

XX 国际信托有限公司

XX 信托 · XX122 号集合资金信托计划  
尽职调查报告

（报告完成日期：【2020】年【 】月【 】日）

经办业务部门（团队）：

## 声明与保证

---

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

经办信托经理签字：

2020 年月日

部门/团队负责人签字：

2020 年月日

## 报告概要:

### 一、信托计划摘要

我部拟设立 XX 信托 XX122 号集合资金信托计划，总规模暂定为 5 亿元，信托各期期限暂定为 2 年。

### 二、项目内容摘要

我部拟设立 XX 信托·XX122 号集合资金信托计划，信托资金用于投资于泰兴 HQ（以下简称：“泰兴 HQ”或融资人）设立的专项债权，资金用于名下项目的建设，由泰兴 CX（以下简称：“泰兴 CX”或“担保人”）提供连带责任担保。

### 三、风控措施摘要

1、泰兴 CX 提供无限连带责任保证担保；

### 四、项目发行安排

项目组自行寻找合适投资者认购本项目。

### 五、项目放款/成立条件

1、泰兴 HQ，其股东为泰兴市中鑫投资集团有限公司，其章程规定公司设董事会，决定公司的相关重大事项。公司对外融资或担保时提供的均为其出具的同意融资或担保的董事会决议。该项目以融资人出具的董事会决议作为放款依据。根据担保人泰兴 CX 章程规定，公司设董事会，决定公司的相关重大事项。且担保人与当地金融机构合作时均出具董事会决议，该项目以担保人出具的董事会决议作为放款依据。

2、本信托计划项下交易合同办理签约公证。

## 目录

目录.....	- 3 -
第一部分、项目背景信托要素.....	- 4 -
第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构.....	- 6 -
第三部分、交易对手-泰兴 HQ.....	- 8 -
1、概况.....	- 8 -
2、历史沿革.....	- 8 -
3、股东背景及主要下属子公司.....	错误！未定义书签。
4、公司治理和组织结构.....	- 10 -
5、资信状况.....	- 12 -
6、经营分析.....	- 13 -
7、财务分析.....	- 19 -
8、信用状况分析.....	- 36 -
9、资信人综合评价.....	- 44 -
第四部分、公司泰兴 CX 分析.....	- 8 -
1、公司概况.....	- 48 -
2、股东背景及主要下属子公司.....	- 48 -
4、经营业绩.....	- 48 -
5、资信状况.....	- 55 -
6、财务分析.....	- 56 -
7、信用状况分析.....	- 68 -
8、保证综合能力评价.....	- 69 -
第五部分 交易对手的资金需求投向.....	- 80 -
1、信托资金需求合理性分析.....	错误！未定义书签。
2、项目分析.....	错误！未定义书签。
3、信托资金偿付分析.....	错误！未定义书签。
第六部分、TZ 市区域分析.....	- 83 -
二、泰兴市经济发展情况.....	错误！未定义书签。
1、基本情况.....	错误！未定义书签。
2、泰兴市经济发展情况.....	错误！未定义书签。
3、财政状况.....	错误！未定义书签。
4、房地产市场情况.....	错误！未定义书签。
5、政府债务情况.....	错误！未定义书签。
第七部分、风险控制措施情况.....	- 105 -
第八部分 可行性结论.....	- 107 -

## 第一部分、项目背景信托要素

融资人以及担保人均与我司合作近 4 年，融资人在与我司合作期间未出现过逾期。基于此前良好的合作基础，我部遵循双人调查、实地查看、真实反映的原则，对信托计划项下的交易主体、投融资项目、增信措施等进行尽职调查，完成交易模式和交易结构的设计，并经分析整理后形成尽职调查报告。

信托要素	内容
信托名称:	XX 信托 · XX122号集合资金信托计划
信托目的（除投资类信托外，均应说明融资用途）:	我部拟设立 XX 信托 · XX122 号集合资金信托计划，信托资金用于投资于泰兴 HQ（以下简称：“泰兴 HQ”或融资人）设立的专项债权，资金用于名下项目的建设，由泰兴 CX（以下简称：“泰兴 CX”或“担保人”）提供连带责任担保。
项目来源（主动管理类和通道类项目均应说明项目实际来源）:	存量客户，项目组自主开发。
委托人名称或范围:	符合要求的合格投资者
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法:	受益人：固定收益率[ ]%/年
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法:	保管人： 保管费： /年（暂定） 支付期间及方法：每年支付一次
信托规模:	暂定为5亿元
信托期限:	分期发行，每期信托计划暂定为2年。
推介机构名称、推介费计算方法、支付期间及方法:	暂无
主要保障措施:	泰兴 CX 提供无限连带责任保证担保
信托报酬、支付期间及方法（不包含增值税）:	

增值税的承担方式:	由信托财产承担		
信保基金的缴纳方式:	暂定为由交易对手在信托计划成立之日起五个工作日内缴纳		
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	信托资金用于投资于泰兴 HQ (以下简称:“泰兴 HQ” 或融资人) 设立的专项债权, 资金用于名下项目的建设		
信托财产管理中风险的揭示和承担:	主动管理类业务		
信托当事人约定的其他事项:	暂无		
是否签订信托计划的代销协议:	暂无	是否关联交易:	暂无
是否异地推介:	否	是否创新业务:	否

## 第二部分、信托资金投向的业务模式或交易结构

### 一、信托资金投向的交易结构。

#### （一）信托资金投入。

信托资金用于投资于泰兴 HQ（以下简称：“泰兴 HQ”或融资人）设立的专项债权，资金用于名下项目的建设。

#### （二）信托资金的退出。

信托资金的退出步骤：

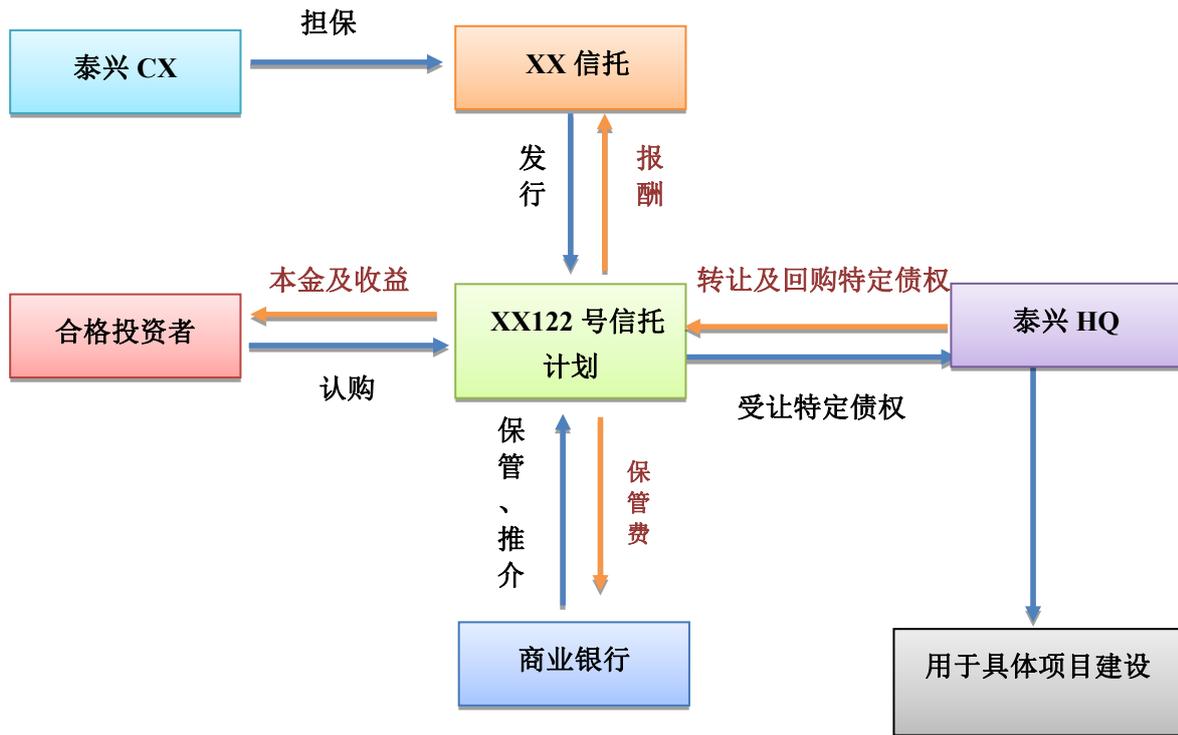
- 1、信托计划退出的第一还款来源为泰兴 HQ 以其经营收入，按期还本付息；
- 2、信托计划的第二还款来源为泰兴 CX 提供保证担保，担保金额具体以《担保合同》的约定为准。

#### （三）后续管理。

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

### 二、流程图。

整体交易结构为：



### 三、具体步骤为：

1、我司与泰兴 HQ 签署相关法律协议（《专项债权投资合同》），对债务进行明确，并对还款的时间点进行约定。

2、泰兴 CX 提供无限连带责任保证担保；

### 四、业务中涉及的法律文件

- 1、集合资金信托合同、信托计划说明书、风险认购申请书
- 2、专项债权投资合同
- 3、担保合同

### 第三部分、 交易对手分析-泰兴 HQ

#### 1、概况

企业名称:	泰兴 HQ
注册号:	
住所:	
法定代表人:	
成立日期:	
营业期限:	
注册资本:	
公司类型:	
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; 建材、农副产品批发。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

#### 2、历史沿革

泰兴 HQ 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 HQ 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，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。

### 三、股东情况

截至 2020 年 2 月，公司注册资本为 200000 万元，公司全资股东为泰兴市中鑫投资集团有限公司，实际控制人为泰兴市国有资产管理委员会办公室。

股东名称	出资额（万元）	出资比例
泰兴市中鑫投资集团有限公司	200,000	100.00%
合计	200,000	100.00%

截至2019年9月末公司全资及控股子公司情况表

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	业务性质	持股 比率	是否并表
1	江苏江天农业科技发展有限公司	20,000	基础设施开发、建设	100%	是
2	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	20,000	新农村建设投资；道路基础设施建设	90%	是
3	泰兴市虹越水利建设开发有限公司	10,000	基础设施建设	100%	是
4	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	20,000	污水处理	100%	是
5	泰兴市兴虹城镇建设综合开发有限公司	100,000	基础设施建设	100%	是
6	泰兴市虹福泰实业有限公司	10,000	商品销售	100%	是
7	泰兴 HQ 环境工程有限公司	100	园区道路维护	100%	是
8	泰兴市天山担保有限公司	10,000	贷款担保	100%	是
9	泰兴市鼎济富商贸有限公司	10,000.00	贵金属贸易	100%	是
10	泰兴市鑫乐盛实业有限公司	10,000.00	贵金属贸易	100%	是
11	泰兴市虹兴置业有限公司	10,000.00	安置房建设	100%	是
12	泰兴市虹兴标房建设有限公司	10,000.00	标房建设	100%	是

#### 4、公司治理和组织结构

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。

##### 股东

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。

### **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；

### **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。

### **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。

### **主要高管人员情况**

朱海兵先生，1977 年 11 月出生，大学本科学历，会计师职称。曾就职于泰兴市财政局、虹桥工业园区财政分局。现任泰兴 HQ 董事；

朱彩霞女士，1981 年 1 月出生，大学专科学历。曾就职于泰兴市虹桥工业园区财政分局。现任泰兴 HQ 职工董事。

## **5、资信状况**

根据查询人行征信系统，截止 2020 年 3 月 26 日，公司在 14 家金融机构的业务仍未结清，未结清业务中无关注类和不良类贷款。已结清信贷信息中，有 1 笔欠息记录，2 笔次级贷款，1 笔关注类贷款。

**欠息情况说明：**

泰兴 HQ 已结清贷款中，有一笔欠息，主要系泰兴 HQ 在中国工业银行股份有限公司靖江支行委托贷款 8800 万元，2014 年 7 月 21 日由于银行系统原因，付息日当天未能成功扣息，该笔利息已于 2014 年 7 月 22 日扣除。

**关注类情况说明：**

泰兴 HQ 园已结清信贷中，有一笔关注类贷款，主要系该公司为政府平台，因国家宏观经济调控，银行出于谨慎性经营的原则，将政府平台类贷款统一列入关注管理。

**次级贷款说明：**

泰兴 HQ 园已结清贷款中，有 2 笔次级贷款，主要系该公司财务人员疏忽，未能及时清偿贷款，发现后已及时结清。

**对外担保中关注说明：**

对外担保中有 4969 万元的关注类贷款，主要系泰兴 HQ 园对江苏虹越市政工程有限公司的担保，该笔贷款为重组贷款，故被列为关注，目前虹越市政在交通银行还款正常，未发生欠息逾期等情况。

**被执行情况说明：**

2020 年 3 月 27 日，经查询全国法院被执行人信息查询系统，泰兴 HQ 有一笔被执行记录。被执行发生时间为 2020 年 01 月 20 日，执行标的 7409358 元，主要系泰兴 HQ 与江苏朱德华律师事务所关于诉讼代理费之间的纠纷产生。2018 年江苏朱德华律师事务所代理了公司与姜堰锦江商贸城发展有限公司之间的借款合同的法律诉讼，公司收到了对方执行标的为 3314 万元的商业房产，为此公司支付律所代理诉讼费 58.18 万元，因诉讼代理合同中未明确代理费具体金额，律所对公司发起诉讼，要求公司按照最终债权转让金额 2650 万元的 30% 支付律师代理费，法院判决需支付律所 7409358 元的代理费，目前泰兴市人民法院已冻结公司账户资金 7409358 元。公司不认可相关判决结果，暂未提起诉讼，后续将视相关情况择机提起诉讼。

**泰兴 HQ 园涉及的诉讼情况如下：**

江苏方泰超迁革业有限公司（江苏方泰）与中国银行泰兴支行签订了 8000 万元的贷款协议，并使用名下的国有土地进行抵押保证贷款合同的履行；随后中国银行泰兴支行将其所持有的对江苏方泰的 8000 万元债权、利息的索偿权以及相关土地抵押的物权一并转让给泰兴 HQ 园，但查明该抵押土地在 2013 年先后被多家法院查封，致使泰兴 HQ

园无法办理该宗土地抵押权变更登记。因此，泰兴 HQ 园向法院申请对该抵押土地使用权享有采取拍卖、变卖等方式依法变价并对抵押物变现价款享有优先受偿的权利。

其余均为其他企业纠纷，泰兴 HQ 园作为案外人，与案件无关。

## 6、经营分析

泰兴 HQ 成立于 2003 年 3 月，系由泰兴市人民政府出资的国有独资公司，是泰兴市重要的市政项目投融资与建设主体之一，按照泰兴市打造南部虹桥新城的城市发展规划，重点负责泰兴市虹桥工业园内的基础设施建设、土地整理开发、安置房建设等任务。

近三年及一期经营板块收入分析如下：

### 公司主营业务收入结构

单位：万元、%

板块	2019年1-9月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	11,177.51	7.92	23,515.57	16.13	25,589.48	15.41	24,742.84	32.19
安置房开发			22,928.76	15.72	23,273.54	14.01	22,519.26	29.29
物资销售	130,008.17	92.08	99,375.27	68.15	117,223.89	70.58	29,611.86	38.52
<b>合计</b>	<b>141,185.68</b>	<b>100.00</b>	<b>145,819.60</b>	<b>100.00</b>	<b>166,086.91</b>	<b>100.00</b>	<b>76,873.96</b>	<b>100.00</b>

### 公司主营业务成本结构

单位：万元、%

板块	2019年1-9月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	9,314.59	6.74	19,596.31	14.30	21,324.56	13.60	20,719.61	30.43
安置房开发	0.00		19,107.30	13.94	19,394.62	12.37	18,857.59	27.70
物资销售	128,938.54	93.26	98,354.82	71.76	116,102.37	74.03	28,506.31	41.87
<b>合计</b>	<b>138,253.13</b>	<b>100.00</b>	<b>137,058.42</b>	<b>100.00</b>	<b>156,821.56</b>	<b>100.00</b>	<b>68,083.51</b>	<b>100.00</b>

### 公司主营业务毛利润结构

单位：万元、%

板块	2019年1-9月		2018年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	1,862.92	63.53	3,919.26	44.73	4,264.92	46.03	4,023.23	45.77
安置房开发			3,821.46	43.62	3,878.92	41.86	3,661.67	41.66
物资销售	1,069.63	36.47	1,020.45	11.65	1,121.52	12.10	1,105.55	12.58

板块	2019年1-9月		2018年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	2,932.55	100.00	8,761.18	100.00	9,265.35	100.00	8,790.45	100.00

### 公司主营业务毛利率结构

板块	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
工程项目建设	16.67%	16.67%	16.67%	16.26%
安置房开发		16.67%	16.67%	16.26%
物资销售	0.82%	1.03%	0.96%	3.73%
合计	2.08%	6.01%	5.58%	11.43%

### 主要板块经营情况

#### (一) 物资销售业务

公司于2015年12月出资1,000.00万元设立泰兴市虹福泰商贸有限公司，于2016年5月3日名称变更为泰兴市虹福泰实业有限公司。

公司充分依托长江岸线资源和水路运输便利条件，不断发展壮大物资销售业务。

公司物资销售业务主要分为三类，一是煤炭销售，二是电解铜销售，三是乙二醇销售。该公司不从事煤炭生产，主要进行煤炭贸易，该公司通过市场购入煤炭，再销售给当地实业公司，赚取贸易差价。业务模式为：当客户对煤炭有需求时，虹福泰实业通过张家港保税区昊源鑫燃料有限公司、万载兴达煤业有限公司、安徽淮能资深物资有限公司等公司购入煤炭，再销售给江苏江舟华元实业有限公司、江苏中楚煤业有限公司等江苏省当地实业公司，从中赚取贸易差价。煤炭采购、销售均通过合约方式进行，价格随行就市。

2016-2018年，公司煤炭销售分别为32.98万吨、146.88万吨和129.32万吨，呈增长趋势。公司物资贸易主要品种为煤炭。支付结算方面，公司物资采购全部为货到付款，下游销售结算一般不超过1个月，结算方式都为现金结算。

2018年及2019年1-9月，公司物资销售板块收入占营业收入比重为68.15%和92.08%，成为公司最大的收入板块。公司主动扩大物资销售业务规模，使得物资销售营业收入大幅上涨。近年来公司的物资销售收入增长较快，占主营业务收入的比例逐年上升。

公司主要根据客户需求，通过市场购入物资，利用地理物流优势将物资销往下游企

业进行销售，从中赚取贸易差价。目前物资销售业务基本为国内贸易。采用自营方式，直接与客户洽谈合作事宜。公司主要经营货种为煤炭、电解铜、乙二醇等商品，其中煤炭、电解铜所占物资销售额的比重较高。

### **(1) 采购模式**

虹福泰实业以经营煤炭贸易为主。与市场上的煤炭上下游企业建立了良好的稳固的合作关系。虹福泰实业通常会根据商品销售订单量来决定采购量，库存量较少。

### **(2) 销售模式**

公司物资销售业务主要是寻找市场上的物资需求方的需求，从中选取经营状况稳定、业务规模大、财务管理规范、无不良信誉的客户，进行洽谈，并确定合作意向，在充分市场调研的基础上，根据采购成本，确定一个合理的利润空间，并与客户签订协议。

### **(3) 盈利模式**

公司物资销售业务通过进销差价进行盈利，主要通过研判市场上大宗商品的价格走势，利用自身具有的业务优势，开展物资销售，并赚取合理差价。虹福泰实业通过以销定购，锁定上下游，签订采购合同和销售合同时确定价款，销售结算价格基本上在采购价格的基础上加上相关费用从而锁定利润。

### **(4) 采购结算**

公司材料采购一般在采购协议书签订后2~3日内按合同总价的20%金额支付供应商（以现款或现汇方式）保证金，并按照先付款后提货（供应商款到发货）以及付多少款提多少货的原则进行提货，且公司最迟应在供货商向其上游付款之日起90日内以现款方式付清采购协议中的全部款项；下游客户采用款到发货方式，以现汇或银行承兑汇票向公司支付货款，一般在收到货物和公司开具增值税发票7日起向公司支付全部货款。

公司在地理位置上处在长江七圩附近，具有天然的贸易优势。

2018年，公司前五大销售客户分别为：江苏苏豪国际集团股份有限公司、江苏江舟华元实业有限公司、厦门海翼国际贸易有限公司、江苏苏豪国际集团股份有限公司、江苏中楚煤业有限公司、山西国有投融资管理、安徽楷模贸易有限公司，金额合计占比80.57%，公司销售客户集中度较高。

## **(二) 工程项目建设业务板块**

2016-2018年，公司工程项目建设营业收入分别为24,742.84万元、25,589.48万

元、23,515.57万元，获得毛利润额分别为4,023.23万元、4,264.92万元、3,919.26万元，毛利率分别为16.26%、16.67%、16.67%，持续保持稳定。

### **1) 工程项目建设概况**

公司作为泰兴市虹桥工业园区城镇基础设施建设的核心主体，以“代建业务模式”的方式接受泰兴市市政府的委托，根据泰兴市市政府下达的项目任务书，充分参与泰兴市重要道路、桥梁、公用设施、污水管网等基础设施建设工作。近三年及一期公司工程项目建设收入分别为24,742.84万元、25,589.48万元、23,515.57万元及11,177.51万元。

公司本身不具备建筑施工资质，主要通过招投标的方式，委托具备施工资质的建筑施工类企业进行工程施工建设，历史合作单位包括：青岛东方铁塔股份有限公司、江苏省第一建筑安装股份有限公司等。

### **2) 工程项目建设业务模式**

公司作为泰兴市虹桥工业园内重要的城市基础设施建设主体，主要承担虹桥工业园区范围内的道路、污水处理工程及学校、医院等项目的投资建设职能，该板块业务主要由公司本部负责。

公司根据泰兴市政府下达年度政府性固定资产投资计划，与受泰兴市人民政府委托的泰兴市财政局签订代建回购协议书，明确泰兴市财政局将基础设施工程项目委托给公司投资建设，并在规定时限内将竣工后的项目交付给泰兴市人民政府。

公司的基础设施建设主要采取委托代建模式，具体运营模式为：公司与泰兴市人民政府签订《委托代建协议》和《建设项目回购合同》，自筹资金（自有资金和外部融资）进行项目建设，并负责建设项目的策划、组织施工招标、工程现场的施工管理和资金计划管理、工程款的支付审批等工作；泰兴市人民政府在项目全部竣工且验收合格后进行回购，并根据审计后的工程总款项（包含工程建安成本、设计费、监理费、拆迁安置、现场项目费用、资金成本等）上浮20%向公司支付费用。实际过程中，泰兴市人民政府每年按照项目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20%的投资回报，公司将应收取的结算款确认为工程项目建设收入。泰兴市人民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1~2年内。

公司建设资金主要由自有资本金以及银行借款等两个方面组成。泰兴市政府每年下

达项目投资计划并安排相应的财政资金用于支持项目建设，泰兴市财政局根据投资计划授权公司具体负责实施并将项目进度上报，项目竣工后由泰兴市财政局安排资金回购。公司历年来所承建项目均按照相关协议由市财政落实了相应的资金支付与项目回购。

自成立以来，公司承接有沿江大道、六圩港路、新兴产业片区等泰兴市重点基础设施建设项目。2016~2018年及2019年1~9月，公司分别确认工程项目建设收入2.47亿元、2.56亿元、2.35亿元及1.12亿元，毛利率分别为16.26%、16.67%、16.67%及16.67%，保持相对稳定。

### **(三) 安置房开发业务板块**

#### **1) 安置房项目建设概况**

为满足城市扩张产生的拆迁需要和虹桥园区入园企业的外来务工人员安置需求，公司受泰兴市人民政府委托，承担泰兴市虹桥工业园内虹桥新城安置房建设任务。该业务板块主要由公司本部负责。公司安置房开发业务运营模式和账务处理方式与工程项目建设业务基本一致。公司接受泰兴市人民政府委托，负责区域内安置房项目的投融资与建设，涉及土地均通过公开市场招拍挂方式取得，建设资金由公司自筹，相关成本投入计入“存货-开发成本”核算；在项目完工或部分完工后，公司与泰兴市人民政府根据施工进度进行结算。

公司作为泰兴市虹桥工业园区城镇安置房建设的核心主体，以“代建业务模式”的方式接受泰兴市市政府的委托，根据泰兴市市政府下达的项目任务书，充分参与泰兴市各安置房、道路、桥梁、港口等项目建设工作。近三年公司共确认安置房项目建设收入22,519.26万元、23,273.54万元、22,928.76万元。

#### **2) 安置房建设业务模式**

公司根据泰兴市政府下达年度政府性固定资产投资计划，与受泰兴市人民政府委托的泰兴市财政局签订代建回购协议书，明确泰兴市财政局将安置房项目委托给公司投资建设，并在规定时限内将竣工后的项目交付给泰兴市人民政府。将双方验收合格后，由泰兴市人民政府进行回购，回购期限视项目验收情况及泰兴市政府对代建项目回购资金的安排而定，按照惯例回购期限一般在1-3年之内，回购金额包括：建设项目经审计决算后确定的实际投入成本，按照实际投入成本的10%计算的代建管理费。回购款列入建设期间泰兴市的年度财政收支预算。

公司建设资金主要由自有资本金以及银行借款等两个方面组成。泰兴市政府每年下达项目投资计划并安排相应的财政资金用于支持项目建设，泰兴市财政局根据投资计划授权公司具体负责实施并将项目进度上报，项目竣工后由泰兴市财政局安排资金回购。公司历年来所承建项目均按照相关协议由市财政落实了相应的资金支付与项目回购。

#### （四）污水处理

公司污水处理业务由全资子公司泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司经营，其主要负责开发区范围内污水处理设施的投资、建设和运营。

中剑污水处理成立于2015年3月18日，注册资本10,000万元。中剑污水处理主要从事污水处理厂的建设和配套管网工程等。根据同泰兴市虹桥工业园管委会签订的污水处理服务协议，泰兴市虹桥工业园管委会授予中剑污水处理经营和维护污水处理厂项目设施的权利，同时受泰兴市虹桥工业园管委会的监督。2015年泰兴市虹桥工业园管委会分季度支付中剑污水处理费500万元。

## 7、财务分析

以下财务分析基于泰兴 HQ 提供的经会计师事务所审计、并出具无保留意见的2015-2018 年审计报告。

### （1）资产负债情况

资产负债表（单位：万元）

项目	2019年9月末	2018年	2017年	2016年
<b>流动资产：</b>				
货币资金	285,151.64	222,815.49	182,603.66	216,163.50
应收票据	300.40	200.00	784.11	4,286.57
应收账款	107,926.54	84,765.80	118,886.58	61,893.58
预付款项	49,985.74	31,547.90	48,768.28	37,654.42
其他应收款	818,779.45	644,927.63	428,320.33	310,604.50
存货	722,602.15	693,966.12	651,785.54	604,541.33
其他流动资产	9,102.18	32,342.72	30,540.64	12,879.96
<b>流动资产合计</b>	<b>1,993,848.11</b>	<b>1,710,565.65</b>	<b>1,461,689.14</b>	<b>1,248,023.86</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	1,808.25			
长期股权投资	50,000.00	50,000.00	50,000.00	0.00
固定资产	704.32	721.83	816.28	859.59
在建工程			0.00	280.50

项目	2019年9月末	2018年	2017年	2016年
递延所得税资产	1,636.10	1,636.10	1,439.30	746.73
其他非流动资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>59,148.67</b>	<b>57,357.92</b>	<b>57,255.58</b>	<b>6,886.82</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,052,996.78</b>	<b>1,767,923.58</b>	<b>1,518,944.72</b>	<b>1,254,910.68</b>
<b>负债和股东权益</b>				
<b>流动负债：</b>				
短期借款	80,981.98	99,775.00	42,600.00	42,500.00
应付票据	185,700.10	95,000.00	44,000.00	20,000.00
应付账款	58,322.83	25,930.32	38,069.43	41,519.77
预收款项	23,387.80	21,939.33	35,164.14	10,060.99
应付职工薪酬			0.00	10.20
应交税费	12,331.61	11,783.63	9,705.91	7,177.35
应付利息	4,728.12		3,398.85	520.92
其他应付款	102,378.79	172,236.27	37,168.91	10,469.29
一年内到期的非流动负债	211,960.42	213,497.10	182,362.20	118,169.84
<b>流动负债合计</b>	<b>679,791.66</b>	<b>640,161.65</b>	<b>392,469.44</b>	<b>250,428.35</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	449,043.50	297,750.20	300,191.41	249,812.67
应付债券	204,433.28	129,053.16	87,381.48	59,142.86
长期应付款	159,833.89	197,356.20	218,776.07	198,239.58
<b>非流动负债合计</b>	<b>813,310.68</b>	<b>624,159.56</b>	<b>606,348.96</b>	<b>507,195.11</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,493,102.34</b>	<b>1,264,321.20</b>	<b>998,818.40</b>	<b>757,623.46</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	100,000.00	50,000.00	50,000.00	20,000.00
资本公积	327,245.10	327,245.10	365,409.59	386,478.02
盈余公积	12,629.53	12,629.53	10,464.36	8,879.61
未分配利润	118,013.91	111,788.33	92,293.64	79,970.28
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>557,888.55</b>	<b>501,662.97</b>	<b>518,167.59</b>	<b>495,327.90</b>
少数股东权益	2,005.89	1,939.41	1,958.75	1,959.33
<b>所有者权益合计</b>	<b>559,894.44</b>	<b>503,602.37</b>	<b>520,126.34</b>	<b>497,287.23</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,052,996.78</b>	<b>1,767,923.58</b>	<b>1,518,944.72</b>	<b>1,254,910.68</b>

### 合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、营业收入</b>	<b>141,202.54</b>	<b>145,839.34</b>	<b>166,189.21</b>	<b>76,954.15</b>
减：营业成本	138,253.13	137,058.42	156,821.56	68,083.51
税金及附加	79.21	154.64	90.61	87.69
销售费用		178.13	707.26	1,076.92
管理费用	4,005.95	2,722.85	1,398.91	1,620.79
财务费用	328.93	-568.96	-59.25	-457.54
资产减值损失		312.05	3,274.77	785.08

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
投资收益	1,034.35	414.74	618.32	605.19
其他收益	7,411.76	17,245.00	10,937.94	-
<b>二、营业利润</b>	<b>6,981.43</b>	<b>23,641.94</b>	<b>15,511.61</b>	<b>6,362.88</b>
加：营业外收入			0.00	15,200.00
减：营业外支出	293.77	50.62	169.29	66.90
<b>三、利润总额</b>	<b>6,687.66</b>	<b>23,591.32</b>	<b>15,342.33</b>	<b>21,495.98</b>
减：所得税费用	395.60	1,950.80	1,434.79	1,904.58
<b>四、净利润</b>	<b>6,292.06</b>	<b>21,640.53</b>	<b>13,907.53</b>	<b>19,591.39</b>

### 合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
<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	132,505.27	176,916.76	158,306.41	60,516.39
收到其他与经营活动有关的现金	140,491.74	229,103.35	135,860.37	96,386.41
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>272,997.01</b>	<b>406,020.12</b>	<b>294,166.78</b>	<b>156,902.80</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	176,528.78	177,998.21	216,504.38	111,534.68
支付给职工以及为职工支付的现金	175.16	231.29	166.20	250.28
支付的各项税费	2,062.92	2,740.09	62.95	5,499.23
支付其他与经营活动有关的现金	126,867.40	173,532.89	285,706.03	312,565.35
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>305,634.26</b>	<b>354,502.48</b>	<b>502,439.56</b>	<b>429,849.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-32,637.25</b>	<b>51,517.63</b>	<b>-208,272.77</b>	<b>-272,946.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	25,001.00	50,350.00	62,410.00	122,750.00
取得投资收益收到的现金	1,025.63	414.74	392.55	0.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>26,026.63</b>	<b>50,764.74</b>	<b>62,802.55</b>	<b>122,750.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46.17	10.78	11,110.53	36,421.06
投资支付的现金	1,074.25	51,200.00	80,100.00	72,310.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,120.42</b>	<b>51,210.78</b>	<b>91,210.53</b>	<b>108,731.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>24,906.20</b>	<b>-446.04</b>	<b>-28,407.98</b>	<b>14,018.94</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	50,000.00		30,000.00	74,000.60
取得借款收到的现金	231,726.00	213,875.00	200,000.00	288,412.67
发行债券收到的现金	139,319.29	69,898.00	40,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	116,920.00	214,500.00	231,610.00	259,001.92
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>537,965.29</b>	<b>498,273.00</b>	<b>501,610.00</b>	<b>621,415.19</b>
偿还债务支付的现金	138,446.50	216,791.21	85,671.27	60,115.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,681.44	31,293.77	26,739.08	30,577.07
支付其他与筹资活动有关的现金	364,263.06	386,729.78	176,958.73	142,753.93

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
筹资活动现金流出小计	532,390.99	634,814.76	289,369.08	233,446.00
筹资活动产生的现金流量净额	5,574.29	-136,541.76	212,240.92	387,969.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-2,156.76	-85,470.17	-24,439.83	129,041.39
加：期初现金及现金等价物余额	60,133.49	145,603.66	170,043.50	41,002.10
六、期末现金及现金等价物余额	57,976.74	60,133.49	145,603.66	170,043.50

### (一) 资产结构分析

公司近三年又一期资产结构一览表

单位：万元，%

项目	2019年9月末		2018年		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	285,151.64	13.89	222,815.49	12.6	182,603.66	12.02	216,163.50	17.23
应收票据	300.4	0.01	200	0.01	784.11	0.05	4,286.57	0.34
应收账款	107,926.54	5.26	84,765.80	4.79	118,886.58	7.83	61,893.58	4.93
预付款项	49,985.74	2.43	31,547.90	1.78	48,768.28	3.21	37,654.42	3.00
其他应收款	818,779.45	39.88	644,927.63	36.48	428,320.33	28.2	310,604.50	24.75
存货	722,602.15	35.20	693,966.12	39.25	651,785.54	42.91	604,541.33	48.17
其他流动资产	9,102.18	0.44	32,342.72	1.83	30,540.64	2.01	12,879.96	1.03
<b>流动资产合计</b>	<b>1,993,848.11</b>	<b>97.12</b>	<b>1,710,565.65</b>	<b>96.76</b>	<b>1,461,689.14</b>	<b>96.23</b>	<b>1,248,023.86</b>	<b>99.45</b>
非流动资产：								
可供出售金融资产	1,808.25	0.09	0	0	0.00	0	0.00	0
长期股权投资	50,000.00	2.44	50,000.00	2.83	50,000.00	3.29	0.00	0
固定资产	704.32	0.03	721.83	0.04	816.28	0.05	859.59	0.07
在建工程		0.00	0	0	0.00	0	280.50	0.02
递延所得税资产	1,636.10	0.08	1,636.10	0.09	1,439.30	0.09	746.73	0.06
其他非流动资产	5,000.00	0.24	5,000.00	0.28	5,000.00	0.33	5,000.00	0.4
<b>非流动资产合计</b>	<b>59,148.67</b>	<b>2.88</b>	<b>57,357.92</b>	<b>3.24</b>	<b>57,255.58</b>	<b>3.77</b>	<b>6,886.82</b>	<b>0.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,052,996.78</b>	<b>100.00</b>	<b>1,767,923.58</b>	<b>100</b>	<b>1,518,944.72</b>	<b>100</b>	<b>1,254,910.68</b>	<b>100</b>

2016-2018年末，公司总资产分别为1,254,910.68万元、1,518,944.72万元、1,767,923.58万元，总资产增长率分别为21.04%和16.39%。

从资产构成来看，公司流动资产占比较高，2016-2018年末，流动资产分别为1,248,023.86万元、1,461,689.14万元、1,710,565.65万元，在总资产中的占比分别为99.45%、96.23%、96.76%；公司非流动资产占比较低，2016-2018年末，非流动资产分别为6,886.82万元、57,357.92万元、57,357.92万元，在总资产中的占比分别为0.55%、3.77%、3.24%。

截至2019年9月末，公司总资产为2,052,996.78万元，其中流动资产为1,993,848.11万元，在总资产中的占比为97.127%；非流动资产为59,148.67万元，在总资产中的占比为2.88%。

### 1、流动资产分析

2016-2018年末，公司流动资产分别为1,248,023.86万元、1,461,689.14万元、1,710,565.65万元，在总资产中的占比分别为99.45%、96.23%、96.76%。公司流动资产中货币资金、其他应收款、存货、应收账款占比较高，2016-2018年末，上述四项资产合计在总资产中的占比分别为95.08%、90.96%、93.12%，在流动资产中的占比分别为95.61%、94.52%、96.24%。

截至2019年9月末，公司流动资产为1,993,848.11万元，在总资产中的占比为97.12%，货币资金、其他应收款、存货、应收账款四项资产合计在流动资产中的占比为97.02%。

#### (1) 货币资金

2016-2018年末，公司货币资金分别为216,163.50万元、182,603.66万元、222,815.49万元，在总资产中的占比分别为17.23%、12.02%、12.60%。2016年末货币资金较2015年增加131,041.4万元，增幅153.95%，主要是由于公司2016年短期借款、长期借款、融资租赁借款大幅增加，导致银行存款大幅增加。2017年末货币资金较2016年减少33,559.84万元，减幅为15.53%。主要是由于偿还到期有息债务所致。2018年末货币资金较2017年增加40,211.83万元，增幅为22.02%，主要是由于金融机构借款增加所致。

截至2019年9月末，公司货币资金为285,151.64万元，在总资产中的占比为13.89%。较2018年末增加62,336.15万元，增幅27.98%，主要是由于有息债务增加所致。

图表6-9：公司近三年及一期货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2019年9月	2018年	2017年末	2016年末
现金	39.32	43.38	17.35	5.97
银行存款	56,937.41	49,192.61	118,386.31	170,037.52
其他货币资金	228,174.90	173,579.50	64,200.00	46,120.00
合计	<b>285,151.64</b>	<b>222,815.49</b>	<b>182,603.66</b>	<b>216,163.50</b>

## (2) 应收账款

2016-2018年及2019年9月末，公司应收账款分别为61,893.58万元、118,886.58万元、84,765.80万元及107,926.54万元，在总资产中的占比分别为4.93%、7.83%、4.79%及5.26%。2017年末应收账款较2016年增加56,993.00万元，增幅为92.08%，波动较大。2018年末较2017年减少34,120.78万元，降幅为28.70%。2016年-2018年及2019年9月末，公司应收账款主要为应收货款、工程款等。随着公司主营业务收入的持续增长，工程工期较长，资金暂时未能回笼而造成的应收账款增加，公司应收账款呈现波动上升趋势。

### 截至2019年9月末应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

往来单位名称	金额	占比	年限	是否关联方
江苏省泰兴市虹桥工业园区管理 委员会	60,217.36	55.79	1年以内	非关联方客户
泰兴德玛亚新材料科技有限公司	20,111.81	18.64	1年以内	非关联方客户
滨海首亚富丰实业有限公司	20,041.50	18.57	1年以内	非关联方客户
苏州昶卓国际贸易有限公司	4,775.05	4.42	1年以内	非关联方客户
江苏苏豪国际集团股份有限公司	2,609.07	2.42	1年以内	非关联方客户
合计	107,754.80	99.84		

## (3) 其他应收款

2016-2018年及2019年9月末，公司其他应收款分别为310,604.50万元、428,320.33万元、644,927.63万元及818,779.45万元，在总资产中的占比分别为24.75%、28.20%、36.48%及39.88%。公司其他应收款主要为与其他企业之间的往来。2017年末其他应收款较2016年增加117,715.83万元，增幅为37.90%，波动较大。2018年末较2017年增长216,607.3万元，增幅为50.57%。2019年9月末较2018年增长173,851.82万元，增幅为26.96%，2016年-2018年及2019年9月末，融资人其他应收款主要为与其他企业之间的往来。

2017年末其他应收款较2016年增加117,715.83万元，主要是因为应收虹桥工业园管委会增加65,833.80万元，以及泰兴市长江新农村建设开发有限公司增加37,087.64万元，泰兴市振工机械配件制造有限公司增加17,645.40万元。

2018年增加的其他应收款较2017年增加216,607.3万元，主要是因为应收虹桥工业园管委会增加19,892.66万元，泰兴市长江新农村建设开发有限公司增加49,771.21万元，江苏虹越市政工程有限公司增加34,528.58万元，泰兴市双越投资有限公司增加27,279.04万元。泰兴市祥福泰商贸有限公司增加23,782.26万元。

2019年9月末较2018年增长173,851.82万元，主要是江苏省泰兴HQ工业园区管理委员会增加101,601.35万元。

**截至 2019 年 9 月末其他应收账款金额前五名单位情况表**

单位：万元、%

往来单位名称	金额	占比	欠款年限	是否关联方
江苏省泰兴HQ工业园区管理委员会	272,053.53	32.96	1年以内	否
泰兴市长江新农村建设开发有限公司	71,353.85	8.65	1年以内	否
江苏虹越市政工程有限公司	97,504.87	11.81	1年以内	否
江苏虹桥港口开发有限公司	63,893.53	7.74	1年以内	否
泰兴市祥福泰商贸有限公司	49,403.14	5.99	1年以内	否
<b>合计</b>	<b>554,208.92</b>	<b>67.15</b>		

#### (4) 存货

2016-2018年及2019年9月末，公司存货分别为604,541.33万元、651,785.54万元、693,966.12万元及722,602.15万元，在总资产中的占比分别为48.17%、42.91%、39.25%及35.20%。公司存货主要为公司子公司泰兴市虹福泰商贸公司库存煤炭以及工程成本等。2016年末存货较2015年末增加127,778.13万元，增幅26.80%，主要是由于公司开发成本增加所致。2017年末存货较2016年末增加47,244.21万元，主要是公司开发成本增加所致。2018年末存货较2017年末增加42,180.58万元，增幅为6.47%，主要是公司开发成本增加所致。2019年9月末存货较2018年末增加28,636.03万元，增幅为4.13%，主要是公司开发成本增加所致。

**图表6-25：公司近两年又一期存货构成表**

单位：万元

项目	2019年9月末	2018年末	2017年
	金额	金额	金额

开发成本	720,337.82	692,670.27	650,308.25
库存商品—煤炭	2,264.34	1,295.84	1,477.29
<b>合计</b>	<b>722,602.15</b>	<b>693,966.12</b>	<b>651,785.54</b>

2019年9月末存货较2018年末增加28,636.03万元，增幅为4.13%，主要是公司开发成本增加所致。

截至2019年9月末存货中土地资产明细如下：

单位：万元

序号	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(平方米)	终止日期	合计原值	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/亩)	是否缴纳出让金	是否抵押
1	政府注入	泰国用(2013)第0006号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇	商住用地	出让	13,334.00	商业用地: 2053-1-9 住宅用地: 2083-1-9	2,640.13	评估法	132	否	否
2	政府注入	泰国用(2013)第0007号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇	商住用地	出让	74,839.00	商业用地: 2053-1-9 住宅用地: 2083-1-9	14,818.12	评估法	132	否	否
3	政府注入	泰国用(2013)第0008号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇	商住用地	出让	45,317.00	商业用地: 2053-1-9 住宅用地: 2083-1-9	8,972.77	评估法	132	否	否
4	政府注入	泰国用(2013)第0020号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇	商住用地	出让	61,078.00	2053/5/5	13,009.61	评估法	142	否	否
5	政府注入	泰国用(2013)第0026号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇虹桥新城	商住用地	出让	64,870.00	2063/6/16	13,817.31	评估法	142	否	否
6	政府注入	苏(2017)泰兴市不动产权第0039389号	江苏江天农业科技发展有限公司	泰兴市虹桥镇建设路西侧	城镇住宅用地	出让	49,347.00	商业用地: 2052-7-1	10,510.91	评估法	142	否	否
7	招拍挂	泰国用(2013)第0034号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇新埂村	商住用地	出让	4,996.96	商业用地: 2053-12-15 住宅用地: 2083-12-15	1,436.87	成本法	186.12	是	否
8	招拍挂	泰国用(2013)第0036号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇桃园村	商住用地	出让	8,108.00	商业用地: 2053-12-15 住宅用地: 2083-12-15	2,332.98	成本法	186.24	是	否
9	招拍挂	泰国用(2013)第0037号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇桃园村	商住用地	出让	7,005.47	商业用地: 2053-12-15 住宅用地: 2083-12-15	2,018.82	成本法	186.52	是	否
10	招拍挂	泰国用(2013)第0039号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇益民村	商住用地	出让	7,851.00	商业用地: 2053-12-16 住宅用地: 2083-12-16	2,260.88	成本法	186.39	是	否
11	招拍挂	泰国用(2013)第0040号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇蒋华村	商住用地	出让	9,347.87	商业用地: 2053-12-15 住宅用地: 2083-12-15	2,662.58	成本法	184.36	是	是
12	招拍挂	泰国用(2013)第0041号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇新市村	商住用地	出让	8,452.25	商业用地: 2053-12-15 住宅用地: 2083-12-15	2,410.23	成本法	184.57	是	否
13	招拍挂	泰国用(2013)	泰兴HQ	泰兴市虹	商住用	出让	13,238.97	商业用地: 2053-12-15	3,754.39	成本	183.55	是	否

		第 0042 号		桥镇新市村	地			住宅用地: 2083-12-15		法			
14	招拍挂	泰国用(2013)第 0043 号	泰兴 HQ	泰兴市虹桥同德路北側、沿江大道西側	商住用地	出让	63,586.00	商业用地: 2053-12-17 住宅用地: 2083-12-17	18,264.18	成本法	185.91	是	否
15	招拍挂	苏(2017)泰兴市不动产权第 0033231 号	泰兴 HQ	泰兴市虹桥工业园区沿江大道西側、同德中沟南側	城镇住宅用地	出让	45,317.00	2083 年 10 月 24 日	1,187.59	成本法	16.96	是	否
16	招拍挂	泰国用(2014)第 6490 号	泰兴 HQ	泰兴市虹桥镇焦土港北側	批发零售、商务金融、城镇住宅用地	出让	28,436.00	2084 年 10 月 29 日	6,602.30	成本法	150.28	是	否
17	招拍挂	苏(2017)泰兴市不动产权第 0033253 号	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	泰兴市虹桥工业园区沿江大道西側、健康路南側	城镇住宅用地	出让	62,600.00	2083 年 10 月 24 日	1,681.53	成本法	17.39	是	否
18	招拍挂	泰国用(2014)第 2688 号	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	泰兴市虹桥工业园区沿江大道西側、健康路南側	批发零售、商务金融、城镇住宅用地	出让	12,239.00	2083 年 10 月 24 日	344.16	成本法	18.2	是	否
19	政府注入	泰国用(2011)第 331536 号	江苏江天农业科技发展有限公司	虹桥镇焦土港北側	商住用地	出让	71,089.08	商业用地: 2051-3-13 住宅用地: 2081-3-13	14,075.64	评估法	132	否	否
20	政府注入	泰国用(2011)第 331533 号	江苏江天农业科技发展有限公司	虹桥镇广福路北側、四桥路南側	商住用地	出让	33,870.83	商业用地: 2051-3-13 住宅用地: 2081-3-13	6,706.42	评估法	132	否	否
21	招拍挂	泰国用(2014)第 6488 号	江苏江天农业科技发展有限公司	泰兴市虹桥镇焦土港北側	批发零售、商务金融、城镇住宅用地	出让	42,653.00	2084 年 10 月 29 日	9,898.30	成本法	150.21	是	否
22	招拍挂	苏(2017)泰兴市不动产权第 0036916 号	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	虹桥镇沿江大道西側	城镇住宅用地	出让	41,355.00	2084 年 2 月 27 日	3,919.15	成本法	61.34	是	是
23	招拍挂	泰国用(2015)第 2913 号	泰兴 HQ	泰兴市虹桥镇同德路北側、长虹路西側	批发零售、城镇住宅用地	出让	53,689.00	2085 年 5 月 3 日	2,240.25	成本法	27.01	是	否
24	招拍挂	苏(2016)泰兴市不动产权第 0002410 号	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	虹桥镇沿江大道西側	城镇住宅用地	出让	10,730.00	2085 年 7 月 28 日	453.20	成本法	27.34	是	是
25	招拍挂	泰国用(2016)第 3026 号	泰兴 HQ	泰兴市虹桥园区六圩港口上游段	批发零售、商务金融、城镇住宅用地	出让	109,448.00	商业用地: 2056-4-11 住宅用地: 2086-4-11	32,399.68	成本法	191.6	是	是
26	政府注入	苏(2017)泰兴市不动产权第 0036609 号	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	泰兴市虹桥镇广福路北側、鑫海路东側	城镇住宅用地	出让	33,844.00	2085/1/15	7,208.77	评估法	142	否	是

27	政府注入	苏(2017)泰兴市不动产权第0033040号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇红星路北侧、彩虹路西侧	城镇住宅用地	出让	61,021.00	2087/10/16	12,997.47	评估法	142	否	否
28	政府注入	苏(2017)泰兴市不动产权第0021766号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇长虹路东侧、红星路北侧	城镇住宅用地	出让	58,689.00	2087/6/13	12,500.76	评估法	142	否	是
29	政府注入	苏(2017)泰兴市不动产权第0038074号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇沿江大道西侧、广福路南侧	城镇住宅用地	出让	50,309.00	2083/10/24	10,715.82	评估法	142	否	否
30	政府注入	苏(2017)泰兴市不动产权第0022594号	泰兴HQ	泰兴市虹桥镇红星路北侧、同德中沟南侧	城镇住宅用地	出让	30,207.00	2087/6/13	6,434.09	评估法	142	否	是
31	政府注入	泰国用(2014)第002号	泰兴HQ	泰兴市虹桥新城	商业、住宅用地	出让	27,182.00	商业: 2054.1.8/住宅: 2084.1.8	5,789.77	评估法	142	否	否
32	政府注入	泰国用(2014)第003号	泰兴HQ	泰兴市虹桥新城	商业、住宅用地	出让	15,334.00	商业: 2054.1.8/住宅: 2084.1.8	3,266.14	评估法	142	否	否
33	招拍挂	苏(2019)泰兴市不动产权第0006113号	泰兴市虹桥标房建设有限公司	虹桥镇公殿村营四东组、营四西组	工业用地	出让	26,667.00	2069/2/20	1,281.36	成本法		是	否
34	招拍挂	苏(2019)泰兴市不动产权第0007345号	泰兴市虹桥标房建设有限公司	虹桥镇公殿村营四东组、营四西组	工业用地	出让	28,366.00	2069/3/12	1,244.32	成本法		是	否
合计									239,856.49				

## 2、非流动资产分析

2016-2018年末,公司非流动资产分别为6,886.82万元、57,255.58万元、57,357.92万元,在总资产中的占比分别为0.55%、3.77%、3.24%。

截至2019年9月末,公司非流动资产为59,148.67万元,在总资产中的占比为2.88%,长期股权投资在总资产中的占比为2.44%。

### (二) 负债结构分析

图表6-29: 公司近三年又一期负债结构一览表

单位: 万元, %

项目	2019年9月末		2018年		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	80,981.98	5.42	99,775.00	7.89	42,600.00	4.27	42,500.00	5.61
应付票据	185,700.10	12.44	95,000.00	7.51	44,000.00	4.41	20,000.00	2.64
应付账款	58,322.83	3.91	25,930.32	2.05	38,069.43	3.81	41,519.77	5.48
预收款项	23,387.80	1.57	21,939.33	1.74	35,164.14	3.52	10,060.99	1.33
应付职工薪酬		0.00					10.2	0.00
应交税费	12,331.61	0.83	11,783.63	0.93	9,705.91	0.97	7,177.35	0.95
应付利息	4,728.12	0.32		0.00	3,398.85	0.34	520.92	0.07

项目	2019年9月末		2018年		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	102,378.79	6.86	172,236.27	13.62	37,168.91	3.72	10,469.29	1.38
一年内到期的非流动负债	211,960.42	14.20	213,497.10	16.89	182,362.20	18.26	118,169.84	15.60
<b>流动负债合计</b>	<b>679,791.66</b>	<b>45.53</b>	<b>640,161.65</b>	<b>50.63</b>	<b>392,469.44</b>	<b>39.29</b>	<b>250,428.35</b>	<b>33.05</b>
非流动负债：								
长期借款	449,043.50	30.07	297,750.20	23.55	300,191.41	30.05	249,812.67	32.97
应付债券	204,433.28	13.69	129,053.16	10.21	87,381.48	8.75	59,142.86	7.81
长期应付款	159,833.89	10.70	197,356.20	15.61	218,776.07	21.90	198,239.58	26.17
<b>非流动负债合计</b>	<b>813,310.68</b>	<b>54.47</b>	<b>624,159.56</b>	<b>49.37</b>	<b>606,348.96</b>	<b>60.71</b>	<b>507,195.11</b>	<b>66.95</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,493,102.34</b>	<b>100.00</b>	<b>1,264,321.20</b>	<b>100.00</b>	<b>998,818.40</b>	<b>100.00</b>	<b>757,623.46</b>	<b>100.00</b>

2016-2018年末，公司总负债分别为757,623.46万元、998,818.40万元、1,264,321.20万元。

从负债构成来看，公司长期负债占比较高，2016-2018年末，长期负债分别为507,195.11万元、606,348.96元、624,159.56万元，在总负债中的占比分别为66.95%、60.71%、49.37%；公司流动负债占比相对较低，2016-2018年末，流动负债分别为250,428.35万元、392,469.44万元、640,161.65万元，在总负债中的占比分别为33.05%、39.29%、50.63%。

2019年9月末，公司总负债为1,493,102.34万元，其中流动负债679,791.66万元，在总负债中的占比为45.53%，非流动负债813,310.68万元，在总负债中的占比为54.47%。

### 1、流动负债分析

2016-2018年末，公司流动负债分别为250,428.35万元、392,469.44万元、640,161.65万元，在总负债中的占比分别为33.05%、39.29%、50.63%。公司流动负债中短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款和一年内到期的长期负债占比较高，2016-2018年末，上述三项负债合计在总负债中的占比分别为30.71%、34.47%、47.97%，在流动负债中的占比分别为92.92%、87.73%、94.73%。

2019年9月末，公司流动负债为679,791.66元，在总负债中的占比为45.53%。

#### (1) 短期借款

2016-2018年末，公司短期借款分别为42,500.00万元、42,600.00万元、99,775.00

万元，在总负债中的占比分别为5.61%、4.27%、7.89%，呈波动态势。2016年末短期借款较2015年末增加25,200.00万元，增幅145.66，增幅较大原因主要公司保证借款和质押借款增长所致。2017年末短期借款较2016年末增长100.00万元，基本保持不变。2018年末短期借款较2017年末增长57,175.00万元，主要是银行借款的增加。

2019年9月末，公司短期借款为80,981.98万元，在总负债中的占比为5.42%。

### (2) 应付票据

2016-2018年末，公司应付票据分别为20,000.00万元、44,000.00万元、95,000.00万元，在总负债中的占比分别为2.64%、4.41%、7.51%。公司应付票据规模和总负债中的占比整体处于较低水平。公司应付票据款全部为银行承兑汇票。

### (3) 其他应付款

2016-2018年末，公司其他应付款分别为10,469.29万元、37,168.91万元、172,236.27万元，在总负债中的占比分别为1.38%、3.72%、13.62%。2016年末其他应付款较2015年末减少80,992.77万元，降幅88.55%，主要是往来款减少所致。2017年末其他应付款较2016年末增加26,699.62万元，增幅255.03%，主要是往来款增加所致。2018年末其他应付款较2017年末增加135,067.36万元，增幅363.39%，主要是往来款增加所致。

截至2019年9月末，公司其他应付款余额为102,378.79万元，较2018年末减少69,857.48万元，降幅为40.56%。主要是往来款减少所致。

图表6-31：截至2019年9月末其他应付款前五名情况

单位：万元、%

序号	项目	金额	占其他应付款比例	备注
1	泰兴市中兴国有资产经营投资有限公司	20,000.00	19.54%	往来款
2	江苏新扬子造船有限公司	40,000.00	39.07%	往来款
3	江苏泰丰化工有限公司	10,000.00	9.77%	往来款
4	江苏森萱医药股份有限公司	4,400.00	4.30%	往来款
5	武汉市亚中模具塑料有限责任公司	3,000.00	2.93%	往来款
	合计	77,400.00	75.60%	

#### **(4) 一年内到期的非流动负债**

2016-2018年末，公司一年内到期的非流动负债分别118,169.84万元、182,362.20万元、213,497.10万元，在总负债中的占比分别为15.60%、18.26%、16.89%。2016年末一年内到期的非流动负债较2015年增加45,928.73万元，增幅63.58%，主要是由于新增一年内到期的借款所致。2017年末一年内到期的非流动负债较2016年末增加64,192.36万元，增幅54.32%，主要是由于部分长期借款和应付债券即将到期所致。2018年末一年内到期的非流动负债较2017年末增加31,134.9万元，增幅17.07%，主要是由于部分长期借款和应付债券即将到期所致。

2019年9月末，公司一年内到期的非流动负债为211,960.42万元，在总负债中的占比为14.20%，较2018年末减少1,536.68万元，降幅为0.72%。

### **2、非流动负债分析**

2016-2018年末，公司非流动负债分别为507,195.11万元、606,348.96万元、624,159.56万元，在总负债中的占比分别为66.95%、60.71%、49.37%。公司非流动负债中主要包括长期借款、应付债券及长期应付款。

2019年9月末，公司非流动负债为813,310.68万元，在总负债中的占比为54.47%，其中长期借款占比30.07%，应付债券占比13.69%，长期应付款占比10.70%。

#### **(1) 长期借款**

2016-2018年末，公司长期借款分别为249,812.67万元、300,191.41万元、297,750.20万元，在总负债中的占比分别为32.97%、30.05%、23.55%。2016年增加是由于增加长期应付款所致，2017年增加是由于增加新的借款所致，2018年增加是由于增加新的借款所致。

2019年9月末，公司长期借款为449,043.50万元，在总负债中的占比为30.07%，主要是工程项目的长期融资需求增加导致。

#### **(2) 应付债券**

2016-2018年末，公司应付债券分别为59,142.86万元、87,381.48万元、129,053.16万元，在总负债中的占比分别为7.81%、8.75%、10.21%。

2019年9月末，公司应付债券为204,433.28万元，较2018年末增加75,380.12万元，

增幅58.41%。

图表6-32：近一年及一期公司应付债券分类情况明细

单位：万元

项目	2019年三季度	2018年
1、15泰兴HQ债本金	48,000.00	48,000.00
利息调整	-255.96	-412.10
2、南京银行泰兴支行	30,000.00	40,000.00
3、非公开发行定向融资工具	171,955.00	69,898.00
利息调整	-1,305.76	-855.74
减：一年内到期的应付债券	43,960.00	27,577.00
合计	204,433.28	129,053.16

### (3) 长期应付款

2016-2018年末，公司长期应付款分别为198,239.58万元、218,776.07万元、197,356.20万元，在总负债中的占比分别为26.17%、21.90%、15.61%。2016年末较2015年末增加102,407.03万元，增幅为106.86%，主要是公司融资租赁款增加所致。2017年末较2016年末增加20,536.49万元，增幅为10.36%，主要是公司融资租赁款增加所致。2018年末较2017年末减少21,419.87万元，降幅为9.79%，主要是公司融资租赁款减少所致。

2019年9月末，公司长期应付款为159,833.89万元，在总负债中的占比为10.70%，主要为融资租赁款项。

### (二) 收入结构分析

2016-2018年度，公司主营业务收入分别为76,873.96万元、166,086.91万元、145,819.60万元。

2019年1-9月，公司实现主营业务收入141,185.68万元，其中工程项目建设、物资销售收入分别为11,177.51万元、130,008.17万元，占主营业务收入的比重分别为7.92%、92.08%。

2016-2018年度，公司主营业务成本分别为68,083.51万元、156,821.56万元、137,058.42万元，呈上升趋势。2016-2018年度，工程项目建设成本分别为20,719.61万元、21,324.56万元、19,596.31万元，在主营业务成本中的占比分别为30.43%、13.60%、

14.30%。2016-2018年度，安置房开发成本分别为18,857.59万元、19,394.62万元、19,107.30万元，在主营业务成本中的占比分别为27.70%、12.37%、13.94%。2016-2018年度，物资销售成本分别为28,506.31万元、116,102.37万元、98,354.82万元，在主营业务成本中的占比分别为41.87%、74.03%、71.76%，金额和占比呈现上升态势。

2019年1-9月，公司主营业务成本138,253.13万元，其中工程项目建设、物资销售成本分别为9,314.59万元、128,938.54万元，占主营业务成本的比重分别为6.74%、93.26%，公司2019年1-9月各经营板块成本和占比随着收入波动而产生相应变化。

2016-2018年及2019年1-9月，公司主营业务毛利润分别为8,790.45万元、9,265.35万元、8,761.18万元及2,932.55万元，呈现波动态势。

2016-2018年度，公司主营业务毛利率分别为11.43%、5.58%、6.01%，毛利率呈现下降趋势，主要是因为物资销售板块毛利率较低所致。其中：（1）工程项目建设毛利率分别为16.26%、16.67%、16.67%，呈波动稳定趋势；（2）安置房开发毛利率分别为16.26%、16.67%、16.67%，呈波动稳定趋势；（3）物资销售毛利率分别为3.73%、0.96%、1.03%，呈下降趋势趋势，主要是由于物资销售市场行情影响。2019年1-9月，公司主营业务毛利率为2.08%，其中工程项目建设、物资销售毛利率分别为16.67%、0.82%。

#### （四）现金流量情况分析

图表6-34：公司近三年又一期现金流量表主要科目一览表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入小计	272,997.01	406,020.12	294,166.78	156,902.80
经营活动现金流出小计	305,634.26	354,502.48	502,439.56	429,849.54
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-32,637.25</b>	<b>51,517.63</b>	<b>-208,272.77</b>	<b>-272,946.74</b>
投资活动现金流入小计	26,026.63	50,764.74	62,802.55	122,750.00
投资活动现金流出小计	1,120.42	51,210.78	91,210.53	108,731.06
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>24,906.20</b>	<b>-446.04</b>	<b>-28,407.98</b>	<b>14,018.94</b>
筹资活动现金流入小计	537,965.29	498,273.00	501,610.00	621,415.19
筹资活动现金流出小计	532,390.99	634,814.76	289,369.08	233,446.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,574.29</b>	<b>-136,541.76</b>	<b>212,240.92</b>	<b>387,969.19</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,156.76</b>	<b>-85,470.17</b>	<b>-24,439.83</b>	<b>129,041.39</b>

##### 1、经营活动现金流量净额分析

2016-2018年及2019年1-9月，公司经营活动现金流量净额分别为-272,946.74万元、-208,272.77万元、51,517.63万元及-32,637.25万元。2016年、2017年公司经营活动净

现金流持续为负，主要系公司近年来建设项目规模逐步扩大，多项工程尚处于建设期，导致公司购买商品、接受劳务支付的现金较多，同时，公司支付与其他经营活动有关的现金也逐年增加。未来，随着公司在建项目逐步进入完工结算期，经营活动产生的现金流入将会逐年增加。

## 2、投资活动现金流量净额分析

2016-2018年及2019年1-9月，公司投资活动现金流量净额分别为14,018.94万元、-28,407.98万元、-446.04万元及24,906.20万元，2016年、2017年、2018年投资活动现金流保持波动趋势，主要是因为公司购买银行理财产品的投入和回收加。

## 3、筹资活动现金流量净额分析

2016-2018年及2019年1-9月，公司筹资活动现金流量净额分别为387,969.19万元、212,240.92万元、-136,541.76万元及5,574.29万元。主要是因为公司项目投资增长，导致长期借款需求增加所致。整体来看，公司筹资能力较强。

## (五) 重要财务指标分析

### 1、营运能力分析

图表6-35：公司近三年及一期主要营运效率指标一览表

项目	2019年9月末	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率	1.74	1.72	1.84	1.52
存货周转率	0.26	0.20	0.25	0.13
流动资产周转率	0.09	0.09	0.12	0.07
总资产周转率	0.09	0.08	0.12	0.07

2016-2018年及2019年1-9月，公司应收账款周转率分别为1.52、1.84、1.72、1.74，2016年度公司应收账款周转率较2015年度小幅上升，主要是因为上一年度部分应收账款收回。2017年度公司应收账款周转率较2016年度小幅上升，主要是因为上一年度部分应收账款收回。

2016-2018年及2019年1-9月，公司存货周转率分别为0.13、0.25、0.20、0.26。公司存货周转率呈小幅上升趋势。2016-2018年及2019年1-9月，公司流动资产周转率分别为0.07、0.12、0.09、0.09，呈上升趋势。2016-2018年及2019年1-9月，公司总资产周转率分别为0.07、0.12、0.09、0.09，呈上升趋势。总资产周转率处于较低水平。随着公司主营业务收入的稳步增长，公司的总资产周转率将预计会逐步改善。

## 2、盈利能力分析

### (1) 盈利情况分析

图表6-36：公司近三年又一期主要盈利能力指标一览表

单位：万元 %

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	141,202.54	145,839.34	166,189.21	76,954.15
营业毛利润	2,949.41	8,780.92	9,367.65	8,870.64
利润总额	6,687.66	23,591.32	15,342.33	21,495.98
净利润	6,292.06	21,640.53	13,907.53	19,591.39
营业毛利率	2.09	6.02	5.64	11.53
营业净利率	4.46	14.84	8.37	25.46
总资产收益率	0.41	1.22	0.92	1.56
净资产收益率	1.50	4.30	2.67	3.94

2016-2018年及2019年1-9月，公司营业收入分别为76,954.15万元、166,189.21万元、145,839.34万元及141,202.54万元，总体呈增长趋势。2016年营业收入较2015年增加28,704.53万元，增幅59.49%，主要系物资销售收入增加所致。2017年营业收入较2016年增加89,235.06万元，增幅115.96%，主要系物资销售收入的增加。2018年营业收入较2017年降低20,349.87万元，降幅12.25%，主要系物资销售收入的减少。

2016-2018年及2019年1-9月，公司营业毛利润分别为8,870.64万元、9,367.65万元、8,780.92万元及2,949.41万元，2016年毛利润较2015年增加701.62万元，变动幅度不大。2017年毛利润较2016年增加497.01万元，变动幅度不大。2018年毛利润较2017年减少586.73万元，变动幅度不大。

2016-2018年及2019年1-9月，公司营业毛利率分别为11.53%、5.64%、6.02%及2.09%，呈逐年下降态势；净利率分别为25.46%、8.37%、14.84%及4.46%，呈现波动态势。2016-2018年及2019年1-9月，公司总资产报酬率分别为1.56%、0.92%、1.22%及0.41%，净资产收益率分别为3.94%、2.67%、4.30%及1.50%。公司总资产报酬率和净资产收益率均较低，主要是由于公司主要从事工程建设及物资销售，资产规模较大，符合公司所处行业特点。

## 3、偿债能力分析

图表6-39：公司近三年又一期主要偿债能力指标一览表

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
资产负债率	72.73%	71.51%	65.76%	60.37%

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
流动比率	2.93	2.67	3.72	4.98
速动比率	1.87	1.59	2.06	2.57

### (1) 短期偿债能力分析

2016-2018年末及2019年9月末，公司流动比率分别为4.98、3.72、2.67及2.93，速动比率分别为2.57、2.06、1.59及1.87，公司流动比率和速动比率均呈波动态势。

### (2) 长期偿债能力分析

2016-2018年末及2019年9月末，公司资产负债率分别为60.37%、65.76%、71.51%及72.73%，公司资产负债率呈上升趋势，公司资产负债率逐年升高，主要是因为公司业务发展导致负债规模增加所致，下一步公司将保持各项业务的稳定发展，持续增加自身经营积累，增强公司资本实力，同时，融资人将与各资金往来方签订资金回笼计划，加强应收款类资金回收，进一步提升资产运营效率。从而使得公司资产负债水平保持在相对合理的水平。

## 8、信用状况分析

根据中证鹏元资信评估有限公司2019年6月21日出具的评级报告，泰兴HQ园主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

### (1) 对外融资情况

## 融资平台滚动贷款台

帐

金额（万元）

借款单位	银行名称	担保单位	贷款余额	贷款期限	入帐日	到期日
江天农业	江苏银行	开发公司	3700	9个月	2020.3.13	2020.12.19
虹越市政	江苏银行	开发公司	3800	1年	2019.5.17	2020.5.15
中剑污水	江苏银行	开发公司	5200	1年	2020.1.2	2020.12.19
虹越水利	江苏银行	开发公司	5000	1年	2020.1.9	2020.12.19

兴虹城镇	江苏银行	存单质押	475	1年	2019.11.19	2020.11.13
开发公司	江苏银行	泰兴CX(滨江)	20000	2年	2019.3.29	2021.3.28
虹越市政	江苏银行		6175	1年	2019.4.16	2020.4.15
兴虹城镇	南行	江天农业、开发公司	6000	1年	2019.6.17	2020.6.14
开发公司	南行	泰兴CX(滨江)	30000	3年	2019.3.20	2022.3.20
虹桥新农村	南行	开发公司	4000	1年	2019.8.26	2020.8.26
开发公司	南行	泰兴CX(滨江)	60000	5年	2019.12.18	2024.12.17
虹桥新农村	农发行	开发公司	7000	8年	2017.1.12	2024.9.6
虹桥新农村	农发行	开发公司	8000	8年	2017.1.20	2024.9.6
虹桥新农村	农发行	开发公司	1800	8年	2017.1.24	2024.9.6
虹桥新农村	农发行	开发公司	6000	8年	2017.2.9	2024.9.6
虹桥新农村	农发行	开发公司	1300	8年	2017.2.14	2024.9.6
虹桥新农村	农发行	开发公司	5900	8年	2017.4.27	2024.9.6
虹越市政	浦发银行	开发公司	3200	1年	2019.12.16	2020.12.15
中剑污水	兴业银行	开发公司	6000	57个月	2016.3.10	2020.12.31
开发公司	兴业银行	泰兴CX(滨江)	19366.97	5年	2016.10.19	2021.10.18
鼎济富	虹桥信用社	开发公司	2000	10个月	2019.11.8	2020.9.18

虹越市政	银杏 信用社	国邦热水器、 中泰国投	2950	3年	2017.5.10	2020.4.27
鼎济富	靖江农 商行	开发公司	2000	1年	2020.1.3	2020.12.25
开发公司	华夏银 行	江天农业	3200	7年	2016.12.28	2023.12.28
开发公司	华夏银 行	江天农业	16800	7年	2017.1.3	2023.12.28
虹越市政	华夏银 行	省国信公司	1000	1年	2019.5.31	2020.5.31
兴虹城镇	中信银 行	开发公司	800	3年	2018.2.23	2021.2.23
兴虹城镇	中信银 行	开发公司	4850	33个月	2018.10.26	2021.7.24
兴虹城镇	中信银 行	开发公司	4350	34个月	2018.9.26	2021.7.24
兴虹城镇	中信银 行	开发公司	4500	3年	2018.4.28	2021.4.28
兴虹城镇	中信银 行	开发公司	850	3年	2018.7.27	2021.7.24
兴虹城镇	中信银 行	开发公司	2850	3年	2018.7.31	2021.7.24
兴虹城镇	中信银 行	开发公司	670	3年	2018.8.22	2021.7.24
虹桥新农村	扬州恒 丰银行	生态园、开发 公司	4700	1年	2019.10.25	2020.10.23
虹越水利	扬州恒 丰银行	生态园、开发 公司	2800	1年	2019.10.25	2020.10.23
虹桥新农村	农业银 行	开发公司	4500	8年	2016.12.20	2024.12.7

虹桥新农村	农业银行	开发公司	15000	8年	2017.1.3	2024.12.7
开发公司	浙商银行	中泰国投	10000	3年	2017.11.22	2020.11.17
开发公司	浙商银行	中泰国投	1000	3年	2018.1.31	2021.1.31
开发公司	浙商银行	泰兴CX（滨江）	18000	2年	2019.9.30	2021.9.27
中剑污水	交通银行	开发公司	5000	1年	2020.1.19	2021.1.19
虹越市政	交通银行	开发公司	4969	1年	2020.1.16	2021.1.15
江天农业	光大银行	开发公司	10000	1年	2020.1.3	2020.12.24
虹桥新农村	光大银行	中兴国投	8000	1年	2019.12.31	2020.12.30
兴虹城镇	光大银行	中兴国投	5000	1年	2019.12.31	2020.12.30
中剑污水	苏州农商行	开发公司	1000	1年	2019.9.30	2020.9.30
开发公司	民生银行	泰兴CX（滨江）	12000	7年	2019.10.23	2026.10.23
江天农业	华融租赁	开发公司	2218.70	5年	2015.7.17	2020.7.16
虹桥新农村	华融租赁	开发公司	6000	5年	2016.8.15	2021.8.15
开发公司	苏兴金融租赁	泰兴CX（滨江）	2775.85	5年	2015.10.23	2020.10.23

开发公司	债券		36000	7年	2015.11.4	2022.10.29
江天农业	皖江租赁	开发公司	1225.62	5年	2015.11.27	2020.11.26
开发公司	南京国际租赁	泰兴CX(滨江)	1698.19	5年	2015.12.4	2020.12.3
开发公司	南京国际租赁	泰兴CX(滨江)	2247.45	5年	2016.1.4	2021.1.3
江天农业	徽银租赁	开发公司	4500	5年	2015.12.14	2020.12.13
虹越市政	远东租赁	开发公司	885.55	5年	2015.12.25	2020.12.25
江天农业	中航租赁	泰兴CX(滨江)	4557.01	5年	2016.1.5	2021.1.4
江天农业	洛银租赁	泰兴CX(滨江)	1544.47	54个月	2016.2.1	2020.8.1
虹桥新农村	国开行	开发公司	8500	12年	2016.3.29	2028.3.28
虹桥新农村	国开行	开发公司	3660	12年	2016.6.30	2028.6.29
开发公司	江苏金融租赁	泰兴CX(滨江)	341.78	4年	2016.4.6	2020.4.6
虹桥新农村	江苏金融租赁	泰兴CX(滨江)	341.78	4年	2016.4.6	2020.4.6
中剑污水	江苏金融租赁	泰兴CX(滨江)	4200	5年	2018.7.4	2023.7.4
虹越市政	上实租赁	开发公司	2300	5年	2016.5.4	2021.5.4
江天农业	新扬子	开发公司	20000	1年	2019.4.29	2020.4.28
开发公司	新扬子	江天农业	20000	1年	2019.2.28	2020.2.26
虹桥新农村	越秀租赁	开发公司	4129.43	5年	2016.5.18	2021.5.18
开发公司	越秀租赁		6319.05	5年	2017.6.30	2022.6.6

中剑污水	越秀租赁	泰兴 CX (滨江)	7874.13	5 年	2018.10.18	2023.10.18
江天农业	中安租赁	开发公司	208.79	4 年	2016.6.28	2020.6.28
虹桥新农村	再保融资	开发公司	2100	5 年	2016.7.7	2021.7.7
虹桥新农村	中垠租赁	开发公司	2723.54	5 年	2016.7.21	2021.7.21
江天农业	中安租赁	开发公司	347.98	4 年	2016.7.29	2020.7.29
虹桥新农村	临鼎租赁	开发公司	4915.79	5 年	2016.8.5	2021.8.4
虹桥新农村	国药租赁	开发公司	4095.58	5 年	2016.8.24	2021.8.24
虹桥新农村	国润租赁	开发公司 (暗保)	8000	5 年	2016.12.22	2022.1.4
虹桥新农村	苏州银行	开发公司	18500	6 年	2016.12.27	2022.6.30
开发公司	苏州银行	泰兴 CX (滨江)	10000	5 年	2019.12.26	2024.12.24
开发公司	苏州银行	泰兴 CX (滨江)	5000	5 年	2020.1.6	2024.12.24
开发公司	宁波银行	江天农业	20000	1 年	2019.12.13	2020.12.11
虹桥新农村	宁波银行	江天农业	4000	1 年	2019.12.13	2020.12.11
虹桥新农村	宁波银行	开发公司	20000	1 年	2020.1.3	2020.12.30
江天农业	广瑞租赁	开发公司	6000	5 年	2017.6.7	2022.6.7
虹桥新农村	广瑞租赁	开发公司	6000	5 年	2017.11.7	2022.11.7
虹桥新农村	江南租赁	开发公司	10841.13	5 年	2017.8.16	2022.8.15
江天农业	立根租赁	开发公司	4329.63	5 年	2017.9.6	2022.9.6
开发公司	皖新租赁	虹福泰实业	11128	5 年	2017.9.22	2022.9.22

江天农业	邦银租赁	开发公司	6000	5年	2017.10.31	2022.10.30
江天农业	邦银租赁	开发公司	10000	5年	2018.1.12	2023.1.12
江天农业	平安租赁	开发公司	7308.26	5年	2017.11.30	2022.7.30
江天农业	平安租赁	开发公司	9111.75	8年	2018.1.3	2026.1.3
开发公司	杭城租赁	江天农业	6000	5年	2017.12.4	2022.12.4
江天农业	苏州农发租赁	开发公司	883.02	3年	2017.12.4	2020.12.3
开发公司	江苏省国际租赁	江天农业	1351.28	3年	2018.2.8	2021.2.8
开发公司	江苏省国际租赁	江天农业	2087	3年	2018.3.22	2021.3.22
中剑污水	四川信托	开发公司	5000	3年	2018.2.1	2021.2.1
中剑污水	苏银租赁	开发公司	9321.60	5年	2018.4.18	2023.4.18
中剑污水	粤科租赁	开发公司	3475.45	5年	2018.6.12	2023.6.12
中剑污水	粤科租赁	开发公司	3475.45	5年	2018.6.27	2023.6.27
中剑污水	粤科租赁	开发公司	2652.01	3年	2018.8.24	2021.8.24
中剑污水	粤科租赁	开发公司	3706.72	5年	2018.9.28	2023.9.27
虹桥新农村	苏州国发保理	虹越市政、开发公司	4000	1年	2019.8.6	2020.8.6
中剑污水	鈇渝租赁	虹桥新农村	7341.48	5年	2018.7.20	2023.7.16
开发公司	XX信托	泰兴CX(滨江)	40000	2年	2018.10.9	2020.10.9
开发公司	XX信托	泰兴CX(滨江)	5160	2年	2019.2.22	2020.10.9
开发公司	XX信托	泰兴CX(滨江)	4840	2年	2019.3.1	2020.10.9

江天农业	无锡金投保理	开发公司、泰兴CX	5000	1年	2020.1.21	2021.1.20
中剑污水	横琴华通金租	泰兴CX（滨江）	6898.99	3年	2019.1.31	2022.1.31
中剑污水	爱建租赁	开发公司	3479.01	3年	2019.3.10	2022.3.10
中剑污水	马钢租赁	泰兴CX（滨江）	3852.47	3年	2019.4.12	2022.4.11
中剑污水	浙金信托	泰兴CX（滨江）	16800	1.5年	2019.4.12	2020.10.11
中剑污水	浙金信托	泰兴CX（滨江）	3200	1.5年	2019.4.18	2020.10.17
中剑污水	再保融资	泰兴CX（滨江）	3600	5年	2019.4.26	2024.4.27
江天农业	苏州信托	泰兴CX（滨江）	19529	2年	2019.5.10	2021.5.10
江天农业	苏州信托	泰兴CX（滨江）	471	2年	2019.6.5	2021.6.5
中剑污水	国润租赁	开发公司、泰兴CX	7608.62	3年	2019.6.12	2022.6.18
中剑污水	苏州信托	开发公司、泰兴CX	9850	2年	2019.6.19	2021.6.19
中剑污水	苏州信托	开发公司、泰兴CX	8192	2年	2019.7.17	2021.7.17
中剑污水	苏州信托	开发公司、泰兴CX	1885	2年	2019.7.26	2021.7.26
中剑污水	平安信托	中兴国投	39900	2年	2019.8.13	2021.8.13
中剑污水	平安信托	中兴国投	20000	2年	2019.11.22	2021.11.22
中剑污水	青岛城乡租赁	泰兴CX（滨江）	9084.74	5年	2019.8.23	2024.8.23
中剑污水	华融信托	泰兴CX（滨江）	7310	2年	2019.10.21	2021.10.20
中剑污水	华融信托	泰兴CX（滨江）	12930	2年	2019.11.4	2021.11.4
中剑污水	华融信托	泰兴CX（滨江）	2340	2年	2019.11.21	2021.11.21

中剑污水	华融信托	泰兴 CX (滨江)	7420	2 年	2019.12.5	2021.12.5
中剑污水	弘创租赁	泰兴 CX (滨江)	4616.87	3 年	2019.11.5	2022.11.5
中剑污水	国润租赁	开发公司	6000	5 年	2019.11.4	2024.11.18
开发公司	中融信托	泰兴 CX (滨江)	30000	2 年	2019.12.10	2020.1.8
中剑污水	五矿信托	开发公司	20000	2 年	2019.12.31	2021.12.31
中剑污水	上实租赁	开发公司	6000	2.5 年	2020.1.15	2022.7.15
合计			1018897.14			

截至 2020 年 3 月，泰兴 HQ 融资余额 101.89 亿元，泰兴 HQ 融资以银行、信托、债券、租赁为主，融资渠道较多，方式多元。

年度	银行借款到期金额	信托借款到期金额	债券到期金额	融资租赁到期金额	合计	占比
2020	137,000.00	100,000.00	0	60971.73	297,971.73	29.24%
2021	87,205.97	154,827.00	0.00	44,159.09	286,192.06	28.09%
2022	48500	0	36,000.00	104,382.03	188,882.03	18.54%
2023 及以后年度	168,660.00	0.00	0	77,191.32	245,851.32	24.13%
总计	441,365.97	254,827.00	36,000.00	286,704.17	1,018,897.14	100.00%
占比	43.32%	25.01%	3.53%	28.14%	100.00%	

(二) 截至 2019 年末，公司对外担保情况如下：

类型	被担保公司	金额	类型
保证	江苏光辉环保科技有限公司	4,300.00	国企
质押	江苏虹桥港口开发有限公司	10,000.00	国企
保证	江苏虹越市政工程有限公司	4,969.00	国企
保证	江苏虹越市政工程有限公司	3,800.00	国企
保证	江苏虹越市政工程有限公司	3,200.00	国企
保证	江苏江天农业科技发展有限公司	30,000.00	国企
保证	江苏江天农业科技发展有限公司	20,000.00	国企
保证	江苏江天农业科技发展有限公司	19,000.00	国企
保证	江苏江天农业科技发展有限公司	18,000.00	国企
保证	江苏江天农业科技发展有限公司	15,000.00	国企

保证	江苏江天农业科技发展有限公司	10,000.00	国企
保证	江苏江天农业科技发展有限公司	8,000.00	国企
保证	江苏江天农业科技发展有限公司	3,800.00	国企
抵押	江苏江天农业科技发展有限公司	19,000.00	国企
保证	江苏盛中机械设备制造有限公司	3,500.00	国企
保证	江苏盛中机械设备制造有限公司	2,800.00	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	18,000.00	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	30,000.00	国企
保证	泰兴 CX	90,000.00	国企
保证	泰兴 CX	40,000.00	国企
保证	泰兴 CX	40,000.00	国企
保证	泰兴 CX	35,000.00	国企
保证	泰兴 CX	30,000.00	国企
保证	泰兴 CX	23,924.86	国企
保证	泰兴 CX	22,700.70	国企
保证	泰兴 CX	5,000.00	国企
保证	泰兴 CX	5,000.00	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	30,000.00	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	19,800.00	国企
保证	泰兴市鼎济富商贸有限公司	2,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥生态园建设开发有限公司	4,500.00	国企
保证	泰兴市虹桥生态园建设开发有限公司	3,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥生态园建设开发有限公司	2,900.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	50,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	25,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	25,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	20,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	20,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	20,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	20,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	15,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	5,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	4,700.00	国企
保证	泰兴市虹桥新农村建设有限公司	4,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥镇卫生院(泰兴市第四人民医院)	2,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	60,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	20,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	20,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	18,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	17,760.10	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	15,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	10,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	7,444.60	国企

保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	5,200.00	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	1,000.00	国企
抵押	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	30,000.00	国企
抵押	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	20,000.00	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	20,000.00	国企
质押	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	52,000.00	国企
保证	泰兴市虹越水利建设开发有限公司	5,100.00	国企
保证	泰兴市虹越水利建设开发有限公司	2,800.00	国企
保证	泰兴市双越投资有限公司	50,000.00	国企
保证	泰兴市兴虹城镇建设综合开发有限公司	20,000.00	国企
抵押	泰兴市兴虹城镇建设综合开发有限公司	20,028.99	国企
保证	泰兴市兴虹城镇建设综合开发有限公司	6,000.00	国企
保证	江苏昊星化纤纺织有限公司	1,200.00	民企
保证	江苏江大电力设备制造有限公司	1,950.00	民企
保证	江苏信成交通工程有限公司	2,000.00	民企
保证	江苏源峰市政工程有限公司	4,000.00	民企
保证	江苏源峰市政工程有限公司	2,800.00	民企
质押	圣达电气有限公司	5,530.70	民企
保证	泰兴市虹福泰实业有限公司	5,618.50	民企
保证	泰兴市盛泰电力设备有限公司	2,800.00	民企
保证	泰兴市振工机械配件制造有限公司	2,800.00	民企
合计		1,216,927.45	

截至 2019 年末，公司对外担保金额 121.69 亿元，对民企担保 2.87 亿元，占比 2.36%，对外担保余额 83.57 亿元，其中，江苏昊星化纤纺织有限公司是中外合资企业，且纺织业是当地支柱企业；江苏源峰市政工程有限公司、江苏江大电力设备制造有限公司、泰兴市盛泰电力设备有限公司与泰兴市振工机械配件制造有限公司是园区内重要民营企业；江苏信成交通工程有限公司是泰兴市重要的基础设施建设公司，参与了虹桥工业园公路、泰兴大桥、泰兴立交桥等市内重要项目工程建设施工，圣达电器是虹桥工业园中重要的高新技术企业，公司所担保的民企较为优质，总体来说，泰兴 HQ 园担保金额在可控范围内，代偿压力小。

## 9、融资人综合评价

项目组通过调查后认为，公司作为泰兴市主要的基础设施建设的投融资主体，得益于地方政府的大力支持，泰兴 HQ 的资产规模较大，资产负债率稳定。2015 年至 2018 年总资产分别为 84.78 亿元、125.49 亿元、151.89 亿元和 176.79 亿元，资产负债率分别为 60.37%、65.76%、67.44%和 71.51%。

近年来，公司营业收入及盈利稳步增长，2015 年至 2018 年营业收入分别为 4.82

亿元、7.69 亿元、16.62 亿元和 14.58 亿元。政府财政补贴为公司提供重要的补充，2018 年，公司收到政府补助 1.72 亿元。公司统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大。公司近年来承建了大量的政府基础设施项目以及安置房建设项目，为泰兴市的发展做出重要贡献，在当地具有较强的社会公信力和影响力。

公司统筹资金调度能力强，直接融资渠道畅通，各金融机构支持力度较大，目前爱建信托、苏州信托以及长安信托均在与公司展开合作，此外公司还获得了当地各家银行的短期流贷支持以及长期借款的支持，公司再融资能力较强。公司主体评级为 AA，信用状况良好，具有一定的社会公信力。

## 第四部分、担保人分析-泰兴 CX

### 1、公司概况

担保人名称	泰兴 CX
类型	
住所	
法定代表人	
注册/实收资本	
成立时间	
营业期限	
经营范围	
统一社会信用代码	91321283748721326M

### 2、股东背景及主要下属子公司

泰兴 CX 成立于 2003 年 4 月 18 日，是经 TZ 市人民政府《关于同意设立泰兴 CX 的批复》（泰政字[2003]7 号）及泰兴市人民政府《市政府关于泰兴市国有资产经营投资有限公司组建及授权范围的批复》（泰政复[2003]5 号）批准成立，由泰兴市人民政府出资组建的国有独资公司，成立时注册资本为 14,800 万元。该出资已经泰兴永信会计师事务所泰永会股验（2003）039 号《验资报告》确认。

2013 年 12 月 26 日，泰兴市人民政府对公司增资，公司注册资本变更为 64800 万元。该出资已经江苏中鸿永信会计师事务所 2013 年 12 月 26 日出具的编号为苏中永会股验字（2013）093 号的《验资报告》确认，泰兴市人民政府出资 64800 万元人民币已全部到账。

截至 2019 年 6 月，公司的注册资本和实收资本均为 6.48 亿元，控股股东和实际控制人均为泰兴市人民政府。

#### 股东情况

截至 2020 年 2 月，公司的注册资本和实收资本均为 64.80 亿元，控股股东为泰兴

市中鑫投资集团有限公司，实际控制人均为泰兴市国有资产管理委员会办公室。

### 3、公司组织及公司治理

TZ 市成兴国有资产经营投资有限公司依据《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》和国家有关法律、行政法规，制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立并完善企业法人治理结构，具体情况如下：

#### 股东

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。

#### 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；

### **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。

### **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。

### 主要高管人员情况

蒋鸿，公司法人：1993年9月至1995年8月扬州大学农学院经贸系会计与统计专业；1995年8月至2001年5月过船经管站办事员；

2001年6月至2005年11月过船经管站副站长；

2005年12月至2007年5月过船经济服务中心副主任（其间：2004年11月至2005年6月到过船镇长沟村脱产挂职长沟村副总支书记）；

2007年6月至2007年12月开发区财务科副召集人；

2008年1月至2011年11月开发区（滨江镇）经济服务中心主任；

2011年12月至2018年3月开发区经济发展科科长；

2018年3月至今泰兴CX董事长。

### 子公司情况

截至2019年9月末，公司纳入合并范围的子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泰兴市滨江污水处理有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	污水处理	100.00	-	政府投入
泰兴市创源建设有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	房地产开发经营、公共基础设施建设、投资、开发等	76.00	-	现金出资
TZ联泰化学科技有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	化工产品的研究、开发；富马酸、邻苯二甲酸酐、邻苯二甲酸二辛酯及其副产品混合有机酸水和硅藻土的生产；销售本企业生产的产品。	100.00	-	购买
泰兴市隆盛精细化工有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	危险化学品[漂粉精、次氯酸钠溶液（含有效氯>5%）、盐酸]、化工产品（氯化石蜡）生产。	-	100%	购买
江苏苏中沿江化工物流经营发展有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	承办海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理业务；道路普通货物运输、一般货物仓储	100.00		购买
泰兴市滨江瑞康医疗管理有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	医疗管理服务	100.00		现金出资

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
泰兴市瑞康投资开发有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	教育投资, 建设项目投资。房地产开发经营	100.00		现金出资
泰兴市成兴置宝建材销售有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	建筑材料、金属材料等批发销售	100.00		尚未出资
泰兴市成兴青山环保有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	处理船舶洗舱废水、废酸、废碱等	51.00		现金出资
泰兴市恒鑫热能管理有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	热能管理、蒸汽管道运输	51.00		现金出资

#### 4、经营业绩

作为经泰兴市政府授权对泰兴市城西片区进行经营、开发、建设的投资建设主体和国有资产运营管理平台, 公司主要从事泰兴市城西片区的基础设施建设、土地整理开发、安置房建设和污水处理等业务。2018年, 公司实现主营业务收入 13.76 亿元, 较上年小幅增加。

主营业务收入及毛利率情况 (单位: 万元)

项目	2018			2017		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
建设项目	6.29	5.66	10.09%	3.45	2.94	14.74%
土地整理	6.54	5.19	20.75%	7.18	5.75	19.91%
安置房销售	0.00	0.00		0.97	0.82	15.22%
污水处理	0.58	0.92	-57.32%	0.44	0.92	-108.79%
化工产品销售	0.15	0.07	52.54%	0.05	0.04	32.29%
其他	0.19		100.00%	0.17		100.00%
<b>合计</b>	<b>13.76</b>	<b>11.83</b>	<b>13.98%</b>	<b>12.26</b>	<b>10.47</b>	<b>14.63%</b>

2017-2018 年公司收入结构如表所示, 其中化工产品销售、土地整理、安置房收入是公司收入和毛利的主要来源。

##### (1) 土地整理业务

土地整理收入增长较快, 公司土地开发整理运作模式较为成熟。根据公司与泰兴市政府签订的《土地一级开发委托协议》, 由公司负责泰兴市城西片区的相关土地开发整理业务 (包括征地、拆迁、补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施), 公司完成相关土地开发整理后, 泰兴市政府根据公司实际工作量和整理土地上市交

易所形成的收益，以开发成本的 30%确认公司土地开发业务收益，公司则按照土地开发完成后的项目成本的 130%确认为土地整理收入，公司因承担土地开发对外筹资发生的借款利息支出由泰兴市政府另行根据公司实际情况给予适当贴息，计入补贴收入。

近年来，公司在市政府指导下，业务主要定位于为开发区入驻企业涉及用地进行土地平整以及在规划范围内对农村散落土地进行集中整治，完成了石桥村二期、中港村二期、楮港村二期、蒋港村二期、长沟村二期、仁寿村一期、翻身村二期、天星村一期、大生村二期、向阳村一期、殷石村三期、蒋港村三期、红旗村二期、翻身村三期等项目的土地综合整治，累计投资超过 15 亿元，为泰兴市招商引资工作及新农村建设做出了突出的贡献。

未来，公司的土地整理开发业务也将紧紧围绕泰兴经济开发区规划目标展开，在允许范围内，实施土地价值的深度开发，最大限度地提高土地运营收入。随着泰兴经济开发区建设加快，以及开发区招商引资的进一步开展，未来的土地整理开发范围包括蒋榨村地块、过船村地块、龙港村地块、泰兴市水产良种场地块、五杨村地块、中港村地块等，未来土地整理开发业务的收益将有效保障公司的经营业绩。

公司前 5 大土地整理项目表

序号	项目名称	项目金额	已投资金额	已确认收入	已回款金额
1	蔡桥村	97,844.05	63,042.40	0.00	0.00
2	蒋榨村	69,904.14	47,314.53	0.00	0.00
3	过船村	50,226.28	45,585.32	0.00	0.00
4	石桥村三期	44,944.53	44,944.53	57,884.00	57,884.00
5	区内企业拆迁	51,723.74	39,985.53	0.00	0.00

## (2) 基础设施建设业务

公司在基础设施建设行业的主营业务模式为接收江苏省泰兴经济开发区管理委员会的委托，从事泰兴经济开发区范围内的市政工程项目建设，依据与江苏省泰兴经济开发区管委会签订市场化的委托代建协议，公司收取该项收入。根据与江苏省泰兴经济开发区管委会签订的合同，代建项目价款结算按照公司发生的实际建设成本加成 20%，计算公司应得的工程建设资金收入，实际建设成本由项目全部竣

工验收合格后经审计确认，由此所形成的收入是公司基础设施建设收入的主要来源。自成立以来，公司始终坚持以政策为导向，投资建设了开发区行政办公大楼、滨江大桥、朝阳路、文化路、福泰路等一系列重大市政建设和城市改造工程，业务得到了飞速发展，企业规模也迅速壮大。

根据《泰兴市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的规划，泰兴市将围绕“让城市和谐宜居更美好”的目标要求，努力建设一个“经济更强、品味更高、生态更优”的现代化工贸城市。策应一带一路、长江经济带建设、沿江沿海开发等国家战略，在更高层次谋划区域发展。经济开发区为创成国家级经济技术开发区、国家级循环化改造试点园区、国家级精细化工产业基地，明确规划加强基础设施建设。按照申报国家级开发区的要求，制定完善园区产业布局规划，继续建设和管理供水、供电、供热、工业气体、公共管廊、污水处理厂、危险化学品废气物处置设施等公用工程，加大网络、通信、大气监测、应急中心、智慧管理等现代公共服务基础设施投入。

随着“十三五”规划建议落地生根，公司的基础设施建设业务将迎来大有可为的重要时期，管廊等基础设施建设项目策应了“十三五”时期泰兴发展重要理念，符合创建国家级经济开发区的客观要求，将得到广阔的政策和市场红利。

### **(3) 污水处理业务**

公司的污水处理业务主要由下属企业泰兴市滨江污水处理有限公司（以下简称“滨江公司”）实施运营，负责对泰兴经济开发区内企业的工业废水和泰兴经济开发区的居民生活污水进行处理。目前，滨江公司污水处理能力达 11.00 万吨/日，其中生活污水 6.5 万吨/日，工业废水 4.5 万吨/日。滨江公司生活污水处理业务不直接收费，由泰兴经济开发区管理委员会每年给予滨江公司一定的补贴，该部分业务具有一定的公益性；滨江公司污水处理业务收入和毛利主要依靠工业废水处理业务，该部分业务收费标准为 5.96 元/吨。

### **(4) 化工销售收入**

为了实现多元化经营并分散公司经营风险，2017 年公司通过收购方式将泰兴市隆盛精细化工有限公司（以下简称“隆盛化工”）和 TZ 联泰化学科技有限公司（以下简称“联泰科技”）纳入合并范围，2 家企业的化工产品收入对公司的营业收入

形成了一定的补充。其中，隆盛化工的产品主要是漂粉精产品主要化学成分为次氯酸钙，稳定性强，作为高效杀菌剂、消毒剂、漂白及氧化剂，被广泛应用于国民经济的各个行业；联泰科技是利用苯酚清洗废水加工富马酸的专业企业，目前主要利用联成化学苯酚废酸水经过脱色、过滤、结晶等生产成成品富马酸。该项业务属化工综合利用，符合国家产业政策的典型的循环经济项目。上述业务 2017 年共增加公司营业收入 526.72 万元，毛利率为 32.29%，该业务在公司收入中的占比尚小。公司增加该部分收入主要为后续发债做准备，目前交易所发债均需要单 50%要求，即发债主体报告期内来自所属地方政府的收入和现金流占比不得均超过 50%。

## 5、资信状况

根据 2020 年 03 月 26 日查询人行征信系统，泰兴 CX 于 2003 年首次有信贷交易记录，目前公司在 12 家金融机构的业务仍未结清，无次级和不良类贷款。

**欠息情况：**公司已结清业务中，有三笔欠息，15 笔关注类贷款。主要原因如下：泰兴市泰兴 CX 资产经营投资有限公司在中国银行泰兴支行的 3000 万贷款，于 2006 年 7 月 27 日扣息时，因泰兴 CX 财务人员疏忽，未将贷款利息付足而导致欠息，目前欠息已结清。

泰兴 CX 在农业银行泰兴支行的 3500 万贷款，与 2010 年 6 月 20 日扣息时，因泰兴 CX 财务人员疏忽，未将贷款利息付足而导致欠息 132849.33 元，目前欠息已结清。

泰兴 CX 在中国银行股份有限公司泰兴支行借款 3000 万元，2006 年 7 月 27 日由于银行系统原因，付息日当天未能成功扣息，该笔利息已于 2006 年 7 月 28 日扣除。

**关注类贷款：**泰兴 CX2006 年 6 月 29 日至 2009 年 6 月 29 日，在中国农业银行股份有限公司泰兴支行累计贷款 6500 万元，因国家宏观经济调控，银行出于谨慎性经营原则，将县级政府平台类贷款统一列入关注管理。

泰兴 CX2007 年 1 月 12 日至 2010 年 12 月 25 日，在中国工商银行股份有限公司泰兴支行累计发放贷款 3550 万元，因国家宏观经济调控，银行出于谨慎性经营原则，将县级政府平台类贷款统一列入关注管理。

泰兴 CX2009 年已结清贷款认定为关注类，是因该公司为政府平台，由财政兜底，第二还款来源具有一定的不确定性，因此建行泰兴支行将平台类公司统一认定为关注类，与公司自身经营无关。

**对外担保：**泰兴 CX 对外担保中有 7000 万元的关注类担保，具体情况如下：泰兴 CX 为泰兴市安泰水利建设有限公司，在农业银行泰兴支行的贷款资金提供保证担保，担保金额 7000 万元，由于银行调整贷款分类类型，处于谨慎性原则，将此笔贷款纳入关注列，实际上该公司已结清以上款项，没有任何逾欠。

经查询全国法院被执行人信息查询系统，公司没有被执行记录。

根据中国裁判文书网显示，经中国裁判文书网查询结果显示，泰兴市成兴国有资产投资经营有限公司于自然人鞠荷英有一笔不当得利纠纷，情况为：泰兴市公安局于 2016 年 11 月 26 日向泰兴 CX 发出冻结财产通知书，冻结徐虹以鞠荷英的名义存于泰兴 CX 处 250 万存款及利息，冻结时间自 2016 年 11 月 20 日至 2017 年 5 月 20 日止。2017 年 4 月 6 日，泰兴市人民法院作出（2017）苏 1283 执 1081 号执行裁定书及协助执行通知书，划扣了前述存款本金 250 万元。因泰兴 CX 工作人员未能准确理解法院裁定书内容，于 2017 年 4 月 7 日误将 250 万元存款的利息 465342 元结算给鞠荷英，后泰兴 CX 派员去鞠荷英家中欲追回款项，遭到鞠荷英拒绝，故诉至法院。法院判决如下：1. 判鞠荷英返还不当得利 465342 元；2. 鞠荷英承担本案诉讼费 4140 元。

其余两件泰兴 CX 作为案外人，与案件无涉。

## 6、财务分析

泰兴 CX2016-2018 财务报表经江苏苏亚金城会计事务所审计，2019 年 9 月财务数据未经审计，2016 年—2019 年 9 月财务数据如下：

资产负债表

资产	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 9
流动资产：				
货币资金	3,095,182,642.70	1,277,572,859.10	1,608,639,789.94	2,376,839,903.07
以公允且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据	300,000,000.00		20,000,000.00	
应收账款	1,145,269,542.89	1,004,386,108.30	1,627,507,612.60	1,930,150,715.18
预付款项	1,345,881.89	102,453,201.32	207,318,659.25	85,984,967.60
应收利息	17,648,202.74	9,977,518.28	21,424,480.42	
应收股利		5,000,000.00	18,642,902.80	
其他应收款	2,662,991,027.50	3,499,994,472.65	6,422,387,649.32	9,756,319,441.52
存货	6,092,050,617.07	7,013,051,701.72	7,751,639,964.93	8,428,739,987.66
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	12,557,284.61	903,245,416.38	390,914.46	21,351,670.44
流动资产合计	13,327,045,199.40	13,815,681,277.75	17,677,951,973.72	22,599,386,685.47

非流动资产：				
可供出售金融资产	10,434,920.98			
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	41,367,513.46	229,566,084.52	284,263,273.61	351,356,413.46
投资性房地产				
固定资产	582,768,003.69	581,329,748.40	601,518,687.29	569,407,728.97
在建工程	153,637,859.49	169,149,277.04	77,234,594.80	112,779,103.60
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	32,014,507.37	57,051,007.17	88,182,647.14	100,581,992.96
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	159,035,980.73	169,084,490.26	147,127,881.81	127,641,446.30
递延所得税资产	278,320.03	266,658.67	4,482,981.57	16,080,470.34
其他非流动资产		45,000,000.00	250,755,100.00	270,755,100.00
非流动资产合计	979,537,105.75	1,251,447,266.06	1,453,565,166.22	1,548,602,255.63
<b>资产总计</b>	<b>14,306,582,305.15</b>	<b>15,067,128,543.81</b>	<b>19,131,517,139.94</b>	<b>24,147,988,941.10</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）</b>				
流动负债：				
短期借款	206,800,000.00	297,000,000.00	983,000,000.00	895,300,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据	700,000,000.00	300,000,000.00	1,109,000,000.00	
应付账款	737,778,413.93	408,154,266.41	409,990,253.46	853,456,933.94
预收款项	87,184.69	101,002.70	86,914,378.61	17,342,611.64
应付职工薪酬		179,369.54	222,303.82	289,293.37
应交税费	65,387,080.40	89,693,324.47	118,524,877.72	22,927,652.12
应付利息	13,188,188.36	14,990,143.07		
应付股利				
其他应付款	758,277,714.47	1,006,728,823.73	1,983,854,074.61	577,724,971.29
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	1,437,167,046.74	1,815,599,622.45	1,903,798,571.82	889,818,467.82
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>3,918,685,628.59</b>	<b>3,932,446,552.37</b>	<b>6,595,304,460.04</b>	<b>3,256,859,930.18</b>
非流动负债：				
长期借款	1,885,874,248.24	1,704,693,451.00	3,358,989,035.31	8,337,448,320.55
应付债券	480,000,000.00	320,000,000.00	160,000,000.00	1,360,000,000.00
长期应付款	2,034,095,050.64	2,918,644,985.46	2,664,912,822.19	3,301,094,995.00
长期应付职工薪酬				

专项应付款	3,316,928.10	4,628,063.46		
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	3,649,825.67	3,490,352.23	3,330,878.79	3,330,878.79
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,406,936,052.65</b>	<b>4,951,456,852.15</b>	<b>6,187,232,736.29</b>	<b>13,001,874,194.34</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,325,621,681.24</b>	<b>8,883,903,404.52</b>	<b>12,782,537,196.33</b>	<b>16,258,734,124.52</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	648,000,000.00	648,000,000.00	648,000,000.00	648,000,000.00
资本公积	4,153,483,209.72	4,153,483,209.72	4,153,483,209.72	5,653,483,209.72
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	119,763,413.73	146,851,997.05	170,713,919.61	170,713,919.61
未分配利润	1,033,258,438.43	1,208,713,458.26	1,356,716,499.71	1,392,088,944.99
归属于母公司所有者权益合计	5,954,505,061.88	6,157,048,665.03	6,328,913,629.04	7,864,286,074.32
少数股东权益	26,455,562.03	26,176,474.26	20,066,314.57	24,968,742.26
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>5,980,960,623.91</b>	<b>6,183,225,139.29</b>	<b>6,348,979,943.61</b>	<b>7,889,254,816.58</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>14,306,582,305.15</b>	<b>15,067,128,543.81</b>	<b>19,131,517,139.94</b>	<b>24,147,988,941.10</b>

#### 利润表

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-9月
<b>一、营业收入</b>	1,235,045,578.13	1,226,488,079.06	1,375,517,519.06	1,599,589,805.91
减：营业成本	1,046,693,409.95	1,047,053,611.61	1,183,205,819.45	1,360,972,415.67
营业税金及附加	47,490,103.84	10,168,981.03	15,845,413.26	6,985,617.34
销售费用				
管理费用	23,326,122.07	24,942,981.66	27,214,327.46	22,332,797.33
财务费用	144,764,036.43	190,408,725.83	200,609,660.30	312,040,220.48
资产减值损失	970,209.08	15,231,157.91	37,098,907.00	46,389,955.07
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	1,367,513.46	75,037,725.23	55,177,189.08	55,287,011.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		52,267,862.41		55,287,011.45
资产处置收益		-253,773.49	-24,615,323.43	161,062.48
其他收益		208,857,606.84	227,796,414.62	151,800,000.00
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-26,830,789.78</b>	<b>222,324,179.60</b>	<b>169,901,671.86</b>	<b>58,116,873.95</b>
加：营业外收入	232,171,462.57	30,926.06	2,751,612.50	697,406.13
其中：非流动资产处置利得	5,236,575.57			
减：营业外支出	10,908,574.54	9,370,746.54	10,621,356.23	

				1,028,293.73
其中：非流动资产处置损失	25,493.00			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	194,432,098.25	212,984,359.12	162,031,928.13	57,785,986.35
减：所得税费用	10,254,959.89	10,719,843.74	-3,722,876.18	22,411,113.38
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	184,177,138.36	202,264,515.38	165,754,804.31	35,374,872.97

### 现金流量表

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 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	1,129,326,742.99	1,428,696,652.87	930,516,711.58	1,312,129,806.90
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,010,861,198.83	1,195,450,913.31	1,589,353,155.27	154,631,216.01
<b>经营活动现金流入小计</b>	2,140,187,941.82	2,624,147,566.18	2,519,869,866.85	1,466,761,022.91
购买商品、接受劳务支付的现金	1,410,205,545.87	2,281,869,797.64	2,043,500,101.84	1,740,780,167.59
支付给职工以及为职工支付的现金	14,988,112.33	15,653,382.37	19,880,864.22	13,198,918.72
支付的各项税费	32,129,321.69	44,845,927.28	69,281,331.59	140,783,137.42
支付其他与经营活动有关的现金	113,160,461.00	326,709,143.04	2,756,142,530.55	2,992,316,284.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	1,570,483,440.89	2,669,078,250.33	4,888,804,828.20	4,887,078,508.67
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	569,704,500.93	-44,930,684.15	-2,368,934,961.35	-3,420,317,485.76
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	440,000.00			1,718,145.80
取得投资收益收到的现金	-	24,340,273.98	9,396,686.04	13,442,902.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,311,988.23	-	27,467,315.42	484,204.52
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	23,805,930.84	35,026,288.00	200,676,456.51	300,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	44,557,919.07	59,366,561.98	237,540,457.97	315,645,253.12
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	103,402,023.83	35,474,001.82	179,328,902.28	97,655,648.86
投资支付的现金	38,250,000.00	177,555,557.67	20,050,000.00	13,524,274.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		75,958,492.48	41,338,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		416,193,739.00	56,857,300.55	4,851,126.32
<b>投资活动现金流出小计</b>	141,652,023.83	705,181,790.97	297,574,202.83	116,031,049.38
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-97,094,104.76	-645,815,228.99	-60,033,744.86	199,614,203.74

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				4,900,000.00
取得借款收到的现金	4,441,061,567.51	2,820,443,398.79	4,758,409,600.00	6,477,720,400.00
发行债券收到的现金				1,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	55,000,000.00	878,741,861.99	819,000,000.00	64,270,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,496,061,567.51</b>	<b>3,699,185,260.78</b>	<b>5,577,409,600.00</b>	<b>7,746,890,400.00</b>
偿还债务支付的现金	1,079,365,133.12	1,845,509,886.71	2,791,631,512.19	1,960,807,419.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	336,095,660.15	410,290,017.18	492,520,105.65	499,978,845.97
支付其他与筹资活动有关的现金	2,535,811,569.93	708,249,227.35	1,117,222,345.11	472,717,365.73
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,951,272,363.20</b>	<b>2,964,049,131.24</b>	<b>4,401,373,962.95</b>	<b>2,933,503,631.33</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>544,789,204.31</b>	<b>735,136,129.54</b>	<b>1,176,035,637.05</b>	<b>4,813,386,768.67</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,017,399,600.48</b>	<b>44,390,216.40</b>	<b>1,977,572,859.10</b>	<b>1,592,290,113.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额	915,783,042.22	1,933,182,642.70	-1,252,933,069.16	724,639,789.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,933,182,642.70</b>	<b>1,977,572,859.10</b>	<b>724,639,789.94</b>	<b>2,316,929,903.07</b>

截至 2018 年底，公司主要科目明细如下：

## 1、货币资金

### (1) 货币资金分类

项目	年末余额	年初余额
库存现金	40,796.55	18,993.47
银行存款	1,109,598,993.39	1,227,553,865.63
其他货币资金	499,000,000.00	50,000,000.00
合计	1,608,639,789.94	1,277,572,859.10

### (2) 受限资产情况

项目	受限原因	年末余额	年初余额
银行存款	定期存单质押	385,000,000.00	150,000,000.00
其他货币资金	票据保证金	499,000,000.00	50,000,000.00
合计		884,000,000.00	200,000,000.00

## 2、应收账款

截至 2018 年底，公司应收账款共计 1,627,976,636.53 元。

债务人名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备金额
江苏省泰兴经济开发区管理委员会	967,040,719.90	1 年 内 : 674,000,000.00 1-2 年 : 200,433,556.82 3 年 以 上 : 92,607,163.08	59.40	
泰兴市润嘉资产管理有限公司	652,464,031.52	1 年内	40.08	
新浦化学(泰兴)有限公司	950,411.53	1 年内	0.06	47,520.58
双乐颜料泰兴市有限公司	621,458.40	1 年内	0.04	31,072.92
格林美(江苏)钴业股份有限公司	502,164.00	1 年内	0.03	25,108.20
合计	1,621,578,785.35		99.61	103,701.70

### 3、预付款项

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	106,415,754.59	51.33	101,994,064.50	99.55
1~2 年	100,490,687.50	48.47	40,400.00	0.04
2~3 年	40,400.00	0.02	1,200.00	0.00
3 年以上	371,817.16	0.18	417,536.82	0.41
合计	207,318,659.25	100.00	102,453,201.32	100.00

### 4、其他应收款

截至 2018 年底, 公司其他应收款共计 6,462,455,032.54 元。

按欠款方归集年末余额前五名的其他应收款情况:

债务人名称	与本公司关系	欠款金额	性质或内容	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)
江苏省泰兴经济开发区管理委员会	关联方	4,372,426,695.65	往来款	67.80
泰兴市国土资源局	非关联方	680,224,462.00	往来款	10.55
泰兴市泰通投资发展有限公司	非关联方	300,000,000.00	往来款	4.65
泰兴市瑞恒热力有限公司	关联方	282,000,300.00	往来款	4.37
泰兴市天星洲开发投资有限公司	非关联方	160,812,487.68	往来款	2.49
合计		5,795,463,945.33		89.86

## 5、存货

项目	年末余额		年初余额	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
原材料	1,571,310.04	1,571,310.04	2,012,143.93	2,012,143.93
低值易耗品	744,499.84	744,499.84	662,476.37	662,476.37
库存商品	618,419.51	618,419.51		
拆迁项目	3,566,385,711.88	3,566,385,711.88	3,140,041,070.77	3,140,041,070.77
开发用地	2,200,019,384.00	2,200,019,384.00	2,026,807,200.00	2,026,807,200.00
建设项目	1,982,300,639.66	1,982,300,639.66	1,843,528,810.65	1,843,528,810.65
合计	7,751,639,964.93	7,751,639,964.93	7,013,051,701.72	7,013,051,701.72

## 6、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	601,518,687.29	581,329,748.40
固定资产清理		
合计	601,518,687.29	581,329,748.40

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
年末账面价值	312,963,730.33	279,244,903.20	1,589,088.49	2,029,487.81	5,691,477.46	601,518,687.29
年初账面价值	327,483,334.96	244,559,113.35	1,866,689.81	1,843,346.78	5,577,263.50	581,329,748.40

## 7、在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	77,234,594.80	169,149,277.04
工程物资		
合计	77,234,594.80	169,149,277.04

## 8、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
信托产品	45,000,000.00	45,000,000.00
2年期定期存单	100,000,000.00	
拍买资产款	105,755,100.00	
合计	250,755,100.00	45,000,000.00

## 9、短期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	127,000,000.00	

项目	年末余额	年初余额
抵押借款		
保证借款	856,000,000.00	297,000,000.00
信用借款		
合计	983,000,000.00	297,000,000.00

#### 10、应付票据

票据类别	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	799,000,000.00	300,000,000.00
商业承兑汇票	90,000,000.00	-
信用证	220,000,000.00	
合计	1,109,000,000.00	300,000,000.00

#### 11、应付账款

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	163,310,074.06	41.30	14,905,053.77	3.65
1~2年	6,375,530.26	1.56	319,678,440.62	78.32
2~3年	210,372,161.52	51.30	7,302,398.23	1.79
3年以上	23,932,487.62	5.84	66,268,373.79	16.24
合计	409,990,253.46	100.00	408,154,266.41	100.00

#### 12、其他应付款

截至2018年底，公司其他应付款共计1,965,029,211.07元。

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,672,307,049.67	85.98	829,919,245.65	82.44
1~2年	70,631,297.32	3.63	16,616,283.45	1.65
2~3年	11,172,737.45	0.57	110,001,418.03	10.92
3年以上	190,918,126.63	9.82	50,191,876.60	4.99
合计	1,945,029,211.07	100.00	1,006,728,823.73	100.00

账龄超过1年的重要其他应付款：

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
泰兴市中泰国投资产经营有限公司	100,000,000.00	未到还款时点
泰兴市惠泰中小企业股份有限公司	48,000,000.00	未到还款时点
合计	148,000,000.00	

#### 13、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	588,800,000.00	736,000,000.00

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的应付债券	160,000,000.00	160,000,000.00
一年内到期的长期应付款	1,154,998,571.82	919,599,622.45
合计	1,903,798,571.82	1,815,599,622.45

#### 14、长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	324,100,000.00	-
抵押借款		
保证借款	2,755,085,247.31	1,499,089,663.00
信用借款	88,200,000.00	105,000,000.00
其他借款	191,603,788.00	100,603,788.00
合计	3,358,989,035.31	1,704,693,451.00

#### 15、应付债券

项目	年末余额	年初余额
13 泰兴 CX 债	160,000,000.00	320,000,000.00
合计	160,000,000.00	320,000,000.00

#### 16、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
融资租赁租金	2,541,760,133.06	2,935,939,682.58
未确认融资费用	-206,348,013.89	-291,270,297.12
泰兴经济开发区财政分局-污水处理二期借款	319,346,973.60	273,975,600.00
合计	2,654,759,092.77	2,918,644,985.46

#### 17、实收资本

股东名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额		备注
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)	
泰兴市人民政府	648,000,000.00	100.00	-	-	648,000,000.00	100.00	
合计	648,000,000.00	100.00	-	-	648,000,000.00	100.00	

#### 18、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	4,153,483,209.72	-	-	4,153,483,209.72
合计	4,153,483,209.72	-	-	4,153,483,209.72

#### 19、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主 营 业	1,356,581,637.4	1,183,205,819.4	1,209,488,320.5	1,047,053,611.61

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
务	5	5	4	
其他业务	18,935,881.61	-	16,999,758.52	-
合计	1,375,517,519.06	1,183,205,819.45	1,226,488,079.06	1,047,053,611.61

#### 主营业务收入成本构成情况

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
建设项目	629,178,840.91	565,708,953.28	344,660,194.18	293,864,463.14
土地整理	654,368,932.04	518,587,264.21	718,446,601.94	575,387,932.95
安置房销售	-	-	97,087,378.64	82,309,658.25
污水处理	58,483,476.07	92,003,952.58	44,026,934.91	91,924,997.59
化工产品销售	14,550,388.43	6,905,649.38	5,267,210.87	3,566,559.68
合计	1,356,581,637.45	1,183,205,819.45	1,209,488,320.54	1,047,053,611.61

#### 20、其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补助计入	227,796,414.62	208,857,606.84
合计	227,796,414.62	208,857,606.84

#### (三) 担保方财务分析

##### 1、资产质量分析

2016-2019年9月底，公司总资产分别为143.07亿元、150.67亿元、191.13亿元和241.48亿元，总资产持续增长。

截至2018年末，公司资产总额为191.13亿元，较上年末增长26.98%。公司资产仍以流动资产为主，2018年末流动资产占比为92.40%。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等部分构成。2018年末公司货币资金为16.09亿元，较上年末有所增加，主要是票据保证金增加所致，其中受限资金8.84亿元，主要用于存单质押、票据保证金。2018年末，公司应收账款账面价值为16.28亿元，较上年末增加64.14%，其中应收江苏省泰兴经济开发区管理委员会的土地整理款及公建项目款合计占应收账款余额的比重为59.40%，账龄主要集中在2年以内；对泰兴市润嘉资产管理有限公司应收账款余额为6.52亿元，占应收账款余额的比重为40.08%，账龄集中在1年以内。公司其他应收款2018年末规模为64.22亿元，

较上年末大幅增加 83.49%，主要是与当地政府部门以及国有企业的大幅增长所致。前五位应收对象借款余额合计占 2018 年末公司其他应收款余额的 89.86%，其中应收江苏省泰兴经济开发区管理委员会的往来款占其他应收款余额的比重为 67.80%。公司存货主要由拆迁项目成本、代建项目和开发用地等构成，2018 年末为 77.51 亿元，较上年末增长 10.53%；此外 2018 年末公司存货中开发用地为 22.00 亿元，拆迁项目 35.66 亿元。

公司非流动资产主要包括固定资产、长期待摊费用和其他非流动资产等。公司固定资产主要包括房屋及建筑物、机械设备、运输设备、电子设备等，2018 年期末余额为 6.02 亿元，较上年末略有增长。2018 年末规模为 2.91 亿元。公司长期待摊费用主要为债券承销费、融资顾问费和装修费用，2018 年期末余额为 1.69 亿元，较上年末略有减少；其他非流动资产主要为信托产品、2 年期定期存单和拍卖资产款，共计 2.51 亿元。

总体来看，公司资产规模快速增长，资产结构仍以流动资产为主。整体来看，公司的资产流动较好，资产质量较好。

## 2、资本结构

2016-2019 年 9 月末，公司负债分别为 83.26 亿元、88.84 亿元、127.83 亿元和 162.59 亿元，公司负债规模逐年增加。

截至 2018 年末，公司负债以流动负债为主，流动负债占公司负债总额的比重为 51.60%。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等部分构成。公司短期借款主要用于补充流动资金，2018 年末规模为 9.83 亿元，其中质押借款 1.27 亿元、保证借款 8.56 亿元。公司应付票据主要为银行承兑汇票，系用于结算应付工程款，2018 年末余额为 11.09 亿元；公司应付账款主要为应付工程款，2018 年末余额为 4.10 亿元。公司其他应付款主要系与其他政府部门和企业单位的资金往来，2018 年末规模为 19.84 亿元，较上年末增长 97.06%，主要是 1 年内其他应付款大幅增长所致。由于到期偿还债务规模显著增长，2018 年末公司一年内到期的非流动负债余额增至 19.04 亿元，较上年末小幅增加 4.86%。

公司非流动负债主要由长期借款和长期应付款等部分构成。随着各项业务的持续推进，为满足土地开发以及项目建设的长期资金需求，公司近年来非流动负债处于较高的水平。截至 2018 年末，公司长期借款余额为 33.59 亿元，较上年增加 97.01%，主要为保证借款、质押借款；公司长期应付款余额为 26.65 亿元，较上年末减少 9.68%，降低部分主要为向苏州金融租赁股份有限公司、江苏金融租赁股份有限公司等公司借入的融资租赁款租金减少。

总的来说，公司资产结构情况良好，负债率较低，未来偿债压力较小。

### 3、盈利能力分析

#### 2016-2019年9月公司主要盈利能力指标

指标名称	2016年	2017年	2018年	2019年1-9月
营业收入（亿元）	12.35	12.26	13.76	16.00
净利润（亿元）	1.84	2.03	1.66	0.35
毛利率	15.25%	14.63%	13.98%	14.92%
营业利润率	-2.17%	18.13%	12.35%	3.63%

2016-2019年9月，公司的营业收入分别为12.35亿元、12.26亿元、13.76亿元和16.00亿元，整体保持稳定。2018年，公司实现营业收入13.76亿元，其中主营业务收入13.57亿元，其他业务收入0.19亿元。主营业务收入主要来源于建设项目收入、土地整理收入、污水处理收入和化工产品销售收入，建设项目收入和土地整理是收入的主要组成部分，二者共占总收入的78.83%。

盈利能力指标方面，公司2016-2019年9月分别为15.25%、14.63%、13.98%和14.92%，公司毛利率处于较高的水平；2016-2019年9月末，公司营业利润率分别为-2.17%、18.13%、12.35%和3.63%，2017年以后，公司的营业利润率保持在较高的水平。说明公司的整体盈利能力较强，市场竞争力较强。

整体上看，公司整体经营情况平稳，加之政府每年的财政补贴，对公司利润形成有益补充，公司整体盈利能力较好。

### 4、偿债能力分析

#### 2016-2019年9月末公司主要偿债指标

指标名称	2016年	2017年	2018年	2019年9月
流动比率	340.09%	351.33%	268.04%	693.90%
速动比率	184.63%	172.99%	150.51%	435.10%
资产负债率	58.19%	58.96%	66.81%	67.33%
EBITDA(亿元)	7.00	8.49	10.45	-
利息保障倍数	1.57	1.52	1.26	-

从短期偿债指标来看，公司2016-2019年9月流动比率分别为3.40、3.51、2.68和6.94，保持在2以上；2016-2019年9月速动比率分别为1.85、1.73、1.50和4.35，保持在1以上，公司的流动比率和速动比率均保持在标准值范围以内，说明公司的短期偿债能力较强。

从长期偿债能力看，公司2016-2019年9月资产负债率分别为58.19%、58.96%、66.81%和67.33%，公司资产负债率在同行业中保持在较为合理的水平；受益于整体盈利

水平有所提升，2018 年公司 EBITDA 为 10.45 亿元，较上年增长 23.12%，公司的利息保障倍数亦保持在较为平稳的水平，说明公司对利息支付的保障能力较强，公司整体的偿债能力较强。

## 5、现金流分析

经营活动方面，2016-2019 年 9 月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5.69 亿元、-0.45 亿元、-23.69 亿元和-34.20 亿元，2018 年，公司销售商品、提供劳务收到的现金为 9.31 亿元，较上年有所下降，主要是因为土地整理和项目建设的款项入账时间有一定的滞后性导致；公司 2018 年支付给其他公司的往来款较多，导致公司 2018 年支付其他与经营活动有关的现金较 2017 年大幅上升 743.61%，经营活动现金流出增长较多，导致当年经营活动现金流净流出较多，2019 年 9 月末，公司经营活动现金流持续净流出，且有所扩大，主要是公司收到其他经营活动有关的现金有所减少所致。

投资活动方面，2016-2019 年 9 月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -0.97 亿元、-6.46 亿元、-0.60 亿元和 2.0 亿元，2017 年公司投资活动规模扩大，投资活动现金流出 7.05 亿元，较上年大幅增长，主要是借出款项大幅增加所致，因此投资活动净流出规模扩大为 6.46 亿元；2018 年公司收到 2.01 亿元的其他与投资活动有关的现金，且支付其他与投资活动有关的现金支出降低至 2.98 亿元，故 2018 年公司投资产生的现金流量净额为 0.60 亿元。2019 年三季度，公司投资活动取得正收益，主要系公司收到投资活动现金增加所致。

筹资活动方面，2016-2019 年 9 月末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 5.45 亿元、7.35 亿元、11.76 亿元和 48.13 亿元，公司经营活动及投资活动主要依靠筹资活动来实现，2018 年公司取得借款所收到的现金为 47.58 亿元保持较大的规模，公司筹资活动现金净流入 11.76 亿元，较上年大幅增长，说明公司的外部融资能力较强。2019 年前三季度，公司筹资活动现金净额持续扩大，主要是当年公司取得借款收到的现金大幅增加以及发行新债券筹资资金所致。

总体来看，公司现金流情况较好，随着公司业务的进一步扩大以及公司项目的逐步回款，公司现金流有望持续回升。

## 7、信用状况分析

### (1) 信用状况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司在 2019 年 6 月 24 日出具的评级报告，泰

兴 CX 主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。目前存续债券情况如下：

证券名称	证券类别	发行金额	发行日期	到期日期	发行期限
19 成兴 03	企业债	4 亿	2019-04-24	2026-04-24	7
19 成兴 02	企业债	4 亿	2019-04-04	2026-04-04	7
19 成兴 01	企业债	4 亿	2019-03-05	2026-03-05	7
13 泰兴 CX 债	企业债	8 亿	2013-12-12	2020-12-12	7

## (2) 对外融资、对外担保情况

### (一) 对外融资情况

截至 2019 年 12 月底，融资明细如下：

单位：万元

借款机构	借款类型	余额	起始日	到期日
五矿信托 1	信托资金	1000	2019. 1. 11	2020. 1. 11
五矿信托 2	信托资金	2740	2019. 1. 25	2020. 1. 25
五矿信托 3	信托资金	3590	2019. 1. 31	2020. 1. 31
五矿信托（新）1	信托资金	14840	2019. 10. 11	2020. 10. 11
五矿信托 14	信托资金	5950	2019. 4. 18	2020. 10. 18
国通信托 8	信托资金	2820	2019. 4. 19	2020. 10. 19
五矿信托（新）2	信托资金	11070	2019. 10. 25	2020. 10. 25
国通信托 9	信托资金	300	2019. 4. 26	2020. 10. 26
国通信托 10	信托资金	3500	2019. 4. 30	2020. 10. 30
五矿信托 16	信托资金	2390	2019. 4. 30	2020. 10. 30
五矿信托（新）3	信托资金	5190	2019. 10. 31	2020. 10. 31
国通信托 7	信托资金	710	2019. 4. 4	2020. 10. 4
五矿信托 13	信托资金	7240	2019. 4. 4	2020. 10. 4
国通信托 11	信托资金	4960	2019. 5. 10	2020. 11. 10
厦门国际银行嘉定	流动资金	5000	2018. 11. 15	2020. 11. 15
五矿信托（新）5	信托资金	4090	2019. 11. 15	2020. 11. 15
五矿信托（新）6	信托资金	1670	2019. 11. 15	2020. 11. 15
五矿信托 17	信托资金	3510	2019. 5. 16	2020. 11. 16
国通信托 12	信托资金	3810	2019. 5. 17	2020. 11. 17
五矿信托（新）7	信托资金	2670	2019. 11. 22	2020. 11. 22
五矿信托（新）8	信托资金	2270	2019. 11. 29	2020. 11. 29
五矿信托（新）4	信托资金	6140	2019. 11. 8	2020. 11. 8

五矿信托（新）9	信托资金	1000	2019.12.11	2020.12.11
宏源证券	债券资金	80000	2013.12.12	2020.12.12
南京银行鑫沅计划	项目贷款	90000	2016.1.7	2020.12.20
紫金信托 1	信托资金	15410	2018.12.28	2020.12.28
光大兴陇信托 1	信托资金	10840	2018.12.29	2020.12.29
五矿信托 4	信托资金	280	2019.2.15	2020.2.15
五矿信托 5	信托资金	620	2019.2.22	2020.2.22
五矿信托 6	信托资金	300	2019.2.28	2020.2.28
五矿信托 9	信托资金	2230	2019.3.15	2020.3.15
五矿信托 10	信托资金	2880	2019.3.22	2020.3.22
中信信托	信托资金	5600	2018.3.29	2020.3.29
华夏金融租赁	融资租赁	30000	2016.4.1	2020.3.29
中信信托	信托资金	11000	2018.11.20	2020.3.29
五矿信托 12	信托资金	2480	2019.3.29	2020.3.29
五矿信托 15	信托资金	350	2019.4.18	2020.4.18
厦门国际银行嘉定	流动资金	5000	2018.5.8	2020.5.2
苏高投东金中心	定向融资	20000	2018.5.17	2020.5.30
国通信托 1	信托资金	400	2018.12.29	2020.6.29
国通信托 4	信托资金	1450	2019.3.15	2020.9.15
国通信托 5	信托资金	5000	2019.3.19	2020.9.19
五矿信托 11	信托资金	1760	2019.3.22	2020.9.22
国通信托 6	信托资金	1150	2019.3.22	2020.9.22
国通信托 2	信托资金	1000	2019.3.5	2020.9.5
国通信托 3	信托资金	4790	2019.3.8	2020.9.8
五矿信托 8	信托资金	2380	2019.3.8	2020.9.8
光大兴陇信托 4	信托资金	2660	2019.1.11	2021.1.11
光大兴陇信托 5	信托资金	1180	2019.1.18	2021.1.18
XX 信托 1	信托资金	10300	2019.1.18	2021.1.18
XX 信托 2	信托资金	6610	2019.1.23	2021.1.23
XX 信托 3	信托资金	3570	2019.1.25	2021.1.25
光大兴陇信托 6	信托资金	2430	2019.1.25	2021.1.25
光大兴陇信托 7	信托资金	2220	2019.1.30	2021.1.30
XX 信托 4	信托资金	2010	2019.1.30	2021.1.30

光大兴陇信托 2	信托资金	3810	2019.1.4	2021.1.4
苏银金融租赁	融资租赁	25000	2016.1.5	2021.1.5
光大兴陇信托 3	信托资金	6620	2019.1.8	2021.1.8
长安信托 1	信托资金	10319	2019.10.18	2021.10.18
华宝信托 1	信托资金	2910	2018.10.19	2021.10.19
皖江金融租赁	融资租赁	20000	2016.10.21	2021.10.21
长安信托 2	信托资金	1010	2019.10.25	2021.10.25
长安信托 4	信托资金	2802	2019.11.15	2021.11.15
华宝信托 3	信托资金	1340	2018.11.16	2021.11.16
华宝信托 4	信托资金	4390	2018.11.28	2021.11.28
国通信托（新）1	信托资金	4490	2019.11.29	2021.11.29
华宝信托 5	信托资金	570	2018.11.30	2021.11.30
华宝信托 2	信托资金	1330	2018.11.8	2021.11.8
长安信托 3	信托资金	5869	2019.11.8	2021.11.8
国通信托（新）3	信托资金	1070	2019.12.13	2021.12.13
华宝信托 7	信托资金	23560	2018.12.26	2021.12.26
华宝信托 6	信托资金	900	2018.12.6.	2021.12.6
国通信托（新）2	信托资金	1220	2019.12.6	2021.12.6
杭州银行御道街支行	银行资金	20000	2019.12.6	2021.12.6
XX 信托 5	信托资金	1130	2019.2.1	2021.2.1
光大兴陇信托 8	信托资金	2830	2019.2.15	2021.2.15
XX 信托 6	信托资金	1320	2019.2.15	2021.2.15
紫金信托 2	信托资金	4041	2019.2.2	2021.2.2
光大兴陇信托 9	信托资金	8540	2019.2.22	2021.2.22
光大兴陇信托 10	信托资金	8370	2019.2.28	2021.2.28
五矿信托 7	信托资金	300	2019.3.8	2021.3.8
苏州信托 1	信托资金	17931	2019.3.8	2021.3.8
紫金信托 1	信托资金	1.7575	2019.4.12	2021.4.12
苏州信托 2	信托资金	1.145	2019.4.17	2021.4.17
紫金信托 2	信托资金	2925	2019.4.19	2021.4.19
中融信托 1	信托资金	13380	2019.4.26	2021.4.23
中融信托 2	信托资金	3960	2019.4.28	2021.4.28
苏州信托 3	信托资金	16254	2019.4.29	2021.4.29

中融信托 3	信托资金	13440	2019. 4. 30	2021. 4. 30
中诚国际 1	债权融资计划	1986	2019. 4. 4	2021. 4. 4
中融信托 5	信托资金	5230	2019. 5. 10	2021. 5. 10
中融信托 6	信托资金	5970	2019. 5. 15	2021. 5. 15
中融信托 7	信托资金	19040	2019. 5. 17	2021. 5. 17
中融信托 8	信托资金	5350	2019. 5. 22	2021. 5. 22
中融信托 9	信托资金	4000	2019. 5. 24	2021. 5. 24
中融信托 10	信托资金	6420	2019. 5. 29	2021. 5. 29
中融信托 11	信托资金	1510	2019. 5. 31	2021. 5. 31
中融信托 4	信托资金	8190	2019. 5. 8	2021. 5. 8
中融信托 12	信托资金	3110	2019. 6. 5	2021. 6. 5
中融信托 13	信托资金	400	2019. 6. 6	2021. 6. 6
南京通汇租赁	融资租赁	8000	2018. 6. 8	2021. 6. 8
中信信托	信托资金	25200	2019. 8. 23	2021. 8. 23
中建投信托 1	信托资金	15970	2019. 8. 23	2021. 8. 23
中建投信托 2	信托资金	7330	2019. 8. 30	2021. 8. 30
中建投信托 3	信托资金	5410	2019. 9. 20	2021. 9. 20
中建投信托 4	信托资金	1290	2019. 9. 27	2021. 9. 27
苏州金融租赁	融资租赁	30000	2017. 1. 3	2022. 1. 3
XX 信托（新）8	信托资金	2360	2019. 10. 11	2022. 10. 11
XX 信托（新）9	信托资金	2570	2019. 10. 16	2022. 10. 16
XX 信托（新）10	信托资金	3110	2019. 10. 22	2022. 10. 22
XX 信托（2）2	信托资金	6680	2019. 10. 24	2022. 10. 24
XX 信托（单独）	信托资金	30000	2019. 10. 30	2022. 10. 30
南京银行泰兴支行	债权融资计划	50000	2019. 12. 19	2022. 12. 19
农发行泰兴支行	中期流贷	5000	2019. 6. 25	2022. 6. 25
中航国际租赁公司	融资租赁	20000	2019. 6. 27	2022. 6. 27
XX 信托（新）1	信托资金	1990	2019. 7. 26	2022. 7. 26
XX 信托（新）3	信托资金	930	2019. 8. 23	2022. 8. 23
XX 信托（新）2	信托资金	1200	2019. 8. 9	2022. 8. 9
XX 信托（新）5	信托资金	2040	2019. 9. 12	2022. 9. 12
光大银行 TZ 分行	债务置换	5250	2019. 9. 19	2022. 9. 18
XX 信托（新）6	信托资金	1840	2019. 9. 20	2022. 9. 20

XX 信托（新）7	信托资金	2730	2019.9.26	2022.9.26
XX 信托（新）8	信托资金	43320	2019.9.27	2022.9.27
XX 信托（新）4	信托资金	1050	2019.9.6	2022.9.6
平安国际租赁	融资租赁	27500	2016.11.30	2024.11.30
平安国际租赁	融资租赁	26000	2017.4.27	2025.4.27
宏源证券 2019 年 01	债券资金	40000	2019.3.8	2026.3.5
宏源证券 2019 年 03	债券资金	40000	2019.4.26	2026.4.26
宏源证券 2019 年 02	债券资金	40000	2019.4.11	2026.4.4
合计		1161969.9		

截至 2019 年 12 月末，公司融资余额 116.20 亿元，其中银行借款 18.03 亿元，占比 15.51%，债券融资 20.0 亿元，占比 17.21%，信托融资 58.32 亿元，占比 49.33%，融资租赁借款 18.65 亿元，占比 16.05%，其他方式融资 2.20 亿元，占比 1.89%。公司融资以银行、债券、租赁和信托为主，融资渠道宽阔，融资方式较为多元，公司对外筹资能力较强。

#### 2020 年-2023 年及以后到期债务余额

单位：亿元

时间	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
偿还金额	39.14	38.70	21.01	17.35

从还款时间来看，公司借款期限相对均匀，2020 年-23 年及以后到期债务分别为 39.14 亿元、38.70 亿元、21.01 亿元和 17.35 亿元，1-2 年内到期债务金额较高，短期偿债压力较大。截至 2019 年 9 月，公司货币资金 23.77 亿元，资金储备较为充足，期末流动资产 225.99 亿元，其中流动性较差的存货占比 37.30%，公司短期偿债能力较强。

总体来看，公司融资以银行、信托租赁为主，融资渠道较多，方式多元，加之公司整体实力较强，信托期内公司还款压力较小。

#### （二）对外担保情况

截至 2019 年 12 月底，泰兴 CX 对外担保情况如下（单位：万元）

类型	被担保人	担保金额	起始日	到期日	类型
保证	江苏虹桥港口开发有限公司	20,000.00	2018.9.10	2020.9.10	国企
保证	江苏江天农业科技发展有限公司	18,000.00	2016.2.1	2020.8.1	国企
保证	江苏江天农业科技发展有限公司	20,000.00	2016.1.5	2021.1.4	国企
保证	江苏钧丰木业发展有限公司	5,000.00	2019.9.11	2020.9.10	国企
保证	江苏新源仓储有限公司	4,600.00	2019.9.5	2020.9.4	国企

保证	江苏新源仓储有限公司	18,289.99	2019.11.21	2024.11.21	国企
保证	江苏新源仓储有限公司	10,000.00	2019.6.15	2024.6.5	国企
保证	江苏新源农产品发展有限公司	5,500.00	2019.8.2	2020.7.23	国企
保证	江苏新竹仓储有限公司	400	2019.6.20	2020.6.12	国企
保证	江苏耀隆建设工程有限公司	4,500.00	2019.3.22	2020.3.18	国企
保证	江苏源隆机械设备制造有限公司	5,000.00	2019.9.17	2020.9.16	国企
保证	泰兴市安泰水务集团有限公司	2,000.00	2016.2.10	2021.2.10	国企
保证	泰兴市安泰水务集团有限公司	16,000.00	2016.3.22	2021.3.21	国企
保证	泰兴市安泰水务集团有限公司	1,000.00	2016.3.21	2021.3.21	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	20,000.00	2019.6.6	2020.1.10	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	5,200.00	2019.1.16	2020.1.8	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	8,000.00	2019.3.26	2020.3.25	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	30,000.00	2016.10.24	2021.10.24	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	15,000.00	2016.11.15	2021.11.15	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	68,000.00	2016.1.4	2021.11.19	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	30,000.00	2016.1.4	2021.11.19	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	30,000.00	2016.11.25	2021.12.31	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	20,000.00	2017.1.3	2021.12.31	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	23,640.00	2017.1.10	2022.1.10	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	20,000.00	2017.2.8	2022.1.8	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	50,000.00	2017.5.19	2022.5.19	国企
保证	泰兴市滨江港口开发有限公司	18,783.01	2017.6.27	2022.6.27	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	30,000.00	2015.12.10	2020.11.23	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	5,000.00	2019.3.8	2020.3.7	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	5,000.00	2019.5.31	2020.5.19	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	30,000.00	2017.1.3	2021.12.31	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	25,000.00	2017.1.23	2022.1.22	国企

	司				
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	20,400.00	2015.10.30	2022.10.30	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	4,600.00	2015.11.11	2022.10.30	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	30,000.00	2015.11.27	2022.11.23	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	30,000.00	2015.11.27	2022.11.27	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	35,000.00	2015.12.10	2022.12.10	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	21,000.00	2019.11.19	2023.11.17	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	18,000.00	2019.11.19	2023.11.18	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	40,000.00	2016.2.1	2023.2.1	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	15,000.00	2018.2.12	2023.2.1	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	15,000.00	2019.7.31	2023.7.31	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	24,000.00	2019.12.9	2024.12.9	国企
保证	泰兴市滨江管廊建设有限公司	18,253.10	2019.5.30	2024.5.30	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	15,000.00	2018.1.2	2020.12.31	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	6,000.00	2019.4.16	2020.4.14	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	5,300.00	2019.5.31	2020.5.19	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	11,000.00	2015.12.29	2020.9.15	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	6,700.00	2015.11.11	2020.9.15	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	11,755.20	2016.12.20	2021.12.18	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	7,000.00	2018.3.2	2021.3.2	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	20,000.00	2017.4.19	2022.04.19	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	11,085.00	2016.12.22	2022.05.10	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	5,000.00	2017.12.5	2022.12.5	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	20,000.00	2017.7.21	2022.7.15	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	10,000.00	2019.7.30	2022.7.30	国企
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	10,000.00	2019.9.6	2022.9.6	国企

	司				
保证	泰兴市滨江污水处理有限公司	10,000.00	2018.1.3	2023.1.3	国企
保证	泰兴市滨江新农村建设发展有限公司	6,000.00	2017.1.25	2020.1.10	国企
保证	泰兴市滨江新农村建设发展有限公司	5,000.00	2019.3.26	2020.3.25	国企
保证	泰兴市滨江新农村建设发展有限公司	3,000.00	2019.7.18	2020.7.17	国企
保证	泰兴市滨江新农村建设发展有限公司	20,000.00	2019.2.14	2021.12.31	国企
质押	泰兴市滨江新农村建设发展有限公司	10,000.00	2019.2.14	2021.12.31	国企
保证	泰兴市滨江新农村建设发展有限公司	80,000.00	2018.1.5	2027.12.31	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	6,000.00	2019.2.1	2020.1.15	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	40,000.00	2019.3.15	2020.12.25	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	13,500.00	2019.1.21	2020.3.29	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	4,600.00	2019.5.31	2020.5.19	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	2,000.00	2019.8.30	2020.8.21	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	30,000.00	2019.5.31	2021.5.31	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	20,000.00	2018.6.25	2021.6.15	国企
保证	泰兴市创源建设有限公司	19,800.00	2019.4.26	2021.6.21	国企
质押	泰兴市创源建设有限公司	40,000.00	2019.7.10	2021.7.10	国企
保证	泰兴市港口集团有限公司	10,000.00	2019.12.19	2020.12.19	国企
保证	泰兴 HQ	50,000.00	2018.10.9	2020.10.9	国企
保证	泰兴 HQ	5,820.44	2016.3.25	2020.3.15	国企
保证	泰兴 HQ	19,971.23	2016.10.19	2021.10.18	国企
保证	泰兴 HQ	60,000.00	2019.12.10	2021.12.10	国企
保证	泰兴 HQ	18,000.00	2019.9.30	2021.9.27	国企
保证	泰兴 HQ	60,000.00	2019.12.18	2024.12.17	国企
保证	泰兴 HQ	15,000.00	2019.12.26	2024.12.24	国企
保证	泰兴 HQ	48,000.00	2019.10.20	2026.10.20	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	20,000.00	2019.4.12	202010.11.	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	30,000.00	2019.10.21	2021.10.20	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	20,000.00	2019.6.19	2021.6.19	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	10,000.00	2019.1.31	2022.1.31	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	10,000.00	2018.10.18	2023.10.18	国企
保证	泰兴市虹桥中剑污水处理有限公司	20,000.00	2018.6.12	2023.6.12	国企
保证	泰兴市虹兴标房建设有限公司	8,040.00	2019.9.28	2026.9.27	国企
保证	泰兴市金燕仓储有限公司	20,000.00	2016.7.12	2023.7.13	国企

保证	泰兴市培鑫投资发展有限公司	450	2019.12.11	2020.12.10	国企
保证	泰兴市汽车运输有限公司	5,000.00	2019.10.29	2020.10.28	国企
保证	泰兴市瑞恒热力有限公司	5,000.00	2019.12.24	2020.12.24	国企
保证	泰兴市瑞恒热力有限公司	28,500.00	2019.9.25	2026.7.1	国企
保证	泰兴市瑞泰建设有限公司	12,000.00	2019.10.17	2023.8.20	国企
保证	泰兴市盛泰城镇化建设有限公司	17,000.00	2016.3.30	2021.3.30	国企
保证	泰兴市盛泰城镇化建设有限公司	8,125.00	2016.3.30	2021.3.30	国企
保证	泰兴市盛泰城镇化建设有限公司	4,875.00	2016.3.30	2021.3.30	国企
保证	泰兴市世通物流有限公司	1,900.00	2019.9.6	2020.9.4	国企
保证	泰兴市双越投资有限公司	50,000.00	2015.12.31	2020.12.30	国企
保证	泰兴市泰通投资发展有限公司	15,000.00	2019.9.29	2020.10.29	国企
保证	泰兴市泰通投资发展有限公司	10,000.00	2019.7.31	2020.7.30	国企
保证	泰兴市泰通投资发展有限公司	15,000.00	2019.11.8	2024.10.7	国企
保证	泰兴市泰通投资发展有限公司	7,900.00	2019.10.30	2024.9.29	国企
保证	泰兴市泰通投资发展有限公司	33,000.00	2019.12.24	2028.12.24	国企
保证	泰兴市天星洲开发投资有限公司	12,000.00	2019.11.20	2020.12.20	国企
保证	泰兴市天星洲开发投资有限公司	6,000.00	2019.11.22	2020.12.20	国企
保证	泰兴市沿江化工（集团）总公司	4,000.00	2019.12.3	2020.12.3	国企
保证	泰兴市沿江化工（集团）总公司	5,500.00	2019.5.31	2020.5.19	国企
保证	泰兴市智光环保科技有限公司	35,000.00	2019.4.29	2021.4.29	国企
保证	泰兴市智光环保科技有限公司	40,000.00	2019.4.12	2021.7.12	国企
保证	江苏金禾建设工程有限公司	10,000.00	2019.10.30	2022.10.30	民企
保证	江苏泰丰化工有限公司	6,500.00	2019.9.20	2020.9.20	民企
保证	泰兴市虹福泰实业有限公司	5,618.50	2019.4.18	2020.4.17	民企
保证	泰兴市荣泰农业发展有限公司	400	2019.6.20	2020.6.12	民企
保证	TZ 联泰固废处置有限公司	2,000.00	2019.12.31	2020.12.31	民企
合计		2,049,506.47			

截至 2019 年 12 月底，公司对外担保总金额为 204.95 亿元，其中对民营企业担保总金额为 2.45 亿元，占比 1.19%，主要系对江苏泰丰化工有限公司、江苏金禾建设工程有限公司、泰兴市虹福泰实业有限公司和 TZ 联泰固废处置有限公司这四家民营企业的担保。其中江苏泰丰化工有限公司是区内的重点企业，同时泰丰化工是全球最大的靛蓝生产基

地，公司整体实力较强，此外，泰丰化工提供厂房、土地等净资产作为反担保措施；金禾建设与泰兴 CX 之间有项目往来，遂泰兴 CX 为其提供担保，同时金禾建设为此次担保提供厂房、土地等净资产作为反担保措施。泰兴市虹福泰实业有限公司之前是国有企业，近期由民间资本介入，是泰兴市重要的金属制品公司。TZ 联泰固废处置有限公司是有民营资本和国有资本联合持股的公司，主要从事固废处理，是泰兴市重要的环保节能企业。总体来说，泰兴 CX 担保金额在可控范围内，代偿压力较小。

## 8、公司综合能力评价

公司是泰兴市建设运营主体，是对泰兴市城西片区进行经营、开发、建设的投资建设主体和国有资产运营管理平台。

泰兴市主要平台公司情况（财务数据截至2018年末）

序号	名称	控股股东	注册资本(万元)	成立时间	总资产(亿元)	净资产(亿元)	营业收入(亿元)	净利润(亿元)	评级
1	泰兴市中兴国有资产经营投资有限公司	泰兴市城市发展集团有限公司	300000	2002.5.17	290.53	137.22	43.53	1.81	AA
2	泰兴 CX	泰兴市中鑫投资集团有限公司	264800	2003.4.18	191.32	63.49	13.76	1.66	AA
3	泰兴 HQ	泰兴市中鑫投资集团有限公司	200000	2003.3.24	176.79	50.36	14.58	2.16	AA
4	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	100000	2004.3.19	154.63	67.04	38.81	3.46	AA
5	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	100000	2006.9.12	111.39	39.6	6.69	1.83	AA
6	泰兴市畅达交通产业投资有限公司	泰兴市国有资产管理委员会办公室	60000	2016.10.10	58.71	32.91	--	--	私募债
7	泰兴市安泰水务集团有限公司	泰兴市城市发展集团有限公司	120000	2013.7.31	50.32	28.64	--	--	--
8	泰兴市泰通投资发展有限公司	泰兴市人民政府	50000	2004.2.26	46.28	23.01	--	--	--

泰兴 HQ 是泰兴市重要的市政项目投融资与建设主体之一，实际控制人为泰兴市国有资产管理委员会办公室，主要负责泰兴市虹桥新城的基础设施建设、安置房建设等业务，是泰兴市第三大平台公司。公司于2015年10月公开发行期限为7年，金额为6亿元的

企业债，债券简称“15泰虹桥”。根据2019年6月，中证鹏元资信评估有限公司审定，公司主体评级为AA，评级展望稳定。

泰兴CX是泰兴市重要的基础设施建设主体单位，实际控制人为**泰兴市国有资产管理委员会办公室**，是泰兴市**第二大平台公司**。其主要经营业务为土地整理、建设项目、安置房收入、污水处理与化工产品销售。公司于2013年12月公开发行为7年期，金额为8亿元的企业债，债券简称“13泰兴CX债”；于2019年3月公开发行为7年期，金额为4亿元的企业债，债券简称“19成兴01”；于2019年4月公开发行为7年期，金额分别为4亿元的企业债，债券简称：“19成兴02”、“19成兴03”。根据2019年6月，中证鹏元资信评估有限公司审定，公司主体评级为AA，评级展望稳定。

根据泰兴市2018年主要平台公司资产规模排名，融资人**泰兴HQ园排在第3位**，担保人**泰兴CX排在第2位**。2018年，泰兴HQ园及泰兴CX的资产规模均有所增长，截至2019年9月末，泰兴HQ园总资产205.30亿元，泰兴CX总资产241.48亿元。

## 第五部分 交易对手的资金需求投向

### 1、信托资金需求合理性分析

#### (1) 资金需求

信托计划资金如下：不超过 5 亿元具体投向泰兴市虹桥工业园虹兴花苑安置房建设项目（以下简称：虹兴花苑项目）。项目位于泰兴市虹桥工业园同德路南侧、红星路北侧。

#### (2) 资金合理性分析

项目总投资 68253 万元，其中建筑工程费 57557 万元，设备购置费 3082 万元，工程其他费用（含土地费）6209 万元，预备费用 1405 万元。项目资金筹集方面，拟企业自筹资金 14363 万元，约占 21.04%，拟通过银行贷款 50000 万元。目前融资人已经以自有资金投入 14363 万元，存在资金缺口约 50000 万元。本次信托融资到位后，基本能满足项目建设资金的需要。

本项目的建设期为 2 年，项目已于 2019 年底竣工，项目工程款一般于项目完工后 2 年内予以支付。本次融资主要用于支付项目建设产生的工程款项，期限可基本覆盖项目建设资金支付期限需求。

总体而言，本次 2 年期不超过 5 亿元的信托融资，符合该项目建设的需要，较为合理。

### 2、项目分析

#### (一) 项目概况

本项目计容建筑面积 171230 平方米；其中住宅建筑面积 165396 平方米，公建配套用房建筑面积 5205 平方米，配电房、门卫房等附属用房建设面积 629 平方米；不计容面积 17508 平方米。

本项目主要建设 6 幢层高 9+1F 小高层住宅，9 幢层高 10+1F 小高层住宅，9 幢层高 15+1F 的高层住宅，1 幢层高 3F 配套服务用房，同步建设供水、供电、绿化、道路等附属工程设施。

项目资金筹集方面，拟企业自筹资金 14363 万元，约占 21.04%，拟通过银行贷款 50000 万元。目前融资人已经以自有资金投入 14363 万元，占本项目总投资额度的比例超过 20%，达到有关部门最低资本金投入比列的要求。

本项目目前基本完工，项目整体进度超过 60%，符合监管对于工程进度的要求。

## （二）项目效益分析

### （1）直接经济效益

虹桥新城经过三年多的建设，核心区的商业开发已开始启动，本次拆迁后将形成 288 亩土地，按均价 200 万/亩，本项目将产生 57600 万元，在 3-5 年的时间内予以上市拍卖，挂牌所得用于偿还贷款本息。

### （2）间接经济效益

项目的实施符合泰兴市市委、政府的决策精神，符合泰兴市总体建设的规划，符合泰兴市总体发展布局。随着人民生活水平的提高，拆迁农民对安置房的要求不仅仅满足于有一个基本的居住条件，更加重视居住的质量，居住的环境（包括室外环境和室内环境），该项目的建设可以为安置农民提供高质量的住房，完善周围居住环境。项目的实施对发展泰兴市小城镇建设，带动农村经济发展，满足农民物质文化生活的需要，树立城市对外良好形象，将起到积极的推动作用，为下一步泰兴市各区投资环境的改善创造了条件。本项目的实施，有利于提升泰兴市虹桥工业园生态建设水平，吸引投资，有利于新增就业机会，维护社会稳定。本项目的实施，能够加速推进城镇化进程，形成示范和辐射效应，促进泰兴市经济和社会的持续快速发展。因此，本项目具有良好的社会效益。

## （三）本项目合规性分析

信托计划资金投向于虹兴花苑项目，本项目已先后取得《项目建议书的批复》、《可行性研究报告批复》、《环评批复》、《建设用地的预审意见》、《建设项目选址意见书》等合规证照，建设手续较为齐全。

本项目为非公益性项目，本次拆迁后将形成 288 亩土地，按均价 200 万/亩，本项目预计将产生 57600 万元现金流，能够实现直接经济效益与间接经济效益。

虹兴花苑项目已基本完工，该项目施工进度超过了60%。而根据本项目的可研报告，在实施本项目中，预计每年可产生57600万元的收入，随着社会经济的发展，该收入也会随之上升，能够实现直接经济效益与间接经济效益，在未来的年度内，能够实现覆盖。

本项目预计已基本竣工并投入使用，工程相关款项的支付时间为竣工验收合格后的2年内，本项目主要建设内容安置保障房的建设，全部项目不涉及对商业地产的开发以及租售。因此本项目总体而言也是符合银监部门2013年10号文的相关规定和要求的。

综上所述，本项目符合银监部门的相关规定和要求。

### **3、信托资金偿付分析**

虹桥新城经过三年多的建设，核心区的商业开发已开始启动，本次拆迁后将形成 288 亩土地，按均价 200 万/亩，本项目将产生 57600 万元，在 3-5 年的时间内予以上市拍卖，挂牌所得用于偿还贷款本息。

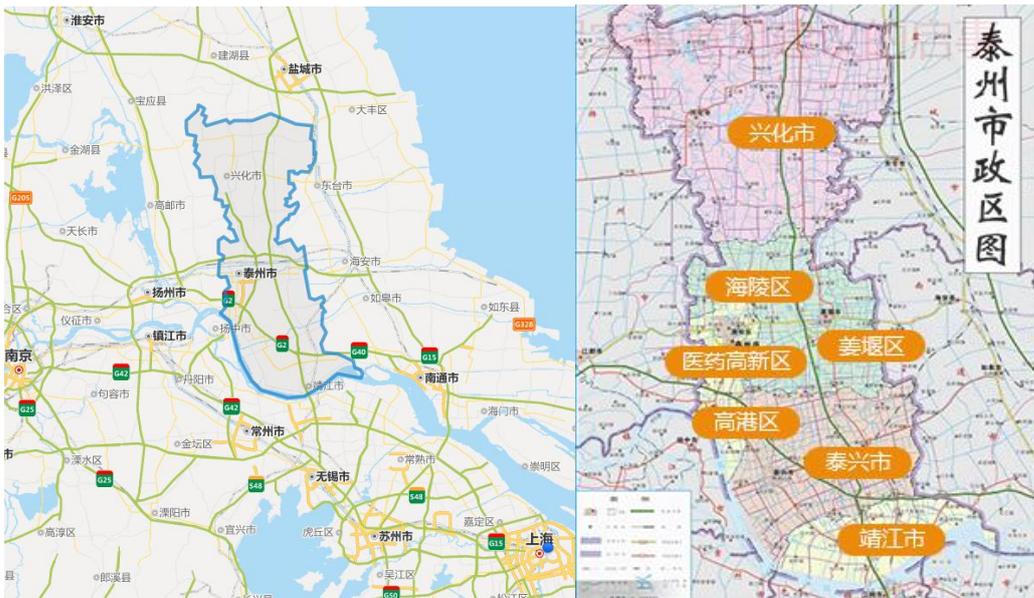
此外，泰兴HQ每年的生产经营收入也可作为本项目的还款来源。公司作为泰兴市重要的市政项目投融资与建设主体之一，负责泰兴市虹桥新城基础设施建设、安置房建设等业务，主要收入来源为物资销售、工程项目建设和安置房开发。2018年公司主营业务实现收入14.58亿元。随着泰兴市区域建设和产业结构的升级，当地基础设施建设规模还将继续扩大，公司作为泰兴市重要的投融资建设主体，未来收入保障程度较高。

## 第六部分、TZ 市区域分析

### 一、TZ 市社会经济发展情况

#### 1、基本经济情况

TZ 地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临 TZ，西接扬州，是江苏长江经济带重要组成部分，长三角中心城市之一，是上海都市圈的中心城市之一。全市总面积 5787 平方公里，其中陆地面积占 77.85%，水域面积占 22.15%。市区面积 1567 平方千米。截至 2018 年末户籍总人口 503.38 万人，现辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、高港、姜堰三区和 TZ 医药高新区。TZ 所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时 TZ 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。



TZ 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。TZ 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、TZ 长江大桥“双桥飞渡”贯通大江南北。国家一类开放口岸 TZ 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 TZ 长三角北翼交通枢纽的重要地位。

2017 年-2019 年江苏省各地市经济财政指标排名情况（单位：亿元）

地区名称	2019 年	2018 年	2017 年
------	--------	--------	--------

		GDP	名义增速	GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	19235.80	3.4%	18597.47	6.8%	17319.51	7.1%
2	南京市	14030.15	9.4%	12820.40	8.0%	11715.10	8.1%
3	无锡市	11852.32	3.6%	11438.62	7.4%	10511.80	7.4%
4	南通市	9383.50	11.4%	8427.00	7.2%	7734.64	7.8%
5	常州市	7400.90	5.0%	7050.30	7.0%	6622.28	8.1%
6	徐州市	7151.35	5.9%	6755.23	4.2%	6605.95	7.7%
7	扬州市	5850.08	7.0%	5466.17	6.7%	5064.92	8.0%
8	盐城市	5702.26	3.9%	5487.10	5.5%	5082.69	6.8%
9	<b>TZ市</b>	<b>5133.36</b>	<b>0.5%</b>	<b>5107.63</b>	<b>6.7%</b>	<b>4744.53</b>	<b>8.2%</b>
10	镇江市	4127.32	1.9%	4050.00	3.1%	4105.36	7.2%
11	淮安市	3871.21	7.5%	3601.30	6.5%	3387.43	7.4%
12	连云港	3139.29	13.3%	2771.70	4.7%	2640.31	7.4%
13	宿迁市	3099.23	12.7%	2750.72	6.8%	2610.94	7.5%
合计	江苏省	99976.80	6.1%	92595.40	6.7%	85900.94	7.2%

2017年-2019年，TZ市GDP分别为4744.53亿元、5107.63亿元和5133.36亿元。2018年TZ市地区生产总值首次突破5000亿大关，达到5107.63亿元，按可比价增长6.7%，其中第一产业增加值280.05亿元，增长2.7%；第二产业增加值2434.01亿元，增长6.8%；第三产业增加值2393.57亿元，增长7.0%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为109988元，增长6.8%。

2019年，TZ市实现地区生产总值5133.36亿元，按可比价计算，比上年增长6.4%。其中第一产业增加值292.50亿元，增长2.3%；第二产业增加值2525.98亿元，增长5.9%；第三产业增加值2314.88亿元，增长7.6%。按常住人口计算，人均地区生产总值110731元，增长6.6%。劳动生产率不断提升。全员劳动生产率为186498元，比上年增长7.2%。产业结构继续优化。全年三次产业增加值比重调整为5.7:49.2:45.1，服务业增加值占GDP比重比上年提高1.4个百分点。市场活力不断增强。年末全市共有私营企业12.95万户，全年新增2.51万户；年末共有个体经营户37.09万户，全年新增6.12万户。

#### 2016-2019年TZ市经济发展情况（单位：亿元、%）

项目	2019年		2018年		2017年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	5133.36	6.4%	5,107.63	6.7%	4,744.53	8.2%
第一产业增加值	292.50	2.3%	280.05	2.7%	264.08	2.8%
第二产业增加值	2525.98	5.9%	2,434.01	6.8%	2,238.13	7.3%
第三产业增加值	2314.88	7.6%	2,393.57	7.0%	2,242.32	10%
固定资产投资	-	6.0%	3,956.68	9.2%	3,623.33	14.5%
社会消费品零售总额	1348.94	5.2%	1,282.87	5.8%	1,254.22	12.2%
进出口总额（亿美元）	144.60	-1.8%	147.30	13.8%	129.48	24.8%
人均GDP	110,731	6.6%	109,988	7.1%	102,058	8.1%

2019年末，TZ市全市就业人员275万人，比上年下降0.2%。分三次产业看，第一产

业就业人员54.3万人，下降2.5%；第二产业112.6万人，增长0.6%；第三产业108.1万人，增长0.2%。三次产业就业人员比重调整为19.7:40.9:39.3，第二产业和第三产业就业人员比重分别比上年提高0.3个、0.2个百分点。全年城镇新增就业10.68万人，比上年增加0.31万人；年末城镇登记失业率为1.76%，下降0.02个百分点。

农业方面，2019年全年，TZ市实现农林牧渔业总产值481.48亿元，按可比价计算，比上年增长2.2%；实现农林牧渔业增加值305.20亿元，增长2.4%。粮食生产稳定。全年粮食播种面积374.12千公顷，比上年减少1.19千公顷。粮食总产280.55万吨，减少6.59万吨，其中夏粮总产104.65万吨，减少2.29万吨，秋粮总产175.9万吨，减少4.3万吨。粮食亩产499.93公斤，增加4公斤。生猪产能下降。全年生猪出栏140.59万头，下降45.4%。渔业生产基本稳定。全年水产品产量36.95万吨，下降5.0%。

TZ市加快推进现代农业。农业设施提档升级。全年完成高标准农田建设25万亩，年末高标准农田比重达到76.1%；全年新增设施农业面积6.69万亩，年末设施农业面积85.1万亩。年末有效灌溉面积412.91万亩，比上年增加1.31万亩，增长3%。农业机械化水平提升。年末全市农业机械总动力达286.91万千瓦，比上年增长1%，农业综合机械化水平达到85%。绿色农业水平稳步提升。全年建成省级绿色防控示范区14个，化肥施用量比上年下降2.5%，农药使用量下降6.5%。

工业方面，TZ市2019年全年规模以上工业增加值增长6.4%，其中轻工业增长6.0%，重工业增长6.5%。分经济类型看，国有工业增长9.7%，股份制工业增长6.4%，外商和港澳台投资工业增长2.6%。在规模以上工业中，民营工业增加值增长6.7%，大中型工业增长5.2%。支柱产业稳定支撑。全年船舶、医药、电气、化工等产业产值分别增长18.3%、12.5%、7.9%和4.8%。

2019年，TZ市先进制造业加快发展。全市高新技术产业产值增速快于规模以上工业产值增速3.7个百分点，高新技术产业产值占规模以上工业产值比重为45.0%，比上年提高1.5个百分点。战略性新兴产业产值增速快于规上工业产值增速12.9个百分点，战略性新兴产业产值占规模以上工业产值比重为28.6%，比上年提高6.6个百分点。规模以上工业中锂离子电池、光电子器件、太阳能电池等产品产量分别比上年增长17.4%、12.2%、5.4%。

2019年TZ市全年固定资产投资增长6.0%，其中第一产业投资下降82.2%，第二产业投资增长6.2%，第三产业投资增长6.5%。在二产投资中，工业投资增长6.1%，其中医药制造业增长31.1%，汽车制造业增长15.2%，通信设备、计算机及其他电子设备制造业增

长42.2%，仪器仪表制造业增长15.8%。在服务业投资中，信息传输、软件和信息技术服务业增长13.7%，科学研究和技术服务业增长60.1%，水利、环境和公共设施管理业增长53.5%，文化、体育和娱乐业增长60.8%。全年民间投资增长11.1%，民间投资占全部投资比重为85.9%。在工业投资中，高新技术产业投资增长24.1%，占工业投资比重为36.1%，比上年提高4.8个百分点；工业技改投资增长6.3%。在服务业投资中，基础设施投资增长14.0%。

2019年，TZ市消费品市场基本稳定。全年实现社会消费品零售总额1348.94亿元，比上年增长5.2%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额1236.99亿元，增长5.1%；乡村消费品零售额111.95亿元，增长5.9%。从消费形态看，批发和零售业1139.36亿元，增长3.6%；住宿和餐饮业209.58亿元，增长14.7%。从限额以上单位看，全年限额以上社会消费品零售额449.59亿元，下降0.2%，其中批发和零售业零售额419.52亿元，下降0.4%；住宿和餐饮业零售额30.08亿元，增长2.5%。

对外贸易方面，2019年TZ市对外贸易基本稳定。全年完成进出口总额144.66亿美元，比上年下降1.8%，其中出口95.32亿美元，与上年持平，进口49.34亿美元，下降5.1%。按贸易方式分，一般贸易出口56.61亿美元，增长1.4%；加工贸易出口36.86亿美元，下降5.0%；一般贸易进口33.17亿美元，下降3.6%；加工贸易进口11.38亿美元，下降1.9%。按企业性质分，外商投资企业出口50.47亿美元，增长6.6%；民营企业出口43.13亿美元，下降6.2%；外商投资企业进口31.74亿美元，下降13.7%；民营企业进口16.33亿美元，增长17.0%。按商品类别分，机电产品出口53.13亿美元，增长5.6%；农产品出口3.92亿美元，下降2.9%；机电产品进口8.43亿美元，下降6.6%；农产品进口10.02亿美元，下降17.1%。按出口地区分，对亚洲出口45.12亿美元，增长2.4%；对欧洲出口16.20亿美元，下降0.8%；对美国出口14.72亿美元，下降20.6%。服务贸易出口增长较快。全年完成服务贸易出口6.04亿美元，比上年增长20.7%。

## 2、TZ市支柱产业

目前TZ市现已形成**生物医药及高性能医疗器械、高端装备制造及高技术船舶、节能与新能源、新一代信息技术、化工及新材料**五大主导产业。

**高端装备制造及高技术船舶**是TZ第一大产业，现已形成门类齐全、具有一定规模和水平的产业体系，船舶、叉车、起重机、汽油机、柴油机、减速机、微特电机、数控机床、联合收割机等一批拳头产品享誉全国。TZ作为国家船舶出口基地、船舶年生产能力达1500万载重吨，是中国第二大船舶生产基地。以全国第三大造船企业新世纪造船为龙

头，新时代、新扬子、东方重工、口岸、三福等一大批造船企业发展迅猛，年销售近千亿元、TZ造船产业正向超大型货轮、海洋工程船、特种船、游艇等领域延伸发展。2018年1至11月，全产业主营业务收入、利润同比分别增长13.07%、8.62%，分别高于同期全市规上工业平均增幅6.21和4.45个百分点。

**生物医药产业**是TZ市重点产业。居全国制药企业之首的扬子江药业集团，与江山制药、苏中制药、济川药业、中丹制药等全国医药百强企业，夯实了TZ医药产业的雄厚基础。TZ中国医药城于2009年6月获批成为国家医药高新技术产业开发区，是目前国内唯一的国家级医药级医药高新区。现已集聚美国哈姆纳研究院、德克萨斯医药中心等60多家国内外知名医药研发机构入驻，引入英国阿斯利康、德国柏林格勒格翰、日本武田等400多家企业注册落户，建成符合国际标准规范的新药创制、小分子、大分子、动物实验、新药检测、药品COM代加工等专业平台。截止2018年底，全市有药品生产企业59家，拥有获得批准文号的产品522个；有医疗器械生产企业310家，拥有医疗器械注册（备案）产品1741个。

**TZ市节能与新能源产业**多年来始终保持着较快的发展势头。节能环保领域涉及高效电机、节能家电、LED照明、水处理、电除尘等领域；新能源领域则形成了以太阳光伏、动力和储能电池、核电、智能电网为特色的产业格局，并逐渐形成了四大集聚区。新能源基地位于TZ主城区西大门。园内龙头企业中盛光电是全国第一家主业提供光伏电站设计、建造、运维等一体化解决方案的供应商，与汇能、优能、璞瑞、瑞成等企业共同构成晶硅太阳能光伏电池组件、薄膜太阳能电池、光伏装备制造、光伏电站等一体化光伏工程体系；其车用高能动力镍氢电池、新能源汽车电机市场份额居全国第一。

**电子信息产业**是TZ重点发展的新兴产业。2010年，国务院批准设立TZ出口加工区，拉开了TZ电子信息产业发展的序幕。台湾伟创集团、可成集团投资的，纬创资通有限公司、可胜科技有限公司以成为引领TZ电子信息产业发展的龙头，巨腾集团投资的纬立资讯配件有限公司等一批盯、IC骨干配套企业纷纷集聚。

**化工及新材料产业**是TZ市传统优势产业中规模最大、企业最多的产业。TZ化工及新材料产业规模稳步壮大，主要集中在泰兴经济开发区、滨江工业园区和戴南不锈钢产业集聚区，细分产业集群初具规模，创新载体日益丰富，创新成果逐步显现，绿色发展取得成效，产业配套日渐完善。

截至2019年末，TZ市共有7家上市公司，分布在生物医药及高性能医疗器械、高端装备制造及高技术船舶、节能与新能源、新一代信息技术、化工及新材料等领域。其中

高端装备制造及高技术船舶是TZ第一大产业。

公司名称	股票代码
江苏春兰制冷设备股份有限公司	600854
林海股份有限公司	600099
江苏亚星锚链股份有限公司	601890
江苏太平洋精锻科技股份有限公司	300258
江苏东华测试技术股份有限公司	300354
江苏万林现代物流股份有限公司	603117
华达汽车科技股份有限公司	603358
江苏锦鸡实业股份有限公司	300798
江苏硕世生物科技股份有限公司	688399
江苏亚星锚链股份有限公司	601890

2018年，TZ市共承建3个国家工业强基工程项目，这三个项目分别为双登集团股份有限公司“铅炭启停电池实施方案”、TZ赛宝工业技术研究院有限公司“装备环境适应性公共技术服务平台实施方案”和环球传动TZ有限公司“大功率舰船用发动机传动链条技术改造项目”，其中双登铅碳电池产业化项目是双登集团转型升级的重点项目、两化融合智能制造的示范项目，总投资10亿元，建筑面积6万平方米。项目采用铅酸蓄电池领域最先进的铅碳电池技术，产品是一种新型超级电池，兼具铅酸蓄电池和电容器的特点，主要技术由双登集团自主研发，已申请铅碳电池相关专利11项，获得授权专利3项。项目全部达产后，预计可形成年产300万kVAh新型铅碳电池的生产能力。目前已通过国家验收。其他两个项目正在加速建设中。项目建设完工之后将给TZ市的经济增长做出较大的贡献。

### 3、财政收支情况

近几年TZ市全市公共财政收入保持稳步增长态势，2015-2017年全市公共财政收入分别为322.22亿元、327.60亿元和343.97亿元，三年复合增长率为3.32%。税收收入是TZ市公共财政收入的主要来源，2015-2017年税收收入分别为262.09亿元、263.73亿元和265.03亿元，占公共财政收入的比重为81.34%、80.50%和77.05%，税收收入保持增长，TZ市公共财政收入质量较高。2018年，TZ市一般公共预算收入完成366.6亿元，增收22.7亿元，总量在全省设区市中列第八位；增幅为6.6%，在全省设区市中列第七位，居苏中首位；税收占比为80.4%，高于上年同期3.4个百分点，收入质量向好。

财政支出方面，TZ市全市财政主要支出在民生方面，具有一定的刚性。2015-2017年，随着民生投入力度的加大，TZ市全市公共财政支出呈增长态势，分别为399.43亿元、446.09亿元和467.79亿元，三年复合增长率为8.22%。TZ市全市公共财政支出规

模明显大于收入规模，近年来财政自给率分别为 80.67%、73.44%和 73.53%，财政自给能力尚可。

2018 年全市一般公共预算支出预计完成 532.65 亿元，加上上解上级支出、地方政府一般债务还本支出、补充预算稳定调节基金，实际支出总计为 688.22 亿元。收支相抵，预计年终结余 33.65 亿元，全部为结转下年项目支出，实现财政收支平衡。

**2016-2018 年 TZ 市财政数据（单位：亿元）**

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	全市	市级	全市	市级	全市	市级
公共财政收入	366.60	26.59	343.97	30.38	327.60	18.29
其中：税收收入	295.33	11.9	265.03	9.78	263.73	9.89
非税收入	69.28	14.69	78.94	20.60	63.87	8.4
政府性基金收入	333.18	84.6	194.23	31.01	174.10	3.74
公共财政支出	532.65	70.35	467.79	65.81	446.09	65.08
财政自给率	68.83%	37.80%	73.53%	46.16%	73.44%	28.10%

注：数据来源于数据 TZ——TZ 市统计局，

2019 年，TZ 市一般公共预算收入 374.58 亿元，累计增幅 2.2%，其中税收收入 287.48 亿元，税收收入占 76.75%；上级补助收入 189.48 亿元，政府性基金收入 362.81 亿元，综合财力总和 926.87 亿元。

近年 TZ 市市本级公共财政收入波动较大，2015-2017 分别为 21.57 亿元、18.29 亿元和 30.38 亿元，其中税收收入占比分别为 48.40%、54.07%、32.19%，税收收入持续下滑，财政质量一般。2015-2017 年市本级政府性基金收入分别为 70.43 亿元、3.74 亿元、31.01 亿元，波动性很大，主要受当地政府土地出让计划的影响。

2018 年，TZ 市一般公共预算收入完成 366.6 亿元，增收 22.7 亿元，总量在全省设区市中列第八位；增幅为 6.6%，在全省设区市中列第七位，居苏中首位；税收占比为 80.4%，高于上年同期 3.4 个百分点，收入质量向好。

财政支出方面，TZ 市本级财政支出主要由公共财政支出和政府性基金支出构成。2015-2017 年，TZ 市本级公共财政支出稳步增长，分别为 61.51 亿元、65.08 亿元和 65.81 亿元。政府性基金支出主要用于各项基础设施建设，其规模随着土地出让的波动而波动，2015-2017 年，政府性基金支出分别为 70.33 亿元、8.02 亿元、41.34 亿元，波动较大。

**政府债务方面**，为强化财政风险管控，TZ 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。

截至2017年末，TZ市地方政府债务余额为665.35亿元，其中一般债务余额为400.16亿元，专项债务余额为265.19亿元。全市地方综合财力为684.22亿元，地方政府债务率为98.46%。

2018年，市级（含功能区）合计新增债券19亿元，置换存量债券26.6亿元，当年债务还本支出27.59亿元，支付债券利息和发行费4.53亿元。截至2018年末，市本级、医药高新区、农业开发区政府债务余额预计为126.94亿元、68.57亿元、2.79亿元。政府债务余额在核定的政府债务余额限额内。

截止2018年底，TZ市地方政府债务余额为716.15亿元，其中：一般债务余额399.24亿元、专项债务余额316.91亿元。全市地方综合财力为930.25亿元，地方政府债务率为76.98%。

2019年，TZ市地方政府债务一般390.84亿元、专项债务余额368.35亿元，地方政府债务合计759.19亿元。政府债务率81.91%，负债率为14.79%。

整体来看，TZ市经济平稳增长，财政收入稳步提升。TZ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、TZ市房地产市场分析

##### （1）土地市场

2019年TZ市区成功出让土地30宗，总面积约1411068m<sup>2</sup>，成交总金额约121.388亿元，同比2018年分别增长约76.5%、26.7%、20.8%；其中涉宅地块共17宗，总面积约1086208m<sup>2</sup>，成交总金额约101.15亿元，同比2018年分别增长约112.5%、48%、30%。

##### 2012-2019年TZ土地成交

据统计，2019年TZ30宗地块出让面积1381068m<sup>2</sup>，近四年出让面积最高，其中众多的优质宅地入市。

##### 2019年TZ市区出让土地信息一览表

序号	出让地块	出让面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让底价 (万元)	成交价 (万元)	用途	竞得单位	成交日期	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
1	[2019] 1号泰州医药高新区大湖路南侧、春兰路西侧约80米	1307	容积率 ≤ 0.10	600	670	批发零售用地	中国石化销售有限公司江苏泰州石油分公司	2019.1.31	—
2	[2019] 2-1号海陵区站前路南侧、京泰路西侧	81967	2.80 ≤ 容积率 ≤ 3.0	89093	104100	商住	泰州市首开房地产开发有限公司	2019.2.21	4233
3	[2019] 2-2号海陵区海阳路北侧、京泰路西侧	31009	2.80 ≤ 容积率 ≤ 3.0	33559	39000	商住	泰州市首开房地产开发有限公司	2019.2.21	4192
4	[2019] 2-3号海陵区运河路南侧、兴泰路东侧	28976	2.80 ≤ 容积率 ≤ 3.0	31345	36400	商住	泰州市恒基房地产开发有限公司	2019.2.21	4187
5	[2019] 2-4号海陵区站前路北侧、京泰路东侧	88520	2.80 ≤ 容积率 ≤ 3.0	73800	86100	商业	泰州市恒基房地产开发有限公司	2019.2.21	3242
6	[2019] 3-1号泰州医药高新区泰州大道西侧、祥龙路南侧	71127	1.20 ≤ 容积率 ≤ 1.40	26875	27400	商务金融用地	泰州汽车城有限公司	2019.3.21	2752
7	[2019] 3-2号农业开发区红旗大道南侧约220米、秋雪湖大道东侧约100米	6460	容积率 = 1.38	1008	1080	商务金融用地	泰州现代农业发展集团有限公司	2019.3.21	1211
8	[2019] 4-1号海陵区森园路南侧、京泰路西侧	64355	1.40 ≤ 容积率 ≤ 1.60	40233	48500	其他普通商品住房用地	泰州市鑫通置业有限公司	2019.4.11	4710
9	[2019] 4-2号海陵区九龙镇振兴路南侧、龙园南路两侧	40366	2.5120 ≤ 容积率 ≤ 2.7120	13865	14400	其他普通商品住房用地	泰州广城房地产开发有限公司	2019.4.11	1315
10	[2019] 5-1号海陵区东风北路西侧、森园路北侧	5442	容积率 ≤ 2.84	3844	3900	零售商业用地	泰州市海陵房产开发公司	2019.5.9	—
11	[2019] 5-2号海陵区新村路北侧、海润路两侧	4718	容积率 ≤ 2.14	2249	2300	零售商业用地	泰州市海陵房产开发公司	2019.5.9	—
12	[2019] 5-3号高港区创新大道北侧、大丰生产河西侧	5720	容积率 ≤ 0.40	2152	9630	零售商业用地	泰州市泰政能源有限公司	2019.5.9	—
13	[2019] 6-1号海陵区兴丰东路南侧、宇晨路西侧	22563	0.20 ≤ 容积率 ≤ 0.80	862	900	港口码头用地	泰州市大吉仓运营管理有限公司	2019.5.23	—

14	[2019] 7-1号海陵区兴泰公路东侧、林湖郡小区北侧	169195	1.01 $\leq$ 容积率 $\leq$ 1.20	60998	65400	住宅	盐城碧桂园房地产开发有限公司	2019.5.30	3221
15	[2019] 7-2号海陵区鼓楼路西侧、徐家桥路南侧	12976	1.65 $\leq$ 容积率 $\leq$ 1.95	25573	25900	商住	江苏中泰建发集团有限公司	2019.5.30	10236
16	[2019] 7-3号医药高新区仲野路南侧、海陵路西侧	65751	1.60 $\leq$ 容积率 $\leq$ 1.80	52435	53100	商住	泰州华盛投资开发有限公司	2019.5.30	4487
17	[2019] 7-4号医药高新区会展路东侧、仲野路南侧	19412	1.50 $\leq$ 容积率 $\leq$ 1.70	14495	14700	住宅	大华泰州投资发展有限公司	2019.5.30	4454
18	[2019] 8-1号海陵区鼓楼路西侧、运河路北侧	19499	1.80 $\leq$ 容积率 $\leq$ 2	6325	6500	批发零售用地	泰州钰龙置业有限公司	2019.6.20	—
19	[2019] 8-2号海陵区规划智德路西侧约30米、运辉路北侧	7992	2.10 $\leq$ 容积率 $\leq$ 2.30	3585	3700	批发零售用地	泰州市古城建设投资有限公司	2019.6.20	—
20	[2019] 9-1号海陵区南通湖北侧、老东河路东侧	13025	1.50 $\leq$ 容积率 $\leq$ 1.70	8171	8400	零售商业用地	泰州市古城建设投资有限公司	2019.7.18	—
21	[2019] 9-2号海陵区鼓楼路东侧约60米、运河路北侧	7466	1.50 $\leq$ 容积率 $\leq$ 1.80	3679	3700	零售商业用地	泰州会宾楼宾馆有限公司	2019.7.18	—
22	[2019] 10-1号地块海陵区迎春东路北侧、泰和路东侧	84089	2.10 $\leq$ 容积率 $\leq$ 2.30	88453	88900	商住	新晖建筑园艺有限公司	2019/9/12	4597
23	[2019] 10-2号海陵区迎春东路北侧、春兰路东侧	71021	1.90 $\leq$ 容积率 $\leq$ 2.10	47789	48100	商业	新晖建筑园艺有限公司	2019/9/12	3225
24	[2019] 10-3号泰州医药高新区永定路南侧、春兰南路西侧	90609	1.80 $\leq$ 容积率 $\leq$ 2	110437	112100	住宅	泰州市鑫运置业有限公司	2019/9/12	6186
25	[2019] 10-4号泰州医药高新区春兰南路西侧、兴塘路北侧	86432	1.40 $\leq$ 容积率 $\leq$ 1.60	81194	84300	商住	泰州市鑫运置业有限公司	2019/9/12	6096
26	[2019] 11-1号地块泰州医药高新区海陵南路西侧、海军大道南侧	53700	2.50 $\leq$ 容积率 $\leq$ 2.70	61979	75300	住宅	港臻(上海)置业有限公司	2019.11.21	5193
27	[2019] 11-2号地块泰州医药高新区海陵南路西侧、规划海军南路南侧	73585	2.10 $\leq$ 容积率 $\leq$ 2.30		90400	住宅	盐城盈置房地产开发有限公司	2019.11.21	5341
28	[2019] 12-1号泰州经济开发区天虹路东侧、规划皖中路南侧	57289	1.25 $\leq$ 容积率 $\leq$ 1.45	43298	47000	商住	芜湖宇润实业有限公司	2019.12.19	5658
29	[2019] 12-2号泰州经济开发区天虹路东侧、永定快速路北侧	43697	1.80 $\leq$ 容积率 $\leq$ 2	37492	38100	住宅	泰州市申和房地产开发有限公司	2019.12.19	4360
30	[2019] 13-1号海陵区济川东路北侧、春晖路东侧	52800	1.5440 $\leq$ 容积率 $\leq$ 1.7440	57907	73900	住宅	泰州市乾晖房地产开发有限公司	2019.12.26	8025

从出让的17宗涉宅地块的区位分布上看，未来一两年，城南板块依然是主要交易的地段，多家房企依然不断入驻。城东地块今年战绩尤为突出，中骏世界城入驻的出现。

2019年，TZ土地市场迎来了历年最高的楼面地价。2019年5月30日，〔2019〕7-2号海陵区鼓楼路西侧、徐家桥路南侧地块创下了TZ楼面价历史新高，高达10236元/m<sup>2</sup>，溢价率10%，由江苏中泰建发集团有限公司竞得。

12月26日，备受瞩目的〔2019〕13-1号地块成功出让，该地块位于济川路与春晖路交叉口，中铁溪源项目对面，历经86轮叫价，两个小时，由TZ市乾晖房地产开发有限公司竞得，楼面价8025元/m<sup>2</sup>。

## （2）房地产市场

根据数据统计，TZ2019年全年，TZ共有34家楼盘开盘或加推，累计开盘86次，推出高层、洋房、复式、大平层、叠墅、联排、双拼、商铺、公寓等，共计12500套房源。

2019年，TZ累计开盘达86次，对比2018年开盘量，同比下滑6.52%。全年相差6次，上下浮动不是很大，一是各大楼盘推货方式的多样化，更多采取顺销模式；二是市场慢慢趋于稳定，开发商采取谨慎的策略。

从2019年各月楼盘开盘数量以及开盘趋势来看，7月开盘11次，位居月首；1月返乡旺季，新盘入市老盘加推，开发商都有意在此时加大销售力度，开盘8次；2月春节楼市淡季垫底；3-6月楼市回温，开盘次数和推出房源量都相对比较平稳；8月楼市降温，迎来开盘高潮，加之下半年土地市场多地块挂牌和年末返乡置业，开盘潮一直持续到12月。

从开盘区域来看，城南片区再次拔得头筹，全年11个项目开盘30次，占总开盘次数的35%，领先各区稳居第一，总推货量5257套；高港区的8个项目年推货量2598套，开盘21次占据第二位；城东片区，66个项目年推货量2768套，开盘18次位居第三位。城中片区3个项目全年开盘8次，推货量791套。城西和城北片区开盘量基本持平。

2019年，TZ楼市全年13个纯新盘入市，物业类型包含洋房、小高层、高层、复式、大平层、叠墅、联排、双拼、商铺等，产品以高端为主。无论是外来全国性房企还是本地知名品牌房企，都在不断进行产品优化，为TZ购房者提供更多优质的购房选择。

纵观2019年TZ楼市，商品房供应充足，房价维稳买房人趋于理性。虽然仍有不少购房者在持币观望，成交量略显不足，但对于品牌房企而言2019年房地产市场依然处于良好的交易情况。

截至2019年末，TZ市新房平均价格为10550元/平方米，同比增长10.64%；同期，二手房平均价格为11169元/平方米，同比增长4.62%。

## （3）市场政策

在 2019 年的最后一个月，各地房地产调控政策的发布次数继续高位运行，中原地产研究中心统计数据显示，当月的调控次数达到了 66 次。从 2019 年全年看，各地合计出台的调控政策次数达 620 次，刷新历史记录，同比 2018 年的 450 次上涨了 38%。该机构称，2019 年第四季度，也成为全年房地产调控最密集的时期，调控次数达 205 次，同样刷新历史记录。去年 1-12 月的房地产调控次数分别为 68 次、21 次、15 次、60 次、41 次、46 次、56 次、60 次、48 次、67 次、72 次、66 次。

在 2019 年 620 次调控中，调控政策最清晰的特点是，人才引进政策在 2018 年的基础上继续增多，全国有超过 170 个城市发布了不同力度的人才政策，比 2018 年上涨 40%。同时，放开或放宽落户政策也在 2019 年继续加快落地。此外，央行 LPR 利率政策的出台与 LPR 利率的下调，公积金缴存与提取政策等，也是市场关注的焦点。

## 二、泰兴市基本情况

### 1、基本经济情况

泰兴市位于江苏省中南部、长江下游东岸。东接南通市如皋市；南接 TZ 市靖江市；西濒长江，与镇江市扬中市、常州市新北区隔江相望；北邻 TZ 市姜堰区，东北与南通市海安县接壤；西北与 TZ 市高港区毗连。东西最大直线距离为 47.0 千米，南北最大直线距离为 43.5 千米。泰兴市属长江三角洲冲积平原，总面积 1172 平方千米，地势东北高、西南低，由东北向西南渐次倾斜。泰兴市下辖 1 个街道办事处、14 个镇、1 个乡、1 个升级经济开发区（江苏省泰兴经济开发区）和 4 个市级工业园区（泰兴 HQ 工业园区、泰兴黄桥工业园区、泰兴城东高新区、泰兴农产品加工园区）。



泰兴市地处长江三角洲，江苏省苏中平原南部，于南唐升元元年置县（公元 937 年）。

全市行政区域面积 1172.27 平方公里，户籍人口 119.95 万，辖 1 街道 14 镇 1 乡，素有“银杏之乡”、“教育之乡”和“建筑之乡”的美誉，是国务院最早批准的沿江开放城市之一、长江走廊上一座新兴的滨江工贸城市。

根据苏发[2011]39 号江苏省委文件，昆山、泰兴、沭阳为江苏省直管县三个试点，享有部分地级市职权。泰兴市政府将直接向省政府负责并报告工作；省政府各部门分配行政、经济资源对泰兴实行计划单列，适当倾斜；泰兴市工商、地税、质监部门也将相应调整为由省主管部门直接管理。原则上，除国家法律、法规有明确规定的以外，原省辖市审批或管理的经济、社会管理事项，均由泰兴市自行审批、管理；须经省辖市审核、报省审批的，均由泰兴市直接报省审批。

2018 年，泰兴在全国县域经济基本竞争力排名前移至 29 位，比上年提升 5 位；地方公共财政收入百强县（市）排名第 34 位，比上年提升 11 位；中国工业百强县（市）排名上升至 16 位，比上年提升 7 位。



泰兴市交通便捷。公路：京沪高速、宁通高速、宁靖盐高速在此交汇，共有 5 个出入口，可方便快捷到达祖国各地。铁路：新长铁路穿越泰兴腹地 20 公里，与国家铁路主干线“陇海线”、“京沪线”交叉相连，并在境内设有现代化货运编组站。北沿江高铁将在泰兴设站。航空：距上海虹桥机场、南京禄口机场不到 2 小时车程，距无锡、常州机场 1 小时车程。水运：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 7 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。

2018年，泰兴市全年实现地区生产总值1050.34亿元，比上年增长7.2%（按可比价格计算，下同）。；全市实现地区生产总值1050.34亿元，比上年增长7.2%（按可比价格计算，下同）。其中，第一产业增加值60.42亿元，增长2.6%；第二产业增加值490.63亿元，增长7.0%；第三产业增加值499.29亿元，增长8.1%。人均地区生产总值97697元，增长7.2%，比上年增加8241元。产业结构不断优化。三次产业增加值比例由上年的5.9：46.8：47.3调整为5.8：46.7：47.5。服务业较快发展，占GDP比重比上年提高0.2个百分点，占GDP比重超过第二产业0.8个百分点。城乡一体化发展进程加快，年末常住人口城镇化率62.2%，比上年提高1.3个百分点。连续18届跻身全国县域经济基本竞争力百强县（市）行列，**排名第29位**，比上年前移5位。

2014-2018年地区生产总值及增长速度



2018年，泰兴市工业经济运行稳定，全年规模以上工业增加值可比增长5.6%。规模以上工业总产值增长14.8%，其中，轻工业增长19.5%，重工业增长12.9%。全年规模以上工业企业实现主营业务收入增长2.0%；利润总额增长10.4%。新增规上工业企业65家，获评省专精特新小巨人企业3家。工商税收过亿元企业5家，济川药业、扬子鑫福营业收入突破百亿元。

泰兴工业经济基础雄厚，现有各类工业企业2500多家，其中规模以上企业358家，形成以机电、化工、纺织、食品、轻工、医疗、建材等为主体的支柱产业。泰兴市的减速机、曲轴、靛蓝燃料、小提琴、银杏、叉车等6个产品的产销量居全国同行前三位，其中减速机、靛蓝燃料、小提琴和银杏属于排行第一的产品。减速机产销量傲居全国榜首，泰兴被誉为“减速机之乡”；靛蓝产量占世界总产量的1/3，小提琴产量占世界初

级市场的 30%。涌现了泰星集团、泰隆集团、中丹集团、济川制药等一批销售突破 10 亿元或利税过亿元企业。一批龙头企业高歌猛进。根据 TZ 市最新的工业 50 强企业的排名显示，泰兴市入围企业最多，为 11 家。

### 2018 年泰兴市工业 50 强企业名单

济川药业集团有限公司	泰兴金江化学工业有限公司
江苏扬子鑫福造船有限公司	阿贝尔化学(江苏)有限公司
新浦化学(泰兴)有限公司	江苏中丹集团股份有限公司
泰兴市昇科化工有限公司	江苏泰隆减速机股份有限公司
TZ 联成化学工业有限公司	格林美(江苏)钴业股份有限公司
爱森(中国)絮凝剂有限公司	--

2018 年泰兴市全年固定资产投资增长 13.7%，其中，规模上固定资产投资增长 7.0%，房地产开发投资增长 60.8%。二三产业投资快速增长，规模上工业投资增长 9.0%，服务业产业投资增长 25.0%。房地产市场健康发展。全年商品房销售面积 194.40 万平方米，同比增长 0.2%。其中，住宅销售面积 183.24 万平方米，增长 5.2%。商品房屋施工面积 775.08 万平方米，增长 32.4%，其中住宅 641.78 万平方米，增长 39.4%；房屋竣工面积 28.48 万平方米，同比下降 60.4%。

2018 年泰兴市全年实现社会消费品零售总额 237.05 亿元，比上年增长 6.2%。按销售单位所在地分，城镇消费品零售额 181.22 亿元，增长 6.5%；乡村消费品零售额 55.83 亿元，增长 5.4%。按行业分，批发和零售业 187.96 亿元，增长 6.4%；住宿和餐饮业 49.09 亿元，增长 5.7%。全年实现限额以上社会消费品零售总额 73.97 亿元，比上年增长 1.8%。

### 2016-2018 年泰兴市主要经济指标（单位：亿元、%）

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	1050.34	7.2	964.07	8.6%	832.91	10.8%
第一产业增加值	60.42	2.6	57.16	2.8%	53.95	1.4%
第二产业增加值	490.63	7.0	450.86	7.4%	388.52	10.8%
第三产业增加值	499.29	8.1	456.03	10.6%	390.44	12.2%
规模以上工业总产值	-	5.6	-	21.09%	3082.42	18.8%
全年固定资产投资	-	13.7	799.74	16.3%	687.46	22.6%
社会消费品零售总额	237.05	6.2	240.59	12.5%	215.01	12.3%

泰兴市重点产业园区发展良好，2018 年，泰兴市重点产业增长较快，**机电、化工、医药**三大支柱产业实现规模以上产值同比增长 13.1%，其中，机电、化工、医药行业产

值分别同比增长 15.8%、7.7%、22.1%。开发园区提档升级，**泰兴经济开发区全国化工园区排名上升至第 6 位**，创成国家新型工业化产业示范基地和外贸转型升级基地；黄桥经济开发区获批省级经济开发区；泰兴高新区创成省生产性服务业示范集聚区；虹桥工业园区通过省知识产权试点园区验收；农产品加工园区获评省一二三产业融合发展先导区；城区工业园区入围国家新型工业化产业示范基地（军民融合）推荐名单。

**2019 年前三季度，泰兴市实现地区生产总值 804.08 亿元，总量稳居 TZ 第一。**按可比价格计算，同比增长 7.2%，增速与上半年持平。其中，实现一产增加值 27.45 亿元，增长 2.3%，二产增加值 401.26 亿元，增长 6.5%，三产增加值 375.37 亿元，增长 8.4%。2019 年前三季度，泰兴市实现服务业增加值 375.37 亿元，同比增长 8.4%，服务业总量和增速分列 TZ 第 1 位和第 2 位。2019 年 1-9 月，泰兴市实现高新技术产业产值 807.53 万元，同比增长 24.1%，占规模以上工业产值比重达 42.75%，占比与增幅在 TZ 三市三区名列前茅；从行业分布看，全市高新技术产业产值主要集中在新材料制造业和智能装备制造制造业领域。

2019 年泰兴市预计实现 GDP1100 亿元，增长 7%。完成一般公共预算收入 80.59 亿元，增长 8.15%，税占比 82.23%，总量列全省县（市）第 7 位、增幅列第 2 位。固定资产投资增长 10%。全社会研发投入占 GDP 比重达 2.56%。全体居民人均可支配收入增长 9.4%。城镇登记失业率控制在 1.75%左右。中国县域经济基本竞争力百强县（市）排名前移至第 28 位。项目建设量质并进。扎实开展“项目质效大提升”活动，累计签约亿元以上项目 230 个，其中 10 亿元以上 33 个，总投资 15.8 亿美元的药明康德新药研发基地、总投资 52.5 亿元的深圳宝能智能装配式建筑等项目成功签约；新开工亿元以上项目 106 个，其中 10 亿元以上 8 个，新开工项目设备投资、高技术制造业投资、战略性新兴产业和现代服务业项目占比明显提升；新竣工亿元以上项目 86 个，其中 10 亿元以上 8 个，总投资 55 亿元的新浦轻烃综合利用项目顺利投产。新签约亿元和 1000 万美元以上项目、新开工亿元以上项目、新开工 10 亿元以上项目、新竣工亿元以上项目、新竣工 10 亿元以上项目等指标均列 TZ 第一。产业质态不断优化。新增高标准农田 4.8 万亩、高效设施农业 9623 亩，创成全国主要农作物生产全程机械化示范县。农村电商销售额增长 15%，市供销社全国百强县级社排名前移 15 位、列第 18 位。预计实现工业开票销售 1620 亿元。新增规上工业企业 70 家，规上工业产值、利润和增加值分别增长 7%、8.5%和 6%。工商税收超千万元工业企业达 62 家，其中超亿元 6 家。实现建筑业总产值 800 亿元、税收增长 26.3%，新增施工总承包一级资质企业 3 家、专业承包一级

资质 6 项。新竣工亿元以上服务业项目 19 个，农副产品批发市场等一批重点项目建成营运。

2019 年，泰兴市增强产业带动能力。扩大“量”的规模，补齐“质”的短板，做好“特”的文章。做强先进制造业。聚力产业基础高级化、产业链现代化，推进先进制造业规模化、集群化、国际化发展。提升发展化工产业，遵循基础化工向化工新材料升级、化工产业向高附加值应用产业延伸的发展方向，着力构建“1+2+X”现代产业体系，努力打造千亿级产业集群。深化化工企业专项整治，依法依规淘汰环保不达标、安全没保障、技术低端化的企业，大幅压降沿江一公里范围内化工企业数量。提高机电产业高端化发展水平，加快泰隆传动产业园、长虹三杰新能源产业园等重大项目建设，着力打造高端传动机械、高性能船舶、高端风电、工程机械装备等一批特色产业集群。扩大医药产业发展规模，加快济川药业中药提取、恒润制药原料药等重大项目建设，进一步提升贡献份额。深入实施“双十”培育工程，全力打造特色鲜明、产业链完整、示范带动能力强的战略性新兴产业集群，确保战略性新兴产业产值占规上工业比重提高 1 个百分点。深化“互联网+制造业”、企业上云行动，支持企业从生产型制造向服务型制造转变，新增省星级上云企业 33 家、服务型制造示范企业 20 家。做优现代服务业。力争服务业增加值增长 7% 以上，新增服务业规上企业 10 家、限上企业 18 家。推动现代服务业和先进制造业深度融合，力争实施亿元以上生产性服务业项目 6 个。推动阳江路专业市场群综合整治和苏中批发城改造升级，建成金融商务中心、鼓楼新天地、凤凰文化广场等项目。加快引进金融法务、咨询论证、勘测设计、检验检测、评估评价等现代服务业，切实解决挂靠多、资质低、效用差等问题。做大现代建筑业。加快转变建筑产业发展方式，引导企业在巩固传统发展优势的基础上，纵向延伸、横向拓展产业链条，完成建筑业总产值 880 亿元、税收 14 亿元。

### **重大项目建设**

2019 年 1-9 月，泰兴市新签约内资亿元以上、外资 1000 万美元以上项目 180 个，总投资 565.2 亿元，其中 10 亿元以上项目 20 个，50 亿元以上项目 2 个。新开工亿元以上项目 58 个，完成年度计划的 77.3%，其中 10 亿元以上项目 5 个，完成年度计划的 55.6%。新竣工亿元以上项目 47 个，完成年度计划的 85.5%，其中 10 亿元以上项目 5 个。

三季度重大项目集中开工活动共开工亿元以上项目 26 个，计划总投资 49.6 亿元，其中 5 亿元以上项目 4 个。按产业分，工业项目 24 个，计划总投资 47.3 亿元；服务业项目 2 个，计划总投资 2.3 亿元。这些项目既有战略性新兴产业项目，也有产业链延伸

项目、传统产业升级项目，高新技术、新兴产业、新业态项目比重达 65.4%。这些项目的实施，必将为加快泰兴经济社会创新转型追赶超越注入新动力。

在农产品加工园区现场，共有 6 个项目集中开工，分别是：总投资 10.5 亿元的 TZ 市龙洋木业有限公司智能家具制造项目、总投资 3600 万美元的悦木科技（江苏）有限公司展览展示器材项目、总投资 6.2 亿元的鼎欣机械数控压力机项目、总投资 1000 万美元的新味乐韩式调味酱料项目、总投资 6200 万元的永盛生物年产 2 万吨动物蛋白项目、总投资 6100 万元的瓯越纺织科技（TZ）有限公司羽毛纱项目。

其中，龙洋木业智能家具制造项目将购置德国进口的全自动化光学检测台、全自动钻孔机、计算机数控多功能钻孔加工中心、超声波固化装置等生产设备 76 台（套），项目达产达效后，可形成年产智能板式家具 2500 万件（套）的生产能力，年可新增销售收入 18 亿元、税收 1 亿元。

综合来看，泰兴市经济发展水平位于 TZ 市前列，优质企业较多，在 TZ 市起到带头作用，对全市经济发展做出突出贡献。

## 2、泰兴市财政收支情况

2016-2018 年，泰兴市一般公共预算收入持续 2 位数增长。2018 年泰兴市完成一般公共预算收入 74.51 亿元，同比增长 18.06%，收入总量、增幅在 TZ 三市四区中**均列第一**；在全省 41 个县市中，该市**收入总量列第七，增幅列第一**。其中：税收收入 62.69 亿元，增长 18.51%，税占比 84.14%。全市一般公共预算支出 96.30 亿元，增长 17.67%。

2018 年，全市政府性基金收入 102.36 亿元，增长 51%；全市政府性基金支出预计 121.12 亿元，增长 37.79%。

财政支出方面，2018 年全市一般公共预算支出为 96.3 亿元，占调整预算的 92.4%，增长 17.7%。加上上解上级支出、地方政府一般债务还本支出、补充预算稳定调节基金等，全市一般公共预算总支出 133.84 亿元。

2017-2019 年泰兴市财政收支基本情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2018 年	2017 年
<b>财政总收入</b>	237.99	205.13	160.08
公共财政收入	80.47	74.51	63.11
其中：税收收入	66.23	62.69	52.90
非税收入	14.24	11.82	10.21
上级补助收入	30.76	28.26	29.17
政府性基金收入	126.77	102.36	67.80
<b>地区生产总值</b>	-	1050.34	964.07

债务余额	220.3	201.99	176.91
其中：一般债务余额	80.96	78.53	76.12
专项债务余额	139.34	123.46	100.79
债务率	92.57%	98.47%	110.51%
负债率	-	19.23%	18.35%

2019年，泰兴市实现一般公共预算收入80.47亿元，较上年同比增长8.0%，其中税收收入66.23亿元，税收占比82.30%，财政收入质量较高。上级补助收入30.76亿元，政府性基金收入126.77亿元，全年财政总收入237.99亿元，财政实力较为雄厚。

政府债务方面，2018年地方政府债务限额和余额方面，按照《预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）有关规定，地方政府债务余额实行限额管理，年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务的限额。2018年，省财政厅核定泰兴市地方政府债务限额210亿元，其中一般债务83.00亿元，专项债务127.00亿元。根据政府债务年报统计，2018年全市政府债务余额201.99亿元，其中一般债务78.53亿元，专项债务123.46亿元，均不超债务限额，2018年泰兴市债务率为98.47%，较上年显著减少，主要是由于泰兴市综合财力收入提高所致。

2018年省财政厅转贷泰兴市地方政府新增债券26.00亿元，其中一般债券3.00亿元、普通专项债券8.00亿元、土地储备专项债券9.00亿元、棚户区改造专项债券6.00亿元。经市十五届人大常委会第十五次会议审议批准，一般债券主要用于学校改扩建工程、泰兴中学移址新建、农村公益性桥梁和人大干河桥梁建设等项目支出；普通专项债券主要用于济川路西侧、龙河路北侧地块改造（拆迁）项目、城中村标准化改造项目、新建市民文化活动中心、新建民兵训练基地和县乡公路桥梁改建养护等工程项目；土地储备专项债券主要用于阳江路南侧地块收储和济川路西侧地块收储项目支出；棚户区改造专项债券主要用于羌溪河东侧根思路南侧地块、大庆东路北侧如泰运河风光带地块及大庆东路南侧安置房建设项目支出。

2018年债务还本付息支出情况。2018年全市政府一般债务还本支出19.37亿元，付息和发行费支出1.91亿元。全市政府专项债务还本支出3.79亿元，付息和发行费支出3.34亿元。

2019年，泰兴市地方政府债务余额220.3亿元，其中，一般债务余额80.96亿元，专项债务余额139.34亿元，一般债务限额86.0亿元，专项债务限额143.60亿元，地方政府债务率为92.57%，较上年有所下降，泰兴市地方政府债务压力降低。2019泰兴

市预计实现地区生产总值 1100 亿元，负债率为 20.03%。

### 3、泰兴房地产市场

#### (1) 土地市场

2019 年，泰兴市计划供应土地 529.56 公顷，其中，商服用地 57.24 公顷，住宅用地 66.22 公顷，分别占比 10.81%和 12.50%。2019 年泰兴市计划出让 14 块土地，总面积为 87.22 万平方米。

地块编号	土地位置	土地面积 (M <sup>2</sup> )	土地用途	建议规划参数
2019-01	银杏路南侧、镇海路西侧	61234	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-02	龙河路北侧、镇海路西侧	79845	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-03	龙河路南侧、镇海路西侧	70723	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-04	鼓楼北路西侧、根思路北侧	88617	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-05	鼓楼北路西侧、龙河路南侧	66177	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-06	拱极路东侧、根思路北侧	62182	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-07	济川路西侧、龙河路北侧	34493	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-08	同德路南侧 1 号、济川南路西侧	31565	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-09	同德路南侧 2 号、济川南路东侧	58745	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<1.1
2019-10	同德路南侧 3 号、文江路西侧	86990	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<1.1
2019-11	同德路南侧 4 号、文江路东侧	25099	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-12	阳江路南侧、北辅东路北侧	39347	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-13	鼓楼北路东侧、龙河路南侧	77437	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2
2019-14	龙河路南侧、羌溪路西侧	89741	城镇住宅、批发零售、商务金融	容积率<2.2

2019 年泰兴市供应计划一览：

用途	面积 (公顷)	占比
商服用地	57.24	10.81%
住宅用地	66.22	12.50%
工矿仓储用地	337.12	63.66%
交通运输用地	14.38	2.72%
公共管理与公共服务用地	35.00	6.61%
水域及水利设施用地	4.60	0.87%
特殊用地	15.00	2.83%
总量	529.56	100.00%

用途	住宅											公共管理与 公共服务用 地	交通运输用 地	水域及水利 设施用地	特殊用地
	合计	商服用地	工矿仓储用 地	小计	廉租房用地	经济适用房 用地	公共租赁房 用地	棚户区危旧 房改造安置 住房用地	中小套型商 品房用地	其他商品房 用地					
公顷	529.56	57.24	337.12	66.22	0.77	0.00	1.96	6.48	39.73	17.28	35.00	14.38	4.60	15.00	
亩	7943.44	858.60	5056.80	993.34	11.59	0.00	29.40	97.20	595.95	259.20	525.00	215.70	69.00	225.00	
百分比 (%)	100.00%	10.81%	63.66%	12.51%	0.15%	0.00%	0.37%	1.22%	7.50%	3.26%	6.61%	2.72%	0.87%	2.83%	

住房用地							
住房供地总量		66.22	其中存量	46.35	其中增量	19.87	
保障性安居 工程用地	廉租房用 地	0.77	其中存量	0.54	其中增量	0.23	
	保障性住房 用地	经济适用 房	0.00	其中存量	0.00	其中增量	0.00
	总量	6.48	其中存量	4.54	其中增量	1.94	
	各类棚户区 改造用地	中小套型 商品住房	6.48	其中存量	4.54	其中增量	1.94
	公共租赁房 划拨	1.96	其中存量	1.37	其中增量	0.59	
	公共租赁房 出让	0.00	其中存量	0.00	其中增量	0.00	
商品住房 用地	总量	57.01	其中存量	39.91	其中增量	17.10	
	中小套型商品住房	39.73	其中存量	27.81	其中增量	11.92	
保障性安居工程和中小套型商品房用地占比(%)			73.91%				

## (2) 房地产市场

2019年，泰兴市房价波动较明显，与2018年相比整体呈下滑趋势，虽然3月、5月、9月都有所回暖，但是因为购房者观望情绪摇摆波动，之后房价又会有略微下滑。2019年泰兴市新房成交均价为7659元/m<sup>2</sup>，较2018年新房成交均价8262元/m<sup>2</sup>相比，下降了603元/m<sup>2</sup>。除1月成交均价8字头，2-12月成交均价都是7字头上下浮动。从这里不难看出，泰兴房价正在逐步回归理性。

2019年泰兴市发放预售许可证43次，商品房供应预售上市房源共计8057套，供应总面积约102.5万方。其中，住宅供应共计6626套，供应总面积约93.3万方；商业供应共计1881套，供应总面积约19.2万方。成交方面，2019年泰兴市商品房成交12470套，销售总面积约155.4万方，环比下跌了18.38%，销售总面积下跌18.17%。与2018年商品房成交相比，商品房成交减少2808套，销售总面积减少34.5万方。

总体来看，2019年，泰兴市房地产处于较为平稳的状态，未来发展前景较好。

根据吉屋网统计，截至2020年2月，泰兴市新房均价8364元/平米。2020年3月份，在此基础上，泰兴新房与二手房成交量数据快速回升。对于我们重点关注的泰兴新房市场，成交量数据表现很是“亮眼”。3月份1日-24日，泰兴新房成交量已达870套！其中住宅：812套，住宅成交面积为102199 m<sup>2</sup>。对于这样的数据，是值得我们瞩目的，原因在于，当前泰兴房地产行业仍处在恢复的进程之中，仍存在一些限制因素限制了楼市交易活动。

## 第七部分、风险控制措施情况

### 主要风险揭示与风险应对措施

本信托计划主要存在以下风险：

#### （一）信用风险

本信托计划交易对手泰兴HQ目前是作为泰兴市重要的市政项目投融资与建设主体，承担了泰兴市基础设施建设、土地整理开发和安置房建设等职责，由于城市基础设施建设项目和安置房建设具有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，将可能影响到投资者按时收回本息。

应对措施：目前，泰兴HQ运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。融资方将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。本信托计划的保证人泰兴CX为AA发债主体，信用风险较小。

#### （二）宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响融资方的经营管理活动，不排除在一定的时期内对融资方的经营环境和业绩产生不利影响的可能。公司从事的多为城市基础设施建设以及安置房建设等项目，属于宏观政策鼓励类。

应对措施：针对国家宏观经济政策调整风险，我部将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

#### （三）财务风险

融资方在建/计划建设项目需要大量的资金投入。因此，融资方的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于融资方的变化将影响融资方的融资规模及成本。

应对措施：融资方将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

#### **（四）管理风险**

风险:在信托资金的管理运用过程中,可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷,获取的信息不完全或存在误差,以及对经济形势、政策走势等判断失误,从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

应对措施:为保证受益人能够按时、足额获取收益,受托人将发挥在金融领域的专业优势,严格实行相关责任制度和分离制度,坚持各种调查、审查、检查制度,建立严格有效的风险防范和控制制度。

#### **（五）操作风险**

风险:即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

应对措施:将在严格按照合同要求管理信托事务管理,包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作,以保证本信托项目的顺利进展。

## 第八部分 可行性结论

本信托计划符合《集合资金信托计划管理办法》相关规定，合法合规，交易结构清晰，根据对项目的经济可行性进行分析，该项目预期收益明确，交易对手泰兴 HQ 为泰兴市的国有政府融资平台，2019 年，泰兴市实现一般公共预算收入 80.47 亿元，较上年同比增长 8.0%，其中税收收入 66.23 亿元，税收占比 82.30%，财政收入质量较高。

融资人是泰兴市政府平台，得益于当地政府的大力支持，近年来融资人发展迅速，截至到 2019 年 9 月末，公司总资产 205.30 亿元，净资产 55.99 亿元，资产负债率 72.73%，2019 年 1-9 月，公司营业收入 14.12 亿元，净利润 0.63 亿元。近年来，公司营业收入保持在较为稳定的状态下，盈利稳定。融资人统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大，融资渠道畅通，根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2019 年 6 月 21 日出具的评级报告，泰兴 HQ 园主体评级 AA，评级展望为稳定。具有一定的社会公信力。整体而言，公司具有较强的资金周转能力和再融资能力，履约意愿和履约能力较高。

泰兴 CX 是 TZ 市泰兴市重要的基础设施建设平台，在泰兴市城市发展中具有重要地位，具备一定的区域专营优势，公司主要从事 TZ 市泰兴市经营管理授权范围内的国有资产、国有资产(股)权交易、国有资产投资、融资、租赁、收购；房地产投资、开发；土地整理开发；基础设施建设；境内外招商引资；为招商引资提供服务。公司所承担建设项目投资金额较大，经营建设上受到泰兴市政府的大力支持，每年均向公司拨付一定的资金。公司总资产规模较大，业务经营良好，近年来承建了大量的政府基础设施项目，市场地位稳固，在当地具备较好的社会影响力。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2019 年 6 月 24 日出具的评级报告，泰兴 CX 主体评级 AA，评级展望为稳定。截至 2019 年 9 月底，公司总资产 241.48 亿元，所有者权益合计 78.89 亿元，资产负债率 67.33%，2019 年 1-9 月实现营业收入 16.0 亿元。

上所述，项目组认为，本信托产品可为信托计划的受益人获取风险可控的投资收益，本信托计划方案切实可行，报请公司批准实施。

XX 信托

2020 年 03 月 27 日