

XX 信托·XX619 号集合资金信托计划

尽职调查报告

XX 国际信托有限公司

声明与保证

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

报告摘要

尽调纪要：

(1) 医药高新区内主要平台共有 12 家，分别为泰州华信药业投资有限公司 (AA+)、江苏泰州港核心港区投资有限公司 (AA)、泰州鑫泰集团有限公司 (AA+)、江苏创鸿资产管理有限公司 (AA+)、泰州市新滨江开发有限责任公司 (AA+)、江苏望涛投资建设有限公司 (AA)、泰州高教投资发展有限公司 (AA)、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司 (AA)、泰州华诚医学投资集团有限公司 (AA)、泰州东方中国医药城控股集团有限公司 (AA)、泰州市凯明城市建设有限公司、泰州通泰投资有限公司 (AA)，都是区内重要的平台公司。

(2) 泰州市基本情况：泰州地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临泰州，西接扬州，是江苏长江经济带重要组成部分，长三角中心城市之一，是上海都市圈的中心城市之一。2022 年，泰州市累计实现一般公共预算收入 416.62 亿元，政府性基金收入 523.01 亿元。

(3) 医药高新区（高港区）基本情况：2021 年 6 月，着眼于打造崛起中部的产业增长极，泰州医药高新区与高港区启动融合发展，实行“区政合一”的运行模式。

2022 年泰州医药高新区（高港区）经济运行总体平稳。全区实现地区生产总值为 1153.39 亿元，按不变价计算，比上年增长 2.7%，超越兴化市，排行泰州市下属各区（市）第三。2022 年，医药高新区（高港区）全区一般公共预算收入预计完成 101.16 亿元，加上上级补助收入 19.02 亿元，债务转贷收入 15.15 亿元，上年结转收入 4.21 亿元，调入资金和动用预算稳定调节基金平衡 9.45 亿元，收入总量 148.99 亿元。2022 年医药高新区（高港区）全年预计留抵退税 31.01 亿元，若将留抵退税额计入收入，全区全年将实现一般公共预算收入 132.17 亿元，税收占比将达到 72.72%。

(4) 本项目交易对手江苏泰州港核心港区投资有限公司为泰州医药高新区（高港区）重点发展的基础设施建设任务承接主体，港口物流园安置房、整体城镇化项目建设的重要实施主体，承担了港口物流园内的基础设施工程施工业务、标准厂房及港口投资建设任务，具有一定区域专营优势。根据联合资信评

估股份有限公司 2023 年 5 月 19 日出具的评级报告，核心港区主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。截至 2022 年末，公司总资产规模为 228.64 亿元，净资产为 92.91 亿元，资产负债率为 59.36%，2022 年公司营业收入为 9.13 亿元，净利润为 1.68 亿元。交易对手融资结构良好，公司资产实力强，资产规模在医药高新区（高港区）平台内位列第九，具备较强的偿债能力。

(5) 江苏创鸿资产管理有限公司是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设，以及工程施工、安置房销售、热力销售、景区和管网资产经营、商贸等。截至 2022 年 6 月末，公司注册资本为 1005072.5604 万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 27 日的跟踪评级报告，江苏创鸿资产管理有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7+。截至 2023 年 3 月末，总资产为 685.88 亿元，净资产为 251.02 亿元，资产负债率为 63.40%，2022 年公司营业收入为 41.90 亿元，净利润为 5.60 亿元。江苏创鸿资产规模在医药高新区（高港区）平台内位列第三，公司资产实力强，在当地有专营优势，有足够的担保能力。

(6) 目前，根据医药高新区（高港区）国有资产监督管理委员会出具的《关于进一步明确国有企业融资事项审批权限和审批流程的通知》，区域的融资红线为 7.5%/年，超过 7.5%/年的对外融资需要报区国资办、区地方金融监管局、区债务办并联审查后，报区管委会（区政府）研究审批。此外，文件中指出，针对年化成本超过 7.5%的存量高成本债务，成立工作专班，安排专人负责，逐笔制定置换化解方案，鼓励不低于三年的中长期融资项目。

医药高新区（高港区）融资成本管控较为严格，新增借款融资成本管控较为严格，有助于压降当地的高成本融资，降低债务压力。

(7) 医药高新区（高港区）企业，泰州华正工程管理服务有限公司、泰州泰达贸易有限公司和泰州润江建设实业有限公司曾被上海票据交易所票据信息披露平台披露存在票据逾期情况，经我部核实，上述公司信用良好，票据逾期均为银行系统或票交所流程原因，均由相关银行出具说明解释，不存在信用逾期风险。

(8) 医药高新区（高港区）近期发债情况如下：

发行人	债券简称	发行日	债券类别	发行期限	票面利	发行金额（亿
-----	------	-----	------	------	-----	--------

		期		(年)	率	元)
泰州市新滨江开发有限责任公司	23 新滨江 MTN002	2023/6 /20	一般中期票据	2	5.48%	2
	23 泰滨	2023/6 /15	私募债	2	5.00%	4.15
泰州华信药业投资有限公司	23 泰华信 MTN002	2023/6 /20	一般中期票据	3	5.27%	6.3
	23 泰华信 CP001	2023/6 /9	一般短期融资券	1	4.06%	6
江苏创鸿资产管理有限公司	23 创鸿资产 SCP001	2023/6 /13	超短期融资债券	0.74	3.48%	5.1
泰州华诚医学投资集团有限公司	23 华诚医学 PPN004	2023/6 /29	定向工具	2	6.00%	3
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	23 药城 F3	2023/6 /13	私募债	3	5.23%	2.25

2023年6月份以来，医药高新区（高港区）主要平台共有5家发行债券，累计发行债券28.8亿元，发行利率总体较低，5家主体发行债券加权平均票面利率4.75%，区域债券市场认可度较高。

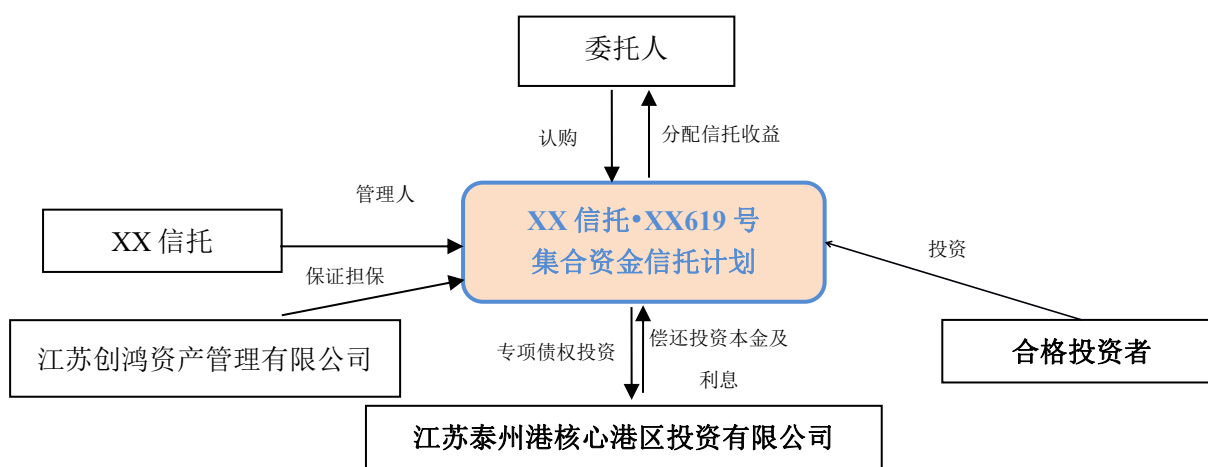
(9) 2023年3月，医药高新区（高港区）与泰州农商行签署战略合作协议，根据协议内容，泰州农商行将在资源配置、综合服务、金融创新上对医药高新区（高港区）予以优先支持。持续加大信贷支持力度，进一步增加信贷投放，力争“十四五”期间新增200亿元贷款支持。据了解，截至2022年底，泰州农商行在医药高新区（高港区）的信贷规模达到124.55亿元，占全区贷款余额的10.03%，在所有驻区银行中仅次于工农建三家，投放范围涵盖制造业、农业等领域。

一、信托基本情况介绍

(一) 交易结构概述

我部拟设立“XX 信托·XX619 号集合资金信托计划”，规模不超过 2.10 亿元（以实际募集为准），每期信托期限 2 年。信托募集资金用于投资江苏泰州港核心港区投资有限公司（以下简称“核心港区”或“交易对手”，联合资信评估股份有限公司 AA，股东为泰州市高港区人民政府（93.02%）和江苏望涛投资建设有限公司（6.98%）定向发行的专项金钱债权，资金用于归还金融机构借款，并由江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“担保人”，中诚信国际信用评级有限责任公司 AA+，YY 评级为 7+，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



(三) 医药高新区（高港区）平台公司分析

医药高新区内主要平台共有 12 家，分别为泰州华信药业投资有限公司（AA+）、江苏泰州港核心港区投资有限公司（AA）、泰州鑫泰集团有限公司（AA+）、江苏创鸿资产管理有限公司（AA+）、泰州市新滨江开发有限责任公司（AA+）、江苏望涛投资建设有限公司（AA）、泰州高教投资发展有限公司（AA）、

泰州市高港高新区开发建设有限责任公司 (AA)、泰州华诚医学投资集团有限公司 (AA)、泰州东方中国医药城控股集团有限公司 (AA)、泰州市凯明城市建设有限公司、泰州通泰投资有限公司 (AA), 都是区内重要的平台公司。其中, 交易对手核心港区为医药高新区 (高港区) 第九大平台, 担保人江苏创鸿为当地第三大平台。

本次项目绑定当地第九大和第三大平台, 交易对手和担保方资产规模雄厚, 具有较强的偿付能力和担保能力。

截至 2023 年 3 月末数据 (单位: 亿元)

序号	名称	控股股东	注册资本(万元)	成立时间	总资产(亿元)	净资产(亿元)	负债率	评级
1	泰州华信药业投资有限公司	泰州市人民政府、国开发展基金有限公司	732,851.16	2005-12-28	898.45	291.24	67.58%	AA+
2	泰州鑫泰集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	1,005,072.56	2001-9-14	716.23	228.25	68.13%	AA+
3	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	315,400.00	2010-8-13	685.88	251.02	63.40%	AA+
4	泰州市新滨江开发有限责任公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	433,000.00	2000-8-18	477.74	154.04	67.76%	AA
5	江苏望涛投资建设有限公司	江苏创鸿资产管理有限公司、泰州市高港区住房和城乡建设局	250,000.00	2003-3-28	361.3	113.16	68.68%	AA
6	泰州华诚医学投资集团有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、国开发展基金有限公司	295,600.00	2009-8-18	303.5	95.96	68.38%	AA
7	泰州高教投资发展有限公司	泰州市城市建设投资集团有限公司	501,500.00	2004-6-3	278.42	124.91	55.14%	AA
8	泰州东方中国医药城控股集团有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、江苏省财政厅	271,610.25	2010-7-2	239.05	75.23	68.53%	AA
9	江苏泰州港核心区投资有限公司 (财务数据截止 2022 年末)	泰州市高港区人民政府、江苏望涛投资建设有限公司	430,000.00	2010/11/08	228.64	92.91	59.36%	AA
10	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司 (财务数据截止 2022 年末)	江苏创鸿资产管理有限公司、江苏泰州港经济开发区管理办公室	272,108.92	2002-1-28	165.43	62.28	62.36%	AA

11	泰州市凯明城市建设有限公司	泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）国有资产管理中心、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	13,000.00	2003-9-5	151.07	61.2	59.50%	-
12	泰州通泰投资有限公司(财务数据截止 2022 年末)	泰州医药城控股集团有限公司、江苏省财政厅	305,680.70	2009-4-15	101.33	38.43	62.89%	AA

泰州医药高新区主要平台公司职务情况

序号	名称	控股股东	主要业务
1	泰州华信药业投资有限公司	泰州市人民政府、国开发展基金有限公司	公司为投资控股型公司，是泰州市华泰工业控股经营有限公司和泰州海华工业建设发展有限公司根据泰州市人民政府 2005 年 11 月 13 日专题会议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，由于子公司华为医药经营。近年逐渐转型为药品第三方物流平台，专门给入驻园区的药品、医疗器械企业提供药品销售、药品第三方物流、药品终端配送服务，并为上下游客户提供差异化增值服务，成为中国医药城招商引资的一个重要平台。
2	泰州鑫泰集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	公司主要承担高新区下辖的泰州经开区及综合保税区的基础设施建设、安置房和厂房建设、国有资产投资和管理等职能，收入主要来源于保障房销售、委托代建及商品销售。
3	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	公司是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设，以及工程施工、安置房销售、热力销售、景区和管网资产经营、商贸等
4	泰州市新滨江开发有限责任公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	新滨江开发是泰州市滨江工业园区唯一的城市基础设施建设主体，主要负责园区公共基础设施和配套项目工程建设，业务范围包括城市基础设施建设回购、物流车、安置房/保障房回购、资产出租和商品贸易等。
5	江苏望涛投资建设有限公司	江苏创鸿资产管理有限公司、泰州市高港区住房和城乡建设局	公司主要从事高港区本级内的道路、绿化工程和保障房等基建业务，公司基础设施业务主要由本部和子公司港城建投负责，分为代建和自建自营两种模式。
6	泰州华诚医学投资集团有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、国开发展基金有限公司	泰州华诚医学教育投资发展有限公司是泰州医药园区（中国医药城）下属国有企业，主要从事中国医药城教育教学区的投资建设及经营发展，公司内设综合部、财务部、工程管理部、投资开发部、后勤管理部 5 个部门。
7	泰州高教投资发展有限公司	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州高教投资发展有限公司主营业务包括园区基础设施建设及土地开发、教育投资业务等。公司为泰州高教园区建设的唯一投融资主体，高教园区的基础设施投资建设是泰州市政府的重点工作，地方政府支持力度大，为公司主业发展提供了较好的政策环境。
8	泰州东方中国医药城控股集团有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、江苏省财政厅	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投资为主其他多业并举的多元化战略经营格局。
9	江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市高港区人民政府	泰州医药高新区（高港区）重点发展的基础设施建设任务承接主体，港口物流园安置房、整体城镇化项目建设的重要实施主体，承担了港口物流园内的基础设施工程施工业务、标准厂房及港口投资建设任务，具有一定区域专营优势

10	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	江苏创鸿资产管理有限公司、江苏泰州港经济开发区管理办公室	公司是泰州市高港区重要的基础设施和安置工程投资建设主体，主要从事高港高新区范围内的基础设施建设、园区经营和保障房建设业务。
11	泰州市凯明城市建设有限公司	泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）国有资产管理中心、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	公司主要在高港区内从事基础设施建设，同时经营物业租赁、建材贸易。
12	泰州通泰投资有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、江苏省财政厅	公司作为泰州数据产业园区内主要的基础设施投资和运营企业，负责园区内的投资、运营、房屋租赁、安装工程等重要基础性工作，在区域内相关行业占据重要地位。公司作为当今中国唯一的国家级医药高新区下属的数据产业园区的主要投资和运营主体。

（四）信托要素

信托要素	内容
信托名称	XX 信托·XX619 号集合资金信托计划
信托目的	信托募集资金用于投资江苏泰州港核心港区投资有限公司定向发行的专项金钱债权，投资资金用于归还金融机构借款。
委托人	本项目为属地发行 B 项目，资金来源为属地发行 B 的合格投资者，由当地政府安排交易对手或者销售团队推介本信托产品，为属地(泰州市)发行，需注意下述情况满足其一为当地投资者：(1) 身份证号以 3212 开头的，且是泰州公安机关下发的身份证；(2) 身份证签发机关为泰州市或其区县公安局的（出生地非当地，但后续工作后户口落在当地，这种情况一般不变更初始身份证号）；(3) 注册地在泰州市或其区县工商局的机构投资者（4）户籍所在地为泰州或其区县。
交易对手	江苏泰州港核心港区投资有限公司

担保人	江苏创鸿资产管理有限公司		
信托规模	不超过 2.10 亿元（分期募集）		
信托期限	2 年		
项目来源	自主开发		
资金安排	属地发行 B 的合格投资者		
信保基金缴纳	由交易对手缴纳		
增值税的承担方式	由信托财产缴纳		
项目放款/成立条件	1. 交易对手出具董事会决议 2. 交易合同办理签约公证		
合同公证安排	交易合同办理签约公证		
产品风险评级	R4		
是否签订信托计划的代销协议：	否	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是	是否创新业务：	否

（五）信托计划退出安排

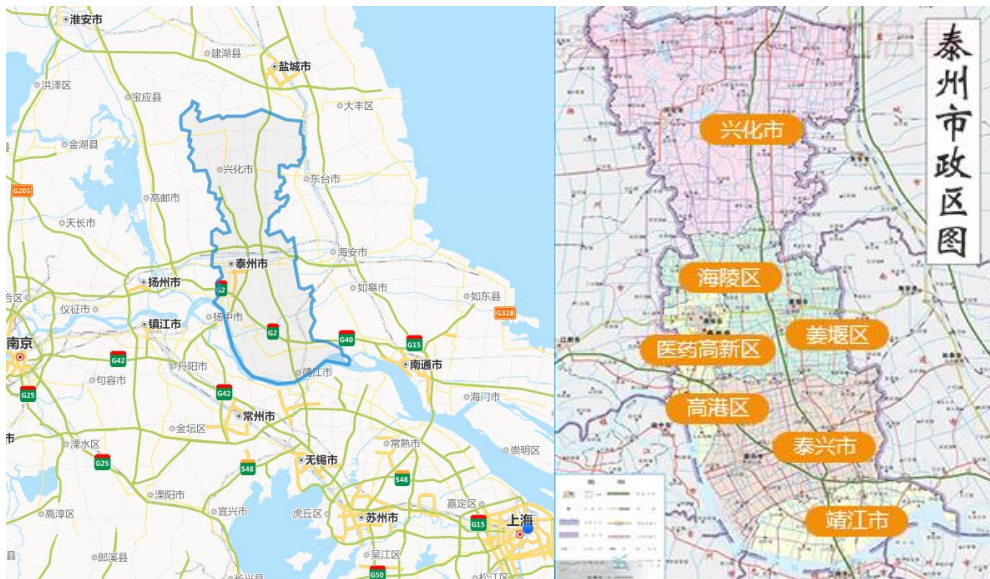
- 1、信托计划退出的第一方式：交易对手核心港区还本付息
- 2、信托计划退出的第二方式：担保人江苏创鸿的代偿

二、地区基本情况介绍

（一）泰州市基本情况

1、泰州市概况

泰州地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临泰州，西接扬州，是江苏长江经济带重要组成部分，长三角中心城市之一，是上海都市圈的中心城市之一。全市总面积 5787 平方公里，其中陆地面积占 77.85%，水域面积占 22.15%。市区面积 1567 平方千米。2022 年末，泰州市常住人口 450.56 万人，城镇化率 69.24%，全市下辖 3 个区、代管 3 个县级市。泰州所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。



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

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

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

2、泰州市经济实力

2021年-2022年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) 泰州市产业发展

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

2022 年泰州市特色产业集群概况（单位：亿元）

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

1) 大健康产业体系

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

2) 汽车零部件和精密制造产业

汽车零部件和精密制造产业共有规上企业 223 家，2022 年实现产值 738.52 亿元，占全市规上工业的 6.5%。拥有整车企业 1 家，产品涵盖汽车整车、零部件等各门类约 300 个品种，初步形成以高端装备制造产业园（长城汽车泰

州分公司整车厂)为核心,高港、海陵、泰兴、靖江四大汽车零部件产业基地为支撑的产业发展格局。泰州医药高新区(高港区)高端装备制造产业园2022年创成全市唯一的国家火炬新能源汽车及零部件特色产业基地,建成省级“互联网+先进制造业”基地。汽车及零部件产业链基本形成,整车产业特色明显,车身系统、底盘系统、电子电器等领域优势突出,近40个品种配套零部件的国内市场占有率超过30%。长城汽车泰州分公司2022年生产新能源整车71899辆,产能利用率超70%。截至2022年,产业拥有国家级技术中心2家、国家制造业单项冠军企业3家、国家绿色工厂2家、国家专精特新企业14家;省级企业技术中心40家、专精特新企业33家、智能车间22家;星级上云企业71家。

3) 化工及新材料产业

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

4) 光伏和锂电产业

光伏和锂电产业共有规上企业49家,其中高新技术企业21家。2022年,光伏和锂电集群实现产值、销售收入、利润551.79亿元、548亿元、13.2亿元,同比增长38.2%、40.9%、951.6%。光伏产业除上游硅料外,基本实现产业链全覆盖;光伏电池组件以单晶硅太阳能为主,兼有铜铟镓硒薄膜太阳能、异质结电池片,电池、组件产能分别达15.8GW、30.6GW,占全国(318GW、288.7GW)的比重达5%、10.6%。拥有国家级专精特新企业1家、省级以上绿色

工厂 2 家、省级以上智能工厂（车间）8 个、省级工业互联网工厂 1 家。锂电产业链从优势较强的电池制造逐步扩展到四大材料、下游的电池回收，基本实现了除负极材料外的锂电池产业链的全覆盖。拥有国家制造业单项冠军企业 1 家、省级以上专精特新企业 5 家、省级以上绿色工厂 4 家、省级智能工厂（车间）9 个、省级工业互联网标杆工厂 1 家。

5) 海工装备和高技术船舶业产业

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

3、泰州市财政实力

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

2020-2022 年泰州市财政数据（单位：亿元）

	2020 年	2021 年	2022 年
综合财力	1079.68	1251.73	1120.41
1、一般公共预算收入	375.2	420.29	416.62
其中：税收收入	282.06	316.96	264.49
非税收入	93.14	103.33	152.13
2、上级补助收入	154.25	150.41	180.78
3、政府性基金收入	550.23	681.03	523.01
其中：国有土地出让	534.01	644.75	501.65
4、一般预算支出	627.68	667.61	696.83
5、政府性基金支出	574.53	548.82	523.01
税收占比	75.18%	75.41%	63.48%

财政自给率	59.78%	62.95%	59.79%
地区生产总值	5,312.77	6025.26	6401.77
债务余额	844.14	965.83	1001.44
其中：一般债务余额	391.12	440.79	446.27
专项债务余额	453.02	525.03	555.17
债务率	78.18%	77.16%	89.38%
负债率	15.89%	16.03%	15.64%

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

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

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

政府债务方面，为强化财政风险管控，泰州市将“政府债务管控情况”纳入业绩管理目标考核，实行限额管理，并建立融资平台公司财务报表季报制度，推进建立“借、用、还”的统一融资机制。政府债务方面，2021年泰州市债务余额为1001.44亿元，其中一般债务余额446.27亿元，专项债务余额555.173亿元，债务率为89.38%，负债率为15.64%。

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

4、泰州市土地和房地产市场情况

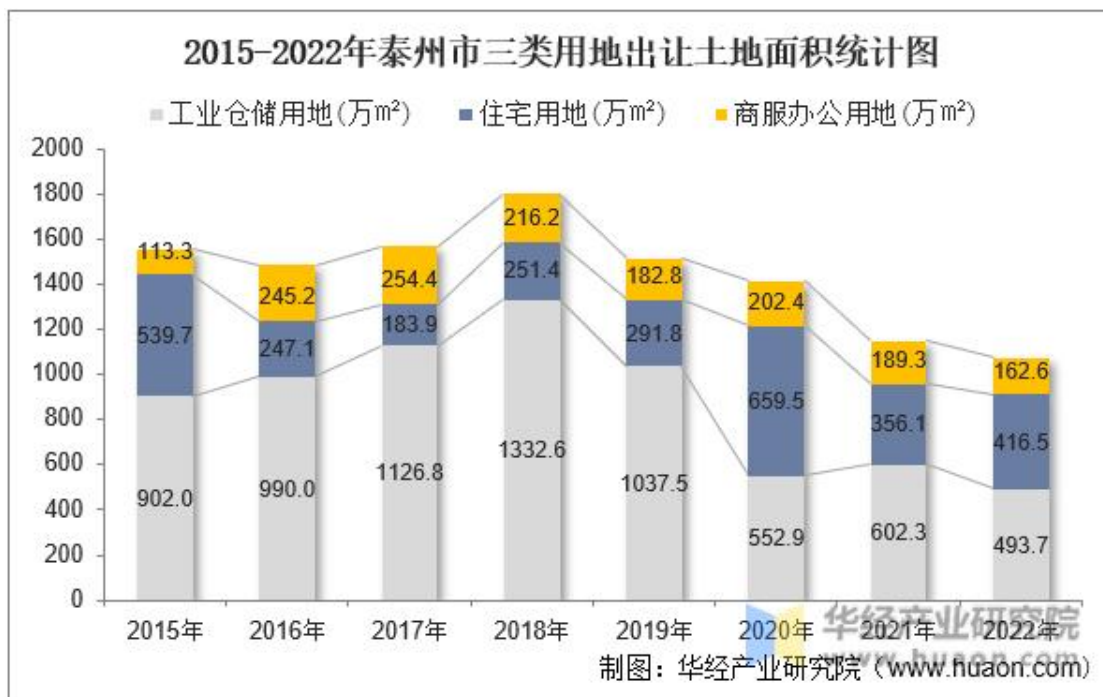
泰州市土地市场情况

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



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

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



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

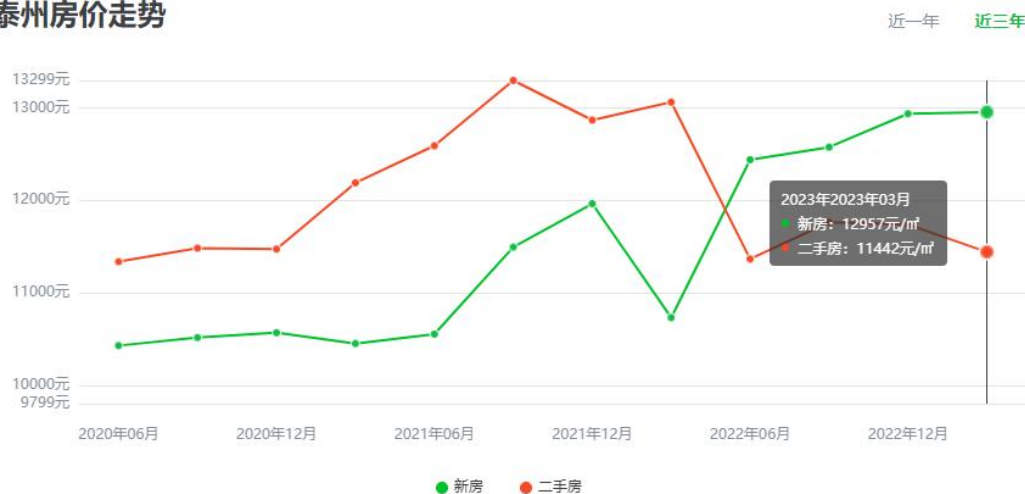
其中，住宅用地的成交价款为327.68亿元；商服办公用地的成交价款为89.61亿元；工业仓储用地的成交价款为20.2亿元。2022年泰州市土地出让的成交地面均价为4079元/m²。

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

泰州市房地产市场情况

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

泰州房价走势



截至2023年3月，泰州市新房价格12957元/m²，二手房价格11442元/m²，新房价格较上年同期增加20.74%，二手房价格同比下降12.42%，泰州市新房价格和二手房价格自2022年3月份以来出现明显分化，新房价格持续上升，二手房价格下降，主要是二手房挂牌房屋数量较多，市场供过于求所致。

为促进房地产市场健康发展，2022年泰州市相继推出“泰十二条”和“泰十条”。5月出台“泰十二条”，从支持合理住房需求、激发市场主体活力、提升服务监管能力三个方面促进房地产市场健康发展，主要举措有发放购房补贴、提高公积金贷款额度、降低首付比例、优化土地出让金缴纳方式、鼓励货币化

安置等。9月出台第二轮房地产政策“泰十条”，创新实行对退役军人、现役军人给予购房补贴和优惠，对个人转让住宅及其房屋附属设施并缴纳土地增值税的给予补贴。政策发布后，中秋、国庆两个假期，楼市出现了“小阳春”。且截止2023年3月底，泰州市无限购政策，泰州市9家主要银行首套房利率4.1%，二套房利率4.9%，首套二套首付均为30%，整体房地产市场政策较为宽松，有助于未来泰州市房地产市场的回暖。

（二）医药高新区（高港区）基本情况

1、基本经济情况

2005年2月，江苏省委、省政府经过充分调研，决定在泰州“设立医药产业园区、建设中国医药城”；2006年11月，中国医药城正式启动建设；2009年3月，泰州医药高新区升级为国家级高新区，是当时全国唯一的医药类国家级高新区；2010年2月，科技部、卫生部、国家食品药品监督管理局、国家中医药管理局与江苏省人民政府共建中国医药城机制正式建立，成为全国唯一的部省共建高新区。目前，在全国169家国家级高新区综合排名中列74位，在215家全国生物医药类园区综合竞争力排名中列11位。高港区是泰州的滨江主城区、中国人民解放军海军诞生地，也是长三角地区著名的“鱼米之乡”“教育之乡”“银杏之乡”，1997年8月伴随着地级泰州市的成立而组建。

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

2022年医药高新区（高港区）实现地区生产总值1153.39亿元，增长2.7%；完成规模以上工业总产值2370.41亿元，增长12.0%；完成工业开票销售2083.69亿元，增长14.0%；工业入库税金117.67亿元，同比增长22.4%。

以全市 7%的面积和 10.7%的常住人口，创造了 18.8%的 GDP、28.4%的规上工业产值和 39.9%的工业企业净入库税收。

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

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

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

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

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

全区固定资产投资同比下降 13.5%，其中，民间投资占固定资产投资比重为 79.9%。分登记注册类型看，内资企业投资同比下降 28.2%，港、澳、台商企业投

资同比增长 166.1%，外商企业投资同比增长 45.4%。分行业看，化学纤维制造业投资同比增长 63.8%，电气机械和器材制造业投资同比增长 150.5%，计算机通信和其他电子设备制造业投资同比增长 37%，电力热力燃气及水的生产和供应业同比增长 71.9%，卫生和社会工作投资同比增长 110.1%，文化体育和娱乐业投资同比增长 3.4%。

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

2022年泰州市各区县市GDP排名

排名	地区	地区生产总值 (亿元)	增长率
-	泰州市	6401.77	4.40%
1	泰兴市	1366.67	5.30%
2	靖江市	1226.18	5.30%
3	医药高新区 (高港区)	1153.39	2.70%
4	兴化市	1085.19	4.30%
5	姜堰区	837.34	5.20%
6	海陵区	733	3.10%

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

1. 产业园区



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

1) 生物医药产业园区

2005 年 2 月，江苏省委、省政府为加快产业结构调整、促进产业升级，综合泰州医药产业基础等优势，作出了“建设医药产业园、打造中国医药城”的重大战略部署。2006 年 11 月中国医药城正式启动建设，2009 年 3 月获批首家医药类国家级专业高新区，2010 年 2 月科技部、卫生部（现为国家卫生健康委）、国家食品药品监督管理局（现为国家药品监督管理局）、国家中医药管理局与江苏省人民政府共建中国医药城机制建立。

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

园区综合竞争力”前 20 强。

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

2) 化学新材料产业园区

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

园区 2000 年成立，2003 年被中国石油和化学工业协会命名为“中国石油化学（泰州）开发园区”；2007 年经市政府批准设立化工集中区；2014 年成为首批市级特色产业园区；2020 年通过省政府化工集中区认定；2021 年《泰州市三大先进制造业集群产业强链三年行动计划》明确支持园区升格为化工园区，建设中型石化产业基地，医药高新区、高港区“两区融合”后升格为正处级建制的化学新材料产业园区，管理机构为滨江工业园管理办公室。经过二十多年的开发建设，园区水电气、路、桥、管网、码头等各类基础设施已经全部建成并投入运营，工业用地基本达到“九通一平”，发展日趋成型。目前园区规上工业企业 28 家，包括中海油气（泰州）石化有限公司、江苏海慈生物药业有限公司、江苏海阳锦纶新材料有限公司、泰州杨湾海螺水泥有限责任公司等一批重点企业。园区初步建成哈工大泰州创新科技研究院和科聚新材料技术研究院两大新型研发载体；拥有省级众创空间 1 个；园区企业建有国家级企业技术中心 1 家，省级工程技术研究中心 4 家，市级重点实验室 1 家，高新技术企业 8 家。

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

3) 电子信息产业园区

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

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

泰州综保区作为“国家级园区”金字招牌，具有功能全、政策优、通关快等优势，可开展加工制造、保税研发、跨境贸易、仓储物流等多种业务，入驻企业可享受保税、退税、免税等多种税收优惠政策。区内货物可 24 小时通关。建有各类标准厂房 23 万平方米，保税仓库 14 万平方米，进口商品展示交易中心 3 万平方米。2019 年获批国家增值税“一般纳税人”资格试点。

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

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

4) 高端装备制造产业园区

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

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

5) 港口物流产业园区

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

临港产业：以“物流+贸易+加工”为主体，其中临江物贸形成了以港口物流、大宗商品加工贸易为主导，多式联运、集装箱运输为补充的发展格局，集聚了港瑞供应链、晋和电力、正丰国际、泰州国际集装箱码头、永安港务、海企仓储、益嘉物流等加工、贸易、物流企业，先后荣获“省重点物流基地”“省级示范物流园区”“省级现代服务业集聚区”称号，连续4年获评“全国优秀物流园区”；粮油食品产业依托“全国进境粮食指定口岸”——泰州港、江苏省粮食物流产业园以及益海粮油、汇福粮油等粮油深加工企业，向高附加值产品不断攀升，被评为“苏台大健康产业合作园”等；装备制造已集聚三福船舶、口岸船舶、能建机电等重工装备企业，向特种船舶、新能源船舶、海工方向转型升

级。

大健康产业：以中医药为基础，拓展药品+保健品两条主线。依托扬子江龙凤堂、海济原料药、海寿保健品、圣森制药等多家医药企业，向高端原料药、保健品、高端制剂、中成药方向拓展；推进华永医药公共服务平台建设，打造创新药和高端辅料的研发平台、原料药技术转移平台和 CDMO 等平台，构建“三药并举”的大健康产业集聚区

创新型经济产业：以“平台+智造”为主体，集聚中科指南车、润骐防务等科技型企业 43 家，建成省级军民融合产业示范基地，先后与全市唯一的省重大创新载体平台——中科院自动化研究所智能制造研发中心、中国科学院泰州应用技术研发及产业化中心达成战略合作，倾力打造省级重大科创载体项目——中科院泰州智能制造创新中心，争创国家级科技企业孵化器，加快培育一批独角兽企业、瞪羚企业。

2023 年以来，医药高新区（高港区）加快提升港口能级。作为 2023 年省重大项目的泰州港核心港区港口能级提升工程项目正在高效推进，目前已经完成工程进度的 80%。

泰州港核心港区港口能级提升工程总投资约 24.5 亿元，包含粮食交易中心、泰州港三期综合提升、疏港公路建设工程 3 个子项目。粮食交易中心粮食转运码头是全市最大的粮食转运码头，去年 8 月，永安港务总投资 6.5 亿元对现有码头泊位进行改造升级，将永安作业区一期、二期码头外挡改建为 7 万吨级泊位，新建 1.5 万吨和 3000 吨泊位，配套建设粮食装卸及输送等设备，建成后将成为长江沿线单体吞吐量最大的粮食专用码头。下一步，将通过增加卸船机等设备、增设港池等设施，使码头年吞吐量达到 1800 万吨，在不新增岸线的情况下，码头吞吐量增加 600 万吨。

在加快建设泰州港粮食交易中心的同时，泰州港三期综合提升、疏港公路建设工程也在高效推进。目前，泰州港三期综合提升工程的三号堆场项目以及疏港公路建设工程已经完成竣工验收，泰州港核心港区港口能级提升工程所有建设项目将于今年年底建成投入运营。

2. 产业发展

(1) 大健康产业

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

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

1) 国产九价 HPV 疫苗

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

截止2023年3月，瑞科生物九价 HPV 疫苗 REG603 已完成小年龄组免疫桥接、及与 Gardasil9 免疫原性比较两项研究的全部受试者入组和首剂接种工作。从2017年首款 HPV 疫苗获批到2020年，我国 HPV 疫苗市场规模增长至人民币131亿元，预计到2030年将达到人民币690亿元，可以测算出2020年到2030年 HPV 疫苗的复合年增长率为18%，HPV 疫苗市场广阔。

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

2) 重组双组分新冠病毒疫苗 ReCOV

重组双组分新冠病毒疫苗 ReCOV 是我国自主研发的首个在海外获批的新型佐剂重组亚单位新冠病毒疫苗，由瑞科生物公司和联合中国科学院生物物理研究所王祥喜教授课题组共同设计开发。研究显示，ReCOV 总体安全性良好，不良反应轻微，未发现疫苗相关的严重不良事件。此外，在与辉瑞 mRNA 疫苗为阳性对照的临床研究中，既往接种灭活疫苗的人群序贯加强 ReCOV 后，可针对

BF.7、BA.5、BA.2.75、BA.2 等多种奥密克戎变异株诱导了持久的广泛交叉中和抗体，各亚组中和抗体水平较辉瑞 mRNA 疫苗均实现优效(具有统计学差异)。此外，2023 年 3 月，该疫苗在在蒙古国获得紧急使用授权，有利于公司推广开拓海外市场品牌和影响力。

3) 四价流感病毒亚单位疫苗

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

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

4) 医药产业扶持方面

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

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

5) 领军企业

扬子江药业集团有限公司作为医药高新区（高港区）内生物医药的领头羊，近年来持续收到业界的关注。江苏省民营企业 200 强中，扬子江药业在 2021 年纳税额超过 50 亿元，在 2021 年江苏省民营企业纳税排名中位列第三；在 2021 年度中国医药工业百强企业榜单中，扬子江药业位列第六。2022 年 10 月 24 日，作为时代数据“2022 中国生物医药百强榜”的子榜，“2022 中国化药企业竞争力 20 强”榜单中，扬子江药业排名第一。据悉，扬子江药业 2021 年营收达到

785.53 亿元，现有员工 16000 余人。尽管扬子江药业尚未披露 2022 年上半年经营数据，但依据其以超过 100 个通过一致性评价品种以及手握 40 余个六批七轮化药集采中选品种来看，2022 年公司营收将会有可观的增幅，将继续稳居化药企业第一。



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

总体来看，医药高新区（高港区）深耕大健康产业多年，以医药产业作为区域内的特色产业和支柱产业，政策扶持力度大，区域内拥有多家优秀的医药企业，例如扬子江药业、瑞科生物等国内外颇具知名度的企业，随着中国老龄

化程度的加深，以及过去几年疫情带来的冲击，大健康产业在未来拥有良好的发展前景，医药高新区（高港区）提前布局，在未来中国医药产业的版图上将拥有一席之地。

医药高新区（高港区）大健康体系成果及动态

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

2022年3月29日

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

(2) 汽车整车、新能源汽车

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

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

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

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

(3) 石化及新材料

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

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

（4）电子信息

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

4、2023 年以来，医药高新区（高港区）多个重点项目落地发展。

1) 5 个项目入选省重大项目清单，计划总投资 156.8 亿元

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

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

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

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

2) 区内 21 个项目集中开工 总投资达 76.7 亿元

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

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

其中，江苏瑞科生物技术股份有限公司，是一家以自主研发技术为核心驱动力的创新型疫苗公司。2021 跻身全球独角兽榜单，2022 年 3 月底在香港证券交易所主板挂牌上市，成为全市首家 H 股上市企业，港交所 HPV 疫苗第一股。此次开工的 HPV 疫苗、新冠疫苗产业化扩产项目总投资 10.8 亿元，项目建成后，有望形成年产疫苗用脂质体佐剂 2000 万剂、水包油佐剂 1 亿剂的生产能力。艾美康淮生物制药（江苏）有限公司成立于 2011 年，是中国第二大全产业链疫苗集团——艾美疫苗股份有限公司下属子公司，也是国内生产甲型肝炎灭活疫苗的两家生产企业之一。此次拟开工建设的创新疫苗产业化项目一期，建成后

形成年产 EV71-CA16 二价手足口病灭活疫苗 4000 万支和甲型肝炎灭活疫苗 4000 万支的生产能力。

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

3. 泰州医药高新区财政收支情况

2019-2022 年泰州医药高新区财政收支情况（单位：亿元）

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
综合财力	63.29	77.21	151.79	191.16
1、一般公共预算收入	40.81	43.52	100.54	101.17
其中：税收收入	31.01	32.5	76.89	65.11
非税收入	9.81	11.02	23.65	36.06
2、上级补助收入	5.6	5.5	-	19.02
3、政府性基金收入	16.88	28.19	51.25	70.97
其中：国有土地出让	16.17	27.64	-	65.4
4、一般预算支出	29.87	34.85	85.44	98.85
5、政府性基金支出	18.38	33.38	-	69.22
税收占比	75.99%	74.68%	76.48%	64.36%
财政自给率	136.63%	124.88%	117.67%	102.35%
地区生产总值	321.39	336.93	1106.86	1153.39
债务余额	71.94	74.02	160.86	170.68
其中：一般债务余额	50.8	50.98	81.21	81.18
专项债务余额	21.14	23.04	79.65	89.5
债务率	113.67%	95.87%	105.98%	89.29%
负债率	22.38%	21.97%	14.53%	14.80%

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

2022 年泰州各区县市公共财政收入情况（单位：亿元，%）

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

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

同期政府性基金预算收入预计完成 70.97 亿元，加上上级补助收入 9.97 亿元、上年结转收入 0.63 亿元、债务转贷收入 15.44 亿元，收入总量 97.01 亿元。政府性基金预算支出预计完成 69.22 亿元，加上上解上级支出 22.2 亿元，债务还本支出 5.59 亿元，支出总量 97.01 亿元。政府性基金预算收支平衡。

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

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

4. 泰州医药高新区房地产市场

(1) 土地市场

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

2022年医药高新区（高港区）土地出让情况

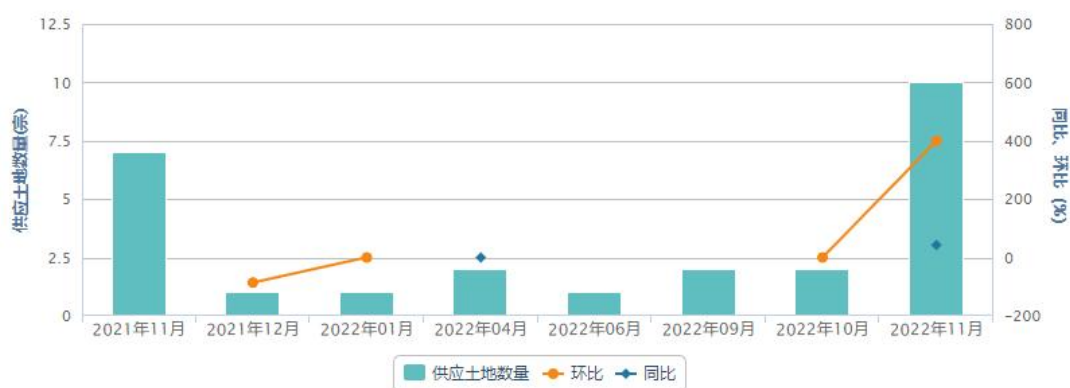
土地用途	供应土地数量(宗)	供应土地面积(万 m ²)	供应土地规划建筑面积(万 m ²)	供应土地起始楼面价(元/m ²)
总计	98803	339,802.43	524,067.16	1,300.00
总计	18	109.11	202.81	2,090.00
住宅用地	9	54.63	105.49	3,779.00
工业用地	8	52.10	97.29	246.00
其它用地	1	2.38	0.02	50,855.00

2022年医药高新区（高港区）土地成交出让情况

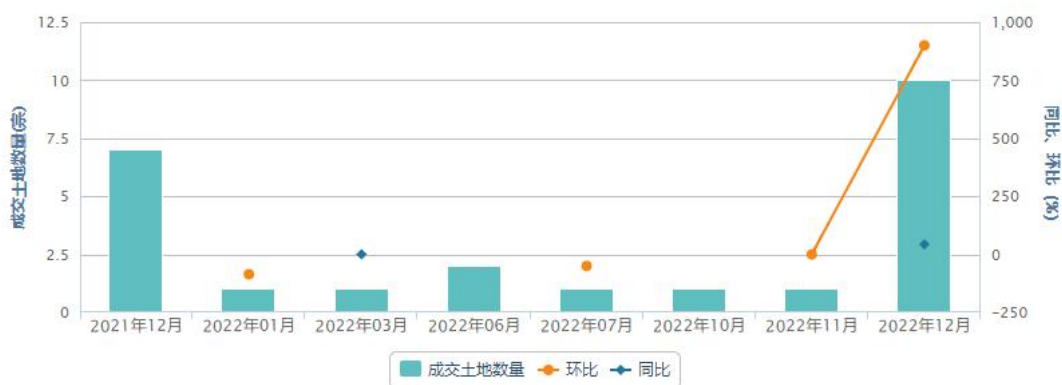
土地用途	成交土地数量(宗)	成交土地面积(万 m ²)	成交土地规划建筑面积(万 m ²)	总成交价(万元)	楼面价(元/m ²)	溢价率(%)
总计	74320	258,987.79	401,989.07	551,240,340.32	1,371.58	3.7
总计	17	114.86	215.65	376,005.00	1,743.58	1.02
住宅用地	8	47.91	93.39	344,800.00	3,692.05	0.85
工业用地	8	64.57	122.24	29,745.00	243.34	2.27
其它用地	1	2.38	0.02	1,460.00	61,362.59	20.66

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

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



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



其中，住宅用地的成交价款为 34.48 亿元；工业用地的成交价款为 2.97 亿元。2022 年医药高新区（高港区）土地出让的成交地面均价为 1743.58 元/m²，去年同期土地出让的成交地面均价为 3006.50 元/m²，较上年下降 2,634.50 元/m²，降幅达到了 42.01%。

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

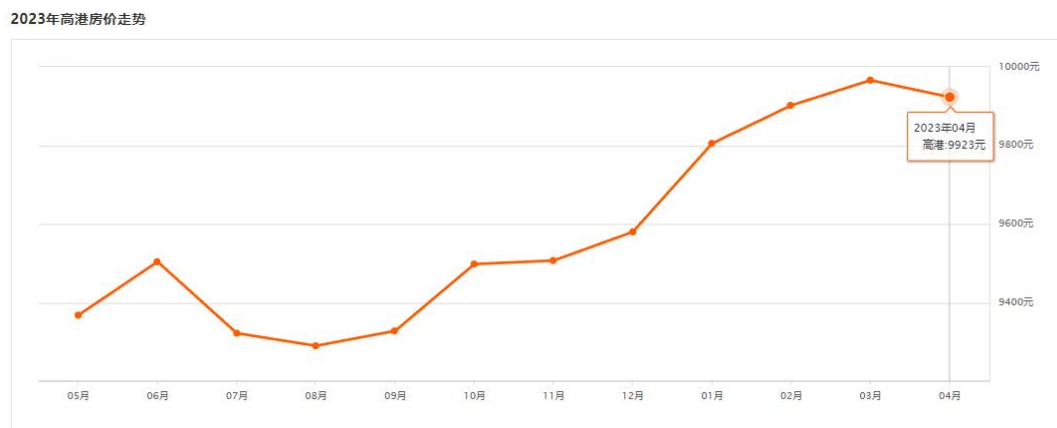
（2）房地产市场

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

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

医药高新区（高港区）天虹路东侧、鲍中路南侧，本次备案复式1栋（22#）毛坯备案均价 18200 元/m²。

医药高新区（高港区）房价走势（单位：元/平方米）



截至 2023 年 4 月，医药高新区（高港区）住房均价 9923 元/平方米，同比上涨 8.66%，环比下降 0.43%；从近一年医药高新区（高港区）的房价走势来看，2022 年 8 月开始，医药高新区（高港区）一直保持上升，至 2023 年 4 月有略微下降。

三、交易对手分析

（一）公司概况

公司名称	江苏泰州港核心港区投资有限公司
类型	有限责任公司
住所	泰州市高港区永安洲镇明珠大道 366 号
法定代表人	李成焱
统一社会信用代码	9132120056431550XE
注册/实收资本	430000 万人民币
成立时间	2010 年 11 月 8 日
经营范围	建设项目投资经营、项目策划咨询；房屋建设工程、市政工程、装饰装修工程、园林绿化工程施工；钢结构制作、安装；苗木、花卉、园艺作物培育、种植、销售；建筑材料、金属材料、机械设备、电子产品销售；金属制品加工、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）

（二）历史沿革

江苏泰州港核心港区投资有限公司由泰州市港城建设投资发展中心（以下简称“港城建设”）、江苏大江建设集团公司及泰州龙事达房地产开发有限公司于 2010 年 11 月 8 日出资设立，初始注册资本 3.00 亿元。

2012 年 4 月，公司股权被全额转让给江苏望涛投资建设有限公司（以下简称“望涛投资”）。

2014 年 12 月和 2015 年 5 月，泰州市高港区永安洲国有资产管理中心（以下简称“永安公有”）分两次对公司进行增资，增资后公司注册资本变更为 30.00 亿元，其中望涛投资持股 10.00%、永安公有持股 90.00%。

2015 年 12 月，根据泰政复〔2015〕48 号文，永安公有将其持有的公司全部股份转让给泰州市泰州港核心港区管理委员会（2021 年 7 月起变更为现名：泰州医药高新区（高港区）港口物流产业园管理办公室，以下简称“原核心港区管委会”或“港口物流园办公室”）。2016 年，原核心港区管委会分 3

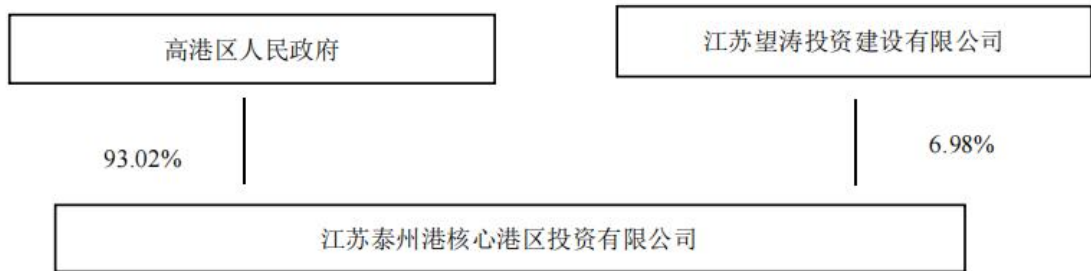
次向公司合计注资 13.00 亿元，公司注册资本和实收资本增至 43.00 亿元。

2019 年 10 月，原核心港区管委会将其持有的公司全部股份划转给泰州市高港区人民政府（以下简称“高港区政府”）。

截至 2023 年 6 月末，交易对手核心港区的注册资本为 430000 万元人民币，股东分别为泰州市高港区人民政府（93.02%）和江苏望涛投资建设有限公司（6.98%），法定代表人为李成焱。

（三）股权结构

截至 2023 年 6 月末，交易对手核心港区的注册资本为 430000 万元人民币，股东分别为泰州市高港区人民政府（93.02%）和江苏望涛投资建设有限公司（6.98%），情况如下：



（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

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

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、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；
- (11) 其他职权。

2、董事会

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

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

3、监事会

公司设监事会，成员为3人（其中职工代表1名，非职工代表2名），非职工监事由股东会选举产生，职工监事由职工代表大会选举产生，但其中职工代表的比例不得低于三分之一，监事任期三年，任期届满，可连选连任。监事会设主席一人，由全体监事过半选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议，

监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

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

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

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 其他职权。

4、总经理

公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

3、高管简介

李成焱先生，1985 年出生，本科学历；曾任泰州市姜堰市华港镇里华村党总支副书记，原高港区大泗镇政府办事员、政府科员、人事干事、曹于村党总支书记，原高港区许庄街道宣传统战委员、政协工委副主任、党工委组织委员，泰州医药高新区（高港区）野徐镇副镇长；现任公司董事长兼总经理。

（五）主要控股公司

截至 2022 年末，公司纳入合并范围的子公司共 17 家，具体情况如下：

子公司	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
泰州市临江港口开发有限公司	控股子公司	一级	97.50	97.50
泰州国际集装箱码头有限公司	控股子公司	一级	90.00	90.00
泰州燕园创业科技有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
泰州市核心港区鼎盛商贸有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
泰州市兴业绿化工程有限公司	控股子公司	一级	60.60	60.60
泰州市高港区新街新农村建设服务有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
泰州市保源商贸有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
江苏太平洋港务有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
江苏永兴港口开发有限公司	控股子公司	一级	75.76	75.76
泰州市泰州港核心港区绿洲市容管理服务有限公司	控股子公司	二级	100.00	100.00
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	控股子公司	一级	96.30	96.30
江苏恒嘉水利建设有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
泰州江盛港口发展有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
泰州泰高集装箱综合物流有限公司	控股子公司	二级	100.00	100.00
绿色动力优力博物流江苏有限公司	控股子公司	二级	60.00	60.00
优豪物流（上海）有限公司	控股子公司	三级	100.00	100.00
江苏永投新发展置业有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00

（六）经营模式

江苏泰州港核心港区投资有限公司是泰州医药高新区（高港区）重点发展的基础设施建设任务承接主体，港口物流园安置房、整体城镇化项目建设的重要实施主体，承担了港口物流园内的基础设施工程施工业务、标准厂房及港口投资建设任务，具有一定区域专营优势。自成立以来，公司先后投资并建设了国际集装箱码头、高港区污水管网改造工程、永安洲镇长江堤坝修筑工程、村镇居民自来水工程、滨江新城、临江港口服务项目（包括企业引进、服务、基

础设施建造等内容)、泰州市锦江路项目、疏港路工程、建桥路东延项目、益海综合配套项目和核心港区医药制造公共服务平台项目等重点基础设施建设项目。

2019-2022 年公司主营业务收入及成本 (单位: 万元)

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
代建项目	34,236.28	29,770.68	36,136.69	33,907.68	40,469.47	35,190.84	37,581.95	32,679.95
拆迁项目	15,505.07	14,069.45	16,559.75	15,054.32	17,087.51	14,865.14	16,312.47	14,184.75
安置房销售	3,359.04	3,053.67	3,242.06	2,872.79	8,712.06	7,376.19	25,919.45	23,117.68
集装箱码头业务	8,998.96	6,779.90	8,029.09	6,806.38	7,111.86	5,555.18	7,967.90	6,983.67
贸易业务	10,052.90	930,823.75	15,189.43	13,864.29	10,104.20	9,269.91		
其他	2,403.29	180.89	3,201.85	529.81	8,583.53	3,057.46	3,441.42	400.15
合计	74,555.53	984,678.34	82,358.86	73,035.27	92,068.64	75,314.73	91,223.18	77,366.21

2019-2022 年公司主营业务毛利润及毛利率 (单位: 万元)

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
代建项目	4,465.60	13.04%	2,229.01	6.17%	5,278.63	13.04%	4,901.99	13.04%
拆迁项目	1,435.61	9.26%	1,505.43	9.09%	2,222.37	13.01%	2,127.71	13.04%
安置房销售	305.37	9.09%	369.27	11.39%	1,335.87	15.33%	2,801.77	10.81%
集装箱码头业务	2,219.06	24.66%	1,222.71	15.23%	1,556.68	21.89%	984.23	12.35%
贸易业务	9,959.81	99.07%	1,325.14	8.72%	834.29	8.26%		
其他	2,222.39	92.47%	2,672.04	83.45%	5,526.07	64.38%	3,041.27	88.37%
合计	20,607.85	27.64%	9,323.60	11.32%	16,753.91	18.20%	13,856.97	15.19%

2019—2021 年, 公司营业总收入持续增长; 2021 年, 公司实现营业总收入 9.22 亿元, 同比增长 7.93%, 主要系代建、拆迁及安置房收入增长所致。从收入构成上看, 公司收入主要由代建、拆迁、贸易、安置房销售和集装箱收入构成, 2022 年上述业务分别占营业总收入的 41.20%、17.88%、0%、28.41%和 8.73%。

2022 年公司主营业务收入为 91,223.18 万元, 较上年有略微下降, 主要系公司业务风险问题停止了贸易业务, 成本方面较 2021 年有一定增加, 主要系当年安置房销售成本上升所致。

毛利率方面, 2019—2021 年, 公司综合毛利率波动上升, 2022 年毛利率有一定回落, 主要是受集装箱码头业务拖累所致。公司代建业务毛利率保持稳定, 拆迁业务毛利率波动增长, 其中 2021 年受项目成本上涨影响, 相应增加结算利润率, 导致当期拆迁业务毛利率增长至 13.01%; 安置房销售业务持续增长, 其

中 2021 年公司安置房项目结算加成比例变更为 18%，导致当期安置房销售毛利率增长至 15.33%；集装箱业务受成本波动影响，毛利率波动下降；贸易业务毛利率较为稳定，在 7%-9%之间，整体毛利率水平较高，主要系销售船体钢结构件定价较高所致。

1、基础设施建设业务

公司与高港区政府、原核心港区管委会及以上政府机构控制的相关企业签订《委托代建框架协议》或《政府购买服务协议》，将拆迁、代建和安置房项目打包在一起进行统筹安排，框架协议本身不对拆迁、代建和安置房业务进行具体拆分。2021 年 6 月起，原高港区与原医药高新区融合成立泰州医药高新区（高港区）后，上述协议仍有效，完工及在建基础设施建设项目仍按照原协议进行结算，政府机构相应委托方职责由融合后对应政府机构承继。对于两区融合后新增的基础设施建设项目，建设资金均来自财政资金，公司按照一定加成比例获取代建管理费。

（1）拆迁及代建业务

2016 年，高港区政府与公司子公司泰州市临江港口开发有限公司（以下简称“临江港口”）签订《泰州市泰州港核心港区整体城镇化项目委托代建购买服务协议》（以下简称“协议”），协议约定临江港口为核心港区整体城镇化项目实施主体，负责农户房屋征收、安置房购买、道路改造和供水供热设施建设等任务。该协议项目总投资额暂定为 18.75 亿元，购买服务协议总价款暂定为 25.10 亿元（按项目总投资的 8%支付代建服务费）；协议期限 15 年，其中建设期 4 年，政府购买服务款自建设期第四年起分 12 年支付完毕，高港区政府确保上述协议款纳入原高港区财政预算（现泰州医药高新区（高港区）财政预算）管理。此外，公司本部及临江港口分别与永安公有控股的泰州市永发港口开发有限公司（以下简称“永发港口”）和泰州明洲港口开发有限公司（以下简称“明洲港口”）（实际控制人均为港口物流产业园办公室），以及泰州市华永医药投资有限公司（以下简称“华永医药”，泰州华诚医学投资集团有限公司控股占 60%、公司持股占 40%，实际制人为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会）签订了一系列的《委托代建协议》，委托业务范围包括：拆迁安置房的前期拆迁和建设、商业地块的前期拆迁和整理、道路桥梁、工业园区、环

境、绿化、安置房项目和配套工程及其他政府基建项目，主要涉及项目包括高港区建桥东延工程项目、核心港区上马线等五条道路工程项目、锦江路南延（疏港公路扩建）工程项目、古马干河综合治理项目以及核心港区医药制造公共服务平台项目等。委托方一般按进度以工程成本加成一定比例（10%-15%）向公司支付回购款，如受宏观经济环境影响，当年项目建设成本上涨较大的，委托方可根据实际情况协商调整。

近年来，公司已完工的基础设施项目包括原高港区污水管网改造工程、永安洲镇长江堤坝修筑工程、村镇居民自来水工程、临江港口服务项目（包括企业引进、服务、基础设施建造等内容）、泰州市锦江路项目、疏港北路改建工程和建桥路东延项目等重点基础设施建设项目。

2019—2021年和2022年1-9月，公司代建和拆迁业务分别收到回款4.97亿元、0.00亿元、0.00亿元和0.00亿元。总体看，公司拆迁、代建业务回购款到位情况一般。

公司主要在建项目包括泰州市泰州港核心港区整体城镇化项目、益海综合配套项目、园区内配套工程建设项目和核心港区医药制造公共服务平台项目等，主要在建和拟建的基础设施建设项目拟投资86.60亿元，截至2022年9月底，已完成投入53.65亿元，2023年和2024年分别需投资13.94亿元和8.55亿元，公司未来资本支出存在较大压力。

截至2022年9月底公司主要在建及拟建的基础设施建设项目情况

项目名称	项目性质	回购方	总投资（亿元）	建设进度（%）	截至2022年9月底已完成投资（亿元）	计划投资（亿元）	
						2023年	2024年
在建项目							
泰州市泰州港核心港区整体城镇化项目	拆迁、代建	高港区政府	25.10	88.05	22.10	1.80	1.20
益海综合配套项目	拆迁、代建	港口物流产业园办公室	6.00	86.67	5.20	0.80	--
园区内配套工程建设	拆迁、代建	港口物流产业园办公室	20.00	90.50	18.10	1.90	--
核心港区医药制造公共服务平台项目	拆迁、代建	华永医药	10.60	49.53	5.25	3.00	2.35
古马干河综合整治项目	拆迁、代建	明洲港口	3.00	100.00	3.00	--	--
小计	--	--	64.70	--	53.65	7.50	3.55
拟建项目							
泰州核心港区集装箱储运基地项目	拆迁、代建	待定	5.44	--	--	3.44	2.00
长江高港段岸线生态修复及古马干河整治工程	拆迁、代建	待定	16.46	--	--	3.00	3.00
小计	--	--	21.90	--	--	6.44	5.00
合计	--	--	86.60	--	53.65	13.94	8.55

(2) 安置房业务

公司安置房业务分为自建模式及外购模式两种模式。自建模式下，公司子公司江苏恒嘉水利建设有限公司受港口物流园办公室委托建造安置房，项目完工后按成本加成一定比例（以前年度一般为 10%，2021 年起按照结算确认书，加成比例变更为 18%）由港口物流园办公室进行回购。该模式下的主要项目为滨江新城名邸安置房项目。滨江新城名邸项目总投资额 6.00 亿元，截至 2022 年 9 月底，该项目已建设完成并全部完成安置，尚未结算且尚未收到回款。外购销售模式下，临江港口通过公开招标的方式与符合条件的房地产开发企业签订协议，待安置房完工后交付给临江港口，由临江港口将安置房分配给符合条件的居民；依据公司提供的安置房请款文件，公司外购安置房的成本及利润实际由住房和城乡建设局（以下简称“住建局”）审核并向高港区政府（现泰州医药高新区（高港区））请款。该模式下的安置房项目主要为永安花苑一期、永安花苑二期和永安花苑三期，预计总投资 25.69 亿元，截至 2022 年 9 月底，公司已支付外购房款 11.00 亿元。截至 2022 年 9 月底，上述外购安置房项目均未决算，未确认相关收入，尚未收到回款，拟于 2023—2025 年陆续收回安置房投入款项。公司安置房项目回款进展缓慢。对于外购的安置房项目，公司预付给房地产开发企业的资金计入“预付账款”；公司将外购安置房已交付部分的购买成本以及拆迁、代建及自建安置房项目建设投资成本计入“存货”；待外购安置房交付给安置居民或取得自建安置房委托方出具的项目中期结算确认书后结转成本，并加成一定比例确认收入，收到的回购款体现在“销售商品、提供劳务收到的现金”，未收到的部分在“应收账款”中反映。

截至 2022 年 9 月底公司安置房项目收购情况（单位：亿元、万平方米、元/平方米）

项目名称	预计总投资	安置房面积	预计收购单价	安置房交付进度（%）	与高港区住建局确认的回款单价	回款进度
永安花苑一期	8.00	14.37	3960.00	100.00	--	--
永安花苑二期	5.50	11.75	3960.00	50.00	--	--
永安花苑三期	12.19	23.00	--	0.00	--	--
小计	25.69	49.12	--	--	--	--

2、自建自营业务

除基础设施建设项目外，公司正在建设泰州港综合物流园一期工程、海军主题公园、军民融合社区等自营项目，同时计划建设泰州港核心港区公共地下

停车场及泰州港综合提升三期工程项目（一期和二期码头提质改造工程）等项目。公司自营项目由公司自筹资金进行建设，建成后独立运营。

公司主要在建及拟建的自营项目总投资约 21.10 亿元，截至 2022 年 9 月底已完成投资 7.88 亿元，尚需投资 13.22 亿元。总体来看，公司在建及拟建的自营项目未来资本支出压力较大，且项目未来收益情况存在较大不确定性。

3、集装箱业务

公司港口业务经营主体是控股子公司泰州国际集装箱码头有限公司（以下简称“集装箱公司”）。集装箱公司于 2014 年 8 月成立，由公司持股 51%，集装箱公司经营区域位于泰州南大门，长江扬中段太平洲左汉古马干河河口上游约 1.2 公里处，距南京 145 公里、上海 247 公里，具备良好的区位优势。集装箱业务收入主要来自码头货物装卸收入及堆存收入，其他相关收入还包括货物港务费、港口设施保安费、停泊费、库场使用费、船舶供应服务费、船舶污染接收处理服务费、理货服务费等，计入“其他收入”。

公司共设有三处码头，分别为一期、二期和三期码头，其中一期和二期码头已投入运营，三期码头正在建设中。公司一期码头于 2011 年 4 月开工建设，2013 年 2 月通过验收，2015 年初正式开始运营。一期码头岸线全长 235 米，宽 45 米，前沿水深为-13 米。公司二期码头于 2016 年开工建设，于 2021 年 1 月完成交工验收，已投入运营。

二期码头岸线全长 210 米，宽 45 米，前沿水深为-13 米。一期、二期码头均可供 5 万吨级船舶停靠作业，集装箱公司所属总陆域面积 206 亩，堆场面积 180 亩，堆场可堆放集装箱容量约 8500 标箱，配备岸桥 4 台、场桥 6 台，年设计集装箱通过能力 60 万标准箱，是泰州地区唯一的长江集装箱专用码头。

公司三期码头将在梅兰码头南侧、汇福粮油码头北侧新建一座 5 万吨级的集装箱码头，码头岸线预计长 206 米，码头平台宽 45 米，陆域面积约 60000 平方米，因一期配套设施不齐全，按照海关、国检等查验机构的要求，除建设集装箱堆场外，还需建设海关查验平台、国检熏蒸库、药品库，完善的配套设施，预计总投资 4 亿元。截至 2022 年 9 月底，已完成了航道通航条件影响评价审核意见、海事行政许可决定书批复意见。岸线申请已经报送江苏省交通运输厅，相关手续正陆续进行中。

2019—2021 年及 2022 年 1—9 月，公司分别完成集装箱吞吐量 35.08 万标准箱、32.60 万标准箱、32.01 万标准箱和 25.26 万标准箱。其中，2020 年以来受公共卫生事件影响，港口吞吐量有所下降。

集装箱流向方面，近年来区内企业外贸业务和内贸业务标箱占比有所波动，但基本保持均衡。货物种类方面，2021 年，外贸主要货种有家电、家具及化工产品，占比分别为 68.10%、5.90%、和 5.20%；内贸主要货种有食品粮食类、建材和生产制造类，占比分别为 36.50%、27.20%和 28.90%。外贸集装箱主要流向方面，欧洲航线约占 23%，美洲航线约占 33%，非洲航线约占 15%，东南亚航线约占 4%，日韩等近洋航线约占 7%。内贸集装箱主要流向方面，广东沿海航线约占 42%，福建沿海航线约占 21%，北方沿海航线约占 23%，长江中上游航线约占 2%，广西海南沿海航线约占 3%。

2019—2021 及 2022 年 1—9 月公司货物吞吐情况

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1—9 月
集装箱吞吐量 (万 TEU)	35.08	32.60	32.01	25.26
其中：内贸 (万 TEU)	19.10	17.97	18.21	13.21
外贸 (万 TEU)	15.98	14.63	13.80	12.05

货物装卸收费方面，公司主要是以交通部颁布的费率为依据，结合市场情况以及自身装卸成本等情况制定装卸价格。近三年公司主要货种装卸费率以包干费计价，其他费用收入还包括货物港务费（政府定价）、港口设施保安费（政府定价）、停泊费、库场使用费、船舶供应服务费、船舶污染接收处理服务费、理货服务费等。

货物堆存方面，公司设立了堆场，截至 2022 年 9 月底共有一期、二期堆场和三期场外堆场 3 座堆场，堆存面积 17.52 万平方米，年处理集装箱能力 80 万标准箱。一期堆场主要用于内贸集装箱中转存放等；二期堆场主要用于外贸集装箱堆存等；三期场外堆场主要用于集装箱堆存、拆装箱业务等。公司港口大多数作业货种采取包干计费，包干费中包含了一定的堆存费用，公司一般给予客户 15~30 天的免费堆存期，超过 30 天后按照每天 1 元/吨收取。

4、贸易业务

公司 2019 年起新增贸易业务，该业务的经营主体为公司本部，主要系采购并销售船体钢结构件。公司贸易业务上下游客户均为泰州市当地企业，其中 2021 年，上游供应商主要为泰州市三泰船业有限公司和江苏省瑞海国际贸易有

限公司，下游客户主要为三福船舶。2019—2021年，公司贸易收入小幅波动；同期，公司贸易业务毛利率较为稳定，在7%-9%之间，整体维持在较高水平，主要系公司按市场价格销售钢结构件，该品类销售定价较高所致。2022年起，考虑到贸易业务资金投入较大，风险相对较高，公司暂停贸易业务，未来是否从事贸易业务存在不确定性。

5、未来发展

公司未来将继续承担港口物流产业园内基础设施建设投融资职能，推进港口物流产业园内基础设施及安置房项目建设，完善工业配套基础设施建设，发挥园区港口物流功能。截至2022年9月底，公司拆迁及代建项目、安置房项目、自营项目及码头项目尚需投资合计64.86亿元。整体看，公司面临较大资本支出压力。

同时公司也得到了当地政府的大力支持，2021年和2022年公司分别得到政府补助1.10亿元和1.42亿元。

（七）财务分析

以下分析基于交易对手提供的2020-2022年审计报告，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对交易对手的2019-2021年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；大华会计师事务所（特殊普通合伙）对交易对手的2022年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

1、审计报告

资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

资产	2019年	2020年	2021年	2022年
流动资产：				
货币资金	298,977.54	221,444.62	231,423.11	146,843.35
应收票据	431.27	4,380.92	5,454.07	60.00
应收账款	49,205.54	109,127.22	177,480.12	204,220.93
预付款项	86,097.81	87,036.26	87,233.77	119,136.47
交易性金融资产	-	64.16	64.16	52.77

其他应收款	918,438.13	677,698.67	585,498.77	546,050.72
存货	577,016.99	680,429.49	726,937.21	852,049.53
其他流动资产	43,356.81	43,225.73	40,631.30	5,556.20
流动资产合计	1,973,524.09	1,823,407.06	1,854,722.51	1,873,969.97
非流动资产：			0.00	0.00
可供出售金融资产	2,200.00	-	0.00	0.00
长期股权投资	34,818.92	39,226.41	40,261.03	2,315.25
其他权益工具投资	-	1,000.00	1,000.00	48,180.00
投资性房地产	192,968.17	151,594.00	153,232.00	87,097.40
固定资产	63,566.13	70,966.97	71,272.41	68,337.07
在建工程	1,558.57	1,808.19	2,256.28	7,347.52
使用权资产			0.00	2,951.34
无形资产	10,072.04	13,067.78	12,727.70	12,388.15
长期待摊费用	32.98	14.12	639.56	581.16
递延所得税资产	979.77	1,538.84	2,178.44	2,222.15
其他非流动资产	180,159.29	181,025.27	181,025.27	181,025.27
非流动资产合计	486,355.87	460,241.58	464,592.69	412,445.32
资产总计	2,459,879.96	2,283,648.64	2,319,315.20	2,286,415.29
流动负债：			0.00	0.00
短期借款	169,244.00	148,759.08	140,105.00	198,787.00
应付票据	193,268.20	172,415.00	188,900.00	86,990.00
应付账款	9,708.15	8,442.64	8,067.12	4,166.20
预收款项	2,683.53	-	0.00	0.00
合同负债	-	2,657.57	3,143.10	2,749.54
应付职工薪酬	105.61	123.39	102.39	137.22
应交税费	22,809.97	30,218.45	34,866.12	39,261.28
其他应付款	572,550.84	316,296.58	421,942.99	352,555.24
一年内到期的非流动负债	91,925.52	224,379.09	100,694.66	186,738.29
其他流动负债	6,000.00	1,500.00	0.00	128.25
流动负债合计	1,068,295.82	904,791.79	897,821.38	871,513.03
非流动负债：			0.00	0.00
长期借款	326,050.00	379,780.00	395,625.00	372,003.98
应付债券	99,483.00	72,292.00	27,922.00	0.00
长期应付款	48,749.94	99,544.06	80,829.40	97,911.70
递延所得税负债	23,767.79	16,174.25	16,583.75	15,895.07
其他非流动负债	70,380.45	-	0.00	0.00
非流动负债合计	568,431.17	567,790.31	520,960.15	485,810.75
负债合计	1,636,727.00	1,472,582.10	1,418,781.53	1,357,323.78
所有者权益（或股东权益）：			0.00	0.00
实收资本（或股本）	430,000.00	430,000.00	430,000.00	430,000.00
其他权益工具投资			21,330.00	0.00
其中：优先股			0.00	0.00
永续债			21,330.00	0.00
资本公积	215,986.04	213,335.60	275,675.69	307,026.77

其他综合收益	69,195.17	45,667.20	45,667.20	45,966.88
盈余公积	5,595.08	6,549.28	7,609.36	5,856.78
未分配利润	59,958.08	73,812.99	89,709.37	109,603.05
归属于母公司所有者权益合计	780,734.37	769,365.07	869,991.63	898,453.48
少数股东权益	42,418.59	41,701.47	30,542.05	30,638.04
所有者权益合计	823,152.96	811,066.55	900,533.67	929,091.51
负债和所有者权益合计	2,459,879.96	2,283,648.64	2,319,315.20	2,286,415.29

利润表

合并利润表（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
一、营业收入	74,768.55	85,444.47	92,216.21	91,254.50
减：营业成本	63,220.61	73,092.87	75,314.83	77,368.72
营业税金及附加	788.95	747.78	1,956.39	1,239.74
销售费用	-	-	0.00	0.00
管理费用	4,321.78	4,313.50	5,070.18	5,402.41
财务费用	-79.53	-28.94	-16.38	3,264.24
资产减值损失	999.72	-	0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,810.93	1,096.45	1,638.00	690.01
投资收益（损失以“-”号填列）	-112.96	-380.00	132.80	-494.35
其他收益	-	-	0.00	14,217.63
信用减值损失	-	-2,357.85	-2,558.41	-244.19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,214.98	5,677.88	9,103.57	18,148.49
加：营业外收入	17,612.70	14,746.15	11,106.70	75.06
其中：非流动资产处置利得	-	-	0.00	0.00
减：营业外支出	65.84	611.81	484.95	28.81
其中：非流动资产处置损失	-	-	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,761.84	19,812.22	19,725.32	18,194.73
减：所得税费用	6,526.04	4,959.35	2,463.76	1,367.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,235.80	14,852.86	17,261.56	16,827.54

现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	64,431.25	10,217.21	30,732.33	61,550.00
收到的税费返还	5.90	-	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	6,585.39	1,057,526.26	119,516.76	220,246.87
经营活动现金流入小计	71,022.54	1,067,743.47	150,249.08	281,796.86
购买商品、接受劳务支付的现金	86,003.31	89,803.21	74,325.29	64,996.04
支付给职工以及为职工支付的现金	3,686.53	3,283.29	4,646.40	4,425.37
支付的各项税费	3,574.08	600.84	2,721.10	573.27
支付其他与经营活动有关的现金	65,209.35	1,070,935.99	587,531.58	216,384.18

经营活动现金流出小计	158,473.28	1,164,623.33	669,224.37	286,378.86
经营活动产生的现金流量净额	-87,450.74	-96,879.86	-518,975.28	-4,582.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	30.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金	81.87	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	630.79	65.00	10.78	81.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	742.67	65.00	10.78	81.42
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,573.54	15,838.98	3,724.31	8,495.73
投资支付的现金	7,707.00	12,650.00	1,450.00	10,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	10,280.54	28,488.98	5,174.31	18,495.73
投资活动产生的现金流量净额	-9,537.87	-28,423.98	-5,163.54	-18,414.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	427,114.00	597,175.12	252,741.35	418,954.66
发行债券收到的现金	67,188.00	-	725,978.41	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	27,403.14	38,484.00	725,978.41	54,959.31
筹资活动现金流入小计	521,705.14	635,659.12	1,704,698.17	473,913.97
偿还债务支付的现金	288,260.48	429,668.63	392,274.85	353,032.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,948.09	62,030.18	34,375.73	68,523.67
支付其他与筹资活动有关的现金	60,155.93	13,199.38	18,714.66	27,753.57
筹资活动现金流出小计	429,364.50	504,898.20	445,365.25	449,310.19
筹资活动产生的现金流量净额	92,340.64	130,760.92	1,259,332.91	24,603.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-4,647.97	5,457.09	9,215.69	1,607.46
加：期初现金及现金等价物余额	14,007.31	9,359.34	14,816.42	24,032.11
六、期末现金及现金等价物余额	9,359.34	14,816.42	24,032.11	25,639.57

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2019-2022 年末，公司的所有者权益持续增长。2022 年末，所有者权益由实收资本（46.28%）、未分配利润（11.80%）、资本公积（33.05%）、其他综合收益（4.95%）和盈余公积金（0.63%）构成，权益结构稳定。

2019-2022 年末公司的所有者权益情况（单位：万元、%）

资产	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	430,000.00	52.24%	430,000.00	53.02%	430,000.00	47.75%	430,000.00	46.28%
其他权益工具投资					21,330.00	2.37%		

其中：优先股								
永续债					21,330.00	2.37%		
资本公积	215,986.04	26.24%	213,335.60	26.30%	275,675.69	30.61%	307,026.77	33.05%
其他综合收益	69,195.17	8.41%	45,667.20	5.63%	45,667.20	5.07%	45,966.88	4.95%
盈余公积	5,595.08	0.68%	6,549.28	0.81%	7,609.36	0.84%	5,856.78	0.63%
未分配利润	59,958.08	7.28%	73,812.99	9.10%	89,709.37	9.96%	109,603.05	11.80%
归属于母公司所有者权益合计	780,734.37	94.85%	769,365.07	94.86%	869,991.63	96.61%	898,453.48	96.70%
少数股东权益	42,418.59	5.15%	41,701.47	5.14%	30,542.05	3.39%	30,638.04	3.30%
所有者权益合计	823,152.96	100.00%	811,066.55	100.00%	900,533.67	100.00%	929,091.51	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2019-2022年末，交易对手核心港区的资产分别为245.99亿元、228.36亿元、231.93亿元和228.64亿元，2022年末，公司资产规模达到228.64亿元，同比下降1.42%。

核心港区资产结构稳定，2019-2022年末，公司的流动资产余额分别为197.35亿元、182.34亿元、185.47亿元和187.40亿元，占总资产的比重分别为80.23%、79.85%、79.97%和81.96%，公司资产结构以流动资产为主，流动资产占比逐渐上升。2019-2022年末，公司的非流动资产余额分别为48.64亿元、46.02亿元、46.46亿元和41.24亿元，占总资产的比重分别为19.77%、20.15%、20.03%和18.04%，非流动资产占比相对较小。

从具体构成上来看，核心港区的资产分布较为集中，主要由货币资金、应收账款、存货、其他应收款等流动资产构成，截至2022年末上述科目合计占总资产的比76.50%。

2019-2022年末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

资产	2019年		2020年		2021年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	298,977.54	12.15%	221,444.62	9.70%	231,423.11	9.98%	146,843.35	6.42%
应收票据	431.27	0.02%	4,380.92	0.19%	5,454.07	0.24%	60	0.00%
应收账款	49,205.54	2.00%	109,127.22	4.78%	177,480.12	7.65%	204,220.93	8.93%
预付款项	86,097.81	3.50%	87,036.26	3.81%	87,233.77	3.76%	119,136.47	5.21%
交易性金融资产	-		64.16	0.00%	64.16	0.00%	52.77	0.00%
其他应收款	918,438.13	37.34%	677,698.67	29.68%	585,498.77	25.24%	546,050.72	23.88%
存货	577,016.99	23.46%	680,429.49	29.80%	726,937.21	31.34%	852,049.53	37.27%
其他流动资产	43,356.81	1.76%	43,225.73	1.89%	40,631.30	1.75%	5,556.20	0.24%
流动资产合计	1,973,524.09	80.23%	1,823,407.06	79.85%	1,854,722.51	79.97%	1,873,969.97	81.96%
非流动资产：		0.00%		0.00%	0	0.00%	0	0.00%

可供出售金融资产	2,200.00	0.09%	-		0	0.00%	0	0.00%
长期股权投资	34,818.92	1.42%	39,226.41	1.72%	40,261.03	1.74%	2,315.25	0.10%
其他权益工具投资	-		1,000.00	0.04%	1,000.00	0.04%	48,180.00	2.11%
投资性房地产	192,968.17	7.84%	151,594.00	6.64%	153,232.00	6.61%	87,097.40	3.81%
固定资产	63,566.13	2.58%	70,966.97	3.11%	71,272.41	3.07%	68,337.07	2.99%
在建工程	1,558.57	0.06%	1,808.19	0.08%	2,256.28	0.10%	7,347.52	0.32%
使用权资产		0.00%		0.00%	0	0.00%	2,951.34	0.13%
无形资产	10,072.04	0.41%	13,067.78	0.57%	12,727.70	0.55%	12,388.15	0.54%
长期待摊费用	32.98	0.00%	14.12	0.00%	639.56	0.03%	581.16	0.03%
递延所得税资产	979.77	0.04%	1,538.84	0.07%	2,178.44	0.09%	2,222.15	0.10%
其他非流动资产	180,159.29	7.32%	181,025.27	7.93%	181,025.27	7.81%	181,025.27	7.92%
非流动资产合计	486,355.87	19.77%	460,241.58	20.15%	464,592.69	20.03%	412,445.32	18.04%
资产总计	2,459,879.96	100.00%	2,283,648.64	100.00%	2,319,315.20	100.00%	2,286,415.29	100.00%

1) 货币资金

2019-2022 年末，公司货币资金余额分别为 29.00 亿元、22.14 亿元、23.14 亿元和 14.68 亿元，占资产总计的比重分别为 12.15%、9.70%、9.98% 和 6.42%。2022 年，公司货币资金较上年末减少 8.46 亿元，降低 36.56%。截至 2022 年末，公司货币资金构成分别为银行存款 2.56 亿元和其他货币资金 11.92 亿元，其中受限制的货币资金有银行承兑汇票保证金 8.20 亿元和用于担保的定期存款或通知存款 3.72 亿元。

2022 年末核心港区货币资金明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
库存现金	11,942.90	18,154.12
银行存款	256,383,798.36	240,302,969.04
其他货币资金	1,191,645,743.98	2,073,910,000.00
未到期的应收利息	20,392,016.26	24,791,532.44
合计	1,468,433,501.50	2,339,022,655.60

其中受限制的货币资金如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	820,000,000.00	581,200,000.00
信用证保证金		196,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	371,645,743.98	1,296,710,000.00
合计	1,191,645,743.98	2,073,910,000.00

2) 应收账款

2019-2022 年末，公司应收账款余额分别为 4.92 亿元、10.91 亿元、17.75 亿元和 20.42 亿元，占资产总计的比重分别为 2.00%、4.78%、7.65% 和 8.93%。2022 年，公司应收账款同比上年增加 2.67 亿元，增长 15.04%。截至 2022 年末，

公司应收账款主要是泰州市华永医药投资有限公司 8.76 亿元和泰州市泰州港核心港区财政局 6.43 亿元，占应收账款余额合计数的 74.20%。

2022 年末核心港区应收账款余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款合计比例 (%)
泰州市华永医药投资有限公司	875,593,740.37	42.78
泰州市泰州港核心港区财政局	643,061,975.89	31.42
泰州明洲港口开发有限公司	270,472,335.90	13.22
泰州医药高新技术产业开发区(泰州市高港区)港口物流产业园管理办公室	222,897,854.57	10.89
泰州福星工业自动化装备有限公司	10,600,000.00	0.52
合计	2,023,250,495.14	98.83

3) 预付款项

2019-2022 年末，公司预付账款余额分别为 8.61 亿元、8.70 亿元、8.72 亿元和 11.91 亿元，占资产总计的比重分别为 3.50%、3.81%、3.76%和 5.21%。截至 2022 年末，公司预付款项按账龄划分构成分别为 1 年以内到期的 4.93 亿元、1-2 年到期的 0.34 亿元、2-3 年到期的 0.10 亿元和 3 年以上的 6.54 亿元，公司大额预付款项主要是江苏广鑫投资发展有限公司 11.57 亿元，占预付款项余额的 97.09%。

2022 年末核心港区预付款项账龄明细表（单位：元）

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	493,046,834.19	41.39	40,385,155.10	4.63
1-2 年	34,010,326.31	2.85	10,414,692.00	1.19
2-3 年	10,002,100.00	0.84	381,323,961.99	43.71
3 年以上	654,305,458.31	54.92	440,213,842.05	50.47
合计	1,191,364,718.81	100.00	872,337,651.14	100.00

2022 年末核心港区预付对象归集的期末余额重要的预付款（单位：元）

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)
江苏广鑫投资发展有限公司	1,156,659,073.59	97.09
合计	1,156,659,073.59	97.09

4) 其他应收款

2019-2022 年末，公司其他应收款余额分别为 91.84 亿元、67.77 亿元、58.55 亿元和 54.61 亿元，占资产总计的比重分别为 37.34%、29.68%、25.24%

和 23.88%。2022 年，公司其他应收款较上年末减少 3.94 亿元，下降 6.72%。截至 2022 年末，公司其他应收款主要是应收泰州禾鑫科技产业发展有限公司 7.27 亿元、应收泰州市高港区永安洲公有资产管理中心 6.64 亿元和应收泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）港口物流产业园管理办公室 5.40 亿元，分别占其他应收款余额的 13.11%、11.97%和 11.55%。

2022 年末核心港区其他应收款账龄余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	年末余额	占其他应收款余额合计数的比例(%)
泰州禾鑫科技产业发展有限公司	727,040,000.00	13.11
泰州市高港区永安洲公有资产管理中心	663,589,806.42	11.97
泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）港口物流产业园管理办公室	540,410,850.65	11.55
泰州市港口开发有限公司	525,000,000.00	9.47
江苏华联东方置业有限公司	400,000,000.00	7.21
合计	2,956,040,657.07	53.31

5) 存货

2019-2022 年末，公司存货分别为 57.70 亿元、68.04 亿元、72.69 亿元和 85.20 亿元，占资产总计的比重分别为 23.46%、29.80%、31.34%和 37.27%。2022 年末，公司存货同比上年末增加 12.51 亿元，增长 17.21%。截至 2022 年末，公司存货构成分别为开发土地成本 81.06 亿元和开发产品 4.13 亿元。

2022 年末核心港区存货明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
原材料	791,126.91	789,688.14
开发土地	8,105,764,797.44	7,455,648,589.46
开发产品	413,939,366.70	478,016,151.74
合计	8,520,495,291.05	7,934,454,429.34

6) 长期股权投资

2019-2022 年末，公司长期股权投资分别为 3.48 亿元、3.92 亿元、4.03 亿元和 0.23 亿元，占资产总计的比重分别为 1.42%、1.72%、1.74%和 0.10%。2022 年，公司长期股权投资同比下降 94.29%。截至 2022 年末，公司长期股权投资主要为投资泰州东君物流发展有限公司 0.23 亿元。

2022 年末核心港区长期股权投资明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
泰州东君物流发展有限公司	23,152,538.52	29,510,285.40
合计	23,152,538.52	29,510,285.40

7) 投资性房地产

2019年-2022年末，公司投资性房地产资产分别为19.30亿元、15.16亿元、15.32亿元和8.71亿元，占公司总资产的比重分别为7.84%、6.64%、6.61%和3.81%。2022年末，公司投资性房地产同比上年减少6.61亿元，下降43.15%。截止2022年末，公司投资性房地产资产全部由土地使用权8.71亿元构成。

2022年末核心港区投资性房地产明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
土地使用权	870,974,000.00	863,960,000.00
合计	870,974,000.00	863,960,000.00

8) 固定资产

2019-2022年末，公司固定资产分别为6.36亿元、7.10亿元、7.13亿元和6.83亿元，占资产总计的比重分别为2.58%、3.11%、3.07%和2.99%。截至2022年末，公司固定资产购长城主要是房屋及建筑物5.94亿元。

2022年末核心港区固定资产明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
房屋、建筑物	594,631,088.04	614,736,424.77
机器设备	76,326,594.91	84,280,753.76
运输工具	5,230,282.42	5,971,582.29
电子设备及其它	7,182,775.17	7,735,372.01
合计	683,370,740.54	712,724,132.83

9) 在建工程

2019年-2022年末，公司在建工程资产分别为0.16亿元、0.18亿元、0.23亿元和0.73亿元，占公司总资产的比重分别为0.06%、0.08%、0.10%和0.32%。截止2022年末，公司在建工程资产全部由集装箱码头二期工程项目0.10亿元和泰州港综合提升三期工程项目0.63亿元构成。

2022年末核心港区在建工程资产明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
集装箱码头二期工程	10,576,313.35	10,373,417.10
泰州港综合提升三期工程	62,898,884.72	12,189,368.05
合计	73,475,198.07	22,562,785.15

10) 无形资产

2019年-2022年末，公司无形资产分别为1.01亿元、1.31亿元、1.27亿元和1.24亿元，占公司总资产的比重分别为0.41%、0.57%、0.55%和0.54%。

2022 年末，公司无形资产同比上年减少 0.03 亿元，下降 2.36%，主要是土地使用权减少所导致。截止 2022 年末，公司在无形资产主要土地使用权 1.24 亿元构成。

2022 年末核心港区无形资产明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
土地使用权	123,870,538.58	127,262,093.21
软件	10,972.31	14,888.46
合计	123,881,510.89	127,276,981.67

(3) 负债结构及主要科目分析

2019-2022 年末，核心港区的负债总额分别为 163.67 亿元、147.26 亿元、141.88 亿元和 135.73 亿元。从负债结构来看，流动负债余额分别为 106.83 亿元、90.48 亿元、89.78 亿元和 87.15 亿元，占总负债的比重分别为 65.27%、61.44%、63.28%和 64.21%，近三年来公司负债结构逐渐上升。2019-2022 年末，公司非流动负债余额分别为 56.84 亿元、56.78 亿元、52.10 亿元和 48.58 亿元，占总负债的比重分别为 34.73%、38.56%、36.72%和 35.79%，非流动负债占比逐渐下降，主要由长期借款减少所导致。总体来看，公司负债结构以流动负债为主，公司流动负债和非流动负债结构虽有所调整，但近两年保持稳定。

2019-2022 年末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

资产	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	169,244.00	10.34%	148,759.08	10.10%	140,105.00	9.88%	198,787.00	14.65%
应付票据	193,268.20	11.81%	172,415.00	11.71%	188,900.00	13.31%	86,990.00	6.41%
应付账款	9,708.15	0.59%	8,442.64	0.57%	8,067.12	0.57%	4,166.20	0.31%
预收款项	2,683.53	0.16%	-		0	0.00%	0	0.00%
合同负债	-		2,657.57	0.18%	3,143.10	0.22%	2,749.54	0.20%
应付职工薪酬	105.61	0.01%	123.39	0.01%	102.39	0.01%	137.22	0.01%
应交税费	22,809.97	1.39%	30,218.45	2.05%	34,866.12	2.46%	39,261.28	2.89%
其他应付款	572,550.84	34.98%	316,296.58	21.48%	421,942.99	29.74%	352,555.24	25.97%
一年内到期的非流动负债	91,925.52	5.62%	224,379.09	15.24%	100,694.66	7.10%	186,738.29	13.76%
其他流动负债	6,000.00	0.37%	1,500.00	0.10%	0	0.00%	128.25	0.01%
流动负债合计	1,068,295.82	65.27%	904,791.79	61.44%	897,821.38	63.28%	871,513.03	64.21%
非流动负债：		0.00%		0.00%	0	0.00%	0	0.00%
长期借款	326,050.00	19.92%	379,780.00	25.79%	395,625.00	27.88%	372,003.98	27.41%
应付债券	99,483.00	6.08%	72,292.00	4.91%	27,922.00	1.97%	0	0.00%
长期应付款	48,749.94	2.98%	99,544.06	6.76%	80,829.40	5.70%	97,911.70	7.21%
递延所得税负债	23,767.79	1.45%	16,174.25	1.10%	16,583.75	1.17%	15,895.07	1.17%

其他非流动负债	70,380.45	4.30%	-		0	0.00%	0	0.00%
非流动负债合计	568,431.17	34.73%	567,790.31	38.56%	520,960.15	36.72%	485,810.75	35.79%
负债合计	1,636,727.00	100.00%	1,472,582.10	100.00%	1,418,781.53	100.00%	1,357,323.78	100.00%

1) 短期借款

2019-2022 年末短期借款余额分别为 16.92 亿元、14.88 亿元、14.01 亿元和 19.88 亿元，占负债总计的比重分别为 10.34%、10.10%、9.88%和 14.65%。2022 年，公司短期借款同比上年增加 5.87 亿元，增长 41.90%。截至 2022 年末，公司短期借款构成主要为保证借款 18.80 亿元。

2022 年末核心港区短期借款明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
保证借款	1,880,570,000.00	1,148,900,000.00
信用借款	50,000,000.00	1321,400,000.00
抵押+保证借款	50,000,000.00	
质押借款		69,750,000.00
抵押借款		50,000,000.00
未到期应付利息	7,300,001.13	2,482,928.42
合计	1,987,870,001.13	1,403,532,928.42

2) 应付票据

2019-2022 年末应付票据余额分别为 19.33 亿元、17.24 亿元、18.89 亿元和 8.70 亿元，占负债总计的比重分别为 11.81%、11.71%、13.31%和 6.41%。2022 年末，公司应付票据构成全部为银行承兑汇票。

2022 年末核心港区应付票据明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	869,900,000.00	1,889,000,000.00
商业承兑汇票		
合计	869,900,000.00	1,889,000,000.00

3) 应付账款

2019-2022 年末应付账款余额分别为 0.97 亿元、0.84 亿元、0.81 亿元和 0.42 亿元，占负债总计的比重分别 0.59%、0.57%、0.57%和 0.31%。2022 年公司应付账款主要是应付工程款 0.34 亿元。

2022 年末核心港区应付账款按性质分类明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
应付货款	4,754,409.28	7,990,009.28
应付工程款	33,900,170.99	11,083,372.14
应付运费	2,251,057.50	3,354,200.70
其他	756,402.17	32,790.37

项目	年末余额	年初余额
合计	41,662,039.94	22,460,372.49

4) 应交税费

2019年-2022年末，公司应交税费分别为2.28亿元、3.02亿元、3.49亿元和3.93亿元，占负债总计的比重分别为1.39%、2.05%、2.46%和2.89%。截止2022年末，公司应交税费主要由企业所得税26.1亿元和增值税11.37亿元构成。

2022年末核心港区应交税费明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
增值税	113,704,836.59	89,337,837.77
企业所得税	260,881,911.53	248,621,621.55
个人所得税	56,014.67	69,569.73
城市维护建设	5,717,593.16	4,406,800.30
教育费附加	5,717,593.16	4,406,800.30
房产税	1,966,265.82	1,953,322.16
土地使用税	892,427.17	601,006.68
印花税		1,689.40
土地增值税	3,676,200.74	
其他		252.87
合计	392,612,842.84	349,398,900.76

5) 其他应付款

2019-2022年末其他应付款余额分别为57.26亿元、31.63亿元、42.19亿元和35.26亿元，占负债总额的比例分别为34.98%、21.48%、29.74%和25.97%。截至2022年末，公司其他应付款主要是1年以内到期的17.63亿元和3年以上到期的6.46亿元构成。

2022年末核心港区按账龄列示的其他应付款细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
1年以内	2,763,304,673.87	3,001,841,342.44
1-2年	79,480,725.52	136,237,830.38
2-3年	36,879,728.23	164,577,070.25
3年以上	645,887,252.50	720,482,413.60
合计	3,525,552,380.12	4,023,138,656.67

6) 一年内到期的非流动负债

2019年-2022年末，公司一年内到期的非流动负债分别为9.19亿元、22.44亿元、10.07亿元和18.67亿元，占公司负债总额的比重分别为5.62%、15.24%、7.10%和13.76%。2022年末，公司一年内到期的非流动负债同比增加

8.60 亿元，增长 85.40%。主要是一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款增加所导致。截止 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款 12.11 亿元构成。

2022 年末核心港区一年内到期的非流动负债按性质分类明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,211,300,000.00	1,121,250,000.00
一年内到期的长期应付款	624,250,950.92	568,437,707.60
一年内到期的应付利息	31,831,947.18	39,607,561.78
合计	1,867,382,902.10	1,729,295,269.38

7) 长期借款

2019-2022 年末公司长期借款余额分别为 32.61 亿元、37.98 亿元、39.56 亿元和 37.20 亿元，占负债总计的比重分别为 19.92%、25.79%、27.88% 和 27.41%。2022 年，公司长期借款减少 2.36 亿元，下降 5.97%。

2022 年末核心港区长期借款明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
保证借款	4,681,339,800.00	4,439,650,000.00
抵押+保证借款	250,000,000.00	250,000,000.00
质押借款		37,500,000.00
未到期应付利息	8,439,165.44	8,491,583.59
减：一年内到期的长期借款	1,219,739,165.44	1,129,741,583.59
合计	3,720,039,800.00	3,605,900,000.00

8) 长期应付款

2019-2022 年末公司长期应付款 4.87 亿元、9.95 亿元、8.08 亿元和 9.79 亿元，占负债总计的比重分别为 2.98%、6.76%、5.70% 和 7.21%。截至 2022 年末，公司长期应付款主要为应付融资租赁款 12.20 亿元。

2022 年末核心港区长期应付款明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
应付融资租赁款	1,220,057,989.39	1,116,440,641.70
长期非金融机构借款	91,110,000.00	279,220,000.00
未到期的应付利息	23,392,781.74	31,115,978.19
减：一年内到期的长期应付款	647,643,736.66	599,553,685.79
合计	686,917,034.47	827,222,934.10

(4) 盈利能力分析

核心港区 2019-2022 年末经营情况（单位：万元、%）

科目	2019 年	2020 年末	2021 年末	2022 年末
营业收入	74,768.55	85,444.47	92,216.21	91,254.50

营业利润率	10.99%	6.65%	9.87%	19.89%
营业净利率	25.73%	17.38%	18.72%	18.44%
销售毛利率	15.44%	14.46%	18.33%	15.22%

2019-2022年末，核心港区实现营业收入分别为7.48亿元、8.54亿元、9.22亿元和9.13亿元，2022年公司营业收入同比增长小幅下降，主要系公司代建项目收入降低导致，2022年营业收入达到9.13亿元。

2019-2022年末，公司营业利润率分别为10.99%、6.65%、9.87%和19.89%；营业净利率分别为25.73%、17.38%、18.72%和18.44%；销售毛利率分别为15.44%、14.46%、18.33%和15.22%，总体来看，有所波动，存在盈利能力波动的风险。

(5) 现金流量分析

核心港区 2019-2022 年末现金流情况（单位：万元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	71,022.54	1,067,743.47	150,249.08	281,796.86
经营活动现金流出小计	158,473.28	1,164,623.33	669,224.37	286,378.86
经营活动产生的现金流量净额	-87,450.74	-96,879.86	-518,975.28	-4,582.00
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	742.67	65.00	10.78	81.42
投资活动现金流出小计	10,280.54	28,488.98	5,174.31	18,495.73
投资活动产生的现金流量净额	-9,537.87	-28,423.98	-5,163.54	-18,414.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	521,705.14	635,659.12	1,704,698.17	473,913.97
筹资活动现金流出小计	429,364.50	504,898.20	445,365.25	449,310.19
筹资活动产生的现金流量净额	92,340.64	130,760.92	1,259,332.91	24,603.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-4,647.97	5,457.09	9,215.69	1,607.46

经营活动方面，2019-2022年末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-8.75亿元、-9.69亿元、-51.90亿元和-0.46亿元，公司经营活动产生的现金流量在2021年变化较大，主要是当年支付其他与经营活动有关的现金大幅增加。

投资活动方面，公司投资活动现金流较小且近几年均为净流出，2019-2022年末，公司投资活动现金流净额分别为-0.95亿元、-2.84亿元、-0.52亿元和-1.84亿元，公司投资活动现金流入极少，现金流出主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。

筹资活动方面，2019-2022 年末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 9.23 亿元、13.08 亿元、125.93 亿元和 2.46 亿元。2021 年现金流量净额大幅增长，主要系取得发行债券收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。

(6) 偿债能力分析

核心港区 2019-2022 年末主要偿债能力指标 (单位: 亿元、%)

指标名称	2019 年	2020 年末	2021 年末	2022 年末
资产负债率 (%)	66.54%	64.48%	61.17%	59.36%
流动比率	1.85	2.02	2.07	2.15
速动比率	1.31	1.26	1.26	1.17

从短期偿债能力来看 2019-2022 年末公司流动比率分别为 1.85、2.02、2.07 和 2.15，总体呈上升趋势。同期速动比率分别为 1.31、1.26、1.26 和 1.17，保持在 1 以上。总体来看，公司短期偿债能力较为优秀。

从长期偿债能力来看 2019-2022 年末公司资产负债率分别为 66.54%、64.48%、61.17%和 59.36%，公司负债率保持下降趋势，公司长期偿债压力较低。

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

(八) 融资及担保情况

1、对外融资

截至 2022 年末，交易对手核心港区的对外融资合计 82.13 亿元，具体明细如下 (单位: 万元):

借款人	金融机构	借款余额	借款时间	到期时间
江苏太平洋港务有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港支行	5,000.00	2022/1/13	2023/1/12
江苏太平洋港务有限公司	江苏泰州农村商业银行股份有限公司新港支行	2,900.00	2022/3/15	2023/3/14
江苏太平洋港务有限公司	恒丰银行股份有限公司扬州分行	5,000.00	2022/3/29	2023/3/28
江苏太平洋港务有限公司	江苏长江商业银行股份有限公司泰州分行	5,000.00	2022/5/19	2023/5/18
江苏太平洋港务有限公司	江苏苏宁银行股份有限公司	2,000.00	2022/7/14	2023/7/13
江苏太平洋港务有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	2,200.00	2016/6/29	2023/6/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	12,300.00	2022/10/27	2023/7/26
江苏泰州港核心港区投资有限公司	五矿国际信托有限公司	900.00	2022/1/21	2024/1/21

江苏泰州港核心港区投资有限公司	南京银行股份有限公司泰州高港支行	8,000.00	2022/1/28	2029/11/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	五矿国际信托有限公司	7,280.00	2022/1/29	2024/1/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	国投泰康信托有限公司	1,870.00	2022/3/11	2024/3/11
江苏泰州港核心港区投资有限公司	国投泰康信托有限公司	3,490.00	2022/3/18	2024/3/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	国投泰康信托有限公司	6,190.00	2022/3/25	2024/3/25
江苏泰州港核心港区投资有限公司	国投泰康信托有限公司	1,670.00	2022/4/1	2024/4/1
江苏泰州港核心港区投资有限公司	国投泰康信托有限公司	990.00	2022/4/8	2024/4/8
江苏泰州港核心港区投资有限公司	国投泰康信托有限公司	1,940.00	2022/4/15	2024/4/15
江苏泰州港核心港区投资有限公司	国投泰康信托有限公司	1,320.00	2022/4/22	2024/4/22
江苏泰州港核心港区投资有限公司	国投泰康信托有限公司	1,530.00	2022/4/29	2024/4/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	国投泰康信托有限公司	800.00	2022/5/13	2024/5/13
江苏泰州港核心港区投资有限公司	南京银行股份有限公司泰州高港支行	10,000.00	2022/5/31	2029/11/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	南京银行股份有限公司泰州高港支行	12,000.00	2022/6/24	2029/11/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	1,070.00	2022/9/2	2024/9/2
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	3,420.00	2022/9/9	2024/9/9
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	1,770.00	2022/9/16	2024/9/16
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	3,480.00	2022/9/21	2024/9/21
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	2,740.00	2022/9/23	2024/9/23
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	4,560.00	2022/10/1	2024/9/30
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	1,770.00	2022/10/12	2024/10/12
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	2,330.00	2022/10/14	2024/10/14
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	1,750.00	2022/10/21	2024/10/21
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	1,660.00	2022/10/28	2024/10/28
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	4,380.00	2022/11/4	2024/11/4
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	1,050.00	2022/11/11	2024/11/11
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	1,411.32	2022/11/25	2024/11/25
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国民生银行股份有限公司泰州分行	30,997.00	2018/1/2	2026/1/2
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国民生银行股份有限公司泰州分行	15,503.00	2018/1/5	2026/1/2
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国光大银行股份有限公司泰州分行	10,000.00	2019/7/31	2024/6/28
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国光大银行股份有限公司泰州分行	7,700.00	2021/2/8	2024/2/7
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国光大银行股份有限公司泰州分行	25,000.00	2021/12/20	2029/12/14
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国建设银行股份有限公司泰州高港支行	3,600.00	2020/1/1	2024/12/30
江苏泰州港核心港区投资有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港支行	24,300.00	2020/9/8	2027/6/15
江苏泰州港核心港区投资有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港支行	16,200.00	2020/8/14	2027/6/15
江苏泰州港核心港区投资有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	8,400.00	2020/10/22	2023/10/22
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国工商银行股份有限公司泰州高港支行	33,330.00	2021/1/1	2028/1/1

江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国工商银行股份有限公司泰州高港支行	10,792.00	2021/4/1	2025/7/1
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国工商银行股份有限公司泰州高港支行	5,520.00	2021/3/9	2023/7/1
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国工商银行股份有限公司泰州高港支行	5,520.00	2021/2/2	2024/1/1
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国工商银行股份有限公司泰州高港支行	5,520.00	2021/2/2	2024/7/1
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国工商银行股份有限公司泰州高港支行	3,100.00	2021/3/31	2025/1/1
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中国工商银行股份有限公司泰州高港支行	2,748.00	2021/2/2	2026/1/1
江苏泰州港核心港区投资有限公司	江苏资产管理有限公司	20,000.00	2021/2/2	2023/2/1
江苏泰州港核心港区投资有限公司	五矿国际信托有限公司	2,120.00	2021/10/9	2023/10/9
江苏泰州港核心港区投资有限公司	五矿国际信托有限公司	3,970.00	2021/10/15	2023/10/15
江苏泰州港核心港区投资有限公司	五矿国际信托有限公司	650.00	2021/10/22	2023/10/22
江苏泰州港核心港区投资有限公司	五矿国际信托有限公司	4,700.00	2021/10/29	2023/10/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	五矿国际信托有限公司	2,600.00	2021/11/26	2023/11/26
江苏泰州港核心港区投资有限公司	五矿国际信托有限公司	1,850.00	2021/12/3	2023/12/3
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	5,620.00	2021/7/30	2023/7/30
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	6,320.00	2021/8/6	2023/8/6
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	2,860.00	2021/8/13	2023/8/13
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	3,080.00	2021/8/20	2023/8/19
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	2,090.00	2021/8/27	2023/8/27
江苏泰州港核心港区投资有限公司	XX国际信托有限公司	1,360.00	2021/9/3	2023/9/3
江苏泰州港核心港区投资有限公司	浙江香溢租赁有限责任公司	3,832.46	2022/1/17	2025/1/16
江苏泰州港核心港区投资有限公司	中航国际租赁有限公司	24,000.00	2020/10/28	2025/10/28
江苏泰州港核心港区投资有限公司	青岛通青融资租赁有限公司	5,000.00	2022/12/20	2025/12/20
江苏永投新发展置业有限公司	浙商银行股份有限公司泰州分行	19,800.00	2022/2/9	2028/2/9
江苏永兴港口开发有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港支行	5,000.00	2022/12/15	2023/12/14
江苏永兴港口开发有限公司	南京银行股份有限公司泰州高港支行	4,000.00	2022/3/8	2023/3/8
江苏永兴港口开发有限公司	江苏苏宁银行股份有限公司	1,000.00	2022/11/3	2023/11/2
江苏永兴港口开发有限公司	江苏泰州农村商业银行股份有限公司新港支行	4,900.00	2022/2/25	2023/2/24
江苏永兴港口开发有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	3,500.00	2021/10/14	2023/10/14
泰州国际集装箱码头有限公司	江苏银行股份有限公司高港支行	5,000.00	2022/9/15	2023/9/14
泰州国际集装箱码头有限公司	交通银行股份有限公司泰州永安洲支行	3,000.00	2022/5/23	2023/5/23
泰州国际集装箱码头有限公司	江苏苏州农村商业银行股份有限公司泰州分行	900.00	2022/12/21	2023/12/20
泰州国际集装箱码头有限公司	江苏长江商业银行股份有限公司泰州分行	5,000.00	2022/3/31	2023/3/28
泰州国际集装箱码头有限公司	江苏苏宁银行股份有限公司南京总行	2,000.00	2022/4/29	2023/4/28
泰州国际集装箱码头有限公司	中国民生银行股份有限公司泰州分行	5,000.00	2022/6/23	2023/6/14

泰州国际集装箱码头有限公司	上海银行股份有限公司南京湖南路支行	5,000.00	2022/11/18	2023/11/18
泰州国际集装箱码头有限公司	交通银行股份有限公司泰州永安洲支行	4,000.00	2022/7/1	2023/6/28
泰州国际集装箱码头有限公司	北京银行股份有限公司南京仙林支行	4,000.00	2022/8/5	2023/8/4
泰州国际集装箱码头有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	15,040.00	2021/6/9	2027/12/10
泰州国际集装箱码头有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	2,350.00	2021/8/3	2027/12/10
泰州国际集装箱码头有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	6,110.00	2021/11/16	2027/12/10
泰州国际集装箱码头有限公司	泰州高港兴福村镇银行有限责任公司	500.00	2020/1/21	2023/1/18
泰州国际集装箱码头有限公司	无锡财通融资租赁有限公司	8,450.14	2022/2/23	2025/2/23
泰州国际集装箱码头有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	8,437.12	2022/6/27	2025/6/15
泰州国际集装箱码头有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	750.00	2019/1/3	2024/1/3
泰州国际集装箱码头有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	1,500.00	2019/1/8	2024/1/8
泰州国际集装箱码头有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	2,146.16	2020/6/17	2025/6/17
泰州国际集装箱码头有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	2,146.16	2020/6/19	2025/6/19
泰州国际集装箱码头有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司	1,703.10	2019/5/28	2024/5/28
泰州国际集装箱码头有限公司	江苏省再保融资租赁有限公司	1,768.24	2019/9/17	2024/9/17
泰州国际集装箱码头有限公司	浦银租赁有限公司	2,500.00	2019/11/8	2023/10/21
泰州国际集装箱码头有限公司	苏银融资租赁有限公司	6,244.50	2019/9/5	2024/9/5
泰州国际集装箱码头有限公司	诚泰融资租赁有限公司	1,449.01	2019/11/15	2024/11/14
泰州国际集装箱码头有限公司	徽银融资租赁有限公司	3,200.00	2019/11/19	2024/11/18
泰州国际集装箱码头有限公司	中远海运租赁有限公司	2,789.41	2019/11/20	2024/12/21
泰州国际集装箱码头有限公司	弘创融资租赁有限公司	916.89	2020/4/16	2023/4/16
泰州国际集装箱码头有限公司	同煤章泽(上海)融资租赁有限公司	1,500.00	2020/8/25	2023/9/3
泰州国际集装箱码头有限公司	同煤章泽(上海)融资租赁有限公司	2,000.00	2020/11/30	2023/11/30
泰州国际集装箱码头有限公司	苏州园恒融资租赁有限公司	5,000.00	2021/1/20	2025/1/18
泰州国际集装箱码头有限公司	上海文鑫融资租赁有限公司	2,550.00	2021/2/9	2024/2/9
泰州江盛港口发展有限公司	江苏泰州农村商业银行股份有限公司永安洲支行	4,900.00	2022/1/13	2023/1/10
泰州江盛港口发展有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港支行	3,200.00	2022/3/14	2023/3/8
泰州江盛港口发展有限公司	华夏银行股份有限公司上海分行浦东支行	19,200.00	2022/8/25	2023/8/12
泰州江盛港口发展有限公司	江苏长江商业银行股份有限公司泰州分行	5,000.00	2022/8/30	2029/8/29
泰州市保源商贸有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	920.00	2022/9/21	2023/9/21
泰州市保源商贸有限公司	中国光大银行股份有限公司泰州分行	1,000.00	2022/8/31	2023/8/30
泰州市保源商贸有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	4,000.00	2022/3/31	2023/3/30
泰州市保源商贸有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港	2,800.00	2021/10/8	2023/10/7

	支行			
泰州市保源商贸有限公司	南京银行股份有限公司泰州高港支行	1,000.00	2022/12/20	2023/12/18
泰州市保源商贸有限公司	江苏泰州农村商业银行股份有限公司新港支行	600.00	2022/12/30	2023/12/29
泰州市高港区新街新农村建设服务有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	5,000.00	2022/3/30	2023/3/29
泰州市高港区新街新农村建设服务有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	920.00	2022/9/21	2023/9/21
泰州市高港区新街新农村建设服务有限公司	中国农业发展银行泰州市分行	8,000.00	2022/9/29	2032/9/27
泰州市高港区新街新农村建设服务有限公司	南京银行股份有限公司泰州高港支行	1,000.00	2022/12/30	2027/11/18
泰州市高港区新街新农村建设服务有限公司	江南金融租赁股份有限公司	7,740.24	2022/1/14	2026/1/10
泰州市核心港区鼎盛商贸有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港支行	5,000.00	2022/10/13	2023/10/12
泰州市核心港区鼎盛商贸有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	4,000.00	2022/9/29	2023/9/28
泰州市核心港区鼎盛商贸有限公司	中国建设银行股份有限公司泰州高港支行	1,000.00	2022/6/24	2023/6/23
泰州市核心港区鼎盛商贸有限公司	江苏泰州农村商业银行股份有限公司新港支行	1,000.00	2022/12/30	2023/12/29
泰州市核心港区鼎盛商贸有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	1,000.00	2022/8/27	2025/8/25
泰州市临江港口开发有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港支行	5,000.00	2022/9/2	2023/9/1
泰州市临江港口开发有限公司	恒丰银行股份有限公司南京分行	4,700.00	2022/9/22	2023/9/21
泰州市临江港口开发有限公司	苏州信托有限公司	19,857.00	2022/1/7	2023/1/7
泰州市临江港口开发有限公司	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泰州分行	3,200.00	2022/12/23	2023/12/21
泰州市临江港口开发有限公司	江苏泰州农村商业银行股份有限公司永安洲支行	2,990.00	2022/12/30	2023/1/31
泰州市临江港口开发有限公司	中国建设银行股份有限公司泰州高港支行	6,847.66	2022/4/1	2027/2/25
泰州市临江港口开发有限公司	中国农业发展银行泰州市分行	14,190.00	2016/10/31	2031/10/9
泰州市临江港口开发有限公司	中国农业发展银行泰州市分行	7,095.00	2016/12/23	2031/10/9
泰州市临江港口开发有限公司	中国农业发展银行泰州市分行	5,100.00	2017/1/24	2031/10/9
泰州市临江港口开发有限公司	中国农业发展银行泰州市分行	5,250.00	2017/2/17	2031/10/9
泰州市临江港口开发有限公司	中国农业发展银行泰州市分行	1,080.00	2017/3/8	2031/10/9
泰州市临江港口开发有限公司	中国农业发展银行泰州市分行	7,510.00	2017/4/28	2031/10/9
泰州市临江港口开发有限公司	中国工商银行股份有限公司泰州高港支行	23,000.00	2017/1/1	2025/12/26
泰州市临江港口开发有限公司	苏州市农发融资租赁有限公司	4,000.00	2021/9/15	2024/9/15
泰州市临江港口开发有限公司	国泰租赁有限公司	2,070.58	2021/11/5	2024/11/5
泰州市临江港口开发有限公司	国泰租赁有限公司	4,831.31	2021/12/29	2024/12/29
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	152.00	2020/1/3	2023/1/3
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	100.00	2020/1/3	2023/1/3
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	250.00	2020/1/3	2023/1/3
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	67.00	2020/1/10	2023/1/10

泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	512.00	2020/1/10	2023/1/10
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	448.00	2020/1/17	2023/1/17
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	211.00	2020/1/17	2023/1/17
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	125.00	2020/1/23	2023/1/23
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	200.00	2020/1/23	2023/1/23
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	162.00	2020/2/7	2023/2/7
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	20.00	2020/2/7	2023/2/7
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	391.00	2020/2/14	2023/2/14
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	351.00	2020/2/21	2023/2/21
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	564.00	2020/2/28	2023/2/28
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	350.00	2020/2/28	2023/2/28
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	200.00	2020/2/28	2023/2/28
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	917.00	2020/3/6	2023/3/6
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	370.00	2020/3/6	2023/3/6
泰州市临江港口开发有限公司	江苏省股交中心	192.00	2020/3/13	2023/3/13
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	20.00	2020/1/3	2023/1/3
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	50.00	2020/1/3	2023/1/3
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	60.00	2020/1/10	2023/1/10
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	22.00	2020/1/17	2023/1/17
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	60.00	2020/1/17	2023/1/17
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	41.00	2020/1/24	2023/1/24
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	200.00	2020/1/24	2023/1/24
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	81.00	2020/2/7	2023/2/7
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	36.00	2020/2/14	2023/2/14
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	50.00	2020/2/26	2023/2/26
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	250.00	2020/2/27	2023/2/27
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	40.00	2020/3/6	2023/3/6
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	255.00	2020/3/6	2023/3/6
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	10.00	2020/3/13	2023/3/13
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	206.00	2020/3/13	2023/3/13
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	20.00	2020/3/20	2023/3/20
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	167.00	2020/3/20	2023/3/20
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	89.00	2020/3/27	2023/3/27
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	113.00	2020/3/27	2023/3/27
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	100.00	2020/3/27	2023/3/27
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	66.00	2020/4/3	2023/4/3
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	50.00	2020/4/3	2023/4/3
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	500.00	2020/4/3	2023/4/3
泰州市临江港口开发有限公司	中鑫鑫达	32.00	2020/4/10	2023/4/10
泰州市泰州港核心港区绿洲市容管理服务 有限公司	江苏江阴农村商业银行股份有限 公司高港支行	990.00	2022/1/21	2023/1/20
泰州市泰州港核心港区绿洲市容管理服务 有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港 支行	5,300.00	2022/12/6	2023/12/5
泰州市兴业绿化工程有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港 支行	3,900.00	2022/9/15	2023/9/14
泰州市兴业绿化工程有限公司	泰州市鑫通科技小额贷款有限公 司	1,000.00	2022/1/25	2023/1/25

泰州市兴业绿化工程有限公司	华夏银行股份有限公司泰州分行	900.00	2022/8/26	2025/8/25
泰州市兴业绿化工程有限公司	中国农业发展银行泰州市分行	2,840.00	2020/10/13	2023/10/12
泰州市兴业绿化工程有限公司	江南金融租赁股份有限公司	15,480.47	2022/1/14	2026/1/10
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	江苏泰州农村商业银行股份有限公司永安洲支行	2,800.00	2022/1/14	2023/1/12
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	江苏银行股份有限公司泰州高港支行	5,300.00	2022/1/5	2023/1/3
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	江苏江阴农村商业银行股份有限公司高港支行	990.00	2022/5/7	2023/5/5
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	泰州高港兴福村镇银行有限责任公司永安支行	490.00	2022/1/17	2024/1/17
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	中国光大银行股份有限公司泰州分行	1,000.00	2022/9/23	2023/9/22
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泰州分行	500.00	2022/1/25	2023/1/23
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	江苏常熟农村商业银行股份有限公司泰州分行	500.00	2022/1/25	2023/1/23
合计		817,296.78		

截至 2022 年末交易对手核心港区的对外负债共计 87.16 亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托、租赁和其他融资，其中以债券和银行融资为主，银行融资 54.97 亿元，占比 67.26%；债券融资 0.81 亿元，占比 0.99%；信托融资 11.64 亿元，占比 14.25%；租赁融资 12.20 亿元，占比 14.93%；其他融资 2.10 亿元，占比 2.57%，主要为资管产品融资。

公司融资渠道比较多样，银行类的低成本融资占比高，融资结构较为优秀，在区内平台公司中处于较好水平。

核心港区投融资方式情况（单位：万元，%）

类型	银行融资	债券融资	信托融资	租赁融资	其他融资	合计
金额	549,742.66	8,100.00	116,448.32	122,005.80	21,000.00	817,296.78
占比	67.26%	0.99%	14.25%	14.93%	2.57%	100.00%

核心港区的预期债务偿还主要集中在 2023 年。2023 年债务偿还分别为 28.88 亿元，公司有一定的偿债压力，但公司短期内主要偿还压力来自银行的短期借款，其中大部分均可进行续作或借新还旧进行展期和置换，可以大幅缓解短期偿还压力。另外，公司流动资产足够覆盖短期到期的借款，短期债务压力可控。

核心港区 2023 年-2025 年和 2026 年及以后到期债务情况（单位：万元，%）

类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	288,763.89	125,057.48	97,804.04	305,671.37	817,296.78
占比	35.33%	15.30%	11.97%	37.40%	100.00%

2、 对外担保

截至 2022 年末，公司对外担保余额为 47.27 亿元，明细如下：（单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日
江苏泰州港核心港区投资有限公司	江苏江东港口投资有限公司	15,000.00	2023/10/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市华永医药投资有限公司	10,700.00	2036/5/25
江苏泰州港核心港区投资有限公司	江苏江东港口投资有限公司	5,000.00	2023/11/9
江苏泰州港核心港区投资有限公司	江苏江东港口投资有限公司	4,175.00	2024/1/13
江苏泰州港核心港区投资有限公司	江苏江东港口投资有限公司	4,175.00	2024/1/13
江苏泰州港核心港区投资有限公司	江苏江东港口投资有限公司	1,199.91	2023/5/7
江苏泰州港核心港区投资有限公司	江苏港瑞供应链管理有限公司	4,809.10	2023/3/24
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市泰州港核心港区金福缘酒店管理有限公司	500.00	2023/10/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安自来水有限公司	18,000.00	2038/3/15
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永成投资开发有限公司	12,000.00	2026/12/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	11,000.00	2023/6/1
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	11,000.00	2023/4/13
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市沿江港口建设集团有限公司	10,000.00	2037/8/25
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	9,000.00	2023/1/12
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	8,800.00	2023/7/15
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市沿江港口建设集团有限公司	8,470.96	2037/12/20
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州新港物流有限公司	8,000.00	2023/11/17
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市新滨江开发有限责任公司	7,000.00	2023/11/8
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	7,000.00	2023/6/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市新滨江开发有限责任公司	6,000.00	2023/10/9
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州三福船舶工程有限公司	5,500.00	2024/10/21
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安洲污水处理厂	5,500.00	2023/10/13
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	5,366.67	2025/6/30
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州明珠港口开发有限公司	5,300.00	2023/11/15
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市沿江港口建设集团有限公司	5,200.00	2023/12/6
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州核心港区江港文化发展有限公司	5,200.00	2023/11/22
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	5,200.00	2023/12/12
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市高港区新街市政工程有限公司	5,000.00	2023/2/17
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安自来水有限公司	5,000.00	2023/1/20
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市润洲园林绿化有限公司	5,000.00	2023/3/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州艺益佳文化发展有限公司	5,000.00	2023/5/12
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	5,000.00	2023/9/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州泽城市政有限公司	5,000.00	2023/5/5
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	5,000.00	2023/11/9
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市润洲园林绿化有限公司	5,000.00	2023/10/25
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州泽城市政有限公司	5,000.00	2030/12/21
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市润洲园林绿化有限公司	5,000.00	2023/12/14
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永成投资开发有限公司	5,000.00	2023/3/22
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	4,962.75	2027/6/26
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永联开发有限公司	4,950.00	2023/3/1

江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安自来水有限公司	4,900.00	2023/6/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州永福文化旅游发展有限公司	4,900.00	2023/12/8
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市茂盛苗木有限公司	4,800.00	2023/10/5
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安自来水有限公司	4,800.00	2023/7/31
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州睿赢商贸有限公司	4,750.00	2023/11/21
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州克莱德机械有限公司	4,400.00	2023/9/15
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州藤林绿化有限公司	4,400.00	2023/11/13
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州菲利莱机械有限公司	4,400.00	2023/11/17
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州森之源绿化有限公司	4,400.00	2023/10/7
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	4,000.00	2023/2/17
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州富众建设开发有限公司	4,000.00	2023/12/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州泽城市政有限公司	4,000.00	2030/12/21
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市建泽园林绿化有限公司	4,000.00	2023/3/16
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市腾达市政有限公司	4,000.00	2023/3/16
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市建泽园林绿化有限公司	4,000.00	2023/12/8
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安洲污水处理厂	3,900.00	2029/9/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	3,833.33	2025/6/30
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	3,722.75	2026/4/7
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安洲污水处理厂	3,600.00	2023/6/27
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	3,045.88	2026/4/7
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州泽城市政有限公司	3,000.00	2030/12/21
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	3,000.00	2023/3/29
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州森之源绿化有限公司	3,000.00	2023/3/30
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安自来水有限公司	3,000.00	2023/9/8
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市平安市政工程有限公司	3,000.00	2023/5/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	2,977.65	2027/6/26
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市平安市政工程有限公司	2,900.00	2023/3/14
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州克莱德机械有限公司	2,900.00	2023/1/6
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安自来水有限公司	2,700.00	2024/6/20
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永安自来水有限公司	2,073.95	2024/1/22
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	2,059.60	2027/6/26
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州泽城市政有限公司	2,000.00	2030/12/21
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市润园园林绿化有限公司	2,000.00	2023/1/4
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州泽城市政有限公司	2,000.00	2030/12/21
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州睿赢商贸有限公司	2,000.00	2023/1/26
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	1,000.00	2023/11/14
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州春江投资有限公司	1,000.00	2023/12/28
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市新滨江开发有限责任公司	1,000.00	2023/6/16
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州菲利莱机械有限公司	1,000.00	2023/11/7
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市润园园林绿化有限公司	1,000.00	2023/5/24
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州春江文化旅游公司	960.00	2023/2/27
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	950.00	2023/12/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州克莱德机械有限公司	950.00	2023/12/28
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州菲利莱机械有限公司	950.00	2023/12/28
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市润园园林绿化有限公司	900.00	2023/12/27
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市润园园林绿化有限公司	500.00	2025/1/18
江苏泰州港核心港区投资有限公司	泰州市永成投资开发有限公司	490.00	2024/1/10

泰州市临江港口开发有限公司	泰州市港城建设投资发展有限公司	20,800.00	2028/1/21
泰州市临江港口开发有限公司	泰州市江港城市建设有限公司	9,000.00	2023/1/12
泰州市临江港口开发有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	8,800.00	2023/7/15
泰州市临江港口开发有限公司	泰州新港物流有限公司	8,000.00	2023/11/17
泰州市临江港口开发有限公司	泰州市港城建设投资发展有限公司	6,260.00	2028/1/21
泰州市临江港口开发有限公司	泰州市永发港口开发有限公司	5,000.00	2023/11/9
泰州市临江港口开发有限公司	泰州市永成投资开发有限公司	5,000.00	2023/3/23
泰州市临江港口开发有限公司	泰州市永安自来水有限公司	4,900.00	2023/6/29
泰州市临江港口开发有限公司	泰州市茂盛苗木有限公司	1,400.00	2023/2/15
泰州国际集装箱码头有限公司	泰州明洲港口开发有限公司	2,900.00	2023/1/6
泰州国际集装箱码头有限公司	泰州森之源绿化有限公司	2,900.00	2023/1/6
泰州国际集装箱码头有限公司	泰州睿赢商贸有限公司	600.00	2023/12/29
合计		472,732.55	

截至 2022 年末，核心港区对外担保余额为 47.27 亿元，其中对国企担保金额为 46.72 亿元，占比 98.84%，对民企担保金额为 0.55 亿元，占比 1.16%。公司对民企担保占极低，且金额较小，风险较低。

公司对外担保中仅有一笔对民企担保，被担保民企为泰州三福船舶工程有限公司，该笔担保有多项保障措施：1. 设备抵押。2. 三福名下小贷公司提供反担保。3. 股东承担连带责任，法人个人反担保。4. 2022 年税收贡献保证书。5. 承诺函逐年压降担保金额。故核心港区代偿风险较小。

对外担保方面，对于核心港区内部融资平台之间的担保，由公司融资负责人审核后，报公司主要负责人审批，并履行相应的融资登记手续。原则上现有涉企担保到期后不继续提供担保，但确因支持企业发展而需提供担保的，须经高港区政府批准同意后方可提供，同时要求被担保企业提供相应的反担保措施。对于公司应付账款对象，可根据应付账款的金额提供不大于应付账款总额的担保。在担保期限内，被担保企业应付账款余额不得小于担保余额。除上述情况外，公司不对外提供担保。

（九）信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 5 月 19 日出具的跟踪评级报告，核心港区主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（十）征信查询及诉讼情况

根据查询人行征信系统，截至 2023 年 4 月 11 日，公司在 10 家机构有未结清业务 30 笔，合计余额 30,4500 万元，公司未结清业务和已结清业务中无关注类和不良类信贷记录。

经查询“中国裁判文书网”，核心港区无被执行情况。



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

Field	Value
被执行人姓名/名称	江苏泰州港核心港区投资有限公司
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	dlvd

The search result section, titled '查询结果', displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 江苏泰州港核心港区投资有限公司 相关的结果。' (No results found for Jiangsu Taizhou Port Core Port Area Investment Co., Ltd. within the national courts (including local courts at all levels).)

经查询“中国裁判文书网”，核心港区无涉诉情况。

（十一）融资平台认定

经查询，交易对手江苏泰州港核心港区投资有限公司属于非名单内。

四、担保人分析

（一）公司概况

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

（二）历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

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

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

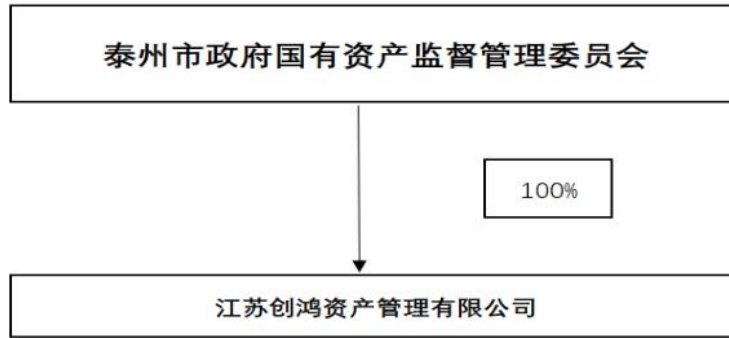
2022年4月20日，公司法定代表人由杨金龙变更为李巧荣。

2023年3月7日，公司法定代表人由李巧荣变更为李旻。

截至2023年6月，公司注册资本和实收资本均为315400万元人民币，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），公司法定代表人李旻。

（三）股权结构

截至2023年6月，公司注册资本和实收资本均为315400万元人民币，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），公司法定代表人李巧荣。股权结构图如下：



(四) 公司治理与组织架构

1、公司治理

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

(1) 股东

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

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

11) 法律法规规定的其他职权。

(2) 董事会

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

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

(3) 监事

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

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

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

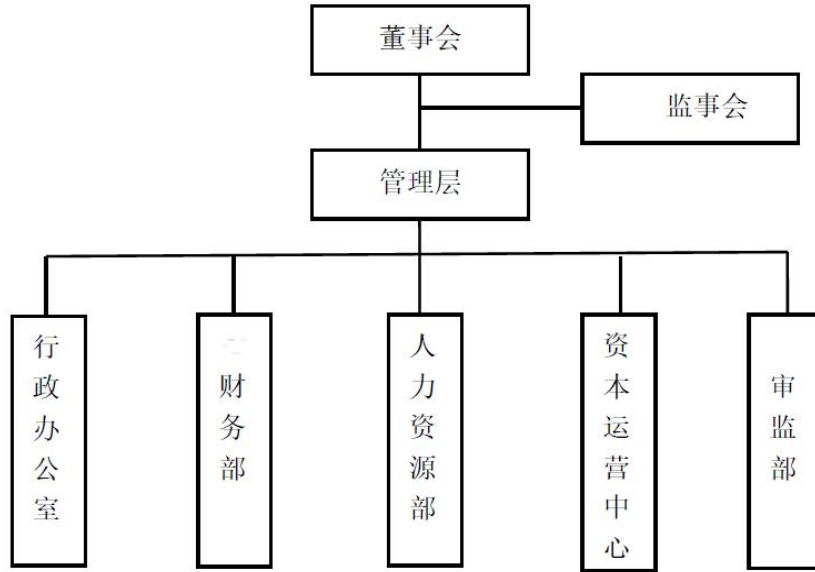
(4) 总经理

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

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

2、组织架构

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



(五) 主要控股公司

截至 2022 年末，公司纳入合并范围的子公司共计 9 家，各控股子公司的简要情况如下表所示：

子公司名称	子公司级次	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
江苏大江建设工程有限公司	一级	25,037.00	泰州	对外承包工程	100	--	划拨
泰州金港建设投资发展有限公司	一级	20,800.00	泰州	基础设施建设	100	--	划拨
泰州市华融城镇建设有限公司	一级	20,900.00	泰州	城镇建设	100	--	划拨
江苏登盛商贸有限公司	一级	6,980.00	泰州	贸易	100	--	转让
江苏揽胜商贸有限公司	一级	980.00	泰州	贸易	100	--	转让
泰州江东热力有限公司	一级	4,000.00	泰州	热汽供应	51	--	划拨
泰州市港城资产投资管理有限公司	一级	10,000.00	泰州	投资与资产管理	100	--	划拨
江苏望涛投资建设有限公司	一级	25,000.00	泰州	基础设施建设	60	--	划拨
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	一级	272,108.92	泰州	基础设施建设	60.7	--	划拨

纳入合并范围子公司基本情况介绍：

1. 江苏望涛投资建设有限公司

江苏望涛投资建设有限公司成立于 2003 年 03 月 28 日，法定代表人为叶涛，注册资本为 25000 万元人民币。企业地址位于泰州市高港区港城路 16 号，经营范围包含：房地产开发经营；从事政府授权范围内的国有资产的经营、资本运作；

房屋建筑工程、园林绿化工程施工；城市基础设施建设；土地整理；城市防洪工程建设的投融资、建设、管理、维护；水土资源开发利用；水利工程设备物资采购、供应；花卉、苗木、草坪销售。

2. 泰州市高港高新区开发建设有限责任公司

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

3. 江苏大江建设工程有限公司

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

4. 泰州金港建设投资发展有限公司

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

（六）经营模式

公司是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设，以及工程施工、安置房销售、热

力销售、景区和管网资产经营、商贸等。2019年，得益于子公司望涛投资和高港新发的划入，公司营业收入及毛利润均大幅增长，收入结构调整为由基础设施建设和工程施工业务为主。

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

2020年度、2021年度和2022年，公司的主营业务收入分别为496,432.69万元、482,162.47万元和419,036.54万元。近三年来，公司营业收入主要来源于工程施工、国有资产经营、热力销售、园区经营业务和商贸业务。2020年度、2021年度和2022年，公司工程施工、国有资产经营、热力销售、园区经营业务和商贸业务收入合计占主营业务收入的比例分别为92.41%、85.42%和87.48%。

2020-2022年公司营业收入构成及成本情况（单位：万元）

项目	2020年		2021年		2022年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
工程施工	285,842.76	250,430.78	212,207.71	184,528.44	200,463.52	174,316.10
园区经营业务	65,076.41	58,458.47	65,619.17	58,946.03	88,219.47	79,248.00
商贸业务	43,076.20	41,905.27	73,334.57	71,510.85	10,657.79	10,705.38
国有资产经营	35,207.86	15,361.02	41,939.61	19,760.27	45,909.88	19,800.86
热力业务	29,529.22	24,571.36	18,749.85	15,876.73	21,321.87	18,338.14
土地改造业务	29,211.48	26,240.82	26,322.95	23,646.04	45,702.41	41,054.71
酒店业务	4,889.77	7,289.81	4,437.23	5,961.05	3,034.60	3,673.90
绿化业务	2,039.11	1,124.73	3,122.61	2,211.68	2,611.49	2,219.40
驾校培训业务	1,559.88	2,281.68	1,556.95	1,677.19	675.34	215.49
房屋销售业务			34,871.82	34,327.06	440.17	420.17
合计	496,432.69	427,663.92	482,162.47	418,445.34	419,036.54	349,992.13

2020-2022年公司营业收入构成及成本情况（单位：万元、%）

项目	2020年		2021年		2022年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程施工	35,411.98	12.39	27,679.27	13.04	26,147.42	13.04
园区经营业务	6,617.94	10.17	6,673.14	10.17	8,971.47	10.17
商贸业务	1,170.94	2.72	1,823.72	2.49	-47.59	-0.45
国有资产经营	19,846.84	56.37	22,179.33	52.88	26,109.02	56.87
热力业务	4,957.87	16.79	2,873.12	15.32	2,983.73	13.99
土地改造业务	2,970.66	10.17	2,676.91	10.17	4,647.70	10.17
酒店业务	-2,400.04	-49.08	-1,523.82	-34.34	-639.30	-21.07
绿化业务	914.38	44.84	910.94	29.17	392.10	15.01
驾校培训业务	-721.80	-46.27	-120.24	-7.72	459.85	68.09
房屋销售业务			544.76	1.56	20.01	4.55
合计	68,768.77	13.85	63,717.13	13.21	69,044.41	16.48

1. 工程施工

公司工程施工业务主要包括项目施工和基础设施建设，分别由子公司江苏大江建设工程有限公司（以下简称“大江建设”）负责和江苏望涛投资建设有限公司（以下简称“望涛投资”）负责。项目施工方面，大江建设拥有房屋建筑施工总承包一级资质，同时具备市政公用工程施工总承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级、地基基础工程专业承包三级、钢结构工程专业承包三级资质和对外承包工程资质等，主要承接市政工程、房屋及建筑物等工程施工项目。业务承揽方式为与项目业主方签订总承包合同后，大江建设负责投资并独立建造或将工程项目的部分建设任务分包给其他施工单位进行建造，项目竣工后，业主方分年度按照成本加成一定比例的收益与大江建设结算工程款，大江建设以此确认收入并结转相应成本。2020~2021年，大江建设分别确认工程施工收入9.07亿元和1.65亿元，2022年末取得相应收入。

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

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

截至2022年末公司主要在建工程施工项目情况（亿元）

项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	累计回款金额	未来三年投资计划		
						2023年	2024年	2025年
凤栖湖景区项目	2016-2023	2021-2023	13.00	12.93	-	0.07	-	-
高港区三水厂周边地块棚户区改造工程项目	2017-2023	2022-2024	3.45	3.41	-	0.04	-	-
泗白路改扩建项目	2019-2023	2021-2023	4.10	4.04	-	0.06	-	-
大泗特色小镇居住区	2018-2023	2021-2023	2.29	2.15	1.68	0.14	-	-
长城汽车项目	2019-2023	2020-2023	17.50	17.07	8.80	0.43	-	-
古寿胜寺	2016-2023	2021-2023	2.50	2.49	-	0.01	-	-
高登莱恩项目	2020-2023	2021-2024	8.86	8.02	-	0.84	-	-
德清智能生态城项目	2020-2023	2021-2024	7.14	6.97	-	0.17	-	-
关于泰州高港区海军东路北侧地块城市更新项目	2021-2025	2024-2028	12.60	8.76	-	1.50	1.50	0.84
滁州欢乐明湖源庭项目	2020-2023	2021-2024	5.67	5.53	-	0.14	-	-
泰州市高港区环境综合整治项目	2019-2023	2021-2024	4.95	4.91	-	0.05	-	-
王营安置区项目	2016-2023	2021-2024	7.50	7.35	-	0.15	-	-
龙窝湖周边地块棚户区改造工程项目	2017-2023	2021-2024	5.16	4.49	3.05	0.67	-	-
江苏港城污水处理厂三期扩建工程	2021-2023	2023-2025	3.31	3.29	3.82	0.03	-	-
泰州市高港区港城路及市民广场改造提升工程	2021-2023	2023-2024	1.06	0.93	-	0.13	-	-
北沿江高铁项目	2022-2025	2024-2026	13.00	6.46	-	2.50	2.50	1.54
合计	-	-	112.09	98.80	17.35	6.91	4.00	2.38

截至 2022 年末公司拟建工程施工情况（亿元）

项目名称	业务模式	建设期间	计划总投资
泰州医药高新区（高港区）高级中学	代建	2023-2026	10.00
高港区乡镇污水厂及管网改造项目	自营	2023-2024	2.00
蔡圩河配套工程	代建	2023-2024	0.12
繁荣小区老旧小区改造工程	代建	2023-2024	0.10
合计	-	-	12.22

2. 园区经营与土地改造板块

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

从业务开展情况来看，园区经营与土地改造业务毛利率稳定，受益于完工结算量增加，收入规模波动上升，是公司营业收入的重要补充。截至 2022 年末，公司园区经营与土地改造项目投入资金量较大，待结转与待回款规模较大，对公司资金形成一定占用，需持续关注项目未来结转与回款进度安排。

截至 2022 年末公司主要在建园区经营与土地改造项目情况（亿元）

项目名称	委托方	工期	预计总投资	已投资	已确认收入	累计回款金额
科技孵化器	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2017-2022	14.23	14.10	6.19	1.86
创业大厦	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2017-2024	7.23	5.64	2.14	1.28
双创基地	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2018-2022	2.70	2.66	-	-
双创基地二期	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2020-2024	11.39	8.25	-	-
富民嘉苑建设工程	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2020-2022	5.70	5.59	-	-
高港高新区人才公寓建设工程	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2021-2023	9.70	5.39	-	-
合计	-	-	50.96	41.63	8.33	3.14

3. 热力销售板块

公司是高港区唯一的热力销售公司，热力销售业务具有较强的区域专营性，业务具体由子公司泰州江东热力有限公司（以下简称“江东热力”）负责。业务模式方面，江东热力从国电泰州发电有限公司购买蒸汽热源，并通过自有 30 公里蒸汽管网将蒸汽热力输送至用热单位，其下游客户全部为工商业用户。江东热力建设规划西线最大供热能力 130 吨/小时、东线最大供热能力 480 吨/小时。

目前投入运营西线供热能力 120 吨/小时、东线供热能力 200 吨/小时。江东热力与用热企业签订用热协议，约定供热参数、用热范围、时间，约定用热价格（用热价格以泰州市高港区物价局每季度核定的蒸汽价格为基准），按照约定的用汽量计算方式，每月 25 日进行热费结算，次月 5 日为热费缴款日。供热设施由江东热力提供，用热设施由用热企业自行提供。江东热力主要客户为江苏汇福蛋白科技有限公司、益海（泰州）粮油工业有限公司、丰益生物科技（江苏）有限公司、泰州市临港供热管理有限公司、江苏汇福油脂科技有限公司等企业。热力销售下游客户较稳定，但该业务受客户需求影响，供热量与销售收入有所波动。

4. 国有资产经营板块

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

口岸雕花楼景区为 AAAA 级旅游景区，公司与泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司（以下简称“景区公司”）签订《口岸雕花楼景区经营权承包合同》，将口岸雕花楼景区经营权承包给景区公司经营，将旅游景区管理、旅游讲解、物业管理、停车场管理和房屋租赁发包给景区公司经营，经营期限为五十年，从 2016 年 1 月 1 日起至 2065 年 12 月 31 日止，承包租金第一年 2,100 万元，第二到第五年每年上调 10%，以后各年每年上调 5%；景区商铺由金港建设与景区公司签订《商铺委托租赁与经营管理协议书》，将口岸水景街区建筑面积共计 24,644.02 平方米商铺委托景区公司对外出租经营及管理，委托期限为十年，即自 2013 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止，年租金 1,079.41 万元。大江剧院资产是高港区知名剧院，主要承接各种商演和娱乐体育活动，金港建设与景区公司签订《大江剧院经营权承包合同》，将大江剧院各种商演和娱乐体育活动的经营权承包给景区公司经营，承包经营方式为景区公司独资承包自主经营，经营期限为十年，从 2019 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。承包租金前三年 820 万元，第四年开始承包金每年上调 5%。污水管网资产为高港

区辖区内创新大道-污水处理厂污水管网资产及高港区城区雨污水管网资产，2014年之前修建的老旧污水管网资产归属望涛投资名下，2015年以后为配套区域内居民和工业企业污水处理而新建的污水管网归属公司本部，望涛投资和司本部将污水处理管网出租给水利局或污水处理运营主体，每年收取一定的管网租赁费用。

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

5、商贸板块

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

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

7、外部支持

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

增资方面，2020年6月，泰州市国资委增加货币出资15.00亿元，公司实收资本增至31.54亿元。资产划拨方面，2020年，公司获得高港区国资委划拨资产15.54亿元，主要为管网资产。财政补贴方面，近三年公司分别获得政府补贴3.13亿元、2.75亿元和2.53亿元。

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

（七）财务分析

1、审计报告

以下分析基于公司提供的 2020-2022 年审计报告和 2023 年 3 月财务报告，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的 2020 年和 2021 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的 2022 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；2023 年 3 月的财务报告未经审计。

资产负债表单位：万元

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	302,410.81	263,976.29	313,663.81	277,289.35
应收票据		63.00		
应收账款	902,640.15	1,001,349.37	1,154,827.86	1,234,997.49
预付款项	32,168.83	16,968.42	916.35	775.63
其他应收款	899,273.06	1,004,439.62	794,816.72	867,719.42
存货	1,927,265.63	2,472,851.78	2,801,811.59	2,898,035.61
其他流动资产	1.35	12,200.00	79.95	
流动资产合计	4,063,759.83	4,771,848.48	5,066,116.28	5,278,817.50
非流动资产：				
可供出售金融资产	117,841.57			
其他非流动金融资产			133,913.08	133,913.08
长期股权投资	154,767.15	175,726.73	181,446.24	181,446.24
投资性房地产	549,721.58	554,578.01	490,438.90	490,438.90
固定资产	640,675.15	620,922.51	606,060.98	602,345.60
在建工程	121,733.93	149,680.32	159,628.67	160,146.35
无形资产	6,678.41	6,512.84	6,312.89	6,262.90
长期待摊费用	214.19	272.49	121.51	90.13
递延所得税资产	1,605.53	1,518.41	375.99	375.99
其他非流动资产		136,617.57	5,000.00	5,000.00
非流动资产合计	1,593,237.52	1,645,828.87	1,583,298.27	1,580,019.20
资产总计	5,656,997.34	6,417,677.35	6,649,414.55	6,858,836.69
流动负债：				
短期借款	258,914.50	217,970.00	400,790.00	465,410.00
应付票据	58,615.00	151,000.00	121,900.00	101,785.00
应付账款	32,640.69	94,589.40	95,178.57	99,294.62
预收款项	676.18	1,595.86	1,101.70	1,078.32
合同负债		241.07	299.39	209.08

应付职工薪酬	490.24	430.23	361.39	103.33
应交税费	82,202.08	119,363.95	151,551.34	153,527.31
其他应付款	29,660.14	90,156.39	257,659.01	284,853.46
一年内到期的非流动负债	463,034.49	915,169.47	591,473.47	578,244.49
其他流动负债	148,000.00	174,015.71	206,016.69	161,810.00
流动负债合计	1,074,233.32	1,764,532.09	1,826,331.56	1,846,315.60
非流动负债：				
长期借款	1,393,989.00	859,516.00	1,035,119.00	1,341,240.47
应付债券	484,000.00	1,027,000.00	1,022,000.00	937,000.00
长期应付款(合计)	364,722.78	338,741.49	210,695.70	173,084.43
递延所得税负债	54,783.53	55,997.64	51,002.15	51,002.15
非流动负债合计	2,297,495.31	2,281,255.13	2,318,816.85	2,502,327.05
负债合计	3,371,728.62	4,045,787.22	4,145,148.41	4,348,642.65
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	315,400.00	315,400.00	315,400.00	315,400.00
资本公积金	1,062,882.89	1,073,887.80	1,142,089.67	1,142,089.67
其它综合收益	159,653.19	159,653.19	150,871.91	150,871.91
盈余公积金	1,326.99	1,626.98	2,136.15	2,136.15
未分配利润	107,373.25	137,687.28	167,880.35	171,120.05
归属于母公司所有者权益合计	1,646,636.32	1,688,255.25	1,778,378.08	1,781,617.79
少数股东权益	638,632.40	683,634.88	725,888.06	728,576.25
所有者权益合计	2,285,268.72	2,371,890.13	2,504,266.14	2,510,194.04
负债和所有者权益总计	5,656,997.34	6,417,677.35	6,649,414.55	6,858,836.69

利润表单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年3月末
营业总收入	496,490.11	482,162.47	419,036.54	114,127.89
营业收入	496,490.11	482,162.47	419,036.54	114,127.89
营业总成本	458,008.81	454,631.13	386,239.98	106,215.27
营业成本	427,736.39	418,445.34	349,992.13	95,583.11
税金及附加	5,121.95	4,918.36	4,579.81	463.40
销售费用	2,153.83	2,461.78	1,922.57	825.55
管理费用	10,858.76	13,443.47	12,172.64	4,332.97
财务费用	12,137.87	15,362.18	17,572.82	5,010.24
其中：利息费用	17,371.98	18,560.73	20,545.05	5,553.98
减：利息收入	5,337.49	3,328.67	7,208.55	689.86
加：其他收益	31,301.79	27,457.04	25,260.98	
投资净收益	55.34	4,043.42	7,324.39	
公允价值变动净收益	932.83	4,856.43	1,419.59	
资产减值损失	-4,831.18			
信用减值损失		349.26	4,459.95	
资产处置收益			729.27	
营业利润	65,940.08	64,237.48	71,990.75	7,912.61
加：营业外收入	172.71	198.82	175.71	2.20
减：营业外支出	513.96	714.49	597.51	10.95

利润总额	65,598.83	63,721.81	71,568.95	7,903.86
减：所得税	12,586.28	13,564.17	15,559.20	1,975.97
净利润	53,012.55	50,157.64	56,009.75	5,927.90
持续经营净利润	53,012.55	50,157.64	56,009.75	5,927.90
减：少数股东损益	17,018.08	19,543.62	21,142.28	2,688.20
归属于母公司所有者的净利润	35,994.47	30,614.02	34,867.47	3,239.70
加：其他综合收益			8,633.48	
综合收益总额	53,012.55	50,157.64	64,643.23	5,927.90
减：归属于少数股东的综合收益总额	17,018.08	19,543.62	24,595.67	3,239.70
归属于母公司普通股股东综合收益总额	35,994.47	30,614.02	40,047.56	2,688.20

现金流量表单位：万元

项目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年3月末
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	454,682.68	501,494.44	286,995.99	45,141.06
收到其他与经营活动有关的现金	550,465.07	498,919.11	568,362.96	27,884.31
经营活动现金流入小计	1,005,147.75	1,000,413.55	855,358.95	73,025.38
购买商品、接受劳务支付的现金	580,808.48	519,774.32	420,717.61	82,864.36
支付给职工以及为职工支付的现金	6,789.01	9,787.53	7,338.55	2,899.84
支付的各项税费	21,408.73	8,928.04	4,777.81	1,718.71
支付其他与经营活动有关的现金	816,769.92	602,042.36	336,353.53	78,061.22
经营活动现金流出小计	1,425,776.14	1,140,532.25	769,187.50	165,544.12
经营活动产生的现金流量净额	-420,628.39	-140,118.71	86,171.45	-92,518.75
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,100.00			
取得投资收益收到的现金		30.00	1,879.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2.72	2,697.53	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,766.03			
收到其他与投资活动有关的现金	2,928.03		2,125.11	
投资活动现金流入小计	9,794.06	32.72	6,701.66	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,703.08	20,296.70	11,395.35	36.39
投资支付的现金	202,703.05	10,528.00	2,295.51	
投资活动现金流出小计	248,406.13	30,824.70	13,690.86	36.39
投资活动产生的现金流量净额	-238,612.07	-30,791.98	-6,989.20	-36.39
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	204,291.72		126,900.00	
取得借款收到的现金	1,814,160.00	1,635,354.99	1,579,624.35	702,714.47
收到其他与筹资活动有关的现金	157,594.05	168,941.43	586,683.69	34,885.00
筹资活动现金流入小计	2,176,045.77	1,804,296.42	2,293,208.04	737,599.47
偿还债务支付的现金	1,224,666.26	1,196,758.79	1,645,943.14	512,558.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	254,205.27	309,914.59	340,562.24	69,148.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利		526.23		

润				
支付其他与筹资活动有关的现金	6,550.00	177,820.00	354,214.91	58,600.00
筹资活动现金流出小计	1,485,421.53	1,684,493.38	2,340,720.30	640,306.71
筹资活动产生的现金流量净额	690,624.24	119,803.05	-47,512.25	97,292.76
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	31,383.79	-51,107.64	31,670.00	4,737.62
期初现金及现金等价物余额	122,658.58	154,042.38	102,934.73	134,604.73
期末现金及现金等价物余额	154,042.38	102,934.73	134,604.73	139,342.35

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2022年及2023年3月，江苏创鸿的所有者权益分别为228.53亿元、237.19亿元、250.43亿元和251.02亿元，所有者权益保持稳定增长。

截至2022年9月末，公司所有者权益由实收资本（12.56%）、资本公积（45.50%）、其他综合收益（6.10%）、盈余公积（0.09%）、未分配利润（6.82%）和少数股东权益（29.02%）构成，权益结构稳定。

2020-2022年及2023年3月末公司的所有者权益情况（单位：万元）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益(或股东权益)：								
实收资本(或股本)	315,400.00	13.80%	315,400.00	13.30%	315,400.00	12.59%	315,400.00	12.56%
资本公积金	1,062,882.89	46.51%	1,073,887.80	45.28%	1,142,089.67	45.61%	1,142,089.67	45.50%
其它综合收益	159,653.19	6.99%	159,653.19	6.73%	150,871.91	6.02%	150,871.91	6.01%
盈余公积金	1,326.99	0.06%	1,626.98	0.07%	2,136.15	0.09%	2,136.15	0.09%
未分配利润	107,373.25	4.70%	137,687.28	5.80%	167,880.35	6.70%	171,120.05	6.82%
少数股东权益	638,632.40	27.95%	683,634.88	28.82%	725,888.06	28.99%	728,576.25	29.02%
所有者权益合计	2,285,268.72	100.00%	2,371,890.13	100.00%	2,504,266.14	100.00%	2,510,194.04	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2022年及2023年3月末，公司总资产分别为565.70亿、641.77亿元、665.94亿元和685.88亿元，总资产持续增长。从资产构成来看，公司流动资产占比较高，2020-2022年及2023年3月末，流动资产分别为406.38亿元、477.18亿元、506.61亿元和528.88亿元，占同期总资产的比重分别为71.84%、74.35%、76.19%和76.96%；公司非流动资产占比相对较低，分别为

159.32 亿元、164.58 亿元、158.33 亿元和 158.00 亿元，在总资产中的占比分别为 28.16%、25.65%、23.81%和 23.04%。

2020-2022 年及 2023 年 3 月末公司的资产情况（单位：万元）

项目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	302,410.81	5.35%	263,976.29	4.11%	313,663.81	4.72%	277,289.35	4.04%
应收票据			63.00	0.00%				
应收账款	902,640.15	15.96%	1,001,349.37	15.60%	1,154,827.86	17.37%	1,234,997.49	18.01%
预付款项	32,168.83	0.57%	16,968.42	0.26%	916.35	0.01%	775.63	0.01%
其他应收款	899,273.06	15.90%	1,004,439.62	15.65%	794,816.72	11.95%	867,719.42	12.65%
存货	1,927,265.63	34.07%	2,472,851.78	38.53%	2,801,811.59	42.14%	2,898,035.61	42.25%
其他流动资产	1.35	0.00%	12,200.00	0.19%	79.95	0.00%		
流动资产合计	4,063,759.83	71.84%	4,771,848.48	74.35%	5,066,116.28	76.19%	5,278,817.50	76.96%
非流动资产：								
可供出售金融资产	117,841.57	2.08%						
其他非流动金融资产					133,913.08	2.01%	133,913.08	1.95%
长期股权投资	154,767.15	2.74%	175,726.73	2.74%	181,446.24	2.73%	181,446.24	2.65%
投资性房地产	549,721.58	9.72%	554,578.01	8.64%	490,438.90	7.38%	490,438.90	7.15%
固定资产	640,675.15	11.33%	620,922.51	9.68%	606,060.98	9.11%	602,345.60	8.78%
在建工程	121,733.93	2.15%	149,680.32	2.33%	159,628.67	2.40%	160,146.35	2.33%
无形资产	6,678.41	0.12%	6,512.84	0.10%	6,312.89	0.09%	6,262.90	0.09%
长期待摊费用	214.19	0.00%	272.49	0.00%	121.51	0.00%	90.13	0.00%
递延所得税资产	1,605.53	0.03%	1,518.41	0.02%	375.99	0.01%	375.99	0.01%
其他非流动资产			136,617.57	2.13%	5,000.00	0.08%	5,000.00	0.07%
非流动资产合计	1,593,237.52	28.16%	1,645,828.87	25.65%	1,583,298.27	23.81%	1,580,019.20	23.04%
资产总计	5,656,997.34	100.00%	6,417,677.35	100.00%	6,649,414.55	100.00%	6,858,836.69	100.00%

1. 货币资金

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，公司货币资金分别为 30.24 亿元、26.40 亿元、31.37 亿元和 27.73 亿元，占同期资产总额的比重分别为 5.35%、4.11%、4.72%和 4.04%。2022 年末货币资金余额较 2021 年末增长 4.97 亿元，主要系银行存款增加。

公司的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，截至 2022 年末公司受限资金为 17.91 亿元，主要是用于担保的定期存款或通知存款 12.91 亿元。

2022 年末江苏创鸿货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	48,669.84	485,146.73
银行存款	1,345,998,607.13	1,028,807,763.44
其他货币资金	1,790,590,840.44	1,610,470,000.00
合计	3,136,638,117.41	2,639,762,910.17

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	499,200,000.00	1,600,200,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	1,291,390,840.44	10,270,000.00
合计	1,790,590,840.44	1,610,470,000.00

2. 应收账款

2020-2022年及2023年3月末，公司应收账款分别为90.26亿元、100.13亿元、115.48亿元和123.50亿元，占同期资产总额的比重分别为15.96%、15.60%、17.37%和18.01%。主要系公司与当地政府单位发生的往来款。公司应收款中，主要应收款是泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）住房和城乡建设局39.46亿元和江苏泰州港经济开发区管理办公室39.46亿元，二者合计占应收账款总额的比例达到95.67%。

2022年末江苏创鸿应收账款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款总额的比例（%）
泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）住房和城乡建设局	关联方	7,102,652,526.56	61.50
江苏泰州港经济开发区管理办公室	关联方	3,945,736,283.31	34.17
泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）农业农村局	非关联方	325,094,163.90	2.82
泰州引江城市开发建设有限公司	非关联方	159,795,849.00	1.38
百世物流科技（泰州）有限公司	非关联方	5,947,172.63	0.05
合计	--	11,539,225,995.40	99.92

3. 预付款项

2020-2022年及2023年3月末，公司预付款项分别为3.22亿元、1.70亿元、0.09亿元和0.08亿元，占同期资产总额的比重分别为0.57%、0.26%、0.01%和0.01%，预付款项在公司资产构成中规模和占比极小。截至2022年末，公司预付款项主要预付款项是中安建设安装集团有限公司江阴分公司0.02亿元。

2022年末江苏创鸿的预付款项账龄情况（单位：元）

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1年以内	4,637,523.22	50.61	147,968,600.96	87.20
1至2年	4,525,979.84	49.39	21,715,554.96	12.80
合计	9,163,503.06	100.00	169,684,155.92	100.00

2022年末江苏创鸿的预付款项余额前五名情况（单位：元）

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	未结算原因
中安建设安装集团有限公司江阴分公司	非关联方	2,216,690.00	1至2年	未完成
山东军辉建设集团有限公司	非关联方	1,140,000.00	1年以内	未完成
江苏恒溢建设工程有限公司	非关联方	1,456,248.90	2年以内	未完成
国网江苏省电力有限公司泰州供电分公司	非关联方	973,617.66	1年以内	未完成
泰州市海能建筑劳务有限公司	非关联方	800,000.00	1年以内	未完成
合计	--	6,586,556.56	--	--

4. 其他应收款

2020-2022年及2023年3月末，公司其他应收款分别为89.90亿元、100.44亿元、79.48亿元和86.77亿元，占同期资产总额的比重分别为15.90%、15.65%、11.95%和12.65%。从账龄来看，主要是1年以内到期的账款。从应收账款欠款单位来看，分布相对较为分散，最大账款方为江苏泰园城市发展有限公司，余额11.04亿元。

2022年末江苏创鸿的其他应收款账龄情况（单位：元）

账龄	期末余额
1年以内	5,891,829,868.49
1至2年	970,437,176.02
2至3年	558,105,447.35
3至4年	589,308,316.61
4至5年	-
5年以上	7,900,000.00
小计	8,017,580,808.47
减：坏账准备	69,413,605.49
合计	7,948,167,202.98

2022年末江苏创鸿的其他应收款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）
江苏泰园城市发展有限公司	关联方	1,103,519,922.07	13.76
泰州华信药业投资有限公司	非关联方	798,000,000.00	9.95
泰州市凯明城市建设有限公司	非关联方	625,235,041.95	7.80
江苏星火商贸有限公司	非关联方	480,000,000.00	5.99
泰州鑫泰集团有限公司	非关联方	401,600,000.00	5.01
合计	--	3,408,354,964.02	42.51

5. 存货

2020-2022年及2023年3月末，公司存货分别为192.73亿元、247.29亿元、280.18亿元和289.80亿元，占同期资产总额的比重分别为34.07%、38.53%、42.14%和42.25%。存货近年持续增长且规模较大，截至2022年末，公司存货同比增长32.90%，公司存货主要是合同履约成本260.95亿元和拟开发土地17.67亿元。

2022年末江苏创鸿的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
拟开发土地	1,766,807,350.00	1,373,459,900.00
合同履约成本	26,095,053,023.08	23,193,324,956.90
库存商品	156,255,564.82	161,732,947.28
合计	28,018,115,937.90	24,728,517,804.18

6. 长期股权投资

2020-2022年及2023年3月末，公司长期股权投资分别为15.48亿元、17.57亿元、18.14亿元和18.14亿元，在总资产中的比重分别为2.74%、2.74%、2.73%和2.65%。公司长期股权投资主要是投资于江苏泰园城市发展有限公司，2022年投资余额为17.34亿元。

2022年末江苏创鸿的长期股权投资情况（单位：元）

被投资单位	期末余额	期初余额
泰州港口建设发展有限公司	39,970,515.68	39,981,488.70
泰州诚大建设开发有限公司	4,160,396.27	4,161,400.82
泰州衡麓投资管理有限公司	3,257,694.31	3,260,616.95
泰州市金控工程建设有限公司	4,624,541.00	4,428,365.09
江苏泰园城市发展有限公司	1,733,702,064.17	1,679,419,802.75
江苏华照节能服务有限公司	28,747,146.05	26,015,658.00
合计	1,814,462,357.48	1,757,267,332.31

7. 投资性房地产

2020-2022年及2023年3月末，公司投资性房地产分别为54.97亿元、55.46亿元、49.04亿元和49.04亿元，占同期资产总额的比重分别为9.72%、8.64%、7.38%和7.15%。

8. 固定资产

2020-2022年及2023年3月末，公司固定资产分别64.07亿元、62.09亿元、60.61亿元和60.23亿元，占同期资产总额的比重分别为11.33%、9.68%、9.11%和8.78%。公司的固定资产主要为房屋及建筑物60.45亿元。

2022年末江苏创鸿的固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	6,044,920,471.65	6,178,203,528.29
运输工具	7,806,587.74	8,290,721.69
办公设备及其他	7,882,782.02	22,730,881.18
合计	6,060,609,841.41	6,209,225,131.16

9. 在建工程

2020-2022年及2023年3月末，公司在建工程分别为12.17亿元、14.97亿元、15.96亿元和16.01亿元，占同期资产总额的比重分别为2.15%、2.33%、2.40%和2.33%。2022年末，公司在建工程主要为雕花楼水景街区综合项目、水景街区综合项目和华创电子信息产业园项目等。

2022年末江苏创鸿的在建工程明细表（单位：元）

	期末余额	期初余额
雕花楼水景街区二期项目	460,996,279.69	439,055,707.76
华创电子信息产业园项目	500,392,110.01	426,089,131.58
水景街区综合项目	566,337,643.88	563,492,405.28
泰乐智厂房项目	66,491,841.75	65,457,059.73
零星工程项目	2,068,852.68	2,708,896.80
合计	1,596,286,728.01	1,496,803,201.15

(3) 负债结构及主要科目分析

2020-2022年及2023年3月末，公司负债总额分别为337.17亿元、404.58亿元、414.51亿元和434.86亿元，同期公司流动负债分别为107.42%、176.45%、182.63%和184.63%，占同期总负债的比重分别为31.86%、43.61%、44.06%和42.46%。公司流动负债中短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债占比较高。2020-2022年及2023年3月末，公司非流动负债分别为229.75亿元、228.13亿元、231.88亿元和250.23亿元，占同期总负债的比重分别为68.14%、56.39%、55.94%和57.54%。公司负债结构当中以非流动负债为主，负债结构在2020年一定调整后调整保持稳定。

2020-2022年及2023年3月末公司的负债情况（单位：万元）

	2020年末		2021年末		2022年末		2023年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

流动负债：								
短期借款	258,914.50	7.68%	217,970.00	5.39%	400,790.00	9.67%	465,410.00	10.70%
应付票据	58,615.00	1.74%	151,000.00	3.73%	121,900.00	2.94%	101,785.00	2.34%
应付账款	32,640.69	0.97%	94,589.40	2.34%	95,178.57	2.30%	99,294.62	2.28%
预收款项	676.18	0.02%	1,595.86	0.04%	1,101.70	0.03%	1,078.32	0.02%
合同负债			241.07	0.01%	299.39	0.01%	209.08	0.00%
应付职工薪酬	490.24	0.01%	430.23	0.01%	361.39	0.01%	103.33	0.00%
应交税费	82,202.08	2.44%	119,363.95	2.95%	151,551.34	3.66%	153,527.31	3.53%
其他应付款	29,660.14	0.88%	90,156.39	2.23%	257,659.01	6.22%	284,853.46	6.55%
一年内到期的非流动负债	463,034.49	13.73%	915,169.47	22.62%	591,473.47	14.27%	578,244.49	13.30%
其他流动负债	148,000.00	4.39%	174,015.71	4.30%	206,016.69	4.97%	161,810.00	3.72%
流动负债合计	1,074,233.32	31.86%	1,764,532.09	43.61%	1,826,331.56	44.06%	1,846,315.60	42.46%
非流动负债：								
长期借款	1,393,989.00	41.34%	859,516.00	21.24%	1,035,119.00	24.97%	1,341,240.47	30.84%
应付债券	484,000.00	14.35%	1,027,000.00	25.38%	1,022,000.00	24.66%	937,000.00	21.55%
长期应付款(合计)	364,722.78	10.82%	338,741.49	8.37%	210,695.70	5.08%	173,084.43	3.98%
递延所得税负债	54,783.53	1.62%	55,997.64	1.38%	51,002.15	1.23%	51,002.15	1.17%
非流动负债合计	2,297,495.31	68.14%	2,281,255.13	56.39%	2,318,816.85	55.94%	2,502,327.05	57.54%
负债合计	3,371,728.62	100.00%	4,045,787.22	100.00%	4,145,148.41	100.00%	4,348,642.65	100.00%

1. 短期借款

2020-2022年及2023年3月末，公司短期借款为25.89亿元、21.80亿元、40.08亿元和46.54亿元，占同期负债总额的比重分别为7.68%、5.39%、9.67%和10.70%。公司短期借款近三年一期一直保持增长，2022年公司短期借款同比上年增加18.28亿元，整张83.87%。截止2022年末公司短期借款主要为保证借款30.30亿元。

2022年末江苏创鸿短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
质押借款	768,000,000.00	5,000,000.00
保证借款	3,029,900,000.00	2,154,700,000.00
信用借款	--	20,000,000.00
保证、抵押借款	210,000,000.00	--
合计	4,007,900,000.00	2,179,700,000.00

2. 应付票据

2020-2022年及2023年3月末，公司应付票据分别为5.86亿元、15.10亿元、12.19亿元和10.18亿元，占负债的比重分别为1.74%、3.73%、2.94%和2.34%，2022年末应付票据主要为银行承兑汇票10.59亿元。

2022年末江苏创鸿应付票据明细表（单位：元）

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

商业承兑汇票	160,000,000.00	200,000,000.00
银行承兑汇票	1,059,000,000.00	1,310,000,000.00
合计	1,219,000,000.00	1,510,000,000.00

3. 应付账款

2020-2022年及2023年3月末，公司应付账款分别为3.26亿元、9.46亿元、9.52亿元和9.93%，占负债的比重分别为0.97%、2.34%、2.30%和2.28%，主要为公司应付建设单位的工程款。截至2022年末，公司应付账款主要是泰州宝厦建设工程有限公司8.07亿元，占应付账款总额的比例为84.84%。

2022年末江苏创鸿应付账款余额前五名情况表（单位：元）

单位名称	期末余额	占应付账款期末余额合计数的比例（%）
泰州宝厦建设工程有限公司	807,463,959.71	84.84
上海建工集团泰州凤栖湖建设有限公司	23,925,222.00	2.51
泰州市远东建设工程有限公司	20,819,462.17	2.19
江苏新嘉高科建材有限公司	9,855,209.05	1.04
泰州大鼎建设工程有限公司	8,557,652.58	0.90
合计	870,621,505.51	91.48

4. 其他应付款

2020-2022年及2023年3月末，公司其他应付款为2.97亿元、9.02亿元、25.77亿元和28.49亿元，占同期负债总额的比重分别为0.88%、2.23%、6.22%和6.55%。其他应付款主要是公司往来款。截至2022年末，其他应付款账款主要系泰州医药高新技术产业开发区管理委员会11.01亿元、江苏临港经济园投资开发有限公司6.20亿元和泰州华正工程管理服务有限公司，三者占其他应付款余额合计数的比例82.25%。

2022年末江苏创鸿的其他应付款款项性质情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
公司往来款	2,475,216,071.76	901,563,908.01
保证金及押金	101,373,985.66	--
合计	2,576,590,057.42	901,563,908.01

2022年末江苏创鸿的其他应付款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	与本公司的关系	期末余额	占其他应付款余额合计数的比例（%）
泰州医药高新技术产业开发区	非关联方	1,101,000,000.00	42.73

区管理委员会			
江苏临港经济园投资开发有限公司	非关联方	620,188,622.00	24.07
泰州华正工程管理服务有限公司	非关联方	398,000,000.00	15.45
泰州菲思特建设工程有限公司	非关联方	100,733,333.33	3.91
泰州港口建设发展有限公司	关联方	40,000,000.00	1.55
合计	--	2,259,921,955.33	87.71

5. 一年内到期的非流动负债

2020-2022年及2023年3月末，公司一年内到期的非流动负债为46.30亿元、91.52亿元、59.15亿元和57.82亿元，占同期负债总额的比重分别为13.73%、22.62%、14.27%和13.30%。截至2022年，公司一年内到期的非流动负债同比减少35.37%，主要构成是一年内到期的长期借款42.06亿元。

2022年末江苏创鸿的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,206,166,400.00	7,247,182,560.00
一年内到期的应付债券	900,000,000.00	338,533,300.00
一年内到期的长期应付款	808,568,343.06	1,565,978,879.66
合计	5,914,734,743.06	9,151,694,739.66

6. 其他流动负债

2020-2022年及2023年3月末，公司其他流动负债为14.80亿元、17.40亿元、20.60亿元和16.18亿元，占同期负债总额的比重分别为4.39%、4.30%、4.97%和3.72%。截至2022年末，其他流动负债构成是短期应付债券7.60亿元。

2022年末江苏创鸿的其他流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	760,000,000.00	1,640,000,000.00
资产支持专项计划（21高港A1）	--	100,000,000.00
待转销项税额	166,922.54	157,069.31
合计	760,166,922.54	1,740,157,069.31

7. 长期借款

2020-2022年及2023年3月末，公司长期借款分别为139.40亿元、85.95亿元、103.51亿元和134.12亿元，占非流动负债的比重分别为41.34%、21.24%、24.97%和30.84%，公司长期借款在2021年有较大幅度的下降，但从

2022 年开始重新回升。截至 2022 年末，公司长期借款同比增加 20.43%，公司长期借款主要是保证借款 116.05 亿元。

2022 年末江苏创鸿的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
质押借款	140,000,000.00	289,500,000.00
保证借款	11,604,506,400.00	12,009,792,560.00
信用借款	634,000,000.00	1,429,500,000.00
抵押借款	620,150,000.00	640,650,000.00
保证、质押借款	210,000,000.00	250,000,000.00
保证、抵押借款	935,100,000.00	655,000,000.00
保证、抵押、质押借款	375,000,000.00	567,900,000.00
减：一年内到期的长期借款	4,206,166,400.00	7,247,182,560.00
合计	10,312,590,000.00	8,595,160,000.00

8. 应付债券

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，公司应付债券余额分别为 48.40 亿元、102.70 亿元、102.20 亿元和 93.70 亿元，占负债的比重分别为 14.35%、25.38%、24.66%和 21.55%，主要为公司发行的企业债券等。

2022 年末江苏创鸿的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
南京银行 2019 年度第一期定向债务融资工具（19 望涛投资 PPN001）	--	200,000,000.00
兴业银行 2019 年度第一期中期票据（19 望涛投资 MTN001）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长江证券-2020 年非公开发行公司债券第二期（20 望涛 01）	470,000,000.00	470,000,000.00
长江证券-2020 年非公开发行公司债券第二期（20 望涛 02）	--	370,000,000.00
申万宏源证券-一般企业债（17 高港高新债）	600,000,000.00	900,000,000.00
方正证券-2020 年非公开发行公司债券第一期（20 高港 01）	--	760,000,000.00
方正证券-2020 年非公开发行公司债券第二期（20 高港 02）	--	220,000,000.00
方正证券-2020 年非公开发行公司债券第三期（20 高港 03）	--	120,000,000.00
华龙证券-2019 年非公开发行公司债券第一期（19 创鸿 01）	500,000,000.00	500,000,000.00
南京银行 2021 年直接理财工具	--	300,000,000.00
中泰证券-2021 年非公开发行公司债券第一期（21 创鸿 01）	950,000,000.00	950,000,000.00

中泰证券-2021年非公开发行公司债券第二期(21创鸿02)	1,230,000,000.00	1,230,000,000.00
中泰证券-2021年非公开发行公司债券第三期(21创鸿06)	720,000,000.00	720,000,000.00
中泰证券-2021年非公开发行公司债券第四期(21创鸿07)	100,000,000.00	100,000,000.00
中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第一期(21创鸿03)	500,000,000.00	500,000,000.00
中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第二期(21创鸿04)	420,000,000.00	420,000,000.00
中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第三期(21创鸿05)	500,000,000.00	500,000,000.00
恒泰长财证券-2021年非公开发行项目收益专项公司债券(21创鸿债)	500,000,000.00	500,000,000.00
南京银行2021年度第一期定向债务融资工具(21创鸿资产PPN001)	400,000,000.00	400,000,000.00
南京银行2021年度第一期中期票据(21望涛投资MTN001)	500,000,000.00	500,000,000.00
金元百利-高港龙湖美景二期保障房信托受益权资产支持专项计划(21高港A2)	100,000,000.00	100,000,000.00
金元百利-高港龙湖美景二期保障房信托受益权资产支持专项计划(21高港A3)	350,000,000.00	350,000,000.00
国海证券-2021年非公开发行公司债券第一期(21高港01)	500,000,000.00	500,000,000.00
中信银行-2022年第一期定向债务融资工具(22创鸿资产PPN001)	60,000,000.00	--
中信银行-2022年第一期定向债务融资工具(22创鸿资产PPN002)	250,000,000.00	--
国金证券-2022年非公开发行公司债券第一期(22望涛01)	370,000,000.00	--
华英证券-2022年非公开发行公司债券第一期(22高港01)	260,000,000.00	--
华英证券-2022年非公开发行公司债券第二期(22高港02)	340,000,000.00	--
华英证券-2022年非公开发行公司债券第三期(22高港03)	500,000,000.00	--
减:一年内到期的应付债券	900,000,000.00	1,340,000,000.00
合计	10,220,000,000.00	10,270,000,000.00

9. 长期应付款

2020-2022年及2023年3月末,公司长期应付款余额分别为36.47亿元、33.87亿元、21.07亿元和17.31亿元占非流动负债的比重分别为7.62%、10.82%、8.37%和6.43%。公司长期应付款全部为融资租赁款。

2022年末江苏创鸿的长期应付款情况(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款项	2,915,525,359.95	3,951,927,112.50
减：重分类到一年内到期的长期应付款	808,568,343.06	564,512,179.66
合计	2,106,957,016.89	3,387,414,932.84

(4) 盈利能力分析

公司 2020-2022 年及 2023 年 3 月末主要盈利能力指标如下：

主要盈利能力指标表

单位：亿元，%

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
营业收入	49.65	48.22	41.90	11.41
营业成本	42.77	41.84	35.00	9.56
毛利率	13.85%	13.21%	16.48%	16.25%
营业利润	6.59	6.42	7.20	0.79
利润总额	6.56	6.37	7.16	0.79
净利润	5.30	5.02	5.60	0.59

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，公司的营业收入分别为 49.65 亿元、48.22 亿元、41.90 亿元和 11.41 亿元，2022 年公司营业收入下降较为明显，主要是园区经营业务和商贸业务收入下滑所致。公司毛利率 2020-2022 年及 2023 年 3 月末分别为 13.85%、13.21%、16.48%和 16.25%，公司毛利率处于较高的水平。工程施工收入、国有资产经营收入、园区经营收入、热力业务收入和土地改造业务是收入的主要组成部分。

2020-2022 年及 2023 年 3 月末，公司分别实现净利润 5.30 亿元、5.02 亿元、5.60 亿元和 0.59 亿元。整体上看，公司整体经营情况平稳，综合毛利率处于较好的水平，整体盈利能力较好。

(5) 现金流量分析

2020-2022 年及 2023 年 3 月末江苏创鸿的现金流情况（单位：万元）

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
经营活动现金流入小计	1,005,147.75	1,000,413.55	855,358.95	73,025.38
经营活动现金流出小计	1,425,776.14	1,140,532.25	769,187.50	165,544.12
经营活动产生的现金流量净额	-420,628.39	-140,118.71	86,171.45	-92,518.75
投资活动现金流入小计	9,794.06	32.72	6,701.66	
投资活动现金流出小计	248,406.13	30,824.70	13,690.86	36.39
投资活动产生的现金流量净额	-238,612.07	-30,791.98	-6,989.20	-36.39
筹资活动现金流入小计	2,176,045.77	1,804,296.42	2,293,208.04	737,599.47

筹资活动现金流出小计	1,485,421.53	1,684,493.38	2,340,720.30	640,306.71
筹资活动产生的现金流量净额	690,624.24	119,803.05	-47,512.25	97,292.76
现金及现金等价物净增加额	31,383.79	-51,107.64	31,670.00	4,737.62

2020-2022年及2023年1-3月末，公司的经营活动产生的现金流量净额为-42.06亿元、-14.01亿元、8.62亿元和-9.25亿元，有一定波动，近三年一期内公司仅2022年末经营活动现金流为正，当年经营活动现金流入和流出均有一定减少，但是流出方面，支付其他与经营活动有关的现金减少较多。2023年3月末公司经营活动现金流入为7.30亿元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金4.51亿元和收到其他与经营活动有关的现金2.79亿元。截止2023年3月，公司经营活动现金流出为16.55亿元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金8.29亿元。

2020-2022年及2023年1-3月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-23.86亿元、-3.08亿元、-0.70亿元和-36.39万元。公司近三年一期主要是对外投资，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金较多。

2020-2022年及2023年1-3月末，公司筹资活动产生的现金净流量分别为69.06亿元、11.98亿元、-4.75亿元和9.73亿元。公司筹资活动产生的现金净流量2022年末为负，其余均为正。总体来看，筹资性净现金流对公司的经营和投资资金需求提供了补充。

(6) 偿债能力分析

2020-2022年及2023年3月末公司偿债能力指标

项目/时间	2020年末	2021年末	2022年末	2023年3月末
资产负债率	59.60%	63.04%	62.34%	63.40%
流动比率	3.78	2.70	2.77	2.86
速动比率	1.99	1.30	1.24	1.29

从短期偿债指标来看，2020-2022年及2023年3月末，公司流动比率分别为3.78、2.70、2.77和2.86；速动比率分别为1.99、1.30、1.24和1.29，短期偿债能力较强，公司逐步提高中长期负债的比重，增强公司短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2020-2022年及2023年3月末，公司资产负债率为59.60%、63.04%、62.34%和63.40%，整体来看，公司资产负债率保持较合理水平，长期偿债能力较强。

(八) 融资及担保情况

1、对外融资

根据江苏创鸿提供的截至 2023 年 3 月末的融资明细，江苏创鸿对外融资合计 369.68 亿元，具体明细如下：(单位：万元)

公司全称	金融机构名称	余额	借款时间	还款时间
江苏创鸿资产管理有限公司	南京银行泰州高港支行	9,000.00	2021/11/18	2029/11/8
	南京银行泰州高港支行	10,000.00	2022/1/14	2029/11/8
	南京银行泰州高港支行	5,000.00	2022/4/25	2029/11/8
	南京银行泰州高港支行	3,000.00	2022/3/31	2029/11/8
	南京银行泰州高港支行	15,000.00	2021/11/30	2026/11/18
	南京银行泰州高港支行	10,000.00	2021/12/21	2026/11/18
	南京银行泰州高港支行	10,000.00	2022/12/31	2026/11/18
	南京银行泰州高港支行	7,500.00	2023/2/28	2030/11/18
	中国光大银行泰州分行	47.20	2018/12/10	2024/12/31
	中国光大银行泰州分行	9,332.80	2019/1/2	2024/12/31
	中国银行泰州高港支行	8,181.00	2020/10/10	2029/11/15
	中国银行泰州高港支行	5,000.00	2020/12/29	2029/11/15
	宁波银行吴江分行	28,000.00	2020/5/28	2025/5/16
	中国民生银行泰州分行	10,920.00	2020/12/30	2029/11/15
	中国民生银行泰州分行	7,000.00	2018/2/2	2028/1/16
	中国民生银行泰州分行	7,000.00	2018/1/18	2028/1/16
	中国民生银行泰州分行	1,400.00	2018/4/18	2028/1/16
	中国民生银行泰州分行	5,600.00	2018/4/28	2028/1/16
	中国民生银行泰州分行	14,000.00	2019/2/28	2028/1/16
	华夏银行泰州支行	8,000.00	2020/10/9	2023/10/9
	浙江稠州商业银行南京建邺支行	11,000.00	2021/5/14	2024/1/31
	浙江稠州商业银行南京建邺支行	2,000.00	2021/5/14	2023/6/20
	渤海银行南京分行	10,000.00	2022/12/16	2028/12/14
	渤海银行南京分行	20,000.00	2022/12/20	2028/12/14
	渤海银行南京分行	70,000.00	2023/1/3	2028/12/14
	中信银行泰州高港支行	6,176.00	2020/12/28	2026/12/20
	中信银行泰州高港支行	6,176.00	2021/4/30	2026/12/20
	中信银行泰州高港支行	7,400.00	2021/12/28	2026/12/20
	中信银行泰州高港支行	8,000.00	2022/6/24	2026/12/20
	中信银行泰州高港支行	12,000.00	2022/12/26	2026/12/20
	江苏银行泰州高港支行	33,000.00	2021/3/26	2031/3/11
	江苏银行泰州高港支行	9,400.00	2021/12/31	2031/3/11
	浙商银行泰州分行	5,000.00	2022/12/7	2023/12/6
	浙商银行泰州分行	2,850.00	2023/1/6	2024/1/5
	中国农业发展银行泰州分行	30,000.00	2022/9/29	2030/9/26
	中国农业发展银行泰州分行	26,500.00	2023/1/6	2030/9/26
	交通银行泰州分行	7,500.00	2023/3/10	2030/11/18
	XX 国际信托有限公司 (XX80 号)	6,150.00	2022/4/14	2023/10/14
	XX 国际信托有限公司 (XX138 号)	15,450.00	2021/4/23	2023/4/23
	XX 国际信托有限公司 (XX138 号)	2,729.58	2021/4/14	2023/4/14
	XX 国际信托有限公司 (XX138 号)	2,150.00	2022/4/15	2024/4/15

XX 国际信托有限公司 (XX136 号)	450.00	2022/4/15	2024/4/14
XX 国际信托有限公司 (XX136 号)	1,670.00	2022/4/19	2024/4/18
XX 国际信托有限公司 (XX267 号)	2,020.00	2022/4/13	2023/4/12
XX 国际信托有限公司 (XX267 号)	1,470.00	2022/4/15	2023/4/14
XX 国际信托有限公司 (XX267 号)	3,070.00	2022/4/20	2023/4/19
XX 国际信托有限公司 (XX267 号)	1,530.00	2022/4/22	2023/4/21
XX 国际信托有限公司 (XX267 号)	3,150.00	2022/4/26	2023/4/25
XX 国际信托有限公司 (XX267 号)	4,960.00	2022/4/29	2023/4/28
XX 国际信托有限公司 (XX267 号)	5,020.00	2022/5/7	2023/5/6
XX 国际信托有限公司 (XX267 号)	6,810.00	2022/5/11	2023/5/10
XX 国际信托有限公司 (XX267 号)	1,970.00	2022/5/13	2023/5/12
XX 国际信托有限公司 (XX269 号)	6,040.00	2022/4/8	2023/4/7
XX 国际信托有限公司 (XX269 号)	770.00	2022/4/13	2023/4/12
XX 国际信托有限公司 (XX318 号)	23,050.00	2022/5/25	2023/5/24
XX 国际信托有限公司 (XX318 号)	1,950.00	2022/5/27	2023/5/26
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	2,070.00	2022/12/16	2024/12/15
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	1,790.00	2022/12/30	2024/12/29
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	2,800.00	2023/1/5	2025/1/4
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	3,550.00	2023/1/6	2025/1/5
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	3,980.00	2023/1/11	2025/1/10
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	3,580.00	2023/1/13	2025/1/12
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	5,650.00	2023/1/16	2025/1/15
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	5,970.00	2023/1/18	2025/1/17
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	5,170.00	2023/1/20	2025/1/19
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	6,030.00	2023/2/1	2025/1/31
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	5,680.00	2023/2/3	2025/2/2
XX 国际信托有限公司 (XX531 号)	3,730.00	2023/2/8	2025/2/7
XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	3,250.00	2023/2/8	2025/2/7
XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	4,250.00	2023/2/10	2025/2/9
XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	4,000.00	2023/2/15	2025/2/14

	XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	4,970.00	2023/2/17	2025/2/16
	XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	4,180.00	2023/2/22	2025/2/21
	XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	3,550.00	2023/2/24	2025/2/23
	XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	4,150.00	2023/2/28	2025/2/27
	XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	7,880.00	2023/3/3	2025/3/2
	XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	4,230.00	2023/3/8	2025/3/7
	XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	1,500.00	2023/3/10	2025/3/9
	XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	2,180.00	2023/3/15	2028/3/14
	XX 国际信托有限公司 (XX536 号)	5,860.00	2023/3/20	2025/3/19
	XX 国际信托有限公司 (XX578 号)	11,860.00	2023/2/24	2025/2/23
	XX 国际信托有限公司 (XX578 号)	3,640.00	2023/3/10	2025/3/9
	XX 国际信托有限公司 (XX578 号)	5,820.00	2023/3/17	2025/3/16
	XX 国际信托有限公司 (XX578 号)	6,290.00	2023/3/24	2025/3/23
	XX 国际信托有限公司 (XX578 号)	4,150.00	2023/3/29	2025/3/28
	XX 国际信托有限公司 (XX578 号)	13,400.00	2023/3/31	2025/3/30
	XX 国际信托有限公司 (XX576 号)	46,630.00	2023/3/17	2025/3/16
	XX 国际信托有限公司 (XX576 号)	3,370.00	2023/3/22	2025/3/21
	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	1,000.00	2022/12/26	2023/11/30
	广州越秀融资租赁有限公司	2,269.42	2018/12/27	2023/12/27
	广州越秀融资租赁有限公司	7,200.00	2021/12/24	2024/12/24
	徽银金融租赁有限公司	2,500.00	2018/5/25	2023/5/25
	冀银金融租赁股份有限公司	5,702.70	2020/4/15	2024/4/15
	江南金融租赁有限公司	1,099.44	2018/8/31	2023/8/20
	上实融资租赁有限公司	5,800.00	2020/4/30	2023/4/28
	江苏省国际租赁有限公司	5,028.39	2020/4/10	2025/4/10
	苏银金融租赁股份有限公司	1,133.28	2018/8/10	2023/8/10
	苏银金融租赁股份有限公司	3,407.99	2019/8/22	2024/8/22
	苏银金融租赁股份有限公司	3,407.99	2019/8/22	2024/8/22
	渝农商金融租赁有限责任公司	10,049.94	2019/5/5	2024/5/5
	长江联合金融租赁有限公司	1,000.00	2018/11/20	2023/11/20
	长江联合金融租赁有限公司	9,000.00	2020/6/24	2025/6/24
	南京银行（直接理财工具）	10,000.00	2022/5/12	2023/5/12
	南京银行（直接理财工具）	3,000.00	2022/5/31	2023/5/31
	南京银行（直接理财工具）	10,000.00	2022/5/27	2023/5/27
	南京银行-2021 年第一期定向债务融资工具 (21 创鸿资产 PPN001)	40,000.00	2021/10/29	2024/10/26
	南京银行（2023PPN001）	50,000.00	2023/1/5	2023/7/4
	中信银行-2022 年第一期定向债务融资工具 (22 创鸿资产 PPN001)	6,000.00	2022/8/10	2025/8/10
	中信银行-2022 年第一期定向债务融资工具 (22 创鸿资产 PPN002)	25,000.00	2022/8/30	2025/8/30

	华龙证券-2019年非公开发行公司债券第一期(19创鸿01)	50,000.00	2019/10/21	2024/10/18
	中泰证券-2021年非公开发行公司债券第一期(21创鸿01)	95,000.00	2021/5/7	2026/5/3
	中泰证券-2021年非公开发行公司债券第二期(21创鸿02)	123,000.00	2021/7/16	2026/7/12
	中泰证券-2021年非公开发行公司债券第三期(21创鸿06)	72,000.00	2021/12/17	2026/12/14
	中泰证券-2021年非公开发行公司债券第四期(21创鸿07)	10,000.00	2021/12/29	2026/12/26
	中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第一期(21创鸿03)	50,000.00	2021/8/12	2026/8/8
	中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第二期(21创鸿04)	42,000.00	2021/11/23	2026/11/19
	中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第三期(21创鸿05)	50,000.00	2021/11/29	2026/11/25
	恒泰长财证券-2021年非公开发行项目收益专项公司债券(21创鸿债)	50,000.00	2021/8/17	2026/8/14
	东兴证券-2022年非公开发行短期公司债券第一期(22创鸿D1)	20,000.00	2022/4/14	2023/4/11
	东兴证券-2022年非公开发行短期公司债券第二期(22创鸿D2)	56,000.00	2022/6/21	2023/6/21
	东兴证券-2023年非公开发行短期公司债券第二期(23创鸿D1)	24,000.00	2023/2/28	
泰州市金港建设投资发展有限公司	南京银行泰州高港支行	44,600.00	2020/12/29	2023/12/27
	中国光大银行泰州分行	5,000.00	2023/3/24	2024/3/23
	紫金信托有限责任公司	20,000.00	2022/10/28	2024/10/28
	光大兴陇信托有限公司	4,924.00	2022/12/7	2023/12/7
	中国工商银行泰州高港支行	20,000.00	2023/3/16	2028/3/13
	中国工商银行泰州高港支行	15,000.00	2023/3/20	2028/3/13
	中国工商银行泰州高港支行	10,000.00	2023/3/20	2028/3/13
	中铁信托有限责任公司	12,188.00	2023/3/31	2025/3/30
	光大兴陇信托有限公司	816.00	2022/12/14	2023/12/14
	光大兴陇信托有限公司	410.00	2022/12/21	2023/12/21
	光大兴陇信托有限公司	3,850.00	2023/3/10	2024/3/10
	光大兴陇信托有限公司	3,630.00	2023/1/19	2024/1/19
	光大兴陇信托有限公司	1,520.00	2023/1/13	2024/1/13
	光大兴陇信托有限公司	1,050.00	2023/2/3	2024/2/4
	光大兴陇信托有限公司	800.00	2023/1/6	2024/1/6
	光大兴陇信托有限公司	380.00	2023/3/17	2024/3/17
	光大兴陇信托有限公司	300.00	2023/3/24	2024/3/24
	光大兴陇信托有限公司	100.00	2023/2/10	2024/2/10
	中融国际信托有限公司	1,090.00	2022/4/29	2024/4/29
	中融国际信托有限公司	2,970.00	2022/5/6	2024/4/29
	中融国际信托有限公司	11,540.00	2022/5/11	2024/4/29
	中融国际信托有限公司	10,490.00	2022/5/13	2024/4/29
	中融国际信托有限公司	8,770.00	2022/5/18	2024/4/29
中融国际信托有限公司	8,520.00	2022/5/20	2024/4/29	
中融国际信托有限公司	5,100.00	2022/5/25	2024/4/29	
江苏登盛商贸有限公司	江苏银行泰州高港支行	5,200.00	2019/10/11	2023/9/7
	中国建设银行泰州高港支行	10,000.00	2022/5/30	2023/5/29
	兴业银行南京分行	9,630.00	2022/5/9	2023/5/9
	兴业银行南京分行	9,630.00	2022/5/11	2023/5/11
	南京银行泰州高港支行	950.00	2022/12/14	2023/12/11
	中国光大银行泰州分行	900.00	2022/9/29	2023/9/28
泰州市华融城镇建设有限公司	首都银行(中国)有限公司	6,000.00	2023/3/22	2024/3/21
	江苏银行泰州高港支行	5,195.00	2019/10/12	2023/9/11
	江苏泰州农村商业银行	27,000.00	2023/3/24	2023/4/20

	中国光大银行泰州分行	5,000.00	2022/4/26	2023/4/25	
	远东国际融资租赁有限公司	3,375.00	2022/9/30	2024/9/30	
	远东国际融资租赁有限公司	1,312.52	2022/10/31	2024/9/30	
	远东宏信融资租赁有限公司	3,570.77	2021/2/8	2024/2/8	
	远东宏信融资租赁有限公司	9,063.07	2020/3/24	2025/3/24	
	中航国际租赁有限公司	15,000.00	2023/1/9	2026/1/9	
江苏揽胜商贸有限公司	江苏银行泰州高港支行	3,600.00	2022/11/25	2023/11/24	
	兴业银行南京分行	9,900.00	2022/7/14	2023/7/14	
	兴业银行南京分行	9,890.00	2023/2/8	2024/2/8	
	南京银行泰州高港支行	950.00	2022/12/14	2023/12/11	
	中国邮政储蓄银行江苏省分行	2,000.00	2023/3/29	2024/3/28	
泰州市港城资产管理集团有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	4,900.00	2022/4/26	2025/4/24	
	江苏银行泰州高港支行	4,500.00	2023/1/16	2029/12/21	
泰州市港城酒店有限公司	泰州高港兴福村镇银行	500.00	2022/1/12	2025/1/11	
	南京银行泰州高港支行	1,000.00	2022/12/27	2023/12/22	
	中国邮政储蓄银行江苏省分行	1,000.00	2023/2/27	2024/2/26	
	江苏江阴农村商业银行高港支行	995.00	2022/4/21	2023/4/20	
	中国光大银行泰州分行	900.00	2023/3/30	2024/3/29	
	江苏常熟农村商业银行	500.00	2023/1/31	2024/1/29	
	江苏常熟农村商业银行	500.00	2023/1/31	2024/1/29	
	久实融资租赁有限公司	6,925.76	2022/2/8	2025/2/8	
江苏大江建设工程有限公司	苏州市农发融资租赁有限公司	4,000.00	2022/1/19	2025/1/15	
	江苏苏州农村商业银行泰州海陵支行	4,800.00	2022/12/20	2023/12/20	
	广发银行扬州分行	7,000.00	2022/12/31	2023/12/30	
	交通银行泰州高港支行	2,834.00	2022/1/1	2023/9/22	
	交通银行泰州高港支行	2,834.00	2022/1/2	2023/9/22	
	交通银行泰州高港支行	3,770.00	2021/1/3	2023/9/22	
	交通银行泰州高港支行	3,720.00	2021/1/2	2023/9/22	
	交通银行泰州高港支行	5,000.00	2021/6/28	2023/9/22	
	交通银行泰州高港支行	2,500.00	2021/1/1	2023/9/22	
	交通银行泰州高港支行	2,000.00	2021/2/7	2023/9/22	
	交通银行泰州高港支行	2,500.00	2020/10/12	2023/9/22	
	交通银行泰州高港支行	3,800.00	2021/12/13	2023/9/22	
	交通银行泰州高港支行	1,000.00	2022/1/3	2023/9/22	
	江苏望涛投资建设有限公司	华夏银行泰州分行	14,800.00	2022/6/29	2023/6/27
		南京银行泰州高港支行	3,000.00	2019/9/25	2024/9/25
南京银行泰州高港支行(理财直融)		30,000.00	2022/11/23		
南京银行泰州高港支行		10,000.00	2022/9/28	2023/9/27	
南京银行泰州高港支行		19,700.00	2023/1/11	2024/1/10	
江苏苏州农村商业银行泰州分行		1,500.00	2022/4/24	2023/4/24	
中国光大银行泰州分行		10,513.30	2017/4/1	2026/11/19	
中国光大银行泰州分行		8,444.44	2017/3/21	2026/11/19	
中国光大银行泰州分行		42.26	2017/3/2	2026/11/19	
中国光大银行泰州分行		7,440.00	2020/8/20	2023/8/19	
兴业银行泰州分行		62,500.00	2017/12/27	2027/12/26	
中信银行泰州高港支行		51,000.00	2020/4/22	2028/12/20	
中海信托股份有限公司(杭州银行)		13,900.00	2019/11/29	2023/12/20	
中海信托股份有限公司(杭州银行)		13,500.00	2019/11/29	2023/12/20	
建信信托有限责任公司(苏兴31号)		14,600.00	2021/1/29	2025/7/29	
陕西省国际信托股份有限公司		1,150.00	2022/12/2	2023/12/2	
陕西省国际信托股份有限公司		1,430.00	2022/12/23	2023/12/23	
陕西省国际信托股份有限公司		680.00	2022/12/29	2023/12/29	
陕西省国际信托股份有限公司		1,300.00	2023/2/3	2024/2/3	
陕西省国际信托股份有限公司		2,040.00	2023/2/21	2024/2/21	
陕西省国际信托股份有限公司	1,460.00	2023/1/19	2024/1/19		
陕西省国际信托股份有限公司	1,100.00	2023/1/13	2024/1/13		

	陕西省国际信托股份有限公司	840.00	2023/2/10	2024/2/10
	江苏省国际租赁有限公司	999.76	2018/5/9	2023/5/9
	江苏省国际租赁有限公司	999.76	2018/5/31	2023/5/30
	江苏省国际租赁有限公司	5,208.91	2021/9/10	2024/9/10
	浙江浙银金融租赁股份有限公司	1,796.07	2020/6/15	2023/6/15
	河南九鼎金融租赁股份有限公司	12,306.03	2020/8/28	2024/8/28
	重庆钊渝金融租赁股份有限公司	7,751.19	2021/1/4	2024/1/4
	华夏金融租赁有限公司	10,000.00	2020/10/13	2024/10/13
	天银金融租赁股份有限公司	8,917.84	2021/2/8	2024/2/8
	上实融资租赁有限公司	5,400.00	2021/4/30	2024/4/30
	中航国际租赁有限公司	10,000.00	2021/8/31	2024/8/31
	泰州市高港区信本农村小额贷款有限公司	2,000.00	2023/3/23	2024/3/22
	长江证券-2020年非公开发行公司债券第二期 (20望涛01)	47,000.00	2020/6/29	2024/6/27
	国金证券-2022年非公开发行公司债券第一期 (22望涛01)	37,000.00	2022/9/22	2025/9/22
	兴业银行2019年度第一期中期票据 (19望涛投资MTN001)	100,000.00	2019/8/29	2024/8/26
泰州市港城建设投资发展有限公司	国家开发银行江苏省分行	4,000.00	2016/3/7	2036/3/6
	南京银行泰州高港支行	25,000.00	2020/3/10	2025/3/6
	南京银行泰州高港支行	5,000.00	2022/1/4	2029/11/18
	南京银行泰州高港支行	10,000.00	2022/11/29	2029/11/18
	南京银行泰州高港支行	8,000.00	2023/1/10	2029/11/18
	中国工商银行泰州高港支行	13,100.00	2022/1/1	2032/1/1
	中国工商银行泰州高港支行	5,200.00	2022/11/26	2035/12/21
	中国工商银行泰州高港支行	4,000.00	2023/1/19	2035/12/21
	中国银行泰州分行	5,200.00	2022/11/11	2035/12/21
	中国银行泰州分行	4,000.00	2023/1/10	2035/12/21
	兴业银行泰州分行	200.00	2017/2/3	2023/12/31
	兴业银行泰州分行	7,800.00	2017/2/15	2023/12/31
	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	9,000.00	2021/1/19	2026/1/15
	中国农业发展银行泰州分行	5,690.00	2021/3/25	2028/1/21
	中国农业发展银行泰州分行	18,700.00	2020/3/20	2028/1/21
	中国农业发展银行泰州分行	300.00	2022/3/25	2030/3/15
	中国农业发展银行泰州分行	2,200.00	2022/11/29	2030/3/15
	华夏银行泰州分行	5,700.00	2023/3/1	2033/2/24
	江苏淮海融资租赁有限公司	10,343.48	2022/5/24	2025/5/24
	东航国际融资租赁有限公司	5,000.00	2022/1/29	2023/7/30
江苏东江房地产开发有限公司	江苏苏州农村商业银行泰州分行	2,900.00	2019/4/30	2023/4/30
	金元百利-高港龙湖美景二期保障房信托受益权 资产支持专项计划(21高港A3)	35,000.00	2021/2/26	2024/2/26
泰州市港城驾驶员培训有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	1,000.00	2023/1/4	2023/12/20
	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	1,990.00	2023/1/6	2024/1/5
	江苏银行泰州高港支行	3,000.00	2022/12/14	2023/12/13
	江苏长江商业银行泰州分行	5,000.00	2022/12/6	2023/12/4
	江苏江阴农村商业银行高港支行	900.00	2022/8/31	2023/8/30
	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	1,900.00	2022/12/29	2024/12/28
	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	3,570.77	2021/2/8	2024/2/8
	苏州金融租赁股份有限公司	348.47	2018/7/17	2023/7/16
泰州市港城绿化工程有限公司	远东国际融资租赁有限公司	6,419.02	2022/1/11	2025/1/11
	远东国际融资租赁有限公司	6,419.02	2022/1/11	2025/1/11
	南京银行泰州高港支行	500.00	2022/12/26	2023/12/21
	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	2,990.00	2023/1/6	2023/12/25
泰州港城热电有限公司	中国光大银行泰州分行	15,000.00	2022/6/29	2027/5/19
	中国光大银行泰州分行	9,996.47	2023/2/27	2027/5/19
	兴业银行南京银行	30,000.00	2022/4/29	2032/4/28
	冀银金融租赁股份有限公司	10,425.00	2022/6/29	2025/6/29

	冀银金融租赁股份有限公司	916.67	2022/7/19	2025/7/15
	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	4,900.00	2022/5/27	2030/5/23
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	2,900.00	2023/2/2	2024/1/25
	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	1,900.00	2022/12/27	2024/12/22
	江苏江阴农村商业银行泰州高港支行	950.00	2023/2/22	2024/2/21
	中国工商银行泰州高港支行	990.00	2023/3/24	
	中国农业发展银行泰州分行	500.00	2023/1/2	2023/12/19
	中国农业发展银行泰州分行	500.00	2023/1/3	2023/12/19
泰州市高港区神九新材料有限公司	江苏银行泰州高港支行	4,750.00	2022/6/1	2023/5/20
	泰州高港兴福村镇银行有限责任公司	500.00	2023/3/15	2025/3/15
	交通银行泰州高港支行	1,000.00	2023/3/29	2024/2/22
泰州市凤栖湖生态开发有限公司	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	1,000.00	2022/12/26	2023/11/30
	江苏江阴农村商业银行高港支行	990.00	2022/6/1	2023/5/30
泰州市恒远旅游发展有限公司	南京银行	1,950.00	2022/12/19	2023/12/15
	江苏银行	5,100.00	2022/11/14	2023/11/13
	江苏泰州农村商业银行	1,000.00	2023/1/10	2024/1/10
	江阴农商行	4,750.00	2022/8/31	2023/8/30
	光大银行	800.00	2022/6/28	2023/6/27
	江苏华文融资租赁有限公司	8,000.00	2023/2/3	2027/2/2
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	恒丰银行南京分行	9,200.00	2022/7/25	2023/7/24
	南京银行泰州高港支行	21,970.00	2020/12/25	2023/12/22
	南京银行泰州高港支行	8,000.00	2023/1/12	2024/1/11
	南京银行泰州高港支行(资产管理计划)	15,000.00	2023/1/9	2024/1/9
	中国光大银行泰州分行	9,000.00	2022/9/27	2023/9/26
	中国工商银行泰州高港支行	10,968.00	2020/6/12	2030/5/21
	中国工商银行泰州高港支行	8,527.00	2020/6/11	2030/5/21
	中国工商银行泰州高港支行	8,600.00	2022/2/1	2032/1/1
	中国工商银行泰州高港支行	3,440.00	2022/1/1	2032/1/1
	中国建设银行泰州高港支行	20,300.00	2021/2/1	2026/1/29
	中国建设银行泰州高港支行	920.00	2022/2/1	2026/1/29
	中国建设银行泰州高港支行	6,300.00	2022/11/28	2026/1/29
	江苏泰州农村商业银行刁铺支行	4,300.00	2023/3/17	2024/3/17
	中国长城资产管理股份有限公司江苏省分公司	24,567.00	2020/9/2	2023/9/1
	XX国际信托有限公司 (XX32号)	200.00	2019/12/27	2023/12/27
	XX国际信托有限公司 (XX187号)	4,530.00	2022/5/20	2024/5/20
	XX国际信托有限公司 (XX187号)	2,850.00	2022/5/27	2024/5/27
	XX国际信托有限公司 (XX187号)	3,180.00	2022/6/2	2024/6/2
	XX国际信托有限公司 (XX187号)	5,530.00	2022/6/10	2024/6/10
	XX国际信托有限公司 (XX187号)	2,660.00	2022/6/17	2024/6/17
	XX国际信托有限公司 (XX187号)	2,520.00	2022/6/21	2024/6/21
XX国际信托有限公司 (XX187号)	3,190.00	2022/6/24	2024/6/24	
XX国际信托有限公司 (XX187号)	1,160.00	2022/6/30	2024/6/30	
XX国际信托有限公司 (XX187号)	1,820.00	2022/7/1	2024/7/1	
XX国际信托有限公司 (XX187号)	1,650.00	2022/7/7	2024/7/7	
XX国际信托有限公司 (XX268号)	4,330.00	2022/4/8	2023/4/8	

	XX 国际信托有限公司 (XX268 号)	3,920.00	2022/4/15	2023/4/15
	XX 国际信托有限公司 (XX268 号)	3,510.00	2022/4/20	2023/4/20
	XX 国际信托有限公司 (XX268 号)	1,250.00	2022/4/22	2023/4/22
	XX 国际信托有限公司 (XX268 号)	300.00	2022/4/29	2023/4/29
	XX 国际信托有限公司 (XX268 号)	1,010.00	2022/5/20	2023/5/20
	XX 国际信托有限公司 (XX385 号)	22,770.00	2022/7/15	2024/7/15
	XX 国际信托有限公司 (XX385 号)	3,260.00	2022/7/18	2024/7/18
	XX 国际信托有限公司 (XX385 号)	3,960.00	2022/7/19	2024/7/19
	XX 国际信托有限公司 (XX386 号)	25,590.00	2022/7/15	2024/7/15
	XX 国际信托有限公司 (XX386 号)	4,410.00	2022/7/19	2024/7/19
	XX 国际信托有限公司 (XX386 号)	2,080.00	2022/10/21	2024/10/21
	XX 国际信托有限公司 (XX386 号)	790.00	2022/7/22	2024/7/22
	XX 国际信托有限公司 (XX386 号)	1,320.00	2022/12/2	2024/12/2
	XX 国际信托有限公司 (XX386 号)	810.00	2023/1/6	2025/1/5
	XX 国际信托有限公司 (XX387 号)	30,370.00	2022/7/14	2024/7/14
	XX 国际信托有限公司 (XX387 号)	4,620.00	2022/7/15	2024/7/15
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	8,460.00	2022/6/17	2024/6/17
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	2,240.00	2022/6/24	2024/6/24
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	8,610.00	2022/7/15	2024/7/15
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	1,830.00	2022/7/19	2024/7/19
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	4,090.00	2021/7/19	2023/7/19
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	1,130.00	2021/7/23	2023/7/23
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	1,490.00	2021/7/30	2023/7/30
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	950.00	2021/8/6	2023/8/6
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	1,140.00	2021/8/13	2023/8/13
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	2,480.00	2021/8/20	2023/8/20
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	5,000.00	2021/8/27	2023/8/27
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	1,560.00	2021/9/3	2023/9/3
	XX 国际信托有限公司 (XX185 号)	1,020.00	2021/9/22	2023/9/22
	XX 国际信托有限公司 (XX85 号)	2,100.00	2022/3/18	2024/3/18

	XX 国际信托有限公司 (XX85 号)	9,700.00	2022/3/15	2024/3/15
	XX 国际信托有限公司 (XX85 号)	1,890.00	2022/3/25	2024/3/25
	XX 国际信托有限公司 (XX85 号)	200.00	2022/3/30	2024/3/30
	XX 国际信托有限公司 (XX263 号)	3,790.00	2022/5/20	2023/5/20
	XX 国际信托有限公司 (XX263 号)	5,000.00	2022/5/24	2023/5/24
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	2,830.00	2022/9/23	2023/9/23
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	2,530.00	2022/9/30	2023/9/30
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,950.00	2022/10/21	2024/10/21
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,180.00	2022/11/4	2024/11/4
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,530.00	2022/11/11	2024/11/11
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,800.00	2022/11/18	2024/11/18
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,160.00	2022/11/25	2024/11/25
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	620.00	2022/12/2	2024/12/2
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	3,000.00	2022/12/7	2024/12/7
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	2,540.00	2022/9/28	2024/9/28
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,740.00	2022/10/12	2024/10/12
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,930.00	2022/10/14	2024/10/14
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	2,930.00	2022/10/19	2024/10/19
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,090.00	2022/10/28	2024/10/28
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,460.00	2023/2/10	2025/2/10
	XX 国际信托有限公司 (XX506 号)	1,690.00	2023/2/15	2025/2/15
	中融国际信托有限公司	39,800.00	2022/1/27	2024/1/25
	安徽国元信托有限责任公司	10,425.00	2022/8/26	2024/8/26
	安徽国元信托有限责任公司	6,100.00	2022/9/6	2024/9/6
	安徽国元信托有限责任公司	10,890.00	2022/9/8	2024/9/8
	安徽国元信托有限责任公司	2,585.00	2022/9/9	2024/9/9
	中国金谷国际信托有限责任公司	5,030.00	2022/8/25	2024/8/25
	中国金谷国际信托有限责任公司	2,970.00	2022/9/8	2024/9/8
	中国金谷国际信托有限责任公司	4,760.00	2022/9/14	2024/9/14
	中国金谷国际信托有限责任公司	1,410.00	2022/9/29	2024/9/29
	中国金谷国际信托有限责任公司	710.00	2022/9/22	2024/9/22
	中国金谷国际信托有限责任公司	100.00	2022/10/27	2024/10/27
	中国金谷国际信托有限责任公司	4,470.00	2022/11/4	2024/11/4
	中国金谷国际信托有限责任公司	9,170.00	2022/11/11	2024/11/11
	中国金谷国际信托有限责任公司	1,360.00	2022/11/18	2024/11/18
	中国金谷国际信托有限责任公司	1,150.00	2022/11/25	2024/11/25
	中国金谷国际信托有限责任公司	700.00	2022/12/2	2024/12/2
	中国金谷国际信托有限责任公司	300.00	2022/12/9	2024/12/9

	中国金谷国际信托有限责任公司	300.00	2022/10/13	2024/10/13
	中国金谷国际信托有限责任公司	1,050.00	2023/2/10	2025/2/10
	中国金谷国际信托有限责任公司	1,870.00	2023/2/17	2025/2/17
	光大兴陇信托有限责任公司	5,540.00	2022/9/16	2023/9/16
	光大兴陇信托有限责任公司	7,800.00	2022/9/29	2023/9/16
	光大兴陇信托有限责任公司	6,450.00	2022/9/23	2023/9/16
	光大兴陇信托有限责任公司	210.00	2022/10/12	2023/10/12
	光大兴陇信托有限责任公司	1,830.00	2023/2/10	2024/3/10
	光大兴陇信托有限责任公司	1,000.00	2023/2/17	2024/3/17
	光大兴陇信托有限责任公司	750.00	2023/3/3	2024/4/3
	光大兴陇信托有限责任公司	1,320.00	2023/3/17	2024/4/17
	光大兴陇信托有限责任公司	1,750.00	2023/3/24	2024/4/24
	光大兴陇信托有限责任公司	1,990.00	2023/3/31	2024/4/30
	光大兴陇信托有限责任公司	960.00	2023/2/24	2024/3/24
	浙商金汇信托股份有限公司	5,480.00	2021/12/20	2023/6/20
	浙商金汇信托股份有限公司	3,170.00	2021/12/27	2023/6/27
	浙商金汇信托股份有限公司	2,870.00	2021/12/20	2023/12/20
	浙商金汇信托股份有限公司	330.00	2021/12/27	2023/12/27
	浙商金汇信托股份有限公司	2,250.00	2022/1/13	2024/1/13
	浙商金汇信托股份有限公司	1,250.00	2022/1/20	2024/1/20
	浙商金汇信托股份有限公司	800.00	2022/2/17	2024/2/17
	浙商金汇信托股份有限公司	400.00	2022/1/6	2024/1/6
	浙商金汇信托股份有限公司	200.00	2022/1/6	2023/7/6
	浙商金汇信托股份有限公司	150.00	2022/2/24	2023/8/24
	江苏广电商业保理有限公司	3,000.00	2021/9/7	2024/9/6
	江苏广电商业保理有限公司	3,000.00	2021/9/7	2024/9/6
	南通金控商业保理有限公司	4,000.00	2022/1/25	2025/1/20
	国药控股(中国)融资租赁有限公司	6,924.34	2020/5/14	2025/5/14
	北京市文化科技融资租赁股份有限公司	451.63	2020/6/30	2023/6/30
	浙江国金融资租赁股份有限公司	1,436.40	2020/8/24	2023/8/21
	中交融资租赁有限公司	5,864.63	2020/11/23	2025/11/23
	江苏宝涵租赁有限公司	3,333.33	2020/12/25	2023/12/14
	中船融资租赁有限公司	16,559.31	2022/9/15	2027/9/15
	昊华融资租赁(江苏)有限公司	3,150.50	2021/2/8	2024/2/7
	华融金融租赁股份有限公司	8,813.94	2021/3/16	2024/3/15
	申万宏源证券-2017年企业债 (17高港高新债、PR泰高港)	60,000.00	2017/6/22	2024/6/22
	国海证券-2021年非公开发行 公司债券第一期(21高港01)	50,000.00	2021/4/28	2023/4/28
	华英证券-2022年非公开发行 公司债券第一期(22高港01)	26,000.00	2022/6/16	2025/6/16
	华英证券-2022年非公开发行 公司债券第一期(22高港02)	34,000.00	2022/7/21	2025/7/21
	华英证券-2022年非公开发行 公司债券第一期(22高港03)	50,000.00	2022/11/8	2025/11/8
泰州市鼎顺创业投资有限公司	恒丰银行南京分行	6,600.00	2023/3/30	2024/3/29
	南京银行泰州高港支行	3,950.00	2022/12/16	2023/12/15
	江苏江阴农村商业银行	960.00	2023/2/27	2024/2/26
	江苏银行泰州高港支行	500.00	2022/12/26	2023/11/30
泰州市华创开发建设有限公司	中国农业银行泰州分行	800.00	2021/2/1	2035/1/20
	中国农业银行泰州分行	3,000.00	2021/3/18	2035/1/20
	中国农业银行泰州分行	8,000.00	2021/3/20	2029/1/20
	中国农业银行泰州分行	3,500.00	2021/4/20	2030/7/20
	中国农业银行泰州分行	2,500.00	2021/5/1	2031/7/20
	中国农业银行泰州分行	10,000.00	2022/1/1	2035/1/20
	江苏泰州农村商业银行	4,900.00	2023/1/6	2024/1/24
	江苏苏州农村商业银行	1,700.00	2023/3/14	2024/3/14

	新华日报商业保理	3,000.00	2023/3/23	2028/1/15
	无锡财通融资租赁	3,500.00	2023/3/28	2026/3/28
	安徽国元信托有限责任公司	1,480.00	2023/1/4	2025/1/4
	安徽国元信托有限责任公司	1,000.00	2023/1/10	2025/1/10
	安徽国元信托有限责任公司	2,610.00	2023/2/3	2025/2/3
	安徽国元信托有限责任公司	3,910.00	2023/1/19	2025/1/19
	合计	3,696,789.39		

江苏创鸿 2023-2025 年及以后到期债务情况 (单位: 亿元)

类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 及以后	合计
总计	76.97	97.42	55.40	139.88	369.68
占比	20.82%	26.35%	14.99%	37.84%	100.00%

从债务到期情况来看, 2023-2025 年和 2026 年及以后分别到期 76.97 亿元、97.42 亿元、55.40 亿元和 139.88 亿元。公司债务到期时间相对较为分散。截至 2023 年 3 月末公司货币资金为 27.73 亿元、应收账款为 123.50 亿元、其他应收款为 86.77 亿元, 流动资产合计 527.88 亿元, 公司流动资产规模大为公司短期还款有一定程度的保障, 另外公司流动比率和速动比率分别为 2.86 和 1.29, 公司资产流动性较好, 江苏创鸿短期还债能力良好。

江苏创鸿融资方式明细表 (单位: 亿元)

银行融资	债券融资	信托融资	租赁融资	其他	合计
154.28	105.20	79.09	26.57	4.54	369.68
41.73%	28.46%	21.39%	7.19%	1.23%	100.00%

截至 2023 年 3 月末, 江苏创鸿对外融资余额合计 369.68 亿元, 包括银行融资 154.28 亿元, 占比 41.73%; 债券融资 105.20 亿元, 占比 28.46%; 信托融资 79.09 亿元, 占比 21.39%; 租赁融资 26.57 亿元, 占比 7.19%; 其他融资 4.54 亿元, 占比 1.23%, 非标融资合计 110.20 亿元, 占比 29.81%。

2023 年 1-3 月, 江苏创鸿总共新增 67.67 亿元融资, 其中银行新增 32.38 亿元, 占新增融资余额的 47.86%, 债券融资 7.40 亿元, 占比 10.94%, 信托新增 24.73 亿元, 占比 36.55%, 租赁融资新增 2.65 亿元, 占比 3.92%, 其他融资新增 0.50 亿元, 占比 0.74%。2023 年 1-3 月江苏创鸿融资方面银行类融资大幅增加, 银行及债券融资增加占比达到 58.79%。2023 江苏创鸿新发行了“23 创鸿 01”和“23 创鸿 D1”私募债, 余额分别为 14.70 亿元和 2.40 亿元, 票面利率分别为 5.16%和 5.10%, 且无其他额外成本, 总体来看债券融资成本较低。

江苏创鸿从2023年开始，在逐步提升低成本的银行和债券借款占比，以降低公司整体融资成本，同时也获得了银行的大力支持。

2023年1-3月江苏创鸿新增银行贷款明细

公司全称	金融机构名称	余额	借款时间	还款时间
江苏创鸿资产管理有限公司	渤海银行南京分行	70,000.00	2023/1/3	2028/12/14
泰州市鼎顺创业投资有限公司	恒丰银行南京分行	6,600.00	2023/3/30	2024/3/29
泰州市港城建设投资发展有限公司	华夏银行泰州分行	5,700.00	2023/3/1	2033/2/24
泰州市港城酒店有限公司	江苏常熟农村商业银行	500.00	2023/1/31	2024/1/29
泰州市港城酒店有限公司	江苏常熟农村商业银行	500.00	2023/1/31	2024/1/29
泰州市鼎顺创业投资有限公司	江苏江阴农村商业银行	960.00	2023/2/27	2024/2/26
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	江苏江阴农村商业银行泰州高港支行	950.00	2023/2/22	2024/2/21
泰州市华创开发建设有限公司	江苏苏州农村商业银行	1,700.00	2023/3/14	2024/3/14
泰州市华融城镇建设有限公司	江苏泰州农村商业银行	27,000.00	2023/3/24	2023/4/20
泰州市恒远旅游发展有限公司	江苏泰州农村商业银行	1,000.00	2023/1/10	2024/1/10
泰州市华创开发建设有限公司	江苏泰州农村商业银行	4,900.00	2023/1/6	2024/1/24
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	江苏泰州农村商业银行刁铺支行	4,300.00	2023/3/17	2024/3/17
泰州市港城驾驶员培训有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	1,000.00	2023/1/4	2023/12/20
泰州市港城驾驶员培训有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	1,990.00	2023/1/6	2024/1/5
泰州市港城绿化工程有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	2,990.00	2023/1/6	2023/12/25
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	江苏泰州农村商业银行泰州新港支行	2,900.00	2023/2/2	2024/1/25
泰州市港城资产管理有限公司	江苏银行泰州高港支行	4,500.00	2023/1/16	2029/12/21
江苏创鸿资产管理有限公司	交通银行泰州分行	7,500.00	2023/3/10	2030/11/18
泰州市高港区神九新材料有限公司	交通银行泰州高港支行	1,000.00	2023/3/29	2024/2/22
江苏望涛投资建设有限公司	南京银行泰州高港支行	19,700.00	2023/1/11	2024/1/10
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	南京银行泰州高港支行	8,000.00	2023/1/12	2024/1/11
江苏创鸿资产管理有限公司	南京银行泰州高港支行	7,500.00	2023/2/28	2030/11/18
泰州市港城建设投资发展有限公司	南京银行泰州高港支行	8,000.00	2023/1/10	2029/11/18
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	南京银行泰州高港支行（资产管理计划）	15,000.00	2023/1/9	2024/1/9
泰州市华融城镇建设有限公司	首都银行（中国）有限公司	6,000.00	2023/3/22	2024/3/21
泰州市高港区神九新材料有限公司	泰州高港兴福村镇银行有限责任公司	500.00	2023/3/15	2025/3/15
江苏揽胜商贸有限公司	兴业银行南京分行	9,890.00	2023/2/8	2024/2/8
江苏创鸿资产管理有限公司	浙商银行泰州分行	2,850.00	2023/1/6	2024/1/5
泰州市金港建设投资发展有限公司	中国工商银行泰州高港支行	20,000.00	2023/3/16	2028/3/13
泰州市金港建设投资发展有限公司	中国工商银行泰州高港支行	15,000.00	2023/3/20	2028/3/13
泰州市金港建设投资发展有限公司	中国工商银行泰州高港支行	10,000.00	2023/3/20	2028/3/13
泰州市港城建设投资发展有限公司	中国工商银行泰州高港支行	4,000.00	2023/1/19	2023/12/20
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	中国工商银行泰州高港支行	990.00	2023/3/24	2035/12/21
泰州市金港建设投资发展有限公司	中国光大银行泰州分行	5,000.00	2023/3/24	2024/3/23
泰州市港城酒店有限公司	中国光大银行泰州分行	900.00	2023/3/30	2024/3/29
泰州港城热电有限公司	中国光大银行泰州分行	9,996.47	2023/2/27	2027/5/19
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	中国农业发展银行泰州分行	500.00	2023/1/2	2023/12/19
泰州市嘉吴市政园林工程有限公司	中国农业发展银行泰州分行	500.00	2023/1/3	2023/12/19
江苏创鸿资产管理有限公司	中国农业发展银行泰州分行	26,500.00	2023/1/6	2030/9/26
泰州市港城建设投资发展有限公司	中国银行泰州分行	4,000.00	2023/1/10	2035/12/21
江苏揽胜商贸有限公司	中国邮政储蓄银行江苏省分行	2,000.00	2023/3/29	2024/3/28
泰州市港城酒店有限公司	中国邮政储蓄银行江苏省分行	1,000.00	2023/2/27	2024/2/26

2023年江苏创鸿新增发行债券

证券简称	证券类别	当前余额 (亿元)	发行期限	票面利率 (当期)%	发行日期	到期日期	发行方式
23创鸿02	私募债	--	3.00	0.00	2023-07-10	2026-07-11	私募
23创鸿资产 SCP001	超短期融资债券	5.10	0.74	3.48	2023-06-13	2024-03-11	公募
23创鸿01	私募债	14.70	5.00	5.16	2023-04-14	2028-04-17	私募
23创鸿D1	私募债	2.40	1.00	5.10	2023-02-27	2024-02-28	私募

2、对外担保

江苏创鸿对外担保情况（截至2022年末，单位：万元）

担保人	被担保人	担保余额
江苏创鸿资产管理有限公司	泰州引江城市开发建设有限公司	30,000.00
	泰州市润泰园林绿化工程有限公司	5,000.00
	泰州泗成城市开发建设有限公司	5,000.00
	泰州泗成城市开发建设有限公司	5,000.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	4,000.00
	泰州市高港区新街新农村建设服务有限公司	4,129.35
	泰州市高港区新街新农村建设服务有限公司	4,129.35
	泰州市新滨江开发有限责任公司	19,000.00
	泰州东方中国医药城控股集团有限公司	20,000.00
	泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	38,000.00
	泰州三福重工集团有限公司	20,000.00
	泰州泗成城市开发建设有限公司	50,000.00
	江苏泰园城市发展有限公司	5,000.00
	泰州市高港区新城新农村开发有限公司	10,000.00
	泰州市高港区新城新农村开发有限公司	9,000.00
	泰州泗成城市开发建设有限公司	20,000.00
	泰州市高港区新城新农村开发有限公司	100.00
	泰州市恒远旅游发展有限公司	800.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	8,000.00
	泰州市恒远旅游发展有限公司	4,750.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	2,600.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	2,400.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	3,670.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	1,300.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	200.00
	泰州市高港区新城新农村开发有限公司	2,850.14
	泰州市高港区新城新农村开发有限公司	7,533.00
	泰州市万泉农业发展有限公司	7,641.43
	泰州泗成城市开发建设有限公司	18,800.00
	泰州泗成城市开发建设有限公司	8,700.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	14,000.00
	泰州华信药业投资有限公司	16,000.00
	泰州华信药业投资有限公司	5,000.00
泰州华信药业投资有限公司	1,000.00	
泰州华信药业投资有限公司	2,000.00	

泰州华信药业投资有限公司	8,000.00
泰州市锦润污水处理有限公司	6,549.25
泰州市凯明城市建设有限公司	2,700.00
泰州市凯明城市建设有限公司	3,190.00
泰州市凯明城市建设有限公司	2,420.00
泰州市凯明城市建设有限公司	2,160.00
泰州市凯明城市建设有限公司	1,080.00
泰州市凯明城市建设有限公司	1,000.00
泰州市凯明城市建设有限公司	930.00
泰州市凯明城市建设有限公司	1,400.00
泰州市凯明城市建设有限公司	600.00
泰州市凯明城市建设有限公司	910.00
泰州市凯明城市建设有限公司	430.00
泰州市凯明城市建设有限公司	3,000.00
泰州市凯明城市建设有限公司	300.00
泰州市凯明城市建设有限公司	1,200.00
泰州市凯明城市建设有限公司	600.00
泰州市凯明城市建设有限公司	300.00
泰州市凯明城市建设有限公司	680.00
泰州市凯明城市建设有限公司	1,000.00
泰州市凯明城市建设有限公司	1,260.00
泰州市凯明城市建设有限公司	1,300.00
泰州市凯明城市建设有限公司	610.00
泰州市凯明城市建设有限公司	4,900.00
泰州市高港区新城新农村开发有限公司	4,900.00
泰州市旺迪装饰有限公司	2,900.00
泰州市旺迪装饰有限公司	950.00
泰州市博超商贸有限公司	900.00
泰州市高港区新城新农村开发有限公司	18,529.13
江苏泰园城市发展有限公司	17,000.00
泰州华诚医学投资集团有限公司	11,700.00
泰州华诚医学投资集团有限公司	4,030.00
泰州华诚医学投资集团有限公司	820.00
泰州市凯明城市建设有限公司	990.00
泰州市凯明城市建设有限公司	3,640.00
泰州市凯明城市建设有限公司	4,290.00
泰州市凯明城市建设有限公司	7,150.00
泰州市凯明城市建设有限公司	14,550.00
泰州市凯明城市建设有限公司	800.00
泰州市凯明城市建设有限公司	4,080.00
泰州市凯明城市建设有限公司	430.00
泰州市凯明城市建设有限公司	4,070.00
泰州市新滨江开发有限责任公司	5,060.00
泰州市新滨江开发有限责任公司	7,660.00
泰州市万泉农业发展有限公司	10,000.00
泰州市万泉农业发展有限公司	10,000.00
江苏华为医药物流有限公司	1,222.79

	江苏华为医药物流有限公司	858.82
	江苏华为医药物流有限公司	1,581.76
	江苏华为医药物流有限公司	3,283.04
	泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司	2,000.00
江苏望涛投资建设有限公司	江苏港城污水处理有限公司	2,083.33
	泰州市锦润污水处理有限公司	500.00
	江苏临港经济园投资开发有限公司	13,300.00
	泰州鑫泰集团有限公司	21,310.00
	泰州鑫泰集团有限公司	10,000.00
	泰州鑫泰集团有限公司	8,930.00
	泰州鑫泰集团有限公司	2,390.00
	泰州鑫泰集团有限公司	2,700.00
	泰州市永安自来水有限公司	2,928.19
	泰州市江润水利建设有限公司	15,480.48
	泰州明洲港口开发有限公司	6,553.57
	江苏港城污水处理有限公司	1,781.41
	泰州富众建设开发有限公司	9,699.28
	江苏临港经济园投资开发有限公司	2,000.00
	泰州市格润园林绿化工程有限公司	3,450.00
	泰州市润田水利工程有限公司	1,519.00
	泰州市江润水利建设有限公司	4,900.00
	泰州市锦润污水处理有限公司	5,400.00
	泰州市万泉农业发展有限公司	5,400.00
	泰州市博超商贸有限公司	5,200.00
	江苏晨鸣商贸有限公司	3,900.00
	江苏星火商贸有限公司	3,900.00
	泰州市恒远旅游发展有限公司	5,100.00
	泰州市润田水利工程有限公司	3,800.00
	泰州市旺迪装饰有限公司	2,000.00
	泰州瑞马城市开发建设有限公司	5,000.00
	江苏晨鸣商贸有限公司	1,000.00
	江苏港城污水处理有限公司	360.66
	泰州市江润水利建设有限公司	4,000.00
	泰州国际集装箱码头有限公司	6,244.50
	泰州市高港区新城新农村开发有限公司	68,500.00
	泰州市万泉农业发展有限公司	2,450.00
	泰州市恒远旅游发展有限公司	1,950.00
	泰州市博超商贸有限公司	1,000.00
	泰州市旺迪装饰有限公司	950.00
	江苏港城污水处理有限公司	1,000.00
	泰州市格润园林绿化工程有限公司	1,000.00
	江苏泰园城市发展有限公司	1,000.00
	江苏泰园城市发展有限公司	1,000.00
	江苏泰州港核心港区投资有限公司	8,000.00
江苏泰州港核心港区投资有限公司	12,000.00	
江苏泰州港核心港区投资有限公司	10,000.00	
泰州引江城市开发建设有限公司	30,000.00	

	泰州引江城市建设发展有限公司	7,000.00
	泰州引江城市建设发展有限公司	6,000.00
	泰州引江城市建设发展有限公司	5,000.00
	泰州引江城市建设发展有限公司	2,000.00
	泰州市锦润污水处理有限公司	3,200.00
	泰州市万泉农业发展有限公司	4,092.97
	泰州市万泉农业发展有限公司	4,092.97
	泰州市锦润污水处理有限公司	2,477.75
	江苏泰园城市发展有限公司	15,000.00
	江苏江东港口投资有限公司	4,169.99
	泰州引江城市建设发展有限公司	15,000.00
	泰州引江城市建设发展有限公司	7,500.00
	泰州引江城市建设发展有限公司	7,500.00
	江苏港城污水处理有限公司	12,500.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	10,901.25
	泰州市恒远旅游发展有限公司	2,000.00
	泰州市万泉农业发展有限公司	2,000.00
	泰州市万泉农业发展有限公司	5,333.33
	泰州富众建设开发有限公司	3,407.85
	泰州市凯明城市建设有限公司	20,000.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	20,190.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	13,310.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	7,180.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	5,540.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	780.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	3,000.00
	江苏泰州港核心港区投资有限公司	4,700.00
	江苏泰州港核心港区投资有限公司	3,970.00
	江苏泰州港核心港区投资有限公司	2,600.00
	江苏泰州港核心港区投资有限公司	1,850.00
	江苏泰州港核心港区投资有限公司	650.00
	江苏泰州港核心港区投资有限公司	900.00
	江苏泰州港核心港区投资有限公司	7,280.00
	江苏泰州港核心港区投资有限公司	2,120.00
	泰州市凯明城市建设有限公司	15,000.00
泰州市港城建设投资发展有限公司	江苏太平洋港务有限公司	2,200.00
	江苏华轩电子商务有限公司	20,000.00
	江苏华轩电子商务有限公司	10,000.00
	泰州市海诞城市投资发展有限公司	470.00
	泰州市海诞农村建设投资有限公司	470.00
	泰州春江投资有限公司	2,900.00
	泰州市春港市政工程有限公司	2,900.00
	泰州市高港自来水有限公司	1,800.00
	泰州市润田水利工程有限公司	2,200.00
	泰州市润田水利工程有限公司	700.00
	泰州市润田水利工程有限公司	2,000.00
	江苏港城污水处理有限公司	980.00

	泰州市格润园林绿化工程有限公司	980.00
	江苏临港经济园投资开发有限公司	4,000.00
	泰州市临江港口开发有限公司	23,000.00
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	泰州引江城市建设有限公司	25,363.00
	泰州华诚医学投资集团有限公司	20,000.00
	泰州华诚医学投资集团有限公司	10,000.00
	泰州华诚医学投资集团有限公司	10,000.00
	江苏日晖虹雨化工有限公司	5,400.00
	泰州市凯润城市建设有限公司	5,300.00
	泰州市凯源投资开发有限公司	5,300.00
	泰州市宏晟装饰装潢有限公司	5,000.00
	泰州市凯城建设有限公司	4,900.00
	泰州市润泰园林绿化工程有限公司	4,900.00
	泰州市新最物业管理有限公司	4,900.00
	泰州市华龙城市建设发展有限公司	4,800.00
	江苏泰园城市发展有限公司	4,500.00
	泰州市万厦市政工程有限公司	4,400.00
	泰州鼎驰供应链管理有限公司	4,000.00
	江苏泰园城市发展有限公司	20,000.00
	泰州引江城市建设有限公司	15,000.00
	江苏鼎实供应链管理有限公司	15,000.00
	江苏泰园城市发展有限公司	8,000.00
	江苏泰园城市发展有限公司	2,000.00
	江苏泰园城市发展有限公司	11,000.00
	江苏华创医药研发平台管理有限公司	8,000.00
	泰州市凯润城市建设有限公司	6,000.00
	泰州东方小镇商务管理有限公司	5,000.00
	江苏鼎铨通信科技有限公司	5,000.00
	江苏日晖虹雨化工有限公司	4,800.00
	泰州市凯城建设有限公司	4,400.00
	泰州市振发船舶修理有限公司	4,000.00
	泰州市凯源投资开发有限公司	3,800.00
	泰州市万厦市政工程有限公司	2,800.00
	泰州市宏战装饰装潢有限公司	1,900.00
	泰州安立昂生物制药有限公司	5,000.00
	泰州国泰会展有限公司	5,000.00
	泰州市凯城建设有限公司	10,723.44
	江苏泰园城市发展有限公司	2,668.48
	泰州市凯润城市建设有限公司	8,000.00
	江苏泰园城市发展有限公司	4,800.00
	泰州市润泰园林绿化工程有限公司	2,900.00
	江苏鼎实供应链管理有限公司	1,900.00
	江苏鼎实供应链管理有限公司	1,000.00
泰州市振发钢结构有限公司	1,000.00	
江苏泰园城市发展有限公司	9,320.00	
江苏泰园城市发展有限公司	8,870.00	
江苏泰园城市发展有限公司	8,210.00	

江苏泰园城市发展有限公司	7,880.00
江苏泰园城市发展有限公司	7,420.00
江苏泰园城市发展有限公司	3,570.00
江苏泰园城市发展有限公司	2,460.00
江苏泰园城市发展有限公司	1,930.00
江苏泰园城市发展有限公司	340.00
江苏鼎实供应链管理有限公司	8,000.00
泰州市凯润城市建设有限公司	4,000.00
泰州市润泰园林绿化工程有限公司	1,000.00
江苏太平洋港务有限公司	5,000.00
泰州国际集装箱码头有限公司	5,000.00
泰州引江城市建设有限公司	5,000.00
泰州市凯城建设有限公司	1,000.00
泰州市凯城建设有限公司	5,000.00
江苏鼎实供应链管理有限公司	1,000.00
泰州市凯润城市建设有限公司	3,500.00
杂州市凯城建设有限公司	3,000.00
江苏泰园城市发展有限公司	3,333.33
泰州市润泰园林绿化工程有限公司	3,000.00
泰州市万厦市政工程有限公司	2,000.00
江苏泰园城市发展有限公司	950.00
泰州市凯润城市建设有限公司	500.00
合计	1,526,778.84

截至 2022 年末，公司对外担保余额为 152.68 亿元，其中，对国企担保金额 150.00 亿元，占 98.24%，对民企担保金额为 2.68 亿元，占担保总额的 1.76%。

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

（九）信用评级情况

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

证券简称	证券类别	当前余额 (亿元)	发行期 限	票面利率 (当期)%	发行日期	到期日期	发行方 式
23 创鸿 02	私募债	--	3.00	0.00	2023-07-10	2026-07-11	私募
23 创鸿资产 SCP001	超短期融资 券	5.10	0.74	3.48	2023-06-13	2024-03-11	公募
23 创鸿 01	私募债	14.70	5.00	5.16	2023-04-14	2028-04-17	私募
23 创鸿 D1	私募债	2.40	1.00	5.10	2023-02-27	2024-02-28	私募
22 创鸿资产 PPN002	定向工具	2.50	3.00	4.09	2022-08-29	2025-08-30	私募
22 创鸿资产 PPN001	定向工具	0.60	3.00	4.36	2022-08-09	2025-08-10	私募
21 创鸿 07	私募债	1.00	5.00	6.20	2021-12-27	2026-12-29	私募
21 创鸿 06	私募债	7.20	5.00	6.20	2021-12-14	2026-12-17	私募
21 创鸿 05	一般公司债	5.00	5.00	5.00	2021-11-25	2026-11-29	公募
21 创鸿 04	一般公司债	4.20	5.00	6.10	2021-11-19	2026-11-23	公募
21 创鸿资产 PPN001	定向工具	4.00	3.00	6.45	2021-10-28	2024-10-29	私募
21 创鸿债	私募债	5.00	5.00	6.20	2021-08-13	2026-08-17	私募
21 创鸿 03	一般公司债	5.00	5.00	3.62	2021-08-10	2026-08-12	公募
21 创鸿 02	私募债	12.30	5.00	6.20	2021-07-15	2026-07-16	私募
21 高港次	证监会主管 ABS	0.50	3.00	0.00	2021-02-26	2024-02-26	私募
21 高港 A3	证监会主管 ABS	3.00	3.00	6.90	2021-02-26	2024-02-26	私募
19 创鸿 01	私募债	5.00	5.00	4.80	2019-10-18	2024-10-21	私募

(十) 征信查询及诉讼情况

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

经查询“全国法院被执行人信息查询”，江苏创鸿无被执行情况。

中国执行信息公开网

—— 司法为民 司法便民 ——

[首页](#)
▣ 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院) ×

验证码: 验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 江苏创鸿资产管理有限公司 相关的结果。

经查询“中国裁判文书网”，江苏创鸿无涉诉情况。

(十一) 融资平台认定

经查询我司最新发布的融资平台名单，江苏创鸿属于非平台名单内。

五、资金用途介绍

信托资金用于偿还交易对手的金融机构借款，具体借款详情如下：

1、

借款机构：恒丰银行股份有限公司南京分行

借款余额：12300 万元

起止日期：2022 年 10 月 27 日至 2023 年 7 月 26 日

还款计划：

还款日期	还款金额
2023 年 7 月 26 日	12300 万元
合计	12300 万元

2、

借款机构：华夏银行股份有限公司泰州分行

借款余额：8400 万元

起止日期：2020 年 10 月 22 日至 2023 年 10 月 22 日

还款计划：

还款日期	还款金额
2023 年 10 月 22 日	8400 万元
合计	8400 万元

以上拟置换债务不涉及公司隐性债务。

六、还款来源分析

（一）第一还款来源—交易对手可支配收入

本项目交易对手江苏泰州港核心港区投资有限公司为泰州医药高新区（高港区）重点发展的基础设施建设任务承接主体，港口物流园安置房、整体城镇化项目建设的重要实施主体，承担了港口物流园内的基础设施工程施工业务、标准厂房及港口投资建设任务，具有一定区域专营优势。根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 5 月 19 日出具的评级报告，核心港区主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。截至 2022 年末，公司总资产规模为 228.64 亿元，净资产为 92.91 亿元，资产负债率为 59.36%，2022 年公司营业收入为 9.13 亿元，净利润为 1.68 亿元。交易对手融资结构良好，公司资产实力强，资产规模在医药高新区（高港区）平台内位列第九，具备较强的偿债能力。

（二）第二还款来源—担保方可支配收入

江苏创鸿资产管理有限公司是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设，以及工程施工、安置房销售、热力销售、景区和管网资产经营、商贸等。截至 2022 年 6 月末，公司注册资本为 1005072.5604 万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 27 日的跟踪评级报告，江苏创鸿资产管理有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7+。截至 2023 年 3 月末，总资产为 685.88 亿元，净资产为 251.02 亿元，资产负债率为 63.40%，2022 年公司营业收入为 41.90 亿元，净利润为 5.60 亿元。江苏创鸿资产规模在医药高新区（高港区）平台内位列第三，公司资产实力强，在当地有专营优势，有足够的担保能力。

结论

（一）医药高新区（高港区）产业特色明确，经济财政实力强

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

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

（二）交易对手融资结构良好，业务具有专营优势，是区重点平台，偿债能力有保障

本项目交易对手江苏泰州港核心港区投资有限公司为泰州医药高新区（高港区）重点发展的基础设施建设任务承接主体，港口物流园安置房、整体城镇化项目建设的重要实施主体，承担了港口物流园内的基础设施工程施工业务、标准厂房及港口投资建设任务，具有一定区域专营优势。根据联合资信评估股份有限公司2023年5月19日出具的评级报告，核心港区主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。截至2022年末，公司总资产规模为228.64亿元，净资产为92.91亿元，资产负债率为59.36%，2022年公司营业收入为9.13亿元，净利润为1.68亿元。交易对手融资结构良好，公司资产实力强，资产规模在医药高新区（高港区）平台内位列第九，具备较强的偿债能力。

（三）担保人资产规模较大，担保能力雄厚

江苏创鸿资产管理有限公司是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营

主体，业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设，以及工程施工、安置房销售、热力销售、景区和管网资产经营、商贸等。截至 2022 年 6 月末，公司注册资本为 1005072.5604 万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 27 日的跟踪评级报告，江苏创鸿资产管理有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7+。截至 2023 年 3 月末，总资产为 685.88 亿元，净资产为 251.02 亿元，资产负债率为 63.40%，2022 年公司营业收入为 41.90 亿元，净利润为 5.60 亿元。江苏创鸿资产规模在医药高新区（高港区）平台内位列第三，公司资产实力强，在当地有专营优势，有足够的担保能力。