
央企信托

央企信托·xxx号集合资金信托计划

尽职调查报告

目录

一、项目概况	3
二、发行人—HCYX	5
(一) 基本情况	5
(二) 经营情况	13
(三) 财务状况	20
(四) 指标分析	32
(五) 融资情况	33
(六) 担保情况	33
(七) 征信诉讼	33
三、保证人—TZYYC	35
(一) 基本情况	35
(二) 经营情况	38
(三) 财务状况	43
(四) 指标分析	51
(五) 融资情况	52
(六) 担保情况	52
(七) 征信诉讼	52
四、区域情况	54
(一) 泰州市	54
(二) 医药高新区(高港区)区域分析	58
五、交易方案	61
(一) 信托要素	61
(二) 交易结构	63
六、风险保障措施	64
七、风险资本及效益	67
八、期间管理方案	67
九、结论和建议	68

一、项目概况

泰州，简称“泰”，古称海陵，江苏省辖地级市，是长江三角洲中心区城市，长江三角洲地区重要的工贸港口城市。地处中国华东地区、江苏中部，是扬子江城市群重要组成部分，南濒长江、北邻盐城、东临南通、西接扬州。截至 2021 年，全市下辖 3 个区、代管 3 个县级市，总面积 5787 平方公里。截至 2021 年末，泰州市常住人口为 452.18 万人。2022 年，泰州市地区生产总值达到 6401.77 亿元，同比增长 4.4%；一般预算收入 416.65 亿元，其中税收收入 264.50 亿元，负债率为 15.63%、债务率 89.54%，财政自给率 59.20%。

发行人泰州 HCYX 投资集团有限公司（以下简称“HCYX”或“发行人”）成立于 2009 年 8 月 18 日，注册资本金人民币 295600 万元。公司股东为泰州 YYCKG 集团有限公司，占比 93.23%；国开发展基金有限公司，占比 6.77%，实际控制人为泰州医药高新技术产业开发管理委员会。联合资信主体评级 AA，展望为稳定，评级时间为 2023 年 6 月 28 日。该公司不在地方政府融资平台名单内。

保证人泰州 YYCKG 集团有限公司（以下简称“TZYIC”或“保证人”）成立于 2014 年 1 月 28 日，注册资本金 500,000 万元，股东及股权占比为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会 100%控股，实际控制人为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会。中证鹏元对其主体信用评级为 AA+级，评级时间为 2023 年 7 月 24 日。该公司不在地方政府融资平台名单内。

央企信托（以下简称“央企信托”或“受托人”）拟发起设立“央企信托·xxx 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），本信托计划总规模不超过 5 亿元，可分期设立，信托计划无固定期限，各期初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资期，受托人有权根据信托财产管理运用情况提前部分或全部终止信托计划。信托计划所募集资金用于向 HCYX 进行永续债权式权益投资，信托资金最终用于归还 HCYX 及其非房子公司金融机构借款。信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。信托计划发行前向我司提供用款材料，资金使用后向我司提供用款凭证，确保资金按约定用途使用。TZYIC 为本信托计划下 HCYX 对于本永续债权的支付义务提供无限连带责任保证担保。

发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托终止。

在任何一个赎回日，发行人有权按本金加应付利息（包括所有递延支付的利息）赎回本信托持有的永续权益投资计划；同时，发行人亦有权不行使赎回权。永续权益投资计划的赎回权归发行人所有。

本信托计划每自然季度分配一次，以信托专户中现金形态的信托财产为限进行分配：1）信托税费（包括增值税及附加、第三方服务费、保管费、固定信托报酬）；2）信托受益人基准收益；3）受益人信托本金；4）若本信托有剩余信托财产归受托人所有。

在发行人破产清算时，本信托计划项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

（一）永续债权投资利息约定

对于各笔永续债权投资资金，初始利率不低于【 】%/年，如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加【 】BPs，最高年重置利率不超过【 】%/年。利率封顶价格参考《永续债相关会计处理的规定》要求动态调整（该条内容在合同中为非必须落实项）

（二）永续债权投资款项投放条件

本信托计划发行前提供 HCYX 上级部门同意 HCYX 进行永续债权式融资的相关决议批复，并提供由会计师事务所出具的关于本信托项下永续债权可以认定为权益工具的相关意见。

本信托计划成立后，该永续债权计入发行人权益类科目。如因监管政策、会计处理政策变化等原因导致该笔投资不再认定为权益投资业务，则我司有权要求该笔永续债投资提前到期。

二、发行人—HCYX

(一) 基本情况

1、基本信息

企业名称	泰州 HCYX 投资集团有限公司
类型	有限责任公司
住所	泰州市医药高新区海陵南路 179 号 B 座 1610 室
法定代表人	秦鑫
统一社会信用代码	91321291693354425D
注册/实收资本	295600 万元人民币/295600 万元人民币
成立时间	2009-08-18
经营范围	医学实业投资，文化艺术咨询服务，后勤管理（不含餐饮、住宿），机械设备租赁服务，教学仪器、一类医疗器械销售，工程管理，项目管理，日用百货销售，房屋租赁服务，生物医药、医疗器械的研发及技术转让、技术推广服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：金属材料销售；金属结构销售；建筑用钢筋产品销售；有色金属合金销售；建筑用金属配件销售；土地整治服务；房屋拆迁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革及股权结构

1、历史沿革

HCYX 成立于 2009 年 8 月 18 日，原名 HCYX 医学投资教育有限公司，由泰州华信药业投资有限公司和泰州华健创业投资有限公司共同出资设立，初始注册资本为人民币 35,000.00 万元，其中：泰州华信药业投资有限公司出资 30,000.00 万元，泰州华健创业投资有限公司出资 5,000.00 万元，均为货币出资。公司成立时实缴注册资本为人民币 15,000.00 万元，此次出资业经江苏中兴会计事务所有限公司泰州开发区分所“苏中兴分验字（2009）161 号”《验资报告》审验。2010 年 2 月，公司股东缴足注册资本 35,000.00 万元，实收资本业经江苏中兴会计事务所有限公司泰州开发区分所“苏中兴分验字（2010）022 号”《验资报告》审验。

公司历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010年9月	股权转让	2010年9月,根据公司董事会决议及股权转让协议,泰州华信药业投资有限公司将其持有的公司85.71%的股权全部转让给泰州东方中国医药城有限公司,并办理了变更登记。股权转让后,公司注册资本为人民币35,000.00万元,其中泰州东方中国医药城有限公司出资人民币30,000.00万元,占公司注册资本的85.71%;泰州华健创业投资有限公司出资人民币5,000.00万元,占公司注册资本的14.29%。
2	2015年5月	增资	2015年5月,公司将其他应付款-泰州东方中国医药城有限公司(后更名为泰州东方中国医药城控股集团有限公司,简称“中国医药城控股”)转入实收资本科目,注册资本变更为41,000.00万元。此次增资业经江苏中兴会计事务所有限公司泰州开发区分所“苏中兴分验字(2010)157号”《验资报告》审验,均为货币出资,其中泰州东方中国医药城控股集团有限公司出资36,000.00万元,华健创业出资5,000.00万元。公司实际控制人为泰州东方中国医药城控股集团有限公司。
3	2015年10月	股权转让	2015年10月8日,经HCYX集团股东会决议:原股东泰州东方中国医药城控股集团有限公司将其所持有的公司的36,000.00万元股权和泰州华健创业投资有限公司将其所持有的公司的5,000.00万元股权全部转让给新股东泰州医药高新技术产业开发区管理委员会,公司股东变更为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会,注册资本41,000.00万元,持股比例100%。
4	2015年12月	增资	2015年12月1日,公司增资119,000.00万元,其中泰州医药高新技术产业开发区管理委员会以货币增资99,000.00万元,新股东国开发展基金有限公司以货币认缴出资20,000.00万元。公司增加注册资本至160,000.00万元,其中泰州医药高新技术产业开发区管理委员会认缴出资140,000.00万元,占注册资本的87.50%,国开发展基金有限公司认缴出资20,000.00万元,占注册资本的12.50%。2016年1月,已收到全体股东缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币119,000.00万元,其中泰州医药高新技术产业开发区管理委员会出资99,000.00万元,国开发展基金有限公司出资20,000.00万元,出资方式均为货币资金。
5	2017年6月	增资	2017年6月29日,公司股东泰州医药高新技术产业开发区管理委员会以货币方式对公司增资10,600.00万元,2017年6月30日以货币方式缴纳出资额人民币10,600.00万元,增资后公司注册资本为170,600.00万元。
6	2018年12月	增资	2018年12月1日,经HCYX医学投资集团有限公司股东会决议,同意将公司注册资本由170,600.00万元变更为195,600.00万元,此次增加注册资本

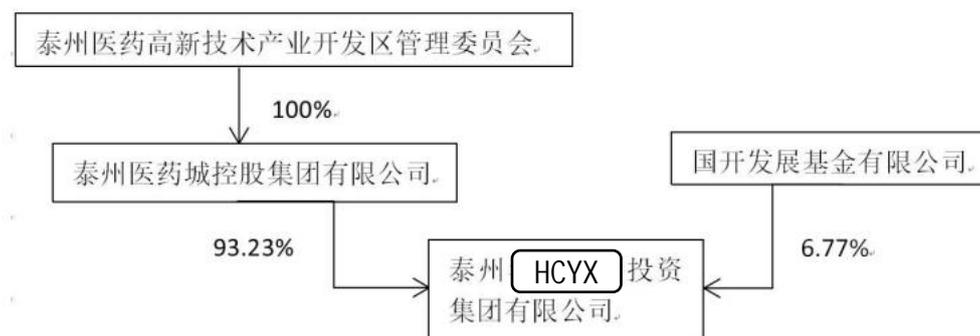
			25,000.00 万元，股东泰州医药高新技术产业开发区管理委员会以货币资金实缴到位。
7	2020 年 7 月	增资	2020 年 7 月，公司将注册资本由 195,600.00 万元变更为 295,600.00 万元，此次增加注册资本 100,000.00 万元，股东泰州医药高新技术产业开发区管理委员会以货币资金方式已于 2020 年 7 月实缴到位。
8	2022 年 4 月	股权转让	2022 年 4 月，根据公司股东会决议及股权转让协议，泰州医药高新技术产业开发区管理委员会将其持有的公司 93.23% 的股权全部转让给泰州 YYCKG 集团有限公司，并办理了变更登记。股权转让后，公司注册资本为人民币 295,600.00 万元，泰州 YYCKG 集团有限公司持有公司 93.23% 股权，国开发展基金有限公司持有公司 6.77% 股权。
9	2023 年 4 月	法人变更	2023 年 4 月，公司法人由“张路”变更为“秦鑫”。

2、股权结构

截至 2023 年 4 月，HCYX 的是 TZYIC 控股集团投限公司和国开发展基金有限公司共同出资设立的国有企业。其中国开发展基金是明股实债的融资行为，HCYX 控股股东及实际控制人为医药高新区管委会。

根据国开发展基金有限公司《投资合同》约定，2 亿元投资款由泰州医药高新技术产业开发区管理委员会分别于 2024 年 9 月 27 日回购 1 亿元、于 2025 年 9 月 27 日回购 1 亿元，期限内国开发展基金有限公司平均年化投资收益率最高不超过 1.2%。

截至 2023 年 4 月，公司控股股东为泰州 YYCKG 集团有限公司，持股比例为 93.23%。公司实际控制人为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会。公司股权结构如下：



3、公司治理

1、公司治理

根据《公司章程》的规定，公司设股东会，股东会由全体股东组成。公司设董事会，董事会对股东会负责，经理对董事会负责，行使公司经营管理职责。

(1) 股东会

公司股东大会由全体股东组成，股东大会行使下列职权：

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

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，其中职工董事 1 人，由职工代表大会选举产生。其他成员由股东会选举产生，董事会设董事长一人，由董事会选举产生，行使以下职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 审定公司投资方案和经营计划；
- (4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制定公司增加或减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案；

(7) 制订合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员5人，职工代表监事二人。监事会设主席一人。

监事行使下列职权：

(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、公司章程或股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

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

(5) 向股东会会议提出议案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、总经理

(1) 公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘，行使下列职权：

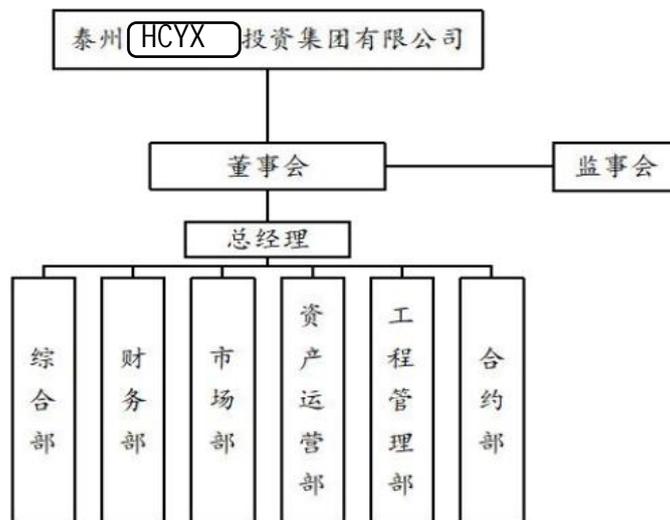
(2) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (4) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (5) 拟订公司的基本管理制度；
- (6) 制定公司的具体规章；
- (7) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；
- (8) 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；
- (9) 董事会授予的其他职权。

2、组织架构

公司设立了综合部、财务部、市场部、资产运营部、工程管理部、合约部六大部门，具体执行总经理下达的任务。公司的组织架构图如下：



3、高管简介

HCYX现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
秦鑫	董事长	2023. 4-	是	否	秦鑫，男，汉族，1978年9月出生。历任泰

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
					州市高港区永安洲镇工业园区标准厂房区筹办副主任，泰州市永安洲镇工业园区管委会服务部部长，泰州市高港区区级机关事务管理局综合管理科科长、办公室副主任、副局长，泰州市高港区机关事务管理局副局长、党组成员，泰州市高港高新区党工委委员、经济发展局局长，泰州港经济开发区党工委委员、管委会副主任、经济发展局局长，泰州市高港区刁铺街道党工委副书记、办事处主任等职务。现任泰州华辰医学投资集团有限公司法定代表人、董事、总经理。
张路	董事、总经理	2020.7-2023.7	是	否	张路，1968年出生，大学本科，会计师。曾任中国农业机械中南公司总账会计、财务经理，格林柯尔财务总经理、副总裁，扬州亚星客车股份有限公司财务总监，武汉竹叶山中环商贸城有限公司财务总监，现任泰州HCYX投资集团有限公司董事。
刘小峰	董事	2022.3-2025.3	是	否	刘小峰，男，中国国籍，1986年11月出生，江苏兴化人，无境外永久居留权。毕业于现代管理大学计算机及应用专业，历任泰州数据产业园区建设运营中心办事员、主管、副科长、科长及泰州通泰投资股份有限公司副总经理。现任泰州通泰投资股份有限公司副总经理、泰州市云联网络信息系统有限公司总经理、泰州通泰日航酒店公司董事长、泰州HCYX投资集团有限公司外部董事。
吴峰	董事	2022.3-2025.3	是	否	吴峰，男，中国国籍，1984年4月出生，江苏泰兴人，无境外永久居留权，大学本科学历。

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
					毕业于扬州大学信息与计算科学专业。历任泰州数据产业园区党政办公室办事员、主管、综合科副科长、科长及泰州通泰投资有限公司总经理助理。现任泰州通泰投资有限公司副总经理，泰州 HCYX 投资集团有限公司外部董事。
宋子贤	董事	2022.3-2025.3	是	否	宋子贤，男，中国国籍，1987年9月出生，江苏姜堰人，无境外永久居留权。毕业于韩国祥明大学工商管理专业。历任泰州数据产业园区招商中心办事员、招商四科副科长、招商四科科长。现任泰州数据产业园区招商中心招商四科科长、泰州通泰后勤服务有限公司副总经理、泰州 HCYX 投资集团有限公司外部董事。
石芮	董事	2022.3-2025.3	是	否	石芮，女，中国国籍，1993年3月出生，江苏泰州人，无境外永久居留权，大学本科，会计师。毕业于江苏科技大学苏州理工学院工商管理（财务与会计）专业，现任泰州通泰投资有限公司财务部二级主办，泰州 HCYX 投资集团有限公司董事。
刘国虎	董事、副总经理	2021.11-2024.11	是	否	刘国虎，男，中国国籍，1976年5月出生，江苏泰州人，无境外永久居留权，土木工程二级建造师。历任泰兴市建筑安装有限公司职工、泰州第八建筑安装工程泰兴市房地产项目部负责人、江苏省第一建筑安装有限公司芜湖分公司负责人、华信公司开发部负责人。现任泰州 HCYX 投资集团有限公司董事、副总经理。
尤子文	监事主席	2021.11-2024.11	是	否	尤子文，男，中国国籍，1989年4月出生，江苏泰州人，无境外永久居留权，本科毕业于南京林业大学。2011年7月至2012年2月，就职于上海诺梵办公系统有限公司，现任泰州 HCYX 投资集团有限公司监事主席。
陈艳	监事	2021.11-2024.11	是	否	陈艳，女，中国国籍，1978年11月出生，江苏泰州人，无境外永久居留权，本科学历。2001年7月至2010年4月，就职于江苏联通泰州分公司客户服务部；2010年4月至2014年8月，就职于 TZYIC 国贸物业管理公司项目部。现任泰州 HCYX 投资集团有限公司人力资源部副经理兼公司监事。
陈秋	监事	2021.11-	是	否	陈秋香，女，中国国籍，1988年9月出生，江

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
香		2024.11			苏泰兴人，无境外永久居留权，研究生就读于河海大学。2014年7月至2015年12月，任上海斐讯数据通信技术有限公司研发部职员；现任泰州HCYX投资集团有限公司人力资源部职员兼监事。
匡晟	职工监事	2021.11-2024.11	是	否	匡晟，男，中国国籍，1991年1月出生，江苏泰州人，无境外永久居留权，2012年11月至2015年8月，任职于泰州HCYX教育投资发展有限公司；2015年9月至2016年9月，任泰州HCYX投资集团有限公司合约部经理助理；现任泰州HCYX投资集团有限公司职工监事。
汤溢	职工监事	2021.11-2024.11	是	否	汤溢，女，中国国籍，1981年9月出生，江苏泰州人，无境外永久居留权，毕业于南京师范大学。2002年6月至2017年3月，任职于泰州广播电视传媒集团；2017年3月至今，任泰州HCYX投资集团有限公司综合部经理助理；现任泰州HCYX投资集团有限公司职工监事。
戴猛	副总经理	2021.11-2024.11	是	否	戴猛，男，中国国籍，1982年3月出生，江苏连云港人，无境外永久居留权，毕业于淮阴工学院。历任中盛光电集团人事经理，泰州东方中国医药城控股集团有限公司人力资源部经理兼华联公司总经理助理，现任泰州HCYX投资集团有限公司副总经理。
孙彬彬	副总经理	2021.11-2024.11	是	否	孙彬彬，男，中国国籍，1978年3月出生，江苏泰州人，无境外永久居留权，历任泰州市白马镇财政所副所长，泰州市白马镇财政所所长，泰州市白马镇副主任科员、财政所所长，泰州市永安洲镇副主任科员、核心港区财政局预算科长，现任泰州东方中国医药城控股集团有限公司党委委员、副总经理，泰州HCYX投资集团有限公司副总经理。

（二）经营情况

1、营业收入分析

公司营业收入来源包括：工程建设板块，主要为园区代建基础设施建设；

房地产板块，主要为住宅开发销售、房屋租赁业务；办学投资板块。

公司作为泰州医药高新区基础设施建设重要主体，公司经营业务在所在区域内处于垄断地位，经营优势明显。

公司报告期内各业务板块营业收入及占比情况如下表所示：

单位：万元

	2023-09-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
营业总收入	81,952.81	108,967.60	104,825.92	87,781.55
产品		108,967.60	104,825.92	85,930.69
商贸		50,990.64	49,710.28	26,808.85
房地产		22,937.35	29,654.64	26,006.60
租金		3,887.81	3,654.95	3,943.10
餐饮		142.88		
工程		30,049.68	18,050.00	26,685.70
水电费		136.36	486.20	
咨询服务		0.26	384.35	731.45
办学投资回报			1,755.00	1,755.00
其他主营业务		822.62	1,130.50	
营业成本	79,636.82	99,358.69	91,704.92	73,166.36
产品		99,358.69	91,704.92	71,930.35
商贸		50,981.92	49,676.79	26,769.91
房地产		19,495.98	25,196.20	21,646.85
租金		1,152.13		
餐饮		132.37		
工程		26,809.39	15,695.65	23,204.96
水电费				
咨询服务				308.63
办学投资回报				
其他主营业务		786.90	1,136.28	
毛利	2,315.99	9,608.91	13,121.01	14,615.19
产品		9,608.91	13,121.01	14,000.35
商贸		8.72	33.49	38.94
房地产		3,441.37	4,458.44	4,359.75
租金		2,735.68		
餐饮		10.51		
工程		3,240.29	2,354.35	3,480.74
水电费				
咨询服务				422.82
办学投资回报				
其他主营业务		35.72	-5.79	

毛利率(%)	2.83	8.82	12.52	16.65
产品		8.82	12.52	16.29
商贸		0.02	0.07	0.15
房地产		15.00	15.03	16.76
租金		70.37		
餐饮		7.36		
工程		10.78	13.04	13.04
水电费				
咨询服务				57.81
办学投资回报				
其他主营业务		4.34		

2020-2022年，公司营业收入分别为87,781.55万元、104,825.92万元和108,967.60万元，主营业务收入分别为85,930.69万元、103,632.10万元和108,794.66万元，其中占比较高的主要为工程建设收入、房地产收入、租金收入、商贸业务收入等。

工程建设收入为公司主要业务板块之一，2020-2022年末，公司工程建设收入分别26,685.70万元、18,050.00万元和30,049.68万元，分别占主营业务收入的31.05%、17.42%和27.58%。工程建设收入占主营业务收入的比重较大，是公司稳定的收入来源。

2020年，公司新增商贸业务，主要是公司基于地方优势产业，发挥自身资金优势，开展的钢材、铝锭贸易业务。2020-2022年，公司商贸业务收入分别为26,808.85万元、49,710.28万元和50,990.64万元，分别占主营业务收入的31.20%、47.97%和46.79%。

公司房地产业务于2016年形成收入，2020-2022年末，公司的房地产销售收入分别为26,006.60万元、29,654.64万元和22,937.35万元，分别占主营业务收入的比例为30.26%、28.62%和21.05%。

办学投资收入是公司重要业务板块，也是公司投资建设的重要领域。2020-2022年，公司办学投资收入分别为1,755.00万元、1,755.00万元和0.00万元，分别占主营业务收入的2.04%、1.69%和0.00%。随着公司办学投资规模不断提升，未来办学投资板块将成为公司重要收入来源且占比逐年提升。

租赁业务收入主要是中国医药城医疗器械园一期、二期、三期标准厂房和医药园区6号地块商住项目对外出租。2020-2022年末，公司租金收入分别为3,943.10万元、3,654.95万元和3,887.81万元，分别占主营业务收入的4.59%、3.53%和3.57%。

其他业务收入主要为公司咨询服务、水电费及餐饮等收入，2020-2022年，公司其他业务收入分别为731.44万元、807.23万元和1102.12万元，占主营业务收入比例分别为0.85%、0.78%和1.01%。

2020-2022年，公司营业成本分别为73,166.36万元、91,704.92万元和99,358.69万元，主营业务成本分别为71,930.35万元、91,043.29万元和99,062.36万元，其中占比较高的主要为工程建设成本、房地产成本、租金成本等。

2020-2022年末，工程建设板块营业成本分别为23,204.96万元、15,695.65万元和26,809.39万元，占比分别为32.26%、17.24%和26.98%。工程建设成本在总成本中占比较高，这与该项业务收入在营业收入中占比较高一致。

2020年度，公司新增商贸业务板块，2020-2022年末，商贸业务成本分别为26,769.91万元、49,676.79万元和50,981.92万元，分别占主营业务成本的37.22%、54.56%和51.31%。

2020-2022年，房地产板块营业成本分别为21,646.85万元、25,196.20万元和19,495.96万元，占比分别为30.09%、27.67%和19.62%。主要是土地成本和建安成本。

2020-2022年末，公司办学投资成本均为0.00万元。公司办学投资板块，成本主要为前期投资建设成本，民办学校运营后，公司每年获得学费收入分成，无支出科目，公司不直接参与民办学校日常运营，每年取得投资收益，故无运营成本。

2020-2022年末，公司主营业务毛利润分别为14,000.34万元、12,588.81万元和9,608.91元，公司2021年主营业务毛利润较2020年出现一定下降。

工程建设板块2020-2022年末毛利润分别为3,480.74万元、2,354.35万元和

3,240.29万元，利润占比分别为24.86%、18.70%和33.72%，在各板块中利润占比较高，为公司主要的利润来源之一。

商贸业务为公司2020年度新增业务，2020-2022年末营业利润分别为38.94万元、33.49万元和8.72万元，分别占营业利润的0.28%、0.27%和0.09%。

房地产板块2020-2022年毛利润分别为4,359.75万元、4,458.44万元和3,441.39万元，利润占比分别为31.14%、35.42%和35.81%。

办学投资板块2020-2022年毛利润分别为1,755.00万元、1,755.00万元和0.00万元，利润占比分别为12.54%、13.94%和0.00%。公司办学投资板块成本主要体现在前期投入，进入营运期后，每年可按照约定稳定获得一定比例学费分成收入。

2020-2022年，公司主营业务毛利率分别为16.29%、12.15%和8.82%，2022年有所降低，主要受疫情影响及办学投资收入减少所致。

工程建设板块2020-2022年毛利率分别为13.04%、13.04%和10.78%，近两年工程建设板块毛利率基本平稳，变化较小。

公司2020年新增商贸业务，营业初期渠道建设成本较高，商贸业务成本较高，导致公司商贸业务板块营业利润率较低，2020-2022年末年度毛利率分别为0.15%、0.07%和0.02%。

房地产销售板块2020-2022年毛利率分别为16.76%、15.03%和15.00%，公司房地产业务毛利率水平较为稳定。

办学投资板块2020-2021年度毛利率分别为100.00%、100.00%，公司办学投资板块成本主要为前期投入，民办院校正式运营后，公司每年可按约定获得部分学费分成，而无成本支出。

2、主要板块经营情况

(1) 工程建设业务

公司主要负责泰州医药高新区内厂房、教学校区及配套设施建设工作，

2020-2022年度，公司工程建设收入分别26,685.70万元、18,050.00万元和30,049.68万元，分别占主营业务收入的31.05%、17.42%和27.58%。

(2) 房地产业务

2020-2022年，公司的房地产销售收入分别为26,006.60万元、29,654.64万元和22,937.35万元，分别占主营业务收入的比例为30.26%、28.62%和21.05%。

(3) 租赁业务

公司租赁业务主要是中国医药城医疗器械园一期、二期、三期标准厂房和医药园区6号地块商住项目（写字楼二期）对外出租。2020-2022年度，公司租金收入分别为3,943.10万元、3,654.95万元和3,887.81万元，分别占主营业务收入的4.59%、3.53%和3.57%。

(4) 办学投资业务

TZYHC教育教学区位于泰州医药高新技术产业开发区，学区东至泰州大道，西至南官河，北至中试区三期厂房南侧规划路，南至园区规划路。在泰州市人民政府及江苏省教育厅的支持下，泰州医药高新技术产业开发区已经与南京中医药大学、南京药科大学、德克萨斯大学休斯敦健康医学中心达成了办学协议。根据泰州医药高新技术产业园区管理委员会与三所学校签订的联合办学协议，建立南京中医药大学翰林学院以及德克萨斯大学休斯敦健康医学中心两所高等医学院，计划招生规模为1万人。其中：南京中医药大学翰林学院计划招生4,000人，德克萨斯大学休斯敦健康医学中心教育学区计划招生人数6,300人。教学区的宗旨是“教学独立、资源共享”，培养医药卫生事业专门人才，与医药城建立灵活的人才供需机制。学区规划总用地范围为146.94公顷，总建筑面积50多万平方米，建设内容包括教室及实验室、行政办公楼、图书馆、教学楼、学生宿舍、教师公寓、食堂、体育中心及其他辅助用房。教育教学区项目于2009年开工建设，2010年开始招生。

(5) 商贸业务

2020年，公司新增商贸业务，主要是公司基于地方优势产业，发挥自身资金优势，开展的商贸业务。2020-2022年度，公司商贸业务收入分别为26,808.85

万元、49,710.28万元和50,990.64万元,分别占主营业务收入的31.20%、47.97%和46.79%。

公司商贸业务由母公司及子公司泰州泰达贸易有限公司及泰州泰捷贸易有限公司运营,主要经营钢材、铝材贸易,钢材贸易的主要产品为钢板,铝材贸易的主要产品为铝锭。

(6) 其他业务

公司其他业务主要有咨询服务、人力资源等业务。

公司咨询服务板块收入为子公司泰州华鑫创业投资管理有限公司、泰州中国医药城融健达创业投资管理有限公司收取的基金管理服务费。

公司投资基金公司泰州健鑫创业投资有限公司(以下简称“健鑫基金”)和泰州中国医药城融健达创业投资有限公司(以下简称“融健达基金”)对外投资合法合规。对外投资以股权投资为主,在符合监管环境和政策的前提下,公司根据自身定位,以及医药园区招商引资投资需求,在平衡收益与风险的前提下,以实现稳定收益与现金流平衡为目标开展对外投资。公司投资计划为对外投资不超过设定基金规模,主要投向园区的医药企业。对于所投资企业,要求所投资企业必须在医药园区内有自主厂房、企业拥有核心竞争力的药品专利,同时要求预期年产值达1.00亿元以上。

泰州华鑫创业投资管理有限公司管理的健鑫基金规模25,000.00万元,为国家级产业基金管理平台,于2012年设立,项目投资期管理费费率为2.50%。截至2022年末,公司通过管理人泰州华鑫创业投资管理有限公司间接持有2.00%。

泰州中国医药城融健达创业投资管理有限公司管理的融健达基金规模24,000.00万元,为省级产业基金管理平台,于2013年设立,项目投资期管理费费率2.00%。截至2022年末,公司通过管理人泰州中国医药城融健达创业投资管理有限公司间接持有1.00%。

2020-2022年度,公司咨询服务收入分别为731.45万元、384.35万元和2,574.25万元,全部为基金管理公司收取的基金管理服务费。

随着泰州医药高新区入驻的医药企业不断增加，未来，公司管理的基金对外投资金额可能进一步增加，公司咨询服务板块收入具备良好的增长空间。

（三）财务状况

以下分析基于发行人提供的2020-2022年审计报告和2023年9月财务报告，具体情况如下：

1、资产负债表分析

合并资产负债表

单位：万元

	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-09-30
流动资产：				
货币资金	277,349.83	248,169.55	239,977.01	294,431.53
应收票据及应收账款	246,651.29	192,808.62	226,303.85	230,383.26
应收票据			2,400.00	3,100.00
应收账款	246,651.29	192,808.62	223,903.85	227,283.26
预付款项	898.76	638.02	471.79	231.85
其他应收款(合计)	439,905.18	425,158.11	408,043.27	459,576.45
其他应收款	439,905.18	425,158.11	408,043.27	
存货	756,885.00	882,715.82	1,005,599.57	1,124,049.10
其他流动资产	21,800.00	41,603.79	15,542.14	30,368.84
流动资产合计	1,743,490.05	1,791,093.91	1,895,937.62	2,139,041.03
非流动资产：				
可供出售金融资产	45,216.25			
其他权益工具投资		59,602.79	183,190.03	183,190.03
其他非流动金融资产		48,767.30	66,147.71	66,147.71
长期股权投资	80,145.25	103,805.84	102,940.00	52,932.01
投资性房地产	265,817.00	270,345.00	284,773.00	284,773.00
固定资产(合计)	128,596.43	132,431.98	130,152.89	116,701.04
固定资产	128,596.43	132,431.98	130,152.89	
固定资产清理				
在建工程(合计)	128,410.85	200,673.21	260,672.64	294,975.18
在建工程	128,410.85	200,673.21	260,672.64	
无形资产	32,736.93	34,039.42	32,623.75	27,377.66
长期待摊费用	14.01	4.67		
递延所得税资产	3,078.12	1,681.67	1,544.30	1,544.30
其他非流动资产				

非流动资产合计	684,014.84	851,351.87	1,062,044.32	1,027,640.93
资产总计	2,427,504.89	2,642,445.78	2,957,981.95	3,166,681.96
流动负债：				
短期借款	227,383.21	233,742.99	210,718.23	232,862.18
应付票据及应付账款	166,405.89	112,146.74	137,641.50	15,838.79
应付票据	156,200.00	106,713.92	135,748.54	10,600.00
应付账款	10,205.89	5,432.81	1,892.95	5,238.79
预收款项	49,661.13		71.65	532.13
合同负债		44,009.38	44,296.54	25,841.71
应付职工薪酬	0.03	22.07	25.99	0.57
应交税费	-18,720.06	5,157.23	4,175.76	4,502.49
其他应付款(合计)	121,120.29	104,982.69	124,266.50	109,157.01
应付利息	739.67			
应付股利				
其他应付款	120,380.62	104,982.69	124,266.50	
一年内到期的非流动负债	305,018.86	435,113.07	246,683.68	545,582.33
其他流动负债		3,960.84	3,986.69	2,325.75
流动负债合计	850,869.35	939,135.00	771,866.53	936,642.97
非流动负债：				
长期借款	584,993.50	502,756.08	682,216.16	885,354.27
应付债券	214,968.85	374,410.78	513,661.30	352,831.13
长期应付款(合计)	150.50	150.50	150.50	150.50
专项应付款	150.50	150.50	150.50	
递延所得税负债	23,126.93	25,520.56	26,744.95	26,744.95
其他非流动负债		1,402.30	4,002.14	3,908.09
非流动负债合计	823,239.79	904,240.23	1,226,775.04	1,268,988.94
负债合计	1,674,109.14	1,843,375.23	1,998,641.58	2,205,631.91
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	295,600.00	295,600.00	295,600.00	295,600.00
资本公积金	226,651.03	295,282.70	412,324.07	412,324.07
其它综合收益	66,617.79	70,402.69	69,455.85	69,455.85
盈余公积金	11,742.56	12,733.86	12,971.79	12,971.79
未分配利润	59,603.66	67,716.70	79,072.92	85,156.83
归属于母公司所有者权益合计	660,215.04	741,735.96	869,424.63	875,508.53
少数股东权益	93,180.71	57,334.58	89,915.74	85,541.52
所有者权益合计	753,395.75	799,070.55	959,340.37	961,050.05
负债和所有者权益总计	2,427,504.89	2,642,445.78	2,957,981.95	3,166,681.96

资产情况

2020-2023年9月末,公司总资产分别为242.75亿元、264.24亿元、295.80亿元及316.67亿元,公司资产规模保持持续增长,资产结构中主要以流动资产为主,其中流动资产分别为174.35亿元、179.11亿元、189.59亿元及213.90亿元,占比公司总资产比例分别为71.82%、67.78%、64.10%及66.76%,公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货及其他流动资产组成;同期公司非流动资产分别为68.40亿元、85.14亿元、106.20亿元及102.76亿元,占比公司总资产比例分别为28.18%、32.22%、35.90%及32.45%,公司非流动资产主要由其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产组成。

(1) 货币资金

2020-2023年9月末,公司货币资金分别为27.73亿元、24.82亿元、24.00亿元及29.44亿元,占比公司总资产比例分别为11.43%、9.39%、8.11%及9.30%,公司货币资金主要为银行存款及其他货币资金。公司2022年末货币资金较2021年末减少0.82亿元,基本持平。截止2023年9月末,公司货币资金明细如下表所示:

单位:万元

项 目	期末余额
库存现金	
银行存款	1,111,773,341.55
其他货币资金	1,832,541,965.32
其他货币资金应收利息	
合 计	2,944,315,306.87

(2) 应收账款

2020-2023年9月末,公司应收账款分别为24.67亿元、19.28亿元、22.39亿元及22.73亿元,占比公司总资产比例分别为10.16%、7.30%、7.57%及7.18%,截至2022年末,按按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为224,374.44万元,占应收账款期末余额合计数的比例为99.92%。

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款明细如下：

单位：万元

单位名称	金额
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	1,298,015,066.31
泰州医药高新技术产业园区管理委员会	427,000,000.00
泰州江源工程建设有限公司	353,988,519.29
泰州鑫泰集团有限公司	140,820,831.95
TZYIC 华盈商贸有限公司	35,210,861.64
合计	2,255,035,279.19

(3) 其他应收款

2020-2023 年 9 月末，公司其他应收账款分别为 43.99 亿元、42.52 亿元、40.80 亿元及 45.96 亿元，占比公司总资产比例分别为 18.12%、16.09%、13.79% 及 14.51%，其他应收款主要为往来款，截至 2022 年末，按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额为 347,053.69 万元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 83.92%。

(4) 存货

2020-2023 年 9 月末，公司存货分别为 75.69 亿元、88.27 亿元、100.56 亿元及 112.40 亿元，占比公司总资产比例分别为 31.18%、33.41%、34.00% 及 35.49%，公司存货主要为开发成本及合同履约成本。公司 2022 年末存货较 2021 年末增加 12.29 亿元，增幅 13.92%。截止 2023 年 9 月末，公司存货明细如下：

单位：万元

项目	2023 年三季度末
左岸名都南侧地块（官河湾）	1,063,998,986.20
二桥社区项目	818,857,934.03
华电新能源	51,399,362.78
教学区	1,759,029,128.20
七期厂房	107,152,325.77
雀巢南侧地块（医疗器械四期厂房）	129,222,838.94
泰职院老校区	238,884,066.91
泰职院西南侧地块	569,077,779.34
香兰湾小区（保障性安置房）	117,450,347.72
春之声南侧地块（香兰湾）	412,633.45
医疗器械四期厂房	815,549,662.82

医疗器械五期厂房	1,806,412.15
邻里中心	848,668,690.23
泰职院	887,718.92
图书馆	243,741,174.40
配套（泰职院）	3,273,184,495.47
2#住宅地块	93,577,529.40
6#金融区地块	465,096,487.00
怡和花园北侧地块	1,092,342.72
泰州职业技术学院新校区	24,020.85
道路工程	224,937,066.33
在途物资	1,540,876.11
库存商品	395,507.64
低值易耗品	-
北沿江高铁—泰高路段	414,503,600.60
合计	11,240,490,987.98

（5）长期股权投资

2020-2023年9月末，公司长期股权投资分别为8.01亿元、10.38亿元、10.29亿元及5.29亿元，占比公司总资产比例分别为3.30%、3.93%、3.48%及1.67%。截止2023年9月末，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2023年三季度末余额
江苏赛孚士生物技术有限公司	21,772,466.04
泰州国大健康管理有限公司	7,227,854.74
泰州药城大健康产业投资合伙企业（有限合伙）	1,617,619.64
泰州明泰医药投资合伙企业（有限合伙）	13,355.91
泰州赛昂医疗器械有限公司	498,688,767.71
合计	529,320,064.04

（6）投资性房地产

2020-2023年9月末，公司投资性房地产分别为26.58亿元、27.03亿元、28.48亿元及28.48亿元，占比公司总资产比例分别为10.95%、10.23%、9.63%及8.99%。截止2022年末，公司投资性房地产主要为房屋、建筑物、土地使用权，其余额为28.48亿元。

(7) 固定资产

2020-2023年9月末,公司固定资产分别为12.86亿元、13.24亿元、13.02亿元及11.67亿元,占比公司总资产比例分别为5.30%、5.01%、4.40%及3.68%,截止2022年末,公司固定资产中房屋及建筑物账面价值12.48亿元,电子设备账面价值32.49万元,家电设备账面价值14.76万元,厨用设备价值24.86万元,运输设备价值1.07万元,家具家装价值436.67万元,专用设备价值4842.27万元。

(8) 在建工程

2020-2023年9月末,公司在建工程分别为12.84亿元、20.07亿元、26.07亿元及29.50亿元,占比公司总资产比例分别为5.29%、7.59%、8.81%及9.32%。公司2022年末在建工程较2021年末增加6.00亿元,增幅29.90%。截止2023年9月末,公司在建工程情况明细如下:

单位:万元

项 目	2023 年三季度末余额
	账面余额
医疗器械园一期区间支路及葛洪路工程	69,538,505.28
医疗器械三期	1,097,587,486.66
研究生院及大学生创业中心	299,756.56
医药高新区环卫停车场	10,896,563.90
南京中医药大学泰州学院	50,901,249.46
河道治理	26,176,518.31
体育中心	1,461,920,186.20
华永污水处理厂	
高港化工园区改造项目	
复旦大学研究院	55,266,824.51
双子楼	580,332.40
中国医药城生物医药与医疗器械研究院(东南大学)	59,872,517.31
高新金融广场	2,581,749.62
华博DNA片段分析仪等设备-北京佳卫	1,774,466.35
华博全自动定制芯片系统等-上海海积	6,221,238.90
药城基础配套设施	60,946,982.02
复旦大学研究院(专项)	3,767,481.38
泰州市国大健康管理有限公司项目	6,321,277.48
高通量免疫反映数据读取系统、实验室管理系统-北京英木禾	9,490,000.00
纳升级样本前处理系统等-常州利协	9,193,956.00

全自动定制芯片系统等--常州利协	7,925,221.26
真空浓缩仪等-成都海信天成	1,051,858.42
全自动定制芯片系统等-上海海积商贸	327,433.63
规建中心管道工程	478,373.41
江苏省特殊医学配方食品质量监督检验中心设备采购项目	6,631,855.75
合计	2,949,751,834.81

负债情况

2020-2023年9月末，公司负债合计分别为167.41亿元、184.34亿元、199.86亿元及220.56亿元，随着公司业务的发展，负债逐渐增长，公司负债结构主要以非流动负债为主，2020-2023年9月末，公司流动负债分别为85.09亿元、93.91亿元、77.19亿元及93.66亿元，占比公司负债总计比例分别为50.83%、50.95%、38.62%及42.47%，流动负债主要以短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、其他应付款及一年内到期的非流动负债为主；同期公司的非流动负债分别为82.32亿元、90.42亿元、122.68亿元及126.90亿元，占比公司负债总计比例分别为49.17%、49.05%、61.38%及57.53%，非流动负债主要由长期借款、应付债券及递延所得税负债组成。

(1) 短期借款

2020-2023年9月末，公司短期借款分别为22.74亿元、23.37亿元、21.07亿元及23.29亿元，占比公司负债总计比例分别为13.58%、12.68%、10.54%及10.56%。公司2022年末短期借款较2021年末减少2.3亿元，降幅9.84%，主要系质押借款减少所致。

(2) 应付票据

2020-2023年9月末，公司应付票据分别为15.62亿元、10.67亿元、13.57亿元及1.06亿元，占比公司负债总计比例分别为9.33%、5.79%、6.79%及0.48%。公司2022年末应付票据较2021年末增加2.9亿元，增幅27.18%，主要系商业承兑汇票增加所致。截止2023年9月末，公司应付票据明细如下：

单位：万元

种 类	2022 年余额	2023 年 9 月末余额
-----	----------	---------------

种 类	2022 年余额	2023 年 9 月末余额
商业承兑汇票	118,700.00	3,600.00
银行承兑汇票	11,548.54	7,000.00
信用证	5,500.00	0.00
合 计	135,748.54	10,600.00

(3) 其他应付款

2020-2023 年 9 月末,公司其他应付款分别为 12.11 亿元、10.50 亿元、12.43 亿元及 10.92 亿元,占比公司负债总计比例分别为 7.23%、5.70%、6.22%及 4.95%,主要为与其他单位间的往来款。

(4) 一年内到期的非流动负债

2020-2023 年 9 月末,公司一年内到期的非流动负债分别为 30.50 亿元、43.51 亿元、24.67 亿元及 54.56 亿元,占比公司负债总计比例分别为 18.22%、23.60%、12.34%及 24.74%。截止 2022 年末,公司一年内到期的非流动负债明细如下:

单位:万元

项 目	2022 年余额	2021 年余额
1 年内到期的长期借款	124,832.57	168,071.20
1 年内到期的应付债券	99,505.59	253,327.72
应付债券应付利息	21,758.50	12,757.14
长期借款应付利息	587.02	957.01
合 计	246,683.68	435,113.07

(5) 长期借款

2020-2023 年 6 月末,公司长期借款分别为 58.50 亿元、50.28 亿元、68.22 亿元及 88.54 亿元,占比公司负债总计比例分别为 34.94%、27.27%、34.13%及 40.14%。公司 2022 年末长期借款较 2021 年末增加 17.94 亿元,增幅 35.68%,主要系保证借款和质押借款增加所致。截止 2022 年末,公司长期借款明细如下:

单位:万元

项 目	2022 年余额	2021 年余额
质押借款	108,000.00	
抵押借款	110,659.40	86,700.00
保证借款	588,389.33	417,627.28
信用借款		166,500.00
减:一年内到期的长期借款	124,832.57	168,071.20

合 计	682,216.16	502,756.08
-----	------------	------------

(6) 应付债券

2020-2023年6月末,公司应付债券分别为21.50亿元、37.44亿元、51.37亿元及39.40亿元,占比公司总负债比例分别为12.84%、20.31%、25.70%及16.00%。公司2022年末应付债券较2021年末增加13.93亿元,增幅37.21%。

所有者权益情况

2020-2023年9月末,公司的所有者权益分别为75.34亿元、79.91亿元、95.93亿元及96.11亿元,所有者权益保持稳定增长。公司资本公积2022年末较2021年末增加16.02亿元,增幅为20.05%,主要系资本公积金和未分配利润增加所致。截至2022年末,公司所有者权益由实收资本(30.81%)、资本公积(42.98%)、其他综合收益(7.24%)、盈余公积(1.35%)、未分配利润(8.24%)、少数股东权益(9.37%)构成,权益结构稳定。

2、利润表分析

合并利润表

单位:万元

	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-09-30
营业总收入	87,781.55	104,825.92	108,967.60	81,952.81
营业收入	87,781.55	104,825.92	108,967.60	81,952.81
营业总成本	83,403.35	104,132.53	115,567.47	83,535.72
营业成本	73,166.36	91,704.92	99,358.69	79,636.82
税金及附加	3,973.67	3,450.41	1,765.14	2,093.80
销售费用	373.89	597.43	793.58	275.21
管理费用	7,650.78	9,268.55	12,479.39	2,916.03
研发费用				
财务费用	-1,761.36	-888.78	1,170.68	-1,386.14
其中:利息费用	134.32	38.32	107.22	
减:利息收入	561.87	546.39	802.22	
加:其他收益	7,153.00	484.71	1,700.16	10,211.85
投资净收益	2,070.79	-1,143.01	-2,645.17	1,650.33
其中:对联营企业和合营企业	2,023.41			

的投资收益				
公允价值变动净收益	3,684.00	4,528.00	19,794.17	
资产减值损失	2,263.20			
信用减值损失		5,585.77	549.50	
营业利润	19,549.18	10,148.87	12,798.78	10,279.27
加：营业外收入	3.44	3,717.07	14.60	28.05
减：营业外支出	53.64	53.38	43.47	304.85
利润总额	19,498.99	13,812.57	12,769.92	10,002.46
减：所得税	5,713.14	4,822.03	1,388.44	884.09
净利润	13,785.84	8,990.53	11,381.48	9,118.37
持续经营净利润	13,785.84	8,990.53	11,381.48	9,118.37
终止经营净利润				
减：少数股东损益	6.24	-113.81	-212.67	425.78
归属于母公司所有者的净利润	13,779.60	9,104.34	11,594.15	8,692.59
加：其他综合收益		3,784.90	-946.84	
综合收益总额	13,785.84	12,775.44	10,434.63	9,118.37
减：归属于少数股东的综合收益总额	6.24	-113.81	-212.67	425.78
归属于母公司普通股股东综合收益总额	13,779.60	12,889.24	10,647.30	8,692.59

2020-2023年9月末，公司营业收入分别为8.78亿元、10.48亿元、10.90亿元及8.20亿元，近三年持续增长，营业成本分别为7.32亿元、9.17亿元、9.94亿元及8.35亿元，营业利润分别为1.95亿元、1.01亿元、1.28亿元及1.03万元。

2020-2023年9月末，公司期间费用分别为6263.31万元、8977.20万元、1.44亿元及1,085.10万元，占比营业收入比例分别为7.14%、8.56%、13.25%及2.20%，期间费率占比较高，主要为管理费用占比较大，2020-2023年9月末，公司管理费用分别为7650.78万元、9268.55万元、1.25亿元及2.91万元，管理费用主要包括职工薪酬、折旧费用、税费等，管理费用占期间费用比例分别为122.15%、103.25%、86.40%及161.54%。公司管理费用较大，主要是由于随着公司经营规模和在建项目持续增加，公司加强了管理团队的建设与投入。

2020-2022年，公司获得政府补助收入分别为7153.00万元及484.71万元及1700.16万元，政府补助补充了公司利润，同期公司净利润分别为1.38亿元、

8990.53万元、1.14亿元，公司实现净利润率分别为15.70%、8.58%、10.44%，净利润率有所波动。

随着各项工程的逐渐完工，未来公司基础设施建设收入将逐步增加。从长远看，未来几年公司盈利能力将进一步加强。

3、现金流量表分析

合并现金流量表

单位：万元

	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-09-30
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	56,000.86	173,117.22	86,518.79	69,402.42
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	72,379.59	56,225.18	84,412.17	79,142.98
经营活动现金流入小计	128,380.45	229,342.40	170,930.96	148,545.40
购买商品、接受劳务支付的现金	28,988.34	201,467.17	100,111.95	126,802.73
支付给职工以及为职工支付的现金	1,806.22	974.69	1,388.85	1,253.60
支付的各项税费	8,357.10	4,198.95	3,267.55	3,749.06
支付其他与经营活动有关的现金	67,093.33	16,706.82	11,355.12	8,844.40
经营活动现金流出小计	106,244.98	223,347.63	116,123.47	140,649.80
经营活动产生的现金流量净额	22,135.47	5,994.77	54,807.48	7,895.60
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				50,000.00
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,736.50			
收到其他与投资活动有关的现金			20,800.00	
投资活动现金流入小计	5,736.50		20,800.00	50,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	122,335.15	85,867.76	102,653.41	55,031.73
投资支付的现金	68,620.00	50,100.00	150,000.00	15,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		26,344.79		
支付其他与投资活动有关的现金		896.88	36.29	7,233.63
投资活动现金流出小计	190,955.15	163,209.43	252,689.71	77,265.37
投资活动产生的现金流量净额	-185,218.65	-163,209.43	-231,889.71	-27,265.37
筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	154,250.00	51,450.00	150,000.00	27,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	54,250.00	51,450.00	150,000.00	
取得借款收到的现金	875,683.67	986,888.71	1,037,980.44	836,327.99
收到其他与筹资活动有关的现金	561.87	22,847.28	29,715.92	
筹资活动现金流入小计	1,030,495.54	1,061,185.99	1,217,696.36	863,527.99
偿还债务支付的现金	638,748.73	785,792.84	940,048.65	458,139.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,218.62	66,481.07	70,232.03	82,302.40
支付其他与筹资活动有关的现金	132,486.95	58,436.51	7,000.00	250,965.47
筹资活动现金流出小计	867,454.31	910,710.41	1,017,280.68	791,407.37
筹资活动产生的现金流量净额	163,041.24	150,475.58	200,415.68	72,120.62
汇率变动对现金的影响	1,500.62	406.09	-1,810.08	886.75
现金及现金等价物净增加额	1,458.67	-6,333.00	21,523.38	53,637.60
期初现金及现金等价物余额	40,890.68	42,349.35	36,016.35	57,539.74
期末现金及现金等价物余额	42,349.35	36,016.35	57,539.74	111,177.33

(1) 经营活动现金流量分析

2020-2023年9月末，公司经营性活动现金净流量分别为2.21亿元、5994.77万元、5.48亿元及7,895.60万元，2021年公司销售商品、提供劳务收到的夏津较2020年减少较大，主要系疫情影响。

综上所述，报告期内，公司经营获现能力有所上升，同时由于城市基础设施建设业务、房地产销售业务、酒店、超市等等在经营性现金流入和流出方面存在时间上的不配比性，公司经营活动现金流量容易产生一定的波动性。随着公司业务规模进一步扩大和效率提升，经营活动产生的现金流量将进一步好转。

(2) 投资活动现金流量分析

2020-2023年9月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-18.52亿元、-16.32亿元、-23.19亿元及-2.73万元，近几年公司投资活动产生的现金流量净额均为负数，主要是公司近几年加大了固定资产和无形资产等非流动资产的投入，导致投资活动现金的流出大于流入。2022年末，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金10.27亿元及投资支付的现金15.00亿元，导致投资活动现金流支出较大所致。

(3) 筹资活动现金流量分析

2020-2023年9月末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为16.30亿元、15.05亿元、20.04亿元及7.21亿元，2022年公司筹集活动现金流净额较2021年有所增加，主要系该年度取得借款收到的现金较多所致。综上所述，公司筹资性现金流量受当年融资计划以及债务结构情况影响，公司整体筹资能力较强。

整体来看，发行人筹资能力较强，发行人能够根据自身需求合理安排筹资活动。

（四）指标分析

1) 偿债能力分析

公司2020-2023年6月末末偿债能力指标

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动比率（倍）	2.36	2.46	1.91	2.05
速动比率（倍）	1.14	1.15	0.97	1.16
资产负债率	59.76%	67.57%	69.70%	68.96%

从短期偿债能力来看，2020-2023年6月末，公司流动比率分别为2.05、1.91、2.46及2.36；速动比率分别为1.16、0.97、1.15及1.14。公司流动比率和速动比率与同行业相比均处于较高水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。

从长期偿债能力来看，2020-2023年6月末，公司资产负债率分别为68.96%、69.70%、67.57%及59.76%，近一年有所降低；公司长期偿债能力增加。

2) 营运能力分析

公司2020-2023年6月末营运能力指标

项目	2023年6月末	2022年度	2021年度	2020年度
应收账款周转率（次）	0.31	0.52	0.48	0.36
存货周转率（次）	0.06	0.11	0.11	0.1
总资产周转率（次）	0.02	0.04	0.04	0.04

2020-2023年6月末，公司应收账款周转率分别为0.36、0.48、0.52及0.31，存货周转率分别为0.10、0.11、0.11及0.06，总资产周转率分别为0.04、0.04、0.02，公司存货周转率近几年持平，应收账款周转率有所上升，营运能力有所提升。

预计未来几年，随着泰州医药高新区的建设、发展，公司的基础设施建设、投资办学、商贸及房产销售和其他业务的增加和增长，会为公司带来更多的营业收入，其营运能力将会有所提高。

（五）融资情况

截至 2023 年 9 月，HCYX 投资合并对外借款余额 199.61 亿元，债务结构以银行借款与债券直融为主，银行与债券融资合计占 72.01%。公司银行借款主要是政策性银行国开行及大型商业银行、农业银行、浦发银行、江苏银行及南京银行等，由于政策性银行与银团贷款的期限较长，因此公司的银行借款预计偿还时间多在 2025 年及之后。

到期年份	银行	债券	租赁	信托	其他	总计	占比
2023	43,500.00	32,000.00	1,061.91	47,226.00	0.00	123,787.90	6.20%
2024	168,114.00	262,500.00	13,473.16	327,054.00	16,620.00	787,761.16	39.46%
2025	58,225.00	234,500.00	17,212.72	113,046.00	0.00	422,983.72	21.19%
2026	995.00	70,000.00	17,100.00	0	0.00	88,095.00	4.41%
2027 年及以后	567,519.40	0.00	0.00	6,000.00	0.00	573,519.39	28.73%
总计	838,353.40	599,000.00	48,847.77	493,326.00	16,620.00	1,996,147.17	100.00%
占比	42.00%	30.01%	2.45%	24.71%	0.83%	100.00%	

（六）担保情况

截至 2023 年 9 月，HCYX 集团外对外担保合计 60.32 亿元。被担保企业无民营企业，被担保主体多为当地市属企业，公司整体代偿风险低。

（七）征信诉讼

1、征信情况

经查询 2023 年 12 月 8 日征信，公司在 2010 有首次信贷交易，发生信贷交易的机构数 58 家，当前有未结清的信贷交易机构数 38 家，截止查询日，公司借贷交易余额 909,495.33 万元，担保交易余额 66,000 万元，交易对手无不良、关注类情况。

经查询国家企业信用信息公示系统、企查查、天眼查，发现 HCYX 未涉及行

政处罚事项。

2、被执行情况

查询全国法院被执行人信息查询系统和失信被执行人名单，未见 HCYX 的相关记录。

3、反洗钱情况

截至本报告完成日，经查询反洗钱黑名单，无洗钱相关信息。

4、评级情况

公司主体评级情况如下：

主体评级 AA，评级展望稳定，评级日 2023 年 6 月 28 日，评级机构为联合资信。

YY 评级为 8+，评级时间为 2023 年 2 月 24 日。

三、保证人—TZYYC

(一) 基本情况

1、基本信息

担保人名称	泰州 YYCKG 集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	泰州市药城大道 807 号 204 室
法定代表人	秦鑫
注册资本	500,000 万(元)
成立时间	2014-01-28
营业期限	2014-01-28 至 2034-01-27
经营范围	一般项目：单位后勤管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；教学专用仪器销售；第一类医疗器械销售；工程管理服务；日用百货销售；住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；金属材料销售；金属结构销售；建筑用金属配件销售；建筑用钢筋产品销售；有色金属合金销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
统一社会信用代码	91321291091503497H

2、历史沿革

公司成立于 2014 年 1 月 28 日，成立时公司名称为泰州华瑞新兴产业投资管理有限公司，由泰州市医药科技成果转化服务中心(以下简称“医药科技服务中心”)全资组建，初始注册资本 100 万元。2014 年 8 月 18 日，公司法人由“丁建中”变更为“张纯峰”；2021 年 10 月 21 日法人由“张纯峰”变更为“张路”。

2022 年 3 月 31 日，公司市场主体类型由“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”变更为“有限责任公司(国有独资)”，公司投资人泰州市医药科技成果转化服务中心将所持有的的全部股权无偿转让给泰州医药高新技术产业开发区管理委员会，公司名称变更为泰州 YYCKG 集团有限公司并完成工商变更，同期医药高新区管委会向公司增资 49.99 亿元，公司注册资本增至 50.00 亿元。截至 2022 年 4 月末，公司注册资本为 50.00 亿元，实收资本为 100 万元，控股股东和实际控制人均为医药高新区管委会，持股比例为 100%，营业

范围为“一般项目：单位后勤管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；教学专用仪器销售；第一类医疗器械销售；工程管理服务；日用百货销售；住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；金属材料销售；金属结构销售；建筑用金属配件销售；建筑用钢筋产品销售；有色金属合金销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”，公司名字变更为“泰州 YYCKG 集团有限公司”。

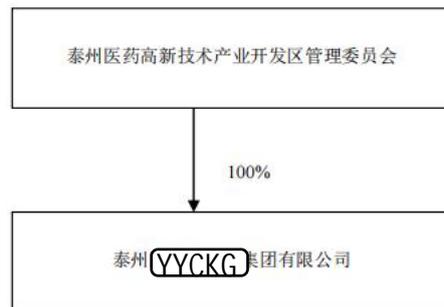
3、股权结构

截止 2023 年 7 月，公司注册资本 500,000 万元人民币，实收资本 100 万元，公司唯一股东为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会，持股情况如下所示：

单位：万元、%

股东	出资额	实际出资额	出资比例
泰州医药高新技术产业开发区管理委员会	500,000	100	100%
合计	500,000	100	100%

公司股权结构图如下：



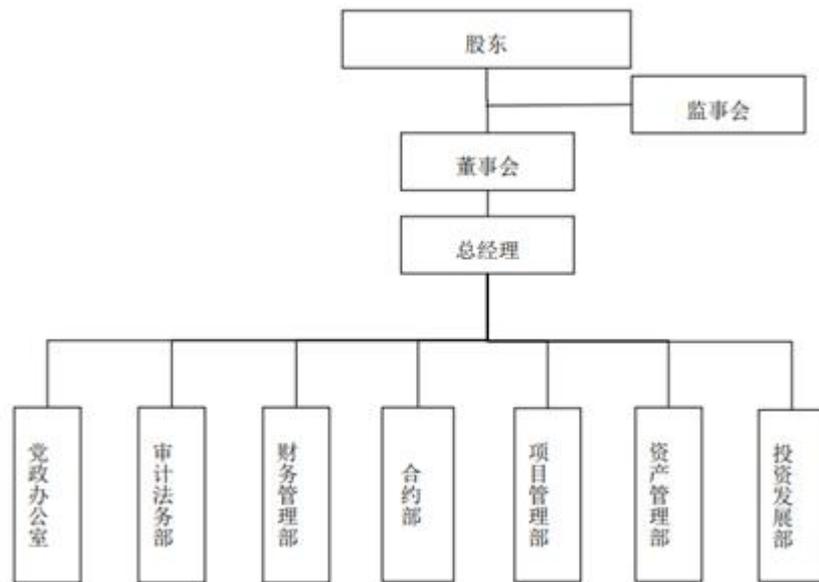
4、公司治理

公司根据《公司法》和相关法律、法规规定，并结合公司实际情况，制定了《公司章程》，目前公司已设立董事会、监事会、总经理，不设股东会。股东行使股东会权利，依法决定公司经营方针和投资计划、增减注册资本、合并、分立、解散、清算或变更公司形式、修改公司章程等重大事项。公司董事会由 5 人组成，由股东委派产生，设董事长 1 人，由董事会选举和罢免，董事任期 3 年，任期届满可连选连任。董事会的职权主要包括向股东报告工作、执行股东的决定、审定公司的经营计划和投资方案、制订公司的年度财务预算方案、决算方案等。公司监事会由 5 名监事组成，其中职工代表 2 名，主要负责检查公

司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，向股东会提出提案等。公司设经理 1 人，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，依法行使的职权包括主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，组织实施公司年度经营计划和投资方案，拟订公司内部管理机构设置方案等。公司目前整合组建时间较短，公司主要人员构成、管理制度等需进一步完善。

5、公司组织架构

公司管理方面，根据自身业务特点和管理需要，设立了党政办公室、审计法务部、财务管理部、合约部、项目管理部、资产管理部、投资发展部等 7 个职能部门。公司组织结构图如下：



6、公司高管简介

张路，1968 年出生，大学本科，会计师。曾任中国农业机械中南公司总账会计、财务经理，格林柯尔财务总经理、副总裁，扬州亚星客车股份有限公司财务总监，武汉竹叶山中环商贸城有限公司财务总监，现任泰州 HCYX 投资集团有限公司董事兼总经理，泰州 YYCKG 集团有限公司董事长。

（二）经营情况

1、主营业务情况概述

公司作为泰州医药高新区(高港区)重要的基础设施建设及国有资产经营管理主体,主要负责泰州市医药高新区的基础设施项目建设,此外还涉及房产销售及出租、商品销售、物业服务、医药产品销售、办学投资、酒店餐饮等业务。近年公司营业收入总体呈增长趋势,工程建设业务为公司主要收入来源之一,该业务总体收入有所增长,毛利率因工程建设项目结算的代建项目费率差异影响而有一定波动;公司房地产开发及相关服务收入系销售商品房及对外出租厂房、办公大楼等形成的收入,近年公司房产租售收入总体有一定增长,其中房地产销售业务毛利率较低,主要系部分商品房按照医药高新区政策以优惠价格销售给医药园区特定人群所致,房地产出租业务毛利率处于较高水平;公司商贸业务收入规模亦较高,其中2020年商贸收入较上年大幅增长系子公司HCYX新增商贸业务收入2.68亿元所致,但该业务毛利率低,盈利能力弱;公司物业服务、医药产品销售、办学投资、酒店餐饮等业务毛利率较高;此外,公司其他业务收入主要为咨询服务、保安服务、设备安装、零售及批发、影院服务等业务形成的收入,业务毛利率亦处于较高水平,为公司营业收入及利润提供了有益补充。总体来看,公司业务呈多元化发展,近年营业收入总体有所增长,销售毛利率基本稳定。

2020-2023年6月末公司营收情况

营业收入情况	2023年6月末		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额 (万元)	占比(%)	金额 (万元)	占比(%)	金额 (万元)	占比(%)	金额 (万元)	占比(%)
办学投资					1,755.00	0.71%	1,755.00	0.83%
工程建设业务	18,443.95	13.32%	55,070.54	20.42%	52,313.11	21.14%	46,376.32	21.90%
房地产销售收入	43,571.38	31.48%	60,029.26	22.26%	63,701.11	25.74%	58,076.96	27.43%
租金收入	7,056.80	5.10%	25,376.19	9.41%	16,544.41	6.69%	13,087.55	6.18%
餐饮酒店等生活服务收入	3,784.08	2.73%	5,725.46	2.12%	4,118.75	1.66%	3,788.80	1.79%
商贸收入	53,485.12	38.64%	94,308.62	34.97%	69,044.33	27.90%	61,530.05	29.06%
物业收入	7,600.15	5.49%	17,072.13	6.33%	16,765.48	6.77%	7,027.44	3.32%
咨询、保安服务等收入	1,927.20	1.39%	5,743.92	2.13%	5,828.03	2.35%	5,940.42	2.81%
医药收入	2,209.32	1.60%	4,832.07	1.79%	6,510.67	2.63%	3,280.10	1.55%
其他	339.16	0.25%	1,496.37	0.55%	10,894.09	4.40%	10,893.26	5.14%

合计	138,417.17	100.00%	269,654.57	100.00%	247,474.98	100.00%	211,755.90	100.00%
----	------------	---------	------------	---------	------------	---------	------------	---------

2、营业模式分析

1) 工程建设收入

公司工程建设业务主要由一级子公司 HCYX、通泰投资以及三级子公司泰州市太平洋建设有限公司(以下简称“太平洋建设”)负责,其中 HCYX 工程建设业务的委托方主要为医药高新区管委会、泰州华信药业投资有限公司(系泰州市人民政府下属企业)和泰州润江企业管理有限公司(以下简称“润江管理”,原名为泰州江源工程建设有限公司,实际控制人为医药高新区管委会),HCYX 就具体项目与委托方签订委托代建协议,由公司自筹资金进行建设,项目竣工验收后,委托方按工程成本加成一定比例支付公司工程款。通泰投资工程建设业务的委托方主要为医药高新区管委会和泰州润江建设发展有限公司(以下简称“润江建设”,实际控制人为医药高新区管委会),通泰投资就具体的基础设施项目与委托方签订委托建设合同,负责前期准备工作和筹集建设资金,通泰投资根据项目建设情况与公司按照经审核的成本加成一定比例结算工程款。公司工程代建项目根据具体项目情况而确定不同的加成比例。太平洋建设系建筑施工企业,承揽建筑施工业务,业务发包方包括泰兴市虹桥新农村建设有限公司(以下简称“泰兴虹桥”)和江苏瑞潑新能源有限公司(以下简称“瑞潑新能源”)等,根据太平洋建设与业务发包方签订的《建设工程承包合同》约定项目建设内容,代建项目采取投资-回报的代建模式,回报率由管理费率、利润率组成,项目竣工验收后,太平洋建设将项目移交给业务发包方。

近年公司完成了数据产业园综合楼(四期和五期)工程、高性能锂离子电池生产项目(二期)、四海家园农民集中安置区建设工程、滨江工业园区及周边雨污分流改造工程等工程项目,2020 年公司工程建设业务收入同比有所增长,此外,近年该业务毛利率有所波动,主要系工程建设项目结算的代建项目费率差异所致。2021 年末,公司在建工程面积 28.76 亿元,较 2020 年增长 8.80 亿元,增幅 44.09%,主要在数据园综合楼六期、医疗器械三期、体育中心等项目增加投入建设所致。近三年及一期,该板块实现收入分别为 4.64 亿元、5.23 亿元、

5.51 亿元、1.84 亿元，占比营业收入比例分别为 21.90%、21.14%、20.42%、13.32%。

2) 房地产及相关服务

公司房地产开发及相关服务收入主要是房地产销售和出租所产生的收入，其中近年公司房地产销售收入主要系销售香榭湾和世纪家园商品房项目所产生的收入。香榭湾商品房项目位于泰州医药高新技术产业开发区教育学区，主要定位于销售给区域内高校教师、教育学区职工及其他社会公众，是教育学区主要住宅配套设施，该项目主体为 HCYX 及其下属企业泰州高新置业有限公司和泰州华诚金晟置业有限公司，2020-2023 年 6 月末公司销售房产及相关服务收入分别为 5.81 亿元、6.37 亿元、6.00 亿元、4.36 亿元，占比营业收入比例分别为 27.43%、25.74%、22.26%、31.48%。整体来看，公司房地产销售业务毛利率较低，主要系部分商品房按照医药高新区政策以优惠价格销售给医药园区特定人群所致。此外，公司已建成的房地产项目还包括桃源里项目，可售面积为 15.55 万平方米，已售面积为 14.08 万平方米，累计收到房款 13.05 亿元，但由于房屋尚未交付，暂未确认房屋销售收入。

截至 2021 年末，公司主要在建的房地产项目包括香兰湾项目、官河湾项目、东方温莎小镇花园四期项目、金融中心二期商业项目、医疗器械园四期标准厂房等，预计总投资为 57.91 亿元，已投资 26.35 亿元，公司房地产开发及相关服务业务较有保障，但需要注意的是，公司在建的房地产项目收益易受房地产市场波动等因素影响，且未来随着在建房地产项目的陆续投入，公司面临较大的资金压力。

此外，公司自建项目主要为教学校区及配套设施建设项目，以及协助泰州医药高新区进行的部分厂房、研究大楼、仓库建设项目。自建项目均由公司自筹资金进行建设，其中教学校区及配套设施建设项目竣工后作为对学校的办学投入，公司以参与学校学费分成的方式获取收益；厂房、研究大楼、仓库项目竣工验收后由政府相关部门进行招商，招商完毕后由公司进行运营收取租金。公司已完工的自建项目主要为教育学区行政楼工程，教育学区高级学生公

寓及教师公寓项目，以及泰州医药园区药品专用公共型保税仓库等，目前部分项目已对外出租产生收益。

3) 商贸业务

公司商贸业务的主要经营主体为东方控股子公司TZYYC华盈商贸有限公司(以下简称“华盈商贸”)以及HCYX下属企业泰州泰达贸易有限公司和泰州泰捷贸易有限公司，主要贸易产品为电解铜、铝锭、钢材等，贸易业务采取“按需购入”的经营方式，根据下游客户的需求进行采购，公司不承担仓储和物流工作，公司对上下游方结算方式为现金或银行转账，结算周期采用月结方式，2020-2023年6月末公司分别实现商贸业务收入6.15亿元、6.90亿元、9.43亿元、5.35亿元，其中2020年商贸收入较上年大幅增长系2020年子公司HCYX新增商贸业务收入2.68亿元所致。

4) 物业收入

公司物业收入主要系东方控股及其下属企业所负责的物业管理和物业出租业务所产生的收入，其中物业管理收入主要来源于园区内企业，物业管理总面积超过370万平方米，管理范围包含厂房、办公楼和住宅等物业，物业出租主要为东方温莎小镇欧洲街、青年公寓、邻里中心、医药城商业中心、医药园区五期厂房等房屋出租所实现的收入，2020-2023年6月末，公司分别实现物业收入0.70亿元、1.68亿元、1.71亿元、0.76亿元，2021年物业成本较高，导致利润亏损。

5) 医药收入

2020年公司新增医药收入，主要为来自组织闭合夹、活检钳、结扎夹、麻醉咽喉镜等一次性医疗器械及耦合剂等医药产品的销售收入，由子公司江苏新智源医学科技有限公司(以下简称“新智源医学”)运营。新智源医学公司拥有0.80万平方米的生产办公场地，包括0.50万平方米现代化的GMP10万级洁净区标准厂房，并与中科院、复旦大学等多家高校和科研院所展开官产学研一体化合作，拥有20多项发明和实用新型专利。2020-2023年6月末公司分别实现

医药收入 3280.10 万元、6510.67 万元、4832.07 万元、2,209.32 万元，业务毛利率处于较高水平，对公司盈利形成有益补充。

6) 办学投资

公司投资办学业务由子公司 HCYX 负责，其建设的翰林学院一期项目建成回购后，由泰州医药高新区管委会、泰州市国资委分别将房屋使用权、土地使用权注入 HCYX，一部分冲减公司与泰州医药高新区管委会、泰州市国资委往来款，一部分作为泰州医药高新区管委会、泰州市国资委对子公司 HCYX 的投资增加公司资本公积。公司以参与学费分成的形式获得回报。2020-2021 年公司投资办学业务收入为 0.18 亿元和 0.18 亿元，较为稳定，由于公司前期以教学配套设施和土地作为翰林学院资产投入，该部分资产折旧计入管理费用中，未反应在营业成本中，故公司投资办学业务毛利率为 100%。根据公司与南京中医药大学签订的《关于合作举办南京中医药大学翰林学院的协议》，公司与南京中医药大学合作期限为签署之日起至翰林学院依法终止办学之日为止，该业务预计可长期运营，为公司提供稳定的收入来源。

7) 餐饮酒店收入及其他收入

公司旗下拥有泰州中国医药城假日酒店、泰州中国医药城智选假日酒店、泰州日航酒店、TZYYC瑞贝庭公寓酒店、锦江之星等酒店，2020-2023 年 6 月末，公司分别实现酒店餐饮服务收入 3788.80 万元、4118.75 万元、5,725.46 万元、3,784.08 万元，受疫情影响，近年公司酒店餐饮业务收入及毛利率均有所下滑。

此外，公司其他业务还有咨询服务、保安服务、设备安装、零售及批发、影院服务等业务形成的收入。

2020-2023 年 6 月末，公司其他业务收入分别为 1.09 亿元、1.09 亿元、0.15 亿元、0.03 亿元。

总体来看，公司经营类业务种类较多，业务毛利率处于较高水平，为公司收入及利润提供了有效补充。

(三) 财务状况

根据公司提供的 2020 年-2022 年度的审计报告及最新一期财务报表，公司近三年及最新一期的合并财务报表数据如下：

1、资产负债表分析

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	830,487.69	733,269.88	550,963.87	830,786.00
交易性金融资产	113,360.61			
应收票据	2,609.70	3,022.45	4,527.93	7,703.76
应收账款	92,546.95	114,235.91	135,752.19	159,271.57
预付款项	37,442.62	33,821.06	38,209.75	39,667.11
其他应收款	1,091,660.80	985,682.10	1,223,097.88	1,795,838.48
存货	1,620,512.83	1,814,794.53	2,130,031.72	2,263,790.94
其他流动资产	38,912.99	37,337.23	33,887.04	49,650.72
流动资产合计	3,827,534.19	3,722,163.16	4,116,470.37	5,146,708.58
非流动资产：				
长期股权投资	177,756.98	157,059.55	167,619.91	167,619.91
其他权益工具投资		78,272.44	209,851.92	209,855.92
其他非流动金融资产		145,088.55	117,022.71	117,022.71
投资性房地产	808,269.25	880,423.77	956,309.15	956,406.77
固定资产	189,778.64	191,952.53	193,666.88	195,809.97
在建工程	199,606.28	287,648.47	357,143.67	417,015.69
无形资产	42,323.71	43,029.47	40,990.28	42,373.62
商誉	18,441.17	10,166.43	10,166.43	10,166.43
长期待摊费用	5,811.41	5,813.24	6,203.98	6,166.81
递延所得税资产	4,128.70	3,073.24	3,961.71	4,153.30
其他非流动资产	169.07			
非流动资产合计	1,446,287.80	1,802,527.69	2,062,936.64	2,126,591.14
资产总计	5,273,821.98	5,524,690.85	6,179,407.01	7,273,299.72
流动负债：				
短期借款	614,105.05	603,490.12	739,219.27	907,036.46
应付票据	436,900.00	320,713.92	340,748.54	150,855.00
应付账款	66,437.80	56,085.37	34,104.34	30,996.15
预收款项	258,424.71	1,118.58	774.7	895.94
应付职工薪酬	1,221.82	1,234.29	830.1	638.18
合同负债		183,123.86	224,063.74	222,527.16
应交税费	4,704.14	32,982.01	35,693.62	35,405.54
其他应付款	137,405.56	115,561.10	125,532.48	110,245.08

一年内到期的非流动负债	443,813.48	717,715.89	579,025.06	1,108,147.58
其他流动负债	22,038.18	16,436.92	20,054.99	15,087.08
流动负债合计	1,985,050.86	2,048,462.05	2,100,046.83	2,581,834.15
非流动负债：				
长期借款	995,301.87	971,330.10	1,293,920.89	1,526,328.19
应付债券	555,086.24	744,418.14	848,030.53	752,101.84
长期应付款	1,479.93	4,847.51	2,572.02	2,465.78
预计负债	889	868	699.64	699.64
递延收益	618.75	543.75	468.75	412.50
递延所得税负债	56,969.38	64,803.23	68,997.87	68,997.87
其他非流动负债	5,602.00	1,402.30	4,002.14	3,908.09
非流动负债合计	1,615,947.17	1,788,213.03	2,218,691.83	2,354,913.91
负债合计	3,600,998.03	3,836,675.09	4,318,738.66	4,936,748.06
所有者权益：				
实收资本	100	100	100	445,100.00
资本公积	1,277,839.01	1,198,951.76	1,312,802.76	1,330,604.56
其他综合收益	63,885.70	70,643.08	67,922.48	68,134.04
盈余公积	21,162.91	23,223.60		
未分配利润	192,584.27	195,866.44	245,320.68	259,880.72
归属于母公司所有者权益合计	1,555,571.90	1,488,784.89	1,626,145.92	2,103,719.32
少数股东权益	117,252.05	199,230.87	234,522.43	232,832.34
所有者权益合计	1,672,823.95	1,688,015.76	1,860,668.35	2,336,551.66
负债和所有者权益总计	5,273,821.98	5,524,690.85	6,179,407.01	7,273,299.72

(1) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年9月末，公司资产总额分别为527.38亿元、552.47亿元、617.94亿元及727.33亿元，呈持续增长态势。从资产结构上来看，以流动资产为主。2020-2023年9月末，公司流动资产分别为382.75亿元、372.22亿元、411.65亿元及514.67亿元，占总资产的比重分别为72.58%、67.37%、66.62%及70.76%，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产组成。2020-2023年9月末，公司非流动资产分别为144.63亿元、180.25亿元、206.29亿元及212.66亿元，占总资产的比例分别为27.42%、32.63%、33.38%及29.24%，非流动资产主要是长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、在建工程、无形资产及商誉。

1) 货币资金

2020-2023年9月末,公司货币资金分别为83.05亿元、73.33亿元、55.10亿元及83.08亿元,占比公司总资产的比例分别为15.75%、13.27%、8.92%及11.42%,公司货币资金量较大,主要为银行存款及其他货币资金。公司2022年末货币资金较2021年末减少18.23亿元,减幅24.86%,主要是银行存款下降所致。

2) 其他应收款

2020-2023年9月末,公司其他应收款分别为109.17亿元、98.57亿元、122.31亿元及179.58亿元,占比公司总资产比例分别为20.70%、17.84%、19.79%及24.69%,其他应收款主要为往来款。

3) 存货

2020-2023年9月末,公司存货分别为162.05亿元、181.48亿元、213.00亿元及226.38亿元,占比公司总资产比例分别为30.73%、32.85%、34.47%及31.12%,公司2022年末存货较2021年末增长31.52亿元,增幅17.37%,2023年变动不大。

4) 长期股权投资

2020-2023年9月末,公司长期股权投资分别为17.78亿元、15.71亿元、16.76亿元及16.76亿元,占比公司总资产比例分别为3.37%、2.84%、2.71%及2.30%。

5) 投资性房地产

2020-2023年9月末,公司投资性房地产分别为80.83亿元、88.04亿元、95.63亿元及95.64亿元,占比公司总资产比例分别为15.33%、15.94%、15.48%及13.15%,公司投资性房地产主要为房屋、建筑物、土地使用权,公司2022年末投资性房地产较2021年末增长7.59亿元,增幅8.62%。

6) 固定资产

2020-2023年9月末,公司固定资产分别为18.98亿元、19.20亿元、19.37亿元及19.58亿元,占比公司总资产比例分别为3.60%、3.47%、3.13%及2.69%。

截止 2022 年末，公司固定资产中房屋及建筑物账面价值 17.25 亿元，电子设备账面价值 64.06 万元，家电设备账面价值 14.76 万元，厨用设备账面价值 24.86 万元，运输设备账面价值 12.45 万元，家具家装账面价值 496.83 万元，专用设备账面价值 4842.27 万元，机器设备账面价值 1.01 亿元，办公设备账面价值 5626.80 万元。

(2) 负债结构及主要科目分析

2020-2023 年 9 月末，公司负债总额分别为 360.10 亿元、383.67 亿元、431.87 亿元及 493.67 亿元，负债规模总体呈上升趋势。其中，公司流动负债分别为 198.51 亿元、204.85 亿元、210.00 亿元及 258.18 亿元，占负债总额的比重分别为 55.13%、53.39%、48.63%及 52.30%；近三年一期，公司非流动负债分别为 161.59 亿元、178.82 亿元、221.87 亿元及 235.49 亿元，占负债总额的比重分别为 44.87%、46.61%、51.37%及 47.70%。公司负债以流动为主，流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应收款、一年内到期的非流动负债及其他应付为主；非流动负债主要由长期借款、应付债券组成。

1) 短期借款

2020-2023 年 9 月末，公司短期借款分别为 61.41 亿元、60.35 亿元、73.92 亿元及 90.70 亿元，占比公司负债总计比例分别为 17.05%、15.73%、17.12%及 18.37%。公司 2022 年末短期借款较 2021 年末增长 13.57 亿元，增幅 22.49%，主要是保证借款的增加所致。

2) 应付票据

2020-2023 年 9 月末，公司应付票据分别为 43.69 亿元、32.07 亿元、34.07 亿元及 15.09 亿元，占比公司负债总计比例分别为 12.13%、8.36%、7.89%及 3.06%。

3) 一年内到期的非流动负债

2020-2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 44.38 亿元、71.77 亿元、57.90 亿元及 110.81 亿元，占比公司负债总计比例分别为 12.32%、

18.71%、13.41%及22.45%。公司2022年末一年内到期的非流动负债较2021年末减少13.87亿元，降幅19.33%。

4) 长期借款

2020-2023年9月末，公司长期借款分别为99.53亿元、97.13亿元、129.39亿元及152.63亿元，占比公司负债总计比例分别为27.64%、25.32%、29.96%及30.92%。公司2022年末长期借款较2021年末增加32.26亿元，增幅33.21%，主要是保证借款和信用借款增加所致。

5) 应付债券

2020-2023年9月末，公司应付债券分别为55.51亿元、74.44亿元、84.80亿元及75.21亿元，占比公司负债总计比例分别为15.41%、19.40%、19.64%及15.23%。

(3) 所有者权益分析

2020-2023年9月末，担保人医药城控股的所有者权益分别为167.28亿元、168.80亿元、186.07亿元及233.66亿元，所有者权益稳定增长。

2、盈利能力分析

合并利润表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
一、营业总收入	211,755.90	256,954.73	278,897.13	180,113.32
其中：营业收入	211,755.90	256,954.73	278,897.13	180,113.32
二、营业总成本	208,437.18	252,293.19	284,424.88	180,177.79
其中：营业成本	168,768.01	208,557.76	235,239.33	153,432.10
税金及附加	6,736.17	6,490.16	5,089.03	4,076.94
销售费用	3,319.89	3,870.74	3,761.88	4,916.31
管理费用	32,171.33	35,554.79	39,895.96	18,469.04
研发费用	149.75	325.39	420.37	
财务费用	-2,707.97	-2,505.66	18.31	-716.61
其中：利息费用	5,206.46	2,825.92	3,390.19	

利息收入	4,534.32	4,904.59	4,882.68	
加：其他收益	13,627.78	6,334.93	6,575.37	10,268.17
投资收益（损失以“-”号填列）	-455.94	-497.31	-1,058.85	-676.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,149.47	-1,997.46		
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-44.39	-14.69	-56.45	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	24,368.49	21,242.33	34,397.95	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		5,192.06	-607.14	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,596.69			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-5.26	-0.45	26.08	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	38,212.71	36,918.41	33,749.20	9,527.29
加：营业外收入	7,549.29	12,735.30	1,860.35	1,253.48
减：营业外支出	201.57	142.3	299.01	461.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	45,560.44	49,511.42	35,310.55	10,318.92
减：所得税费用	19,387.47	16,409.01	9,383.74	1,575.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,172.97	33,102.41	25,926.81	8,743.37

公司业务呈现多元化发展，营业收入逐渐增长，2020-2023年9月末，公司分别实现营业收入21.18亿元、25.70亿元、27.89亿元及18.01亿元，公司在建项目(含工程代建、自建及房地产项目)以及存货中尚未结转收入的代建项目开发成本规模均较大，业务持续性较好。业务回款方面，2021年及2022年公司业务回款总体表现较好，收现比有所上升。

2020-2023年9月末，公司实现营业利润分别为3.82亿元、3.69亿元、3.37亿元及0.95亿元，其中获得政府补助分别为1.36亿元、0.63亿元、0.66亿元及1.02亿元，整体获得政府补助收入分别为2.12亿元、1.91亿元、8435.72万元及1.07亿元，利润总额分别为4.56亿元、4.95亿元、3.53亿元及1.03亿元，政府补助对公司利润贡献较大。

2020-2023年9月末，公司期间费率分别为15.55%、14.49%、15.81%及12.58%，期间费率近三年保持相对稳定。期间费用主要为管理费用较大，报告期间公司管理费用分别为3.22亿元、3.56亿元、3.99亿元及1.85亿元。

2020-2022年末，公司销售毛利率分别为20.30%、18.83%、15.65%，公司整体盈利能力尚可，未来随着工程代建收入进一步确认收入，业务长远发展，盈利能力会进一步增强。

3、现金流量表分析

合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月末
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	195,905.00	254,738.45	273,255.01	174,938.61
收到的税费返还	3,741.21	693.19	1,540.26	447.28
收到其他与经营活动有关的现金	468,110.59	352,288.56	379,639.33	145,628.92
经营活动现金流入小计	667,756.80	607,720.20	654,434.60	321,014.81
购买商品、接受劳务支付的现金	134,917.17	325,030.48	299,551.23	236,707.95
客户贷款及垫款净增加额	7,499.33			
支付给职工以及为职工支付的现金	19,714.33	18,623.34	17,525.82	8,516.17
支付的各项税费	15,478.15	13,170.83	11,285.05	7,721.86
支付其他与经营活动有关的现金	494,192.79	164,978.77	249,792.37	71,423.06
经营活动现金流出小计	671,801.78	521,803.42	578,154.46	324,369.04
经营活动产生的现金流量净额	-4,044.98	85,916.78	76,280.14	-3,354.24
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		100		
取得投资收益收到的现金			784.38	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.04	0.17		289.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,736.50			
收到其他与投资活动有关的现金			20,800.00	
投资活动现金流入小计	5,743.54	100.17	21,584.38	289.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	175,545.50	108,548.56	124,074.22	67,894.33
投资支付的现金	121,120.00	25,200.00	150,000.00	15,004.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,408.97	26,344.79		
支付其他与投资活动有关的现金	119.61	896.88	36.29	
投资活动现金流出小计	298,194.08	160,990.23	274,110.51	82,898.33
投资活动产生的现金流量净额	-292,450.54	-160,890.06	-252,526.13	-82,608.91
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	310,350.00	1,450.00	150,000.00	469,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	54,350.00	1,450.00		
取得借款收到的现金	1,754,292.17	1,972,139.78	1,946,514.51	1,954,824.14
收到其他与筹资活动有关的现金	68,766.65	40,881.42	67,443.99	1,812.56

筹资活动现金流入小计	2,133,408.82	2,014,471.20	2,163,958.49	2,425,836.70
偿还债务支付的现金	1,433,658.56	1,771,523.43	1,807,960.25	1,119,472.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,135.40	157,405.39	162,826.90	163,194.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	147,231.84	73,666.53	72,546.11	980,093.37
筹资活动现金流出小计	1,774,025.80	2,002,595.35	2,043,333.26	2,262,760.56
筹资活动产生的现金流量净额	359,383.02	11,875.84	120,625.23	163,076.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,500.62	406.09	-993	1,142.36
五、现金及现金等价物净增加额	64,388.12	-62,691.35	-56,613.76	78,255.34
加：期初现金及现金等价物余额	345,390.14	409,778.26	347,086.91	290,473.15
六、期末现金及现金等价物余额	409,778.26	347,086.91	290,473.15	368,728.49

1) 经营活动现金流分析

2020-2023年9月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-4044.98万元、8.59亿元、7.63亿元及-3,354.24万元，2021年公司经营活动产生的现金流量净额由负变正，主要系该年度公司支付其他与经营活动有关的现金大幅减少有关。

2020-2023年9月末，公司收到的其他与经营活动有关的现金分别为46.81亿元、35.23亿元、37.96亿元及14.56亿元，主要为与其他单位的往来款、与管委会的往来款、利息收入等；支付其他与经营活动有关的现金分别为49.42亿元、16.50亿元、24.98亿元及7.14亿元。

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

2) 投资活动现金流分析

2020-2023年9月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-29.25亿元、-16.09亿元、-25.25亿元及-8.26亿元。公司投资活动现金流入小于现金

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

3) 筹资活动现金流分析

2020-2023年9月末，公司筹资活动净现金流量净额分别是35.94亿元、1.19亿元、12.06亿元及16.31亿元。公司近几年到期的融资较多，公司通过合理融资，加大对存量债务的处置，进一步降低存量债务。

(四) 指标分析

公司 2020-2023 年 6 月末偿债能力指标				
项目	2023 年 6 月末	2022 年	2021 年	2020 年
流动比率	2.17	1.96	1.82	1.93
速动比率	1.15	0.95	0.93	1.11
资产负债率	66.84%	69.89%	69.45%	68.28

1) 短期偿债能力

2020-2023年6月末，公司流动比率分别为1.93、1.82、1.96及2.17；速动比率分别为1.11、0.93、0.95及1.15。公司流动比率、速动比率、现金比率指标均处于良好水平，虽有所降低，但与公司所属行业特性相关，公司资产结构主要以流动资产为主，流动资产对流动负债的覆盖能力较强，截止2022年末，公司可用货币资金55.09亿元。总体来说，公司资产流动性较好，偿债压力较小，具备较强的短期偿债能力。

2) 长期偿债能力

2020-2023年6月末，公司资产负债率分别为68.28%、69.45%、69.89%及66.84%，资产负债率有所上升，主要因为公司近年项目投资较多，各项资本性支出较大，同时公司股东对公司进行增资、资产划拨，公司总资产增长速度较

快，因此资产负债率整体相对稳定，总体来看公司资产负债率处于合理水平，有一定的长期偿债能力。

（五）融资情况

截至 2023 年 9 月末公司的对外负债共计 427.42 亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托和租赁，其中以银行借款和债券为主，公司融资渠道分布较多样化。

公司有息债务到期情况

单位：万元

到期年份	银行	债券	租赁	信托	其他	总计	占比
2023	141,108.00	185,886.40	2,924.94	75,226.00	0.00	405,145.33	9.48%
2024	661,111.00	416,657.00	13,473.16	582,734.00	52,605.15	1,726,580.31	40.40%
2025	81,733.00	503,494.71	49,528.43	220,173.00	0.00	854,929.14	20.00%
2026	3,495.00	182,250.00	81,905.43	0.00	16,946.89	284,597.32	6.66%
2027 年及以后	907,653.39	0.00	30,537.55	56,000.00	8,750.00	1,002,940.94	23.47%
总计	1,795,100.39	1,288,288.11	178,369.51	934,133.00	78,302.03	4,274,193.04	100.00%
占比	42.00%	30.14%	4.17%	21.86%	1.83%	100.00%	

（六）担保情况

截至 2023 年 9 月末，集团合并口径担保余额合计 115.79 亿元，多为对国有企业担保，代偿风险较低。

（七）征信诉讼

1、征信情况：

经人民银行征信系统查询，截止 2023 年 11 月 6 日查询，公司首次有信贷交易年份为 2022 年，发生信贷交易的机构数 6 家，当前有未结清信贷交易的机构数 6 家，借贷交易余额 173,550 万元，担保交易余额 0 元，无不良、关注类记录。

经查询国家企业信用信息公示系统、企查查、天眼查，发现公司未涉及行政处罚事项。

2、被执行情况：

经查询“全国法院被执行人信息查询”，医药城控股无被执行情况。



3、诉讼情况：



经查询“中国裁判文书网”，无相关记录。

4、资信评级情况：

根据中证鹏元 2023 年 7 月 24 日出具的跟踪评级报告，TZYIC 主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

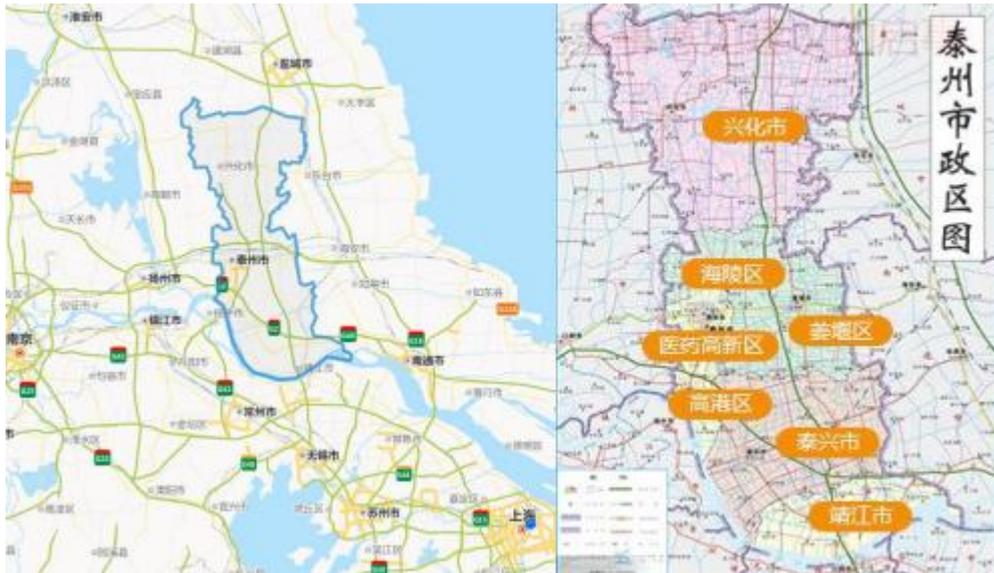
四、区域情况

（一）泰州市

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 578 平方公里，其中陆地面积占 77.85%，水域面积占 22.15%。市区面积 1567 平方千米。截至 2020 年末户籍总人口 497.1499 万人，现辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、高港、姜堰三区和泰州医药高新区。泰州所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。

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

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



截至 2022 年末，泰州市上市公司明细如下：

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

经济状况分析

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。

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。

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

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

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

2022年，全体居民人均可支配收入46363元，同比增长5.9%，增速列全省第2位。按常住地分，城镇居民人均可支配收入56576元，增长5.1%，增速列全省第2位；农村居民人均可支配收入29417元，增长7.4%，增速列全省第1位，农村居民收入增速超过城镇居民收入增速2.3个百分点。城乡居民收入比进一步缩小，2022年，泰州市城乡居民人均收入比为1.92，比上年缩小0.04。

泰州市近三年主要经济指标及产业结构如下：

单位：亿元、%

科目	2022年		2021年		2020年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
GDP	6401.77	4.40	6025.26	10.10	5312.77	3.60
第一产业增加值	334.41	5.12	318.13	3.59	307.10	4.99
第二产业增加值	3158.01	8.20	2918.59	14.86	2541.10	0.60
第三产业增加值	2909.35	4.33	2788.54	13.15	2464.57	6.47
三次产业结构	5.22 : 49.33 : 45.45		5.28 : 48.44 : 46.28		5.78 : 47.83 : 46.39	
人均GDP(元)	141830	6.38	133323	13.43	117542	6.15
固定资产投资	--	9.40	--	8.30	--	0.20
其中：房地产开发投资	353.23	-0.20	354.00	-29.00	498.47	41.40
地方金融机构存款余额	9623.68	11.87	8602.87	9.04	7889.89	14.69
地方金融机构贷款余额	8579.05	15.89	7402.57	15.94	6385.10	16.22
地方金融机构存贷比	89.15		86.05		80.93	

据泰州市国民经济和社会发展统计公报，2019-2022年，泰州市分别实现地区生产总值5,133.40亿元、5312.77亿元、6025.26亿元和6401.77亿元，按可比价格计算，同比分别增长0.5%、3.60%、10.10%和4.4%。2022年，泰州市GDP在江苏省下辖13个地级市中排名第9位。泰州市产业结构以二、三产业为主，2022年分别实现增加值3158.01亿元和2909.35亿元；全年三次产业增加值比重调整为3.3:31.6:29.1。

财政状况分析

泰州市近三年财政情况如下：

单位：亿元、%

项目	2022年		2021年		2020年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
一般公共预算收入	416.65	-0.87	420.29	12.02	375.20	2.61
其中：税收收入	264.50	-16.55	316.96	12.37	282.06	1.04
其中：转移性收入	--	--	--	--	--	--
一般公共预算支出	703.86	5.38	667.90	6.43	627.54	5.60
政府性基金收入	520.07	-23.62	680.92	23.75	550.23	51.60
其中：国有土地使用权出让收入	490.05	-23.99	644.75	20.74	534.01	55.43
政府性基金支出	430.58	-21.11	545.78	-5.07	574.90	57.58
财政自给率	59.20	-5.93	62.93	5.25	59.79	-2.84

2022年泰州市实现公共财政收416.65亿元，实现政府性基金收入520.07亿元；同期财政自给率为59.20%，区域财政状况较为健康。

政府债务情况分析

2022年，泰州市地方政府债务余额1000.64亿元，负债率15.63%，债务率89.54%，债务指标处于较低水平。近三年，泰州市债务率、负债率均处于较低水平。

泰州市近三年债务指标如下：

项目	2022年		2021年		2020年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地方政府债务余额(亿元)	1000.64	3.60	965.83	14.42	844.14	11.19
地方政府债务限额(亿元)	1086.06	4.00	1044.28	5.07	993.92	17.12
债务率(%)	240.16	-51.94	229.80	-57.84	224.98	-53.58
负债率(%)	15.63	-2.50	16.03	0.88	15.89	7.44

(二) 医药高新区(高港区)区域分析

经济状况分析

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，下设生物医药产业园区、化学新材料产业园区(即泰州滨江工业园区)、电子信息产业园区、高端装备制造产业园区、港口物流产业园区5个功能园区，下辖5个乡镇、7个街道。融合后的泰州医药高新区(高港区)土地总面积404.50平方公里，人口54万人，现有企业总数2.55万家，其中规上工业企业443家，高新技术企业242家。

根据《2021年医药高新区(高港区)国民经济和社会发展统计公报》，2021年，经初步核算，医药高新区(高港区)地区生产总值为1106.86亿元，按不变价计算，比上年增长11.00%。其中：第一产业增加值15.50亿元，增长2.70%；第二产业增加值609.50亿元，增长12.10%；第三产业增加值481.86亿元，增长10.00%。三次产业增加值比重为1.4:55.1:43.5。

全区规上工业产值同比增长 29.40%，其中民营工业产值同比增长 36.40%。分轻重工业看，轻工业产值同比增长 15.00%，重工业产值同比增长 45.40%。全区固定资产投资全年增速为 8.4%。

2021 年泰州市下辖 6 个区县 GDP 中，泰兴市(1273.44 亿元)、靖江市(1142.38 亿元)、高港区(1106.86 亿元)、兴化市(1020.94 亿元)、姜堰区(781.51 亿元)、海陵区(700.13 亿元)，高港区排名第 3。2021 年，合并后的泰州医药高新区(高港区)地区生产总值 1,106.86 亿元，政府性基金收入 51.25 亿元，公共财政收入为 100.54 亿元(其中高港区 47.44 亿元，医药高新区 53.1 亿元)，上划中央四税(国内增值税、国内消费税、企业所得税、个人所得税)87.86 亿元，一般公共预算支出 85.44 亿元，同比增长 2.00%。同期，医药高新区(高港区)财政自给率 117.67%，自给率较高。

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	-	890%	-	2940%		1200%
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	530%	45214	1050%	47986	610%

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%。

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%。

财政状况分析

高港区单体主要财政指标如下：

医药高新区(高港区)区	2022年	2021年	2020年
财政收支			
一般公共预算收支			
财政收入(亿元)	101.16	47.44	46.40
税收收入(亿元)	65.11	36.16	32.85

财政支出(亿元)	98.85	48.10	48.90
政府性基金收入(亿元)	70.97	28	12.06

2022年泰州市下辖6个区县GDP中，高港区排名第3。

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%

政府债务情况分析

高港区单体近三年债务指标如下：

医药高新区(高港区)区	2022年	2021年	2020年
地方债务			
地方政府债务余额(亿元)	170.67	160.86	79.43
一般债务余额(亿元)	81.17	81.21	29.17
专项债务余额(亿元)	89.50	79.65	50.26
债务率(%)	102.38	209.99	134.87
负债率(%)	14.8	14.53	12.51

五、交易方案

(一) 信托要素

- 信托名称：央企信托·xxx号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- 信托类型：集合资金信托计划；
- 产品风险等级：R3（中等风险）
- 产品类型：投资类

- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**央企信托（以下简称“央企信托”）；
- **交易对手：**HCYX、TZYXC；
- **信托规模：**信托规模不超过 5 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**信托计划无固定期限，发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；若发生约定的强制赎回情形受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托终止；
- **信托资金用途：**信托资金用于向 HCYX 进行永续债权式权益性投资，最终用于偿还 HCYX 及其非房子公司金融机构借款；
- **托管银行及托管费：**托管银行暂定为招商银行，托管费为不超过【 】%/年，具体以合同约定为准；
- **递延支付利息：**除非发生强制付息事件，永续权益投资计划期限内的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息；但发行人需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知央企信托，且每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升【 】BPs 累计计息，封顶利率不超过【 】%/年；
- **预期投资收益：**对于各笔永续债权投资资金，初始利率不低于【 】%/年，如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加【 】BPs，封顶利率不超过【 】%/年，利率封顶价格参考《永续债相关会计处理的规定》要求动态调整（该条内容在合同中为非必须落实项）；
- **受益人业绩比较基准：**初始受益人业绩比较基准为不超过 %/年，如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届

满日起每 1 年重置一次，每次重置后的业绩比较基准为上期业绩比较基准基础上增加【 】BPs，封顶业绩比较基准不超过【 】%/年，具体以合同约定为准。

- **信托报酬：**本信托计划信托报酬为固定信托报酬率+浮动信托报酬：初始固定信托报酬率为不低于【 】%/年，本信托计划终止清算时，信托财产分配如有剩余，将作为浮动信托报酬向受托人支付。
- **信托利益来源：**本信托存续期间，发行人每逢自然季度的 10 日支付信托收益，到期一次性支付本金；TZYXC 为 HCYX 在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议；
- **信托利益分配方式：**受托人在扣除信托费用后每自然季度分配一次信托收益（每逢 3/6/9/12 月的 10 日后 10 个工作日内进行分配）；若发行人选择递延支付某期或某几期利息，则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配；在信托期限届满时分配剩余信托利益；
- **关联交易情况：**本信托计划不涉及关联交易；
- **信托业保障基金：**由发行人或指定的第三方认购，认购份额按本信托规模的 1%计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托的收益；
- **增值税及附加：**印花税双方各自承担；增值税及附加税费为信托本金*投资总收益/(1+3%)*3%*(1+12%)，由信托财产承担。

（二）交易结构

交易流程：

➤ 投入：

(1) 委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企信托·xxx号集合资金信托计划”；

(2) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；

(3) 央企信托与 HCYX 签订《永续债投资合同》；与 TZYXC 签订《保证合同》；与保管行签订《账户保管协议》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）；

(4) 央企信托分期将信托资金支付至发行人指定的账户。

➤ **退出：**

信托存续期间，发行人支付永续权益投资计划本息；发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，支付永续权益投资计划本金以及剩余债权收益，实现信托资金退出；如发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，但发行人无法足额清偿发行的永续权益投资计划本息，导致我司享有的永续权益投资计划未能足额获得清偿的，受托人有权向不特定第三方转让永续权益投资计划的方式实现本信托的退出。受托人按照信托合同约定在扣除信托费用后向受益人分配信托利益，信托利益分配完毕，本信托结束。

六、风险保障措施

本信托计划的保障措施为：

1、保证担保

TZYXC 为 HCYX 在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

2、强制付息事件：信托期内，如出现下列任一情况，HCYX 需立即偿还所有未支付的利息及孳息等应付款项：

HCYX 向普通股股东分红（上缴国有资本收益除外）；

HCYX 向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金；

HCYX 减少注册资本。

3、利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

4、突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，央企信托将及时与发行人沟通，并根据沟通结果决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人、担保人或其关联方发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；或未能清偿到期应付的任何金融机构到期债务

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

5、强制赎回情形或加速清偿条款

若发生下列任一情形时，央企信托有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期/停止投放，并收回本息：

(1) 发行人宣布或被依法宣布破产清算；

(2) 发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

(3) 发行人、担保人或其关联方发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；或未能清偿到期应付的任何金融机构到期债务

(4) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(5) 因会计政策、监管政策变化导致本信托计划被认定为融资类；

(6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的；

(7) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；

6、信托计划发行前，发行人就发行永续债权权益投资计划事宜提供内部有权机构的有效决议，保证人就担保事项出具内部有效决议。

7、本信托计划发行前由发行人及保证人出具承诺函，明确自身非隐债主体且本信托计划投放不涉及增加地方政府隐性债务。

8、本信托计划发行前取得发行人上级主管部门相关批复文件。

七、风险资本及效益

1、计提风险资本测算

风险资本计提系数 %，按信托规模 5 亿元测算，风险计提资本【 】万元。

2、公司收益预测

本信托的固定信托报酬不低于【 】%/年，按信托金额【 】亿计算，如各期不提前终止，则可获得固定信托报酬【 】万元/年。

八、期间管理方案

（一）期间管理责任人及主要职责

1、信托经理及团队：

信托经理：

2、项目外派管理人员：（如无请写明无）

无。

（二）期间管理工作安排

1、日常管理

建立项目管理台账，记录放款、还款、分配、信息披露等内容，及时录入企业征信等信息系统，按约定向受益人披露相关信息，严格依据合同进行管理等等。

2、项目跟踪检查

每年度收集的内容包括但不限于：1) 发行人、担保人的财务报表；2) 合同约定的其他期间管理资料，如银行保管报告等。

3、收益分配及到期前管理

按信托交易文件的约定提醒并督促交易对手按时偿还债务，按时向受益人进

行收益分配和系统录入。项目到期前 3-6 个月密切关注还款情况。拟在相关合同中约定：交易对手按利息核算日偿付，我司按合同约定分配受益人收益，如若出现偿付问题，我司可事先及时采取措施，缓解兑付压力。

4、外派人员管理

无。

5、委托第三方管理

无。

6、信息披露

按季度披露信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况以及其他重大临时信息。

九、结论和建议

通过上述分析，我认为该项目可操作性强，操作流程成熟，风险可控，并能为公司带来可观收益，建议公司予以实施。