纠纷一案。2013 年 10 月 10 日，陈秀芳与赵荣春自愿在民政部门办理离婚手续，双方在办理离婚登记时并未对财产进行分割，离婚后，原告被其子韩德华接回居住。在婚姻存续期间，陈秀芳与赵荣春所有的房屋拆迁，共分得两套，其中一套已安置由被告居住，另一套被告已通过赵荣春所在村工作领导小组通知其选房和结算，但赵荣春至今未履行上述义务，导致陈秀芳在离婚后不能及时进行财产分割，直接影响了陈秀芳的合法权益。据查，拆迁房屋补偿总价为 544836 元，赵荣春私自领取 358430 元，尚存 186406 元。双方离婚后已无任何关系。法院判决被告泰州市鑫盛房屋拆迁有限责任公司、泰州 HXYI 投资有限公司于本判决生效之日起三十日内向原告陈秀芳办理位于泰州医药高新技术产业开发区寺巷街道帅于村三组赵荣春户拆迁安置房屋的选房、结算。

2、原告江川、江文玉与被告泰州 HXYX 投资有限公司（以下简称 HXYX 公司）财产损害赔偿纠纷一案。2010 年 8 月 20 日，原、被告签订一份新阳路项目拆迁补偿、安置协议书及补偿协议，约定由被告开发建设安置房安置原告。原告于 2013 年 8 月 10 日收到被告安置户型确认告知单，后拿到房屋钥匙，原告精装后入住。2015 年下半年原告发现家中多处（包含：西南主卧窗户两侧、西北窗户下方）墙体渗水，并导致内墙装饰面变色长霉，报修物业后外墙漏水情况得到修理。后与开发建设单位协商维修赔偿问题，未能达成共识。法院判决被告泰州 HXYX 投资有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内将江川、江文玉位于泰州医药高新技术产业开发区窗户下的受损墙纸，按现有未受损墙纸的整体花纹、色彩等恢复原状。如被告泰州 HXYX 投资有限公司不能按上述要求恢复原状，则被告泰州 HXYX 投资有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内赔偿原告江川、江文玉各项损失合计 3588.7 元，由原告江川、江文玉自行更换西南卧室及北卧室的墙纸。HXYX 公司不服一审判决提出上诉，二审法院驳回上诉，维持原判。

3、泰州国家医药高新技术产业开发区管委会统筹安排华信公司与江建公司签订工程施工合同，由华信公司作为合同发包方，园区公共平台服务中心作为现场施工管理单位，将园区大化所装修工程发包给江建集团。由于工程施工过程中，园区公共平台服务中心和江建公司对于材料品牌选用产生纠纷，导致工程停滞，无法竣工结算，因此江建公司决定起诉合同对方华信公司，并申请财产保全，要求冻结华信公司对应资产 5200 万元。上述纠纷发生后，华信公司提供名下土地作为担保，于是法院在 2020 年 9 月 9 日作出保全告知函，对保全试试行为予以纠正，同年 9 月 14 日驳回江建公司异议。目前该案件正处于调解阶段。

4、涉案诉讼房产为华信公司（委托单位：泰州市兴城房屋拆迁有限公司）名下的拆迁安置房（泰州医药高新区康居路康居新城西苑 20 幢 404 室）。2010 年 8 月 8 日，拆迁人华信公司与褚必进（被拆迁人）签订拆迁安置房合同，合同签订后，泰州医药高新区康居社区安置房分配工作领导小组向褚必进交接了涉案房产。2014 年 12 月 23 日，原告栾印文与褚必进签订《房某》，褚必进将涉案房产出售给原告。协议签订后，原告将购房款支付给褚必进，此后，原告一直实际占有涉案房产。2017 年 10 月 27 日，褚必进委托刘志英（系褚必进弟媳）为

原告办理涉案房产的产权过户。但褚必进于2018年2月28日死亡，故产权过户被搁置。此后，原告与被告马佳伟（褚必进之子）、褚春霞（褚必进之女）、褚必友（褚必进胞弟）间关于涉案房产继承权问题发生纠纷，故原告就涉案房产权过户问题向法院提起诉讼。法院于2021年3月9日作出（2021）苏1291民初19号民事裁定书，裁定查封被告（登记在第三人华信公司名下）位于医药高新区的房屋。法院于2021年3月16日向泰州市不动产登记中心送达了协助执行通知书，对案涉房产进行了查封，查封期限三年，自2021年3月16日至2024年3月15日。法院判决如下：一、第三人泰州HXYY投资有限公司应于本判决发生法律效力之日起十五日内协助将坐落于医药高新区[不动产权证号证号：苏（2016）泰州不动产权第0055117号]的不动产权登记至被告马佳伟、褚春霞、褚必友名下；二、被告马佳伟、褚春霞、褚必友及第三人刘志英应于本判决发生法律效力之日起三十日内协助原告栾印文将上述不动产权登记至原告栾印文名下，该不动产权变更登记所需支付的相关费用由原告栾印文承担。诉讼涉案房产只是登记在泰州HXYY投资有限公司（华信公司）名下，华信公司作为案件协助第三人不涉及任何民事财产纠纷问题，此案件对华信公司的经营发展无任何实质性影响。

5、原告泰州HXYY投资有限公司（以下称华信公司）因与被告施耐克江苏生物制药有限公司（以下称施耐克公司）民间借贷纠纷一案，华信公司因施耐克公司向华信公司借款未予偿还起诉。一审法院判决施耐克公司于判决生效之日起十日内偿还华信公司借款本金9556713.9元及相应利息。施耐克公司不服判决提出上诉，二审法院判决撤销一审判决，并要求施耐克江苏生物制药有限公司于本判决生效之日起十日内偿还泰州HXYY投资有限公司借款本金7186713.9元及相应利息。

6、原告泰州HXYY投资有限公司（以下简称HXYY公司）与被告江苏华亿细胞组织工程有限公司（以下简称华亿细胞公司）民间借贷纠纷一案。HXYY公司因华亿细胞公司借款为按合同规定偿还向法院提起诉讼。一审法院判决华亿公司偿还借款本金6641164元及利息。华亿细胞公司不服一审判决，提出上诉。二审法院判决变更一审判决为江苏华亿细胞组织工程有限公司于本判决生效后十日内偿还泰州HXYY投资有限公司借款本金6641164元及利息。

(十一) 融资平台认定

经查询我司最新发布的融资平台名单，HXYY 属于退出类全覆盖。

四、担保人分析

(一) 公司概况

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

(二) 历史沿革

泰州 XTJT 有限公司成立于 2001 年 9 月 14 日，经泰州市人民政府泰政复[2001]32 号文批准组建，公司名为“泰州市鑫泰国资经营有限公司”，成立时注册（实收）资本人民币 13,056.60 万元，其中，以货币形式出资人民币 20 万元；以开发区内各工业园内的基础设施投资建设形成的固定资产（春兰工业园内的道路、桥梁、水电邮等配套基础设施，评估价值 6,625.4276 万元（评估报告：经纬评报字（2000）第 54 号）；高新技术工业园内的道路、桥梁、水电邮等配套基础设施，评估价值 2,977.5678 万元；滨江工业园内的道路、桥梁、水电邮等配套基础设施，评估价值 3,434.3603 万元）出资，价值为人民币 13,036.60 万元。评估价值较应出资金额多出部分 7,557.35 元转入资本公积。泰州市政府授权泰州经开区管委会代行出资人职责。本次出资由泰州经纬会计师

事务所有限公司出具经纬内验（2001）123号《验资报告》审验。

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

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

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

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

2009年6月11日，根据XTJT2009年6月8日股东决定和公司章程修正案规定，由泰州经开区管委会以货币资金人民币50,000万元增资。增资后公司注册（实收）资本为165,072.56万元。该次增资由泰州经纬会计师事务所有限公司出具经纬验（2009）第4011号《验资报告》审验。

2009年6月16日，根据XTJT6月15日股东决定和公司章程修正案规定，由泰州经开区管委会以货币资金人民币40,000万元增资。增资后公司注册（实收）资本为205,072.56万元，于2009年7月2日完成工商变更手续。该次增资由泰州经纬会计师事务所有限公司出具经纬验（2009）第4049号《验资报告》审验。

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

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

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

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

截至2021年11月，公司注册资本为1005072.5604万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），法人代表黄晨。

（三）股权结构

截至2021年11月，公司注册资本为1005072.5604万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），法人代表黄晨。

股东和出资情况如下：

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

股权结构如下：



（四）公司治理与组织架构

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

1、董事会

董事会对出资人负责，并严格执行出资人的相关决议、决定。董事会由5名董事组成，其中4名由管委会委派或者更换，1名董事为公司职工代表，待公司设立后半年内由公司职工民主选举产生。董事（包括董事长）的任期为三年，任期届满，由管委会继续委派或者更换。设董事长一名，由管委会在委派的董事中指定。董事长为公司法定代表人。董事长因特殊原因不能履行其职务时，由董事长指定的其他董事代为履行职责。根据《公司章程》的规定，董事会的职权如下：

- （1）执行出资人的决定；
- （2）决定公司的发展规划和公司重大投资方案；
- （3）决定公司的年度经营目标，年度财务预、决算方案；
- （4）决定公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）决定公司的内部管理机构 and 设置；

(6) 制订公司的基本管理制度；

(7) 对公司增加或减少注册资本、发行债券、重大收购或者合并、分立、解散及变更公司提出方案并报投资人决定；

(8) 聘任或者解聘经理、根据经理提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬等事项；

(9) 按规定决定对公司总经理、副总经理的重大奖惩方案；

(10) 制定章程修正案；

(11) 法律、法规或公司章程规定的其他职权。

2、监事会

监事会为公司监督机构，按照法律法规及公司章程的规定行使监督职能。公司设立监事会，由5名监事组成，其中2名为职工代表，由职工代表大会民主选举产生，3名监事会成员由股东委派，并从中指定监事会主席1名，监事会主席列席董事会。本公司董事、经理及财务负责人不得兼任监事。监事每届任期为三年，监事任期届满，由股东继续委派或更换，职工选举的监事可连选连任。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督、对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

3、总经理

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

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 负责拟定公司管理机构设置方案及各部门的职责；

(5) 拟定有关规章制度；

(6) 提议聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 向董事会报告工作；

(8) 公司章程和董事会授予的其他职责。

4、党组织

公司根据《中国共产党章程》规定，设立公司党组织。

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

公司党组织的职权包括：

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

(2) 保证监督党和国家的方针、政策在本公司的贯彻执行。

(3) 支持董事会、监事会、总经理依法行使职权。

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

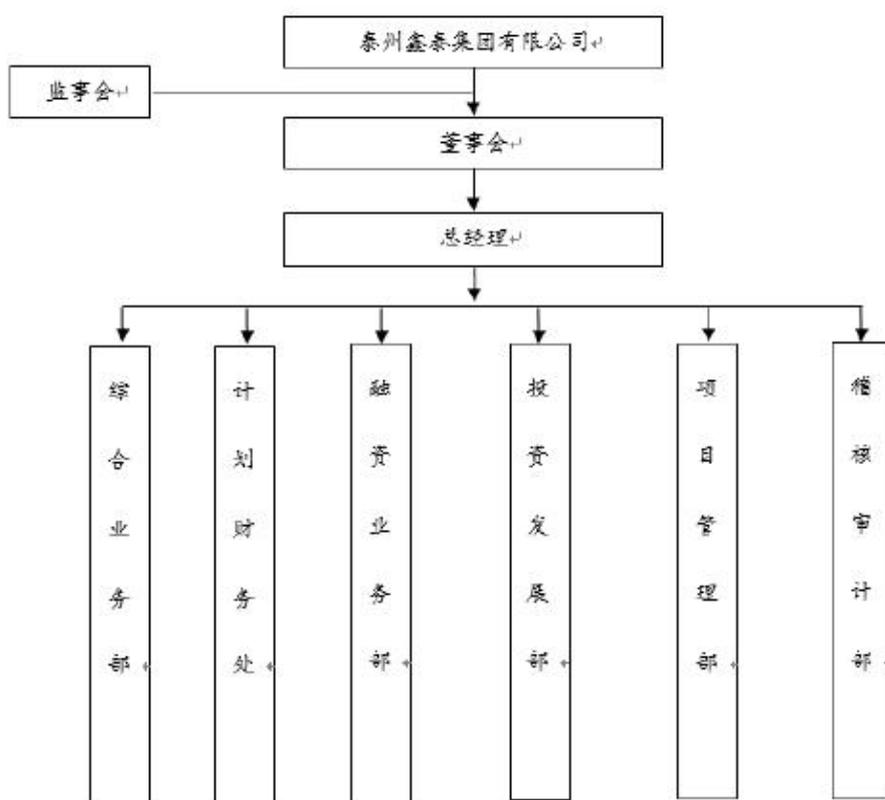
(5) 参与公司重大问题决策，研究决定公司重大人事任免，讨论、审议其他“三重一大”事项。

(6) 全心全意依靠职工群众，支持职工代表大会开展工作。

(7) 研究其他应由公司党组织决定的事项。

2、组织架构

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



3、高管简介

黄晨，男，汉族，1971年11月出生，中共党员，江苏泰州人，本科学历，高级会计师。1994年参加工作，先后任泰州市财政局预算处科员，采购管理处副主任科员、副处长、财监处副处长；泰州市建业投资建设集团有限公司、泰州市高教投资发展有限公司正科职财务监管专员。现任泰州XTJT有限公司法人代表、董事长、总经理。

朱鑫，男，汉族，1977年10月出生，中共党员，江苏泰州人，本科学历，中级职称。2001年参加工作，先后任泰州市市政工程有限公司施工员，泰州经济开发区拆迁办办事员，泰州经济开发区建设局工程二科科长等。现任泰州XTJT有限公司董事、项目部部长。

(五) 主要控股公司

截至2021年12月末，公司纳入合并报表的子公司共15家，情况如下：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
泰州市新泰建设发展有限公司	控股子公司	一级	99.41	99.41

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
泰州市第二城南污水处理有限公司	控股子公司	一级	98.9552	98.9552
泰州新区新农村建设投资发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
江苏华轩电子商务有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
泰州汽车城有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
江苏嘉盛建设发展有限公司	控股子公司	一级	51.00	51.00
泰州鑫远物流有限公司	控股子公司	一级	51.00	51.00
泰州鑫润园艺有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
鑫福(香港)有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
泰州鑫港新材料科技有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
鑫福(BVI)有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
泰州鑫泉环保工程有限公司	控股子公司	二级	70.00	70.00
江苏鑫融源供应链管理有限公司	控股子公司	二级	40.00	40.00
泰州鑫毅泽建设发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
泰州鑫之盛商贸有限公司	控股子公司	二级	51.00	51.00

江苏鑫融源供应链管理有限公司另外两个股东分别为泰州高的管理咨询有限公司，占股 30%；苏州缘缘堂管理咨询合伙企业（有限合伙），占股 30%，XTJT 有限公司全资子公司江苏华轩电子商务有限公司持有江苏鑫融源供应链管理有限公司 40%的股权。

重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
泰州医药高新区城镇改造开发有限公司	泰州市	泰州市		30.00		购买
江苏鑫睿新能源汽车科技有限公司	泰州市	泰州市		51.00		购买
泰州市申和房地产开发有限公司	泰州市	泰州市		48.00		投资设立

公司持有对江苏鑫睿新能源汽车科技有限公司 51%的股权，公司不主导其经营的重大决策，对其不享有控制权。

(六) 经营模式

公司是泰州医药高新区城市基础设施的建设、保障性住房投资建设主体，担保人各项业务发展态势良好。担保人主营业务包括保障房销售、城市基础设施建

设、商品销售（主要为汽车销售）和贸易业务等。公司营业收入主要来源于商品销售、保障房销售、贸易业务和委托代建板块，2021年末占比分别为21.64%、3.16%、64.81%和10.00%。公司其他业务主要为建筑施工、污水处理和仓储业务，收入占比很低。2021年末，公司实现营业收入44.44亿元，同比增长39.74%，主要系贸易销售业务大幅增长所致。

从毛利率看，2020年，公司综合毛利率从12.84%下降至10.47%，主要系毛利率较低的贸易收入占比提高所致。

2022年3月末公司营业收入为3.02亿元，毛利率为19.21%。

XTJT2019-2021年主营业务收入结构表

单位：万元，%

项目	2021年		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房销售	13,222.63	3.16%	45,297.83	15.81%	38,874.61	20.90%
委托建设	41,805.20	10.00%	40,710.23	14.21%	66,860.87	35.95%
污水处理			605.83	0.21%	555.33	0.30%
商品销售	90,516.99	21.64%	151,644.27	52.94%	74,327.66	39.97%
工程业务	844.90	0.20%	3,382.29	1.15%	2,753.87	1.48%
贸易业务	271,062.31	64.81%	44,413.22	15.51%	1,810.18	0.97%
仓储服务	800.86	0.19%	488.11	0.17%	779.65	0.42%
合计	418,252.90	100.00%	286,541.78	100.00%	185,962.17	100.00%

XTJT2019-2021年主营业务收入结构表

单位：万元，%

项目	2021年		2020年度		2019年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
保障房销售	93.99	0.71%	4,250.34	9.38%	2,157.01	5.55%
委托建设	2,612.82	6.25%	2,544.39	6.25%	8,200.02	12.26%
污水处理			-90.84	-15.00%	54.11	9.74%
商品销售	1,047.39	1.16%	2,695.81	1.78%	433.57	0.58%
工程业务	122.76	14.53%	615.51	18.75%	710.33	25.79%
贸易业务	4,175.76	1.54%	446.32	1.00%	51.71	2.86%
仓储服务	152.91	19.09%	-214.56	-43.96%	96.48	12.37%
合计	8,205.64	1.96%	10,246.96	3.58%	11,703.24	6.29%

1. 保障房销售业务

公司保障房业务主要由子公司泰州市新泰建设发展有限公司（以下简称“新泰建发”）负责。自成立以来，新泰建发承建了泰州经开区和泰州综合保税区范围内军甫安置小区、西堡安置小区、城南安置小区、医药城安置小区、双寿安置

区及祥龙家园安置区共 6 个保障房项目。根据江苏省住房和城乡建设厅于 2014 年 9 月出具的《江苏省住房和城乡建设厅关于泰州 XTJT 有限公司保障性住房项目建设的情况说明》，上述项目均符合国家住房和城乡建设部关于保障性住房的政策规定，并列入江苏省保障性住房建设计划。西堡安置小区、城南安置小区、医药城安置小区三个保障性住房项目已在 2014 年度前销售完毕。

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

公司在售保障房项目包括双寿安置房、祥龙安置房及军甫安置房，项目均已完工。2020 年及 2021 年，公司分别实现销售收入 4.53 亿元和 1.32 亿元，2021 年该收入较 2020 年减少 3.21 亿元。

2. 委托建设

公司委托建设业务主要为泰州医药高新区内泰州经开区和泰州综合保税区的道路桥梁等基础设施工程建设和土地开发整理，由公司本部负责。

公司承接的委托建设任务主要系泰州医药高新区依据区域规划制定下发，由泰州经开区管委会与公司签订具体项目的建设与回购合同，约定由公司负责项目的投融资与建设，待项目竣工通过验收后，政府对委托建设项目进行回购。泰州经开区管委会每年依据实际竣工且验收合格的项目核定回购款，公司据此确认委托建设业务收入，金额为项目的实际建设成本与代建管理费，其中代建管理费以项目的实际建设成本为基础，按照一定的代建管理费率确定，管理费率一般为 8%~12%不等。

会计处理方面，公司委托建设业务发生的成本在“在建工程”科目归集，待项目建成完成审计并开始回购后，相应资产由“在建工程”转入“存货”核算；当资产移交完毕，公司确认收入。

2020 年，公司确认委托代建业务收入 4.07 亿元，其中主要包括城南安置区周边配套工程建设工程确认收入 1.57 亿元、春兰工业园配套设施工程确认收入

1.20 亿元和济川西路（吴洲南路—祥泰路）改造工程确认收入 0.44 亿元。2021 年末，公司委托建设收入 4.18 亿元，实现毛利润率 6.25%。

3. 商品销售业务

公司商品销售业务主要是子公司泰州汽车城有限公司（以下简称“汽车城公司”）开展的汽车销售业务。

泰州国际汽车城包含国际汽配城、泰州二手车交易中心和 4S 店集群三大部分，现有 4S 店 42 家，200 余家汽配经营户。目前，汽车城公司汽车销售业务主要为新车销售，汽车城公司与各 4S 店就每年订购汽车的品牌、最低总金额、汽车交付及贷款结算方式等问题达成一致并签署授权合同，汽车城公司自 4S 店进货，售后服务由 4S 店负责。销售方面，汽车城公司在保持统一的标准化销售流程的基础上，提供同区域多品牌、多样化的市场促销活动服务；在市场指导价格的基础上，每辆车的售价由公司根据自身的成本及盈利对最低价格进行控制。

2020 年 5 月，汽车城公司与上海汽车贸易有限公司（以下简称“上汽贸易公司”）达成一单平行进口车经销合作，汽车城公司根据上汽贸易公司的订购要求，从指定的国际贸易公司购入具体型号的车辆后转卖给上汽贸易公司，公司从中获取固定利润。

2021 年末，公司汽车销售收入 9.05 亿元，销售成本 8.95 亿元，销售毛利润率 1.16%，毛利润率较低。

4. 商品房开发

公司商品房销售收入来自 2016 年通过债权（7331.25 万元）转股权方式取得控制权的泰州市嘉业房地产开发有限公司。

2019 年，公司与江苏申林房地产开发有限公司达成合作协议，按照 48%和 52%的出资比例合资开发扬子港两侧房地产开发项目，该项目位于永定路北侧、鲍中路南侧、天虹路东侧、江洲南路西侧，项目占地约 152 亩，总建筑面积约 15 万平方米，计划总投资额 20.00 亿元，项目建设期为 2020—2024 年，未来通过市场化销售实现投资收益。截至 2020 年底，公司已投入 1.92 亿元。该项目计划于 2021 年和 2022 年分别投入 3.00 亿元用于项目开发。

5. 房屋租赁

公司经营性房产包括写字楼、公寓、标准厂房等，通过租金收入实现资金平衡。根据泰州经开区 2016 年第 40 号专题办公会议纪要精神，公司与泰州鑫发资

产管理服务有限公司（以下简称“泰州鑫发”）签署租赁合同，将对外出租的实物资产统一出租给泰州鑫发。泰州鑫发对物业进行统一管理和维护，并将物业转租给园区入驻企业及员工。

2020年，公司实现房屋租赁收入3.16亿元，同比增长51.23%，主要是公司房产出租面积增加所致。2021年末，公司该业务收入2.62亿元，较2020年减少0.54亿元，减幅17.09%，实现毛利润2.02亿元，毛利润率77.10%，毛利润高。

6. 贸易业务

公司新增煤炭和镍铬矿石大宗商品贸易业务。目前该业务由子公司江苏华轩电子商务有限公司负责经营。结算方式方面，公司以销量决定采购数量，与上游客户采用现金结算，不进行赊账；采购后定向销售给中电基础产品装备有限公司和中工工程机械成套有限公司，采用现金结算，不进行赊账。2020年及2021年该业务实现收入分别为4.44亿元及27.11亿元，2021年较2020年收入大幅增加22.67亿元，实现毛利润率分别为1.00%及1.54%，毛利润较低。

7. 外部支持

公司在资本金注入和财政补贴方面持续获得有利外部支持。2019-2021年，公司分别获得政府补助2.94亿元、2.79亿元及2.97亿元，政府补助增加了公司盈利，未来随着公司业务不断开拓和经济的发展，公司盈利能力会逐渐增强。

（七）财务分析

1、审计报告

公司提供了中兴华会计师事务所审计2019年审计报告，2020-2021年审计报告由大华会计事务所审计，审计报告均出具了无保留意见，公司提供未审计的2022年3月末合并财务报表，具体情况如下：

2、资产负债表单位：万元

资产负债表	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	336,177.10	395,548.90	421,146.12	678,628.04
应收票据	535.00	10,055.90	21,975.00	20.00
应收账款	52,698.08	54,620.56	3,202.33	50,115.37

应收款项融资		25,040.00		
预付款项	64,124.27	31,907.22	80,780.14	68,702.43
其他应收款	1,719,738.37	1,757,375.50	1,710,216.79	1,193,814.26
存货	2,860,653.35	2,743,920.18	1,266,780.16	456,360.33
一年内到期的非流动资产	19,401.84	19,401.84	19,656.61	20,185.75
其他流动资产	14,116.58	10,973.18	33,831.80	11,561.98
流动资产合计	5,067,444.59	5,048,843.28	3,557,588.95	2,479,388.16
非流动资产：				
可供出售金融资产			160,165.10	83,325.43
其他非流动金融资产	165,365.19	164,109.54		
长期应收款	76,039.52	76,039.52	75,784.75	107,441.36
长期股权投资	12,103.89	12,103.89	15,933.41	20,199.82
投资性房地产	930,619.57	930,619.57	724,479.21	515,753.80
固定资产	22,206.22	22,368.14	106,063.76	108,644.57
在建工程	32,512.28	32,260.37	1,421,539.78	2,176,959.00
无形资产	206,694.25	207,540.65	217,200.00	220,692.76
商誉	169.64	169.64	169.64	169.64
长期待摊费用	267.89	280.78	223.28	135.51
递延所得税资产	579.40	527.06	453.75	597.17
其他非流动资产	33,157.25	34,341.10	35,378.94	36,140.59
非流动资产合计	1,479,715.10	1,480,360.26	2,757,391.62	3,270,059.65
资产总计	6,547,159.69	6,529,203.54	6,314,980.56	5,749,447.81
流动负债：				
短期借款	373,789.82	343,743.14	166,944.59	304,417.00
应付票据及应付账款	141,855.77	117,424.26	209,708.99	55,188.99
应付票据	118,500.00	109,360.73	141,000.00	27,000.00
应付账款	23,355.77	8,063.53	68,708.99	28,188.99
预收款项			6,601.81	4,740.84
合同负债	12,539.60	11,361.69		
应付职工薪酬	229.70	330.03	354.26	217.05
应交税费	10,184.40	15,048.03	14,112.91	8,639.91
其他应付款	222,647.40	160,549.16	182,292.44	108,529.06
应付利息			15,062.34	12,760.30
其他应付款			167,230.10	95,768.76
一年内到期的非流动负债	912,600.73	1,002,404.75	1,029,383.82	929,240.11
其他流动负债	115,000.00	236,476.68	100,000.00	
流动负债合计	1,788,847.42	1,887,337.74	1,709,398.82	1,410,972.97
非流动负债：				

长期借款	1,349,509.47	1,397,518.72	1,610,928.50	1,822,178.27
应付债券	889,642.62	771,642.62	550,210.28	343,838.83
长期应付款(合计)	170,044.36	125,720.30	179,836.13	165,936.68
长期应付款			179,360.95	165,461.50
专项应付款			475.17	475.17
递延所得税负债	78,533.14	78,534.00	59,519.04	50,987.88
递延收益-非流动 负债	272.71	281.22	309.21	274.21
非流动负债合计	2,488,002.30	2,373,696.86	2,400,803.16	2,383,215.86
负债合计	4,276,849.72	4,261,034.60	4,110,201.98	3,794,188.83
所有者权益(或股 东权益):				
实收资本(或股本)	1,005,072.56	1,005,072.56	1,005,072.56	865,072.56
资本公积金	724,595.37	724,595.37	724,595.37	660,549.70
其它综合收益	216,545.94	216,545.94	167,405.92	147,146.77
盈余公积金	39,273.91	38,690.25	34,873.20	31,001.17
未分配利润	279,595.51	278,080.91	267,350.85	246,499.19
归属于母公司所有 者权益合计	2,265,083.29	2,262,985.03	2,199,297.90	1,950,269.38
少数股东权益	5,226.69	5,183.91	5,480.68	4,989.60
所有者权益合计	2,270,309.97	2,268,168.94	2,204,778.58	1,955,258.98
负债和所有者权益 总计	6,547,159.69	6,529,203.54	6,314,980.56	5,749,447.81

3、利润表单位：万元

利润表	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	30,249.50	444,416.72	318,028.71	206,270.27
营业收入	30,249.50	444,416.72	318,028.71	206,270.27
营业总成本	30,421.45	436,512.39	305,671.63	193,749.56
营业成本	24,438.21	416,031.00	284,736.87	179,789.32
税金及附加	1,053.83	4,700.61	7,969.16	4,675.77
销售费用	27.00	131.72	99.40	97.75
管理费用	2,015.99	6,355.79	6,721.37	7,456.13
研发费用				
财务费用	2,886.42	9,293.27	6,144.83	1,730.59
其中：利息费用		13,402.07	6,490.85	3,237.24
减：利息收入		3,426.60	840.34	1,938.45
加：其他收益	3,001.81	29,728.64	27,856.15	29,386.07
投资净收益		-3,786.89	-3,935.26	-1,635.52

公允价值变动净收益		11,900.59	6,300.20	1,000.03
资产减值损失			573.67	-998.70
信用减值损失	-262.75	-293.24		
营业利润	2,567.11	45,453.43	43,151.84	40,272.59
加：营业外收入	9.04	546.79	6.59	310.29
减：营业外支出	10.41	333.50	130.38	754.72
利润总额	2,565.75	45,666.73	43,028.04	39,828.16
减：所得税	424.72	10,292.40	7,645.64	5,477.34
净利润	2,141.03	35,374.32	35,382.40	34,350.83
持续经营净利润	2,141.03	35,374.32	35,382.40	34,350.83
减：少数股东损益	42.78	365.83	440.62	175.30
归属于母公司所有者的净利润	2,098.26	35,008.50	34,941.78	34,175.53
加：其他综合收益		49,140.02	20,259.15	
综合收益总额	2,141.03	84,514.34	55,641.56	34,350.83
减：归属于少数股东的综合收益总额	42.78	365.83	440.62	175.30
归属于母公司普通股股东综合收益总额	2,098.26	84,148.51	55,200.93	34,175.53

4、现金流量表单位：万元

现金流量表	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	118,306.72	457,883.33	378,589.77	154,290.74
收到的税费返还		0.79	162.38	
收到其他与经营活动有关的现金	89,221.51	531,509.18	762,933.19	162,109.06
经营活动现金流入小计	207,528.23	989,393.30	1,141,685.35	316,399.81
购买商品、接受劳务支付的现金	64,870.61	529,022.16	225,530.36	178,135.05
支付给职工以及为职工支付的现金	520.31	991.12	1,029.00	1,365.01
支付的各项税费	66,978.42	55,701.21	32,318.58	7,593.11
支付其他与经营活动有关的现金	55,877.44	379,250.71	853,692.78	120,153.05
经营活动现金流出小	188,246.79	964,965.20	1,112,570.72	307,246.23

计				
经营活动产生的现金流量净额	19,281.45	24,428.10	29,114.62	9,153.58
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,278.26	5,276.82	1,166.59	
取得投资收益收到的现金		450.51	331.16	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,390.55			
投资活动现金流入小计	13,668.82	5,727.33	1,497.74	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	251.91	37,030.70	124,637.20	300,975.79
投资支付的现金	6,194.19	9,328.59	64,000.00	30,830.00
投资活动现金流出小计	6,446.10	46,359.28	188,637.20	331,805.79
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
投资活动产生的现金流量净额	7,222.72	-40,631.95	-187,139.45	-331,805.79
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			202,367.92	183,216.19
取得借款收到的现金	716,572.34	1,539,695.68	1,544,046.59	2,224,948.24
收到其他与筹资活动有关的现金	130,072.97	191,545.22	405,090.09	190,135.79
筹资活动现金流入小计	846,645.31	1,731,240.90	2,151,504.60	2,598,300.21
偿还债务支付的现金	758,497.98	1,492,461.89	1,594,462.04	1,382,756.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,840.53	180,513.30	172,340.34	29,646.20
支付其他与筹资活动有关的现金	60,331.54	238,428.40	430,988.01	528,420.90
筹资活动现金流出小计	839,670.05	1,911,403.58	2,197,790.39	1,940,823.31
筹资活动产生的现金流量净额	6,975.25	-180,162.68	-46,285.79	657,476.90
汇率变动对现金的影响	0.10	1,146.34	-90.34	935.12

现金及现金等价物净增加额	33,479.52	-195,220.19	-204,400.96	335,759.82
期初现金及现金等价物余额	25,625.80	220,845.99	425,246.95	89,487.13
期末现金及现金等价物余额	59,105.31	25,625.80	220,845.99	425,246.95

5、财务分析

(1) 所有者权益分析

2019-2022年3月末，公司XTJT的所有者权益分别为195.53亿元、220.48亿元、226.82亿元及227.03亿元，所有者权益保持上升的趋势。2021年末，公司所有者权益由资本公积(31.95%)、实收资本(44.31%)、未分配利润(12.26%)、其他综合收益(9.55%)、少数股东权益(0.23%)和盈余公积(1.71%)构成；权益结构稳定。截至2022年3月末，公司所有者权益由资本公积(31.92%)、实收资本(44.27%)、未分配利润(12.32%)、其他综合收益(9.54%)和盈余公积(1.73%)构成，公司所有者权益由，权益结构稳定。

2019-2022年3月末公司所有权结构

项目	2022年3月末		2021年		2020年		2019年	
	金额(万元)	所有权占比	金额(万元)	所有权占比	金额(万元)	所有权占比	金额(万元)	所有权占比
实收资本(或股本)	1,005,072.56	44.27%	1,005,072.56	44.31%	1,005,072.56	45.59%	865,072.56	44.24%
资本公积金	724,595.37	31.92%	724,595.37	31.95%	724,595.37	32.86%	660,549.70	33.78%
其它综合收益	216,545.94	9.54%	216,545.94	9.55%	167,405.92	7.59%	147,146.77	7.53%
盈余公积金	39,273.91	1.73%	38,690.25	1.71%	34,873.20	1.58%	31,001.17	1.59%
未分配利润	279,595.51	12.32%	278,080.91	12.26%	267,350.85	12.13%	246,499.19	12.61%
归属于母公司所有者权益合计	2,265,083.29	99.77%	2,262,985.03	99.77%	2,199,297.90	99.75%	1,950,269.38	99.74%
少数股东权益	5,226.69	0.23%	5,183.91	0.23%	5,480.68	0.25%	4,989.60	0.26%
所有者权益合计	2,270,309.97	100.00%	2,268,168.94	100.00%	2,204,778.58	100.00%	1,955,258.98	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

公司总资产分别为 574.94 亿元、631.50 亿元、652.92 亿元及 654.72 亿元，整体波动增长，2020 年同比增长 9.84%。2021 年末公司总资产较 2020 年增长 21.42 亿元，增幅 3.39%，主要系流动资产大幅增加所致。

近三年一期，公司流动资产分别为 247.94 亿元、355.76 亿元、504.88 亿元及 506.74 亿元，占同期资产总额的比重分别为 43.12%、56.34%、77.33%及 77.40%，2021 年末公司流动资产较 2020 年增长 149.13 亿元，增幅 41.92%主要系公司存货大幅增加所致。非流动资产总额分别为 327.01 亿元、275.74 亿元、148.04 亿元及 147.97 亿元，占同期资产总额的比重分别为 56.88%、43.66%、22.67%及 22.60%。总体来看，公司的资产结构较为平衡，流动资产占比较非流动资产较高。

2019-2022 年 3 月末公司主要资产结构

项目	2022 年 3 月末		2021 年		2020/12/31		2019/12/31	
	金额(万元)	占总资产比例	金额(万元)	占总资产比例	金额(万元)	占总资产比例	金额(万元)	占总资产比例
货币资金	336,177.10	5.13%	395,548.90	6.06%	421,146.12	6.67%	678,628.04	11.80%
应收票据	535.00	0.01%	10,055.90	0.15%	21,975.00	0.35%	20	0.00%
应收账款	52,698.08	0.80%	54,620.56	0.84%	3,202.33	0.05%	50,115.37	0.87%
预付款项	64,124.27	0.98%	31,907.22	0.49%	80,780.14	1.28%	68,702.43	1.19%
其他应收款	1,719,738.37	26.27%	1,757,375.50	26.92%	1,710,216.79	27.08%	1,193,814.26	20.76%
存货	2,860,653.35	43.69%	2,743,920.18	42.03%	1,266,780.16	20.06%	456,360.33	7.94%
一年内到期的非流动资产	19,401.84	0.30%	19,401.84	0.30%	19,656.61	0.31%	20,185.75	0.35%
其他流动资产	14,116.58	0.22%	10,973.18	0.17%	33,831.80	0.54%	11,561.98	0.20%
流动资产合计	5,067,444.59	77.40%	5,048,843.28	77.33%	3,557,588.95	56.34%	2,479,388.16	43.12%
可供出售金融资产					160,165.10	2.54%	83,325.43	1.45%
其他非流动金融资产	165,365.19	2.53%	164,109.54	2.51%				
长期应收款	76,039.52	1.16%	76,039.52	1.16%	75,784.75	1.20%	107,441.36	1.87%
长期股权投资	12,103.89	0.18%	12,103.89	0.19%	15,933.41	0.25%	20,199.82	0.35%
投资性房地产	930,619.57	14.21%	930,619.57	14.25%	724,479.21	11.47%	515,753.80	8.97%
固定资产	22,206.22	0.34%	22,368.14	0.34%	106,063.76	1.68%	108,644.57	1.89%
在建工程	32,512.28	0.50%	32,260.37	0.49%	1,421,539.78	22.51%	2,176,959.00	37.86%
无形资产	206,694.25	3.16%	207,540.65	3.18%	217,200.00	3.44%	220,692.76	3.84%
其他非流动资产	33,157.25	0.51%	34,341.10	0.53%	35,378.94	0.56%	36,140.59	0.63%
非流动资产合计	1,479,715.10	22.60%	1,480,360.26	22.67%	2,757,391.62	43.66%	3,270,059.65	56.88%
资产总计	6,547,159.69	100.00%	6,529,203.54	100.00%	6,314,980.56	100.00%	5,749,447.81	100.00%

1) 货币资金

近三年一期，公司货币资金金额分别为 67.86 亿元、42.11 亿元、39.55 亿元及 33.62 亿元，占公司同期资产总额的比重分别为 11.80%、6.67%、6.06%及 5.13%。2021 年末，公司货币资金较 2020 年末减少 2.56 亿元，降幅达 6.08%，主要系 2021 年资产支出较大且筹资相关的现金流入小于流出所致。截止 2021 年末，公司货币资金如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	455.33	545.33
银行存款	256,257,521.22	2,208,459,337.59
其他货币资金	3,699,231,064.48	2,003,001,300.00
合计	3,955,489,041.03	4,211,461,182.92
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	1,019,439,337.69	230,000,000.00
借款存单质押	2,225,081,726.79	1,181,123,300.00
借款保证金存款	454,700,000.00	587,168,000.00
其他保证金	10,000.00	4,710,000.00
合计	3,699,231,064.48	2,003,001,300.00

2022 年 3 月末，公司货币资金为 33.62 亿元，占比公司总资产比例为 5.13%。

2) 应收账款

近三年一期，公司应收账款分别为 5.01 亿元、0.32 亿元、5.46 亿元及 5.27 亿元，分别占公司同期资产总额的 0.87%、0.05%、0.84%及 0.80%。2021 年末公司应收账款较 2020 年增加 5.14 亿元，主要系与泰州经济开发区管委会的应收账款增加所致。截止 2021 年末，公司应收账款按欠款方前五名余额明细如下：

单位：元

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
泰州经济开发区管委会	438,954,648.74	78.83	
中工工程机械成套有限公司	31,714,294.78	5.70	
锦宸集团泰州建设工程有限公司	15,756,600.87	2.83	
泰州卡茜若娱乐设备有限公司	3,165,318.00	0.57	

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
上海驰牛汽车租赁有限公司	2,972,842.45	0.53	
合计	492,563,704.84	88.46	

3) 预付款项

近三年一期，公司预付款项分别为 6.87 亿元、8.08 亿元、3.19 亿元及 6.41 亿元，分别占公司同期资产总额的 1.19%、1.28%、0.49%及 0.98%。截止 2021 年末，公司预付款账龄明细如下：

单位：元

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

按预付款对象归集前五名的明细情况如下：

单位：元

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例 (%)
泰州市财政局	112,473,200.00	35.25
国土规费 (2017)	48,313,057.00	15.14
泰州医药高新技术产业开发区财政局	30,000,000.00	9.40
江苏省电力公司泰州供电公司	34,783,996.07	10.90
江苏安泰输变电工程有限公司泰州开泰分公司	16,104,669.63	5.05
合计	241,674,922.70	75.74

截止 2022 年 3 月末，公司预付款为 6.41 亿元，占比公司总资产比例 0.98%。

4) 其他应收款

近三年一期，公司合并其他应收款分别为 119.38 亿元、171.02 亿元、175.74 亿元及 171.97 亿元，占同期资产总额的比重分别为 20.76%、27.08%、26.92%及 26.27%，公司其他应收款主要为与港口公司、江苏省泰州经济开发区管理委员会等国有企业或政府机构形成的往来款等，回款风险较小。

截止 2021 年末，公司其他应收款欠款方前五名情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)
泰州市港口开发公司	往来款	9,794,698,433.25	1年以内	55.70
泰州经济开发区管委会	往来款	3,583,555,637.40	1年以内、1-2年、2-3年	20.38
泰州明达基础建设有限公司	往来款	2,572,117,594.49	1年以内	14.63
泰州医药高新区管委会	往来款	300,000,000.00	1-2年	1.71
泰州市鑫盛(房屋)拆迁有限责任公司	往来款	228,971,141.88	3年以上	1.30
合计		16,479,342,807.02		93.72

2022年3月末,公司其他应收款为171.97亿元,占比公司总资产比例26.27%。

5) 存货

公司存货中主要由开发成本、待开发土地和库存商品等构成。近三年一期,公司存货余额分别为45.64亿元、126.68亿元、274.39亿元及286.07亿元;分别占公司同期资产总额的7.94%、20.06%、42.03%及43.69%。截止2021年末,公司存货明细如下:

单位:元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	751,188,447.88		751,188,447.88	737,171,444.18		737,171,444.18
消耗性生物资产	11,509,322.60		11,509,322.60			
低值易耗品	126,475.89		126,475.89	248,740.52		248,740.52
开发成本	25,388,275,533.32		25,388,275,533.32	10,272,192,719.27		10,272,192,719.27
待开发土地	1,288,101,995.10		1,288,101,995.10	1,658,188,695.10		1,658,188,695.10
合计	27,439,201,774.78		27,439,201,774.78	12,667,801,599.07		12,667,801,599.07

2022年3月末,公司存货286.07亿元,占比公司总资产比例43.69%,占比较高。

6) 一年内到期的非流动负债

2019-2022年3月末,公司一年内到期的非流动负债分别为2.02亿元、1.97亿元、1.94亿元及1.94亿元,占比公司总资产比例分别为0.35%、0.31%、0.30%及0.30%。公司一年到期的非流动负债主要为一年到期的长期应付款,截止2021年末,公司一年内到期的长期应付款为1.94亿元。

7) 其他流动资产

2019-2022年3月末,公司其他流动资产分别为1.16亿元、3.38亿元、1.10亿元及1.41亿元,占比公司总资产比例分别为0.20%、0.54%、0.17%及0.22%。截止2021年末,公司其他流动资产主要为预交税金,其金额为1.10亿元。

8) 其他非流动金融资产

2021年及2022年3月末,公司其他非流动金融资产分别为16.41亿元及16.54亿元,占比公司总资产比例分别为2.51%及2.53%。截止2021年末,公司其他非流动金融资产明细如下:

单位:元

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

9) 长期应收款

近三年一期,公司长期应收款分别为10.74亿元、7.58亿元、7.60亿元及7.60亿元,占同期资产总额的比重分别为1.87%、1.20%、1.16%及1.16%,主要为应收泰州经济开发区管委会款项。截止2021年末,公司长期应收款明细如下:

单位:元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
泰州经济开发区管委会	760,395,247.13		760,395,247.13	757,847,531.09		757,847,531.09
合计	760,395,247.13		760,395,247.13	757,847,531.09		757,847,531.09

10) 投资性房地产

近三年一期,公司投资性房地产分别为51.58亿元、72.45亿元、14.25%及14.21亿元,占同期资产总额的比重分别为8.97%、11.47%、14.25%及14.21%,

基本保持稳定。公司投资性房地产由公司持有并准备增值后转让的土地使用权及已出租的房屋等构成，投资性房地产中的土地使用权，均通过招拍挂以出让方式取得，已足额缴纳土地出让金；投资性房地产中房屋、建筑物已出租。截止 2021 年末，公司投资性房地产中房屋建筑物余额 38.61 亿元，土地使用权 54.46 亿元。

11) 固定资产

近三年一期，公司固定资产分别为 10.86 亿元、10.61 亿元、2.24 亿元及 2.22 亿元，占同期资产总额的比重分别为 1.89%、1.68%、0.34%及 0.34%。2021 年末公司固定资产较 2020 年减少 8.37 亿元，主要系将固定资产中房屋及建筑物价值 10.10 亿元转入投资性房地产中。截止 2021 年末，公司固定资产主要为房屋及建筑物，账面余额为 2.16 亿元。

12) 在建工程

近三年一期，公司固定资产分别为 217.70 亿元、142.15 亿元、3.23 亿元及 3.25 亿元，占同期资产总额的比重分别 37.86%、22.51%、0.49%及 0.50%。2021 年末公司在建工程较 2020 年减少 138.92 亿元，主要系基础设施建设项目减少所致。截止 2021 年末，公司在建工程情况如下：

单位：元

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

重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入 存货	本期其他减少	期末余额
基础设施建设项目	13,902,853,775.31	261,117,817.28		14,163,971,592.59	
污水处理厂改造及 管网工程	310,706,218.60	10,800,872.69			321,507,091.29
输送分栋及同屏比 对工程	243,589.76			243,589.76	
泰州国际汽车城商 业综合体	932,716.84				932,716.84
办公区域（天虹路） 装修改造	497,665.42	225,428.44		723,093.86	
再生水利用工程	163,867.85				163,867.85
合计	14,215,397,833.78	272,144,118.41		14,164,938,276.21	322,603,675.98

13) 无形资产

2019-2022年3月末，公司无形资产分别为22.07亿元、21.72亿元、20.75亿元及20.67亿元，占比公司总资产比例分别为3.84%、3.44%、3.18%及3.16%，公司无形资产主要为土地使用权及土地承包经营权。截止2021年末，公司无形资产中土地使用权账面价值0.64亿元，土地承包经营权20.11亿元。

(3) 负债结构及主要科目分析

近三年一期，公司流动负债分别为134.01亿元、141.10亿元、170.94亿元和183.35亿元，占同期负债总额的比重分别为45.96%、37.19%、41.59%和43.53%，公司流动负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，近三年及一期末，以上四项合计占当期末流动负债的比例分别为93.86%、93.86%、95.12%和95.12%。近三年一期，非流动负债分别为157.56亿元、238.32亿元、240.08亿元和237.85亿元，占同期负债总额的比重分别54.04%、62.81%、58.41%和56.47%，公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，近三年及一期末，公司以上三项合计分别占当期末非流动资产的96.78%、96.78%、97.85%和97.85%。

2019-2022年3月末公司主要负债结构

项目	2022年3月末		2021年		2020年		2019年	
	金额(万元)	占总负债比例	金额(万元)	占总负债比例	金额(万元)	占总负债比例	金额(万元)	占总负债比例
短期借款	373,789.82	8.74%	343,743.14	8.07%	166,944.59	4.06%	304,417.00	8.02%
应付票据	118,500.00	2.77%	109,360.73	2.57%	141,000.00	3.43%	27,000.00	0.71%

应付账款	23,355.77	0.55%	8,063.53	0.19%	68,708.99	1.67%	28,188.99	0.74%
合同负债	12,539.60	0.29%	11,361.69	0.27%				
应交税费	10,184.40	0.24%	15,048.03	0.35%	14,112.91	0.34%	8,639.91	0.23%
其他应付款	222,647.40	5.21%	160,549.16	3.77%	182,292.44	4.44%	108,529.06	2.86%
一年内到期的非流动负债	912,600.73	21.34%	1,002,404.75	23.52%	1,029,383.82	25.04%	929,240.11	24.49%
其他流动负债	115,000.00	2.69%	236,476.68	5.55%	100,000.00	2.43%		
流动负债合计	1,788,847.42	41.83%	1,887,337.74	44.29%	1,709,398.82	41.59%	1,410,972.97	37.19%
长期借款	1,349,509.47	31.55%	1,397,518.72	32.80%	1,610,928.50	39.19%	1,822,178.27	48.03%
应付债券	889,642.62	20.80%	771,642.62	18.11%	550,210.28	13.39%	343,838.83	9.06%
长期应付款	170,044.36	3.98%	125,720.30	2.95%	179,836.13	4.38%	165,936.68	4.37%
递延所得税负债	78,533.14	1.84%	78,534.00	1.84%	59,519.04	1.45%	50,987.88	1.34%
非流动负债合计	2,488,002.30	58.17%	2,373,696.86	55.71%	2,400,803.16	58.41%	2,383,215.86	62.81%
负债合计	4,276,849.72	100.00%	4,261,034.60	100.00%	4,110,201.98	100.00%	3,794,188.83	100.00%

1) 短期借款

近三年一期，公司短期借款分别为 30.44 亿元、16.69 亿元、34.37 亿元及 37.38 亿元，占同期负债总额的比重分别为 8.02%、4.06%、8.07%及 8.74%。截止 2021 年末，公司短期借款明细如下：

单位：元

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

2) 应付票据

近三年一期，公司应付票据分别为 2.70 亿元、14.10 亿元、10.94 亿元及 11.85 亿元，占同期负债总额的比例分别 0.71%、3.43%、2.57%及 2.77%。公司的应付票据由银行承兑汇票构成，截止 2021 年末，公司应付票据明细如下：

单位：元

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

项目	期末余额	期初余额
合计	1,093,607,261.00	1,410,000,000.00

3) 应付账款

近三年一期，公司应付账款分别为 2.82 亿元、6.87 亿元、0.81 亿元及 2.34 亿元，占同期负债总额的比例分别为 0.74%、1.67%、0.19%及 0.55%，公司应付账款主要是应付施工方的工程建设款，截止 2021 年末，公司应付账款前五名明细如下：

单位：元

债权人名称	与本公司关系	期末余额	性质或内容	占应付账款总额的比例 (%)
中国江苏国际经济技术合作公司	非关联方	13,474,539.00	工程款	16.71
江苏安泰输变电工程有限公司	非关联方	6,112,000.00	工程款	7.58
南通四建集团有限公司	非关联方	3,435,550.21	工程款	4.26
泰州金马建设工程有限公司	非关联方	1,804,452.65	工程款	2.24
泰州市城光道路照明工程	非关联方	1,660,131.65	工程款	2.06
合计		26,486,673.51	工程款	32.85

4) 合同负债

2021 年及 2022 年 3 月末，公司合同负债分别为 1.36 亿元及 1.25 亿元，占比公司总负债比例分别为 0.27%及 0.29%。公司合同负债主要为预收货款，截止 2021 年末，公司预收货款为 1.14 亿元。

5) 其他应付款

公司其他应付款主要系往来款、债权重组款、保证金等。近三年一期，公司其他应付款分别为 10.85 亿元、18.23 亿元、16.05 亿元及 22.26 亿元，占同期负债总额的比重为 2.86%、4.44%、3.77%及 5.21%。截止 2021 年末，公司其他应付款账龄 1 年以内金额为 7.61 亿元，占比 47.42%，1-2 年金额为 8.44 亿元，占比 52.58%。

6) 一年内到期的非流动负债

近三年一期，公司一年内到期的非流动负债分别为 92.92 亿元、102.94 亿元、100.24 亿元及 91.26 亿元。占同期负债总额的比重为 24.49%、25.04%、23.52%及 21.34%。截止 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	8,776,218,387.47	9,163,080,234.99
一年内到期的应付债券	184,974,273.99	138,375,851.11
一年内到期的长期应付款	1,062,854,815.67	1,143,005,506.43
合计	10,024,047,477.13	10,444,461,592.53

7) 其他非流动负债

2020-2022年3月末，公司其他非流动负债分别为10.00亿元、23.65亿元及11.50亿元，占比公司负债总计比例分别为2.43%、5.55%及2.69%。截止2021年末，公司其他非流动负债明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期融资	2,350,000,000.00	1,000,000,000.00
待转销项税	14,766,787.08	7,595,007.68
合计	2,364,766,787.08	1,007,595,007.68

8) 长期借款

近三年一期，公司长期借款分别为182.22亿元、161.09亿元、139.75亿元及134.95亿元，占同期负债总额的比重为48.03%、39.19%、32.80%及31.55%。截止2021年末，公司长期借款明细如下：

单位：元

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

9) 应付债券

近三年一期，公司应付债券余额分别为34.38亿元、55.02亿元、77.16亿元及88.96亿元，占总资产的比重分别为9.06%、13.39%、18.11%及20.80%。截止2021年末，公司应付债券明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
16鑫泰债	400,000,000.00	600,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
2017年公司债券		
19鑫泰01(公司债)	998,622,579.74	997,330,524.33
19鑫泰02(公司债)	399,490,678.56	398,917,966.70
19鑫泰03(公司债)	118,094,879.09	697,717,721.49
20鑫泰01	598,343,413.36	597,964,994.18
20鑫泰02	697,873,371.03	697,460,876.15
20泰州鑫泰PPN001	498,765,324.33	498,587,848.68
20鑫泰MTN001	498,470,597.90	498,509,981.85
21鑫泰MTN001	496,238,439.72	
21鑫泰01	1,000,000,000.00	
21鑫泰03	499,147,219.89	
21鑫泰05	498,008,459.91	
21鑫PPN001	500,000,000.00	
美元债	513,371,226.80	515,612,902.29
减：一年内到期的应付债券		
合计	7,716,426,190.33	5,502,102,815.67

10) 长期应付款

近三年一期，公司长期应付款分别为16.59亿元、17.98亿元、12.57亿元及17.00亿元，占同期负债总额的比重为4.37%、4.38%、2.95%及3.98%。截止2021年末，公司长期应付款明细如下：

单位：元

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

长期应付款分类如下：

单位：元

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	2,315,306,112.84	2,936,615,014.55
减：一年内到期的长期应付款	1,062,854,815.66	1,143,005,506.43
合计	1,252,451,297.18	1,793,609,508.12

专项应付款分类如下：

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
创业园创业基地扶持资金	267,720.51			267,720.51
人保局保险费用专项资金	30,953.34			30,953.34
中央财政城镇保障性安居工程	3,733,074.92			3,733,074.92

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
专项资金				
省级保障性住房建设引导资金	720,000.00			720,000.00
合计	4,751,748.77			4,751,748.77

(4) 盈利能力分析

近三年一期公司盈利能力指标

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年3月末
营业收入	206,270.27	318,028.71	444,416.72	30,249.50
营业成本	179,789.32	284,736.87	416,031.00	24,438.21
净利润	34,350.83	35,382.40	35,374.32	2,141.03
营业毛利率	12.84%	10.47%	6.39%	19.21%

公司主营业务为建设项目（含安置房）和土地开发整理，其中建设项目（含安置房）包括基础设施项目和安置房项目。2019年度、2020年度、2021年及2022年3月末，公司分别实现营业收入20.63亿元、31.80亿元、44.44亿元及3.02亿元。2020年度公司营业收入较2019年增加11.18亿元，增幅达54.18%，主要系公司商品销售业务、贸易业务和租赁业务收入增加所致。2021年较2020年收入增加12.64亿元，主要系公司大宗贸易收入增加所致。公司主营业务收入主要由保障房销售业务、委托建设业务、商品销售业务等构成。

近三年一期，公司营业毛利率分别为12.84%、10.47%、6.39%及19.21%。2020年度公司主营业务毛利率较2019年有所下降，主要系毛利较高的委托建设业务收入下降及毛利较低的商品销售和贸易业务收入增加所致，2021年公司营业毛利率有所降低，主要贸易业务收入增加，营业毛利润率较低，且其他鸚鵡收入较2020年减少，整体毛利润率降低。

2019-2021年，公司获得政府补助分别为2.94亿元、2.79亿元及2.97亿元，政府补助加大了公司利润，整体来看，公司盈利能力尚可，随着业务不断深化及多元化，未来盈利能力逐渐增强。

(5) 现金流量分析

近三年一期XTJT的现金流情况（单位：万元）

项目	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
经营活动现金流入小计	207,528.23	989,393.30	1,141,685.35	316,399.81
经营活动现金流出小计	188,246.79	964,965.20	1,112,570.72	307,246.23
经营活动产生的现金流量净额	19,281.45	24,428.10	29,114.62	9,153.58
投资活动现金流入小计	13,668.82	5,727.33	1,497.74	

投资活动现金流出小计	6,446.10	46,359.28	188,637.20	331,805.79
投资活动产生的现金流量净额	7,222.72	-40,631.95	-187,139.45	-331,805.79
筹资活动现金流入小计	846,645.31	1,731,240.90	2,151,504.60	2,598,300.21
筹资活动现金流出小计	839,670.05	1,911,403.58	2,197,790.39	1,940,823.31
筹资活动产生的现金流量净额	6,975.25	-180,162.68	-46,285.79	657,476.90
现金及现金等价物净增加额	33,479.52	-195,220.19	-204,400.96	335,759.82

最近三年及一期,公司经营活动产生的现金流量净额分别为 0.92 亿元、2.91 亿元、2.44 亿元及 1.93 亿元。报告期内公司主营业务获现能力较强,公司 2020 年经营活动产生的现金流量较 2019 年增长 218.07%,主要系汽车销售和大宗商品贸易业务现金流入增加所致。公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金;公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金,公司与其他单位发生的往来款项金额较大,对经营活动产生的现金流量净额产生一定影响。

最近三年及一期,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-33.18 亿元、-18.71 亿元、-4.06 亿元及 0.72 亿元,报告期内公司投资活动现金流均为负,主要为公司购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金流出以及投资支付的现金流出较大。2020 年公司投资活动产生的现金流量净额相比 2019 年增加 45.60%,主要系投资现金支出减少及投资收回现金所致。

近三年一期,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 65.75 亿元、-4.63 亿元和、-18.02 亿元及 0.70 亿元,其中筹资活动现金流入分别为 259.83 亿元、215.15 亿元、173.12 亿元及 84.66 亿元。主要是公司通过向金融机构贷款和发行债券所收到的资金流入。2020 年及 2021 年筹资活动产生的现金流量净额为负主要系当期筹资收到现金减少且支付的现金增多所致。虽然 2020 年筹资活动现金流量净额由正转负,但筹资活动现金流入小计和筹资活动现金流出小计较 2019 年变动较小,均未超过 30%,由正转负主要系流入流出反向变动所致;2021 年筹资活动现金流量净额为负主要系公司对自有资金及融资资金的配置安排差异所致,对于到期债务本金或期间内利息采用自有资金及融资资金相结合的方式予以偿还,在保持合理现金持有量的同时控制融资规模从而减少利息支出,不存在融资困难的情形。

(6) 偿债能力分析

近三年一期公司偿债能力指标

指标名称	2022年3月末	2021年	2020年	2019年
流动比率（倍）	2.83	2.68	2.08	1.76
速动比率（倍）	1.23	1.22	1.34	1.43
资产负债率（%）	65.32%	65.26%	65.09%	65.99%

从短期偿债指标看,2019-2022年3月末,公司的流动比率分别为1.76、2.08、2.68及2.83,流动比率处于合理的水平;同期,速动比率为1.43、1.34、1.22及1.23,公司速动比率保持在高于1.00水平,总体的流动比率和速动比率均保持在合理的水平,说明公司的资产变现能力和短期偿债能力较好。

从长期偿债指标来看,2019-2022年3月末,公司的资产负债率分别为65.99%、65.09%、65.26%及65.32%,较为波动,公司的资产负债率却保持在较为合理的水平,说明公司的长期偿债能力较强。随着公司利息支出的增长,公司的EBITDA利息保障倍数较为波动,对债务的保障程度有所上升,处于合理水平。同时公司经营上受到政府的重视,近年每年都收到补贴,支持了公司的快速发展,对公司债务的偿还也起到一定的保障作用。

（八）融资及担保情况

1、对外融资

截至2022年3月末XTJT的对外负债共计391.01亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托和租赁,其中以银行借款为主,银行融资143.88亿元,合计占比36.80%;债券融资85.46亿元,占比21.86%;信托融资114.92亿元,占比29.39%;租赁融资22.74亿元,占比5.82%。公司融资渠道分布较多样化。

截至2022年3月XTJT融资方式明细表（单位：亿元）

银行融资	信托融资	租赁融资	债券融资	其他	合计
143.88	114.92	22.74	85.46	24.01	391.01
36.80%	29.39%	5.82%	21.86%	6.14%	100.00%

从到期情况来看,2022年到期125.28亿元,2023年到期148.18亿元,2024年到期65.96亿元,2025年及以后到期51.59亿元,公司债务到期主要集中在2022年及2023年,占到对外融资总额的69.15%。公司2022年3月末货币资金余额为33.62亿元、其他应收款171.97亿元、存货286.07亿元、流动资产506.74

亿元，足以覆盖近两年到期债务。同时，2022年3月末，公司流动比率为2.83，速动比率为1.23，两个短期偿债指标相对合理，公司短期偿债能力较强。

到期年份	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
到期金额（亿元）	125.28	148.18	65.96	51.59

（二）对外担保情况

担保人对外担保明细（截至2022年3月末）

2022年3月泰州XTJT有限公司对外担保明细

单位：万元

序号	担保单位	贷款银行	余额	借款时间	到期时间
1	泰州市城市建设投资集团有限公司	民生银行泰州分行	25,000.00	2019/6/3	2024/6/3
2	泰州市城市建设投资集团有限公司	工商银行	13,500.00	2019/7/11	2025/6/11
3	泰州市城市建设投资集团有限公司	光大银行泰州分行	25,376.00	2019/10/10	2024/9/10
4	泰州市城市建设投资集团有限公司	平安银行南京分行	57,925.00	2020/5/18	2025/5/17
5	泰州市城市建设投资集团有限公司	中信银行	8,350.00	2020/5/29	2028/12/31
6	泰州市城市建设投资集团有限公司	恒丰银行南京分行	15,000.00	2021/6/25	2022/6/24
7	泰州市城市建设投资集团有限公司	民生银行泰州分行	10,000.00	2021/6/1	2022/6/1
8	泰州高教投资发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	9,666.54	2020/3/13	2025/3/13
9	泰州高教投资发展有限公司	光大信托	70,000.00	2020/6/23	2022/6/23
10	泰州高教投资发展有限公司	徽银金融租赁有限公司	18,950.71	2020/3/27	2025/3/30
11	泰州市凤城河建设公司	光大银行泰州分行	20,000.00	2021/12/24	2022/12/23

12	泰州市凤城河建设公司	中国建设银行	11,000.00	2019/12/10	2022/6/10
13	泰州市凤城河建设公司	广发银行扬州分行	18,950.00	2020/2/21	2023/2/20
14	泰州市凤城河建设公司	邮储银行	20,000.00	2021/12/17	2022/12/25
15	泰州市凤城河建设公司	民生银行泰州分行	20,000.00	2021/12/16	2022/6/16
16	泰州HXYY投资有限公司	中航国际租赁有限公司	2,500.00	2018/7/24	2022/7/24
17	泰州HXYY投资有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	6,732.81	2018/9/30	2023/9/30
18	泰州HXYY投资有限公司	光大银行南京分行	12,000.00	2019/9/20	2022/9/19
19	泰州HXYY投资有限公司	南京银行泰州新区支行	10,000.00	2019/9/27	2022/9/20
20	泰州HXYY投资有限公司	民生银行泰州分行	18,000.00	2019/12/4	2024/12/4
21	泰州HXYY投资有限公司	民生银行泰州分行	22,500.00	2019/12/10	2024/12/10
22	泰州HXYY投资有限公司	民生银行泰州分行	30,000.00	2020/1/14	2025/1/14
23	泰州HXYY投资有限公司	江苏省国际信托	45,000.00	2020/3/6	2023/3/5
24	泰州HXYY投资有限公司	中航国际租赁有限公司	12,500.00	2020/3/27	2023/3/27
25	泰州HXYY投资有限公司	邮储银行	10,000.00	2021/4/29	2022/4/27
26	泰州HXYY投资有限公司	紫金信托	70,000.00	2020/4/17	2022/4/17
27	泰州HXYY投资有限公司	平安信托有限责任公司	24,600.00	2020/4/27	2023/4/27
28	泰州HXYY投资有限公司	建行新区	15,900.00	2020/6/11	2028/12/10
29	泰州HXYY投资有限公司	工商银行	17,900.00	2020/6/23	2030/6/18
30	泰州HXYY投资有限公司	云南信托	50,000.00	2020/6/23	2022/6/22
31	泰州HXYY投资有限公司	韩亚银行(中国)有限公司南京分行	9,000.00	2020/7/22	2022/7/20
32	泰州HXYY投资有限公司	建信信托	48,000.00	2020/11/3	2022/11/3

33	泰州 HXYX 投资有限公司	工商银行	11,250.00	2020/12/21	2027/12/18
34	泰州 HXYX 投资有限公司	华融金租	18,106.44	2020/11/17	2023/11/17
35	泰州 HXYX 投资有限公司	恒丰银行南京分行	19,500.00	2022/3/30	2023/3/29
36	泰州 HXYX 投资有限公司	广东粤财信托	17,500.00	2022/1/27	2024/1/15
37	泰州 HXYX 投资有限公司	远东国际租赁有限公司	12,000.00	2022/3/29	2025/3/29
38	泰州 HXYX 投资有限公司	韩亚银行(中国)有限公司南京分行	11,000.00	2021/2/5	2023/2/3
39	泰州 HXYX 投资有限公司	广发银行扬州分行	47,530.00	2021/4/19	2027/4/30
40	泰州 HXYX 投资有限公司	浙商银行泰州分行	49,699.11	2021/4/9	2022/7/6
41	泰州 HXYX 投资有限公司	央企信托	49,730.00	2021/9/3	2023/12/29
42	泰州 HXYX 投资有限公司	杭州银行	19,800.00	2022/3/4	2023/9/3
43	泰州 HXYX 投资有限公司	光大银行泰州分行	16,000.00	2021/9/27	2022/9/26
44	泰州 HXYX 投资有限公司	远东国际租赁有限公司	17,005.00	2021/8/6	2024/8/6
45	泰州医药高新股份有限公司	恒丰银行南京分行	10,000.00	2021/4/30	2022/4/30
46	泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	华宝信托	10,000.00	2019/6/26	2024/6/25
47	江苏华为医药物流有限公司	恒丰银行南京分行	9,500.00	2022/3/30	2023/3/29
48	泰州东方中国医药城控股集团有限公司	海通租赁	2,409.41	2018/12/27	2022/12/27
49	泰州华盛投资开发有限公司	恒丰银行南京分行	9,000.00	2021/4/30	2022/4/30
50	泰州华康投资有限公司	交通银行	35,000.00	2020/12/18	2034/12/31
51	泰州国控投资集团有限公司	江苏银行泰州新区支行	5,500.00	2021/12/31	2022/6/19
52	泰州华诚医学投资集团有限公司	中国银行	8,000.00	2020/1/6	2022/11/21

53	泰州华诚医学投资集团有限公司	浙金信托	11,300.00	2020/4/17	2022/4/23
54	泰州华诚医学投资集团有限公司	农行	29,200.00	2020/6/10	2035/6/8
55	泰州华诚医学投资集团有限公司	五矿信托	50,000.00	2022/1/27	2024/1/27
56	泰州华诚医学投资集团有限公司	国投泰康	25,800.00	2022/3/30	2023/3/29
57	泰州通泰投资有限公司	华夏银行泰州分行	30,000.00	2021/5/27	2024/5/26
58	泰州市软件园有限公司	光大银行泰州分行	10,000.00	2021/7/7	2022/7/6
59	泰州市新滨江开发有限责任公司	江苏银行泰州分行	1,500.00	2015/4/30	2023/3/16
60	泰州市新滨江开发有限责任公司	国药控股(中国)融资租赁	718.97	2018/11/14	2024/1/4
61	泰州市新滨江开发有限责任公司	江苏省国际信托	20,000.00	2020/4/28	2022/4/28
62	泰州市新滨江开发有限责任公司	紫金信托	20,000.00	2020/5/22	2022/5/22
63	泰州市新滨江开发有限责任公司	浙江浙银租赁	6,250.00	2020/5/28	2023/5/28
64	泰州市新滨江开发有限责任公司	中建投信托	27,600.00	2020/6/30	2023/1/8
65	泰州市新滨江开发有限责任公司	苏州信托有限公司	13,500.00	2020/8/28	2022/11/28
66	泰州市新滨江开发有限责任公司	浙商银行泰州分行	4,300.00	2021/10/14	2022/10/14
67	泰州市新滨江开发有限责任公司	民生银行泰州分行	10,000.00	2021/12/16	2022/6/16
68	泰州市新滨江科技发展有限公司	国药控股(中国)融资租赁	10,160.25	2021/7/30	2024/7/30
69	泰州江源工程建设有限公司	徽商银行南京分行	1,000.00	2021/6/21	2022/6/21
70	泰州润江建设发展有限公司	光大银行泰州分行	28,999.00	2017/1/24	2023/1/23
71	泰州润江建设发展有限公司	上海爱建信托有限公司	20,000.00	2021/6/15	2023/6/14
72	江苏创鸿资产管理有限公司	浙商银行泰州分行	21,000.00	2022/3/28	2023/3/28
73	江苏望涛投资建设有限公司	渝农商金融租赁	16,228.18	2019/5/5	2024/5/5
74	江苏望涛投资建	浙商银行泰州	19,000.00	2022/3/22	2023/3/21

	设有限公司	分行			
75	江苏望涛投资建设有限公司	华夏金融租赁有限公司	15,000.00	2020/10/13	2024/10/13
76	江苏望涛投资建设有限公司	渤海银行	7,000.00	2022/3/21	2023/3/20
77	泰州市港口开发公司	苏州金融租赁有限公司	7,792.69	2020/9/24	2023/9/24
78	泰州市港口开发公司	冀银金租	6,666.67	2021/3/30	2024/3/30
79	泰州市港口开发公司	华夏银行泰州分行	9,000.00	2022/1/4	2023/1/4
80	泰州市港口开发公司	平安银行泰州分行	6,500.00	2022/1/30	2023/1/27
81	泰州市港口开发公司	农商行	4,800.00	2022/1/21	2023/1/20
82	泰州申和房地产有限公司	中国银行	3,452.00	2020/12/2	2022/10/31
	合计		1,563,648.78		

截至 2022 年 3 月末，XTJT 对外担保 156.36 亿元，其中对国企担保 156.02 亿元，占比 99.789%，对民企担保 0.35 亿元，占比 0.22%。被担保单位主要为国有或国有控股企业，而其中主要是泰州当地的医药高新企业及子公司，医药行业为泰州当地支柱产业，各国企实力雄厚，经营状态良好，未出现重大不利事项。公司对民企担保部分为对泰州申和房地产有限公司担保，该公司为 XTJT 子公司泰州市心态建设发展有限公司与江苏房地产开发有限公司共同持股，持股比例分别为 52%和 48%，故公司对外担保发生风险在控制范围内，代偿可能性低。公司整体担保风险较小。

公司对民企担保企业情况介绍如下：

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

（九）信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2021 年 6 月 24 日出具的跟踪评级报告，泰州 XTJT 有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7-。

（十）诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，XTJT 无被执行情况。



The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The search criteria are: Debtor Name/Name: 泰州鑫泰集团有限公司; ID Number/Institution Code: 需完整填写; Execution Court Range: 全国法院 (包含地方各级法院); Verification Code: ASZF. The search result section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰州鑫泰集团有限公司 相关的结果。' (No results found for Taizhou Xintai Group Co., Ltd. within the national courts (including local courts at all levels)).

经查询“中国裁判文书网”，XTJT 涉诉情况如下：

(1) 原告杨春松与被告泰州 XTJT 有限公司（以下简称鑫泰公司）房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案，原告为拆迁户，2011 年获得安置房一套 111.57 平方米，因被告未能遵守过渡期限协议（过渡期 18 个月），没有将剩余 138.57 平方米面积进行安置，因此原告起诉，法院判决泰州 XTJT 有限公司于判决生效后三十日内在小寿一期（泰州医药高新区龙凤家园）范围内就剩余产权调换面积 138.43 平方米向原告杨春松交付安置房屋，并根据相关政策规定及双方签订的《出口加工区（小寿壹期）项目拆迁补偿、安置协议书》约定按实结算。

(2) 原告泰州市海陵区千里马搬家有限公司（以下简称千里马公司）与被告泰州 XTJT 有限公司（以下简称鑫泰公司）及第三人泰州市明珠街道办事处运输合同纠纷一案。因被告拖欠千里马公司春风棚户区改造项目泰州经济开发区茂盛棉制品厂搬迁运输费 593400 元，因此被告上诉，法院判决被告泰州 XTJT 有限公司于判决生效后三十内向原告泰州市海陵区千里马搬家有限公司支付运输费 593400 元。鑫泰公司不服判决提出上诉，二审法院驳回上诉维持原判。

(3) 申请人于海兵于 2021 年 3 月 18 日向本院申请财产保全，请求冻结被申请人位于医药高新区龙凤家园 17 幢 1101 室的房屋。法院裁定执行冻结上述相关财产。

(4) 原告汪文月与被告群刚塑胶五金（泰州）有限公司（以下简称群刚公司）、泰州 XTJT 有限公司（以下简称鑫泰公司）房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案，因关于厂房拆迁款问题汪文月起诉群刚公司和鑫泰公司，一审法院判决被告群刚塑胶五金（泰州）有限公司应于本判决生效后十日内向原告汪文月返还搬迁补偿款 9202393 元，群刚公司不服判决提出上诉，二审法院裁定撤回一审判决并发回重审，二审法院驳回上诉，维持原判。

(5) 原告金广宏、被告群刚塑胶五金（泰州）有限公司（以下简称群刚公司）、被告泰州 XTJT 有限公司（以下简称鑫泰公司）、第三人江苏泰州农村商业银行股份有限公司经济开发区支行（以下简称农商行）房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案。因关于厂房拆迁款问题金广宏起诉群刚公司和鑫泰公司，一审法院判决确认金广宏对群刚公司、鑫泰公司签订的《住宅房屋搬迁补偿安置协议书》及《补充协议》约定的搬迁补偿款享有 9271759 元，群刚公司不服判决提出上诉，二审法院裁定撤回一审判决并发回重审，二审法院驳回上诉，维持原判。

(6) 原告泰州 XTJT 有限公司（以下简称鑫泰公司）与被告扬州新世代光电照明有限公司（以下简称新世代公司）民间借贷纠纷一案，因被告与原告的股东泰州经济开发区管理委员会（以下简称开发区管委会）向原告借款 930 万元，并与原告的股东开发区管委会签订《借款协议》一份，约定原告的股东同意由原告鑫泰公司借给被告 930 万元，后被告借款期限未全部偿还。一审法院判决被告扬州新世代光电照明有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内给付原告泰州 XTJT 有限公司借款本金 350 万元及利息。后鑫泰公司向法院申请执行上述财产，被执行人已停产歇业，没有可供执行的财产；法定代表人廖志宏下落不明，申请执行人亦提供不出被执行人可供执行的财产线索，同意终结本次执行程序。

(7) 原告杨春松与被告泰州 XTJT 有限公司（以下简称鑫泰公司）房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案，杨春松房屋拆迁补偿、安置问题起诉鑫泰公司，一审法院判决泰州 XTJT 有限公司于本判决生效后三十日内在小寿一期（泰州医药高新区龙凤家园）范围内就剩余产权调换面积 138.43 平方米向原告杨春松交付安置

房屋，并根据相关政策规定及双方签订的《出口加工区（小寿壹期）项目拆迁补偿、安置协议书》约定按实结算，原告应予配合。

（十一）融资平台认定

经查询我司最新发布的融资平台名单，XTJT 属于退出类全覆盖。

五、资金用途介绍

信托资金用于偿还 2.0 亿元的金融机构借款（可按实际情况调整）。

六、结论

（一）医药高新区产业特色明确，经济财政实力强

泰州市地处长江下游北岸、长江三角洲北翼，作为新组建的地级市，是江苏长江经济带重要组成部分，是上海都市圈的中心城市之一。2021年，泰州市实现地区生产总值6025.26亿元，增长10.1%，增速位列全省第一；2021年预计实现一般公共预算收入420.29亿元，增长12.0%，财政质量好；泰州医药高新区，全国第56个国家级高新区，2021年，地区生产总值为1106.86亿元，同比增长11%。完成规模以上工业总产值2098.78亿元，增长29.4%；完成固定资产投资713.77亿元，增长8.4%。2021年全区一般预算收入100.54亿元，成为泰州市第一个公共预算收入过百亿的区县，同比增长11.8%，其中，税收收入76.89亿元，同比增长17.7%。2021年末，医药高新区债务限额85.26亿元，其中一般债务57.02亿元，专项债务28.24亿元，债务余额79.34亿元。政府债务率为98.03%，负债率21.25%，处于较低水平。

（二）债务人业务具有专营优势，平台属性强，偿债能力有保障

本项目交易对手华信医药公司是泰州市大健康产业的开发主体，在土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势。同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。在主要业务领域基础设施建设方面都保持了稳定增长趋势，建设项目规模稳中有升，同时担保业务和其他业务也为公司收入提供了有效补充。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司2021年7月22日出具的评级报告，华信医药主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至2022年3月，HXYY总资产为910.44亿元，净资产305.19亿元，资产负债率66.48%，2021年实现营业收入为43.56亿元，净利润4.07亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

（三）担保人资产规模较大，平台属性强，担保能力雄厚

担保人泰州XTJT有限公司是泰州市医药高新区重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事区域内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等。公司在建项目和拟建项目规模大，各个业务板块收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。截至2022年3月末，总资产为654.72亿元，净资产为227.03亿元，资产负债率为65.32%，2021年

实现营业收入为 44.44 亿元，净利润 3.50 亿元。

综上，本项目符合公司的要求，风险可控，具有可操作性，建议公司开展本项目。