

# 央企信托·XXXX号集合资金信托计划

## 尽职调查报告

央企国际信托有限公司

## 声明与保证

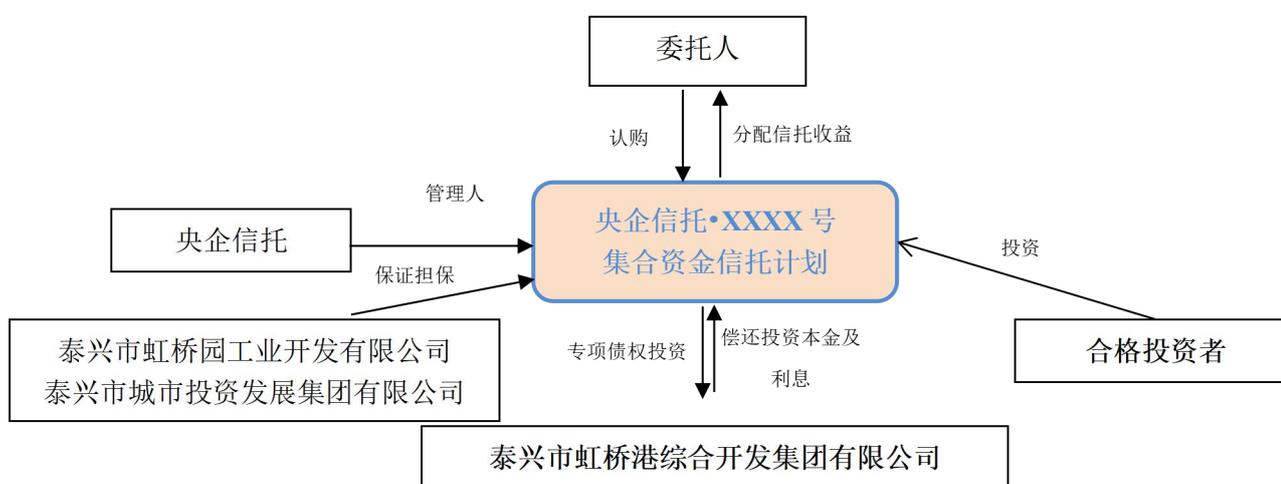
我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

# 一、信托基本情况介绍

## (一) 交易结构概述

我部拟设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”，规模不超过45000万元（以实际募集为准），每期信托期限2年，信托募集资金用于投资泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司（以下简称“虹桥港开发”或“交易对手”，评级为AA，控股股东为泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会）定向发行的专项金钱债权，资金用于补充公司流动资金，并由泰兴市虹桥园工业开发有限公司（以下简称“泰兴虹桥园”或“担保人1”，AA评级，YY等级7-）和泰兴市城市投资发展集团有限公司（以下简称“泰兴城投”或“担保人2”，AA+评级，YY评级7-）提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



## (三) 泰州市和泰兴市平台公司分析

泰州市市级平台主要有泰州市城市建设投资集团有限公司（主体评级AAA）、泰州凤城河建设发展有限公司（主体评级AA+）、泰州市交通产业集团

有限公司(主体评级 AA+)和泰州国控投资集团有限公司(主体评级 AAA)，具体情况如下：

**泰州市主要市级平台财务情况（截止 2023 年 6 月末）**

名称	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	资产负债率	主体评级
泰州国控投资集团有限公司(截止 2022 年末财务数据)	1149.34	413.84	63.99%	AAA
泰州市城市建设投资集团有限公司	1094.68	375.53	65.69%	AAA
泰州市交通产业集团有限公司	607.37	222.2	63.42%	AA+
泰州凤城河建设发展有限公司	387.69	169.56	56.26%	AA+

泰兴市当地的主要平台有 9 家，其中泰兴市中鑫投资集团有限公司、泰兴市城市投资发展集团有限公司和泰兴市中兴国有资产经营投资集团有限公司为 AA+ 评级主体，其余平台公司评级均为 AA。

本次项目绑定当地第二大和第五大平台，交易对手和担保方资产规模雄厚，且三家公司的实际控制人均为泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会，层级较高，具有较强的偿付能力和担保能力。

交易对手泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司主要负责泰兴市西南片区及常泰大桥周边的开发建设，主要业务包含工程项目建设、物业服务及租赁等。公司层级较高，是泰兴市国资办直接控股的基础设施建设主体。担保人 1 泰兴市虹桥园工业开发有限公司是泰兴市主要的基础设施建设主体，主要从事虹桥工业园的基础设施及安置房建设业务，同时还从事物资销售等业务。公司营业收入主要来源于基础设施建设业务、安置房建设业务和物资销售业务。担保人 2 泰兴城投是江苏省泰兴市重要的城市基础设施建设主体，主要从事泰兴市范围内基础设施建设、建筑施工和房地产开发销售等业务，是泰兴市第二大平台公司，资产实力较为雄厚。

**截至 2022 年泰兴市主要平台数据（单位：亿元）**

序号	公司	大股东	评级	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	泰兴市中鑫投资集团有限公司	泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会	AA+	1,293.60	519.27	94.34	9.02
2	泰兴市城市投资发展集团有限公司	泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会	AA+	696.88	272.14	81.73	2.02

3	泰兴市中兴国有资产经营投资集团有限公司	泰兴市城市投资发展集团有限公司	AA+	334.7	160.93	71.11	1.12
4	泰兴市成兴国有资产经营投资有限公司	泰兴市中鑫投资集团有限公司	AA	456.7	146.88	44.89	1.94
5	泰兴市虹桥园工业开发有限公司	泰兴市中鑫投资集团有限公司	AA	273.18	106	6.01	1.83
6	泰兴市交通产业(集团)有限公司	泰兴市交通控股有限公司	AA	217.96	81.79	10.65	2.07
7	泰兴市智光环保科技有限公司	泰兴市中鑫投资集团有限公司	AA	324.11	101.56	31.71	3.32
8	泰兴市兴黄综合投资开发有限公司	泰兴市中鑫投资集团有限公司	AA	164.11	57.62	8.98	1.26
9	泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司	泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会	AA	117.55	51.15	6.5	0.37

#### (四) 信托要素

信托要素	内容
信托名称	央企信托·XXXX号集合资金信托计划
信托目的	信托募集资金用于投资泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司定向发行的专项金钱债权,投资资金用于补充公司流动资金。
委托人	合格投资者。
交易对手	泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司
担保人	泰兴市虹桥园工业开发有限公司、泰兴市城市投资发展集团有限公司
信托规模	不超过4.5亿元(分期募集)
信托期限	2年
项目来源	自主开发
信保基金缴纳	由交易对手缴纳
增值税的承担方式	由信托财产缴纳
项目放款/成立条件	1. 交易对手出具董事会决议 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		R3	
是否签订信托计划的代销协议：	是	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

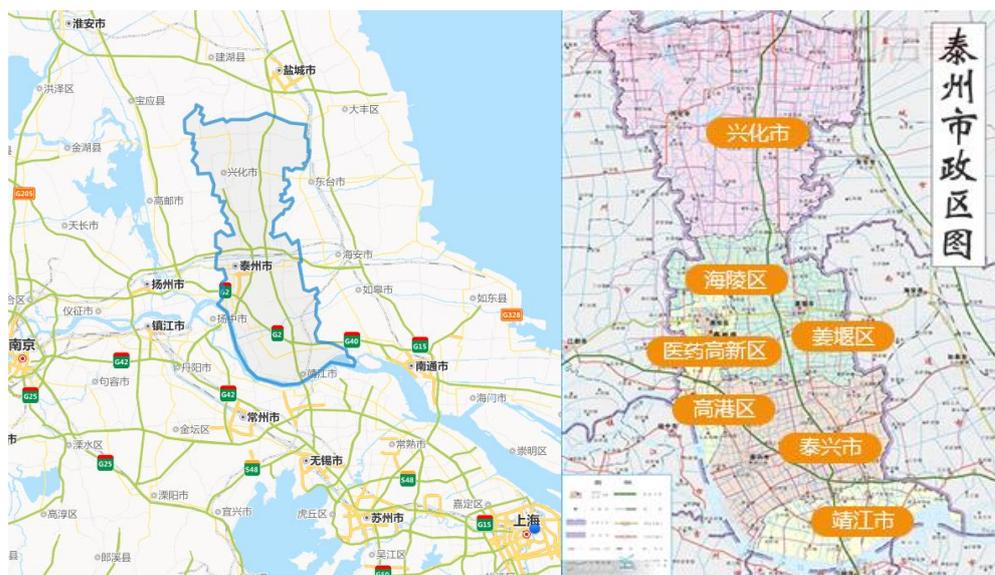
- 1、信托计划退出的第一方式：交易对手虹桥港开发还本付息
- 2、信托计划退出的第二方式：担保人泰兴虹桥园、泰兴城投的代偿

## 二、地区基本情况介绍

### （一）泰州市基本情况

#### 1、泰州市概况

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



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

泰州所辖县市（区）全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。2017年中国地级市全面小康指数排名第42。2018年11月，入选中国城市全面小康指数前100名。12月，被评为2018中国大陆最佳商业城市100强。2020年10月9日，被生态环境部授予第四批国家生态文明建设示范市县称号。2020年10月，被评为全国双拥模范城（县）。2021被评为数字化转型百强城市；2022中国活力城市百强榜，排名第49名。

## 2、泰州市经济实力

2021年-2022年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

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

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

2022年，全市规模以上工业总产值实现8000亿元，达8410.76亿元，同比增长12.5%。规模以上工业增加值同比增长8.5%，比1-3季度提升0.2个百分点，增速列全省第4位。列统的34个规上工业行业中有24个行业增加值实现增长，增长面为70.6%，支柱产业生产形势良好，其中化工、电气、汽车制造、计算机通信电子设备制造业、船舶产值分别增长13.2%、15.8%、16.6%、15.0%、23.4%。

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

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

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

2022年，完成进出口总额196.18亿美元，同比增长4.9%。其中，出口134.46亿美元，增长1.8%；进口61.71亿美元，增长12.7%。一般贸易进出口总额实现131.7亿美元，增速快于全部进出口增速9.4个百分点，占比达67.1%。

民营企业进出口形势总体向好，全年同比增长 10.3%，快于全部进出口增速 5.4 个百分点。全年实际到账注册外资 11.39 亿美元，同比下降 32.2%。

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

### 泰州市优势产业

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

### 大健康产业

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

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

泰州市续三年入选中国最具幸福感城市，先后获批“国家康养旅游示范基地”“国家健康旅游示范基地”“国家中医药综合改革试验区”“国家中医药健康旅游示范区建设单位”等。获批苏中地区唯一的省级区域医疗中心，南京

医科大学附属泰州人民医院、泰州临床医学院、泰州医药产业研究院等一批合作共建重点项目有序推进。

### **海工装备和高技术船舶产业**

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

### **化工及新材料产业**

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

### **汽车零部件和精密制造产业**

泰州市汽车零部件和精密制造产业共有规上企业223家，2022年实现产值738.5亿元，占全市规上工业的6.5%。拥有整车企业1家，产品涵盖汽车整车、零部件等各门类约300个品种，初步形成以高端装备制造产业园（长城汽车泰

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

### 光伏和锂电产业

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

### 泰州市上市公司介绍

泰州市一共拥有17家A股上市公司,总市值达到822.87亿元。其中,5家在上交所主板上市、5家在深交所创业板上市、5家在上交所科创板上市、1家在深交所主板上市、1家在北交所上市。在这17家公司中,来自生物医药、汽车与汽车零部件行业的公司居多,均有3家。其后,材料、工业机械、医疗保健、电子元件及设备行业各拥有2家上市公司;家用电器、交通运输、电气设备各拥有1家上市公司。

证券代码	公司简称	行业
603358.SH	华达科技	汽车与零部件

300258. SZ	精锻科技	汽车与零部件
601890. SH	亚星锚链	工业机械
002514. SZ	宝馨科技	工业机械
301036. SZ	双乐股份	材料
688399. SH	硕世生物	医疗保健
688426. SH	康为世纪	医疗保健
830946. BJ	森萱医药	生物医药
600854. SH	春兰股份	家用电器
688176. SH	亚虹医药-U	生物医药
688670. SH	金迪克	生物医药
688060. SH	云涌科技	互联网信息
300354. SZ	东华测试	结构力学性能测试仪器
300798. SZ	锦鸡股份	专业染料生产
301036. SZ	双乐股份	颜料细分领域

在泰州的产业发展过程中，民营经济一直都是推动产业发展的中流砥柱。在已上市的 17 家公司中，有 13 家民营企业，占比达 76.47%。此外，国有企业有 2 家，外资企业有 1 家，集体企业有 1 家。

### 3、泰州市财政实力

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

2020-2022 年泰州市财政数据（单位：亿元）

	2020 年	2021 年	2022 年
<b>综合财力</b>	<b>1079.68</b>	<b>1251.73</b>	<b>1120.41</b>
1、一般公共预算收入	375.2	420.29	416.62
其中：税收收入	282.06	316.96	264.49
非税收入	93.14	103.33	152.13
2、上级补助收入	154.25	150.41	180.78
3、政府性基金收入	550.23	681.03	523.01
其中：国有土地出让	534.01	644.75	501.65
4、一般预算支出	627.68	667.61	696.83
5、政府性基金支出	574.53	548.82	523.01
税收占比	75.18%	75.41%	63.48%
财政自给率	59.78%	62.95%	59.79%
地区生产总值	5,312.77	6025.26	6401.77
<b>债务余额</b>	<b>844.14</b>	<b>965.83</b>	<b>1001.44</b>
其中：一般债务余额	391.12	440.79	446.27

专项债务余额	453.02	525.03	555.17
债务率	78.18%	77.16%	89.38%
负债率	15.89%	16.03%	15.64%

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

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

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

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

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

#### 4、泰州市土地和房地产市场情况

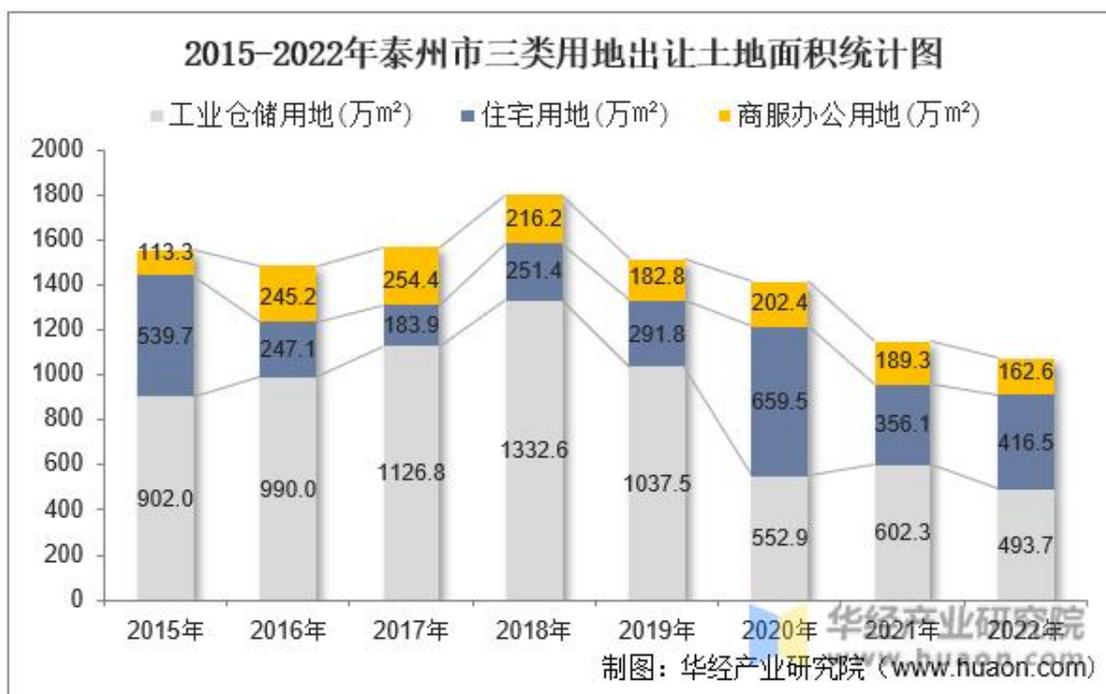
##### 泰州市土地市场情况

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



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

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



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

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

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

### 泰州市房地产市场情况

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

泰州房价走势



## 泰州房价走势

近一年 近三年



截至 2023 年 8 月，泰州市新房价格 12840 元/m<sup>2</sup>，二手房价格 12066 元/m<sup>2</sup>，新房价格较上年同期减少 0.059%，二手房价格同比增长 0.76%，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) 泰兴市基本情况

### 1、泰兴市概况

泰兴市位于江苏省中部、长江下游北岸，为泰州市代管县级市。作为江苏省直管县三个试点地区之一，泰兴市享有部分地级市职权。截至 2022 年末，泰

兴市辖 3 个街道办事处、13 个镇、1 个乡，同时设有 3 个省级经济开发区和 4 个市级工业园区，总面积 1172 平方公里，常住人口 113.74 万人。

战略定位方面，长江经济带、长三角一体化发展等国家战略为泰兴市发展带来新的机遇。常泰长江大桥、北沿江高铁、盐泰锡宜等重大交通基础设施的建设加速泰兴市跨江融合发展，泰兴市围绕产城融合，打造沿江地区生产生活生态功能协同提升的标杆城市。

区位交通方面，近年来，泰兴市综合交通网络体系不断优化。公路方面，基本形成了以国省道为骨架、县乡村公路为保补充的公路网络，截至 2022 年末，全市公路总里程 2340 公里，其中，高速公路 70.5 公里，一级公路 268 公里。水运方面，泰兴市航道辖区共计 39 条，总计里程为 558.79 公里，占泰州市航道总里程的 29.67%。泰兴经济开发区港口为国家一类开放港口，可直接停泊外籍船只，港口为天然良港，枯水期水深 15 米，丰水期水深 20 多米，24.2 公里的长江岸线已建成通用、化工、建材、液化气、油品等多座码头，其中通用码头最大停靠能力为 5 万吨，可开展集装箱和散货的装卸业务；万吨级的专用液体化学品码头，已核准接卸多种化工原料。铁路方面，规划建设中的北沿江高速铁路是国家“八横八纵”高铁网络重要组成部分；盐泰锡常宜城际铁路是江苏省“四横四纵”的路网骨架的重要组成部分。



资源禀赋方面，泰兴市矿产资源主要天然二氧化碳气、氦气、地热浅层天然气、优质石英砂以及制砖瓦粘土等。矿产资源品种虽少，但储量较为丰富，品位高。其中，溪桥二氧化碳气田是中国发现储量最大、纯度最高的气田，含气面积 52.2 平方公里，基本储量达 110.9 亿立方米，纯度达 99.8% 以上。

## 2、泰兴市经济实力

近年来，泰兴市地区经济保持较快增长，人均地区生产总值很高，综合经济实力较强。从产业结构来看，泰兴市地区经济以第二产业和第三产业为主。2022年，泰兴市实现地区生产总值1366.67亿元，同比增长5.3%。

2020-2022年末泰兴市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2020年		2019年		2020年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	1127.47	3.9	1273.44	9.9	1366.67	5.3
人均GDP（元）	105371	-3.8	128164	-	125321	-
三次产业结构	6.2:50.1:43.7		5.6:50.2:44.2		5.5:51.1:43.4	
规模以上工业增加值	-	6.4	-	11.2	-	13.5
第三产业增加值	492.99	4.5	562.19	12.8	592.62	3.7
全年固定资产投资	-	-5.2	-	7.1	720.00	7.0
社会消费品零售总额	274.73	0.2	323.85	17.9	333.50	3.0
进出口总额	43.25	-0.2	60.38	39.3	-	-

2022年，泰兴市实现地区生产总值1366.67亿元，比上年增长5.3%，总量和增速均在泰州市各市区排名第一。其中：第一产业增加值75.18亿元，增长1.8%；第二产业增加值698.88亿元，增长7.1%；第三产业增加值592.62亿元，增长3.7%。

固定资产投资方面，2022年，泰兴市固定资产投资同比增长7.0%。重点项目方面，截至2022年末，泰兴市累计签约亿元以上项目206个，其中10亿元以上34个。新开工亿元以上项目100个，其中10亿元以上11个。新竣工亿元以上项目80个，其中10亿元以上6个。

2022年，泰兴市坚持把稳发展作为首要任务，多措并举、综合施策，有效应对各类风险、克服不利影响，牢牢稳住了经济发展基本盘。实体经济稳定向好。落实“工业纾困14条”“服务业纾困23条”等措施，累计减税降费127.23亿元，新增贷款204亿元，有效提振了市场主体信心。全年新签约亿元以上项目206个，其中10亿元以上34个；新开工亿元以上项目100个，其中10亿元以上11个；新竣工亿元以上项目80个，其中10亿元以上6个，“三比一提升”开竣工数保持泰州第一。新建高标准农田7.8万亩，粮食总产量达

12.65 亿斤，实现五年连增。成功入选国家农产品产地冷藏保鲜整县推进试点县、省农业现代化先行区建设名单。新增规上工业企业超 100 家，规上工业增加值增长 13.5%。新增服务业规上企业 52 家，实现服务业增加值 600 亿元。新增施工总承包一级资质企业 1 家，完成建筑业总产值 1100 亿元、增长 10%。

泰兴市工业以园区工业带动为主，已形成机电、化工和医药三大工业支柱产业，产业集聚效应明显，工业经济发展较为迅速近年来，泰兴市第二产业增加值保持较快增长态势，已形成机电、化工和医药三大支柱产业，产业集聚效应明显，重点企业包括济川药业集团、新浦化学（泰兴）有限公司、江苏扬子鑫福造船有限公司和江苏凯力克钴业股份有限公司等。

泰兴市工业集中在工业园区内，泰兴市主要有 6 个工业园区，分别为江苏省泰兴经济开发区、泰兴市黄桥经济开发区、泰兴高新区、泰兴虹桥工业园、泰兴市城区工业园和泰兴市现代农业产业园区。

### 泰兴市重点园区

泰兴市下辖江苏泰兴黄桥经济开发区、泰兴经开区、江苏省泰兴高新技术产业开发区三区和泰兴农产品加工园区、泰兴虹桥工业园区、泰兴城区工业园区三园。其中，泰兴经开区成立时间最早，规划面积最大，是江苏省沿江地区重点发展的 15 大园区之一。泰兴经开区规划总面积 68 平方公里，建成核心区面积 20 平方公里，按功能定位划分，泰兴经开区可分为“四园一中心”，即化工产业园、化工装备制造园、高新技术园、港口物流园、行政商务中心。其中，化工园区为泰兴经开区的优势产业园区，集聚了化工新材料企业 76 家，涵盖了有机高分子材料、金属材料、电子化学品材料、水处理材料、建筑材料等几大领域。根据中国石油和化学工业联合会化工园区工作委员会于 2019 年 5 月发布的《2019 中国化工园区 30 强排行榜》显示，泰兴经开区在全国化工园区 30 强中排名第 10 位。综合实力不断攀升，连续 6 年蝉联泰州市省级以上开发区综合考核一等奖，连续 9 年进入全国化工园区前 10 强，2020 年跃升至第五位。

### 泰兴市主要园区情况（单位：平方公里）

园区	创立时间	园区等级	规划总面积
泰兴经开区	1991 年	省级经济开发区	68

江苏省泰兴高新技术产业开发区	2008年	省级开发园区	28
江苏泰兴黄桥经济开发区	2009年	省级经济开发区	18
泰兴农业产品加工园区	2009年	-	8
泰兴虹桥工业园区	2009年	省级工业园区	40

泰兴经开区产业结构逐步优化，形成了高端与专用精细化学品、化工新材料、生物医药、高端装备（海洋船舶工程）制造等产业集群。其中，湖北济川药业股份有限公司、新浦化学（泰兴）有限公司以及江苏扬子鑫福造船有限公司等明星企业均位于泰兴经开区内，对泰兴经开区的经济和税收具有重要贡献。2019年，泰兴经开区地区生产总值为215.75亿元，同比有所下滑，主要为园区内化工企业受江苏省盐城市响水县天嘉宜公司“3·21”特别重大爆炸事故发生的影响，产业链条受损，产值规模下降所致。

泰兴市黄桥经济开发区成立于2008年，规划面积18平方公里，是黄桥老区12个乡镇招商引资、推进工业化进程的唯一载体，是拉动区域经济发展的主要引擎，2018年，黄桥经济开发区获批省级经济开发区。近年来，泰兴市黄桥经济开发区以乐器制造、精密铸造、节能空冷、汽车零部件、机电电器、光电材料、食品加工等为主的产业格局已初步形成。近年来，黄桥经济开发区获批筹建中国生物发酵与未来食品城。

泰兴虹桥工业园是经江苏省人民政府批准于2009年1月设立的省级工业园，位于泰兴市西南部，是泰兴市沿江一体化发展的重要板块，与虹桥镇实行“区镇合一”的运行模式。近年，虹桥工业园规划了“一城四片区”的产业格局，即虹桥新城、高端装备制造业片区、医药产业片区、新兴产业片区和临港物流产业片区，实行以港兴产、以产带城、港产城联动融合发展的战略模式。目前，虹桥工业园已初步形成高端装备制造、新材料、新医药和临港物流四大主导产业。2020年，泰兴虹桥工业园获批省示范物流园区。

泰兴市城区工业园设立于1998年，核心区规划面积10.34平方公里，是一个以发展城市工业为主的产城融合示范性园区，区内建有大型科技企业孵化中心、中国航天技术应用转移(泰兴)中心、江苏省减速机检测中心等，获得“中国(泰兴)中小企业集聚区”、“江苏省远洋船舶高端装备科产业园”和“江苏

省军民结合产业示范基地”等称号，2018年，泰兴市城区工业园区入围国家新型工业化产业示范基地(军民结合)推荐名单。

**泰兴市现代农业产业园区**组建于2009年3月，是泰兴市委、市政府主办的集加工、物流、科研、信息于一体的农业产业化特色园区，规划面积8平方公里。近年来，泰兴市农产品加工园被命名为“全国农产品加工业示范基地”、“国家农业产业化示范基地”、“江苏省现代农业产业园区”、“江苏省省级农产品加工集中区”；2018年，农产品加工园区获评江苏省一二三产业融合发展先导区。

目前，泰兴市正在加快实施产业升级“468”计划，培育新材料、新能源、节能环保设备、高端装备制造“四大新兴产业”，打造开发区城东高新技术产业园区、新材料产业园、虹桥医药原料药科技产业园、城东环保科技产业园、黄桥机电科技产业园、农产品加工园等“六大特色产业园”，加快发展传动机械、船舶制造及设备、电子电气、油脂加工、医药及包装材料、汽摩配件、乐器制造、牛仔布织造及服装加工等“八大特色产业集群”。

#### **化工及新材料产业：**

化工及新材料是泰兴市产业转型升级的代表。化工（化工新材料），以泰兴经济开发区为载体，形成较为完善的精细化工产业链，建成国内规模较大的润滑油生产基地；金属新材料，以兴化市、靖江市为主要集聚地，初步形成汽车轮胎用子午钢帘线、不锈钢材料及制品等为主的产业特色。2022年1-12月，410家规上企业实现产值1947.98亿元，同比增长17.5%。化工产业结构持续优化。泰兴经济开发区已经形成较为完善的氯碱、烯烃两大精细化工产业链，连续8年稳居全国化工园区10强，2020年成功跻身全国五强园区，产业精细化率达52%，入园企业产业链关联度达65%以上。

#### **新能源产业：**

新能源与新材料产业是泰兴市新兴产业的重点突破口。光伏产业园是其新能源产业培育的核心高地。重点围绕中国“太阳谷”打造，推进异质结光伏产业培育。此外，还在支持企业攻坚“钙钛矿+异质结”国家重大科技创新课题。爱康泰兴基地已规划建设“6GW高效异质结电池+6GW高效组件”项目，预估配套部件年产值近100亿元。泰兴理想万里晖致力于高效异质结太阳能电池制

造关键设备 PECVD 的研发和生产，目前正进军集成电路半导体、大面积石墨烯玻璃 PECVD 设备等新的前沿领域。

### **节能环保产业：**

节能环保产业园则是泰兴高新区引导传统优势产业向新兴产业延展升级的典型代表。曾经“小而全”，以装备制造为主，产值高、“含金量”低、门槛低。“十三五”以来，从龙头企业到园区，都加速向节能环保的高端制造、专业服务领域升级，不断向产业链的下游延伸。园区的新定位是培育“环保解决方案提供商”，面向市场高端需求，由高层次人才牵头。

### **高端装备制造产业：**

泰兴市的高端装备制造产业也在加快集聚。今年 9 月，江苏伯海电驱动科技有限公司竣工投产，建成了专业生产新能源汽车电机和电机控制器的装配流水线。其中嵌线机、绕线机都实现了自动化生产，四台智能化翻转机械手，有效保证了产品的装配效率。江苏先进技电半导体高端装备制造项目总投资 3 亿美元，将建设国际先进半导体洁净生产车间，引领国际领先技术及生产工艺。作为产业龙头项目，可带动一批上下游关联企业落户，形成产业集聚，实现国产化首台套设备，填补国内空白。项目达产达效后，可形成年产半导体高端装备去胶机、退火炉 200 台(套)的生产能力。“这个产品目前在世界上处于先进水平，可以达到 10 纳米级，生产后带来的税收达 3 亿元，年销售在 22 亿元左右。

### **重大项目建设：**

2023 年 1-5 月，泰兴市累计新开工亿元以上项目 44 个，计划总投资 106.1 亿元；累计新竣工亿元以上项目 37 个，实际完成投资 95.6 亿元。经泰州认定新开工 5 亿元和 3000 万美元以上项目 8 个，在泰州排名第二；新竣工 5 亿元和 3000 万美元以上项目 11 个，位列泰州第一。

**金茂成兴（华东）表面处理循环经济产业园**是泰兴经济开发区引进的重大项目，总投资 30 亿元，配套建设电镀废水处理厂、风险控制应急指挥中心、地下综合管廊等现代化实施，为入驻的电镀企业提供污水处理、电镀废液处置、重金属污泥处置、尾气处理以及其他各类表面处理。随着产业配套逐步完善，产业园已落户签约企业 16 家，其中 11 家已经办理营业执照。一期项目投产以

后，计划年销售达到 100 亿元，税收 4 亿元。随后，金茂成兴（华东）表面处理循环经济产业园还将启动二期、三期项目建设，年电镀加工面积达 6000 万平方米，可满足军工、航天、航空、高铁等行业的配套与发展，为泰兴经济开发区高质量发展打造新板块和新赛道。

**埭博新型纤维材料研发生产项目**总投资 10.28 亿元，主要从事再生循环纤维、可降解纤维以及各类差别化纤维的研发、生产以及销售。“整个 1 至 5 号厂房我们将在月底前全部结束，所有建筑工程八月底前交付使用。”埭博新型纤维材料研发生产项目负责人丁忠诚介绍，项目建成后，年可形成 8 万吨绿色环保差别化新型长短纤维材料的生产能力，预计年开票销售 15 亿元。

总投资 55 亿元的**合全新药研发中心及生产基地二期项目**是 2023 年拟开工的重大项目，投资方是国内规模最大、全球排名前列的医药研发、生产服务企业，二期项目落地将推动生物医药产业以上下游一体化为方向，重点建立从原料药到制剂的一体化发展模式。而新浦化学、顶峰油脂、东方九天、惠尔信机械、泰隆等一批“链主”“链核”企业，也将陆续上马二期、三期等精细化工、新材料、高端装备产业链项目。

2023 年以来，泰兴市以省农业现代化先行区创建为契机，聚焦四大农业全产业链建设，实施**农业农村重大项目“三年攻坚”**行动，一批投资规模大、带动能力强、发展前景好的项目相继落户。2023 年 4 月集中开工的 10 个重大项目分别为：市粮食集团投资 1.5 亿元的粮食精深加工项目，江苏常隆农化投资 11.5 亿元的农药生产项目，华熙生物科技投资 2.5 亿元的益生菌产业转化基地项目，市东圣生物投资 1.8 亿元的食品添加剂项目，江苏鲜时农业投资 1 亿元的预制菜加工项目，泰州市鸿城粮食公司投资 8000 万元的粮食仓储加工项目，江苏三桢食品投资 8000 万元的豆制品加工项目，江苏景泰园投资 6000 万元的文旅融合项目，江苏真香食品投资 6000 万元的面包生产项目，市润城置业投资 5000 万元的净菜生产项目。这些优质项目的落户建设，必将为全面推进乡村振兴、加快建设农业强市注入强劲动力。

泰兴市主要上市公司有 3 家，分别为在上交所上市的济川药业（600566.SH）、在创业板上市的锦鸡股份（300798.SZ）和在北交所挂牌的森萱医药（830946.BJ）。

### 重要企业介绍：

(1) **济川药业 (600566.SH)**：公司是集中西医药、中药日化、中药保健品产品研发、生产制造、商贸流通为一体的国家级高新技术企业集团，国家火炬计划医药产业骨干企业，全国制药工业百强企业，公司秉承“用科技捍卫健康”的企业使命，倡导“引领前沿、创新精品”的研发理念，专注于“儿科、妇科、呼吸科、消化科及老年病”等优势领域药品的研发、生产和销售，不断拓展中药日化和中药保健品产业。“寿牌”和“同笑”商标为江苏省著名商标，“寿牌”商标为“中国驰名商标”；蒲地蓝消炎口服液获得“第十四届全国专利优秀奖”、“品质智胜奖”，一种治疗外感发热的药物组合物及其制备方法(同贝)荣获第十七届中国专利优秀奖。以“蒲地蓝可炎宁牙膏”领衔的中药药妆产品、以“五仙草”为主的中药保健产品，将不断增强企业市场核心竞争力，推进大健康事业迅猛发展。

(2) **锦鸡股份 (300798.SZ)**：公司是国内居于行业前列的专业染料生产商，研发技术能力较强，目前拥有活性染料产品达 28 个系列 424 个品种，已经成为我国活性染料产品系列和品种种类较全面的专业染料生产商，主要产品为活性染料，用于纺织品的染色和印花，公司是“国家火炬计划泰兴精细与专用化学品产业基地”，“江苏省星火龙头企业”和“江苏省百强民营科技企业”，是国家化工行业标准起草单位、中国染料协会理事单位、中国化工环保协会团体会员单位、江苏省化工行业协会常务理事单位，是“江苏省企业技术中心”、江苏省首批“创新型企业”、“江苏省博士后创新实践基地”、“江苏省科技型中小企业”、“江苏省信息化与工业化融合示范企业”，是国家标准化 3A 级企业、江苏省质量信用 2A 级企业。“锦鸡牌”活性染料是江苏省著名商标、江苏名牌产品，在国内外知名度较高。

(3) **森萱医药 (830946.BJ)**：公司致力于化学原料药、医药中间体及含氧杂环类化工中间体的研发、生产及销售。其中原料药主要涵盖抗肿瘤类原料药、解热镇痛抗炎类原料药、抗癫痫类原料药等；医药中间体产品主要涵盖抗艾滋病类医药中间体、抗癫痫类医药中间体、抗肿瘤类医药中间体等；含氧杂环类化工中间体主要包括二氧五环、二氧六环。目前，公司多种原料药品种已获得国内 GMP 认证资质、欧盟 CEP 认证资质、澳大利亚 GMP 认证资质、美国

DMF 注册文件、美国 VMF 注册文件，且公司已通过了美国 FDA 现场核查 (Establishment Inspection Report)，公司产品拥有较强的海外市场竞争实力。

(4) **新浦化学(泰兴)有限公司**：新浦化学(泰兴)有限公司系新加坡新浦化学私人有限公司全资子公司，位于江苏省泰兴经济开发区疏港路 1#。经过数次扩建和发展，现有年产 75 万吨离子膜烧碱装置、年产 90 万吨氯乙烯装置、年产 32 万吨苯乙烯装置、年产 65 万吨乙烯、12 万吨丙烯裂解装置和自备热电厂。公司主要产品为烧碱、液氯、氢气、氯乙烯、二氯乙烷、苯乙烯、乙烯、丙烯等，广泛应用于石化、纺织、造纸、消费品、塑料制品、橡胶制品、染料、医药、冶金和防护用品等领域。公司拥有世界一流的生产工艺和设备，拥有战略性的地理位置。依托长江黄金水道配套有可直接停靠外轮的三座码头：万吨级、五万吨级液体化工码头各一座和一座五万吨级通用散货码头。

(5) **江苏扬子鑫福造船有限公司**：江苏扬子江船业集团公司是集造船及海洋工程制造为主业，航运租赁、贸易物流、地产置业为补充的大型企业集团。公司的历史可回溯到 1956 年，当初是由一个修造船合作社起步，经过了 1975 年的迁厂、1999 年股份改制、2005 年的跨江建设新厂、2007 上市等一系列发展，如今已是中国首家在新加坡上市的造船企业。

(6) **江苏凯力克钴业股份有限公司**：江苏凯力克钴业股份有限公司成立于 2003 年 12 月，注册资金 11928.5715 万元，公司位于中国精细化工(泰兴)园区，江苏省泰兴市经济开发区滨江北路 8 号。中国有色金属工业协会钴业分会会员单位。是中国第一大锂电池正极材料前驱体生产商，第二大金属钴制造商。是江苏省高新技术企业、江苏省民营科技企业、泰州市创新型企业。

### 3、泰兴市财政实力和政府债务情况

泰兴市实行省直管县(市)的财政体制。近年来，泰兴市财政收入有所波动，以一般预算收入和政府性基金收入为主。2020 年~2022 年，泰兴市一般公共预算收入波动增长，以税收收入为主。同期，税收收入占一般公共预算收入的比重分别为 78.72%、80.66%和 69.12%。泰兴市财政收入中政府性基金收入占比较高，政府性基金收入易受政府土地出让规划和房地产市场景气度等因素影响，未来存在一定的不确定性。2020 年~2022 年，泰兴市获得的上级补助收入规模较大，是财政收入的重要补充。

2020年~2022年，泰兴市财政支出以一般公共预算支出和政府性基金支出为主；一般公共预算支出逐年增长。财政自给率方面，同期，泰兴市地方财政自给率分别为78.85%、78.66%和70.14%，财政自给程度较高。

2020-2022年泰兴市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年
1、地方财政收入	211.08	232.24	210.12
一般公共预算收入	85.43	93.12	90.00
其中：税收收入	67.25	75.11	62.21
政府性基金收入	125.65	139.12	120.12
2、上级补助收入	35.25	28.91	34.04
列入一般公共预算收入的上 级补助收入	32.25	28.70	33.16
列入政府性基金的上 级补助收入	-	0.21	0.88
<b>财政收入(1+2)</b>	<b>246.33</b>	<b>261.15</b>	<b>244.16</b>
1、地方财政支出	245.04	255.97	220.32
一般公共预算支出	108.34	118.39	128.32
政府性基金支出	136.70	137.58	92.00
2、上解上级支出	16.91	18.38	19.00
<b>财政支出(1+2)</b>	<b>261.95</b>	<b>274.35</b>	<b>239.32</b>
地方债务限额	280.18	283.07	283.44
地方债务余额	232.79	274.68	267.72
<b>政府负债率(%)</b>	<b>20.65</b>	<b>21.57</b>	<b>19.59</b>
<b>政府债务率(%)</b>	<b>94.50</b>	<b>105.18</b>	<b>109.65</b>

2022年，债务余额为267.72亿元，当年政府债务率109.65%，政府负债率19.59%。省财政厅核定泰兴市2022年地方政府债务限额283.44亿元，其中一般债务109.73亿元、专项债务173.71亿元。根据政府债务年报统计，2022年末全市政府债务余额267.72亿元，其中一般债务102.04亿元、专项债务165.68亿元，均不超限额。泰兴市债务率虽然较高，但政府债务主要已专项债务为主，且低于省财政厅核定的地方政府债务限额，整体债务风险可控。

政府债务管控方面，泰兴市筑牢筑实债务安全防线，严格落实债务管控“四八三”模式，强化债务全生命周期闭环管理，有序落实隐性债务化解方案，严控债务增幅、优化债务结构、降低债务成本、缓释债务风险，坚决守住不发

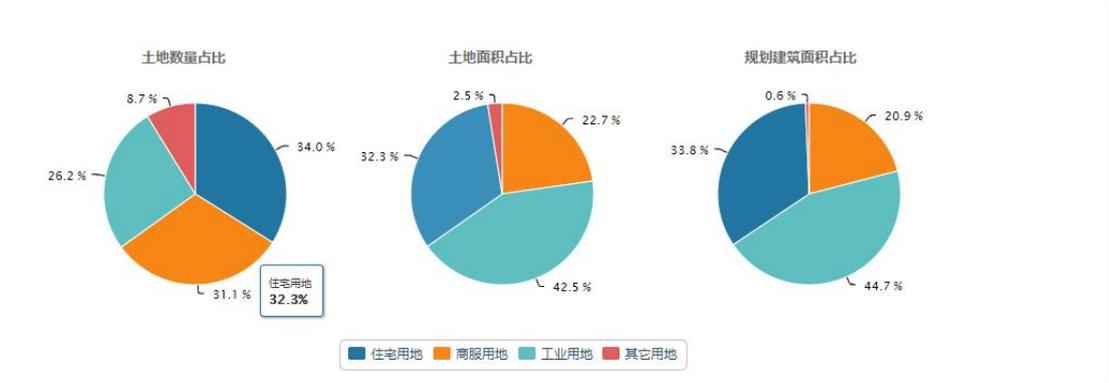
生区域性系统性风险的底线。兜牢兜实基层“三保”底线，事前预算审核，足额编制、优先保障；事中动态监控，及时预警、足额保障；事后应急处置，统筹调度、兜底保障，确保“三保”不出任何风险。

#### 4、泰兴市土地与房地产市场

根据 Wind 金融终端数据显示：2022 年泰兴市土地出让共有 103 宗，较上年增加了 17 宗。月均土地出让为 8.58 宗，月度土地出让于 11 月达到峰值，为 41 宗，去年同期为 5 宗。

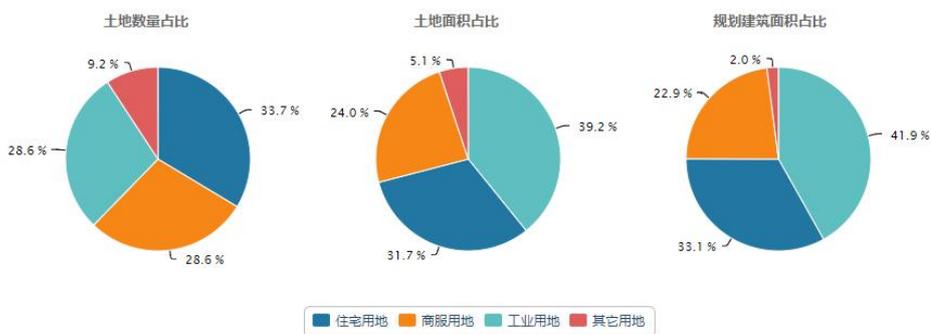
2022 年泰兴市土地出让情况

土地用途	供应土地数量(宗)	供应土地面积(万m <sup>2</sup> )	供应土地规划建筑面积(万m <sup>2</sup> )	供应土地起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )
总计	103	352.64	697.33	1,451
住宅用地	35	113.74	235.46	2,086
商服用地	32	80.18	145.99	2,962
工业用地	27	149.79	311.37	252
其它用地	9	8.94	4.50	2,149



2022 年泰兴市土地成交出让情况

土地用途	成交土地数量(宗)	成交土地面积(万m <sup>2</sup> )	成交土地规划建筑面积(万m <sup>2</sup> )	总成交价(万元)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率(%)
总计	98	321.14	629.49	1011322	1606.56	4.93
住宅用地	33	101.79	208.66	493613	2365.61	8.2
商服用地	28	77.14	144.41	435946	3018.76	2.32
工业用地	28	126	263.81	66987	253.92	0.28
其它用地	9	16.22	12.61	14776	1171.55	0



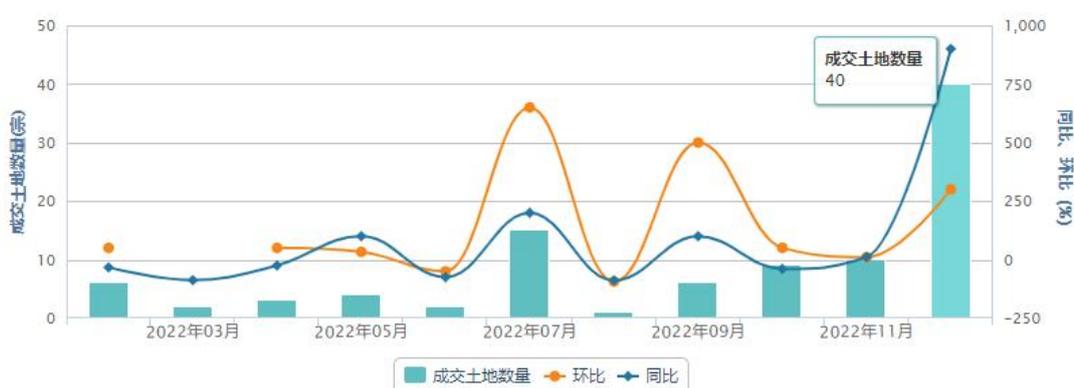
2022 年泰兴市土地出让面积为 352.64 万m<sup>2</sup>，同比增加 2.57%，较上年增加了 8.82 万m<sup>2</sup>。月均土地出让面积为 29.39 万m<sup>2</sup>，月度土地出让面积于 11 月达

到峰值，为 55.95 万 m<sup>2</sup>，环比增加 895.55%，同比增加 8.74%，较上年同期增加了 8.49 万 m<sup>2</sup>，去年同期为 47.46 万 m<sup>2</sup>。



2022年，从出让土地性质来看，住宅用地出让 35 宗，面积为 113.74 万 m<sup>2</sup>，同比增长 235.32%；工业仓储用地出让了 27 宗，面积为 149.79 万 m<sup>2</sup>，同比减少 26.25%，其他用地 9 宗，面积为 8.94 万 m<sup>2</sup>，同比去年减少 70.3%。2022 年土地出让地面均价为 1451 元/m<sup>2</sup>，均价较上年减少 289 元/m<sup>2</sup>，下降幅度较为明显。

2022 年泰兴市土地出让成交数量为 98 宗，成交面积为 321.14 万 m<sup>2</sup>，较上年减少 4.33 万 m<sup>2</sup>。成交价款为 101.13 亿元。成交面积于 12 月达到峰值为 161.93 万 m<sup>2</sup>，环比增加 300%，同比增加 900%，较上年同期增加了 141.05 万 m<sup>2</sup>，去年同期为 20.88 万 m<sup>2</sup>。



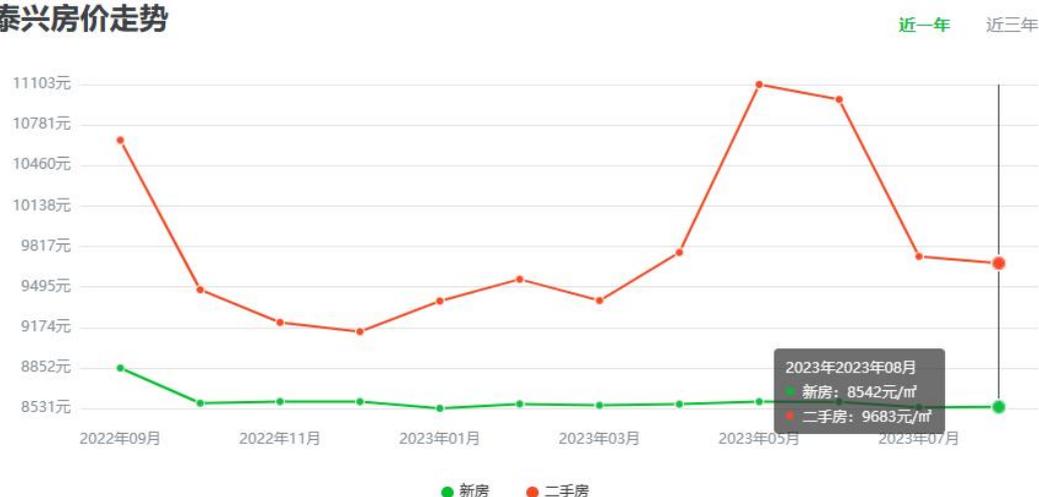
其中，住宅用地的成交价款为 49.36 亿元；工业用地的成交价款为 6.70 亿元。2022 年医药高新区（高港区）土地出让的成交地面均价为 1606.56 元/m<sup>2</sup>，去年同期土地出让的成交地面均价为 1768.01 元/m<sup>2</sup>，较上年下降 161.45 元/m<sup>2</sup>。

总体来看，2022年泰兴市全部土地出让成交价款为101.13亿元，较上年同比减少19.63%，2022年泰兴市整体成交地面均价有所下降，主要是受住宅用地价格拖累。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48.81%，其次是商服用地，占比为43.10%。

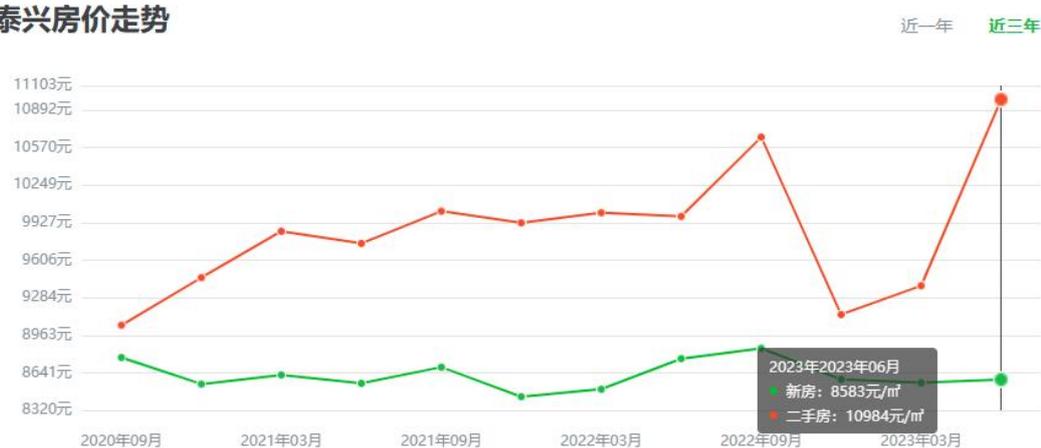
## (2) 房地产市场

根据吉屋网公报，截至2023年8月，泰兴市二手房平均价格为9683元/平方米，环比下降0.56%。新房价格8542元/平，环比上升0.05%。

### 泰兴房价走势



### 泰兴房价走势



### 三、交易对手分析

#### (一) 公司概况

公司名称	泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	泰兴市虹桥镇虹桥大厦 615 室
法定代表人	徐小辉
统一社会信用代码	91321283MA259PEW3U
注册/实收资本	300000 万元人民币/150000 万元人民币
成立时间	2021 年 3 月 1 日
经营范围	许可项目：港口经营；港口货物装卸搬运活动；房地产开发经营；各类工程建设活动；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；保税物流中心经营；道路货物运输（不含危险货物）；河道采砂（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：陆地管道运输；停车场服务；打捞服务；无船承运业务；海洋工程平台装备制造；水下系统和作业装备制造；物联网技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务；股权投资；以自有资金从事投资活动；融资咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；社会经济咨询服务；休闲观光活动；会议及展览服务；港口理货；物料搬运装备制造；企业总部管理；装卸搬运；港口设施设备和机械租赁维修业务；工程管理服务；对外承包工程；非居住房地产租赁；船舶拖带服务；船舶港口服务；国内船舶代理；国际船舶代理；船舶租赁；海洋工程装备制造；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；物业管

	理；自有资金投资的资产管理服务；运输货物打包服务；道路货物运输站经营；从事内地与港澳间集装箱船、普通货船运输；从事国际集装箱船、普通货船运输；海上国际货物运输代理；海底管道运输服务；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；汽车租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	--

## （二）历史沿革

泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司成立于2021年3月1日，由泰兴市虹桥工业园管理委员会出资组建，成立时名称为泰兴市虹桥港口集团有限公司，初始注册资本为10.00亿元。2021年5月，公司出资人变更为泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会。2022年3月28日，公司法定代表人由朱海兵变为于国民。

2022年5月公司名称变更为现名，同年6月公司注册资本增至30.00亿元。2022年6月，泰兴市人民政府泰政复【2022】87号文批复，将泰兴市虹桥物业管理服务有限公司、泰兴市临港产业投资有限公司的100.00%股权无偿转让给公司。2023年3月22日，公司法定代表人由于国民变为徐小辉。

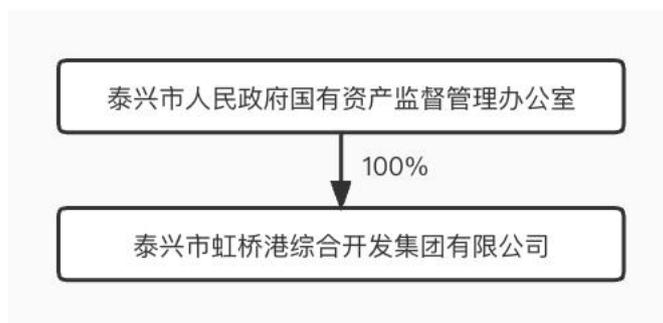
截至2023年8月，公司控股股东和实际控制人均为泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为100.00%，出资方式为货币。

## （三）股权结构

截至到2023年8月，泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司注册资本为300000万元，实收资本为150000万元，股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会	30,000.00	100.00%
合计	400,000.00	100.00%

股权结构图如下：



#### (四) 公司治理与组织架构

##### 1、公司治理

公司按照根据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规，制定了《泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司章程》（修订本）（以下简称“《公司章程》”），融资人成立时间不长，但已建立并逐步完善了法人治理结构，设立了董事会、监事会和经理层。股东、董事会、监事会和经理层之间授权明确、职责清晰。

##### 1、股东

公司不设立股东会，泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人履行对公司监督管理职责，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定非由职工代表担任的董事、监事，决定有关执行董事、监事、经理的报酬事项；
- (3) 审批董事会的报告；
- (4) 审批监事会的报告；
- (5) 委派或更换公司非职工代表董事会成员，指定公司董事长；
- (6) 委派或更换公司非职工代表监事会成员，指定公司监事会主席；
- (7) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (8) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (9) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (10) 对发行公司债券作出决定；
- (11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

## (12) 修改公司章程

### 2、董事会

公司设董事会，成员为5人，其中职工代表1人。董事会成员中非职工代表董事由出资人委派，职工代表由公司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1人，由出资人从董事会成员中指定。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) 制定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、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度。

### 3、监事会

公司设监事会，成员5人，其中职工代表2人。监事会成员中非职工代表监事由出资人委派，职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事任期三年，任期届满，可连选连任。监事会设主席一人，由出资人从监事会成员中指定。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；

### 3、经理层

公司设总经理1人，由董事会决定聘任或者解聘。经出资人同意，董事会成员可以兼任总经理。

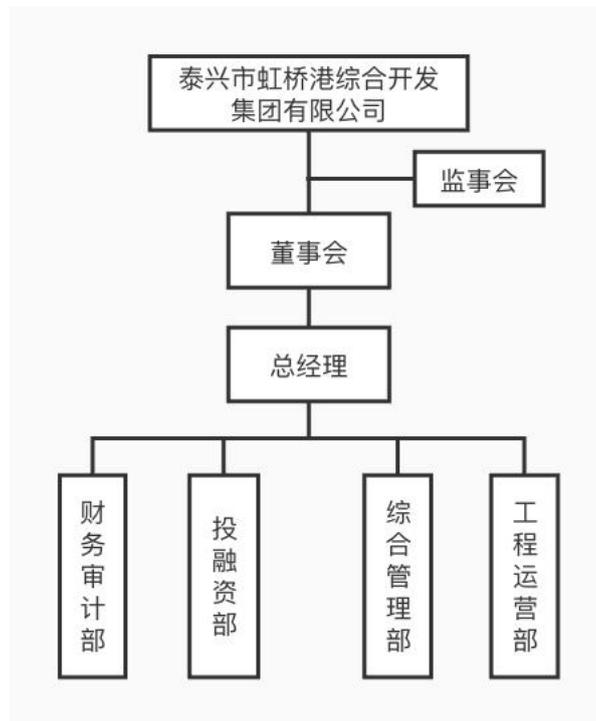
经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。
- (8) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

## 2、组织架构

公司组织结构如下：



## 3、高管简介

徐小辉，男，1986年10月生，中共党员，大学本科学历，毕业于苏州大学新闻传播专业。个人履历如下：2005.9-2009.7 苏州大学新闻传播专业学习；2009.8-2011.7 泰州市姜堰区溱潼镇大学生村官；2011.8-2015.4 泰兴市城管执法大队，期间副中队长；2015.5-2018.3 泰兴市劳动监察大队，期间中队长；

2018.3-2018.12 泰兴市财政局资产管理科副科长；2018.12-2022.9 泰兴市曲霞镇财政所长；2022.9-2023.2 泰兴市城投集团副总经理；2023.3-至今泰兴市虹桥园工业开发有限公司董事长和泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司董事长。

#### 虹桥港开发和泰兴虹桥园主要管理人员名单

泰兴市虹桥园工业开发有限公司		泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司	
职务	姓名	职务	姓名
董事长	徐小辉	董事长	徐小辉
董事	常杰	董事	刘畅
董事	陆云	董事	朱彩霞
董事	印春国	董事	徐晗
董事	朱彩霞	董事	朱溢
总经理	于国民	总经理	于国民
融资部负责人	张宇	融资部负责人	戴锐

交易对手虹桥港开发和担保人1泰兴虹桥园实际管理人员为一套班子，两家公司的董事长均为徐小辉先生，总经理均为于国民先生，董事中也有一人重合，两家公司管理人员高度重合，虹桥港开发的融资部负责人戴锐，董事刘畅，分别为泰兴虹桥园公司融资部的成员和财务的主要负责人，两家公司在管理、经营、财务和融资上实际都由一套人员进行统筹管理，实际上为一家公司。

#### (五) 主要控股公司

截至到2023年6月末，虹桥港开发公司纳入合并范围的子公司，具体如下：

序号	企业名称	级次 (注1)	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)		取得方式
								直接	间接	
1	泰兴市虹桥水务有限公司	2	1	泰兴	泰兴	土木工程建筑业	50,000.00	85.00		投资设立
2	虹桥港(泰兴)置业有限公司	2	1	泰兴	泰兴	房地产业	50,000.00	85.00		投资设立
3	虹桥港(泰兴)港务有限公司	2	1	泰兴	泰兴	水上运输业	50,000.00	85.00		投资设立
4	泰兴市合泰现代物流产业发展有限公司	2	1	泰兴	泰兴	道路运输业	6,000.00	100.00		投资设立

5	泰兴虹桥物业管理服务有限公司	2	1	泰兴	泰兴	房地产业	100.00	100.00		同一控制下企业合并
6	泰兴市虹桥临港产业投资有限公司	2	1	泰兴	泰兴	水上运输业	100,000.00	82.00		同一控制下企业合并
7	泰兴虹桥环境工程有限公司	2	1	泰兴	泰兴	环境卫生管理	100.00	100.00		非同一控制下企业合并
8	泰兴市常虹实业有限公司	2	1	泰兴	泰兴	船舶及相关装置制造	5,000.00	100.00		非同一控制下企业合并

## (六) 经营模式

虹桥港开发公司是当地重要得出设施建设主体，主要从事于工程项目建设和土地开发、整理业务量大板块。2022年，融资人工程项目建设和土地开发、整理业务收入合计为64,699.73万元，占营业收入的比重为99.64%。

### 2021-2023年6月公司营业收入及毛利率情况（单位：万元、%）

营业收入						
项目	2021年度		2022年度		2023年1-6月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目	33,678.03	99.86	64,000.32	98.56	33,920.54	98.76
土地开发整理		0.00	699.41	1.08		0.00
物业及租赁等	48.47	0.14	232.78	0.36	424.81	1.24
<b>合计</b>	<b>33,726.50</b>	<b>100.00</b>	<b>64,932.51</b>	<b>100.00</b>	<b>34,345.35</b>	<b>100.00</b>
营业成本						
工程项目	28,906.41	100.00	54,933.61	98.71	29,115.13	98.35
土地开发整理		0.00		0.00		0.00
物业及租赁等		0.00	715.50	1.29	488.02	1.65
<b>合计</b>	<b>28,906.41</b>	<b>100.00</b>	<b>55,649.11</b>	<b>100.00</b>	<b>29,603.15</b>	<b>100.00</b>
毛利润						
工程项目	4,771.62	98.99	9,066.71	97.67	4,805.41	101.33
土地开发整理	-	-	699.41	7.53	0.00	0.00
物业及租赁等	48.47	1.01	-482.72	-5.20	-63.21	-1.33
<b>合计</b>	<b>4,820.09</b>	<b>100.00</b>	<b>9,283.40</b>	<b>100.00</b>	<b>4,742.20</b>	<b>100.00</b>
毛利率						
工程项目	14.17		14.17		14.17	
土地开发整理			100.00			
物业及租赁等	100.00		-207.37		-14.88	
<b>合计</b>	<b>14.29</b>		<b>14.30</b>		<b>13.81</b>	

## 1. 工程项目建设业务板块

### (1) 业务模式

公司收入主要来源于工程项目建设业务，其模式为：泰兴市政府授权泰兴市双越投资有限公司（以下简称“双越投资”）与公司签订《基础设施工程项目委托建设协议》（以下简称“委托建设协议”），建设内容为虹桥工业园区基础设施、安置房、生态小城及土地开发整理，投资总额约150亿元，期限为2021年至2030年。委托建设协议约定，双越投资委托公司建设项目按实际发生成本的20%作为项目的投资回报，在受托项目完工通过验收后由公司将资产移交双越投资，公司对已完工项目出具项目费用结算单，双越投资经审核后进行付款。

(2) 工程项目建设业务项目基本情况

2022年，融资人实现工程项目建设收入64,000.32万元。2022年，融资人确认收入的工程项目情况如下：

**2022年融资人确认收入的工程项目情况**

单位：元

序号	项目名称	项目成本	项目收入
1	二桥港路道路工程	752,090.28	902,508.34
2	长虹路道路工程	3,902,337.89	4,682,805.47
3	备土绿化工程	49,505,061.89	59,406,074.27
4	同德安置小区一期项目工程	206,367,603.10	247,641,123.72
5	同德土地整理	115,279,792.71	138,335,751.25
6	涌兴土地整理	4,623,218.71	5,547,862.45
7	靖泰河项目	764,129.00	916,954.80
8	常泰大桥北接线动迁	48,947,855.48	58,737,426.58
9	污水处理项目工程	12,588,655.09	15,106,386.11
10	焦土港风光带项目工程	94,312,922.55	113,175,507.06
11	七圩垃圾中转站工程	4,038,254.89	4,845,905.87
12	园区电力工程管道安装	8,254,163.69	9,904,996.43
	<b>合计</b>	<b>549,336,085.28</b>	<b>659,203,302.34</b>

2023年1-6月，虹桥港开发公司实现工程项目建设收入33,920.54万元，均来自公司土地整理项目，其毛利润为4,805.41万元。

2) 主要存货项目情况

截至2023年6月，融资人工程项目建设业务中主要存货项目情况如下：

**截至2023年6月融资人主要存货项目情况**

单位：元

项目名称	存货金额
广福小区项目工程	10,306,423.01

同德安置小区二期项目工程	518,951,273.94
物流园区一期项目工程	365,382,727.37
长江美食街项目工程	6,339,023.94
污水管网项目工程	4,187,001.87
六圩港内港池	16,450,839.80
法律服务中心	12,486,914.36
姜堰锦江商贸城	6,584,765.69
边防站	12,097,810.07
八圩土地整理	201,288,289.33
广福土地整理	71,115,529.26
蒋华土地整理	292,451,509.59
六圩土地整理	37,674,142.45
七圩土地整理	335,602,933.27
三桥土地整理	78,581,109.10
上元土地整理	175,301,919.12
四仙土地整理	212,155,333.00
通石土地整理	106,616,002.95
长江生态走廊	12,410,183.15
虹桥新城建设	22,730,149.06
沿江生态示范廊	88,755,385.75
土地增产挂钩	451,297,502.36
边防站	12,097,810.07
八圩土地整理	201,288,289.33
广福土地整理	71,115,529.26
蒋华土地整理	292,451,509.59
六圩土地整理	37,674,142.45
七圩土地整理	335,602,933.27
三桥土地整理	78,581,109.10
上元土地整理	175,301,919.12
四仙土地整理	212,155,333.00
通石土地整理	106,616,002.95
长江生态走廊	12,410,183.15
虹桥新城建设	22,730,149.06
沿江生态示范廊	88,755,385.75
土地增产挂钩	451,297,502.36
长江美食公园	226,173,862.53
临港大道西侧片区动迁	453,191,860.77
500千伏凤城至梅里线路动迁	7,395,952.14

## 2. 土地开发、整理业务板块

### (1) 土地开发、整理项目存货情况

截至2023年6月，融资人土地开发、整理业务中主要存货项目情况如下：

#### 截至2023年6月融资人主要存货项目情况

单位：元

项目名称	存货金额
------	------

待开发土地-TX2021R-29 地块	259,354,000.00
TX2022R-01 地块	119,119,500.00
TX2022R-02 地块	32,033,000.00
TX2022R-03 地块	21,887,500.00
TX2022R-04 地块	81,524,500.00
TX2022R-05 地块	136,372,000.00
TX2022R-10 地块	266,976,000.00
TX2022R-11 地块	40,582,000.00
虹江路北侧地块	11,913,050.00
TX2022R-14 地块	399,200,000.00
TX2022R-27 地块	34,300,000.00
TX2022R-28 地块	171,700,000.00
TX2022R-29 地块	78,750,000.00
TX2022R-30 地块	102,750,000.00
TX2022R-31 地块	261,350,000.00
TX2022R-32 地块	181,750,000.00
TX2022R-33 地块	209,650,000.00
TX2022R-34 地块	118,800,000.00
TX2022R-35 地块	77,800,000.00

2022 年，公司收到政府补助收入 0.81 亿元，公司是泰兴市重要的基础设施建设主体，预计未来将持续受到当地政府的支持。

## （七）财务分析

公司提供了 2020-2022 年及 2023 年半年度的审计报告，2023 年半年度报为未经审计的财务报表，2020 年-2021 年的审计报告由中兴华会计师事务所审计并出具了无保留意见，2022 年审计报告由苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见。

### （一）财务数据

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	16,938.02	8,208.05	16,403.41	24,906.62
应收账款		34,663.34	97,629.62	126,110.74
预付账款				31,562.46
其他应收款	185,991.54	158,176.35	120,956.27	174,058.22
存货	4,503.16	129,466.29	696,070.29	689,293.66

其他流动资产			1.47	1.60
<b>流动资产合计</b>	<b>207,432.72</b>	<b>330,514.03</b>	<b>931,061.05</b>	<b>1,045,933.29</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他权益工具投资			103,825.73	103,825.73
投资性房地产		42,016.44	42,016.44	42,016.44
固定资产		22.21	15,932.48	15,786.48
在建工程		52.43	684.32	2,176.11
无形资产		2,274.29	55,162.97	55,073.02
长期待摊费用				1,019.29
其他非流动资产		14,550.91	26,777.09	42,690.14
<b>非流动资产合计</b>		<b>58,916.28</b>	<b>244,399.03</b>	<b>262,587.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>207,432.72</b>	<b>389,430.31</b>	<b>1,175,460.08</b>	<b>1,308,520.49</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	12,492.76	12,723.06	33,544.47	37,037.54
应付票据	15,000.00	8,000.00	8,000.00	10,000.00
应付账款			3,116.48	3,075.79
合同负债			781.64	502.42
应交税费		2,585.96	10,132.52	12,148.12
其他应付款	16,100.00	82,977.69	486,096.00	484,870.76
一年内到期的非流动负债	31,863.59	59,241.91	51,283.27	46,205.70
其他流动负债	5,500.00		10,083.28	43.72
<b>流动负债合计</b>	<b>80,956.35</b>	<b>165,528.63</b>	<b>603,037.65</b>	<b>593,884.05</b>
<b>非流动负债：</b>				0.00
长期借款	19,900.00		33,316.00	153,843.00
长期应付款	56,337.67	25,458.56	26,454.53	47,064.10
递延所得税负债		1,168.65	1,168.65	1,168.65
其他非流动负债	5,000.00	5,000.00		
<b>非流动负债合计</b>	<b>81,237.67</b>	<b>31,627.21</b>	<b>60,939.18</b>	<b>202,075.76</b>
<b>负债合计</b>	<b>162,194.02</b>	<b>197,155.84</b>	<b>663,976.83</b>	<b>795,959.81</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	50,000.00		150,000.00	150,000.00
资本公积		189,797.98	286,842.06	286,842.06
其他综合收益		3,505.96	3,505.96	3,505.96
专项储备				
盈余公积		439.10	1,762.25	1,762.25
未分配利润	-4,761.30	-1,468.57	9,372.98	10,450.41
归属于母公司所有者权益合计	45,238.70	192,274.47	451,483.25	452,560.68
少数股东权益			60,000.00	60,000.00
<b>所有者权益合计</b>	<b>45,238.70</b>	<b>192,274.47</b>	<b>511,483.25</b>	<b>512,560.68</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>207,432.72</b>	<b>389,430.31</b>	<b>1,175,460.08</b>	<b>1,308,520.49</b>

合并利润表（单位：万元）

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
一、营业总收入		33,726.50	64,932.52	34,345.35
其中：营业收入		33,726.50	64,932.52	34,345.35

<b>二、营业总成本</b>	<b>3,156.56</b>	<b>29,767.17</b>	<b>56,705.55</b>	<b>32,583.45</b>
其中：营业成本		28,909.41	55,649.11	29,603.15
税金及附加		142.41	594.56	243.90
销售费用				
管理费用	699.52	151.97	597.81	1,419.55
研发费用				
财务费用	2,457.04	563.38	-135.92	1,316.86
其中：利息费用	1,926.29	843.44	3.40	1,550.09
利息收入	166.25	312.72	141.12	306.69
加：其他收益		1,267.83	8,162.53	756.32
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-3,156.56</b>	<b>5,227.16</b>	<b>16,389.49</b>	<b>2,518.22</b>
加：营业外收入		0.00	0.05	0.00
减：营业外支出		20.01	82.59	401.45
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-3,156.56</b>	<b>5,207.15</b>	<b>16,306.95</b>	<b>2,116.77</b>
减：所得税费用		1,475.31	4,142.26	1,039.34
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-3,156.56</b>	<b>3,731.83</b>	<b>12,164.70</b>	<b>1,077.43</b>

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		73.85	12,831.15	393.93
收到的税费返还		8.83	23.53	
收到其他与经营活动有关的现金	1,384.85	102,535.37	331,244.34	252,074.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,384.85</b>	<b>102,618.04</b>	<b>344,099.02</b>	<b>252,468.85</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		58,029.22	255,448.24	19,225.62
支付给职工以及为职工支付的现金		0.00	51.44	83.26
支付的各项税费		1,101.02	405.71	515.36
支付其他与经营活动有关的现金	75,094.70	3,138.39	83,677.11	228,636.52
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>75,094.70</b>	<b>62,268.63</b>	<b>339,582.50</b>	<b>248,460.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-73,709.85</b>	<b>40,349.41</b>	<b>4,516.51</b>	<b>4,008.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
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				
<b>投资活动现金流入小计</b>				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,173.22	12,203.98	1,561.40
投资支付的现金		3,000.00	60,000.00	114,943.60
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		0.00	172,500.00	50,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>6,173.22</b>	<b>244,703.98</b>	<b>166,505.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,173.22</b>	<b>-244,703.98</b>	<b>-166,505.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				

吸收投资收到的现金			210,000.00	114,943.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	32,471.00	22,500.00	89,862.00	134,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	120,400.00	10,000.00	51,900.00	35,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>152,871.00</b>	<b>32,500.00</b>	<b>351,762.00</b>	<b>284,443.60</b>
偿还债务支付的现金	44,287.03	51,118.25	42,400.00	7,623.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,401.90	843.44	9,450.55	6,020.75
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	31,601.50	14,944.46	57,114.74	87,713.63
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>78,290.42</b>	<b>66,906.16</b>	<b>108,965.29</b>	<b>101,357.38</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>74,580.58</b>	<b>-34,406.16</b>	<b>242,796.71</b>	<b>183,086.22</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>870.73</b>	<b>-229.97</b>	<b>2,609.25</b>	<b>20,589.32</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,067.29	1,938.02	1,708.05	4,317.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,938.02</b>	<b>1,708.05</b>	<b>4,317.30</b>	<b>24,906.62</b>

## (二) 财务分析

### 1. 所有者权益分析

2020-2023年6月末，公司所有者权益分别为4.52亿元、19.23亿元、51.15亿元和51.26亿元，公司的所有者权益保持增长。2023年6月末，所有者权益主要由实收资本15亿元，资本公积金28.68亿元、盈余公积0.18亿元、其他综合收益0.35亿元、未分配利润1.05亿元和少数股东权益6.00亿元构成。

#### 2020-2023年6月末虹桥港开发公司所有者权益情况（单位：万元、%）

项目	2020年		2021年		2022年		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>所有者权益：</b>								
实收资本	50,000.00	110.52			150,000.00	29.33	150,000.00	29.26
资本公积			189,797.98	98.71	286,842.06	56.08	286,842.06	55.96
其他综合收益			3,505.96	1.82	3,505.96	0.69	3,505.96	0.68
专项储备								
盈余公积			439.10	0.23	1,762.25	0.34	1,762.25	0.34
未分配利润	-4,761.30	-10.52	-1,468.57	-0.76	9,372.98	1.83	10,450.41	2.04
少数股东权益					60,000.00	11.73	60,000.00	11.71
<b>所有者权益合计</b>	<b>45,238.70</b>	<b>100.00</b>	<b>192,274.47</b>	<b>100.00</b>	<b>511,483.25</b>	<b>100.00</b>	<b>512,560.68</b>	<b>100.00</b>

### 2. 资产结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，交易对手虹桥港开发公司的资产分别为20.74亿元、38.94亿元、117.55亿元和130.85亿元，公司资产规模逐年上升，2023年6月末，公司资产规模达到130.85亿元。2020-2023年6月末，公司流动资产规模分别为20.74亿元、33.05亿元、93.11亿元和104.59亿元，占总资产规模的比例分别为100.00%、84.87%、79.21%、和79.93%；同期，公司非流动资产

规模分别为 0 亿元、5.89 亿元、24.44 亿元和 26.26 亿元，占总资产规模的比  
例分别为 0%、15.13%、20.79%和 20.07%。

从具体构成上来看，虹桥港开发的资产分布较为集中，主要由货币资金、  
应收账款、其他应收款、存货以及投资性房地产、固定资产等构成。

2020-2023 年 6 月末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	16,938.02	8.17	8,208.05	2.11	16,403.41	1.40	24,906.62	1.90
应收账款			34,663.34	8.90	97,629.62	8.31	126,110.74	9.64
预付账款							31,562.46	2.41
其他应收款	185,991.54	89.66	158,176.35	40.62	120,956.27	10.29	174,058.22	13.30
存货	4,503.16	2.17	129,466.29	33.25	696,070.29	59.22	689,293.66	52.68
其他流动资产					1.47	0.00	1.60	0.00
<b>流动资产合计</b>	<b>207,432.72</b>	<b>100.00</b>	<b>330,514.03</b>	<b>84.87</b>	<b>931,061.05</b>	<b>79.21</b>	<b>1,045,933.29</b>	<b>79.93</b>
<b>非流动资产：</b>								
其他权益工具投资					103,825.73	8.83	103,825.73	7.93
投资性房地产			42,016.44	10.79	42,016.44	3.57	42,016.44	3.21
固定资产			22.21	0.01	15,932.48	1.36	15,786.48	1.21
在建工程			52.43	0.01	684.32	0.06	2,176.11	0.17
无形资产			2,274.29	0.58	55,162.97	4.69	55,073.02	4.21
长期待摊费用							1,019.29	0.08
其他非流动资产			14,550.91	3.74	26,777.09	2.28	42,690.14	3.26
<b>非流动资产合计</b>			<b>58,916.28</b>	<b>15.13</b>	<b>244,399.03</b>	<b>20.79</b>	<b>262,587.20</b>	<b>20.07</b>
<b>资产总计</b>	<b>207,432.72</b>	<b>100.00</b>	<b>389,430.31</b>	<b>100.00</b>	<b>1,175,460.08</b>	<b>100.00</b>	<b>1,308,520.49</b>	<b>100.00</b>

(1) 货币资金

2020-2023 年 6 月末，公司货币资金余额分别为 1.69 亿元、0.82 亿元、  
1.64 亿元和 2.50 亿元，占资产总计的比重分别为 8.17%、2.11%、1.40%和  
1.90%。截至 2023 年 6 月末，公司货币资金较年初增长 0.85 亿元，增长  
51.84%。2022 年末公司货币资金构成主要是银行存款 2.49 亿构成元。

2023 年 6 月末公司货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	737	737
银行存款	249,065,420.93	43,172,252.94
其他货币资金		120,861,086.22
合计	249,066,157.93	164,034,076.16

(2) 应收账款

2021-2023 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 3.47 亿元、9.76 亿元和  
2.49 亿元，占资产总计的比重分别为 2.11%、1.40%和 1.90%。截至 2023 年 6

月末，公司应收账款较年初增加 29.17%。公司主要应收账款为泰兴市双越投资有点公司 12.55 亿元，占应收账款期末余额的比例为 99.53%。

**2023 年 6 月末公司应收账款余额前五名明细表（单位：元）**

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
泰兴市双越投资有限公司	1,255,207,185.12	99.53	
江苏扬子鑫福造船有限公司	5,363,411.51	0.43	
泰兴市虹桥镇人民政府	500,000.00	0.04	
泰兴市第五高级中学	12,000.00		
中华人民共和国泰州出入境边防检查站	8,000.00		
<b>合计</b>	<b>1,158,179,131.19</b>	<b>99.99</b>	

(3) 其他应收款

2020-2023 年 6 月末，公司其他应付款余额分别为 18.60 亿元、15.82 亿元、12.10 亿元和 17.41 亿元，占资产总计的比重分别为 89.66%、40.62%、10.29% 和 13.30%。截至 2023 年 6 月末，公司其他应收款较年增加 5.31 亿元，增长 43.90%。

**2023 年 6 月末公司其他应收款账布明细表（单位：元）**

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
江苏江天农业科技发展有限公司	往来款/拆借款	448,739,345.09	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	25.78
泰兴市祥福泰商贸有限公司	往来款/拆借款	352,823,222.24	1 年以内、1-2 年	20.27
泰兴市鼎济富实业发展有限公司	往来款/拆借款	270,000,000.00	1-2 年、3-4 年	15.51
常熟市龙腾特种钢有限公司	往来款	246,721,445.98	1 年以内	14.17
泰兴市兴虹城镇建设综合开发有限公司	往来款/拆借款	150,999,999.00	1-2 年	8.68
泰兴市天瑞环保科技有限公司	往来款	65,995,915.66	1 年以内	3.79
<b>合计</b>		<b>1,535,279,927.97</b>		

#### (4) 存货

2020-2023年6月末，公司存货分别为0.45亿元、12.95亿元、69.61亿元和68.93亿元，占资产总计的比重分别为2.17%、33.25%、59.22%、24.11%和52.68%，截至2023年6月末，公司存货较年初减少0.68亿元，减少-0.97%

##### 2023年6月末公司存货明细如下（单位：元）

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	6,892,936,575.68		6,892,936,575.68
合计	6,892,936,575.68		6,892,936,575.68

#### (5) 其他权益工具投资

2022和2023年6月末，公司其他权益工具投资分别为10.38亿元、和10.38亿元，占资产总计的比重分别为8.83%和7.93%。

##### 2023年6月末公司投资性房地产明细表（单位：元）

项目	期末余额	年初余额
泰兴市虹桥园工业开发有限公司	438,257,296.79	438,257,296.79
泰兴市鼎济富实业发展有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
泰兴市兴虹城镇建设综合开发有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
泰兴市虹桥新农村建设有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	1,038,257,296.79	1,038,257,296.79

#### (6) 固定资产

2021-2023年6月末，公司固定资产分别为22.21亿元、1.59亿元和1.58亿元，占资产总计的比重分别为0.01%、1.36%和1.21%，截至2023年6月末，公司固定资产主要是房屋及建筑物1.57亿元和运输设备0.01亿元。

##### 2023年6月末公司固定资产明细表（单位：万元）

项目	房屋及建筑物	办公及电子设备	运输设备	合计
期末账面价值	156,609,882.00	155,968.61	1,098,952.88	157,864,803.49
年初账面价值	158,191,800.00	178,331.90	954,637.50	159,324,769.40

### 3. 负债结构及主要科目分析

近年来，随着主营业务的扩张，公司对外融资规模增长速度较快，债务余额逐年上升。2020-2023年6月末，虹桥港开发的负债总额分别为16.22亿元、19.72亿元、66.40亿元和79.60亿元。从负债结构来看，2020-2023年6月末，

公司流动负债规模分别为 8.10 亿元、16.55 亿元、60.30 亿元和 59.39 亿元，占总负债的比重分别为 49.91%、83.96%、90.82%和 74.61%，公司流动负债占比逐年降低，2023 年 6 月末减少了 0.92 亿元，流动负债主要由短期借款和一年内到期的非流动负债构成。2020-2023 年 6 月末，公司非流动负债规模分别为 8.12 亿元、3.16 亿元、6.09 亿元和 20.21 亿元，占总负债的比重分别为 50.09%、16.04%、9.18%和 25.39%。公司非流动负债主要由长期借款构成。

近三年及一期公司负债结构有调整，公司负债结构由开始的以流动资产为主转变为以非流动负债为主。

2020-2023 年 6 月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	12,492.76	7.70	12,723.06	6.45	33,544.47	5.05	37,037.54	4.65
应付票据	15,000.00	9.25	8,000.00	4.06	8,000.00	1.20	10,000.00	1.26
应付账款					3,116.48	0.47	3,075.79	0.39
合同负债					781.64	0.12	502.42	0.06
应交税费			2,585.96	1.31	10,132.52	1.53	12,148.12	1.53
其他应付款	16,100.00	9.93	82,977.69	42.09	486,096.00	73.21	484,870.76	60.92
一年内到期的非流动负债	31,863.59	19.65	59,241.91	30.05	51,283.27	7.72	46,205.70	5.81
其他流动负债	5,500.00	3.39			10,083.28	1.52	43.72	0.01
<b>流动负债合计</b>	<b>80,956.35</b>	<b>49.91</b>	<b>165,528.63</b>	<b>83.96</b>	<b>603,037.65</b>	<b>90.82</b>	<b>593,884.05</b>	<b>74.61</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	19,900.00	12.27			33,316.00	5.02	153,843.00	19.33
长期应付款	56,337.67	34.73	25,458.56	12.91	26,454.53	3.98	47,064.10	5.91
递延所得税负债			1,168.65	0.59	1,168.65	0.18	1,168.65	0.15
其他非流动负债	5,000.00	3.08	5,000.00	2.54				
<b>非流动负债合计</b>	<b>81,237.67</b>	<b>50.09</b>	<b>31,627.21</b>	<b>16.04</b>	<b>60,939.18</b>	<b>9.18</b>	<b>202,075.76</b>	<b>25.39</b>
<b>负债合计</b>	<b>162,194.02</b>	<b>100.00</b>	<b>197,155.84</b>	<b>100.00</b>	<b>663,976.83</b>	<b>100.00</b>	<b>795,959.81</b>	<b>100.00</b>

### (1) 短期借款

2020-2023 年 6 月末，短期借款余额分别为 1.25 亿元、1.27 亿元、3.35 亿元和 3.70 亿元，占负债总计的比重分别为 7.70%、6.45%、5.05%和 4.65%。2023 年 6 月末，公司短期借款中主要是保证借款 1.60 亿元和抵押借款 2.00 亿元。

2023 年 6 月末公司短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
信用借款	10,000,000.00	
保证借款	160,000,000.00	135,000,000.00
抵押借款	200,000,000.00	200,000,000.00
保证+质押借款		
短期借款应计利息	375,361.11	444,675.00
合计	370,375,361.11	335,444,675.00

(2) 应付账款

2022 和 2023 年 6 月末应付账款余额分别为 0.31 亿元和 1.00 亿元，占负债总计的比重分别 0.47%和 0.39%。

**2023 年 6 月末公司应付账款明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	324,231.65	31,164,776.97
1-2 年	30,418,469.70	
2-3 年	9,300.00	
3 年以上	5,948.00	
合计	30,757,949.35	31,164,776.97

(3) 其他应付款

2020-2023 年 6 月末其他应付款余额分别为 1.61 亿元、8.30 亿元、48.61 亿元和 48.49 亿元，占负债总计的比重分别 9.93%、42.09%、73.21%和 60.92%。截至 2023 年 6 月末，公司其他应付款按款项性质分主要构成是往来款 48.45 亿元和质保金 0.03 亿元。

**2023 年 6 月末公司其他应付款明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
往来款	4,845,427,090.17	4,855,595,695.92
保证金、押金	3,280,471.34	5,364,351.25
合计	4,848,707,561.51	4,860,960,047.17

(4) 一年内到期的非流动负债

2020-2023 年 6 月末，一年内到期的非流动负债余额分别为 3.19 亿元、5.92 亿元、5.13 亿元和 4.62 亿元，占负债总计的比重分别 19.65%、30.05%、7.72%和 5.81%。截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债较年初减少 0.51 亿元，减少 9.90%。

**2023 年 6 月末公司一年内到期的非流动负债明细表（单位：万元）**

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	160,960,000.00	2,460,000.00
1 年内到期的长期借款利息	2,598,300.29	501,394.00
1 年内到期的长期应付款	289,680,238.50	502,912,281.66
1 年内到期的非流动负债应付利息	8,818,492.01	6,958,978.86
合计	462,057,030.80	512,832,654.52

(5) 长期借款

2020-2023年9月末，公司长期借款余额分别为1.99亿元、0.00亿元、3.33亿元和15.38亿元，占负债总计的比重分别为12.27%、0.00%、5.02%和19.33%。截至2023年6月末，公司长期借款构成情况如下：

**2023年6月末公司长期借款明细表（单位：万元）**

项目	期末余额	期初余额
信用借款		
保证借款	1,699,390,000.00	335,620,000.00
抵押借款		
保证+抵押借款		
保证+质押借款		
保证+抵押+质押借款		
减：一年内到期的长期借款（附注六、20）	160,960,000.00	2,460,000.00
合计	1,538,430,000.00	333,160,000.00

(6) 长期应付款

2020-2023年6月末长期应付款（合计）余额分别为5.63亿元、2.55亿元、2.65亿元和4.71亿元，占负债总计的比重分别为34.73%、12.91%、3.98%和5.91%。截至2023年6月末，公司长期应付款中主要是应付融资租赁款7.60亿元。

**2023年6月末公司长期应付款明细表（单位：万元）**

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	760,321,258.70	767,457,573.80
减：一年内到期部分（附注六、20）	289,680,238.50	502,912,281.66
合计	470,641,020.20	264,545,292.14

4. 盈利能力分析

**虹桥港开发2021-2023年6月末经营情况（单位：万元、%）**

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-6月
营业收入	-	33,726.50	64,932.52	34,345.35
营业成本	3,156.56	28,909.41	55,649.11	29,603.15
营业利润	-3,156.56	5,227.16	16,389.49	2,518.22
净利润	-3,156.56	3,731.83	12,164.70	1,077.43
营业利润率	-	15.50%	25.24%	7.33%
毛利率	-	14.28%	14.30%	13.81%

2020-2023年6月末，公司实现营业收入分别为3.37亿元、6.49亿元和3.43亿元，公司营业收入近三年来保持稳定增长，净利润方面，公司分别为0.37亿元、1.22亿元和0.11亿元，公司净利润逐年增长。同期，公司毛利率分别为14.28%、14.30%和13.81%，毛利率较高。

5. 现金流量分析

虹桥港开发 2020-2023 年 6 月末现金流情况 (单位: 万元)

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
经营活动现金流入小计	1,384.85	102,618.04	344,099.02	252,468.85
经营活动现金流出小计	75,094.70	62,268.63	339,582.50	248,460.76
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-73,709.85</b>	<b>40,349.41</b>	<b>4,516.51</b>	<b>4,008.10</b>
投资活动现金流入小计				
投资活动现金流出小计		6,173.22	244,703.98	166,505.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,173.22</b>	<b>-244,703.98</b>	<b>-166,505.00</b>
筹资活动现金流入小计	152,871.00	32,500.00	351,762.00	284,443.60
筹资活动现金流出小计	78,290.42	66,906.16	108,965.29	101,357.38
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>74,580.58</b>	<b>-34,406.16</b>	<b>242,796.71</b>	<b>183,086.22</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>870.73</b>	<b>-229.97</b>	<b>2,609.25</b>	<b>20,589.32</b>

经营活动方面, 2020-2023 年 6 月末, 公司经营活动产生的现金流量净额分别为-7.37 亿元、4.03 亿元、0.45 亿元和 0.48 亿元, 公司经营活动现金流量均保持正向流入, 公司经营活动流入现金主要系销售商品、提供劳务收到的现金, 流出现金主要是购买商品、接受劳务支付的现金, 整体的现金流较为健康。

投资活动方面, 2020-2023 年 6 月末, 公司投资活动产生的现金流量净额分别为-0.62 亿元、-24.47 亿元和-16.65 亿元。由于公司近年来一直加大对外投资力度, 对外投资项目目前还未产生较大回报收益, 公司投资活动产生的流出现金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。

筹资活动方面, 2020-2023 年 6 月末, 公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 7.46 亿元、-3.44 亿元、24.28 亿元和 18.31 亿元, 公司筹资活动流入主要是取得借款收到的现金较多, 筹资活动现金流出主要是用于偿还债务支付。

总的来说, 公司整体的经营性现金流保持正向流入, 投资获得现金流较大, 经营情况良好。

## 6. 偿债能力分析

虹桥港开发 2020-2023 年 6 月末主要偿债能力指标

指标名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
资产负债率 (%)	78.19%	50.63%	56.49%	60.83%
流动比率	2.56	2	1.54	1.76
速动比率	2.51	1.21	0.39	0.6

从短期偿债能力来看 2020-2023 年 6 月末公司流动比率分别为 2.56、2.00、1.54、和 1.76, 公司流动比率均维持在较高水平。同期速动比率分别为 2.51、1.21、0.39 和 0.60, 公司短期偿债能力指标较为一般。

2020-2023年6月末公司资产负债率分别为78.19%、50.63%、56.49%和60.83%，2020年公司资产负债率较高，系因为公司整体资产规模较小，但近两年一期公司资产负债率稳定，基本维持在60%，指标在同地区城投企业当中处于合理水平。

总体来看，公司具备合理的长期偿债能力，短期偿债能力有待提高，但公司资产流动资产规模大，以及投资性房地差等固定资产为负债提供了一定的保障。

## （八）融资及担保情况

### 1、对外融资

截至到2023年6月末虹桥港开发从外部融资合计29.88亿元，其中银行贷款19.29亿元，占比64.56%；信托融资2.65亿元，占比8.88%；租赁融资7.84亿元，占比26.23%；其他融资渠道0.10亿元，占比0.33%，主要为小额贷款。

虹桥港开发融资方式情况（单位：万元）

	银行	信托	租赁	其他	合计
金额	192,939.00	26,522.06	78,369.04	1,000.00	298,830.10
占比	64.56%	8.88%	26.23%	0.33%	100.00%

根据到期债务情况来看，2023-2026及以后年到期债务分别为8.29亿元、4.22亿元、1.43亿元和15.96亿元，公司到期债务主要集中在2026年及以后。截至2023年6月末，公司的货币资金为2.49亿元，公司短期流动性较为充足，公司短期偿债压力较低。

2023-2026年及以后到期债务情况（单位：万元，%）

	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	82,859.85	42,150.66	14,253.98	159,565.61	298,830.10
占比	27.73%	14.11%	4.77%	53.40%	100.00%

### 2、对外担保

截止2023年6月末，虹桥港开发公司无对外担保。

## （九）信用评级情况

2022年10月13日，中证鹏元资信评估股份有限公司评定泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

## （十）征信查询及诉讼情况

根据中国人民银行2023年5月的征信报告显示，未结清业务中，无关注类和不良类。

已结清业务中，无关注类和不良类。

经查询“中国执行信息公开网”，虹桥港开发公司无被执行情况。

中国执行信息公开网  
司法为民 司法便民

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司

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: GAUR GAUR 验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司 相关的结果。

## 四、担保人 1 分析

### (一) 公司概况

公司名称	泰兴市虹桥园工业开发有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	泰兴市虹桥工业园区
法定代表人	徐小辉
统一社会信用代码	91321283747328784E
注册/实收资本	350000 万元人民币
成立时间	2003 年 03 月 24 日
经营范围	工业项目开发；土地整理、开发；国有资产投资经营；政府建设项目代理服务；市政工程施工；房屋拆除服务；建筑材料、农产品、食品、化肥销售；金属材料及制品、珠宝首饰、家用电器、木材的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外。（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

泰兴市虹桥园工业开发有限公司成立于 2003 年 3 月 24 日，初始注册资本为 1,000 万元，股东为泰兴市七圩镇农村集体资产管理委员会以及自然人董剑东、张立新，其中泰兴市七圩镇农村集体资产管理委员会以现金出资 600 万元，董剑东和张立新分别以现金出资 200 万元。此次出资由泰兴市安信达会计师事务所出具泰安会验[2003]135 号验资报告确认。

2008 年 11 月 13 日，根据公司股东会决议，董剑东、张立新分别将持有的泰兴市虹桥园工业开发有限公司的股权无偿转让给泰兴市七圩镇农村集体资产管理委员会，泰兴市七圩镇农村集体资产管理委员会持有公司 100% 股权。

2008年11月15日，根据公司股东决定，以货币资金增加公司注册资本2000万元，公司注册资本变更为3000万元，此次出资由靖江敬业会计师事务所出具靖敬会验字[2008]523号验资报告确认。

2008年12月1日，根据公司股东决定，以货币资金增加公司注册资本2000万元，公司注册资本变更为5000万元，此次出资由靖江敬业会计师事务所出具靖敬会验字[2008]536号验资报告确认。

2009年2月20日，根据公司股东决定，以货币资金增加公司注册资本3000万元，公司注册资本变更为8000万元，此次出资由靖江敬业会计师事务所出具靖敬会验字[2009]010号验资报告确认。

2009年2月26日，根据公司股东决定，以货币资金增加公司注册资本2000万元，公司注册资本变更为10000万元，此次出资由靖江敬业会计师事务所出具靖敬会验字[2009]015号验资报告确认。

2011年3月1日，公司股东泰兴市七圩镇农村集体资产管理委员会决定将公司股权全部转让给泰兴市虹桥镇水利站，泰兴市虹桥镇水利站持有公司100%股权。同时，新股东决定以货币资金增加公司注册资本6000万元，公司注册资本变更为16000万元，此次出资由江苏华证会计师事务所出具苏华证验字[2011]泰B-134号验资报告确认。

2011年3月17日，根据公司股东决定，以货币资金增加公司注册资本4000万元，公司注册资本变更为20000万元，此次出资由江苏华证会计师事务所出具苏华证验字[2011]泰B-154号验资报告确认。

2013年12月27日，公司股东泰兴市虹桥镇水利站将公司股权全部转让给泰兴市人民政府，泰兴市人民政府持有公司100%股权，公司类型变更为有限公司（国有独资）。

2017年9月26日，经泰兴市政府同意，公司注册资本由2亿元增资至5亿元，相关增资手续已完成。

2019年8月30日，公司注册资本增加至20亿元，同年12月，公司股东发生变更，由泰兴市人民政府变更为泰兴市中鑫投资集团有限公司。

2020年9月21日，公司注册资本从200000万元增至250000万元。

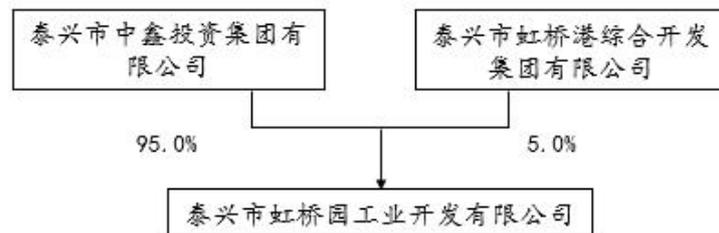
2021年12月10日，公司注册资本从250000万元增至350000万元。

2023年5月6日，根据泰兴市人民政府《市政府关于同意转让泰兴市虹桥园工业开发有限公司等公司股权的批复》（泰政复[2022]87号），将泰兴市中鑫投资集团有限公司持有的公司5%股权无偿转让给泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司。

截至2023年8月，公司注册资本为350000万元，公司股东为泰兴市中鑫投资集团有限公司（持股95%）和泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司（持股5%），实际控制人为泰兴市国有资产管理委员会办公室。

### （三）股权结构

截至2023年8月，公司注册资本为350000万元，公司股东为泰兴市中鑫投资集团有限公司（持股95%）和泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司（持股5%），实际控制人为泰兴市国有资产管理委员会办公室，法定代表人徐小辉。股权结构图如下：



### （四）公司治理与组织架构

#### 1、公司治理

公司严格按照《公司法》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

公司不设股东会，泰兴市中鑫投资集团有限公司作为出资人履行对公司监督管理职责，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定非职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事、经理的报酬事项；
- (3) 审定批准执行董事的报告；
- (4) 审定批准监事的报告；
- (5) 委派或更换公司非职工代表董事会成员，指定公司董事长；
- (6) 委派或更换公司非职工代表监事会成员，指定公司监事会主席；
- (7) 审定批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (8) 审定批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (9) 对公司增加或减少注册资本作出决定；
- (10) 对发行公司债券作出决议；
- (11) 对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决定；
- (12) 修改公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，成员5人，其中职工代表董事1人。董事会成员中非职工代表董事由股东委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事连任三年，任期届满，可连选连任，董事会设董事长1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和决算方案；
- (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) 制定公司合并、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；

### 3、监事会

公司设监事会，成员为五人，其中职工代表二人，监事会成员中，非职工监事由出资人委派，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事任期三年，任期届满，可连选连任，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、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

### 4、总经理

公司设总经理 1 人，由董事会决定聘任或者解聘，经股东同意，董事会成员可以兼任总经理。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司的内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司的副经理、财务负责人；

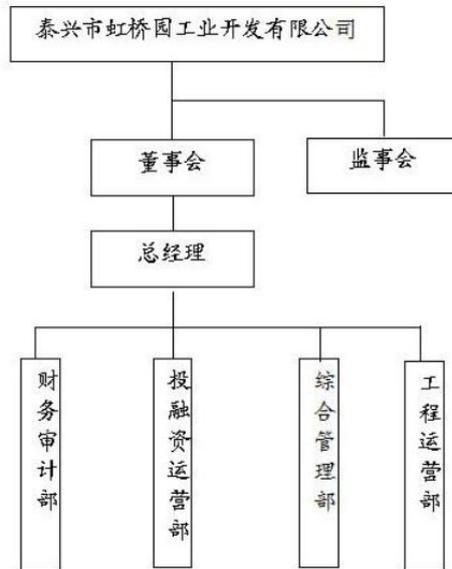
(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；

(8) 公司章程和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。公司设立了综合管理部、财务审计部、工程运营部、投融资运营部四个部门，具体执行管理层下达的任务。公司组织结构图如下：



### 3、高管简介

徐小辉先生，1986年10月出生，大学本科学历。曾就职于泰兴市城管执法大队、泰兴市劳动监察大队、泰兴市财政局资产管理科、泰兴市曲霞镇财政所、泰兴市城市投资发展集团有限公司。现任泰兴市虹桥园工业开发有限公司董事长。

印春国先生，1970年2月出生，大学专科学历。曾就职于泰兴市虹桥镇规划建设局。现任泰兴市虹桥园工业开发有限公司董事。

常杰先生，1986年12月出生，大学本科学历。曾就职于江苏华建建设公司、虹桥工业园区动迁管理办公室。现任泰兴市虹桥园工业开发有限公司董事。

### (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10家，各控股子公司的简要情况如下表所示：

序号	企业名称	成立时间	持股比例	注册资本 (万元)	子公司级次
----	------	------	------	--------------	-------

1	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	2013-04-03	90%	30,000.00	一级
2	泰兴市虹越水利建设开发有限公司	2014-11-05	100%	10,000.00	一级
3	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	2015-03-18	90%	30,000.00	一级
4	泰兴市兴虹城镇建设服务有限公司	2015-10-23	85%	120,000.00	一级
5	泰兴市润虹融资担保有限公司	2010-02-02	100%	10,000.00	一级
6	泰兴市鼎济富实业发展有限公司	2018-10-19	85%	120,000.00	一级
7	泰兴市泰虹园综合经营有限公司	2018-05-16	100%	10,000.00	一级
8	泰兴市虹桥城市综合管廊建设有限公司	2020-12-24	100%	20,000.00	一级
9	泰兴市虹兴标房建设有限公司	2018-05-24	90%	10,000.00	二级

## （六）经营模式

公司是泰兴市主要的基础设施建设主体，主要从事虹桥工业园的基础设施及安置房建设业务，同时还从事物资销售等业务。公司营业收入主要来源于基础设施建设业务、安置房建设业务和物资销售业务。近年来公司营业收入持续下降，其中，2022年，公司营业收入大幅下降，系物资销售业务暂停所致。公司其他业务收入主要为物业及租赁收入。2023年1-6月，公司实现营业收入3.52亿元，完成2022年营业收入的58.57%。

2020年~2022年末，公司毛利润有所波动，毛利率逐年增长，毛利润主要来源于基础设施建设和安置房建设业务。

### 公司营业收入构成和毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2020年		2021年		2022年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设	2.96	17.40	4.28	26.88	3.68	61.29
安置房建设	1.85	10.89	1.88	11.77	1.90	31.60
物资销售	12.14	71.31	9.39	58.92	-	-
其他	0.07	0.40	0.39	2.44	0.43	7.11
合计	17.02	100.00	15.94	100.00	6.01	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	0.49	16.67	0.54	12.56	0.61	16.67
安置房建设	0.31	16.67	0.31	16.67	0.32	16.67
物资销售	0.13	1.06	0.12	1.23	-	-
其他	0.03	37.20	0.11	28.85	0.04	9.38
合计	0.96	5.62	1.08	6.76	0.97	16.15

项目	2023年1-6月			
	收入	占比	毛利润	毛利率
一、主营业务	2.97	84.40%	0.50	16.85%
其中：工程项目建设	1.92	54.54%	0.32	16.67%
安置房开发	1.03	29.37%	0.17	16.67%
污水处理收入	0.02	0.46%	0.01	48.07%
担保费收入	0.00	0.03%	0.00	50.00%
二、其他业务	0.55	15.60%	-0.01	-1.56%
其中：物业及租赁	0.05	1.32%	0.02	49.32%
其他	0.50	14.28%	-0.03	-6.27%
合计	3.52	100.00%	0.49	13.98%

### 基础设施建设

根据泰兴市政府的授权，公司主要从事虹桥工业园范围内的道路、桥梁、污水处理管网及学校、医院等基础设施项目的建设，业务具有很强的区域专营性。虹桥工业园是经江苏省人民政府批准于2009年1月设立的省级工业园，位于泰兴市西南部，是泰兴市沿江一体化发展的重要板块，与泰兴市虹桥镇实行“区镇合一”的运行模式。近年来，虹桥工业园规划了“一城四片区”的产业格局，即虹桥新城、高端装备制造业片区、医药产业片区、新兴产业片区和临港物流产业片区3实行以港兴产、以产带城、港产城联动融合发展的战略模式。目前，虹桥工业园已初步形成高端装备制造、新材料、新医药和临港物流四大主导产业。2020年，泰兴虹桥工业园获批省示范物流园区。

公司基础设施建设业务由本部负责，项目建设资金主要来自于自有资金和外部融资。根据泰兴市政府与公司签订的《委托代建协议》和《建设项目中期结算确认书》，泰兴市政府每年按照完工进度与公司进行结算，结算款为当年经审计的工程成本并加成定比例的投资回报，公司以此确认基础设施建设收入。泰兴市政府对项目的回购期限视项目验收情况而定，一般在1-2年以内。

自成立以来，公司承担了沿江大道、六士于港路、新兴产业片区等泰兴市重点基础设施建设项目。2020-2022年及2023年1-6月，公司分别确认基础设施建设收入2.96亿元、4.28亿元、3.68亿元和1.92亿元。

截至2022年末，公司在建的重点基础设施项目包括虹桥新城项目工程、污水处理项目、标房、ITS项目等，上述项目计划总投资40.44亿元，已完成投资35.35亿元。

公司在建的虹桥新城项目主要包括三个项目，分别为虹桥四桥港风光带建设项目、虹润湿地公园建设项目和虹桥长江美食公园建设项目。其中，虹桥四桥港风光带建设项目建设地点为虹桥镇四桥港河两侧，主要建设内容包括沿四桥港河建设二级硬质驳岸挡墙（长约 1290 米）、搭设木栈道（长约 1140 米）、铺设人行道砖（面积约 12937 平方米）、铺设草坪树木（面积约 119054 平方米）、新建沿河景观大道（全长 3832 米）以及在四桥港河上新建景观桥梁 5 座；虹润湿地公园建设项目位于虹桥镇同德路北侧、飞虹路东 { 则、长虹路西侧，主要建设内容为开挖及吹填人工湖（开挖回填面积约 44361 立方米）、铺设草坪树木（面积约 70791 平方米）以及铺设园内道路（面积约 5173 平方米）；虹桥长江美食公园建设项目主要建设内容为开挖及吹填人工湖（开挖回填面积约 181800 立方米）、建设生态驳岸（长约 1600 米）、建设石笼挡墙（长约 2036 米）以及铺设道路、木栈道等。

#### 截止 2022 年末公司重点在建基础设施项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	已完成投资	尚需投资
学校、医院项目	6.75	8.13	-
虹桥新城项目工程	15.67	16.74	-
四通路道路工程	0.50	0.16	0.34
六圩港路道路工程	1.20	0.29	0.91
虹桥大道道路工程	0.20	0.18	0.12
沿江大道道路工程	1.70	0.41	1.29
污水处理项目	2.14	4.31	-
边检营房项目工程	0.68	0.35	0.33
新兴产业片区工程	1.80	0.25	1.55
消防站项目建设工程	0.30	0.17	0.13
标房	1.50	1.23	0.27
ITS 项目	8.00	3.13	4.87
合计	40.44	35.35	9.81

#### 安置房项目

根据泰兴市政府授权，公司承担了虹桥工业园内部分安置房项目的建设任务，业务具有很强的区域专营性。公司安置房建设业务由本部负责，项目建设资金主要来自于自有资金和外部融资。公司安置房建设业务主要为委托代建模式。

根据泰兴市政府与公司签订的《委托代建协议》和《建设项目中期结算确认书》，公司自筹资金进行项目建设，泰兴市政府每年按照完工进度与公司进

行结算，结算款为当年经审计的建设项目工程成本并加成一定比例的投资回报，公司以此确认安置房建设收入。泰兴市政府对项目的回购期限视项目验收情况及泰兴市财政局对代建项目回购资金的安排而定，回购期限一般在1~3年内。

截至2022年末，公司主要在建的安置房项目为虹兴花苑安置小区项目工程（原名兴虹家园）、四海家园安置小区项目工程和万顷良田安置小区项目工程（原名虹福小区）。其中，四海家园安置房建设项目位于虹桥镇长虹路西侧、同德、路北侧，规划用地面积93333平方米，建筑面积16引21平万米，主要建设内容包括7幢层高10+1F小高层住宅，8幢11+1F小高层住宅，以及配套物业用房及配电房等。项目容积率1.69，总户数1507户。上述项目计划总投资25.90亿元，已完成投资24.31亿元。

2022年，公司确认收入的项目主要为委托代建的虹兴花苑安置小区项目，实现安置房建设收入1.90亿元，回款金额为1.95亿元。截至2022年末，公司无拟建的安置房项目。

截至2022年末，公司存货中的基础设施建设成本及安置房项目建设成本合计46.63亿元。

总体来看，公司基础设施及安置房项目较多，建设资金回收周期较长，造成较大规模资金占用。

#### 截止2022年末公司主要在建安置房项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	累计投资	尚需投资
虹兴花苑安置小区项目工程（原名兴虹家园）	4.83	6.18	-
四海家园安置小区项目工程 <sup>7</sup>	12.50	15.90	-
万顷良田安置小区项目工程（原名虹福小区）	8.57	2.22	6.35
合计	25.90	24.31	6.35

#### 物资销售业务

2020年~2021年，公司物资销售业务主要由子公司泰兴市鼎济富实业发展有限公司（以下简称“鼎济富”）负责，主要贸易品种为电解铜、乙二醇等。

业务模式方面，公司首先寻找下游客户，确定下游客户的需求量后，再向上游供应商以书面合同形式签订采购合同进行订货，从中赚取贸易差价。物资采购、销售均通过合约方式进行，价格随行就市。支付结算方面，公司物资采购主要采用货到付款方式，下游销售结算主要采用款到发货方式。2021年，公

司物资销售业务收入有所下降，占营业收入的比重保持在 60%左右，为公司营业收入的重要来源，但毛利率处于较低水平，对利润的贡献相对有限。

2022 年，公司无物资销售收入，主要系公司当年暂未开展物资销售业务所致，预计未来将逐步恢复开展。

## （七）财务分析

公司提供了 2020-2022 年度以及 2023 年 1-6 月财务报表。公司 2020 年度、2021 年度以及 2022 年度数据由中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计，并出具标准无保留的审计意见。2023 年 1-6 月财务报表未经审计。

### 资产负债表

单位：万元

项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/6/30
<b>流动资产：</b>				
货币资金	224,425.56	275,726.91	195,381.35	182,347.71
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	149,370.04	122,621.31	99,298.86	
应收票据	2,100.00			
应收账款	147,270.04	122,621.31	99,298.86	95,510.66
应收款项融资		100.25		
预付款项	35,685.87	14,184.55	10,304.49	10,903.09
其他应收款(合计)	931,381.77	993,443.41	1,761,446.96	2,082,087.66
应收股利				
应收利息				
其他应收款	931,381.77	993,443.41	1,761,446.96	2,082,087.66
买入返售金融资产				
存货	845,726.36	982,158.44	548,126.35	528,350.15
其中：消耗性生物资产				
合同资产				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
待摊费用				
其他流动资产	37,392.04	8,947.33	8,172.03	8,286.25
其他金融类流动资产				
流动资产差额(特殊报表科目)				
流动资产差额(合计平衡项目)				
<b>流动资产合计</b>	<b>2,223,981.64</b>	<b>2,397,182.21</b>	<b>2,622,730.05</b>	<b>2,907,485.51</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款				
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产				

以摊余成本计量的金融资产				
债权投资				
其他债权投资				
可供出售金融资产	2,993.25			
其他权益工具投资			60,000.00	60,000.00
持有至到期投资				
其他非流动金融资产		4,993.25	4,993.25	4,993.25
长期应收款				
长期股权投资	50,000.00			
投资性房地产				
固定资产(合计)	13,525.05	13,237.78	12,686.64	21,770.00
固定资产	13,525.05	13,237.78	12,686.64	
固定资产清理				
在建工程(合计)				
在建工程				
工程物资				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				1,281.36
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	4,687.50	4,375.00	4,062.50	3,906.25
递延所得税资产	1,240.30	839.58	1,073.73	1,073.73
其他非流动资产		29,471.29	26,266.61	43,861.42
<b>非流动资产合计</b>	<b>72,446.09</b>	<b>52,916.90</b>	<b>109,082.73</b>	<b>136,886.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,296,427.73</b>	<b>2,450,099.10</b>	<b>2,731,812.78</b>	<b>3,044,371.51</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	116,035.00	52,176.27	93,659.42	94,568.50
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	202,380.77	213,910.73	119,075.42	
应付票据	180,300.00	208,095.00	113,400.00	98,900.00
应付账款	22,080.77	5,815.73	5,675.42	5,331.94
预收款项	30,892.36		49.85	49.85
合同负债		32,900.34	36,564.33	33,857.91
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬				
应交税费	11,368.79	13,974.51	15,977.09	17,861.31
其他应付款(合计)	172,640.51	141,587.35	287,522.35	573,925.58
应付利息	5,982.43			
应付股利				
其他应付款	166,658.08	141,587.35	287,522.35	
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	426,903.90	373,129.77	428,330.07	416,814.16
预提费用				
递延收益-流动负债				
应付短期债券				
其他流动负债		47,104.97	62,757.95	25,103.43

其他金融类流动负债				
<b>流动负债合计</b>	960,221.33	874,783.94	1,043,936.49	1,266,412.69
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	321,681.00	433,962.99	484,974.94	385,413.87
应付债券	191,526.04	163,119.98	39,899.03	175,990.65
租赁负债				
长期应付款(合计)	112,126.45	101,717.60	58,883.72	93,045.23
长期应付款		101,717.60	58,883.72	93,045.23
专项应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延所得税负债				
递延收益-非流动负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	625,333.49	698,800.57	583,757.69	654,449.74
<b>负债合计</b>	1,585,554.81	1,573,584.51	1,627,694.18	1,920,862.43
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	250,000.00	350,000.00	350,000.00	350,000.00
其它权益工具		46,410.00	214,692.30	229,682.40
其中: 优先股				
永续债		46,410.00	214,692.30	229,682.40
资本公积金	300,285.50	300,285.53	315,997.19	315,997.19
减: 库存股				
其它综合收益				
专项储备				
盈余公积金	14,681.70	16,694.20	18,777.61	18,777.61
一般风险准备				
未分配利润	145,905.77	163,124.86	160,485.09	164,899.68
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	710,872.97	876,514.59	1,059,952.18	1,079,356.87
少数股东权益	-0.05		44,166.42	44,152.21
<b>所有者权益合计</b>	710,872.92	876,514.59	1,104,118.60	1,123,509.08
<b>负债和所有者权益总计</b>	2,296,427.73	2,450,099.10	2,731,812.78	3,044,371.51

## 利润表

单位: 万元

项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/6/30
<b>营业总收入</b>	170,209.23	159,362.93	60,051.17	35,210.12
营业收入	170,209.23	159,362.93	60,051.17	35,210.12
其他类金融业务收入				
<b>营业总成本</b>	167,837.57	153,320.76	54,240.52	32,357.69
营业成本	160,643.06	148,582.34	50,353.56	30,289.09
税金及附加	111.19	1,085.79	848.87	703.70
销售费用	2,403.86	130.64		
管理费用	3,546.70	2,388.83	1,866.69	1,331.05

研发费用				
财务费用	1,132.77	1,133.17	1,171.41	33.84
其中：利息费用	1,752.90	1,498.11	1,587.65	
减：利息收入	1,017.10	574.6	656.05	
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益	18,813.49	13,311.93	14,942.62	6,800.00
投资净收益	752.34	443.4		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动净收益				
资产减值损失	792.36			
信用减值损失		1,757.23	-936.62	
资产处置收益				
汇兑净收益				
加：营业利润差额(特殊报表科目)				
营业利润差额(合计平衡项目)				
<b>营业利润</b>	<b>22,729.86</b>	<b>21,554.74</b>	<b>19,816.65</b>	<b>9,652.43</b>
加：营业外收入		3.84		
减：营业外支出	143.75	51.67	48.98	20.83
其中：非流动资产处置净损失				
加：利润总额差额(特殊报表科目)				
利润总额差额(合计平衡项目)				
<b>利润总额</b>	<b>22,586.11</b>	<b>21,506.91</b>	<b>19,767.67</b>	<b>9,631.60</b>
减：所得税	1,544.90	2,275.32	1,824.43	1,052.27
加：未确认的投资损失				
加：净利润差额(特殊报表科目)				
净利润差额(合计平衡项目)				
<b>净利润</b>	<b>21,041.20</b>	<b>19,231.59</b>	<b>17,943.24</b>	<b>8,579.33</b>

### 现金流量表

单位：万元

项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/6/30
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	168,972.67	203,627.15	80,126.32	37,170.48
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	312,791.39	16,917.77	150,815.62	288,211.70
经营活动现金流入(金融类)				
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>481,764.06</b>	<b>220,544.92</b>	<b>230,941.94</b>	<b>325,382.17</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	189,712.23	181,330.01	13,522.89	18,273.65
支付给职工以及为职工支付的现金	245.6	235.82	512.16	279.73
支付的各项税费	4,274.81	4,111.23	984.24	703.70
支付其他与经营活动有关的现金	451,158.81	51,739.40	275,545.64	280,859.69
经营活动现金流出(金融类)				
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>645,391.45</b>	<b>237,416.46</b>	<b>290,564.93</b>	<b>300,116.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-163,627.38</b>	<b>-16,871.54</b>	<b>-59,622.98</b>	<b>25,265.41</b>

<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	20,010.00			
取得投资收益收到的现金	752.34	443.4		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		301	8,281.21	31.95
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				
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>20,762.34</b>	<b>744.4</b>	<b>8,281.21</b>	<b>31.95</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,173.23	17,747.66	1,956.45	22,965.67
投资支付的现金	31,185.00	2,000.00	60,000.00	
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	47,615.84		603.81	
投资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>87,974.06</b>	<b>19,747.66</b>	<b>62,560.26</b>	<b>22,965.67</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-67,211.72</b>	<b>-19,003.27</b>	<b>-54,279.05</b>	<b>-22,933.72</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	50,000.00	146,410.00	230,810.00	14,990.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			60,000.00	
取得借款收到的现金	677,912.68	439,002.35	465,271.00	331,577.00
收到其他与筹资活动有关的现金	242,600.10	184,902.50	382,575.70	102,549.39
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>970,512.78</b>	<b>770,314.85</b>	<b>1,078,656.70</b>	<b>449,116.49</b>
偿还债务支付的现金	342,389.17	439,971.74	411,691.50	316,635.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,267.74	107,118.14	103,725.92	52,510.40
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	286,965.26	213,358.59	442,897.71	83,972.28
筹资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>736,622.17</b>	<b>760,448.46</b>	<b>958,315.13</b>	<b>453,117.75</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>233,890.61</b>	<b>9,866.39</b>	<b>120,341.57</b>	<b>-4,001.26</b>
<b>汇率变动对现金的影响</b>				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>3,051.51</b>	<b>-26,008.41</b>	<b>6,439.54</b>	<b>-1,669.58</b>
期初现金及现金等价物余额	100,874.05	103,925.56	77,917.14	84,356.68
期末现金及现金等价物余额	103,925.56	77,917.14	84,356.68	82,687.11

## 2、财务分析

### (1) 所有者权益分析

2020-2022年及2023年6月，公司泰兴虹桥园的所有者权益分别为71.09亿元、87.65亿元、110.41亿元和112.35亿元，所有者权益平稳增长。

截至2023年6月末，公司所有者权益由实收资本（31.15%）、资本公积（28.13%）、其他权益工具（20.44%）、盈余公积（1.67%）、未分配利润（14.68%）和少数股东权益（3.93%）构成，权益结构稳定。

### 近三年一期公司的所有者权益情况（单位：万元，%）

项目	2020/12/31		2021/12/31		2022/12/31		2023/6/30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	250,000.00	35.17	350,000.00	39.93	350,000.00	31.7	350,000.00	31.15
其它权益工具		0	46,410.00	5.29	214,692.30	19.44	229,682.40	20.44
其中：优先股								
永续债		0	46,410.00	5.29	214,692.30	19.44	229,682.40	20.44
资本公积金	300,285.50	42.24	300,285.53	34.26	315,997.19	28.62	315,997.19	28.13
减：库存股								
其它综合收益								
专项储备								
盈余公积金	14,681.70	2.07	16,694.20	1.9	18,777.61	1.7	18,777.61	1.67
一般风险准备		0		0		0		
未分配利润	145,905.77	20.52	163,124.86	18.61	160,485.09	14.54	164,899.68	14.68
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>710,872.97</b>	<b>100</b>	<b>876,514.59</b>	<b>100</b>	<b>1,059,952.18</b>	<b>96</b>	<b>1,079,356.87</b>	<b>96.07</b>
少数股东权益	-0.05	0		0	44,166.42	4	44,152.21	3.93
<b>所有者权益合计</b>	<b>710,872.92</b>	<b>100</b>	<b>876,514.59</b>	<b>100</b>	<b>1,104,118.60</b>	<b>100</b>	<b>1,123,509.08</b>	<b>100.00</b>

### (2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，公司总资产分别为229.64亿元、245.01亿元、273.18亿元和304.44亿元，总资产持续增长。从资产构成来看，2020年-2023年6月末公司流动资产余额分别为222.40亿元、239.72亿元、262.27亿元和290.75亿元，占同期总资产的比重分别为96.85%、97.84%、96.01%和95.50%，公司流动资产近三年一期均占比极高，公司流动资产主要有货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，同期公司非流动资产余额分别为7.24亿元、5.29亿元、10.91亿元和13.69亿元，在总资产中的占比分别为3.15%、2.16%、3.99%和4.50%。公司非流动资产占比极低，且分布较为分散。

总体来看，公司以流动资产为主且保持高占比，公司资本结构稳定，资本规模稳定增长。

### 近三年一期公司的资产情况（单位：万元，%）

项目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	224,425.56	9.77	275,726.91	11.25	195,381.35	7.15	182,347.71	5.99
应收票据	2,100.00	0.09	-	-	-	-		
应收账款	147,270.04	6.41	122,621.31	5	99,298.86	3.63	95,510.66	3.14
应收款项融资	-	-	100.25	0	-	-		
预付款项	35,685.87	1.55	14,184.55	0.58	10,304.49	0.38	10,903.09	0.36
其他应收款	931,381.77	40.56	993,443.41	40.55	1,761,446.96	64.48	2,082,087.66	68.39
存货	845,726.36	36.83	982,158.44	40.09	548,126.35	20.06	528,350.15	17.35
其他流动资产	37,392.04	1.63	8,947.33	0.37	8,172.03	0.3	8,286.25	0.27
<b>流动资产合计</b>	<b>2,223,981.64</b>	<b>96.85</b>	<b>2,397,182.21</b>	<b>97.84</b>	<b>2,622,730.05</b>	<b>96.01</b>	<b>2,907,485.51</b>	<b>95.50</b>
可供出售金融资产	2,993.25	0.13	-	-	-	-		
长期股权投资	50,000.00	2.18	-	-	-	-		
其他权益工具投资	-	-	-	-	60,000.00	2.2	60,000.00	1.97
其他非流动金融资产	-	-	4,993.25	0.2	4,993.25	0.18	4,993.25	0.16
固定资产	13,525.05	0.59	13,237.78	0.54	12,686.64	0.46	21,770.00	0.72
无形资产							1,281.36	0.04
长期待摊费用	4,687.50	0.2	4,375.00	0.18	4,062.50	0.15	3,906.25	0.13
递延所得税资产	1,240.30	0.05	839.58	0.03	1,073.73	0.04	1,073.73	0.04
其他非流动资产	-	-	29,471.29	1.2	26,266.61	0.96	43,861.42	1.44
<b>非流动资产合计</b>	<b>72,446.09</b>	<b>3.15</b>	<b>52,916.90</b>	<b>2.16</b>	<b>109,082.73</b>	<b>3.99</b>	<b>136,886.00</b>	<b>4.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,296,427.73</b>	<b>100</b>	<b>2,450,099.10</b>	<b>100</b>	<b>2,731,812.78</b>	<b>100</b>	<b>3,044,371.51</b>	<b>100.00</b>

### 1. 货币资金

2020-2023 年 6 月末，公司货币资金分别为 22.44 亿元、27.57 亿元、19.54 亿元和 18.23 亿元，占同期流动资产总额的比重分别为 9.77%、11.25%、7.15%和 5.99%。截止 2023 年 6 月末，公司货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

**2023 年 6 月末泰兴虹桥园货币资金明细表（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	151,866,774.43	
银行存款	888,463,225.83	843,566,838.56
其他货币资金	783,147,063.72	1,110,246,658.00
合计	1,823,477,063.98	1,953,813,496.56

**2023 年 6 月末泰兴虹桥园受限制货币资金明细表（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额	使用受限制的原因

项目	期末余额	上年年末余额	使用受限制的原因
其他货币资金	996,605,978.93	1,110,246,658.00	银票保证金、借款存单质押、担保保证金
合计	996,605,978.93	1,110,246,658.00	

## 2. 应收账款

2020-2023年6月末，公司应收账款分别为14.73亿元、12.26亿元、9.93亿元和9.55亿元，占同期流动资产总额的比重分别为6.41%、5.00%、3.63%和3.14%。截至2023年6月末，公司应收账款对象主要为应收泰兴市虹桥工业园区管理办公室8.34亿元、应收江苏中质泰信检测技术有限公司1.11亿元、应收江苏虹福造船有限公司0.06亿元、应收江苏福鑫华康包装材料有限公司0.05亿元、应收江西宸顺发金属材料有限公司0.05亿元。

### 2023年6月末泰兴虹桥园应收账款按账龄分布情况（单位：元）

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	4,800,000.00	870,626,998.61
1至2年	838,445,003.85	124,787,961.34
2至3年	114,287,961.34	
3至4年	3,840,000.00	3,840,000.00
小计	961,372,965.19	999,254,959.95
减：坏账准备	6,266,398.07	6,266,398.07
合计	955,106,567.12	992,988,561.88

### 2023年6月末泰兴虹桥园应收账款前五名情况（单位：元）

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）
泰兴市虹桥工业园区管理办公室	833,961,670.51	86.75
江苏中质泰信检测技术有限公司	111,146,771.76	11.56
江苏虹福造船有限公司	5,633,333.34	0.59
江苏福鑫华康包装材料有限公司	5,000,000.00	0.52
江西宸顺发金属材料有限公司	4,649,689.58	0.48
合计	960,391,465.19	99.90

### 3. 其他应收款

2020-2023年6月末，公司其他应收款分别为93.14亿元、99.34亿元、176.14亿元和208.21亿元，占同期流动资产总额的比重分别为40.56%、40.55%、64.48%和68.39%。截至2023年6月末，公司其他应收款主要是应收泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司54.10亿元、泰兴市双越投资有限公司31.64亿元、江苏虹越市政工程有限公司29.70亿元、应收泰兴市虹桥工业园区管理办公室17.32亿元、泰兴市虹桥产业投资发展有限公司12.00亿元。

#### 2023年6月末泰兴虹桥园的其他应收款按账龄分布情况（单位：元）

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	3,206,406,964.54	15,237,490,421.90
1至2年	15,237,490,421.90	482,748,918.04
2至3年	482,748,918.04	1,353,264,960.11
3至4年	1,353,264,960.11	33,781,034.90
4至5年	33,781,034.90	4,545,474.96
5年以上	543,867,036.30	539,321,561.34
小计	20,857,559,335.79	17,651,152,371.25
减：坏账准备	36,682,731.33	36,682,731.33
合计	20,820,876,604.46	17,614,469,639.92

#### 2023年6月末泰兴虹桥园的其他应收款前五名情况（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（%）
泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司	往来款/资产转让款	5,410,099,275.74	25.94
泰兴市双越投资有限公司	往来款	3,163,668,132.66	15.17
江苏虹越市政工程有限公司	往来款	2,970,351,629.85	14.24
泰兴市虹桥工业园区管理办公室	往来款	1,732,098,109.58	8.30
泰兴市虹桥产业投资发展有限公司	往来款	1,200,156,117.59	5.75
合计		14,476,373,265.42	69.41

#### 4. 存货

2020-2023年6月末，公司存货分别为84.57亿元、98.22亿元、54.81亿元和52.84亿元，占同期流动资产总额的比重分别为36.83%、40.09%、20.06%和17.35%。存货近年规模有所降低但金额仍较大。截至2023年6月末，公司存货全部为合同履行成本。

##### 2023年6月末泰兴虹桥园的存货情况（单位：元）

项目	期初余额	期末余额
合同履行成本	5,283,501,480.17	5,481,263,521.66
合计	5,283,501,480.17	5,481,263,521.66

#### 5. 其他权益工具

2022-2023年6月末，公司权益工具投资分别为6.0亿元和6.0亿元，在总资产中的比重分别为2.2%和1.97%。主要是对泰兴市虹桥临港产业投资有限公司投资3亿元、对虹桥港（泰兴）港务有限公司、泰兴市虹桥水务有限公司和虹桥港（泰兴）置业有限公司分别投资1亿元。

##### 2023年6月末泰兴虹桥园的其他权益工具投资情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
权益工具投资：		
其中：泰兴市虹桥临港产业投资有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
虹桥港（泰兴）港务有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
泰兴市虹桥水务有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
虹桥港（泰兴）置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	600,000,000.00	600,000,000.00

#### 6. 固定资产

2020-2023年6月末，公司固定资产分别为1.35亿元、1.32亿元、1.27亿元和2.18亿元，占同期固定资产总额的比重分别为0.59%、0.54%、0.46%和0.72%。

##### 2023年6月末泰兴虹桥园的固定资产情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
房屋及建（构）筑物	216,996,855.02	126,333,530.09

运输设备	259,733.42	259,733.42
电子及办公设备	437,067.98	266,847.02
其他	6,321.35	6,321.35
合计	217,699,977.77	126,866,431.88

### 7. 其他非流动资产

2021-2023年6月末，公司其他非流动资产分别2.95亿元、2.63亿元和4.39亿元，占同期固定资产总额的比重分别为1.2%、0.96%和1.44%。

#### 2023年6月末泰兴虹桥园的其他非流动资产情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
江苏阳光电力管业资产		52,580,184.59
江苏虹泰机械科技资产	44,702,901.85	44,534,401.85
港华船业资产	30,395,587.33	31,245,587.33
新华重工资产	8,488,165.14	8,488,165.14
森萱医药化工资产	54,146,714.78	54,146,714.78
中泰航天科技（江苏）有限公司（注）	71,671,034.00	71,671,034.00
泰兴市蒋华镇人民政府（泰兴市虹桥镇新市居委会）	16,291,700.00	
泰兴市新市乡毗卢卫生院	637,200.00	
泰兴市七圩自来水厂	6,296,100.00	
泰兴市七圩镇卫生院	24,297,800.00	
泰兴市蒋华镇人民政府（泰兴市虹桥镇蒋华派出所）	6,518,000.00	
蒋华地税资产	7,470,100.00	
蒋华法庭资产	18,086,000.00	
蒋华中学资产	149,612,900.00	
合计	438,614,203.10	262,666,087.69

### (3) 负债结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，公司负债总额分别为158.56亿元、157.36亿元、162.77亿元和192.09亿元。同期，公司流动负债分别为96.02亿元、87.48亿元、104.39亿元和126.64亿元，占同期总负债的比重分别为60.56%、55.59%、

64.14%和65.93%。公司流动负债呈波动态势。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

近三年一期公司的负债情况（单位：万元、%）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	116,035.00	7.32	52,176.27	3.32	93,659.42	5.75	94,568.50	4.92
应付票据	180,300.00	11.37	208,095.00	13.22	113,400.00	6.97	98,900.00	5.15
应付账款	22,080.77	1.39	5,815.73	0.37	5,675.42	0.35	5,331.94	0.28
预收款项	30,892.36	1.95	-	-	49.85	-	49.85	0.00
合同负债	-	-	32,900.34	2.09	36,564.33	2.25	33,857.91	1.76
应交税费	11,368.79	0.72	13,974.51	0.89	15,977.09	0.98	17,861.31	0.93
其他应付款	172,640.51	10.89	141,587.35	9	287,522.35	17.66	573,925.58	29.88
一年内到期的非流动负债	426,903.90	26.92	373,129.77	23.71	428,330.07	26.32	416,814.16	21.70
其他流动负债	0	0	47,104.97	2.99	62,757.95	3.86	25,103.43	1.31
<b>流动负债合计</b>	<b>960,221.33</b>	<b>60.56</b>	<b>874,783.94</b>	<b>55.59</b>	<b>1,043,936.49</b>	<b>64.14</b>	<b>1,266,412.69</b>	<b>65.93</b>
长期借款	321,681.00	20.29	433,962.99	27.58	484,974.94	29.8	385,413.87	20.06
应付债券	191,526.04	12.08	163,119.98	10.37	39,899.03	2.45	175,990.65	9.16
长期应付款	112,126.45	7.07	101,717.60	6.46	58,883.72	3.62	93,045.23	4.84
<b>非流动负债合计</b>	<b>625,333.49</b>	<b>39.44</b>	<b>698,800.57</b>	<b>44.41</b>	<b>583,757.69</b>	<b>35.86</b>	<b>654,449.74</b>	<b>34.07</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,585,554.81</b>	<b>100</b>	<b>1,573,584.51</b>	<b>100</b>	<b>1,627,694.18</b>	<b>100</b>	<b>1,920,862.43</b>	<b>100</b>

1. 短期借款

2020-2023年6月末，公司短期借款为11.60亿元、5.22亿元、9.37亿元和9.46亿元，占同期流动负债总额的比重分别为7.32%、3.32%、5.75%和4.92%。

2023年6月末泰兴虹桥园短期借款明细表（单位：万元）

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	549,000,000.00	540,000,000.00
保证+质押借款	395,100,000.00	395,100,000.00
短期借款应计利息	1,584,986.96	1,494,245.20
合计	945,684,986.96	936,594,245.20

2. 应付票据

2020-2023年6月末，公司应付票据分别为18.03亿元、20.81亿元、11.34亿元和9.89亿元，占流动负债的比重分别为11.37%、13.22%、6.97%和

5.15%。截至2023年6月末，公司应付票据主要是商业承兑汇票、银行承兑汇票和信用证。

**2023年6月末泰兴虹桥园应付票据明细表（单位：万元）**

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	247,000,000.00	297,000,000.00
银行承兑汇票	592,000,000.00	637,000,000.00
信用证	150,000,000.00	200,000,000.00
合计	989,000,000.00	1,134,000,000.00

### 3. 其他应付款

2020-2023年6月末，公司其他应付款分别为17.26亿元、14.16亿元、28.75亿元和57.39亿元，占同期负债总额的比重分别为10.89%、9.00%、17.66%和29.88%，主要是公司和其他单位的往来款，截止2023年6月末，公司账龄超过1年的重要应付款项具体情况如下：

**2023年6月末泰兴虹桥园的其他应付款情况（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	5,115,010,140.89	2,314,644,965.67
保证金、押金	24,744,554.36	11,260,232.36
代收代付款	3,830,098.19	3,147,297.05
暂借款及利息	554,000,000.00	504,000,000.00
投资相关应付款	41,671,034.00	42,171,034.00
合计	5,739,255,827.44	2,875,223,529.08

**2023年6月末泰兴虹桥园账龄超过1年的重要其他应付款（单位：元）**

项目	期末余额	款项性质
江苏江天农业科技发展有限公司	783,281,962.52	往来款
泰兴市长虹现代农业开发有限公司	754,138,195.98	往来款
泰兴虹柏重工机械制造有限公司	701,413,090.76	往来款
泰兴市虹桥水务有限公司	675,397,611.11	暂借款
泰兴市中兴国有资产经营投资有限公司	300,000,000.00	暂借款
合计	3,214,230,860.37	

#### 4. 一年内到期的非流动负债

202-2023年6月末，公司一年内到期的非流动负债为42.69亿元、37.31亿元、42.83亿元和41.68亿元，占同期负债总额的比重分别为26.92%、23.71%、26.32%和21.70%。截至2023年6月末，公司一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。

##### 2023年6月末泰兴虹桥园的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期借款（附注21）	3,006,912,000.00	1,820,692,000.00
1年内到期的应付债券（附注22）	596,305,210.07	1,663,445,997.88
1年内到期的长期应付款（附注23）	525,431,118.72	694,209,339.32
1年内到期的非流动负债应付利息	39,493,249.97	104,953,323.71
合计	4,168,141,578.76	4,283,300,660.91

#### 5. 其他流动负债

2021年-2023年6月末，公司其他流动负债余额为4.71亿元、6.28亿元和2.51亿元，占同期负债总额的比重分别为2.99%、3.86%和1.31%。

##### 2023年6月末泰兴虹桥园的其他流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	10,784,388.99	13,902,785.15
短期应付债券本金	240,000,000.00	600,000,000.00
短期应付债券应付利息	249,940.19	13,676,712.33
合计	251,034,329.18	627,579,497.48

#### 6. 长期借款

2020-2023年6月末，公司长期借款分别为32.17亿元、43.40亿元、48.50亿元和38.54亿元，占非流动负债的比重分别为20.29%、27.58%、29.80%和20.06%。截至2023年6月末，公司长期借款较上年末减少20.54%，具体情况如下：

2023年6月末泰兴虹桥园的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	300,000,000.00	300,000,000.00
保证借款	4,243,638,680.00	3,309,429,400.00
保证+抵押借款	359,240,000.00	443,040,000.00
保证+质押借款	1,245,800,000.00	1,780,400,000.00
保证+抵押+质押借款	712,372,000.00	837,572,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注19）	3,006,912,000.00	1,820,692,000.00
合计	3,854,138,680.00	4,849,749,400.00

7. 应付债券

2020-2023年6月末，公司应付债券余额分别为19.15亿元、16.31亿元、3.99亿元和17.60亿元，占负债的比重分别为12.08%、10.37%、2.45%和9.16%。截止2023年6月末，公司应付债券具体情况如下：

2023年6月末泰兴虹桥园的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	上年年末余额
应付债券本金原值	2,375,010,000.05	2,065,200,000.05
其中：江苏银行PPN002	300,000,000.00	300,000,000.00
南京银行中票		200,000,000.00
国金证券（21泰兴01）		400,000,000.00
国金证券（21泰兴02）		178,000,000.00
国金证券（21泰兴03）		200,000,000.00
国金证券（21泰兴04）		100,000,000.00
南京银行22苏虹桥工业ZR001	300,000,000.00	300,000,000.00
南京银行泰兴支行2022PPN01	100,000,000.00	100,000,000.00
23泰兴01	600,000,000.00	
23泰兴02	400,000,000.00	
23泰兴03	478,000,000.00	
非公开发行定向融资工具	197,010,000.05	287,200,000.05
加：实际利率法利息调整	-18,798,324.04	-2,763,734.23
减：一年内到期的应付债券（附注19）	596,305,210.07	1,663,445,997.88
合计	1,759,906,465.94	398,990,267.94

8. 长期应付款

2020-2023年6月末，公司长期应付款余额分别为11.21亿元、10.17亿元、5.89亿元和9.30亿元，占非流动负债的比重分别为7.07%、6.46%、3.62%和4.84%。截至2023年6月末，公司长期应付款有所增加。

**2023年6月末泰兴虹桥园的长期应付款情况（单位：元）**

项目	期末余额	上年年末余额
借款	1,455,883,388.30	1,283,046,578.57
减：一年内到期部分（附注六、21）	525,431,118.72	694,209,339.32
合计	930,452,269.58	588,837,239.25

**(4) 盈利能力分析**

公司最近三年一期的主要盈利能力指标如下：

**主要盈利能力指标表**

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-6月
营业收入	170,209.23	159,362.93	60,051.17	35,210.12
营业成本	160,643.06	148,582.34	50,353.56	30,289.09
营业利润	22,729.86	21,554.74	19,816.65	9,652.43
其他收益	18,813.49	13,311.93	14,942.62	6,800.00
净利率	12.36%	12.07%	29.88%	24.37%
毛利率	5.62%	6.76%	16.15%	13.98%

2020-2023年6月末，公司的营业收入分别17.02亿元、15.94亿元、6.01亿元和3.52亿元，公司分别实现营业利润2.27亿元、2.16亿元、1.98亿元和0.97亿元，公司毛利率水平分别为12.36%、12.07%、29.88%和24.37%，公司毛利率水平2022年提升较大。整体上看，公司经营情况平稳，综合毛利率处于较好的水平，整体盈利能力较好。

**(5) 现金流量分析**

**2020-2023年6月末泰兴虹桥园的现金流情况（单位：万元）**

项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/6/30
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	481,764.06	220,544.92	230,941.94	325,382.17
经营活动现金流出小计	645,391.45	237,416.46	290,564.93	300,116.76
经营活动产生的现金流量净额	-163,627.38	-16,871.54	-59,622.98	25,265.41

投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	20,762.34	744.4	8,281.21	31.95
投资活动现金流出小计	87,974.06	19,747.66	62,560.26	22,965.67
投资活动产生的现金流量净额	-67,211.72	-19,003.27	-54,279.05	-22,933.72
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	970,512.78	770,314.85	1,078,656.70	449,116.49
筹资活动现金流出小计	736,622.17	760,448.46	958,315.13	453,117.75
筹资活动产生的现金流量净额	233,890.61	9,866.39	120,341.57	-4,001.26
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	3,051.51	-26,008.41	6,439.54	-1,669.58

2020-2023年6月末，公司的经营活动产生的现金流量净额为-16.36亿元、-16.87亿元、-5.96亿元和2.53亿元，公司经营活动现金流整体来看有所改善，2020-2022年现金流均为负，主要为经营支出较大，回款较慢所致，2023年6月末，公司经营活动净现金流转正，未来，随着公司建设项目逐渐完工结算，公司现金流有望有所好转。

2020-2023年6月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-6.72亿元、-1.90亿元、-5.43亿元和-2.93亿元。2023年6月末，公司投资活动净现金流增加2.50亿元。

2020-2023年6月末，公司筹资活动产生的现金净流量分别为23.39亿元、0.97亿元、12.03亿元和-0.40亿元。公司筹资活动现金流入分别为97.05亿元、77.03亿元、107.87亿元和-44.91亿元，公司筹资能力较强。

#### (6) 偿债能力分析

##### 2020-2023年6月末公司偿债能力指标

项目/时间	2020年	2021年	2022年	2023年6月末
资产负债率	69.04%	64.23%	59.58%	63.10%
流动比率	2.32	2.74	2.51	2.30
速动比率	1.44	1.62	1.99	1.88

从短期偿债指标来看，2020-2023年6月末，公司流动比率分别为2.32、2.74、2.51和2.30；速动比率分别为1.44、1.62、1.99和1.88，公司流动比率有所波动，但整体处于较高水平，速动比率波动上升，主要是公司存货规模和占比有所减少所致，二者均仍然保持在较高水平。整体来看，公司短期偿债能力较强，公司逐步提高中长期负债的比重，增强公司短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2020-2023年6月末，公司资产负债率为69.04%、64.23%、59.58%和63.10%，公司资产负债率相对稳定，整体来看，公司资产负债率保持较合理水平，长期偿债能力较强。

## （八）融资及担保情况

### 1、对外融资

截至2023年7月，泰兴虹桥园的对外负债共计140.70亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托和融资租赁，其中以银行和信托融资为主，银行融资30.51亿元，合计占比21.69%；债券融资15.78亿元，占比11.22%；信托融资75.78亿元，占比53.86%；融资租赁融资13.68亿元，占比9.72%；其他融资4.94亿元，占比3.51%，主要为保理和小额贷款融资。公司融资渠道分布较为均匀，且多样化。公司存在隐性债务，且为名单内主体，受到银行借款限制较多，所以银行借款占比较低，虹桥港开发公司为泰兴虹桥园实际可以控制的公司，两家公司为同一套人员经营和管理，该公司无隐性债务且为非名单内企业，公司预计未来将通过虹桥港开发进行较大规模的银行融资，改善公司对外融资结构。

泰兴虹桥园投融资方式情况（单位：万元，%）

类型	租赁	债券	银行	信托	其他	总计
金额	136,811.82	157,800.00	305,128.90	757,831.60	49,447.25	1,407,019.57
占比	9.72%	11.22%	21.69%	53.86%	3.51%	100.00%

2023-2026年及以后，公司到期金额分别为28.60亿元、61.32亿元、17.61亿元和33.17亿元，公司到期金额较为分散，相对集中在2024年。本次业务预计于2025年到期兑付，泰兴虹桥园2025年到期债务占比仅12.52%，到期担保及清偿能力较强。

泰兴虹桥园2023-2026年及以后到期债务情况（单位：万元，%）

时间	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	总计
金额	285,991.06	613,173.71	176,120.67	331,734.13	1,407,019.57
占比	20.33%	43.58%	12.52%	23.58%	100.00%

公司近年来持续获得支持，增资方面，2017年，泰兴市政府对公司货币增资3.00亿元；2019年，泰兴市政府对公司货币增资15.00亿元。2020年9月

及 2021 年 12 月，中鑫投资先后分别对公司现金增资 5.00 亿元和 10.00 亿元。资产划拨方面，自成立以来，泰兴市政府累计将评估价值为 12.78 亿元的土地使用权划拨至公司；2011 年，虹桥工业园管委会将江苏江天农业科技发展有限公司全部股权划拨至公司，以增资本公积。2015 年~2016 年，泰兴市财政局委托虹桥工业园管委会向公司合计拨款 16.40 亿元，作为政府的资本金投入，增加公司的资本公积；根据泰兴市虹桥镇农村集体资产管理委员会与公司签订的股权转让协议，泰兴市虹桥镇农村集体资产管理委员会将其持有的泰兴市虹桥新农村建设有限公司的 10% 股权无偿转给公司，增加资本公积 0.19 亿元。2021 年，孙公司泰兴市虹桥城市综合管廊建设有限公司的股权由泰兴市虹桥产业投资发展有限公司被划拨至公司。

政府补贴方面，2020-2022 年，公司分别收到财政补贴收入 1.88 亿元、1.33 亿元和 1.49 亿元。公司预计未来将持续受到公司股东及泰兴市政府等各方面的支持。

## 2、对外担保

截至 2023 年 7 月，泰兴虹桥园对外担保余额为 109.07 亿元，其中对国企担保金额为 108.37 亿元，占比 99.36%，对民企担保金额为 0.70 亿元，占比 0.64%。公司对民企担保占极低，且金额较小，风险较低。

## （九）信用评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2023 年 5 月 23 日出具的跟踪评级报告，泰兴市虹桥园工业开发有限公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。YY 等级 7-；泰兴虹桥园发债情况具体情况如下：

证券简称	证券类别	剩余期限	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)
23 泰兴 03	私募债	2.7836	5.3000	4.7800
23 泰兴 02	私募债	2.5041	6.5000	4.0000
23 泰兴 01	私募债	2.4027	6.5000	6.0000
22 泰兴虹桥 PPN001	定向工具	0.6795	5.8000	1.0000
23 泰兴虹桥 PPN001	定向工具	0.6795	5.0000	2.4000
21 泰兴虹桥 PPN002	定向工具	0.3425	6.9500	3.0000

## (十) 征信查询及诉讼情况

根据查询人行征信系统，截止 2023 年 5 月，公司征信无异常情况。

截至 2023 年 8 月，经查询“全国法院被执行人信息查询”，泰兴虹桥园无被执行情况。



The screenshot displays the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The page features a red header with the website's logo and name, and a navigation bar with 'Home' (首页) and 'Execution Public Service' (执行公开服务) links. The main content area is titled '被执行人信息查询' (Debtors Information Query) and contains a search form. The form fields are: '被执行人姓名/名称' (Debtor Name/Name) with the value '泰兴市虹桥园工业开发有限公司'; '身份证号码/组织机构代码' (ID Number/Organization Code) with the placeholder '需完整填写'; '执行法院范围' (Execution Court Range) with a dropdown menu set to '全国法院 (包含地方各级法院)'; and '验证码' (Captcha) with the value 'raad' and a '验证正确!' (Verification Successful!) button. Below the form, the '查询结果' (Query Results) section shows a yellow message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰兴市虹桥园工业开发有限公司 相关的结果。' (No results found for Taixing Hongqiao Industrial Development Co., Ltd. within the scope of national courts (including local courts at all levels)).

## 五、担保人 2 分析

### 一、公司概况

公司名称	泰兴市城市投资发展集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	泰兴市高新技术产业开发区文昌东路 62 号
法定代表人	葛斌
注册/实收资本	300000 万元人民币/300000 万元人民币
成立时间	2019 年 12 月 16 日
营业期限	2019 年 12 月 16 日至无固定期限
经营范围	市政建设工程、城市道路、交通设施、监控设施、交通信号灯、污水管网、农村水利设施、垃圾填埋、基础设施工程建设开发,承接各类工程代建服务;城市管理服务;做好投资供水、供气、城区保洁、垃圾处置、环卫设施采购、规划编制设计、道路绿化、智慧城市建设、城区乡镇电费服务;土地一级市场整理开发、房地产项目施工及销售、房屋拆除工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
统一社会信用代码	91321283MA20LURF1U

### 二、历史沿革

根据泰兴市人民政府于 2019 年 12 月 12 日出具的《市政府关于同意组建泰兴市城市投资发展集团有限公司的批复》(泰政复(2019]166 号)(以下简称“批复”),泰兴市人民政府授权泰兴市国有资产监督管理办公室(以下简称“泰兴市国资办”)作为出资人组建泰兴市城市投资发展集团有限公司,初始注册资本 300.000.00 万元(分期实缴到位)。同时根据批复,同意将泰兴市人民政府持有的泰兴市中兴国有资产经营投资有限公司 100%股权、泰兴市民生建设投资集团有限公司 100%股权、泰兴市安泰水务集团有限公司 100%股权、泰兴市祥泰环境投资有限公司 100%股权及泰兴市中鑫新农村建设发展有限公司 100%股权无偿划

转给担保人二。划转基准日为 2019 年 12 月 31 日。上述子公司于担保人二成立之时由泰兴市人民政府无偿划转至公司，不构成重大资产重组。

**泰兴市城市投资发展集团有限公司成立时股权结构**

单位：万元

	股东名称	出资额	股权占比
1	泰兴市国有资产监督管理办公室	300,000.00	100%
	合计	300,000.00	100%

2020 年 4 月 26 日，公司股东名称由泰兴市国有资产监督管理办公室变更为泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室。

2020 年 7 月，担保人二注册资本实缴到位 106.576.00 万元。

2020 年 9 月，担保人二注册资本实缴到位 193,424.00 万元。

2020 年 12 月，担保人二法定代表人由王健变更为葛斌。

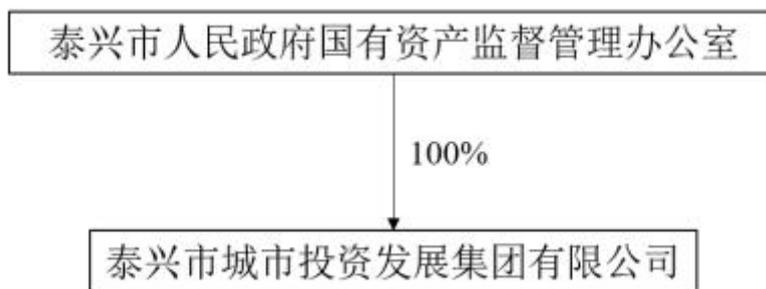
截至 2023 年 8 月 24 日，公司注册资本 300000 万元人民币，实缴资本 300000 万元人民币，法人葛斌，股东为泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室（100%）。

**三、股权结构**

截至 2023 年 8 月 24 日，公司注册资本 300000 万元人民币，实缴资本 300000 万元人民币，法人葛斌，股东为泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室（100%），股东和出资情况如下：

股东名称	持股比例	认缴出资金额（万元）
泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室	100.00%	300,000
合计	100.00%	300,000

股权结构如下：



#### 四、公司治理与组织架构

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。公司为国有独资公司，股东为泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会。根据《公司法》和《泰兴市城市投资发展集团有限公司章程》相关规定，公司设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

##### 1、股东

公司不设股东会，由泰兴市人民政府国有资产监督管理委员会行使股东会职权：

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

##### 2、董事会

公司设董事会，成员为9人。其中：董事会设董事长1人，由泰兴市人民

政府国有资产监督管理办公室从董事会成员中指定产生。职工董事 1 人，职工董事由公司职工代表大会选举产生。外部董事 5 人，由泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室聘任并委派。董事的任期每届为三年。

董事会设董事长 1 人，由泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室从董事会成员中指定。

董事会对泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室负责，行使下列职权：

(1) 向泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室报告工作，执行泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室的决定；

(2) 审定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 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；

(6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 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；

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 审定薪酬管理办法及职工工资分配管理制度；

(11) 泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室授权的部分职权。

### **3、监事会**

公司设监事会，成员 5 人，监事会设监事主席一人，由泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室从监事会成员中指定。监事会中职工监事的人数为 2 人。股东代表监事由泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室委派产生，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年。

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；

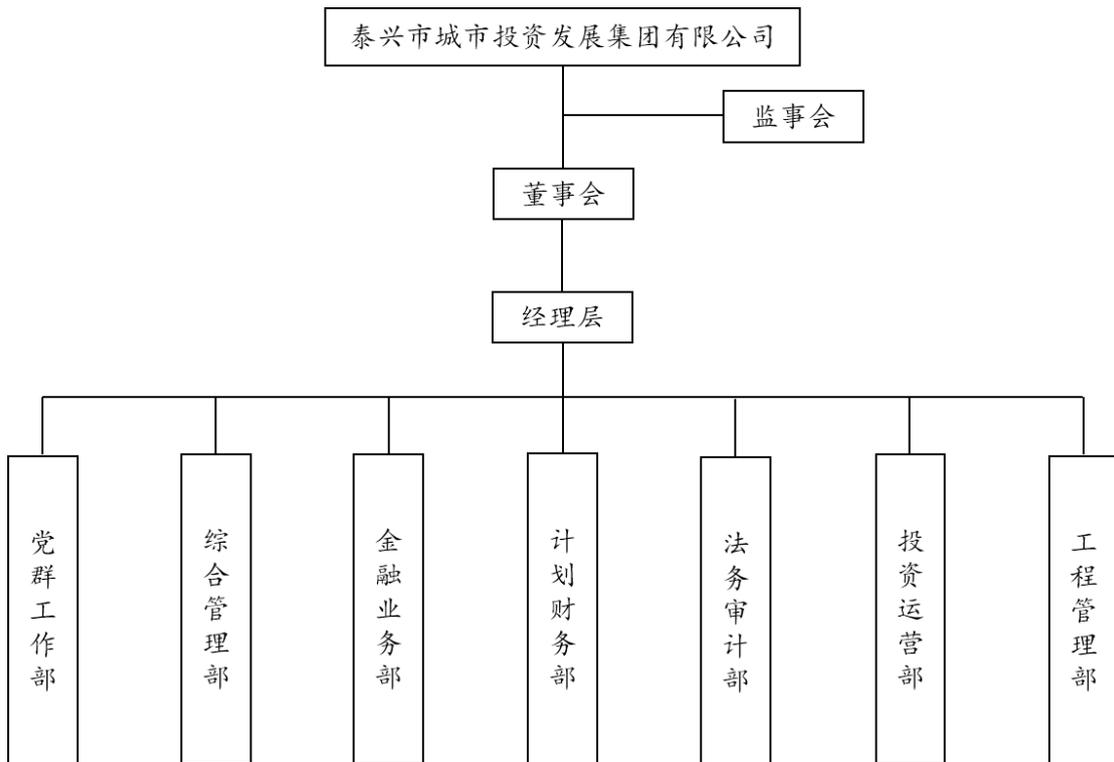
(4) 国务院规定的其他职权。

#### 4、总经理

公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

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

## 2、组织架构



## 3、高管简介

葛斌先生，男，1975年5月出生，中国共产党党员，本科学历。历任泰兴市财政局副局长，泰兴市广陵镇党委副书记，镇长。现任泰兴市城市投资发展集团有限公司董事长。

## 五、主要控股公司

### 截至 2022 年末公司合并范围子（孙）公司明细

单位：万元、%

序号	被投资企业名称	业务性质	注册资本	城投直接持股	间接持股	取得方式
1	泰兴市中鑫新农村建设发展有限公司	公共设施管理业	150,000.00	100.00	-	划拨
2	泰兴市祥泰环境投资有限公司	生态保护和环境治理业	30,000.00	100.00	-	划拨
3	江苏鑫济环保科技有限公司	生态保护和环境治理业	6,400.00	-	100.00	购买
4	泰兴市润城置业有限公司	房地产业	2,000.00	100.00	-	设立
5	泰兴城市建设工程有限公司	土木工程建筑业	5,000.00	100.00	-	设立
6	江苏康泰城市服务有限公司	零售业	50,000.00	100.00	-	设立
7	江苏国兴建设项目管理有限公司	其他服务业	5,000.00	51.00	35.77	划拨
8	泰州市中度工程质量检测有限公司	科学研究和技术服务业	500.00	-	100.00	划拨
9	泰兴铭际金属制品有限公司	金属制品业	1,000.00	-	100.00	划拨
10	泰兴市安泰水务集团有限公司	土木工程建筑业	120,000.00	100.00	-	划拨
11	泰兴市润泰水利投资开发有限公司	水利管理业	5,800.00	-	100.00	划拨
12	泰兴市自来水有限公司	水的生产和供应业	5,254.00	-	100.00	划拨
13	泰兴市裕和工贸有限公司	专用设备制造业	5,000.00	-	100.00	划拨
14	泰兴市延令市政工程有限公司	零售业	1,000.00	-	100.00	划拨
15	泰兴市泰建管网工程有限公司	土木工程建筑业	20,000.00	-	100.00	划拨
16	泰兴市中兴国有资产经营投资有限公司	租赁和商务服务业	300,000.00	100.00	-	划拨
17	泰兴市中泰城市建设投资有限公司	商务服务业	40,000.00	-	97.50	划转
18	泰兴市汇源投资经营开发有限公司	商务服务业	30,000.00	-	100.00	划转
19	泰兴市清源水利建设有限公司	土木工程建筑业	30,000.00	-	100.00	划转
20	江苏兴源市政工程有限公司	土木工程建筑业	10,000.00	-	100.00	划转
21	江苏兴盛水务建设开发有限公司	土木工程建筑业	10,000.00	-	100.00	划转
22	泰兴市振泰市政工程有限公司	土木工程建筑业	10,000.00	-	100.00	划转
23	泰兴市祥泰水务建设开发有限公司	土木工程建筑业	10,000.00	-	100.00	划转
24	泰兴市盛泰城镇化建设有限公司	房屋建筑业	50,000.00	-	100.00	划转
25	泰兴市惠泰水务建设有限公司	房屋建筑业	30,000.00	-	100.00	划转
26	泰兴市襟江文旅有限公司	批发业	3,000.00	-	100.00	设立
27	泰兴市大视界影视娱乐城有限公司	新闻和出版业	20.00	-	100.00	划转

序号	被投资企业名称	业务性质	注册资本	城投直接持股	间接持股	取得方式
28	泰兴市兴泰驾驶人训考管理有限公司	其他服务业	5,000.00	-	100.00	设立
29	泰兴市保安服务有限公司	其他服务业	10,000.00	-	100.00	划转
30	泰兴市中兴国有资产经营投资(香港)有限公司	-	-	-	100.00	设立
31	泰兴市融媒文化产业发展有限公司	租赁和商务服务业	19,000.00	-	100.00	划转
32	泰兴市广播电视网络传输有限公司	新闻和出版业	2,311.00	-	67.98	划转
33	江苏润城城市服务有限公司	公共设施管理业	1,000.00	-	100.00	设立
34	泰兴市庆云旅游开发有限公司	其他服务业	3,000.00	-	100.00	划转
35	泰兴市润才教育发展有限公司	教育业	20,000.00	-	100.00	划转
36	泰兴市工程集中建设项目管理有限公司	专业技术服务业	2,000.00	-	100.00	设立
37	泰兴一建建设集团有限公司	房屋建筑业	65,000.00	-	100.00	划转
38	泰兴一建装饰有限公司	施工企业	5,000.00	-	100.00	设立
39	泰兴市一建防水工程有限公司	施工企业	1,280.00	-	100.00	设立
40	泰兴市一建起重设备工程有限公司	建筑安装业	200.00	-	100.00	设立
41	泰兴市兴盛建筑劳务有限公司	施工企业	600.00	-	100.00	设立
42	泰兴市兴盛建材物资贸易有限公司	批发业	200.00	-	100.00	设立
43	泰兴一建(柬埔寨)有限公司	建筑业	-	-	100.00	设立
44	泰兴市开源建筑劳务有限公司	其他建筑业	300.00	-	100.00	设立
45	泰兴市民生建设投资集团有限公司	商务服务业	100,000.00	100.00	-	划拨
46	泰兴市瑞泰建设有限公司	房屋建筑业	45,000.00	-	100.00	划转
47	泰兴市瑞盛建设有限公司	房屋建筑业	25,000.00	-	100.00	设立
48	泰兴市瑞茂建设有限公司	土木工程建筑业	25,000.00	-	100.00	设立
49	泰兴市瑞安建设有限公司	土木工程建筑业	25,000.00	-	100.00	划转
50	泰兴市民立建设有限公司	其他建筑业	20,000.00	-	100.00	设立
51	泰兴市管道液化气有限公司	燃气生产和供应业	10,000.00	-	100.00	划转
52	泰兴市房地产综合开发有限公司	房地产业	8,029.00	-	100.00	划转
53	泰兴市兴盛中介服务有限公司	商务服务业	500.00	-	100.00	划转
54	泰兴市经济适用房开发有限公司	房地产业	3,030.00	-	100.00	划转
55	江苏嘉森房地产有限公司	房地产业	3,000.00	-	100.00	购买
56	泰兴市鸿泰房屋拆迁有限公司	房屋建筑业	200.00	-	100.00	购买
57	江苏联瑞仓储服务有限公司	装卸搬运和仓储业	3,000.00	-	100.00	购买
58	泰兴市泰信房地产评估测绘咨询有限公司	房地产业	500.00	-	100.00	购买

序号	被投资企业名称	业务性质	注册资本	城投直接持股	间接持股	取得方式
59	泰兴市苏泰房产测绘服务有限公司	科学研究和技术服务业	500.00	-	100.00	购买
60	泰兴市房信计算机技术服务有限公司	软件和信息技术服务业	300.00	-	100.00	购买
61	泰兴市新型建筑房地产开发有限公司	房地产业	2,200.00	-	100.00	划转
62	泰州银杏树燃气有限公司	燃气生产和供应业	1,359.00	-	55.00	购买
63	泰兴市源生置业有限公司	房地产业	500.00	-	60.00	设立
64	泰兴市开源房地产发展有限公司	房地产业	5,000.00	-	100.00	设立

## 六、经营模式

公司是泰兴市城市开发建设最重要的国有资产运营主体，以经营开发为主业，主要承担泰兴市范围内的市政工程建设、城市服务管理、区域综合开发等职能，同时在全国范围内积极开拓建筑施工业务，通过多元化的资本运作和产业经营，盘活国有资产、提升资产效能、实现资源整合，致力于服务泰兴市城市建设发展和城市品质提升。

2022年，公司营业总收入有所下降，主要系占比较高的建筑施工收入减少所致，收入结构较上年变化不大。从收入构成来看，基础设施建设业务和建筑施工业务仍是公司最主要收入来源，收入占比在85.00%以上。公司其他业务主要包括给水工程及物资销售、项目管理、液化气及天然气销售、设计咨询开发服务和考试服务等，对营业总收入形成一定补充。同期，公司综合毛利率有所增长，主要系占比较高的建筑施工业务毛利率增长所致。2023年1—3月，公司实现营业总收入18.07亿元，综合毛利率为8.15%。

### 公司营业总收入构成及毛利率情况

项目	2021年			2022年			2023年1—3月		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
基础设施建设	2.34	2.34	10.43	2.63	3.22	10.42	0.00	0.00	--
建筑施工	89.54	89.73	4.76	69.59	85.15	5.65	15.60	86.33	7.99
自来水销售	1.72	1.72	28.64	1.71	2.09	24.58	0.32	1.77	26.72
房地产开发销售	0.28	0.28	42.71	2.64	3.22	1.87	0.61	3.40	14.24
其他	5.91	5.93	28.54	5.16	6.32	29.93	1.54	8.50	3.44
<b>合计</b>	<b>99.79</b>	<b>100.00</b>	<b>6.82</b>	<b>81.73</b>	<b>100.00</b>	<b>7.61</b>	<b>18.07</b>	<b>100.00</b>	<b>8.15</b>

#### 1. 基础设施建设

公司基础设施建设业务主要由下属子公司泰兴市瑞泰建设有限公司和泰兴

市安泰水务集团有限公司（以下简称“安泰水务”）负责，建设类型主要包括泰兴市内的社会事业项目、城区道路以及水利工程项目等。

截至 2022 年底，公司主要已完工基础设施建设项目包括马甸枢纽工程和水务局零星工程等，实际投资 4.64 亿元，确认收入 5.33 亿元，暂未收到回款，计划于 2025 年前完成回款。2022 年，公司确认基础设施建设收入 2.63 亿元，同比有所增加，收入确认主要来自马甸枢纽工程（1.49 亿元）。同期，公司基础设施建设业务毛利率 10.42%。2023 年 1—3 月，公司未产生基础设施建设收入。截至 2022 年底，公司主要在建基础设施项目计划总投资额 81.76 亿元，累计完成投资 64.86 亿元，尚需投资 16.90 亿元。同期，公司主要拟建基础设施项目计划总投资 7.04 亿元。考虑到公司在建及拟建基础设施项目尚需投资规模较大，未来面临一定的投资压力。

截至 2022 年底公司主要在建项目情况

项目名称	计划总投资 (亿元)	已完成投资 (亿元)
城市防洪工程	10.45	8.73
2019 年活水工程	2.10	1.37
鼓楼北路东西两侧棚户区改造	19.58	18.35
如泰运河南侧地项目	14.03	10.98
泰兴市市民文化中心建设项目	2.00	1.71
泰兴市民兵训练基地	1.50	1.23
大庆东南侧、润泰路两侧	12.60	8.36
羌溪河东侧风光带	10.50	7.12
区域供水管网	9.00	7.01
<b>合计</b>	<b>81.76</b>	<b>64.86</b>

截至 2022 年底公司主要拟建项目情况

项目名称	计划总投资 (亿元)
宁态园农贸市场	0.09
万桥农贸市场疏导点回购及改造	0.12
人民医院医疗后勤服务项目	4.50
泰兴市建筑垃圾等城市固废综合处置和资源利用中心	2.33
<b>合计</b>	<b>7.04</b>

## 2. 建筑施工

公司建筑施工业务由下属子公司泰兴一建建设集团有限公司（以下简称“泰兴一建”）负责。泰兴一建主要从事房屋建筑施工和安装业务，拥有国家建筑施工总承包特级资质，承包方式上一般采取工程总承包和项目管理总承包的方式，少数项目采取分包的方式。跟踪期内，公司建筑施工业务模式未发生变化。截至2022年底，泰兴一建总资产58.49亿元，所有者权益15.71亿元，2022年，实现营业总收入69.66亿元，利润总额1.56亿元。2022年，公司实现建筑施工收入69.59亿元，同比下降22.17%，主要系受宏观因素及市场行情影响所致。同期，建筑施工业务毛利率为5.65%，同比上升0.89个百分点；2023年1—3月，公司建筑施工收入为15.60亿元，建筑施工毛利率为7.99%。截至2022年底，泰兴一建在执行合同139个，在手未完工合同金额166.79亿元，未完成项目施工面积1032.95万平方米。泰兴一建业主方主要包括深圳市汉园房地产开发有限公司、广东顺德华侨城实业发展有限公司和深圳市碧海投资发展有限公司等房地产开发商，整体回款情况良好；泰兴一建业务主要分布于广东省、上海市、河北省、天津市和四川省。整体看，公司在手合同规模较大，业务持续性较强，可对未来收入的实现提供有力支撑，但收入仍易受宏观经济环境和房地产政策调控影响而有所波动。

泰兴一建承接建筑施工项目情况

项目	2021年	2022年
当期新签合同个数（个）	65	52
当期在执行合同数量（个）	153	139
当期新签合同面积（万平方米）	378.29	323.80
当期新签合同金额（亿元）	123.42	96.58
当期竣工工程数量（个）	46	41
期末未完成项目施工面积（万平方米）	1375.73	1032.95
期末在手未完工合同金额（亿元）	215.46	166.79

### 3. 自来水销售

公司自来水销售业务主要由下属子公司安泰水务和泰兴市自来水有限公司负责。公司继续负责泰兴市城区以及邻近乡镇的生产和生活用水供应，在泰兴市内具有专营性优势。运营能力方面，截至2022年底，公司拥有2座自来水厂、4座增压站及2座无负压增压站，日供水能力21.00万吨。公司供水管网长度2557.68公里，供水用户达47.90万户。水费收缴方面，公司通过营业网点和

线上收款等渠道直接从用户端收取水费。跟踪期内，公司水费回收率仍保持在98%以上，现金回收情况较好。2022年，公司实现自来水销售收入1.71亿元，同比下降0.66%；自来水销售毛利率为24.58%，同比下降4.06个百分点。2023年1—3月，公司自来水销售收入为0.32亿元，自来水销售毛利率为26.72%。根据泰兴市物价局《关于调整自来水价格的通知》（〔2010〕45号文），泰兴市自来水价格自2010年7月1日起执行，居民生活用水到户价调整至2.91元/立方米，并采取阶梯水价；工业用水到户价调整至3.54元/立方米；商业用水到户价调整至3.44元/立方米；特种用水到户价调整至5.04元/立方米。

#### 公司自来水销售业务运营情况

项目名称	2021年	2022年
自来水用户数（万户）	47.90	47.90
自来水供应量（万吨）	8379.50	8365.00
自来水销售量（万吨）	6007.50	6150.00
管网长度（公里）	2557.68	2557.68
日供水能力（万吨）	21.00	21.00
原水采购量（万吨）	8350.00	8320.00
漏损率（%）	14.10	16.00
水费回收率（%）	98.40	98.20
自建收费点（个）	2.00	2.00

#### 泰兴市水价构成情况

用水类别	水价构成				到户价合计
	基本水价	水利工程水价	污水处理费	水资源费	
居民用水（元/立方米）	1.57	0.04	1.10	0.20	2.91
工业用水（元/立方米）	2.10	0.04	1.20	0.20	3.54
商业用水（元/立方米）	2.00	0.04	1.20	0.20	3.44
特种用水（元/立方米）	3.60	0.04	1.20	0.20	5.04

#### 4. 房地产开发销售

公司房地产开发销售业务以保障房开发为主，同时含少量商品房开发业务。其中，保障房业务主要由下属子公司泰兴市房地产综合开发有限公司（以下简称“房地产开发公司”）和泰兴市经济适用房开发有限公司（以下简称“经适用房开发公司”）负责，商品房业务主要由下属子公司泰兴市新型建筑房地产开发公司负责（以下简称“新建房开发公司”）。

2022年，公司实现房地产开发销售收入2.64亿元，同比大幅增长，主要系康宁佳园和仁慈佳园项目结转所致；同期，公司房地产开发销售毛利率为

1.87%，同比大幅下降，主要系当期确认的毛利率低的保障房业务占比较高所致。2023年1—3月，公司房地产开发销售收入为0.61亿元，房地产开发销售毛利率为14.24%。截至2022年底，公司已完工的保障房项目主要包括康乐佳园、兴和佳园、后营佳园、仁慧佳园等，收到回款17.91亿元，计划于2024年前完成回款；已完工的商品房项目包括阳光五季三期及嘉和花园，均已收到回款。同期末，公司暂无在建及拟建的房地产开发项目。

截至2022年底公司主要已确认收入房地产开发项目

项目名称	项目主体	总投资额 (亿元)	已回款金额 (亿元)
康乐佳园	房地产开发公司	1.63	1.60
兴和佳园		3.92	4.80
后营佳园		2.21	3.08
康宁佳园		1.49	1.21
惠和佳园安置房		0.25	0.33
仁惠佳园	经适房开发公司	2.80	2.25
新北佳园		1.09	1.30
惠和佳园北区		0.47	0.62
惠和佳园南区		0.62	0.67
兴南佳园		1.50	2.05
阳光五季三期	新建房开发公司	1.32	2.01
嘉和花园		1.07	1.29
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>18.38</b>	<b>21.21</b>

## 5. 其他

公司其他业务主要包括给水工程及物资销售、项目管理、液化气及天然气销售、设计咨询开发服务和考试服务等。2022年和2023年1—3月上述业务板块分别实现营业收入5.16亿元和1.54亿元，收入规模较小，对公司营业总收入形成一定补充。

## 6. 未来发展

未来，公司将继续以集团转型发展和城市经营开发为主线，抓住工程施工建设、市政工程建设等经营性开发板块，培育和拓展主营业务的多元化和纵深性，实现从城市建设投融资平台向城市开发商、城市运营商的转变。实现途径方面，公司一方面在强化土地收储，提升土地资源利用效率的同时，探索城市及周边乡镇各类空间资源的开发利用，丰富主营业务；另一方面通过提升精细

化管理水平，规范企业经营、提高投资效益，不断增强企业自身盈利能力和造血功能，初步构建城市资产“投资—建设—运营—增值—再投资”的良性循环模式，履行好城市运营商的职能。

## 七、财务分析

### 1. 审计报告

公司提供了2020-2022年的审计报告及2023年1-6月财务报表，其中2020-2022年末的审计报告由中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见；2023年1-6月财务报表未经审计。

合并资产负债表 单位：万元

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
<b>流动资产：</b>				
货币资金	606,975.44	578,439.22	366,140.19	740,993.83
交易性金融资产		100.01	4,086.00	6,717.75
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	330,682.71	314,070.45	291,143.48	266,236.67
应收票据	3,090.69	169.77	1,415.80	268.40
应收账款	327,592.02	313,900.67	289,727.69	265,968.27
应收款项融资		6,738.57	5,169.78	5,701.37
预付款项	104,987.73	118,888.44	103,004.70	98,163.52
其他应收款(合计)	1,708,283.99	1,496,604.36	1,468,331.13	1,564,048.07
应收股利	500.32			
应收利息	26,404.57	21,268.32	25,429.13	
其他应收款	1,681,379.11	1,475,336.04	1,442,901.99	
买入返售金融资产				
存货	2,591,190.21	2,992,607.19	3,419,808.46	3,526,291.41
其中：消耗性生物资产				
合同资产		121,371.01	99,283.64	99,983.68
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产		49,095.05	114,938.75	25,790.42
待摊费用				
其他流动资产	166,038.78	160,873.80	109,773.74	111,505.07
其他金融类流动资产				
流动资产差额(特殊报表科目)				
流动资产差额(合计平衡项目)				
<b>流动资产合计</b>	<b>5,508,158.85</b>	<b>5,838,788.10</b>	<b>5,981,679.87</b>	<b>6,445,431.79</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产				
以摊余成本计量的金融资产				
债权投资		81,248.56	197,478.42	210,193.22
其他债权投资				
可供出售金融资产	20,717.57			

其他权益工具投资		114,713.47	104,047.16	104,904.05
持有至到期投资				
其他非流动金融资产			9,975.00	11,975.00
长期应收款				
长期股权投资	7,373.83	686.80	44,618.56	44,753.12
投资性房地产	67,580.06	65,414.23	98,187.06	107,215.12
固定资产(合计)	154,081.38	205,560.69	202,802.00	206,166.39
固定资产	154,081.38	205,560.69	202,802.00	
固定资产清理				
在建工程(合计)	21,385.79	33,809.02	30,570.31	25,391.32
在建工程	21,385.79	33,809.02	30,570.31	
工程物资				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产		85.80	22.21	
无形资产	126,197.93	125,610.71	116,271.45	117,266.37
开发支出				
商誉	1,986.44	1,986.44	1,986.44	1,986.44
长期待摊费用	112.22	47.49	55.36	2,188.11
递延所得税资产	3,460.90	4,349.57	5,175.44	5,450.82
其他非流动资产	82,907.49	161,367.54	175,944.48	163,475.82
非流动资产差额(特殊报表科目)				
非流动资产差额(合计平衡项目)				
<b>非流动资产合计</b>	<b>485,803.61</b>	<b>794,880.30</b>	<b>987,133.89</b>	<b>1,000,965.79</b>
资产差额(特殊报表科目)				
资产差额(合计平衡项目)				
<b>资产总计</b>	<b>5,993,962.46</b>	<b>6,633,668.40</b>	<b>6,968,813.76</b>	<b>7,446,397.58</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	355,746.71	485,497.90	514,480.18	408,669.83
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	334,780.77	394,392.63	190,575.05	177,334.65
应付票据	110,300.00	169,340.00	10,663.92	4,000.00
应付账款	224,480.77	225,052.63	179,911.13	173,334.65
预收款项	65,932.28	21.00	1,701.47	982.46
合同负债		39,864.45	38,065.62	36,930.59
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,107.55	4,607.40	3,387.20	2,510.78
应交税费	61,365.28	61,389.22	65,433.28	65,323.69
其他应付款(合计)	265,090.47	241,955.10	230,382.28	298,739.25
应付利息	24,011.03			
应付股利				
其他应付款	241,079.43	241,955.10	230,382.28	
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	340,802.19	355,736.06	466,681.36	591,809.77
预提费用				
递延收益-流动负债				
应付短期债券				
其他流动负债	43,669.00	12,879.75	425,102.91	571,809.71

其他金融类流动负债				
流动负债差额(特殊报表科目)				
流动负债差额(合计平衡项目)				
<b>流动负债合计</b>	1,469,494.24	1,596,343.51	1,935,809.35	2,154,110.74
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	902,931.37	899,202.09	578,238.65	647,732.79
应付债券	371,801.38	779,256.20	1,162,640.00	1,482,252.78
租赁负债				
长期应付款(合计)	252,069.88	352,975.11	303,204.59	240,068.12
长期应付款	137,669.88	89,040.97	40,496.78	
专项应付款	114,400.00	263,934.14	262,707.81	
长期应付职工薪酬				
预计负债				38.35
递延所得税负债	9,501.72	8,811.25	8,174.58	8,174.58
递延收益-非流动负债	27,584.40	10,332.05	9,828.46	9,394.55
其他非流动负债	276,865.94	287,458.51	235,672.36	157,453.86
非流动负债差额(特殊报表科目)				
非流动负债差额(合计平衡项目)				
<b>非流动负债合计</b>	1,840,754.68	2,338,035.21	2,297,758.63	2,545,115.04
负债差额(特殊报表科目)				
负债差额(合计平衡项目)				
<b>负债合计</b>	3,310,248.92	3,934,378.73	4,233,567.98	4,699,225.78
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其它权益工具				
其中:优先股				
永续债				
资本公积金	2,080,457.17	2,082,683.21	2,101,023.66	2,102,847.88
减:库存股				
其它综合收益	-7,100.39	-7,141.73	-7,812.83	-6,958.28
专项储备	125.96			
盈余公积金	19,186.55	19,321.56	19,360.36	19,360.36
一般风险准备				
未分配利润	273,344.69	289,780.86	308,858.16	318,105.97
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
股东权益差额(特殊报表科目)				
股权权益差额(合计平衡项目)				
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	2,666,013.97	2,684,643.90	2,721,429.35	2,733,355.92
少数股东权益	17,699.56	14,645.77	13,816.43	13,815.88
<b>所有者权益合计</b>	2,683,713.54	2,699,289.67	2,735,245.77	2,747,171.79
<b>负债和所有者权益总计</b>	5,993,962.46	6,633,668.40	6,968,813.76	7,446,397.58

合并利润表 单位: 万元

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
营业总收入	846,703.30	997,926.07	817,286.61	333,768.55
营业收入	846,703.30	997,926.07	817,286.61	333,768.55
其他类金融业务收入				

<b>营业总成本</b>	881,278.37	1,044,526.11	858,190.46	355,449.75
营业成本	782,743.62	929,851.06	755,096.98	312,283.22
税金及附加	4,472.81	5,880.97	4,794.33	3,061.56
销售费用	3,937.27	4,443.07	5,664.98	2,344.88
管理费用	29,429.98	40,982.93	46,323.22	20,889.71
研发费用		1,059.11	1,098.05	251.29
财务费用	60,694.68	62,308.98	45,212.90	16,619.10
其中：利息费用	68,805.52	68,730.57	52,566.57	18,343.98
减：利息收入	11,945.25	9,692.56	9,652.16	2,662.09
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益	46,257.57	51,529.84	47,784.58	25,209.13
投资净收益	20,351.69	24,009.07	22,648.41	6,781.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-120.10	-72.61	-68.24	-132.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动净收益				20.55
资产减值损失	1,324.93	-2,840.04	-929.30	
信用减值损失		-2,764.00	-1,516.36	-539.35
资产处置收益	593.93	407.37	364.02	17.04
汇兑净收益				
加：营业利润差额(特殊报表科目)				
营业利润差额(合计平衡项目)				
<b>营业利润</b>	33,953.06	23,742.19	27,447.50	9,807.67
加：营业外收入	1,247.48	1,139.31	1,168.70	1,756.48
减：营业外支出	1,773.80	1,506.51	1,142.68	336.38
其中：非流动资产处置净损失				
加：利润总额差额(特殊报表科目)				
利润总额差额(合计平衡项目)				
<b>利润总额</b>	33,426.74	23,375.00	27,473.52	11,227.76
减：所得税	8,869.32	5,434.84	7,251.14	1,699.18
加：未确认的投资损失				
加：净利润差额(特殊报表科目)				
净利润差额(合计平衡项目)				
<b>净利润</b>	24,557.43	17,940.16	20,222.39	9,528.58
持续经营净利润	24,557.43	17,940.16	20,222.39	9,528.58
终止经营净利润				
减：少数股东损益	746.98	452.52	56.28	280.78
归属于母公司所有者的净利润	23,810.45	17,487.64	20,166.10	9,247.80
加：其他综合收益	-7,157.86		-671.10	826.84
<b>综合收益总额</b>	17,399.57	17,940.16	19,551.28	10,355.42
减：归属于少数股东的综合收益总额	746.98	452.52	56.28	280.78
归属于母公司普通股股东综合收益总额	16,652.59	17,487.64	19,495.00	10,074.65

合并现金流量表 单位：万元

项目	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-06-30
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	726,400.12	1,071,930.90	895,996.13	389,448.58
收到的税费返还	148.81	47.36	530.05	
收到其他与经营活动有关的现金	571,823.33	860,242.88	606,959.47	259,845.23
经营活动现金流入(金融类)				
经营活动现金流入差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流入差额(合计平衡项目)				
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,298,372.25</b>	<b>1,932,221.14</b>	<b>1,503,485.65</b>	<b>649,293.81</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,720,878.79	1,507,687.17	1,257,550.02	387,292.39
支付给职工以及为职工支付的现金	39,714.52	59,989.76	60,728.74	31,311.29
支付的各项税费	38,614.77	44,757.15	39,585.88	17,542.57
支付其他与经营活动有关的现金	568,600.23	373,874.92	198,488.22	188,939.35
经营活动现金流出(金融类)				
经营活动现金流出差额(特殊报表科目)				
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)				
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,367,808.31</b>	<b>1,986,308.99</b>	<b>1,556,352.86</b>	<b>625,085.60</b>
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,069,436.06</b>	<b>-54,087.86</b>	<b>-52,867.21</b>	<b>24,208.21</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		31.69	100.01	
取得投资收益收到的现金	12,804.07	11,140.17	11,217.66	3,810.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,043.04	667.22	1,047.49	21.15
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	63,799.06	58,066.73	138,016.81	8,390.00
投资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>78,646.17</b>	<b>69,905.81</b>	<b>150,381.97</b>	<b>12,221.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,786.42	25,366.82	114,720.47	29,956.98
投资支付的现金	5,269.43	132,141.39	43,983.00	2,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,586.47			
支付其他与投资活动有关的现金	28,720.12	112,601.33	250,279.97	21,943.81
投资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
投资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>56,362.43</b>	<b>270,109.54</b>	<b>408,983.44</b>	<b>53,900.78</b>
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>22,283.73</b>	<b>-200,203.74</b>	<b>-258,601.47</b>	<b>-41,678.95</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	474,957.97	32,061.40		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,010,867.71	1,150,989.71	1,765,795.87	1,344,296.57

收到其他与筹资活动有关的现金	38,801.00	249,140.47	47,343.92	58,720.00
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流入差额(合计平衡项目)				
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,524,626.68</b>	<b>1,432,191.59</b>	<b>1,813,139.80</b>	<b>1,403,016.57</b>
偿还债务支付的现金	380,554.82	699,177.90	1,299,473.46	890,547.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	136,467.44	173,178.38	184,541.01	26,341.43
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	211,722.64	204,439.32	159,121.28	79,056.92
筹资活动现金流出差额(特殊报表科目)				
筹资活动现金流出差额(合计平衡项目)				
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>728,744.90</b>	<b>1,076,795.61</b>	<b>1,643,135.76</b>	<b>995,945.68</b>
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>795,881.78</b>	<b>355,395.98</b>	<b>170,004.04</b>	<b>407,070.89</b>
汇率变动对现金的影响	-620.98	-550.63	193.19	-49.00
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(特殊报表科目)				
直接法-现金及现金等价物净增加额差额(合计平衡项目)				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-251,891.53</b>	<b>100,553.75</b>	<b>-141,271.45</b>	<b>389,551.16</b>
期初现金及现金等价物余额	638,936.08	387,044.56	487,598.31	346,326.86
期末现金及现金等价物余额	387,044.56	487,598.31	346,326.86	735,878.02

## 2、财务分析

### (1) 所有者权益分析

2020-2023年6月末，公司的所有者权益分别为268.37亿元、269.93亿元、273.52亿元和274.72亿元，所有者权益保持稳定增长。截至2023年6月末，公司所有者权益由实收资本（10.92%）、资本公积（76.55%）、其他综合收益（-0.25%）、盈余公积金（0.70%）、未分配利润（11.58%）和少数股东权益（0.50%）构成，权益结构稳定。

#### 2020-2023年6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6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	300,000.00	11.18%	300,000.00	11.11%	300,000.00	10.97%	300,000.00	10.92%
资本公积金	2,080,457.17	77.52%	2,082,683.21	77.16%	2,101,023.66	76.81%	2,102,847.88	76.55%
其它综合收益	-7,100.39	-0.26%	-7,141.73	-0.26%	-7,812.83	-0.29%	-6,958.28	-0.25%
专项储备	125.96	0.00%						
盈余公积金	19,186.55	0.71%	19,321.56	0.72%	19,360.36	0.71%	19,360.36	0.70%
未分配利润	273,344.69	10.19%	289,780.86	10.74%	308,858.16	11.29%	318,105.97	11.58%
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,666,013.97</b>	<b>99.34%</b>	<b>2,684,643.90</b>	<b>99.46%</b>	<b>2,721,429.35</b>	<b>99.49%</b>	<b>2,733,355.92</b>	<b>99.50%</b>
少数股东权益	17,699.56	0.66%	14,645.77	0.54%	13,816.43	0.51%	13,815.88	0.50%

所有者权益合计	2,683,713.54	100.00%	2,699,289.67	100.00%	2,735,245.77	100.00%	2,747,171.79	100.00%
---------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

## 2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，担保人2的资产分别为599.40亿元、663.37亿元、696.88亿元和744.64亿元，公司资产规模近年来稳步上升。截至2022年末，公司合并资产总额696.88亿元，较上年底增长5.05%，主要系存货和债权投资增长所致。截至2023年6月末，公司资产达到744.64亿元，较年初增加47.76亿元，增幅为6.85%。

2020-2023年6月末，公司的流动资产余额分别为550.82亿元、583.88亿元、598.17亿元和644.54亿元，占总资产的比重分别为91.90%、88.02%、85.83%和86.56%，公司逐步调整资产结构，流动资产规模和占比略有下降，但公司资产结构依然以流动资产为主。2020-2023年6月末，公司的非流动资产余额分别为48.58亿元、79.49亿元、98.71亿元和100.10亿元，占总资产的比重分别为8.10%、11.98%、14.17%和13.44%。

从具体构成上来看，公司资产分布相对较为集中，主要由货币资金、其他应收款、存货等流动资产构成，截至2023年6月末，以上科目合计占总资产的比重为78.31%。

### 2020-2023年6月末公司的资产构成情况（单位：万元）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	606,975.44	10.13%	578,439.22	8.72%	366,140.19	5.25%	740,993.83	9.95%
交易性金融资产			100.01	0.00%	4,086.00	0.06%	6,717.75	0.09%
应收票据及应收账款	330,682.71	5.52%	314,070.45	4.73%	291,143.48	4.18%	266,236.67	3.58%
应收票据	3,090.69	0.05%	169.77	0.00%	1,415.80	0.02%	268.40	0.00%
应收账款	327,592.02	5.47%	313,900.67	4.73%	289,727.69	4.16%	265,968.27	3.57%
应收款项融资			6,738.57	0.10%	5,169.78	0.07%	5,701.37	0.08%
预付款项	104,987.73	1.75%	118,888.44	1.79%	103,004.70	1.48%	98,163.52	1.32%
其他应收款(合计)	1,708,283.99	28.50%	1,496,604.36	22.56%	1,468,331.13	21.07%	1,564,048.07	21.00%
应收股利	500.32	0.01%						
应收利息	26,404.57	0.44%	21,268.32	0.32%	25,429.13	0.36%		
其他应收款	1,681,379.11	28.05%	1,475,336.04	22.24%	1,442,901.99	20.71%		
存货	2,591,190.21	43.23%	2,992,607.19	45.11%	3,419,808.46	49.07%	3,526,291.41	47.36%
合同资产			121,371.01	1.83%	99,283.64	1.42%	99,983.68	1.34%
一年内到期的非流动资产			49,095.05	0.74%	114,938.75	1.65%	25,790.42	0.35%
其他流动资产	166,038.78	2.77%	160,873.80	2.43%	109,773.74	1.58%	111,505.07	1.50%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,508,158.85</b>	<b>91.90%</b>	<b>5,838,788.10</b>	<b>88.02%</b>	<b>5,981,679.87</b>	<b>85.83%</b>	<b>6,445,431.79</b>	<b>86.56%</b>
<b>非流动资产：</b>								
债权投资			81,248.56	1.22%	197,478.42	2.83%	210,193.22	2.82%

可供出售金融资产	20,717.57	0.35%						
其他权益工具投资			114,713.47	1.73%	104,047.16	1.49%	104,904.05	1.41%
其他非流动金融资产					9,975.00	0.14%	11,975.00	0.16%
长期股权投资	7,373.83	0.12%	686.80	0.01%	44,618.56	0.64%	44,753.12	0.60%
投资性房地产	67,580.06	1.13%	65,414.23	0.99%	98,187.06	1.41%	107,215.12	1.44%
固定资产(合计)	154,081.38	2.57%	205,560.69	3.10%	202,802.00	2.91%	206,166.39	2.77%
固定资产	154,081.38	2.57%	205,560.69	3.10%	202,802.00	2.91%		
在建工程(合计)	21,385.79	0.36%	33,809.02	0.51%	30,570.31	0.44%	25,391.32	0.34%
在建工程	21,385.79	0.36%	33,809.02	0.51%	30,570.31	0.44%		
使用权资产			85.80	0.00%	22.21	0.00%		
无形资产	126,197.93	2.11%	125,610.71	1.89%	116,271.45	1.67%	117,266.37	1.57%
商誉	1,986.44	0.03%	1,986.44	0.03%	1,986.44	0.03%	1,986.44	0.03%
长期待摊费用	112.22	0.00%	47.49	0.00%	55.36	0.00%	2,188.11	0.03%
递延所得税资产	3,460.90	0.06%	4,349.57	0.07%	5,175.44	0.07%	5,450.82	0.07%
其他非流动资产	82,907.49	1.38%	161,367.54	2.43%	175,944.48	2.52%	163,475.82	2.20%
非流动资产合计	485,803.61	8.10%	794,880.30	11.98%	987,133.89	14.17%	1,000,965.79	13.44%
资产总计	5,993,962.46	100.00%	6,633,668.40	100.00%	6,968,813.76	100.00%	7,446,397.58	100.00%

## 1. 货币资金

2020-2023年6月末，公司货币资金余额分别为60.70亿元、57.84亿元、36.61亿元和74.10亿元，占资产总计的比重分别为10.13%、8.72%、5.25%和9.95%。截至2022年末，公司货币资金构成分别为库存现金87.96万元、银行存款35.38亿元和其他货币资金1.22亿元。

2022年末公司货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	879,608.10	2,686,644.03
银行存款	3,538,468,236.42	5,702,396,986.60
其他货币资金	122,054,034.91	79,308,527.92
合计	3,661,401,879.43	5,784,392,158.55

## 货币资金期末使用受限制情况

项目	期末余额	期初余额	使用受限制的原因
银行存款	76,079,261.98	829,095,027.11	用于借款
其他货币资金	122,054,034.91	79,308,527.92	用于借款、承兑保证金
合计	198,133,296.89	908,403,555.03	

## 2. 应收票据

2020-2023年6月末，公司应收票据余额分别为0.31亿元、0.02亿元、0.14亿元和0.03亿元，占资产总计的比重分别为0.05%、0.00%、0.02%和0.00%。截至2022年末，公司应收票据主要是银行承兑汇票和商业承兑汇票。

2022年末公司应收票据明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,108,655.83	310,000.00
商业承兑汇票	12,049,325.11	1,387,747.52
小计	14,157,980.94	1,697,747.52
减：坏账准备		
合计	14,157,980.94	1,697,747.52

### 3. 应收账款

2020-2023年6月末，公司应收账款余额分别为32.76亿元、31.39亿元、28.97亿元和26.60亿元，占资产总计的比重分别为5.47%、4.73%、4.16%和3.57%。2022年末公司应收账款同比减少7.71%，截至2022年末，公司主要应收账款单位是泰兴市水务局、泰兴市泰悦工程建设有限公司、泰兴市星尚城市服务有限公司、海南华侨城实业有限公司和三亚市湖嘉置业有限公司。按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为14.83亿元，占应收账款期末余额合计数的比例为50.31%。

#### 2022年末公司应收账款期末余额前五名明细表（单位：元）

债务人名称	期末余额	占应收账款总额的比例（%）
泰兴市水务局	1,046,971,910.95	35.51
泰兴市泰悦工程建设有限公司	263,310,000.00	8.93
泰兴市星尚城市服务有限公司	59,963,652.69	2.03
海南华侨城实业有限公司	59,223,108.68	2.01
三亚市湖嘉置业有限公司	53,921,100.39	1.83
合计	1,483,389,772.71	50.31

### 4. 预付款项

2020-2023年6月末，公司预付账款余额分别为10.50亿元、11.89亿元、10.30亿元和9.82亿元，占资产总计的比重分别为1.75%、1.79%、1.48%和1.32%，公司预付款项占比较高的是1年以内的预付款项，余额为5.48亿元，占总预付款项余额的53.24%。

#### 2022年公司预付款项账龄情况表（单位：元）

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	548,354,040.74	53.24	637,396,087.14	53.61
1至2年	182,521,335.09	17.72	265,465,767.25	22.33
2至3年	180,476,255.55	17.52	179,680,378.10	15.11
3年以上	118,695,395.08	11.52	106,342,210.76	8.95
合计	1,030,047,026.46	100.00	1,188,884,443.25	100.00

## 5. 其他应收款

2020-2023年6月末，公司其他应收款余额分别为170.83亿元、149.66亿元、146.83亿元和156.40亿元，占资产总计的比重分别为28.50%、22.56%、21.07%和21.00%。截至2022年，公司其他应收款按账龄划分，主要是1年以内到期的账款59.88亿元和1至2年到期的账款61.61亿元。

**2022年公司其他应收款账龄分布情况表（单位：元）**

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	5,988,262,135.05	10,792,970,410.99
1至2年	6,160,807,258.64	798,802,160.40
2至3年	431,793,599.20	1,908,176,491.00
3至4年	724,780,133.59	104,280,569.18
4至5年	181,957,045.68	269,615,084.89
5年以上	1,082,091,644.96	1,008,497,136.62
小计	14,569,691,817.12	14,882,341,853.08
减：坏账准备	140,671,870.88	128,981,409.28
合计	14,429,019,946.24	14,753,360,443.80

**2022年末公司其他应收款期末余额前五名明细表（单位：元）**

债务人名称	期末余额	占其他应收款总额的比例（%）
泰兴市财政局	3,083,403,883.80	21.16
泰兴市中泰养老有限公司	2,161,748,587.52	14.84
泰兴市鑫泰新农村建设发展公司	1,710,555,337.62	11.74
泰兴市住房和城乡建设局	1,649,632,888.79	11.32
泰兴市恒源建设有限公司	999,323,626.84	6.86
合计	9,604,664,324.57	65.92

## 6. 存货

2020-2023年6月末，公司存货分别为259.12亿元、299.26亿元、341.98亿元和352.63亿元，占资产总计的比重分别为43.23%、45.11%、49.07%和47.36%。截至2022年末，公司存货主要为合同履行成本126.60亿元和待开发土地190.52亿元。

**2022年公司存货明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
原材料	10,007,995.55	36,936,971.01
库存商品	102,286,772.86	32,064,375.45
开发成本	1,071,731,883.80	465,126,772.89
开发产品	1,252,330,830.29	306,229,139.67

合同履行成本	12,660,448,229.46	12,907,386,659.52
待开发土地	19,051,787,615.51	16,168,029,358.91
其他	18,088,480.69	14,255,562.95
林木资产	44,229,080.00	
小计	34,210,910,888.16	29,930,028,840.40
减：存货减值准备	12,826,325.82	3,956,970.53
合计	34,198,084,562.34	29,926,071,869.87

## 7. 合同资产

2021-2023年6月末，公司合同资产分别为12.14亿元、9.93亿元和10.00亿元，占资产总计的比重分别为1.83%、1.42%和1.34%。截至2022年末，公司合同资产主要为贷款保证金和施工成本。

**2022年公司合同资产明细表（单位：元）**

款项性质	期末余额	期初余额
贷款保证金	15,023,542.67	14,915,049.76
施工成本	977,812,859.25	1,198,795,003.65
小计	992,836,401.92	1,213,710,053.41
减：存货减值准备		
合计	992,836,401.92	1,213,710,053.41

## 8. 一年内到期的非流动资产

2021-2023年6月末，公司一年内到期的非流动资产分别为4.91亿元、11.49亿元和2.58亿元，占资产总计的比重分别为0.74%、1.65%和0.35%。截至2022年末，公司一年内到期的非流动资产均为一年内到期的长期定期存款。

**2022年公司一年内到期的非流动资产明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期定期存款	1,149,387,497.62	490,950,525.11
合计	1,149,387,497.62	490,950,525.11

## 9. 其他流动资产

2020-2023年6月末，公司其他流动资产分别为16.60亿元、16.09亿元、10.98亿元和11.15亿元，占资产总计的比重分别为2.77%、2.43%、1.58%和1.50%。截至2022年末，公司其他流动资产主要为预交及待抵扣税费和资金拆借。

**2022年公司其他流动资产明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预交及待抵扣税费	173,847,378.63	105,531,009.07
理财产品		10,000,000.00
资金拆借	923,890,000.00	1,442,285,800.00
结构性存款		50,921,200.53
合计	1,097,737,378.63	1,608,738,009.60

### 10. 债权投资

2021-2023年6月末，公司债权投资分别为8.12亿元、19.75亿元和21.02亿元，占资产总计的比重分别为1.22%、2.83%和2.82%。

#### 2022年公司债权投资明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
长期资金拆借本金	1,797,899,182.48	717,127,645.86
长期资金拆借应收利息	176,885,044.00	95,357,909.22
合计	1,974,784,226.48	812,485,555.08

### 11. 固定资产

2020-2023年6月，公司固定资产分别为15.41亿元、20.56亿元、20.28亿元和20.62亿元，占总资产的比重分别为2.57%、3.10%、2.91%和2.77%。固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备构成。

#### 2022年公司固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	1,879,976,837.72	1,903,113,607.95
机器设备	105,878,098.44	114,758,770.45
运输工具	14,483,337.95	14,202,305.92
电子设备	20,405,060.65	17,665,602.27
其他设备	7,276,651.51	5,866,614.19
合计	2,028,019,986.27	2,055,606,900.78

### (3) 负债结构及主要科目分析

2020-2023年6月末，公司负债总额分别为331.02亿元、393.43亿元、423.36亿元和469.92亿元。同期，公司流动负债分别为146.95亿元、159.63亿元、193.58亿元和215.41亿元，占同期总负债的比重分别为44.39%、40.57%、45.73%和45.84%。公司流动负债呈波动态势。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

#### 近三年一期公司的负债情况（单位：万元、%）

项目	2020年末		2021年末		2022年末		2023年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	355,746.71	10.75	485,497.90	12.34	514,480.18	12.15	408,669.83	8.70

应付票据	110,300.00	3.33	169,340.00	4.3	10,663.92	0.25	4,000.00	0.09
应付账款	224,480.77	6.78	225,052.63	5.72	179,911.13	4.25	173,334.65	3.69
预收款项	65,932.28	1.99	21	0	1,701.47	0.04	982.46	0.02
合同负债	-	-	39,864.45	1.01	38,065.62	0.9	36,930.59	0.79
应付职工薪酬	2,107.55	0.06	4,607.40	0.12	3,387.20	0.08	2,510.78	0.05
应交税费	61,365.28	1.85	61,389.22	1.56	65,433.28	1.55	65,323.69	1.39
其他应付款	265,090.47	8.01	241,955.10	6.15	230,382.28	5.44	298,739.25	6.36
一年内到期的非流动负债	340,802.19	10.3	355,736.06	9.04	466,681.36	11.02	591,809.77	12.59
其他流动负债	43,669.00	1.32	12,879.75	0.33	425,102.91	10.04	571,809.71	12.17
<b>流动负债合计</b>	<b>1,469,494.24</b>	<b>44.39</b>	<b>1,596,343.51</b>	<b>40.57</b>	<b>1,935,809.35</b>	<b>45.73</b>	<b>2,154,110.74</b>	<b>45.84</b>
长期借款	902,931.37	27.28	899,202.09	22.85	578,238.65	13.66	647,732.79	13.78
应付债券	371,801.38	11.23	779,256.20	19.81	1,162,640.00	27.46	1,482,252.78	31.54
长期应付款合计	252,069.88	7.61	352,975.11	8.97	303,204.59	7.16	240,068.12	5.11
预计负债	-	-	-	-	-	-	38.35	0.00
递延所得税负债	9,501.72	0.29	8,811.25	0.22	8,174.58	0.19	8,174.58	0.17
递延收益-非流动负债	27,584.40	0.83	10,332.05	0.26	9,828.46	0.23	9,394.55	0.20
其他非流动负债	276,865.94	8.36	287,458.51	7.31	235,672.36	5.57	157,453.86	3.35
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,840,754.68</b>	<b>55.61</b>	<b>2,338,035.21</b>	<b>59.43</b>	<b>2,297,758.63</b>	<b>54.27</b>	<b>2,545,115.04</b>	<b>54.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,310,248.92</b>	<b>100</b>	<b>3,934,378.73</b>	<b>100</b>	<b>4,233,567.98</b>	<b>100</b>	<b>4,699,225.78</b>	<b>100</b>

## 9. 短期借款

2020-2023年6月末，公司短期借款为35.57亿元、48.55亿元、51.44亿元和40.87亿元，占同期流动负债总额的比重分别为10.77%、12.34%、12.15%和8.70%。

2022年末公司短期借款明细表（单位：万元）

项目	2022年末	2021年末
	金额	金额
信用借款	59,000.00	117,300.00
抵押借款	64,000.00	65,409.57
保证借款	256,172.28	185,112.83
质押借款	133,792.00	63,128.33
信用证借款	1,000.00	-
已贴现尚未到期的商业承兑汇票	-	53,857.50
计提利息	515.9	689.67
<b>合计</b>	<b>514,480.18</b>	<b>485,497.90</b>

## 10. 应付账款

2020-2023年6月末，公司应付账款分别为22.45亿元、22.51亿元、17.99亿元和17.33亿元，占流动负债的比重分别为6.78%、5.72%、4.25%和

3.69%。

2022 年末公司应付账款明细表（单位：万元、%）

债权单位名称	金额	占比
天津奇锐思钢材贸易有限公司	5,267.77	3.56
合肥丰强建材有限公司	3,755.85	2.54
天津东星混凝土有限公司	2,960.71	2.00
深圳市金鑫混凝土有限公司	3,404.35	2.30
广东馨科工程建设有限公司	2,622.89	1.77
合计	18,011.57	12.16

#### 11. 其他应付款

2020-2023 年 6 月末，公司其他应付款分别为 26.51 亿元、24.20 亿元、23.04 亿元和 29.87 亿元，占同期负债总额的比重分别为 8.01%、6.15%、5.44% 和 6.36%，主要是公司和其他单位的往来款，截止 2022 年末，公司其他应付款前五名具体情况如下：

2022 年的其他应付款前五名情况（单位：万元）

单位名称	金额	占期末其他应付款余额的比例
泰兴市星尚城市服务有限公司	39,241.00	17.03
泰兴中学	20,100.00	8.73
泰兴市慈善总会	10,000.00	7.34
泰兴市惠邻城市发展有限公司	7,693.63	3.34
泰兴市滨江镇农村集体资产管理委员会	5,400.00	2.34
合计	82,434.63	38.78

#### 12. 一年内到期的非流动负债

202-2023 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债为 34.08 亿元、35.57 亿元、46.67 亿元和 59.18 亿元，占同期负债总额的比重分别为 10.3%、9.04%、11.02%和 12.59%。截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款和应付债券。

2022 年末的一年内到期的非流动负债情况（单位：万元）

项目	2022 年末	2021 年末
一年内到期的长期借款	202,465.71	177,260.17

项目	2022 年末	2021 年末
一年内到期的应付债券	130,159.27	49,909.86
一年内到期的长期应付款	37,760.83	83,756.56
一年内到期的租赁负债	-	76.81
一年内到期的非流动负债	52,397.00	12,935.00
计提利息	43,898.56	31,797.66
<b>合计</b>	<b>466,681.36</b>	<b>355,736.06</b>

### 13. 长期借款

2020-2023 年 6 月末，公司长期借款分别 90.29 亿元、89.92 亿元、57.82 亿元和 64.77 亿元，占负债的比重分别为 27.28%、22.85%、13.66%和 13.78%。具体情况如下：

#### 2022 年末的长期借款情况（单位：万元）

项目	2022 年末	2021 年末
信用借款	43,650.00	50,750.00
保证借款	438,439.45	671,281.43
抵押借款	158,000.00	164,500.00
质押借款	146,705.61	196,955.61
未确认融资费用	-6,090.71	-7,024.78
减：一年内到期的长期借款	202,465.71	177,260.17
<b>合计</b>	<b>578,238.65</b>	<b>899,202.09</b>

### 14. 应付债券

2020-2023 年 6 月末，公司应付债券余额分别为 37.18 亿元、77.93 亿元、116.26 亿元和 148.23 亿元，占负债的比重分别为 11.25%、19.81%、27.46%和 31.54%。截止 2022 年末，公司应付债券具体情况如下：

#### 2022 年末的应付债券情况（单位：万元）

项目	2022 年末
20 中兴国资 PPN01	42,913.34
21 中兴国资 PPN001	20,000.00
21 中兴国资 PPN002	37,000.00
20 泰投 01	149,580.92
21 泰投 01	26,903.23
21 泰兴城投 PPN001	69,677.15
21 泰兴城投 PPN002	38,798.95

21 泰兴城投 MTN001	99,565.26
21 泰兴城投 MTN002	99,422.07
21 苏泰兴城投 ZR002	18,880.51
21 苏泰兴城投 ZR004	18,466.39
21 苏泰兴城投 ZR005	996.40
21 苏泰兴城投 ZR006	30,000.00
22 中兴国资 MTN001	24,961.29
22 中兴国资 MTN002	24,958.44
22 中兴国资 PPN001	42,893.34
22 中兴国资 MTN003	49,914.37
G22 中兴资产 01	83,000.00
22 苏泰兴城投 ZR001	12,148.24
22 泰兴城投 PPN001	69,561.05
22 苏泰兴城投 ZR002	7,750.78
22 泰兴城投 PPN002	20,859.91
22 苏泰兴城投 ZR003	20,000.00
22 苏泰兴城投 ZR005	15,000.00
22 苏泰兴城投 ZR006	15,000.00
22 泰兴城投 PPN003	65,000.00
22 泰兴城投 PPN004	49,799.78
22 泰兴城投 MTN001	80,000.00
22 泰兴城投 MTN002	59,747.83
小计	<b>1,292,799.27</b>
减：一年内到期应付债券	130,159.27
合计	<b>1,162,640.00</b>

#### (4) 盈利能力分析

##### 主要盈利能力指标表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-6月
营业收入	846,703.30	997,926.07	817,286.61	333,768.55
营业成本	782,743.62	929,851.06	755,096.98	312,283.22
营业利润	33,953.06	23,742.19	27,447.50	9,807.67
其他收益	46,257.57	51,529.84	47,784.58	25,209.13
净利率	2.90%	1.80%	2.47%	2.85%
毛利率	7.55%	6.82%	7.61%	6.44%

2020-2023年6月末，公司的营业收入分别84.67亿元、99.79亿元、

81.73 亿元和 33.38 亿元，公司分别实现营业利润 3.40 亿元、2.37 亿元、2.74 亿元和 0.98 亿元，公司毛利率水平分别为 7.55%、6.82%、7.61%和 6.44%，公司毛利率水平较稳定。整体上看，公司经营情况平稳，综合毛利率处于较好的水平，整体盈利能力较好。

#### (5) 现金流量分析

##### 2020-2023 年 6 月末的现金流情况（单位：万元）

项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/6/30
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	1,298,372.25	1,932,221.14	1,503,485.65	649,293.81
经营活动现金流出小计	2,367,808.31	1,986,308.99	1,556,352.86	625,085.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,069,436.06	-54,087.86	-52,867.21	24,208.21
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	78,646.17	69,905.81	150,381.97	12,221.83
投资活动现金流出小计	56,362.43	270,109.54	408,983.44	53,900.78
投资活动产生的现金流量净额	22,283.73	-200,203.74	-258,601.47	-41,678.95
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,524,626.68	1,432,191.59	1,813,139.80	1,403,016.57
筹资活动现金流出小计	728,744.90	1,076,795.61	1,643,135.76	995,945.68
筹资活动产生的现金流量净额	795,881.78	355,395.98	170,004.04	407,070.89
汇率变动对现金的影响	-620.98	-550.63	193.19	-49.00
现金及现金等价物净增加额	-251,891.53	100,553.75	-141,271.45	389,551.16

2020-2023 年 6 月末，公司的经营活动产生的现金流量净额为-106.94 亿元、-5.41 亿元、-5.29 亿元和 2.42 亿元，公司经营活动现金流整体来看有所改善，2020-2022 年现金流均为负，主要为经营支出较大，回款较慢所致，2023 年 6 月末，公司经营活动净现金流转正，未来，随着公司建设项目逐渐完工结算，公司现金流有望有所好转。

2020-2023 年 6 月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 2.23 亿元、-20.02 亿元、-25.86 亿元和-4.17 亿元。

2020-2023 年 6 月末，公司筹资活动产生的现金净流量分别为 79.59 亿元、35.54 亿元、17.00 亿元和 40.71 亿元。公司筹资活动现金流近年来均为正，主要是公司筹资能力较强。

#### (6) 偿债能力分析

##### 2020-2023 年 6 月末公司偿债能力指标

项目/时间	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月末
-------	--------	--------	--------	-------------

资产负债率	55.23%	59.31%	60.75%	63.11%
流动比率	3.75	3.66	3.09	2.99
速动比率	1.99	1.78	1.32	1.36

从短期偿债指标来看，2020-2023年6月末，公司流动比率分别为3.75、3.66、3.09和2.99；速动比率分别为1.99、1.78、1.32和1.36，公司流动比率有所下降，但整体处于较高水平，速动比率呈现下降趋势，主要是公司存货规模和占比有所增加所致，二者均仍然保持在较高水平。整体来看，公司短期偿债能力较强，公司逐步提高中长期负债的比重，增强公司短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2020-2023年6月末，公司资产负债率为55.23%、59.31%、60.75%和63.11%，公司资产负债率相对稳定，整体来看，公司资产负债率保持较合理水平，长期偿债能力较强。

## 八、融资及担保情况

### 1、对外融资

截至2023年6月末，泰兴城投的对外负债共计315.35亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托、融资租赁和其他，其中以银行和债券融资为主，银行融资126.66亿元，合计占比40.17%；债券融资148.23亿元，占比47.00%；信托融资1.03亿元，占比0.33%；融资租赁融资4.50亿元，占比1.43%，其他融资34.93亿元，占比11.08%；公司融资渠道多样，以债券融资为主，非标融资占比极低。

公司投融资方式情况（单位：亿元，%）

类型	银行	债券	信托	租赁	其他	总计
金额	126.66	148.23	1.03	4.50	34.93	315.35
占比	40.17%	47.00%	0.33%	1.43%	11.08%	100.00%

2023-2026年及以后，公司到期金额分别为43.58亿元、66.61亿元、119.49亿元和85.66亿元，到期金额大部分集中在2023年-2025年。

公司2023-2026年及以后到期债务情况（单位：亿元，%）

	2023年	2024年	2025年	2026年 及以后	合计
总计	43.58	66.61	119.49	85.66	315.35
占比	13.82%	21.12%	37.89%	27.16%	100.00%

### 2、对外担保

截至 2023 年 6 月末，泰兴城投对外担保余额为 115.39 亿元，其中对国企担保 114.89 亿元，占比 9.57%，对民企担保 0.50 亿元，占比 0.43%。公司对外担保中的被担保民企为江苏中丹集团股份有限公司，成立于 1993 年，江苏中丹集团成员，位于江苏省泰州市，是一家以从事化学原料和化学制品制造业为主的企业。

## 九、信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 7 月 25 日出具的跟踪评级报告，泰兴市城市投资发展集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

YY 等级 6+；发债情况具体情况如下：

证券简称	证券类别	剩余期限	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)
23 泰兴城投 PPN007	定向工具	2.9096	4.3500	5.5000
23 泰兴城投 PPN006	定向工具	2.8438	4.5000	3.5000
23 泰兴城投 MTN002	一般中期票据	2.7562	3.9700	5.0000
23 泰兴城投 MTN001	一般中期票据	2.6329	4.5000	5.0000
21 泰投 01	私募债	0.4411+2	5.0000	2.7000
23 泰兴城投 PPN001	定向工具	2.3726	5.8000	5.0000
20 泰投 01	私募债	0.2219+2	5.0000	15.0000
22 泰兴城投 MTN002	一般中期票据	2.1534	3.5300	6.0000
22 泰兴城投 PPN004	定向工具	2.0192	3.5700	5.0000
22 泰兴城投 MTN001	一般中期票据	1.9616	3.3500	8.0000
22 泰兴城投 PPN003	定向工具	1.9288	3.7300	6.5000
23 泰兴城投 PPN005	定向工具	1.6767	4.5000	4.0000
23 泰兴城投 PPN004	定向工具	1.6740	4.5000	5.5000
23 泰兴城投 PPN003	定向工具	1.5753	4.6500	4.0000
22 泰兴城投 PPN002	定向工具	1.5479	4.4000	2.1000
23 泰兴城投 PPN002	定向工具	1.4849	5.1800	4.0000
22 泰兴城投 PPN001	定向工具	1.3918	5.2500	7.0000
21 泰兴城投 MTN002	一般中期票据	1.2329	4.8000	10.0000
21 泰兴城投 PPN002	定向工具	1.0192	5.3800	3.9000
21 泰兴城投 PPN001	定向工具	0.8384	5.6300	7.0000
21 泰兴城投 MTN001	一般中期票据	0.7534	5.0000	10.0000

23 泰兴城投 CP002	一般短期融资券	0.6712	3.3700	3.8000
23 泰兴城投 CP001	一般短期融资券	0.4932	3.8000	2.0000
23 泰兴城投 SCP003	超短期融资债券	0.2055	4.0000	5.0000
23 泰兴城投 SCP001	超短期融资债券	0.0959	4.3700	5.0000

## 十、征信查询及诉讼情况

根据查询人行征信系统，截止 2023 年 8 月 24 日，公司征信无异常情况。已结清和未结清无关注类或不良类余额。

截至 2023 年 8 月，经查询“全国法院被执行人信息查询”，公司无被执行情况。

The screenshot shows the 'China Execution Information Publicity Network' (中国执行信息公开网) website. The page features a search form for '被执行人信息查询' (Search for Debtor Information). The search criteria are as follows:

- 被执行人姓名/名称: 泰兴市城市投资发展集团有限公司
- 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: xygy

The search results section, titled '查询结果', displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰兴市城市投资发展集团有限公司 相关的结果。' (No results found for Taixing City Investment Development Group Co., Ltd. within the national court system).

## 七、资金用途及合规性分析

### 一、资金用途

本计划所募集资金用于补充虹桥港开发的流动资金。根据虹桥港开发 2022 年末及 2021 年末财务数据，对虹桥港开发的现金缺口测算如下：

请填写绿色区域，其他区域根据公式自动生成(单位：亿元)										
销售收入	本年度	6.49	上年度	3.37			实际增长率	0.93	预期增长率	0.10
销售成本	本年度	5.56					销售利润率	0.14		
+应收账款	本年度余额	9.76	上年度余额	3.47	平均余额	6.62	周转次数	0.98	周转天数	366.93
+存货	本年度余额	69.61	上年度余额	12.95	平均余额	41.28	周转次数	0.13	周转天数	2672.81
+预付账款	本年度余额		上年度余额		平均余额	0.00	周转次数	0.00	周转天数	0.00
-预收账款	本年度余额		上年度余额		平均余额	0.00	周转次数	0.00	周转天数	0.00
-应付账款	本年度余额	0.31	上年度余额		平均余额	0.16	周转次数	35.87	周转天数	10.04
									营运资金 周转次数	0.12
	借款人 自有资金	1.64	现有流动 资金贷款	3.35	其他渠道 提供的营运资 金	0.80	借款人营运资金量 (按实际增长率计算)	90.11	借款人营运资金量 (按预期增长率计算)	51.47
							新增流动资金贷款额度 (按实际增长率计算)	84.32	新增流动资金贷款额度 (按预期增长率计算)	45.68
	借款人自有资金 为流动资产 与流动负债的 差额和货币资 金二者的较低 者(如为负值 则取0)；现有 流动资金贷款 为短期借款； 其他渠道为应		仅为短期借款				应付票据			

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

上述表格测得虹桥港开发按实际增长率计算的新增流动资金需求为 84.32 亿元（流动资金缺口），按预期增长率计算的新增流动资金需求是 45.68 亿元，因此本次信托计划为虹桥港开发融资 4.55 亿元用于补充公司营运资金较为合理。。

### 二、合规性分析

1、关于交易对手融资平台性质认定，经查询银监会发布的 2018 年第四季度政府融资平台名单，交易对手虹桥港开发为非名单内主体。



## 八、还款来源分析

### （一）第一还款来源—交易对手可支配收入

本项目交易对手是泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司，公司系泰兴市重要的基础设施投资建设主体之一，主要负责泰兴市虹桥园区及常泰大桥周边开发建设。公司股东为泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室

虹桥港开发实际运营管理经营由泰兴虹桥园统筹，办公地点和泰兴虹桥园一致，两家公司的管理人员高度一致，总经理和董事长均为同一人。公司目前无存量隐性债务，非平台名单内，公司资质较好。

截止 2023 年 6 月末，公司总资产规模 130.09 亿元，净资产 51.26 亿元，资产负债率 60.83%；2023 年 1-6 月公司营业收入为 3.43 亿元，净利润为 0.11 亿元。公司资产规模较大，具有足额的清偿能力。

### （二）第二还款来源—担保方可支配收入

担保人 1 泰兴市虹桥园工业开发有限公司是泰兴市主要的基础设施建设主体，主要从事虹桥工业园的基础设施及安置房建设业务，同时还从事物资销售等业务。

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2023 年 5 月 23 日出具的评级报告，泰兴虹桥园主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，公司 YY 等级 7-。

截至 2023 年 6 月末，公司总资产规模为 289.64 亿元，净资产为 111.75 亿元，资产负债率为 61.42%，2022 年公司营业收入为 6.01 亿元，净利润为 1.79 亿元。交易对手资产实力强，具备较强的偿债能力。担保人资产实力强，具备担保能力。

担保人 2 泰兴市城市投资发展集团有限公司，是泰兴市重要的基础设施建设主体，公司实控人为泰兴市国资办，整合了区域内的祥泰环境、中鑫新农村、安泰水务、民生建设和中兴国投等平台，业务包括城区基建、水利水务等城投业务，以及建工等经营性业务。

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 7 月 25 日出具的跟踪评级报告，泰兴城投主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 6+。

截至 2023 年 3 月末，总资产为 736.06 亿元，净资产为 273.73 亿元，资产负债率为 62.81%，2022 年公司营业收入为 81.73 亿元。

综合实力强，具备充足的清偿能力。

# 结论

## （一）泰兴市产业特色明确，经济财政实力强

2022年，泰兴市实现地区生产总值1366.67亿元，同比增长5.30%。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。其中，第一产业增加值75.18亿元，同比增长1.80%；第二产业增加值698.88亿元，同比增长7.10%；第三产业增加值592.62亿元，同比增长3.70%。新增规上工业企业超100家，规上工业产值增长13.50%。新增服务业规上企业52家，实现服务业增加值600.00亿元。

2022年，泰兴市实现一般公共预算收入100.32亿元，同比增长5.70%；其中税收收入62.21亿元，占一般公共预算收入的62.01%，收入质量较好。同期，泰兴市一般公共预算支出128.32亿元，财政自给率为78.18%，财政自给能力尚可。

## （二）交易对手业务具有专营优势，偿债能力有保障

本项目交易对手是泰兴市虹桥港综合开发集团有限公司，公司系泰兴市重要的基础设施投资建设主体之一，主要负责泰兴市虹桥园区及常泰大桥周边开发建设。公司股东为泰兴市人民政府国有资产监督管理办公室

虹桥港开发实际运营管理经营由泰兴虹桥园统筹，办公地点和泰兴虹桥园一致，两家公司的管理人员高度一致，总经理和董事长均为同一人。公司目前无存量隐性债务，非平台名单内，公司资质较好。

截止2023年6月末，公司总资产规模130.09亿元，净资产51.26亿元，资产负债率60.83%；2023年1-6月公司营业收入为3.43亿元，净利润为0.11亿元。公司资产规模较大，具有足额的清偿能力。

## （三）担保人资产规模较大，担保能力雄厚

担保人1泰兴市虹桥园工业开发有限公司是泰兴市主要的基础设施建设主体，主要从事虹桥工业园的基础设施及安置房建设业务，同时还从事物资销售等业务。

根据东方金诚国际信用评估有限公司2023年5月23日出具的评级报告，泰兴虹桥园主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，公司YY等级7-。

截至 2023 年 6 月末，公司总资产规模为 304.44 亿元，净资产为 112.35 亿元，资产负债率为 63.10%，2022 年公司营业收入为 6.01 亿元，净利润为 1.79 亿元。交易对手资产实力强，具备较强的偿债能力。担保人资产实力强，具备担保能力。

担保人 2 泰兴市城市投资发展集团有限公司，是泰兴市重要的基础设施建设主体，公司实控人为泰兴市国资办，整合了区域内的祥泰环境、中鑫新农村、安泰水务、民生建设和中兴国投等平台，业务包括城区基建、水利水务等城投业务，以及建工等经营性业务。

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 7 月 25 日出具的跟踪评级报告，泰兴城投主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 6+。截至 2023 年 6 月末，总资产为 744.64 亿元，净资产为 274.72 亿元，资产负债率为 63.11%，2022 年公司营业收入为 81.73 亿元。

综合实力强，具备充足的清偿能力。