

央企信托·XXXX号集合资金信托计划

尽职调查报告

央企国际信托有限公司

声明与保证

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

报告摘要

• 信托摘要

我部拟设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”，规模不超过3亿元（以实际募集为准），信托计划各期2+n年。信托募集资金用于向江苏泰州港核心港区投资有限公司（以下简称“核心港区”或“融资人”，AA评级，股东为泰州市高港区人民政府（93.0233%）和江苏望涛投资建设有限公司（6.9767%）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还金融机构借款，并由江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“担保人”，非公开发债主体，AA+评级，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）提供不可撤销连带责任保证担保。

我司发放的各期投资资金的投资期限均为2+n年，总规模不超过3亿元，融资人有权在各期投资资金放款日起满24个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

本项目交易对手江苏泰州港核心港区投资有限公司在高港区城市基础设施建设领域中承担重要开发建设项目建设主体，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持，截至2021年3月末，总资产为238.76亿元，净资产为81.51亿元，资产负债率为65.86%，营业收入为2.15亿元。根据高港区政府2020年预决算报告，高港区2020年一般公共预算收入46.40亿元，财政总收入为70.63亿元，政府性基金收入预算12.06亿元（其中国有土地使用权出让收入11.49亿元），将对核心港区的还款形成有效支持。

高港区位于泰州市市区南半部，濒临长江。北连泰州医药高新区，东接姜堰区、泰兴市，西临扬州市江都区，南与扬中市隔江相望。全区总面积286.83平方千米。其中，中心城区东至高港大道，西至南官河，南至港口路，北至宁通高速，建成区面积13.70平方千米。辖街道3个、镇4个，共有社区51个、村40个，居民小组973个。高港辖区内有全国重点文物保护单位1处（人民海军诞生地），省级文物保护单位1处（雕花楼），市级文物保护单位7处（城隍庙、龙王

庙、泰昌生木号、龙泉池浴室、解放街戚宅、解放街孙宅、佴家庄战斗纪念碑)。有南宋抗金名将岳飞大胜金兵的遗址南坝桥，有形成于南宋的口岸庆元街、口岸解放街清式民居、古东岳庵等古建筑。另有红色旅游景点中国人民解放军海军诞生地纪念馆。高港区 2017 年入选全国综合实力百强区、中国工业百强县区；2018 年入选全国综合实力百强区、中国工业百强区、全国科技创新百强区。多年来，高港区坚持“工业立区、工业强区”不动摇，大力发展实体经济、税源经济，形成了新医药、粮食食品加工、装备制造，新材料这四大支柱产业，高端装备制造、电子信息制造、新型建筑装饰材料三大特色产业。2020 年高港区全市实现生产总值 634.97 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.1%，增速排名全市第二，高于全市平均水平 0.5 个百分点，经济与财政实力较强。良好的区域环境为融资人的发展奠定了良好的基础。

- **项目的成立条件**

- 放款前由融资人出具董事会决议；
- 交易合同办理签约公证

- **后续管理**

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

一、信托基本情况介绍

(一) 高港区平台公司分析

高港区主要有 6 家重要的平台企业，明细如下表。其中，核心港区开发主要负责高港区重要的基础设施和安置工程投资建设；江苏创鸿主要负责重点建设的国有资产管理运营；望涛投资负责高港区城市基础设施建设；高港高新主要负责高港区市政公用基础设施建设；江港城建主要负责房屋建筑工程、市政工程、港口工程施工等；泰州港核心港主要负责基础设施、贸易业务等。

高港区 6 大平台的实际控制人均为国资背景。区域内 6 大平台在业务负责区域及业务范围有所区分，区域平台无整合计划。本项目交易对手作为高港区重要的基础设施建设主体，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持。

截至 2021 年 3 月末数据（单位：亿元）

公司名称	控股股东	经营范围	总资产	净资产	营收	评级
江苏创鸿资产管理有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	国有资产管理运营	579.64	229.15	12.35	AA+
江苏望涛投资建设有限公司	江苏创鸿资产管理有限公司、泰州市高港区住房和城乡建设局	高港区城市基础设施建设	323.74	104.57	5.15	AA
江苏泰州港核心港区投资有限公司（截止 2020 年末的数据）	泰州市高港区人民政府、江苏望涛投资建设有限公司	建设项目投资经营、项目策划咨询；房屋建设工程等	259.90	81.11	8.54	AA
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	江苏创鸿资产管理有限公司、江苏泰州高港高新技术产业开发区管理委员会	高港区重要的基础设施和安置工程投资建设	132.80	54.57	2.56	AA
泰州市江港城市建设有限公司	泰州市泰州港核心港区公有资产管理中心	房屋建筑工程、市政工程、港口工程施工等	-	-	-	-
泰州市凯明市政建设有限公司（截止 2020 年末的数据）	泰州市高港区国有资产管理中心、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	负责高港区的道路建设，也包括土地开发、保障房建设等	108.50	40.06	56.52	

1、江苏创鸿资产管理有限公司

(1) 政府补贴：

2019年和2020年，公司收到政府补助分别为2.04亿元和3.13亿元，2020年公司收到的政府补助同比增长53.43%。

(2) 发债情况：

证券名称	发行日期	到期日期	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别
21创鸿01	2021-04-30	2026-05-07	9.5	6.5	私募债
21高港A2	2021-02-26	2023-02-26	1	6.7	证监会主管ABS
21高港A3	2021-02-26	2024-02-26	3	6.9	证监会主管ABS
21高港次	2021-02-26	2024-02-26	0.5	0	证监会主管ABS
21高港A1	2021-02-26	2022-02-26	1	5	证监会主管ABS
21创鸿D1	2021-01-25	2022-01-26	10	4.95	私募债
20创鸿D2	2020-11-27	2021-12-01	7	5	私募债
20创鸿D1	2020-09-21	2021-09-23	6.6	5	私募债
19创鸿01	2019-10-18	2024-10-21	5	7.3	私募债

2、江苏望涛投资建设有限公司

(1) 政府补贴：

2019年和2020年，公司收到政府补助分别为1.28亿元和2.33亿元，2020年公司收到的政府补助同比增长82.03%。

(2) 发债情况：

证券名称	发行日期	到期日期	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别
21望涛投资MTN001	2021-01-20	2024-01-22	5	6	一般中期票据
20望涛02	2020-09-29	2025-09-29	3.7	6.3	私募债
20望涛01	2020-06-23	2025-06-29	4.7	6.5	私募债
19望涛投资PPN001	2019-09-24	2022-09-26	2	7	定向工具
19望涛投资MTN001	2019-08-27	2024-08-29	10	4.47	一般中期票据
16望涛投资PPN001	2016-09-28	2019-09-29	0	4.75	定向工具
16苏望涛	2016-04-28	2021-04-28	0	7.5	私募债
16望涛01	2016-04-25	2021-04-25	0	7.5	私募债
14江苏望涛债	2014-09-12	2020-09-15	0	6.82	一般企业债

3、江苏泰州港核心港区投资有限公司

(1) 政府补贴：

2019年和2020年，公司收到政府补助分别为1.75亿元和1.45亿元，2020年公司收到的政府补助同比下降17.14%。

(2) 发债情况：

公司目前无发债。

4、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司

(1) 政府补贴：

2019年和2020年，公司收到政府补助分别为1.03亿元和0.80亿元，2020年公司收到的政府补助同比下降22.33%。

(2) 发债情况：

证券名称	发行日期	到期日期	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别
21 高港 01	2021-04-26	2023-04-28	5	6.99	私募债
20 高港 03	2020-08-18	2025-08-20	1.2	6.5	私募债
20 高港 02	2020-08-18	2025-08-20	2.2	7	私募债
20 高港 01	2020-06-16	2025-06-18	7.6	7	私募债
17 高港高新债	2017-06-21	2024-06-22	9	5.54	一般企业债

5、泰州市凯明市政建设有限公司

(1) 政府补贴：

2019年和2020年，公司收到政府补助分别为0.82亿元和0.86亿元，2020年公司收到的政府补助同比上升4.88%。

(2) 发债情况：

公司目前无发债。

泰州医药高新区主要平台公司职务情况

序号	名称	控股股东	主要业务
1	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	公司是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设，以及工程施工、安置房销售、热力销售、景区和管网资产经营、商贸等。2019年，得益于子公司望涛投资和高港新发的划入，公司营业收入及毛利润均大幅增长，收入结构调整为以基础设施建设和工程施工业务为主。

2	江苏望涛投资建设有限公司	江苏创鸿资产管理有限公司、泰州市高港区住房和城乡建设局	公司作为高港区最重要的城市基础设施建设主体，主要从事高港区城市基础设施建设等业务，同时经营驾校培训和水利管网租赁等业务。
3	江苏泰州港核心港区投资有限公司 (截止 2020 年末的数据)	泰州市高港区人民政府、江苏望涛投资建设有限公司	公司是泰州市高港区重要的基础设施建设主体，是高港区内核心港区域镇建设项目的唯一实施主体。近年来，公司资产规模持续增加，营业收入不断上升，收入实现质量较高，泰州市泰州港核心港区管理委员会在资本金注入以及财政补贴等方面给予公司有力支持。
4	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	江苏创鸿资产管理有限公司、江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会	公司是经泰州市高港区人民政府批准成立并由区政府授权对高港区进行经营、开发、建设、安置的投资建设主体和国有资产运营管理平台，担负着高港区的基础设施建设、安置房建设及销售、园区开发经营等任务。公司自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，公司在资产规模、经营管理、项目运作、区政府支持等方面形成了自身独特的优势，在高港区处于市场垄断地位。
5	泰州市江港城市建设有限公司	泰州市泰州港核心港区国有资产管理中心	公司营业范围包括：房屋建筑工程、市政工程、港口工程施工；物流基地的投资及市场经营管理；经营综合货运站（场）；普通货物仓储（不含危险化学品物品）；道路普通货物运输；钢结构制作安装、销售；建筑材料（不含油漆、涂料）销售；黄金饰品、贵金属销售（不含金融交易活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	泰州市凯明市政建设有限公司（截止 2020 年末的数据）	泰州市高港区国有资产管理中心、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	公司主要从事基础设施建设，同时经营物业租赁、建材贸易。公司拥有道路建设总承包一级资质，公司为泰州市高港区唯一拥有该资质的企业，在泰州市高港区的道路工程施工及养护经营中处于领先地位。

（三）信托方案与操作流程

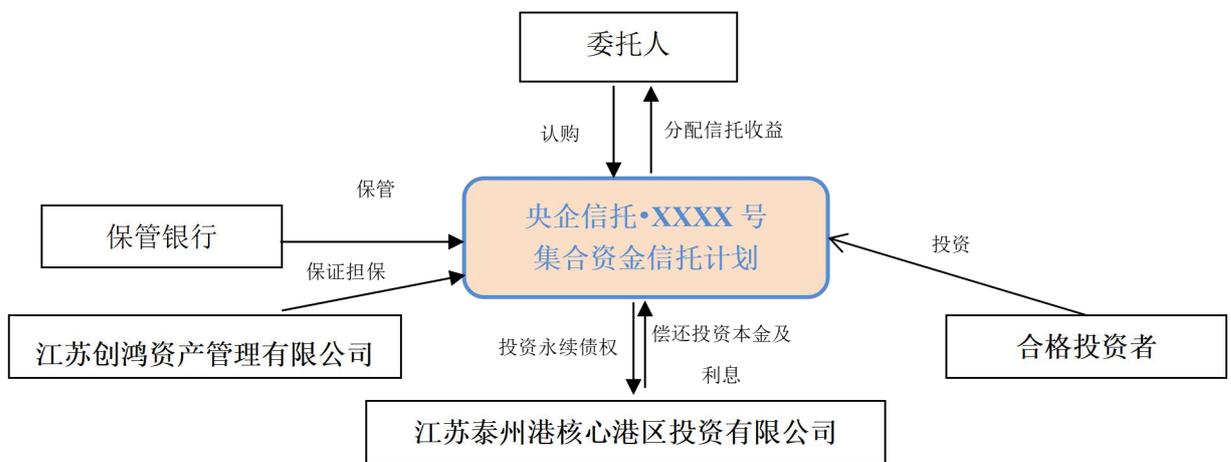
1. 项目简介

我部拟设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”，规模不超过3亿元（以实际募集为准），信托计划各期2+n年。信托募集资金用于向江苏泰州港核心港区投资有限公司（以下简称“核心港区”或“融资人”，联合资信评估有限公司（AA）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还金融机构借款，并由

江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“担保人”，非公开发债主体，AA+评级，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）提供不可撤销连带责任保证担保。

各期信托计划 2+n 年，我司发放的各期投资资金的投资期限均为 2+n 年，总规模不超过 3.0 亿元，融资人有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

于投资期间，若未能实现当个自然年度业绩标准任何一项的，公司应当在下一个自然年度中的“当期业绩考核退出日”偿还全部投资资金，并结清投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。



2. 交易结构图

3. 本信托计划需签署的合同文件

1. 央企信托设立并发行本信托计划，向合格投资人募集信托资金不超过人民币 30000 万元（以实际募集金额为准），并签署《资金信托合同》。

2. 央企信托与融资人签署《永续债权投资合同》，明确资金用途，永续债权本金还本计划、资金占用费率、递延付息、强制付息等。

3. 融资人向央企信托出具《通知函》。

4. 央企信托与保证人签署《保证合同》。

5. 央企信托与保管银行签订《保管协议》。

(四) 信托要素

信托要素	内容		
信托名称	央企信托·XXXX号集合资金信托计划		
信托目的	信托募集资金用于向泰州港核心港区投资有限公司（核心港区）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还金融机构借款		
融资人	泰州港核心港区投资有限公司		
担保人	江苏创鸿资产管理有限公司		
信托规模	不超过3亿元（分期募集）		
信托期限	2+n年		
项目来源	自主开发		
信保基金缴纳	由交易对手缴纳		
增值税的承担方式	由信托财产缴纳		
合同公证安排	交易合同办理签约公证		
是否签订信托计划的代销协议：	否	是否关联交易：	否
是否异地推介：	是	是否创新业务：	否

(四) 信托资金的投入

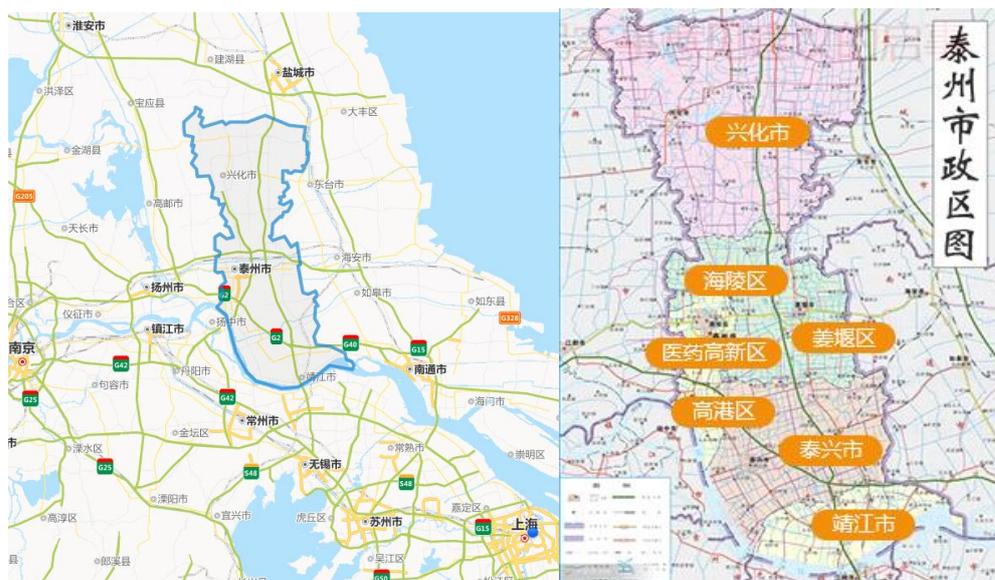
我部拟设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”，规模不超过3亿元（以实际募集为准），信托计划各期2+n年。信托募集资金用于向泰州港核心港区投资有限公司（以下简称“核心港区”或“融资人”）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于补充流动资产，并由江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“担保人”，非公开发债主体，AA+评级，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）提供不可撤销连带责任保证担保。

二、地区基本情况介绍

（一）泰州市基本情况

1、泰州市概况

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



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

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

2、泰州市经济实力

2018年-2020年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

地区名称		2020年		2019年		2018年	
		GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	20,170.50	3.40%	19,235.80	3.40%	18,597.47	6.80%
2	南京市	14,817.95	4.60%	14,030.20	9.40%	12,820.40	8.00%
3	无锡市	12,370.48	3.70%	11,852.30	3.60%	11,438.62	7.40%
4	南通市	10,036.31	4.70%	9,383.50	11.40%	8,427.00	7.20%
5	常州市	7,805.30	4.50%	7,400.90	5.00%	7,050.30	7.00%
6	徐州市	7,319.77	3.40%	7,151.40	5.90%	6,755.23	4.20%
7	扬州市	6,048.33	3.50%	5,850.08	7.00%	5,466.17	6.70%
8	盐城市	5,953.38	3.50%	5,702.26	5.10%	5,487.10	5.50%
9	泰州市	5,312.77	3.60%	5,133.40	0.50%	5,107.63	6.70%
10	镇江市	4,220.09	3.50%	4,127.30	1.90%	4,050.00	3.10%
11	淮安市	4,025.37	3.20%	3,871.21	7.50%	3,601.30	6.50%
12	连云港	3,277.07	3.00%	3,139.29	13.30%	2,771.70	4.70%
13	宿迁市	3,262.37	4.50%	3,099.23	12.70%	2,750.72	6.80%
合计	江苏省	102,719.00	3.70%	22,883.79	6.70%	92,595.40	6.70%

2020年，泰州市实现地区生产总值5312.77亿元，规模排名全省第9为同比增长3.6%，增速较前三季度提升1.9个百分点，居全省第7位，较前三季度前移4位。其中：第一产业实现增加值307.10亿元，增长3.0%；第二产业实现增加值2541.10亿元，增长3.3%；第三产业实现增加值2464.57亿元，增长4.1%。

2018-2020年末泰州市经济发展情况（单位：亿元）

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	5312.77	3.6%	5133.36	6.4%	5,107.63	6.7%

第一产业增加值	307.10	3.0%	292.50	2.3%	280.05	2.7%
第二产业增加值	2541.10	3.3%	2525.98	5.9%	2,434.01	6.8%
第三产业增加值	2464.57	4.1%	2314.88	7.6%	2,393.57	7.0%
固定资产投资	-	0.2%	-	6.0%	3,956.68	9.2%
社会消费品零售总额	1333.26	-1.3%	1348.94	5.2%	1,282.87	5.8%
进出口总额（亿美元）	146.43	1.2%	144.66	-1.8%	147.30	13.8%
人均 GDP（元）	114,596	-	110,731	6.6%	109,988	7.1%

2020 全年泰州市规模以上工业增加值 1357.51 亿元，增长 6.4%，其中轻工业增长 9.0%，重工业增长 4.9%。分经济类型看，国有工业增长 12.3%，股份制工业增长 6.7%，外商和港澳台投资工业增长 5.9%。在规模以上工业中，民营工业增加值增长 7.5%，大中型工业增长 7.3%。支柱产业中，全年医药、电气产业产值分别增长 13.9%、18.6%，化工产业产值增长 1.1%，船舶产业产值下降 5.4%。工业企业经营状况良好。全年规模以上工业企业利润总额 361.48 亿元，比上年增长 8.5%，利润增幅分别高于产值增幅、营业收入增幅 0.7 个、4.2 个百分点。年末企业资产负债率为 51.7%。规模以上工业企业每百元营业收入中营业成本为 77.5 元，比上年减少 2.0 元。

2020 年，泰州市固定资产投资实现增长。全年固定资产投资增长 0.2%，其中第一产业投资增长 5607.6%，第二产业投资下降 5.6%，第三产业投资增长 7.6%。在二产投资中，工业投资下降 5.5%，其中医药制造业增长 13.0%，汽车制造业增长 104.9%，通信设备、计算机及其他电子设备制造业增长 6.7%。在服务业投资中，水利、环境和公共设施管理业增长 64.1%，教育投资增长 20.7%，科学研究和技术服务业增长 13.3%。基础设施投资对固定资产投资的支撑强劲，全年增长 44.6%。投资结构小幅调整。全年民间投资下降 2.4%，民间投资占全部投资比重为 83.8%。在工业投资中，高新技术产业投资下降 3.4%，占工业投资比重为 37.3%；工业技改投资下降 57.0%，占工业投资比重为 29.1%。

消费品市场受疫情影响略有下降。全年实现社会消费品零售总额 1333.26 亿元，比上年下降 1.3%。从限额以上单位看，全年限额以上社会消费品零售额 471.31 亿元，增长 4.7%。从消费品类别看，基本生活类商品消费呈上升态势，

限额以上粮油食品类、饮料类和日用品类消费分别增长 15.9%、14.3%和 13.2%。发展享受型消费出现分化，通讯器材、中西药品、建筑及装潢材料、汽车消费分别增长 33.5%、15.4%、53.4%、2.8%，而家用电器及音像器材、书报杂志、石油及制品类消费分别下降 8.2%、10.2%、0.4%。

2020 年，泰州市全年完成进出口总额 146.43 亿美元，比上年增长 1.2%，其中出口 96.05 亿美元，增长 0.8%；进口 50.38 亿美元，增长 2.1%。按贸易方式分，一般贸易出口 55.40 亿美元，下降 2.1%；加工贸易出口 37.20 亿美元，增长 0.9%；一般贸易进口 34.60 亿美元，增长 4.3%；加工贸易进口 11.37 亿美元，与上年持平。按企业性质分，外商投资企业出口 47.51 亿美元，下降 5.9%；民营企业出口 47.59 亿美元，增长 7.8%；外商投资企业进口 29.52 亿美元，下降 7.0%；民营企业进口 20.75 亿美元，增长 18.3%。按商品类别分，机电产品出口 53.60 亿美元，增长 2.1%；农产品出口 4.31 亿美元，增长 9.8%；机电产品进口 9.63 亿美元，增长 14.4%；农产品进口 10.68 亿美元，增长 6.6%。按出口地区分，对亚洲出口 43.43 亿美元，下降 3.7%；对欧洲出口 17.45 亿美元，增长 7.7%；对美国出口 14.01 亿美元，下降 4.8%。服务贸易出口增长较快。全年完成服务贸易出口 52.94 亿元，比上年增长 18.3%。

2020 年泰州市科技创新能力不断增强。年末全市发明专利拥有量 9801 件，比上年增长 32.8%。全年专利申请 32789 件，其中发明专利申请 6784 件；专利授权 20265 件，其中发明专利授权 1413 件。全年新增省级以上企业研发机构 48 家，年末高新技术企业达 1252 家。优质教育均衡发展。全年新创优质园 12 所，年末省、市优质园覆盖率达 93.7%。年末全市义务教育学校达省定建设标准比例 100%，位居全省第 1，高中阶段优质学校比例达 88.6%。高等教育实现突破，拥有第一所本一高校南中医泰州校区。年末拥有幼儿园 347 所，在校幼儿 11.31 万人，学前三年教育毛入学率 98%以上；高中 34 所，在校学生 7.12 万人，高中阶段教育毛入学率 99%以上；普通高等学校 7 所，在校学生 6.88 万人。年末拥有专任教师 4.58 万人。

2020 年，泰州市年末户籍总人口 497.15 万人，当年出生人口 3.54 万人，人口出生率为 7.10%，比上年上升 0.08 个百分点；死亡人口 4.82 万人，人口死亡率 9.66%，比上年上升 1.02 个百分点；人口自然增长率为-2.56%。年末

户籍人口城镇化率为 64.4%。居民收入稳定增长。全年居民人均可支配收入 39701 元，比上年增长 5.1%。从构成看，工资性收入 24327 元，增长 4.2%；经营净收入 5920 元，增长 3.0%；财产净收入 3891 元，增长 9.5%；转移净收入 5563 元，增长 8.6%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 49103 元，增长 4.0%；农村常住居民人均可支配收入 24615 元，增长 6.5%。城乡居民收入比由上年的 2.04:1 缩小至 1.99:1。社会保障水平不断提升。大力实施全民参保计划，参加城乡居民养老保险、企业职工养老保险人数分别达 100.61 万、96.23 万。民生保障取得新进展。全市城乡低保标准统一提高到每人每月 710 元，比上年增长 30 元，全年 4.19 万人得到最低生活保障救济。

总体来看，泰州市经济增长稳健，2020 年 GDP 突破 5300 亿，产业结构不断优化，新兴产业发展较快，总体经济发展仍保持在较高的水平。

泰州市支柱产业情况

目前泰州市现已形成**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泰州第一大产业，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。泰州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、泰州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。江苏新时代造船有限公司位于靖江市，是具备建造30万吨级以下各类船舶的自然条件的大型民营企业，2020年入选中国出口企业200强，上榜民营企业500强。企业法人袁凯飞表示：“受疫情影响，公司业务遭受打击，新接订单数量和载重吨都有所下降，好在税务部门给了我们支持，今年以来，我们享受了出口退税5.71亿元、研发费用加计扣除6932.37万元、高新技术企业减征企业所得税1.03亿元，为我们加快智能化发展提供了资金支持。”截至2019年末，泰州市船舶产业产值增长18.3%。

生物医药产业是泰州市重点产业。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，夯实了泰州医药产业的雄厚基础。泰州中国医药城于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。截至2019年末，泰州市医药产业产值增长12.5%，2020年12月15日，泰州市委召开领导干部务虚会，会议提出要做强医药产业，推动“两区”高质量融合发展。要以“两区”融合为新的起点，强化组织推动，建立高效机制，加强政策支持，真正把“举全市之力建设中国医药城”落到实处，全力以赴突破重围，将医药产业先发优势转变为竞争优势。

泰州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。新能源基地位于泰州主城区西大门。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一，2020年11月26日上午，年产3600万平方米太阳能装备用轻质高透（背）板制作项目成功落户海陵区新能源产业园区，总投资5.3亿元，占地50亩。该项目将建设3条全自动智能化光伏组件玻璃面板、背板镀膜、镀釉钢化深加工生产线，年深加工光伏玻璃3600万平方。

项目预计明年5月全部投产，届时可实现年均销售收入7-9亿元，年均税收1800-2500万元，全部投产后亩均税收可达40万元以上。项目的落户填补了苏中地区“光伏玻璃深加工”领域的空白，对太阳能光伏产业“建链、补链、强链”具有十分重要的意义。

电子信息产业是泰州重点发展的新兴产业。2010年，国务院批准设立泰州出口加工区，拉开了泰州电子信息产业发展的序幕。台湾伟创集团、可成集团投资的，伟创资通有限公司、可胜科技有限公司以成为引领泰州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。2020年8月18日，泰州市与中国电子信息产业集团联合举行战略合作协议签约仪式。中国电子信息产业集团副总经理陆志鹏、市委书记史立军出席签约仪式，

市长朱立凡主持签约仪式。经过友好协商，泰州市与中国电子信息产业集团按照相互支持、开拓市场、合作共赢的原则，将在信创产业、现代数字城市、健康大数据、工业互联网等领域加强合作，共同打造数据、技术、业务、资金多元融合的信创产业先导区和数字经济转型升级示范区。其中，中国电子信息产业集团将发挥技术、资金和人才等方面优势，参与我市现代数字城市建设，共建泰州健康医疗大数据平台、国家健康医疗大数据应用示范中心和健康医疗大数据人才创新基地，推动泰州市传统工业的数字化改造及工业互联网运营，以数据赋能我市城市治理能力现代化及数字经济发展。

化工及新材料产业是泰州市传统优势产业中规模最大、企业最多的产业。泰州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，泰州市化工产业产值增长4.8%。

截至2020年末，泰州市共有5家上市公司，分布在生物医药及高性能医疗器械、高端装备制造及高技术船舶、节能与新能源、新一代信息技术、化工及新材料等领域。其中高端装备制造及高技术船舶是泰州第一大产业。

公司名称	股票代码
江苏春兰制冷设备股份有限公司	600854. SH
林海股份有限公司	600099. SH
江苏太平洋精锻科技股份有限公司	300258. SZ
江苏硕世生物科技股份有限公司	688399. SH
江苏云涌电子科技股份有限公司	688060. SH
江苏扬电科技股份有限公司	301012. SZ

泰州市纳税大户排名

公司名称	行业
扬子江药业集团有限公司	医药
中海油气（泰州）石化有限公司	石化
可胜科技（泰州）有限公司	电子信息
济川药业集团有限公司	医药
中海沥青（泰州）有限责任公司	石化
泰州石油化工有限公司	石化
江苏新扬子造船有限公司	造船
江苏扬子江船厂有限公司	造船
新浦化学（泰兴）有限公司	化工

阿斯利康制药有限公司	医药
江苏兴达钢帘线股份有限公司	机械

3、泰州市财政实力

近年来，泰州市综合财力保持增长，但增速有所波动。2017年-2020年，泰州市综合财力分别为675.77亿元、839.22亿元、918.09亿元和1079.68亿元。从结构来看，泰州市一般公共预算收入、政府性基金收入和上级补助收入占比基本相当。

2017-2020年泰州市财政数据（单位：亿元）

	2017年	2018年	2019年	2020年
综合财力	675.77	839.22	918.09	1079.68
1、一般公共预算收入	335.52	357.15	365.67	375.20
其中：税收收入	256.95	285.80	279.15	282.06
非税收入	78.56	71.36	86.52	93.14
2、上级补助收入	146.02	148.89	189.48	154.25
3、政府性基金收入	194.23	333.18	362.94	550.23
其中：国有土地出让	175.41	308.79	343.58	534.01
4、一般预算支出	475.49	532.36	594.24	627.68
5、政府性基金支出	236.31	367.87	364.84	574.53
税收占比	76.58%	80.02%	76.34%	75.18%
财政自给率	70.56%	67.09%	61.54%	59.78
地区生产总值	4,744.53	5,107.63	5,133.36	5,312.77
债务余额	705.35	715.95	759.19	844.14
其中：一般债务余额	440.16	399.24	390.84	391.12
专项债务余额	265.19	316.71	368.36	453.02
债务率	104.38	85.31%	82.69%	78.18%

2019年，泰州市预计一般公共预算收入完成374.58亿元，较上年增长2.2%，其中税收收入完成287.48亿元，占比76.75%。政府性基金收入完成88.30亿元，公共财政支出为594.23亿元。

截至2020年末，泰州市完成一般公共预算收入375.20亿元，同比增长2.6%。其中税收收入完成282.21亿元，占比75.18%。政府性基金收入完成550.23亿元，一般公共预算支出为627.68亿元。

泰州市政府性基金收入主要来自于国有土地使用权出让收入。受房地产开发投资需求提升影响，2017年-2020年，泰州市政府性基金收入逐年大幅增长，分

别为 194.23 亿元、333.18 亿元、362.94 亿元和 550.23 亿元，其中土地出让收入为 175.41 亿元、308.79 亿元、343.58 亿元和 534.01 亿元。

政府债务方面，为强化财政风险管控，泰州市将“政府债务管控情况”纳入业绩管理目标考核，实行限额管理，并建立融资平台公司财务报表季报制度，推进建立“借、用、还”的统一融资机制。政府债务方面，2020 年泰州市债务余额为 844.14 亿元，其中一般债务余额 391.12 亿元，专项债务余额 453.02 亿元，债务率为 78.18%，负债率为 15.89%。

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

4、泰州市土地和房地产市场情况

2020 年，泰州市区共挂牌出让面积 3021 亩，成交额 216 亿元，与 2019 年全年市区挂牌土地面积 2403 亩，成交额 118 亿元相比，面积、价格分别增长 25.7%、45.62%。2020 年全市计划使用率、执行率创新高，共报批 4 个省重大产业项目和 4 个基础设施项目，上争计划指标约 5500 亩；共上报批次用地 22 个，独立选址项目 39 个，新增建设用地约 10600 亩。竞得，楼面价 8025 元/m²。

2020 年 1-12 月份，泰州市市区商品住宅批准预售面积为 284.12 万 m²，同比上升 10.73%；销售面积 293.65 万 m²，同比增长 13.97%；销售价格 10574 元/m²，同比增长 7.6%；累计可售面积 168.89 万 m²，同比下降 7.94%，按照滚动一年的平均销售速度计算，去化周期约为 6.9 个月。

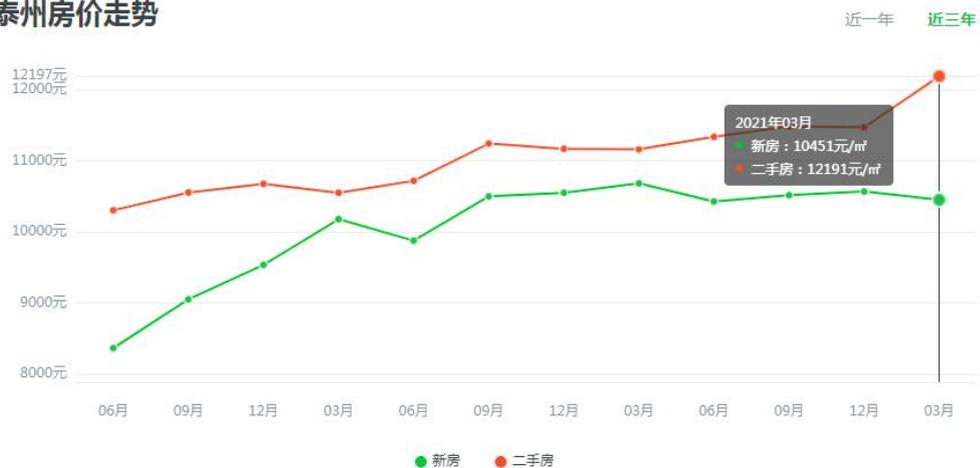
2020 年 1-12 月份，市区商品住宅销售面积 293.65 万 m²，同比增长 13.97%；销售价格 10574 元/m²，同比增长 7.6%。从销售面积段来看，90-144 m² 面积段占比为 76.88%，较 1-11 月 (76.71%) 增长了 0.17 个百分点；90 m² 以下占比 1.83%，较 1-11 月 (1.92%) 减少了 0.09 个百分点，144 m² 以上面积段占比 21.29%，较 1-11 月 (21.37%) 减少了 0.08 个百分点。销售价格从区域比较来看，1-12 月，主城区住宅成交均价上涨 5.29%，高港区同比增长 2.76%，姜堰区同比降低 0.13%，与 1-11 月相比，主城区、高港区增幅小幅上涨，姜堰区增幅转降幅。

2020 年 1-12 月份，泰州市市区商品住宅批准预售面积为 284.12 万 m²，其中主城区（海陵、高新区）、高港区、姜堰区商品住宅批准预售面积分别为 165.93

万 m^2 、13.1万 m^2 、105.09万 m^2 ，高港区同比下降66.2%，主城区、姜堰区同比分别增长24.04%、25.02%。

截至2020年12月底，市区商品住宅月末累计可售面积为168.89万 m^2 ，同比下降7.94%，环比增长11.5%。按照滚动一年的平均销售速度计算，去化周期约为6.9个月。截至12月末，主城区、高港区商品住宅的累计可售面积同比分别下降1.95%、23.61%，姜堰区同比增长13.07%。

泰州房价走势

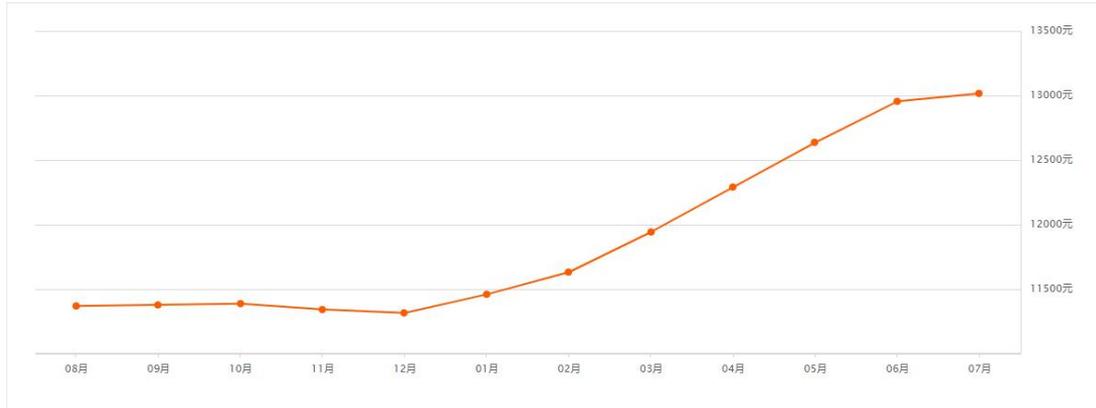


截至2021年3月末，泰州市新房平均价格为10451元/平方米，同比下降2.16%；同期，二手房平均价格为12191元/平方米，同比增长9.22%。

2021年上半年，泰州共成交13宗地块，其中涉宅成交9宗地块。成交近79亿，创五年同期新高。其中，最高楼面价13260元/ m^2 ，成为泰州最高楼面价的新纪录保持者，截至目前，泰州已经诞生四宗万元地块，包括泰州绿城项目，楼面价12035元/ m^2 ，高层备案均价24000元/ m^2 和新力璞园楼面价10800元/ m^2 ，高层备案均价20591元/ m^2 等。根据泰州市区2021年度住宅类房地产用地出让计划，仍有23幅地块待出让。

2021年泰州市房价走势（单位：元/平方米）

2021年泰州房价走势



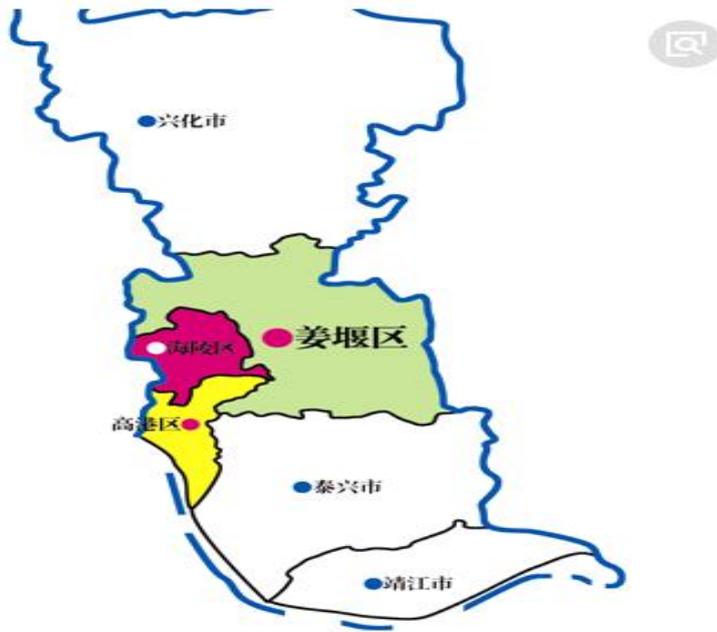
2021年上半年，泰州市房屋均价呈逐步上升趋势，截至2021年6月末，泰州市放假均价为12955元/平方米，较2020年末增长14.48%。

（二）高港区基本情况

1、高港区概况

高港区位于泰州市市区南半部，濒临长江。北连泰州医药高新区，东接姜堰区、泰兴市，西临扬州市江都区，南与扬中市隔江相望。全区总面积286.83平方千米。其中，中心城区东至高港大道，西至南官河，南至港口路，北至宁通高速，建成区面积13.70平方千米。辖街道3个、镇4个，共有社区51个、村40个，居民小组973个。

高港辖区内有全国重点文物保护单位1处（人民海军诞生地），省级文物保护单位1处（雕花楼），市级文物保护单位7处（城隍庙、龙王庙、泰昌生木号、龙泉池浴室、解放街戚宅、解放街孙宅、佷家庄战斗纪念碑）。有南宋抗金名将岳飞大胜金兵的遗址南坝桥，有形成于南宋的口岸庆元街、口岸解放街清式民居、古东岳庵等古建筑。另有红色旅游景点中国人民解放军海军诞生地纪念馆。高港区2017年入选全国综合实力百强区、中国工业百强县区；2018年入选全国综合实力百强区、中国工业百强区、全国科技创新百强区；2019年10月，入选2019年度全国科技创新百强区。第二批国家农产品质量安全县。



中国人民解放军海军诞生地：中国人民解放军海军诞生地纪念馆，位于江苏省泰州市高港区白马镇。1998年江泽民总书记视察泰州市时题写了馆名“中国人民解放军海军诞生地纪念馆”。纪念馆分中国人民解放军第三野战军渡江战役指挥部旧址和海军诞生地新馆两部分。占地面积约为25000平方米，1999年4月29日新馆落成开馆。2009年，纪念馆进行了馆区环境维护和展厅该陈设计。现为“全国文物保护单位”、“全国爱国主义教育示范基地”、“全国红色经典旅游经典区”、“国家全民国防教育基地”、“全国科普教育基地”、“国家航海科普教育基地”、“江苏省全民国防教育基地”，中国人民解放军海军东海舰队“战斗精神教育基地”。

泰州港高港港区：泰州港位于江苏省泰州市高港区，属于长江中下游，是长江中上游西部地区物资中转运输的重要口岸；是江海河联运、铁公水中转、内外贸运输的节点；是上海组合港中的配套港，是国际集装箱运输的支线港和喂给港；具有装卸、仓储、物流服务等综合化功能的港口。1988年7月，高港港被省政府批准为对外开放二类港口。1992年11月，高港港被国务院批准为对外开放一类港口。1997年6月，高港港更名为泰州港。1999年，建成杨湾作业区。2002年，原高港港改称泰州港高港港区，为泰州港主港区。2006年，建成永安作业区。2014年，泰州港核心港区（高港）集装箱码头开港。2017年，高港港区拥有高港、杨湾、永安3个作业区，为集装箱、装卸、仓储、运输、船舶代理、货物代理、配送等物流服务

于一体的综合性港口，有长江泊位 14 座，其中万吨级泊位 10 座，完成货物吞吐量 4062 万吨、集装箱进出口 33 万标准箱。

扬子江药业集团：扬子江药业集团创建于 1971 年，是跨地区、产学研相结合、科工贸一体化的国家大型医药企业集团，也是科技部命名的全国首批创新型企业。集团总部位于高港区，有员工 1.4 万余人，总占地面积 300 余万平方米。旗下 20 余个成员公司分布于泰州、北京、上海、南京、广州、成都、苏州、常州等地；营销网络覆盖除台湾以外的全国各省、市、自治区。集团始终秉承“求索进取，护佑众生”的企业使命，践行“高质、惠民、创新、至善”的核心价值观，高起点打造“扬子江水哺育中华，扬子江药造福华夏”的品牌文化。1996 年起，连续 10 余年排名江苏省和全国医药行业前列。2018 年，在工信部公布的中国医药工业百强榜上再度排名第一位，上榜中国民营企业 500 强、中国民营企业制造业 500 强、江苏省营业收入超百亿元工业企业、江苏纳税百强榜。

高港区拥有良好的长江岸线资源。高港区拥有沿江岸线 24.20 千米，其中，水深-10 米以上的一级岸线 13.60 千米，水深-5 至-8 米的二级岸线 3.30 千米。可供开发利用深水岸线 9.50 千米，可建设 5 万吨级以上码头近 20 个。水资源可利用水资源主要为长江水，水量每年约有 14.40 亿立方米。全区水面广阔，资源丰富，江河塘中主要产鱼、虾、蟹、蚌、龟、鳖等。

高港区未来发展规划：

根据泰州市城市总体规划（2017-2035），泰州市中心城区将打造医药高新区、高港区、高铁枢纽片区“三高融合”、高质量发展、城市南进、向江而行，依托高铁、优势后造。泰州市中心城区将向南发展，也就是往高港区发展，高港区的区位优势得到进一步提升。

2019 年 2 月 20 日，泰州市委书记韩立明主持召开医药高新区、高港区第一次联席会议，标志着两区融合发展联动机制正式建立。韩立明要求两区加大组织保障、统筹协调和工作落实的力度，加强优势互补，密切协作联动，携手推动思想融合、力量融合、工作融合，为下一步各项工作的开展打好基础。推进医药高新区、高港区深度融合，是泰州加快推进市区一体化发展的重中之重。

2019 年初召开的泰州市委五届六次全会提出，推动高铁枢纽片区、医药高新区、高港区融合发展，打造泰州城市新中心，建设“健康名城”示范区、高端要素

集聚地、创业创新策源地、集中展示泰州承南启北、产城融合的崭新气象。从全市动能再造角度看，打造江苏高质量发展中部支点城市，现阶段最重要的内涵就是推动市区一体化发展，提升城市能级，打造新的增长引擎。

从两区发展现实需求看，必须打破空间壁垒，有效促进资源互补和要素流通，实现“1+1>2”。从融合发展基础条件看，两区唇齿相依、地缘相连、经济相融，资源共享需求强、市场合作潜力大。随着北沿江高铁、盐泰锡常宜铁路等一批重大基础设施即将启动建设，以及港口资源的整合提升、市内交通网络的日趋完善，两区内部之间的连接将更加快捷。

要重新审视两区生产、生活、生态的共建融合，重新审视资源要素的集约高效优化配置，重新审视城市发展走向，推动泰州南部新城建设，在做新一轮规划时，把两区整合在一起进行考虑。要统筹好各产业园区功能定位和空间布局，统筹好两区重大产业项目的招引建设，统筹推进创新资源要素的共建共享等。

要把中国医药城、综合保税区、泰州港经济开发区等园区作为一个体系来打造，拓展对内对外开放新空间；抢抓“健康中国”、长江经济带大健康产业集聚发展试点等机遇，加快药品进口口岸城市创建，在院所合作、人才集聚、金融创新等领域先行先试；围绕北沿江高铁的开工建设、泰州港的功能提升等，推进高铁枢纽片区、医药高新区、高港区融合发展，加快港产城联动发展，集聚人流、物流、资金流。要齐心协力抓好“健康长江泰州行动”，加强两区 20 公里的长江岸线统一管控，努力打造长江经济带生态建设的样板区。

高港区的城市建设面临新的形势，已处于城市格局的重构期和转型发展的机遇期，必须以更高站位来谋划和推进高港城市未来的发展。一方面，高港区必须主动顺应城市融合发展规律，准确把握长三角一体化、扬子江城市群建设和市区一体化发展大势，对照泰州跨江融合“咬合点”定位，以前瞻性、系统性、效益性的规划体系引领高港城市更高水平发展。另一方面，要树立规划的权威性和严肃性，强化“规划即法”的意识，切实加强规划执行的监督检查，充分发挥规划刚性约束作用，确保规划“一张蓝图绘到底”“一任接着一任干”。

2、高港区经济实力

2017年-2020年高港区经济财政指标情况（单位：亿元）

项目	2017年	2018年	2019年	2020年
----	-------	-------	-------	-------

	数值	增幅	数值	增幅	数值	增幅	数值	增幅
GDP (亿元)	495.27	9.50%	549.99	8.20%	611.30	7.50%	634.97	4.10%
第一产业增加值 (亿元)	12.95	2.80%	13.26	2.60%	13.78	2.10%	14.4	3.00%
第二产业增加值 (亿元)	290.21	9.60%	327.1	8.70%	325.93	7.40%	328.31	2.90%
第三产业增加值 (亿元)	192.11	9.70%	209.63	7.90%	271.59	7.90%	292.26	5.60%
人均 GDP (元)	195,300.00	9.50%	216,400.00	-	240,300.00	-	-	-
规模以上工业总产值	2,053.09	19.10%	-	-12.10%	-	9.60%	-	5.50%
固定资产投资 (亿元)	444.88	17.00%	-	-13.30%	-	10.90%	-	5.50%
社会消费品零售总额 (亿元)	55.47	12.50%	61.46	7.30%	66.25	7.80%	96.69	8.70%
进出口总额 (亿美元)	16.46	13.00%	14.53	11.70%	15.78	9.10%	14.30	-9.10%
城镇居民可支配收入 (元)	40,589.00	9.00%	44,161.30	8.80%	47,990.00	8.70%	40,915.00	5.30%
农村居民人均纯收入 (元)	20,292.00	9.30%	22,097.60	8.90%	24,100.00	9.10%	-	-
三次产业结构	2.61:58.60:38.79		2.41:59.47:38.12		2.30:53.30:44.40		2.27:51.70:46.03	

经济发展稳中提质。2019年，高港区实现地区生产总值611.3亿元，按可比价计算，比上年增长7.5%。其中：第一产业增加值13.78亿元，增长2.1%，第二产业增加值325.93亿元，增长7.4%，第三产业增加值271.59亿元，增长7.9%。产业结构进一步优化，三次产业比为2.3:53.3:44.4。城镇化水平不断提升，常住人口城镇化率为69.86%，比上年提高1.84个百分点。人均地区生产总值达24.03万元，分别比全省、全市平均水平高11.67万元和12.96万元，比苏南平均水平高7.23万元。

排名	地区	地区生产总值 (亿元)	增长率
-	泰州市	5,312.77	3.60%
1	泰兴市	1,127.47	3.90%
2	靖江市	1,004.80	3.00%
3	兴化市	900.92	3.00%
4	姜堰区	687.49	3.80%
5	高港区	634.97	4.10%
6	海陵区	620.19	3.50%
7	泰州医药高新区	336.93	5.50%

2020年，高港区实现地区生产总值634.97亿元，规模排泰州市第5位；按可比价格计算，比上年增长4.1%，增速排名全市第二，高于全市平均水平0.5个百分点。其中，第一产业增加值14.40亿元，增长3.0%，第二产业增加值328.31亿元，增长2.9%，第三产业增加值292.26亿元，增长5.6%。产业结构进一步优化，

三次产业比为 2.27:51.70:46.03。2020 年，该区坚持稳中求进工作总基调，积极应对各种风险挑战，统筹推进常态化疫情防控工作，积极实施“六稳”政策，全年经济运行总体保持平稳增长态势。

2020 年末，高港区固定资产投资同比增长 5.5%；同期，高港区一般公共预算收入 46.40 亿元；同期，规模以上工业增加值 5.5%；同期，限额以上社会消费品零售总额 25.96 亿元，同比增长 25.9%；同期，进出口总额 143000 万美元，同比下降 9.1%。

高港区支柱产业情况

多年来，高港区坚持“工业立区、工业强区”不动摇，大力发展实体经济、税源经济，形成了**新医药、粮食食品加工、装备制造，新材料**这四大支柱产业，**高端装备制造、电子信息制造、新型建筑装饰材料**三大特色产业。目前，四大主导产业产值占规模以上工业比重达 75%。**新医药方面**，培育壮大了民族制药工业领军企业——扬子江药业集团，集团 2017 年实现营业收入 590.7 亿元，“十三五”期间有望冲刺 1000 亿元。**粮油食品加工方面**，以粮油食品为主导，以精深加工为方向，着力发展绿色型、营养型、保健型食品，打造长三角最大的粮油食品生产基地。集聚了益海粮油、汇福粮油、广药集团、华润雪花、统一集团、苏萨食品等一批知名龙头企业。2020 年 12 月 29 日，预计总投资 22 个亿元的江苏海寿保健食品公司在泰州市高港区核心港区奠基。记者了解到，目前该项目已规划中药特色的补益养生类、免疫提升类、运动营养类等多个管线保健食品的布局，涵盖片剂、胶囊剂、颗粒剂等剂型，服务于健康事业，进一步带动中药保健行业的技术升级和标准规范。**装备制造方面**，主要有船舶工业、汽车零部件等板块，其中万向精工是全球第 7 大、国内最大的汽车零部件生产商，3 年内将陆续在高港新上 10 条智能生产线，打造全球最大的汽车轮毂轴承生产基地。2020 年 1-11 月份，我区装备制造业实现产值 160.65 亿元，同比增长 14.6%，增速超规上工业产值增速 5.1 个百分点，拉动规模以上工业产值增长 2.01 个百分点，对规上工业产值增长的贡献率达 19.7%。其中，船舶制造业、仪器仪表制造业、通用设备制造业增速较快，同比分别增长 21.3%、27.5%、15.3%。**新材料方面**，全区共有壁纸生产企业 20 多家，产能占全国 30%以上。此外，区内 IT 电子、新光源等产业也发展迅猛。



2019年2月20日，长城汽车整车项目与泰州签约，先期投资80亿元，将在高港区建设汽车整车、内外饰及底盘制造项目。该项目由长城控股集团旗下长城汽车股份有限公司投资兴建。长城汽车股份有限公司是A股和H股上市企业，拥有哈弗、长城、WEY、欧拉等知名品牌，是国内著名的SUV生产企业。2018年长城汽车实现营业收入近千亿元，利税超百亿元，旗下哈弗品牌已累计销售突破500万辆，成为中国首个进入500万俱乐部的专业SUV品牌。公司多次入选“中国企业500强”“中国机械500强”“中国制造500强”，董事长魏建军还获评“改革开放40年百名杰出民营企业家”。

2020年11月24日下午，被列为省重大先进制造业项目的长城汽车泰州工厂正式竣工投产。

未来园区将以全力促成长城汽车整车项目落户落地为新起点，持续做大总量、做优产业、做靓园区，力推园区高质量发展迈上新台阶。围绕长城整车项目早开工，打通项目建设快车道。该项目投产后，还将带来上百家配套企业。下一步，园区将围绕长城整车项目抓落实，做好前期各类手续帮办，争取下半年早开工；还要积极对接协调各级部门，打通项目建设的痛点堵点。

高港区纳税大户：

公司名称	行业
扬子江药业集团有限公司	医药
江苏新扬子造船有限公司	造船
江苏扬子江船厂有限公司	造船
国电泰州发电有限公司	电力
泰州口岸船舶有限公司	造船

泰州三福船舶工程有限公司	造船
益海(泰州)粮油工业有限公司	粮油
汇福粮油江苏泰州公司	粮油

3、高港区财政实力和政府债务情况

据高港区政府发布的财政预算执行情况，2018-2020年，高港区一般公共预算收入分别为40.95亿元、42.10亿元和46.40亿元，2020年增长率为10.23%，其中税收收入占比分别为80.76%、79.41%和70.80%，占比较高，预算收入质量较好。

高港区政府性基金收入主要由国有土地出让收入构成，2018-2020年政府性基金收入分别为3.36亿元、7.85亿元和11.49亿元，呈增长态势。考虑到土地出让易受房地产市场调控及政府规划等因素影响，未来高港区政府性基金收入具有一定不确定性，对财政总收入的影响较大。

2018-2020年高港区财政收入指标（单位：亿元）

项目	2018年	2019年	2020年
综合财力	51.68	58.42	66.94
一般公共预算收入	40.95	42.10	46.40
其中：税收收入	33.07	33.43	32.85
非税收入	7.88	8.67	13.55
上级补助收入	7.37	8.47	8.48
政府性基金收入	3.36	7.85	12.06
其中：国有土地出让	2.65	7.41	11.49
国有资本经营收入	0.05	0.28	0.43
市社会保险基金收入	15.38	10.96	4.14
一般公共预算支出	39.78	47.70	48.90
政府性基金支出	5.44	10.04	41.06
财政自给率	102.94%	88.26%	94.89%
税收占比	80.76%	79.41%	70.80%
政府债务余额	46.37	49.13	79.43
其中：一般债务	28.60	28.48	29.17
专项债务	17.77	20.65	50.26
债务率	89.73%	84.10%	118.66%
负债率	8.43%	8.04%	12.51%

2018-2019年，高港区一般公共预算支出规模增长较快，预算支出分别为39.78亿元和47.70亿元，预算支出多用于一般公共服务支出、教育、社会保障、卫生健康等民生刚性；2020年，高港区一般预算支出为48.90亿元。2018-2020年，高港区财政自给率分别为102.94%、88.26%、94.89%，地方财政自给能力较好。

2020年，高港区政府债务余额为79.43亿元，在限额81.65亿元内，其中一般债务29.17亿元、专项债务50.26亿元。经计算，2020年高港区的政府债务率（政府债务余额/综合财力）为118.66%（79.43/（46.40+8.48+12.06）），负债率（政府债务余额/GDP）为12.51%，债务率较高，但负债率较低，政府债务负担合理。

4、高港区土地与房地产市场

截至2020年12月末，高港区共计出让土地18幅，其中工业用地17幅，仓储用地1幅。土地出让总面积71.88公顷，成交金额3.11亿元，成交均价为432.79万元/公顷。

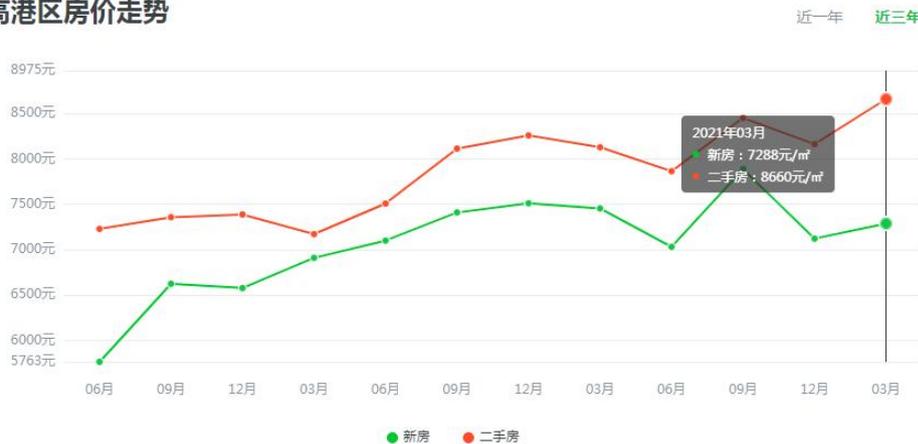
截至2020年12月末高港区土地出让情况

土地坐落	总面积(公顷)	成交金额(万元)	土地用途	供应方式	签定日期
许庄街道东风路西侧、创新大道北侧地块	5.33	2,300.00	工业用地	挂牌出让	2020/10/30
口岸街道新港大道东侧、临港大道南侧地块	1.37	600.00	工业用地	挂牌出让	2020/10/30
口岸街道临港大道南侧、新港大道东侧地块	3.47	1,500.00	工业用地	挂牌出让	2020/10/30
许庄街道新港大道东侧、永丰路南侧地块	0.69	300.00	工业用地	挂牌出让	2020/10/30
许庄街道兴港路东侧、永平路南侧地块	0.69	295.00	工业用地	挂牌出让	2020/10/30
许庄街道永丰路南侧、典雅墙纸西侧地块	1.90	810.00	工业用地	挂牌出让	2020/10/30
永安洲镇龙凤堂西路南侧、同兴路闸港北侧地块	4.84	2,110.00	工业用地	挂牌出让	2020/9/25
高港区许庄街道永平路南侧、兴旺路西侧地块	0.16	70.00	工业用地	挂牌出让	2020/7/10
高港区永安洲镇天雨中沟西侧、马船路南侧地块	5.31	2,301.00	工业用地	挂牌出让	2020/6/26
高港区永安洲镇引江路北侧、同联中沟东侧地	2.80	1,221.00	工业用地	挂牌出让	2020/6/28
永安洲镇龙凤堂西路北侧、疏港三路东侧	6.51	2,830.00	工业用地	挂牌出让	2020/4/17
高港区口岸街道长城汽车股份有限公司西侧、临港大道南侧325米地块	1.80	780.00	工业用地	挂牌出让	2020/2/28
高港区口岸街道长城汽车股份有限公司西侧、临港	5.00	2,200.00	工业用地	挂牌出让	2020/2/28

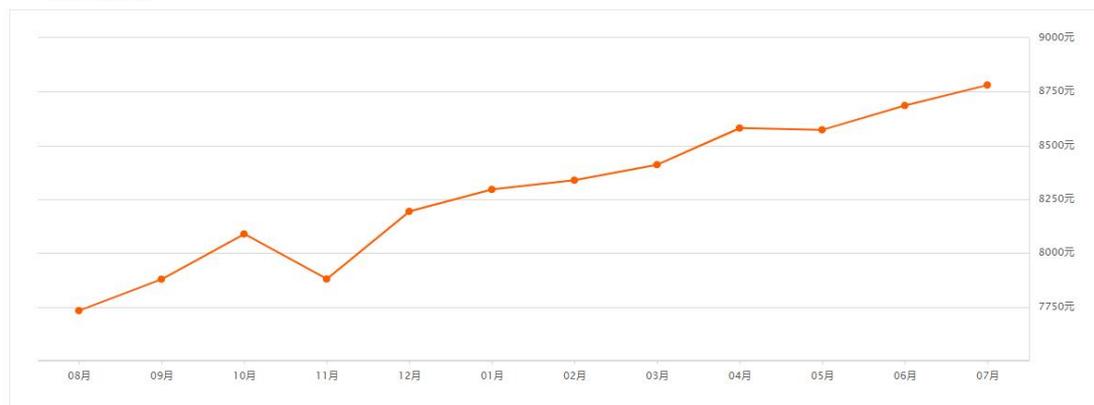
大道南侧地块					
高港区口岸街道新港大道东侧、临港大道南侧地块	8.19	3,560.00	工业用地	挂牌出让	2020/2/28
高港区口岸街道新港大道东侧、长城汽车股份有限公司北侧地块	9.72	4,210.00	工业用地	挂牌出让	2020/2/28
高港区永安洲镇疏港北路西侧、环港大道南侧地块	7.44	3,220.00	仓储用地	挂牌出让	2020/2/28
高港区许庄街道东风路西侧、永平路南侧地块	4.69	1,940.00	工业用地	挂牌出让	2020/2/14
高港区许庄街道永平路南侧、泰州万诺纺织科技有限公司西侧地块	1.95	860.00	工业用地	挂牌出让	2020/1/31
合计	71.88	31,107.00			

截至2021年3月底，高港区新房价格7288元/平方米，二手房价格8660元/平方米，同比分别下降2.24和上升6.53%，去年同期高港区新房价格7455元/平方米，二手房价格8129元/平方米，二手房价格上涨明显，新房价格和去年同期相比有所下降。总体来看，高港区房价整体呈波动现上涨趋势。

高港区房价走势



2021年高港房价走势



2021年上半年，高港区房屋均价略有波动，但总体呈上升趋势，较上年波动减小。2021年6月末，高港区房价均价为8686元/平方米，较上年末增长6%。

(三) 泰州港核心港区基本情况

1、核心港区概况

泰州港核心港区成立于2010年10月，为市委、市政府派出机构，规划面积55.9平方公里，拥有-12米以下长江深水岸线12.8公里，是长江中下游地区重要的天然深水良港、国家一类开发口岸、两岸三通直航港口，是泰州长江大桥“北桥头堡”、全市对外开放主阵地、“融入苏南、接轨上海”最前沿。

目前，泰州港核心港区已建成万吨级码头泊位11个。其中，按照国际化、现代化标准建设的5万吨级集装箱码头，于2014年10月正式开港试运行，设计通过能力30万标箱/年。先后引进投资23亿元的益海粮油、投资30亿元的汇福粮油、投资50亿元的扬子江药业龙凤堂、1.25亿美元的丸庄酱油及中航船舶、三福船业等一大批超10亿元或过亿美元的重特大项目，形成了以食品、药品、保健品、调味品为主导的大健康产业、临港装备制造业和现代港口物流产业，被授予“全国优秀物流园区”“江苏省两化融合示范区”“省现代服务业集聚区”“省示范物流园区”“省粮油食品特色产业基地”等。园区先后引进国电电厂、扬子江药业、益海粮油、汇福粮油、正大饲料、中航重工、三福船舶、海企仓储、科冕木业、新安阻燃材料等一批世界500强和上市企业落户，初步形成了粮油食品、重工装备、新材料新医药、现代物流四大产业集群。



目前，核心港区所辖永安洲镇建成区面积近3平方公里，永安洲实验学校、中心幼儿园、邻里中心、文化中心、国际影院、江鲜美食广场、海军文化公园、春江花月夜等，镇区城市功能完善、配套设施齐全、生态环境优美，被授予“国家级生态镇”“江苏省水美乡镇”“江苏省文明乡镇”“江苏省创新型试点乡镇”、江苏省生态文明示范镇等。

三、交易对手分析

(一) 公司概况

公司名称	江苏泰州港核心港区投资有限公司
类型	有限责任公司
住所	泰州市高港区永安洲镇明珠大道 108 号
法定代表人	张丽
统一社会信用代码	9132120056431550XE
注册/实收资本	430000 万元人民币
成立时间	2010 年 11 月 08 日
经营范围	建设项目投资经营、项目策划咨询；房屋建设工程、市政工程、装饰装修工程、园林绿化工程施工；钢结构制作、安装；苗木、花卉、园艺作物培育、种植、销售；建筑材料、金属材料、机械设备、电子产品销售；金属制品加工、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 历史沿革

1、有限公司的设立

2010 年 11 月，公司登记设立。公司注册资本为 30000 万元，经济性质为有限责任公司，工商登记的出资金额和股权结构如下：

股东名称	出资金额（万	出资比例（%）	出资方式
泰州市港城建设投资发展有限	9,000.00	30.00	货币
江苏大江建设集团有限公司	10,500.00	35.00	货币
泰州龙事达房地产开发有限公	10,500.00	35.00	货币
合计	30,000.00	100.00	

该注册资本已由南京益诚会计师事务所于 2010 年 11 月 5 日出具的宁益诚验字【2010】tz-084 号验资报告验证。

2、2012年4月，股权变更

2012年4月，根据公司股东会决议，各股东将本公司股权全部转让给江苏望涛投资建设有限公司。由江苏省泰州市工商行政管理局公司出具准予变更登记通知书。

截至2012年4月，工商登记的股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)	出资方式	实收资本(万元)
江苏望涛投资建设有限公司	30,000.00	100.00	货币	30,000.00
合计	30,000.00	100.00		30,000.00

3、2014年12月，公有资产出资

2014年12月9日，根据公司股东会决议，增加泰州市高港区永安洲国有资产管理中心为本公司股东，注册资本增加到80,000.00万元，于2018年10月29日实缴到位。

截至2014年12月，工商登记的股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)	出资方式	实收资本(万元)
江苏望涛投资建设有限公司	30,000.00	37.50%	货币	30,000.00
泰州高港区永安洲国有资产管理中心	50,000.00	62.50%	货币	50,000.00
合计	80,000.00	100.00%		80,000.00

4、2015年4月，公有资产增资

2015年4月28日，根据公司股东会决议，公司增加注册资本220,000.00万元，泰州市高港区永安洲国有资产管理中心于2020年10月29日前缴足。

截至2015年4月，工商登记的股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)	出资方式	实收资本(万元)
江苏望涛投资建设有限公司	30,000.00	10.00%	货币	30,000.00
泰州高港区永安洲国有资产管理中心	270,000.00	90.00%	货币	270,000.00

理中心			
合计	300,000.00	100.00%	300,000.00

该注册资本已经南京苏建联合会计师事务所于2015年8月14日出具的宁建验【2015】019号验资报告验证。

5、2016年1月，股权变更

2016年1月，泰州市高港区永安洲公有资产管理中心将其持有的本公司股270,000.00万元转让给泰州市泰州港核心港区管理委员会，并完成工商变更手续。

6、2016年11月，核心港区管委会增资

2016年11月1日，根据公司股东会决议，公司增加注册资本130,000.00万元，由泰州市泰州港核心港区管理委员会缴足。

截止2016年11月，工商登记的股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	出资比例 (%)	出资方式	实收资本 (万元)
江苏望涛投资建设有限公司	30,000.00	6.98%	货币	30,000.00
泰州市泰州港核心港区管理委员会	400,000.00	93.02%	货币	400,000.00
合计	430,000.00	100.00%		430,000.00

该注册资本已经经泰州金田会计师事务所审验并出具泰金会验字【2016】026号、泰金会验字【2016】027号审计报告验证。

7、2019年10月，股权变更

2019年10月，泰州市泰州港核心港区管理委员会将其持有的本公司股400,000.00万元无偿转让给泰州市高港区人民政府，并完成工商变更手续。

股东名称	注册资本(万元)	出资比例 (%)	出资方式	实收资本 (万元)
江苏望涛投资建设有限公司	30,000.00	6.98%	货币	30,000.00
泰州市高港区人民政府	400,000.00	93.02%	货币	400,000.00
合计	430,000.00	100.00%		430,000.00

截至 2021 年 6 月末，交易对手核心港区的注册资本为 430000 万元人民币，股东分别为泰州市高港区人民政府（93.0233%）和江苏望涛投资建设有限公司（6.9767%），法定代表人为张丽。

（三）股权结构

截至 2021 年 6 月末，交易对手核心港区的注册资本为 430000 万元人民币，股东分别为泰州市高港区人民政府（93.0233%）和江苏望涛投资建设有限公司（6.9767%），情况如下：



（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

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

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表单人的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准执行董事的报告；

- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 法律法规授予的其他职权。

2、执行董事

公司不设董事会，设执行董事一人，由股东会选举产生。执行董事任期三年，任期届满可连选连任：

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

3、经理

公司设经理，由执行董事兼任，行使下列职权：

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

4、监事

公司设监事一人，由公司股东会选举产生。监事对股东会负责，监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任：

(1) 检查公司财务；

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

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

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

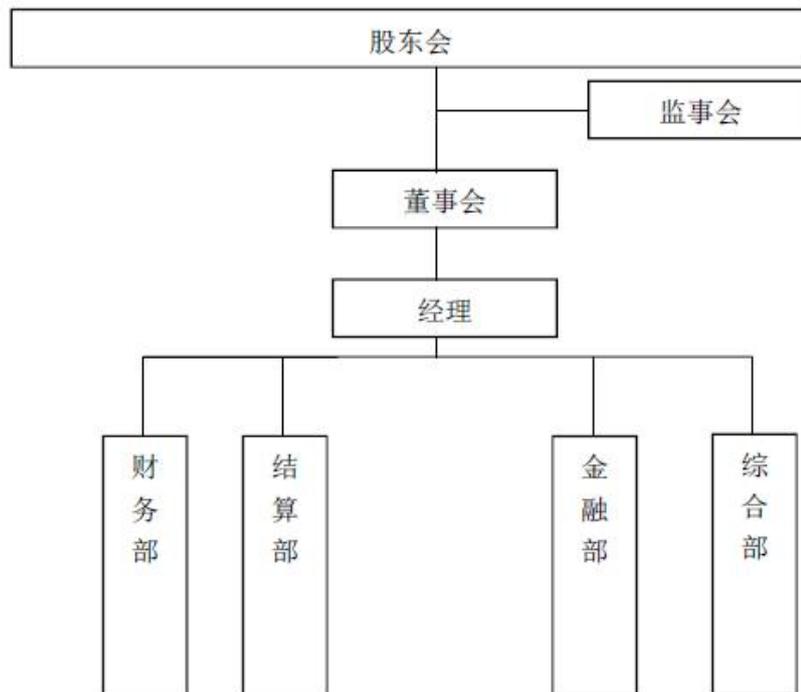
(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

核心港区在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据企业定位、业务特点及业务需要，各职能部门之间保持着相互独立且沟通顺畅的协作关系。

2、组织架构

公司下设财务部、结算部、金融部和综合部，组织机构完善。组织结构如下：



3、高管简介

张丽，党员，大专毕业于苏州经贸职业技术学院，本科毕业于华中师范大学，从2012年4月至今，在江苏泰州港核心港区投资有限公司从事财务工作。

(五) 主要控股公司

截至2020年末，公司纳入合并范围的子公司共18家，具体情况如下：

核心港区纳入合并报表的子公司明细（单位：万元、%）

子公司名称	级次	主要经营地	投资额	经营范围	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
泰州市临江港口开发有限公司	1	江苏泰州	200,000.00	港口、码头建筑工程施工, 城乡基础设施工程建设、市政公用设施建设, 仓储物流园开发管理, 企业管理服务, 建材贸易。(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)	97.50		购买股权
泰州国际集装箱码头有限公司	1	江苏泰州	20,000.00	普通货物装卸(含集装箱)、仓储服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	90.00		出资设立
泰州燕园创业科技有限公司	1	江苏泰州		科技创新成果转化平台服务; 中小型企业孵化; 众创空间经营管理; 高新产品的研发与技术转让、技术咨询、技术服务; 建筑工程设计、施工; 为企业提供管理咨询服务; 计算机软件开发及信息系统集成服务; 房屋出租; 入园企业综合管理; 物业管理服务; 代收代缴水电费服务; 会议、会展的策划服务; 房地产开发经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00		出资设立
泰州市永安洲影视电影城有限公司	1	江苏泰州	10.00	电影放映、预包装食品零售、自制饮品制售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00		出资设立
泰州市核心港区鼎盛商贸有限公司	1	江苏泰州	1,000.00	金属材料、机械设备、建筑材料、办公用品、电脑软件、日用百货、减速机、五金交电、电器设备、装饰材料、化工原料(不含危化品)、汽车、苗木、花卉销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00		出资设立
泰州市兴业绿化工程有限公司	1	江苏泰州	5,000.00	园林绿化工程施工、绿化养护、苗木花卉种植、销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	60.60		购买股权

子公司名称	级次	主要经营地	投资额	经营范围	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
泰州市高港区新街新农村建设服务有限公司	1	江苏泰州	5,000.00	为新农村建设提供环境治理服务, 市政基础设施的建设与经营, 房屋建筑工程施工, 对外投资, 物业管理, 环境绿化服务, 工程项目建设及管理, 批发零售建筑材料及设备。(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)	100.00		出资设立
泰州市保源商贸有限公司	1	江苏泰州	5,000.00	日用百货、服装鞋帽、洗涤用品、化妆品、工艺品、办公用品、化工产品、五金交电、电子产品、通讯器材、电线电缆、塑料制品、建筑装潢材料、机电设备及配件、机械设备及配件、计算机软件及配件、纺织品、家俱销售; 工程机械租赁。(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)	100.00		购买股权
江苏太平洋港务有限公司	1	江苏泰州	3,000.00	在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00		购买股权
江苏永兴港口开发有限公司	1	江苏泰州	66,000.00	房地产开发经营。市政基础设施的建设与经营, 房屋建筑工程施工(凭资质证书经营), 对外投资, 物业管理, 环境绿化服务, 工程项目建设及管理, 批发零售建筑材料及设备。(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)	75.76		购买股权
泰州市泰州港核心区绿洲市容管理服务服务有限公司	2	江苏泰州	100.00	城市市容管理、保洁服务、物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		100.00	出资设立
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	1	江苏泰州	100.00	市场管理服务、市场设施租赁; 市政设施管理; 城乡市容管理; 绿化管理; 建材、五金、电器、日用百货销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	96.30		无偿划拨
江苏恒嘉水利建设有限公司	2	江苏泰州	10,018.00	水利基础设施建设、河道整治施工、农田水利设施建设、农村污染源整治、农村污水管网铺设、土地整理、普通货物仓储、房屋工程建筑、道路和桥梁工程建筑、市政工程、建筑安装工程施工、房地产开发经营、建筑材料、装饰材料销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		100.00	出资设立
泰州江盛港口发展有限公司	1	江苏泰州		保税仓储设施建设、开发、经营、租赁、出售及管理, 公共配套服务经营管理, 实业投资及管理, 保税货物仓储、分拨、包装、配送、中转、装卸服务, 货运代理服务(揽货、订舱、报关、报检服务), 仓储货物的简单加工和增值服务, 物流信息处理和咨询服务 自营和代理各类商品及技术的进出口业务		100.00	出资设立

子公司名称	级次	主要经营地	投资额	经营范围	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
				(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外), 港口码头建设、经营, 城市基础设施建设, 房屋建筑工程施工, 房地产开发, 土地平整, 园林绿化工程管理、施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)			
泰州泰高集装箱综合物流有限公司	2	江苏泰州	760,000.00	普通货物道路运输; 货运代理、船舶代理; 综合物流业务咨询; 普通货物仓储; 货物拆填箱业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		100.00	出资设立
绿色动力优力博物流江苏有限公司	2	江苏泰州		国内水路运输, 国内道路货物运输代理, 国际船舶代理, 网上贸易代理, 集装箱租赁、销售, 普通货物仓储, 船舶租赁、自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		60.00	出资设立
优豪物流(上海)有限公司	3	江苏泰州		海上、陆路、航空国际货物运输代理, 从事货物及技术的进出口业务, 国际海运辅助业务, 电子产品的销售。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】		100.00	股权收购
泰州裕锦会计服务有限公司	1	江苏泰州		会计服务咨询, 企业管理咨询。(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)	100.00		出资设立

(六) 经营模式

江苏泰州港核心港区投资有限公司是泰州市高港区重要的基础设施建设主体, 是高港区内核心港区城镇化建设项目的唯一实施主体。近年来, 公司规模持续增加, 营业收入不断上升, 收入实现质量较高, 泰州市泰州港核心港区管理委员会在资本金注入以及财政补贴等方面给予公司有力支持。

公司作为高港区政府重点发展的国有资产管理公司和基础设施建设任务承接主体, 核心港区整体城镇化项目建设的唯一实施主体, 目前公司主要业务为代建业务、拆迁业务、安置房业务、集装箱业务和其他租赁业务等。2020年, 公司营业收入完成8.24亿元, 较上年同期小幅增长。其中, 公司主要收入来源为代建收入, 2020年公司完成代建收入5.56亿元, 占总收入的67.48%; 公司第二大收入来源为贸易收入, 2020年公司贸易收入为1.52亿元, 占总收入的18.33%。

毛利率方面，2018-2019 年公司毛利率较为稳定，分别为 15.24%和 15.28%。2020 年公司拆迁项目均已结算，当年未产生该项收入，导致当年毛利率略有下降。2020 年公司综合毛利率为 11.32%，总体有所波动

2018-2020 年度公司营业收入构成及毛利率情况（单位：元）

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
代建收入	362,582,674.37	13.97%	342,362,775.16	13.04%	555,535,814.05	11.87%
拆迁收入	140,934,932.00	7.41%	155,050,668.18	9.26%	-	-
租赁收入	-	-	-	-	1,856,136.54	-71.36%
安置房销售	45,865,226.30	11.11%	33,590,419.59	9.09%	32,420,593.64	11.39%
集装箱	80,615,384.63	35.23%	89,989,587.22	24.66%	80,290,917.84	15.23%
贸易收入	-	-	100,528,964.98	7.41%	151,894,291.74	8.72%
其他收入	7,071,861.74	35.19%	24,032,852.91	92.47%	1,590,886.21	-33.09%
合计	637,070,079.04	15.24%	745,555,268.04	15.28%	823,588,640.02	11.32%

1、基础设施建设业务

公司是高港区政府重点发展的国有资产管理公司和基础设施建设任务承接主体，主要承担核心港区内的征地拆迁、基础设施建设以及安置房建设任务。项目实施主体分别为公司本部、子公司泰州市临江港口开发有限公司和子公司江苏恒嘉水利建设有限公司。

公司与高港区人民政府、核心港区管委会及以上政府机构控制的相关企业签订《委托代建框架协议》或《政府购买服务协议》，将拆迁、代建和安置房项目打包在一起进行统筹安排，框架协议本身不对拆迁、代建和安置房业务进行具体拆分。

拆迁及代建项目

2016 年 4 月 21 日，高港区人民政府与临江港口签订《泰州市泰州港核心港区整体城镇化项目委托代建购买服务协议》（以下简称“协议”），协议约定临江港口为核心港区整体城镇化项目实施主体，负责农户房屋征收、购买安置房、规划区内道路改造和供水供热设施建设等任务。该项目总投资额暂定为 18.75 亿元，购买服务协议总价款暂定为 25.10 亿元（高港区政府按项目总投资的 8% 向公司支付代建服务费）；协议期限 15 年，其中建设期 4 年，政府购买服务款

自建设期第四年起分 12 年支付完毕，高港区政府确保上述协议款纳入泰州市高港区财政预算管理。

此外，公司及临江港口分别与永安洲公有资管控股的泰州市永发港口开发有限公司（实际控制人为核心港区管委会）签订了一系列的《委托代建协议》。泰州市永发港口开发有限公司为委托方，公司或临江港口为受托方，委托业务范围包括：拆迁安置房的前期拆迁和建设、商业地块的前期拆迁和整理、道路桥梁、环境、绿化、安置房项目和配套工程及其他政府基建项目，主要涉及项目有高港区建桥东延工程项目、核心港区上马线等五条道路工程项目和锦江路南延（疏港公路扩建）工程项目等。委托方一般按进度以工程成本加成一定比例（10%—15%）向公司支付回购款，如受宏观经济环境影响，当年项目建设成本上涨较大的，委托方可根据实际情况协商调整。

安置房项目

公司安置房项目分两种模式建设：自建模式及外购模式。

自建模式：恒嘉水利按照委托方的要求建造安置房，建造完成后按成本加成一定比例的价格定向销售给符合安置条件的居民。该模式下的主要项目为滨江新城名邸安置房项目，该项目总投资额 6.00 亿元，截至 2019 年 6 月底，该项目已投资 5.84 亿元，已完成销售 30%，项目建设成本为 2500 元/每平方米，实际销售价格为 3050 元/每平方米。

外购销售模式：临江港口按委托方的建造要求通过公开招标的方式与符合条件的房地产开发企业签订协议，待安置房完工建成后交付给临江港口，由临江港口根据高港区公证处提供的分配方案将安置房分配给符合条件的安置居民；依据公司提供的安置房请款文件，公司外购安置房的成本及利润实际由泰州市高港区住房和城乡建设局（以下简称“高港区住建局”）审核并向高港区政府请款。该模式下的安置房项目主要为永安花苑一期及永安花苑二期，预计总投资 10.34 亿元，截至 2019 年 6 月底公司尚未支付全部安置房款。

近年来，公司已完工的项目包括高港区污水管网改造工程、永安洲镇长江堤坝修筑工程、村镇居民自来水工程、临江港口服务项目（包括企业引进、服务、基础设施建造等内容）、泰州市锦江路项目、疏港北路改建工程等重点基础设施建设项目，总投资额约 16 亿元。

2016—2018 年及 2019 年 1—6 月，公司代建和拆迁业务合计确认收入分别为 2.70 亿元、4.17 亿元、5.04 亿元和 2.62 亿元，均已收到回款。同期，公司安置房业务分别确认收入 1.39 亿元、0.18 亿元、0.46 亿元和 0.11 亿元，截至 2019 年 6 月底，公司尚未收到该业务回款。

目前公司主要在建的项目包括泰州市泰州港核心港区整体城镇化项目、滨江新城名邸、疏港公路扩建、建桥路东延项目和益海综合配套项目等，公司主要在建和拟建的基础设施建设项目拟投资 84.24 亿元，截至 2019 年 6 月底，已完成投入 36.38 亿元，2019 年 7~12 月、2020 年和 2021 年分别需投资 4.76 亿元、12.60 亿元和 19.00 亿元。

截至 2019 年 6 月末公司主要在建及拟建的基础设施建设及安置房项目情况（单位：亿元、%）

项目名称	项目性质	回购方	总投资	建设进度	截至 2019 年 6 月底 已完成投资	计划投资		
						2019 年 7~12 月	2020 年	2021 年
在建项目：								
泰州市泰州港核心港区整体城镇化项目	拆迁、代建	高港区政府	25.10	64.39	16.16	2.94	2.00	4.00
滨江新城名邸	自建安置房	定向销售	6.00	97.26	5.84	0.16	--	--
疏港公路扩建	拆迁、代建	永发港口	2.24	94.26	2.11	0.13	--	--
建桥路东延项目	拆迁、代建	永发港口	3.00	80.48	2.41	0.59	--	--
益海综合配套	拆迁、代建	核心港区管委会	3.00	64.09	1.92	0.38	0.70	--
园区内配套工程建设	拆迁、代建	核心港区管委会	20.00	39.69	7.94	0.56	5.00	6.50
小计	--	--	59.34	--	36.38	4.76	7.70	10.50
拟建项目：								
泰州核心港区集装箱储运基地项目	拆迁、代建	待定	5.44	--	--	--	1.44	2.00
长江高港段岸线生态修复及古马干河整治工程	拆迁、代建	待定	19.46	--	--	--	3.46	6.50
小计	--	--	24.90	--	--	--	4.90	8.50
合计	--	--	84.24	--	36.38	4.76	12.60	19.00

公司安置房外购方面，公司计划外购永安花苑一期项目和永安花苑二期项目，其中永安花苑一期项目总投资 5.69 亿元，安置房面积 14.37 万平方米，截至 2019 年 6 月底已支付 4.57 亿元。永安花苑二期总投资 4.65 亿元，安置房面积 11.75 万平方米，截至 2019 年 6 月底已支付 1.86 亿元。

截至 2019 年 6 月底公司安置房项目收购情况（单位：万元、平方米、元/平方米、%）

项目名称	预计总投资	安置房面积	预计收购单价	安置进度	与高港区住建局确认的回款单价	回款进度
永安花苑一期	56924.00	143747.39	3960.00	83.00	4500.00	--
永安花苑二期	46517.00	117469.00	3960.00	尚未交房	--	--
小计	103441.00	261216.39	--	--	--	--

2、自建自营项目

除基础设施建设项目外，公司负责建设泰州港综合物流园一期工程、海军主题公园、军民融合社区等自营项目，同时计划建设泰州港核心港区公共地下停车场、泰州港高港区永安洲作业区码头工程及北大创业（泰州）科技园（一期）等自营项目。公司自营项目由公司自筹资金进行建设，建成后独立运营。公司主要在建及拟建的自营项目总投资约 24.52 亿元，截至 2019 年 6 月底已完成投资 1.36 亿元，尚需投资 25.88 亿元。

截至 2019 年 6 月底公司主要在建及拟建自营项目情况（单位：亿元、%）

项目名称	总投资	项目进度	截至 2019 年 6 月底已完成投资	资金平衡方式	未来年收入/利润预测
在建项目：					
泰州港综合物流园一期工程	0.80	80.82	0.65	仓储保管费、装卸费、堆存费及其他综合服务费	年收入约 0.10 亿元
海军主题公园	0.50	11.41	0.06	尚未确定平衡模式	--
军民融合社区	10.00	6.48	0.65	厂房及办公楼租赁收入	年收入约 0.98 亿元； 实现净利润 0.52 亿元
小计	11.30	98.71	1.36	--	--
拟建项目：					
泰州港核心港区公共地下停车场项目	4.80	拟建	--	停车费收入及充电桩服务费收入	年收入约 0.87 亿元； 实现净利润 0.36 亿元
泰州港高港区永安洲作业区码头工程	4.01	拟建	--	装卸费、堆存费及其他杂项服务费等	--
北大创业（泰州）科技园（一期）	4.41	拟建	--	标准厂房及综合楼的销售收入和租金收入、物业管理收入以及服务性收入	净利润 0.09 亿元
小计	13.22	--	--	--	--
合计	24.52	--	1.36	--	--

截至 2020 年末，公司在建工程包括集装箱码头二期工程、三期工程、永安中学新办公高楼等，账面价值约为 0.18 亿元。完工项目方面，公司已完工项目包括江苏泰州核心港区给水、管道排水管道工程项目、泰州港综合物流园一期工程项目等。

公司部分过往已完工项目（单位：万元）

已完工项目名称	投资金额（万元）
江苏泰州港核心港区给水管道、排水管道工程项目（一）	850.00
江苏泰州港核心港区给水管道、排水管道工程项目（二）	1,200.00
泰州港综合物流园一期工程项目	8,021.00
海军舰艇展示中心项目	51,000.00
渔民之家服务中心项目	33,000.00
永安洲镇明珠大道改造工程项目	750.00
泰州市高永化工集中区污水管廊工程项目	413.84
疏港三路建设工程项目一期	130,000.00
疏港公路（疏港南路）建设工程	130,158.00
马永路（永安洲港连接线）项目	69,252.00
合计	424,644.84

2020 年末公司在建工程情况（单位：元）

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
集装箱码头二期工程	10,171,788.80		10,171,788.80
集装箱码头三期工程	498,101.52		498,101.52
永安中学新办公楼	5,225,648.15		5,225,648.15
场外堆场	2,186,330.94		2,186,330.94
合计	18,081,869.41		18,081,869.41

3、集装箱业务

公司港口业务经营主体是控股子公司泰州国际集装箱码头有限公司（以下简称“集装箱公司”）。集装箱公司于 2014 年 8 月成立，由公司持股 51%，集装箱公司经营区域位于泰州南大门，长江扬中段太平洲左汉古马干河河口上游约 1.2 公里处，距南京 145 公里、上海 247 公里，具备良好的区位优势。

公司一期码头于 2011 年 4 月开工建设，2013 年 2 月通过验收，2015 年初正式开始运营。一期码头岸线全长 235 米，宽 45 米，前沿水深为-13 米。公司二期码头于 2016 年开工建设，截至 2019 年 6 月末尚在建设中，二期码头岸线全长 210 米，宽 45 米，前沿水深为-13 米。一期、二期码头均可供 5 万吨级船舶停靠作业，集装箱公司所属总陆域面积 206 亩，堆场面积 180 亩，堆场可堆放集装箱容量约 8500 标箱，配备岸桥 4 台、场桥 6 台，年设计集装箱通过能力 60 万标准箱，是泰州地区唯一的长江集装箱专用码头。

随着区域内企业业务的不断发展，货品进出港需求逐渐加大。公司港口吞吐量也呈上升趋势，2016—2018年公司分别完成集装箱吞吐量25.28万标准箱、32.98万标准箱和35.60万标准箱。2019年1—6月，公司完成集装箱吞吐量17.34万标准箱，为2018年全年的48.71%。

集装箱流向方面，起初以外贸为主，但近年区内企业外贸业务比重下降，公司港口内贸标箱占比呈上升趋势，2018年内贸占比已从2016年的34%上升至47%。货物种类方面，

外贸主要货种有家电、家具、建材及化工产品，占比分别为65%、10%、10%和10%；内贸主要货种有食品粮食类、建材和纺织品，占比分别为40%、35%和5%。外贸集装箱流向方面，欧洲航线占25%，美洲航线35%，非洲航线占10%，东南亚航线20%，日韩等近洋航线占10%。内贸集装箱流向方面，广东沿海航线占45%，福建沿海航线25%，北方沿海航线占10%，长江中上游航线10%，广西海南沿海航线占10%。

货物装卸收费方面，公司主要是以交通部颁布的费率为依据，结合市场情况以及自身装卸成本等情况制定装卸价格。近年来公司主要货种装卸费率以包干费计价，含港口建设费、货物港务费、港口设施保安费、装卸船费、装卸车费、堆存费等。

货物堆存方面，公司设立了堆场，一期堆场主要用于集装箱中转、散杂货存放等；二期堆场主要用于煤炭、矿石中转等。公司港口大多数作业货种采取包干计费，包干费中包含了一定的堆存费用。当货物堆存时间超过包干费免堆存费期限的，公司按不同货种每日加收堆存费用。公司货物堆存业务收费标准为：一般规定给予15~30天的免费堆存期，超过30天后按照每天1元/吨收取。

截至2019年6月底，公司拥有2个堆场，堆存面积约180亩，年处理能力集装箱45万标准箱，为实现有限场地的充分利用，加快货物周转，减少转场成本，公司所有堆场将不同的货物堆放于不同库场。

2016—2018及2019年1~6月公司货物吞吐情况

指标	2016年	2017年	2018年	2019年1-6月
集装箱吞吐量(万TEU)	25.28	32.98	35.6	17.34
其中：内贸(万元)	1585	2640	3138	1391
外贸(万元)	3059	3382	3558	1633

4、

外部支持

江苏泰州港核心港区投资有限公司（以下简称“公司”）是泰州市高港区重要的基础设施建设主体，是高港区内核心港区域镇建设项目的唯一实施主体。近年来，公司资产规模持续增加，营业收入不断上升，收入实现质量较高，泰州市泰州港核心港区管理委员会（以下简称“核心港区管委会”）在资本金注入以及财政补贴等方面给予公司有力支持。2018-2020年公司获得财政补贴收入1.93亿元、1.75亿元和1.45亿元，为公司收入提供了良好补充。

公司将继续在高港区的基础设施建设领域中发挥重要作用，预计未来仍将获得股东及相关各方的大力支持。

（七）财务分析

1、审计报告

公司提供了2017-2020年的审计报告和2021年一季度财务报表，2017-2020年的审计报告均由亚太（集团）会计师事务所审计并出具了无保留意见。

2、资产负债表单位：万元

资产	2018年	2019年	2020年	2021年3月
流动资产：				
货币资金	292,884.31	298,977.54	221,444.62	305,276.41
以公允且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	327.75	431.27	4,380.92	5,590.69
应收账款	43,925.37	49,205.54	109,127.22	134,111.30
预付款项	47,901.00	86,097.81	87,036.26	87,304.35
交易性金融资产	-	-	64.16	63.16
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	590,525.73	918,438.13	677,698.67	668,842.63
存货	522,247.19	577,016.99	680,429.49	675,067.60
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	41,747.35	43,356.81	43,225.73	43,678.32
流动资产合计	1,539,558.71	1,973,524.09	1,823,407.06	1,919,934.45
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	2,600.00	2,200.00	-	-

持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	34,944.62	34,818.92	39,226.41	39,226.41
其他权益工具投资	0	-	1,000.00	1,000.00
投资性房地产	190,157.25	192,968.17	151,594.00	151,594.00
固定资产	70,685.20	63,566.13	70,966.97	73,575.88
在建工程	1,404.55	1,558.57	1,808.19	3,544.58
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	10,138.82	10,072.04	13,067.78	13,019.41
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	51.74	32.98	14.12	-
递延所得税资产	739.99	979.77	1,538.84	4,671.70
其他非流动资产	180,159.29	180,159.29	181,025.27	181,025.27
非流动资产合计	490,881.46	486,355.87	460,241.58	467,657.25
资产总计	2,030,440.16	2,459,879.96	2,283,648.64	2,387,591.70
负债和所有者权益	2018年	2019年	2020年	2021年3月
流动负债：				
短期借款	104,005.00	169,244.00	148,759.08	152,375.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	5,000.00
应付票据	171,800.00	193,268.20	172,415.00	186,425.00
应付账款	3,171.39	9,708.15	8,442.64	8,688.47
预收款项	2,437.00	2,683.53	-	-
合同负债	-	-	2,657.57	2,811.78
应付职工薪酬	81.50	105.61	123.39	35.47
应交税费	14,726.50	22,809.97	30,218.45	31,997.01
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	281,785.11	572,550.84	316,296.58	358,179.57
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	120,648.05	91,925.52	224,379.09	254,202.42
其他流动负债	-	6,000.00	1,500.00	1,500.00
流动负债合计	698,654.56	1,068,295.82	904,791.79	1,001,214.72
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	403,645.00	326,050.00	379,780.00	400,633.00

应付债券	49,812.00	99,483.00	72,292.00	40,002.00
长期应付款	14,483.50	48,749.94	99,544.06	114,442.34
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	23,065.06	23,767.79	16,174.25	16,199.25
其他非流动负债	21,225.85	70,380.45	-	-
非流动负债合计	512,231.41	568,431.17	567,790.31	571,276.58
负债合计	1,210,885.97	1,636,727.00	1,472,582.10	1,572,491.31
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-	-
实收资本（或股本）	430,000.00	430,000.00	430,000.00	430,000.00
资本公积	215,986.04	215,986.04	213,335.60	213,335.60
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	69,195.17	69,195.17	45,667.20	45,667.20
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	3,686.63	5,595.08	6,549.28	6,549.28
未分配利润	42,782.08	59,958.08	73,812.99	77,834.96
归属于母公司所有者权益合计	761,649.92	780,734.37	769,365.07	773,387.04
少数股东权益	57,904.27	42,418.59	41,701.47	41,713.36
所有者权益合计	819,554.20	823,152.96	811,066.55	815,100.40
负债和所有者权益合计	2,030,440.16	2,459,879.96	2,283,648.64	2,387,591.70

3、利润表单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年3月
一、营业收入	63,797.98	74,768.55	85,444.47	21,520.41
减：营业成本	54,006.42	63,220.61	73,092.87	18,367.10
营业税金及附加	796.08	788.95	747.78	129.70
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,326.97	4,321.78	4,313.50	1,678.68
财务费用	-203.55	-79.53	-28.94	160.50
资产减值损失	996.20	999.72	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	2,810.93	1,096.45	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-42.95	-112.96	-380.00	-
其他收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-2,357.85	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,832.93	8,214.98	5,677.88	1,184.44

加：营业外收入	19,266.14	17,612.70	14,746.15	3,280.85
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	153.40	65.84	611.81	26.91
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,945.67	25,761.84	19,812.22	4,438.38
减：所得税费用	5,740.35	6,526.04	4,959.35	404.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,205.33	19,235.80	14,852.86	4,033.85

4、现金流量表单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 3 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	64,681.59	64,431.25	10,217.21	2,688.74
收到的税费返还	-	5.90	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	12,915.57	6,585.39	1,057,526.26	278,296.38
经营活动现金流入小计	77,597.16	71,022.54	1,067,743.47	280,985.12
购买商品、接受劳务支付的现金	17,921.46	86,003.31	89,803.21	-
支付给职工以及为职工支付的现金	3,793.10	3,686.53	3,283.29	841.87
支付的各项税费	2,978.40	3,574.08	600.84	154.06
支付其他与经营活动有关的现金	4,734.98	65,209.35	1,070,935.99	274,598.97
经营活动现金流出小计	29,427.94	158,473.28	1,164,623.33	275,594.90
经营活动产生的现金流量净额	48,169.21	-87,450.74	-96,879.86	5,390.22
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	15,800.00	30.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	81.87	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	630.79	65.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	15,800.00	742.67	65.00	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,798.61	2,573.54	15,838.98	3,127.03
投资支付的现金	31,350.00	7,707.00	12,650.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

投资活动现金流出小计	39,148.61	10,280.54	28,488.98	3,127.03
投资活动产生的现金流量净额	-23,348.61	-9,537.87	-28,423.98	-3,127.03
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	410,056.00	427,114.00	597,175.12	153,121.83
发行债券收到的现金	-	67,188.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	21,225.85	27,403.14	38,484.00	9,621.00
筹资活动现金流入小计	431,281.85	521,705.14	635,659.12	162,742.83
偿还债务支付的现金	209,408.00	288,260.48	429,668.63	107,417.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,959.54	80,948.09	62,030.18	15,507.55
支付其他与筹资活动有关的现金	183,860.57	60,155.93	13,199.38	3,299.85
筹资活动现金流出小计	450,228.11	429,364.50	504,898.20	126,224.55
筹资活动产生的现金流量净额	-18,946.26	92,340.64	130,760.92	36,518.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	5,874.35	-4,647.97	5,457.09	38,781.47
加：期初现金及现金等价物余额	21,332.96	14,007.31	9,359.34	14,816.42
六、期末现金及现金等价物余额	27,207.31	9,359.34	14,816.42	53,597.89

5、财务分析

(1) 所有者权益分析

2017-2021年3月末，公司的所有者权益分别为81.96亿元、82.32亿元、81.11亿元和81.51亿元，所有者权益保持上升的趋势。2020年末，公司所有者权益由资本公积（53.02%）、实收资本（26.30%）、未分配利润（9.10%）构成，权益结构稳定。

2018-2021年3月末公司的所有者权益情况（单位：万元）

	2018/12/31		2019/12/31		2020/12/31		2021/3/31	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
实收资本（或股本）	430,000.00	52.47%	430,000.00	52.24%	430,000.00	53.02%	430,000.00	52.75%
资本公积	215,986.04	26.35%	215,986.04	26.24%	213,335.60	26.30%	213,335.60	26.17%
其他综合收益	69,195.17	8.44%	69,195.17	8.41%	45,667.20	5.63%	45,667.20	5.60%
盈余公积	3,686.63	0.45%	5,595.08	0.68%	6,549.28	0.81%	6,549.28	0.80%
未分配利润	42,782.08	5.22%	59,958.08	7.28%	73,812.99	9.10%	77,834.96	9.55%
少数股东权益	57,904.27	7.07%	42,418.59	5.15%	41,701.47	5.14%	41,713.36	5.12%
所有者权益合计	819,554.20	100.00%	823,152.96	100.00%	811,066.55	100.00%	815,100.40	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2018-2021年3月末,公司资产总额分别为203.04亿元、245.99亿元、228.36亿元和238.76亿元,资产规模2020年同比增长4.55%。2018-2021年3月末,公司流动资产分别为153.96亿元、197.35亿元、182.34亿元和191.99亿元,占同期资产总额的比重分别为75.82%、80.23%、79.85%和80.41%;非流动资产总额分别为49.09亿元、48.64亿元、46.02亿元和46.77亿元,占同期资产总额的比重分别为24.18%、19.77%、20.15%和19.59%。总体来看,公司的资产以流动资产为主,主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货等,非流动资产占比较小。

2017-2020年末公司的资产情况(单位:万元)

	2018/12/31		2019/12/31		2020/12/31		2021/3/31	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
货币资金	292,884.31	14.42%	298,977.54	12.15%	221,444.62	9.70%	305,276.41	12.79%
应收账款	43,925.37	2.16%	49,205.54	2.00%	109,127.22	4.78%	134,111.30	5.62%
预付款项	47,901.00	2.36%	86,097.81	3.50%	87,036.26	3.81%	87,304.35	3.66%
其他应收款	590,525.73	29.08%	918,438.13	37.34%	677,698.67	29.68%	668,842.63	28.01%
存货	522,247.19	25.72%	577,016.99	23.46%	680,429.49	29.80%	675,067.60	28.27%
其他流动资产	41,747.35	2.06%	43,356.81	1.76%	43,225.73	1.89%	43,678.32	1.83%
流动资产合计	1,539,558.71	75.82%	1,973,524.09	80.23%	1,823,407.06	79.85%	1,919,934.45	80.41%
长期股权投资	34,944.62	1.72%	34,818.92	1.42%	39,226.41	1.72%	39,226.41	1.64%
投资性房地产	190,157.25	9.37%	192,968.17	7.84%	151,594.00	6.64%	151,594.00	6.35%
固定资产	70,685.20	3.48%	63,566.13	2.58%	70,966.97	3.11%	73,575.88	3.08%
无形资产	10,138.82	0.50%	10,072.04	0.41%	13,067.78	0.57%	13,019.41	0.55%
其他非流动资产	180,159.29	8.87%	180,159.29	7.32%	181,025.27	7.93%	181,025.27	7.58%
非流动资产合计	490,881.46	24.18%	486,355.87	19.77%	460,241.58	20.15%	467,657.25	19.59%
资产总计	2,030,440.16	100.00%	2,459,879.96	100.00%	2,283,648.64	100.00%	2,387,591.70	100.00%

(1) 货币资金

2018-2021年3月末,公司货币资金金额分别为29.29亿元、29.90亿元、22.14亿元和30.53亿元,占公司同期资产总额的比重分别为14.42%、12.15%、9.70%和12.79%,总额呈波动趋势,主要系银行存款有所下降。截至2020年末,公司受限的货币资金为20.66亿元,占资产总额的比重为93.32%,主要为用于担保的定期存款或通知存款。

2020年末公司货币资金结构表

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	29,453.74	93,135.11

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	148,134,794.64	93,500,246.31
其他货币资金	2,066,281,914.70	2,896,182,000.00
合计	2,214,446,163.08	2,989,775,381.42

单位：元

其中货币资金受限制的情况如下：

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票保证金	306,471,914.70	950,900,000.00
信用证保证金	110,000,000.00	300,482,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	1,649,810,000.00	1,366,000,000.00
向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款		278,800,000.00
合计	2,066,281,914.70	2,896,182,000.00

(2) 应收账款

2018-2021年3月末，公司应收账款分别为4.39亿元、4.92亿元、10.91亿元和13.41，分别占公司同期资产总额的2.16%、2.00%、4.78%和5.62%。整体来看，公司应收账款占总资产规模的比例适中，总额有所上升，2020年末同比大幅22.91%，主要为购房款和工程款。截至2020年末，公司应收账款期末余额前五名明细分别如下：

2020年末应收账款期末余额前五名

单位：元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
泰州市高港区住房和城乡建设局	购房款	38,610,339.21	3.53
		388,253,267.10	35.55
泰州明州港口开发有限公司	工程款	296,595,022.52	27.16
泰州市港城建设投资发展有限公司	共层款	142268132.00	13.03
泰州市华永医药投资有限公司	工程款	105,041,460.00	9.62
泰州市核心港区财政局	购房款	63,240,332.51	5.79
合计		1,031,008,553.34	94.69

(3) 预付款项

2018-2021年3月末，公司预付款项分别为4.79亿元、8.61亿元、8.70亿元和8.73亿元，分别占公司同期资产总额的2.36%、3.50%、3.81%和3.66%。公司预付款项主要为工程款。截至2020年末，公司预付款项期末余额前五名明细分别如下：

2020年末应收账款期末余额前五名

单位：元、%

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
江苏广鑫投资发展有限公司	381,221,234.70	43.80
	212,812,200.00	24.45
	6,000,000.00	0.69
	169,091,440.45	19.43
	62,280,616.76	7.16
江苏汇福油脂科技有限公司	15,700,000.00	1.80
泰兴市第二捕捞公司	9,224,759.00	1.06
泰州市永安洲镇上桥社区居民委员会	868,084.00	0.10
	2,025,531.00	0.23
泰州市市政工程有限公司	2,430,437.84	0.28
合计	861,654,303.75	99.00

(4) 其他应收款

2018-2021年3月末，公司其他应收款分别为59.05亿元、91.84亿元、67.77亿元和66.88亿元，占同期资产总额的比重分别为29.08%、37.34%、29.68%和28.01%，2020年末，公司其他应收款主要为公司往来款，具体明细如下表所示：

2020年末公司其他应收款前五大明细

单位：元、%

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
泰州大江建设工程有限公司	往来款	38,085,341.63	1年以内	0.56
		460,920,000.00	3-4年	6.83
泰州睿赢商贸有限公司	往来款	940,065,757.56	1年以内	13.93
		43,975,431.11	2-3年	0.65
		7,104,140.15	2-3年	0.11
		1,840,000.00	1年以内	0.03
泰州市永发港口开发有限公司	往来款	634,580,000.00	1年以内	9.40
		216,527,269.51	1-2年	3.21

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
泰州市苑田房地产开发有限公司	往来款	386,600,000.0	1-5 年以内	5.73
泰州禾鑫科技产业发展有限公司	往来款	562,000,000.00	1 年以内	8.33
合计	/	3,291,697,939.96		48.77

(5) 存货

存货是公司资产的重要组成部分，2018-2021 年 3 月末，公司存货余额分别为 52.22 亿元、57.70 亿元、68.04 亿元和 67.51 亿元，分别占公司同期资产总额的 25.72%、23.46%、29.80%和 28.27%，公司存货主要包括原材料、开发成本和开发产品等。2019 年末和 2020 年末，公司存货构成如下表所示：

2020 年末公司存货构成表

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
原材料	911,365.56	711,006.72
开发成本	6,161,497,019.08	5,125,991,670.04
开发产品	641,886,562.77	643,467,254.08
合计	6,804,294,947.41	5,770,169,930.84

(6) 其他流动资产

2018-2021 年 3 月末，公司其他流动资产余额分别为 4.17 亿元、4.34 亿元、4.32 亿元、4.37 亿元，分别占公司同期资产总额的 2.06%、1.76%、1.89%和 1.83%，公司其他流动资产主要包括预缴税金及附加。2019 年末和 2020 年末，公司其他流动资产构成如下表所示：

2020 年末公司存货构成表

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	120,186.04	2,159,710.33
预交增值税	35,730,929.54	37,122,635.09
预缴企业所得税	5,750,894.39	5,946,092.90
预缴印花税	649,734.36	600,694.10
预缴契税	17,485,828.57	17,485,828.57
预缴城建税	31,817,670.61	124,915,707.75
预缴税金及附加	200,093,406.99	245,327,434.50
保本理财产品	93,083,398.10	10,000.00
预缴土地增值税	25,339,713.49	
预缴土地使用税	118,860.87	

项目	期末余额	上年年末余额
预缴房产税	1,318,079.55	
可供出售金融资产	818,903.92	
预缴个人所得税	19,929,727.10	
合计	432,257,333.53	433,568,103.24

(7) 长期股权投资

2018-2021年3月末，公司长期股权投资分别为3.49亿元、3.48亿元、3.92亿元和3.92亿元，占同期资产总额的比重分别为1.72%、1.42%、1.72%和1.64%。

公司长期股权投资的被投资企业明细表如下所示：

2020年末长期股权投资的被投资企业明细表

单位：元

被投资单位	2020年末金额	2019年末金额
泰州东君物流发展有限公司	33,402,821.23	25,826,231.17
泰州市化工产品交易市场有限公司	261,324.81	263,013.79
江苏华睿投资管理有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
泰州市华永医药投资有限公司	33,500,000.00	1,000,000.00
江苏中科智能制造研究院有限公司	4,000,000.00	
小计	121,164,146.04	77,089,244.96

(8) 投资性房地产

2018-2021年3月末，公司投资性房地产分别为19.02亿元、19.30亿元、15.16亿元和15.16亿元，占同期资产总额的比重分别为9.37%、7.84%、6.64%和6.35%，主要为房屋、建筑物和土地使用权。

2020年末公司投资性房地产明细表如下所示：

单位：元

被投资单位	2020年末金额	2019年末金额
房屋、建筑物	659,720,000.02	650,352,065.02
土地使用权	856,220,000.00	1,279,329,667.00
在建工程		-
合计	1,515,940,000.02	1,929,681,732.02

(9) 固定资产

2018-2021年3月末，公司固定资产分别为7.07亿元、6.36亿元、7.10亿元和7.36亿元，占同期资产总额的比重分别为3.48%、2.58%、3.11%和3.08%，固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备构成。

2020年末公司固定资产细表如下所示：

单位：元

被投资单位	2020年末金额	2019年末金额
房屋和建筑物	588,575,910.65	506,340,639.79
运输设备	7,104,308.55	6,996,659.50
机器设备	108,160,707.73	118,538,039.43
电子办公设备	5,598,310.26	3,554,001.20
电子设备	230,482.04	231,929.49
合计	709,669,719.23	635,661,269.41

(10) 其他非流动资产

2018-2021年3月末，公司其他非流动资产分别为18.02亿元、18.02亿元、18.10亿元和18.10，占同期资产总额的比重分别为8.87%、7.32%、7.93%和7.58%。2020年末，公司的其他非流动资产主要春江湿地公园构成。

2020年末公司其他非流动资产明细表如下所示：

单位：元

被投资单位	2020年末金额	2019年末金额
标准厂房区道路及绿化亮化	11,053,863.42	11,053,863.42
自来水及污水管网	109,952,000.00	109,952,000.00
绿色通道小班	158,687,000.00	158,687,000.00
春江湿地公园	1,521,900,000.00	1,521,900,000.00
农技站	1,634,944.15	
影剧院	6,609,646.10	
划拨土地99号	415,219.00	
合计	1,810,252,672.67	1,801,592,863.42

负债结构及主要科目分析

2018-2021年3月末，公司负债总额分别为121.09亿元、163.67亿元、147.26亿元和157.25，其中流动负债分别为69.87亿元、106.83亿元、90.48亿元和100.12亿元，占同期负债总额的比重分别为57.70%、65.27%、61.44%和63.67%，非流动负债分别为51.22亿元、56.84亿元、56.78亿元和57.13亿元，占同期

负债总额的比重分别 42.30%、34.73%、38.56%和 36.33%，公司负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款和长期借款组成。

2018-2021 年 3 月末公司的负债情况 (单位: 万元)

	2018/12/31		2019/12/31		2020/12/31		2021/3/31	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
短期借款	104,005.00	8.59%	169,244.00	10.34%	148,759.08	10.10%	152,375.00	9.69%
应付票据	171,800.00	14.19%	193,268.20	11.81%	172,415.00	11.71%	186,425.00	11.86%
应付账款	3,171.39	0.26%	9,708.15	0.59%	8,442.64	0.57%	8,688.47	0.55%
应交税费	14,726.50	1.22%	22,809.97	1.39%	30,218.45	2.05%	31,997.01	2.03%
其他应付款	281,785.11	23.27%	572,550.84	34.98%	316,296.58	21.48%	358,179.57	22.78%
一年内到期的非流动负债	120,648.05	9.96%	91,925.52	5.62%	224,379.09	15.24%	254,202.42	16.17%
流动负债合计	698,654.56	57.70%	1,068,295.82	65.27%	904,791.79	61.44%	1,001,214.72	63.67%
长期借款	403,645.00	33.33%	326,050.00	19.92%	379,780.00	25.79%	400,633.00	25.48%
应付债券	49,812.00	4.11%	99,483.00	6.08%	72,292.00	4.91%	40,002.00	2.54%
长期应付款	14,483.50	1.20%	48,749.94	2.98%	99,544.06	6.76%	114,442.34	7.28%
非流动负债合计	512,231.41	42.30%	568,431.17	34.73%	567,790.31	38.56%	571,276.58	36.33%
负债合计	1,210,885.97	100.00%	1,636,727.00	100.00%	1,472,582.10	100.00%	1,572,491.31	100.00%

(1) 短期借款

2018-2021 年 3 月末，公司短期借款分别为 10.40 亿元、16.92 亿元、14.88 亿元和 15.24 亿元，占同期负债总额的比重分别为 8.59%、10.34%、10.10%和 9.69%。截至 2020 年末，公司短期借款主要由保证借款构成。

2020 年公司短期借款构成情况

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	6,000,000.00	314,440,000.00
抵押借款	50,000,000.00	45,000,000.00
保证借款	1,431,590,774.00	1,333,000,000.00
信用借款	-	-
合计	1,487,590,774.00	1,692,440,000.00

(2) 应付票据

2018-2021 年 3 月末，公司应付票据分别为 17.18 亿元、19.33 亿元、17.24 亿元和 18.64 亿元，占同期负债总额的比例分别 14.19%、11.81%、11.71%和 11.86%。公司的应付票据由银行承兑汇票、商业承兑汇票和信用证构成，明细如下：

2020 年末应付票据构成情况

单位：元

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	10,000,000.00	60,000,000.00
银行承兑汇票	1,714,150,000.00	1,872,682,000.00
合计	1,724,150,000.00	1,932,682,000.00

(3) 应付账款

2018-2021年3月末，公司应付账款分别为0.32亿元、0.97亿元、0.84亿元和0.87亿元，占同期负债总额的比例分别为0.26%、0.59%、0.57%和0.55%，公司应付账款主要是应付施工方的工程建设款，规模不大且基本保持稳定，账龄大都在1-2年。

截至2020年末公司应付账款前五大情况表

单位：元

单位名称	2020年12月31日	占应付款项总额的比例(%)
江苏大江建设工程有限公司	42,512,041.63	50.35
泰州宝地置业有限公司	13,965,106.82	16.54
泰州市润洲园林绿化有限公司	6,651,518.00	7.88
泰州市永平金属结构工程有限公司	6,160,413.60	7.30
江苏省瑞海国际贸易有限公司	4,990,009.28	5.91
合计	74,279,089.33	87.98

(4) 应交税费

2018-2021年3月末，公司应付账款分别为1.47亿元、2.28亿元、3.02亿元和3.20亿元，占同期负债总额的比例分别为1.22%、1.39%、2.05%和2.03%，公司应交税费主要为企业所得税。

截至2020年末公司应交税费情况表单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	98,862,057.73	80,658,699.36
企业所得税	193,873,384.69	140,723,479.89
个人所得税	129,548.02	60,394.30
城市维护建设税	2,964,779.43	2,088,530.48
教育费附加	1,778,989.70	1,253,226.84
地方教育费附加	1,185,970.66	835,484.59
土地增值税	1,128,035.43	906,115.89
房产税	1,863,589.52	1,105,459.90
城镇土地使用税	396,971.25	467,159.58
印花税	1,106.56	1,169.07
其他	30.00	

项目	期末余额	上年年末余额
合计	302,184,462.99	228,099,719.90

(5) 其他应付款

2018-2021年3月末,公司其他应付款分别为28.18亿元、57.26亿元、31.63亿元和35.18亿元,占同期负债总额的比重为23.27%、34.98%、21.48%和22.78%。

截至2020年末公司其他应付款前五大情况表

单位:元

单位名称	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例(%)
江苏江东港口投资有限公司	287,917,814.43	9.30
泰州市港城建设投资发展有限公司	848,649,708.99	13.69
泰州引江城市建设开发有限公司	690,000,000.00	22.29
泰州汇祥机械设备有限公司	145,500,000.00	4.70
泰州市永安自来水厂	125,484,107.17	4.05
合计	2,097,551,630.59	67.75

(5) 一年内到期的非流动负债

2018-2021年3月末,公司一年内到期的非流动负债分别为12.06亿元、9.19亿元、22.44亿元和25.42亿元,占同期负债总额的比重为9.96%、5.62%、15.24%和16.17%。

2020年末公司一年内到期的非流动负债情况

单位:元

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,296,900,000.00	682,060,000.00
一年内到期的长期应付款	243,086,368.58	237,195,237.78
一年内到期的其他长期负债	703,804,500.00	
合计	2,243,790,868.58	919,255,237.78

(6) 长期借款

2018-2021年3月末,公司长期借款分别为40.36亿元、32.61亿元、37.98亿元和40.06亿元,占同期负债总额的比重为33.33%、19.92%、25.79%和25.48%,主要由保证借款组成,公司长期借款类别明细如下表所示:

2020年末公司长期借款构成表

单位:元

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		300,000,000.00
抵押借款	24,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	5,070,700,000.00	3,612,560,000.00
信用借款		
小计	5,094,700,000.00	3,942,560,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,296,900,000.00	682,060,000.00
合计	3,797,800,000.00	3,260,500,000.00

(7) 应付债券

2018-2021年3月末，公司应付债券余额分别为4.98亿元、9.95亿元、7.23亿元和4.00亿元，占同期负债总额的比例为4.11%、6.08%、4.91%和2.54%。

(8) 长期应付款

2018-2021年3月末，公司长期应付款分别为1.45亿元、4.87亿元、9.95亿元和11.44亿元，占同期负债总额的比重为1.20%、2.98%、6.76%和7.28%，公司长期应付款为应付融资租赁款。

2020年末公司长期应付款明细

单位：元

项目	期末余额	期初额
应付融资租赁款	1,178,527,010.31	724,694,594.48
减：一年内到期部分	243,086,368.58	237,195,237.78
合计	935,440,641.73	487,499,356.70

(5) 盈利能力分析

2018-2021年3月末公司盈利能力指标

项目	2018年	2019年	2020年	2021年3月
营业收入	63,797.98	74,768.55	85,444.47	21,520.41
营业成本	54,006.42	63,220.61	73,092.87	18,367.10
净利润	17,205.33	19,235.80	14,852.86	4,033.85
营业毛利率	15.35%	15.44%	14.46%	14.65%

2018-2021年3月末公司营业收入分别为6.38亿元、7.48亿元、8.54亿元和2.15亿元，营业成本分别为5.40亿元、6.32亿元、7.31亿元和1.84亿元。

2018-2021年3月末，公司实现净利润分别为1.72亿元、1.92亿元、1.49亿元，营业毛利率分别为15.35%、15.44%、14.46%和14.65%，未来，随着代建和贸易业务不断发展，公司的盈利能力预计将有所提升。

(6) 现金流量分析

2018-2021年3月末公司的现金流情况（单位：万元）

科目	2018年	2019年	2020年	2021年3月末
经营活动现金流入小计	77,597.16	71,022.54	1,067,743.47	280,985.12
经营活动现金流出小计	29,427.94	158,473.28	1,164,623.33	275,594.90
经营活动产生的现金流量净额	48,169.21	-87,450.74	-96,879.86	5,390.22
投资活动现金流入小计	15,800.00	742.67	65.00	-
投资活动现金流出小计	39,148.61	10,280.54	28,488.98	3,127.03
投资活动产生的现金流量净额	-23,348.61	-9,537.87	-28,423.98	-3,127.03
筹资活动现金流入小计	431,281.85	521,705.14	635,659.12	162,742.83
筹资活动现金流出小计	450,228.11	429,364.50	504,898.20	126,224.55
筹资活动产生的现金流量净额	-18,946.26	92,340.64	130,760.92	36,518.28
现金及现金等价物净增加额	5,874.35	-4,647.97	5,457.09	38,781.47

2018-2021年3月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为元、4.82亿元、-8.75亿元、-9.69亿元和0.54亿元，2020年末经营活动净流入主要为收到其他与经营活动有关的现金105.75亿元，净流出主要为支付其他与经营活动有关的现金107.09亿元。

2018-2021年3月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2.33亿元、-0.95亿元、-2.84亿元和-0.31。2020年末公司投资活动现金流出主要为购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金1.58亿元和投资支付的现金1.27亿元。

2018-2021年3月末，公司筹资产生的现金流量净额分别为-1.89亿元、9.23亿元、13.08亿元和3.65亿元，2020年末公司加大对外融资，取得借款收到的现金59.72亿元

(6) 偿债能力分析

2018-2021年3月末公司偿债能力指标

指标名称	2018年	2019年	2020年	2021年3月
流动比率（倍）	2.20	1.85	2.02	1.92
速动比率（倍）	1.46	1.31	1.26	1.24
资产负债率（%）	59.64%	66.54%	64.48%	65.86%

2018-2021年3月末，公司流动比率分别为2.20、1.85、2.02和1.92，速动比率分别1.46、1.31、1.26和1.24。总体来看，公司流动比率维持在较高的水平，流动资产对流动负债的覆盖情况较好，短期偿债能力较强。

2018-2021年3月末，公司资产负债率分别为59.64%、66.54%、64.48%和65.86%。公司的资产负债率有所增加，主要是公司2020年度增加了外部融资，但公司的资产负债率仍保持在合理水平，长期偿债能力较好。

总体来看，公司各项偿债能力指标处于正常范围，资产流动性较强，负债水平合理，整体偿债能力较好，并且公司具有良好的银行资信，与金融机构的关系较稳定，间接债务融资能力较强，不存在现实的偿债风险。未来随着公司业务的发展，盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应提高，因此可以为本次债券的按时偿付提供相应的保障性支持。

（八）融资及担保情况

1、对外融资

截至2021年5月，交易对手核心港区的对外融资合计80.70亿元。

截至2021年5月交易对手核心港区的对外负债共计175.95亿元。债务结构包括银行借款、债权、信托和融资租赁，其中以银行借款为主，银行融资139.26亿元，合计占比79.15%；信托融资10.99亿元，占比6.25%；租赁融资17.98亿元，占比10.22%，其中商业租赁15.41亿元，金融租赁2.57亿元；其他融资7.72亿元，占比4.39%，主要为保理、拆解和资管公司等融资。公司融资渠道分布较为均匀，且多样化。

类型	2021年	2022年	2023年	2024年及以后
总计	575,919.05	536,069.11	161,358.83	486,200.11
占比	32.73%	30.47%	9.17%	27.63%

核心港区的预期债务偿还主要集中在2021、2022年。2021年债务偿还合共57.59亿元，2022年公司需偿还53.61亿元。公司融资主要为银行借款，成本较低，且多数可进行展期，充分缓解短期偿还压力。同时，公司截至2020年末货币资金余额为22.64亿元、应收账款10.92亿元、其他应收款98.80亿元，流动资产为213.87亿元，公司流动资产足够覆盖短期到期的借款，短期债务压力可控。

2、对外担保

截至 2020 年 12 月底，公司对外担保余额为 50.70 亿元，其中，对国企担保金额 47.76 亿元，占 94.20%，对民企担保金额为 3.43 亿元，占担保总额的 5.80%。公司对民企担保主要系由于园区发展起步时期由区政府统筹对区域内重点企业进行扶持，因此为其提供担保。其中泰州市亚仕木业有限公司、泰州市天润合成化工有限公司和泰州三福船舶工程有限公司都是核心港区重点企业，公司为了配合园区进行招商引资所以提供担保，截至目前该几家公司担保均已正常清偿完毕；泰州市高港自来水有限公司经营范围为自来水生产供应；自来水管道的安装维修（凭资质证书经营）；水暖器材、卫生陶瓷、建筑装潢材料（不含油漆）、五金材料、电器材料批发零售，泰州市高港区口岸街道经济服务中心为第二大股东为高港区重要企业；江苏中瑞路桥建设有限公司担保产生代偿情况已由公司偿付完毕，目前公司已对中瑞路桥提起诉讼，已判决总涉诉金额 9000 万，合计收回金额 5130 万元，已查封中瑞路桥项目结算款归还部分房产，预计形成损失可能性比较小。

（九）信用评级情况

根据联合资信评估有限公司 2019 年 12 月 13 日出具的跟踪评级报告，核心港区主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（十）征信查询及诉讼情况

根据查询人行征信系统，截至到 2021 年 4 月 7 日，公司目前在 9 家金融机构的业务仍未结清，借款余额 374360 万元，未结清业务中无关注类和不良类贷款。已结清业务中无关注类和不良类贷款。

四、担保人分析

(一) 公司概况

融资人名称	江苏创鸿资产管理有限公司（私募债，AA+）
类型	有限责任公司
住所	泰州市高港区泰高公路西侧
法定代表人	杨金龙/321085197809188214
统一社会信用代码	91321203469034208U
注册/实收资本	315400 万元人民币/315400 万元人民币
成立时间	2010-08-13
经营范围	从事政府授权范围内的国有资产经营、资产运作;房屋建筑工程施工;房地产开发经营;城市基础设施建设工程施工;土地管理;旅游景点经营管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 历史沿革

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

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

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

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

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

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

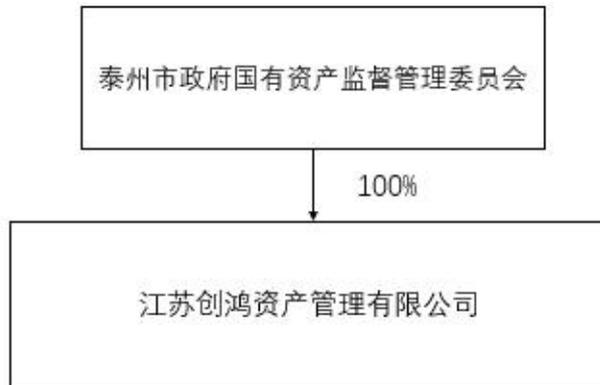
2019年8月公司股东由泰州市高港区国有资产管理中心更改为泰州市政府国有资产监督管理委员会，公司登记机关由泰州市高港区行政审批局迁至泰州市行政审批局。公司由高港区区级平台升格为泰州市市级平台。

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

2020年7月16日经中诚信国际信用评级有限责任公司评估，江苏创鸿主体评级AA+，评级展望稳定。

（三）股权结构

担保人为国有独资公司，共有1个股东，控股股东与实际控制人均为泰州市政府国有资产监督管理委员会，持股比例为100.00%。股权结构图如下：



(四) 公司治理与组织架构

1、公司治理

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

(1) 股东

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

- (一) 批准公司的章程及章程修改方案；
- (二) 依照法定程序任免（或建议任免）公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬；
- (三) 建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；
- (四) 审核公司的战略发展规划；
- (五) 审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告，审核公司重大投资、融资计划；
- (六) 审核公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- (七) 批准增减注册资本及发行公司债券的方案；
- (八) 决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；

(九) 审核公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案，并报区政府批准；

(十) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

(十一) 法律法规规定的其他职权。

(2) 董事会

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

(一) 负责向股东报告工作；

(二) 执行股东的决定；

(三) 审定公司的经营计划和投资方案；

(四) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(五) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(六) 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；

(七) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(八) 决定公司内部管理机构的设置；

(九) 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；

(十) 制定公司的基本管理制度；

(十一) 决定公司对外融资和提供担保方案；

(十二) 其他职权。

(3) 监事

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

(一) 检查公司财务；

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

(三) 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；

(四) 向股东提出提案；

(五) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

(4) 总经理

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

(一) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(二) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案

(三) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；

(四) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划；

(五) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；

(六) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度；

(七) 制定公司具体管理制度；

(八) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；

(九) 聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

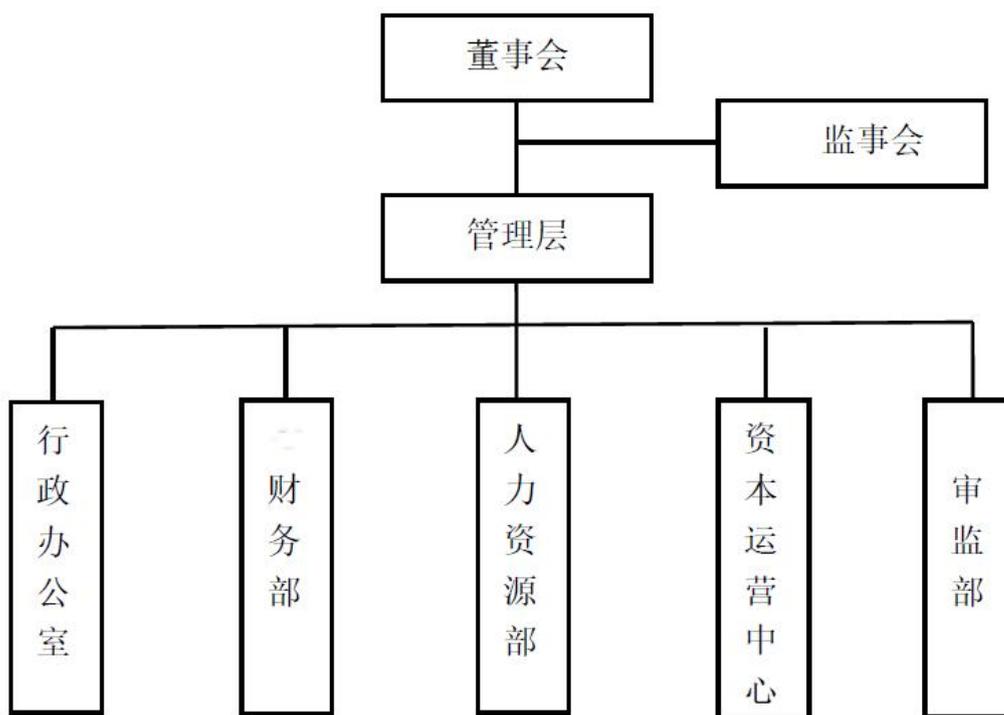
(十) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(十一) 总经理列席董事会会议；

(十二) 法律法规规定或者出资人、董事会授予的其他职权。

2、组织架构

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



3、高管简介

杨金龙，男，1978年出生，中共党员，本科学历，现任江苏创鸿资产管理有限公司法人、董事；2019年7月8日，泰州市政府国有资产监督管理委员会通过股东决定，决定维持杨金龙公司董事职务不变。曾任职泰州市国土资源局野徐国土所、白马国土所、口岸国土所办事员，泰州市国土资源局高港分局办事员，泰州市港城建设投资发展中心计划科科长，泰州市高港区公有资产管理中心经理、江苏望涛投资建设有限公司董事。

（五）主要控股公司

截至2020年12月末，公司纳入合并范围的子公司共计8家，各控股子公司的简要情况如下表所示：

被投资企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
			直接	间接
江苏大江建设工程有限公司	泰州	对外承包工程	100.00	
泰州金港建设投资发展有限公司	泰州	基础设施建设	100.00	
泰州市华融城镇建设有限公司	泰州	城镇建设	100.00	
江苏登盛商贸有限公司	泰州	贸易	100.00	
江苏揽胜商贸有限公司	泰州	贸易	100.00	
泰州江东热力有限公司	泰州	建筑	51.00	
江苏望涛投资建设有限公司	泰州	基础设施建设	60.00	
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	泰州	基础设施建设	60.70	

交易对手纳入合并范围子公司基本情况介绍：

1.江苏望涛投资建设有限公司

江苏望涛投资建设有限公司成立于2003年03月28日，法定代表人为叶涛，注册资本为25000万元人民币。企业地址位于泰州市高港区港城路16号，经营范围包含：房地产开发经营；从事政府授权范围内的国有资产的经营、资本运作；房屋建筑工程、园林绿化工程施工；城市基础设施建设；土地整理；城市防洪工程建设的投融资、建设、管理、维护；水土资源开发利用；水利工程设备物资采购、供应；花卉、苗木、草坪销售。

2.泰州市高港高新区开发建设有限责任公司

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

3.江苏大江建设工程有限公司

江苏大江建设工程有限公司成立于2001年1月15日，企业地址位于泰州市高港区扬子江中路96号（全民健身中心），经营范围包含：房屋建筑工程、市政工程、室内外装饰装修工程、钢结构工程、地基基础工程、模板脚手架安装工程、防水防腐保温工程、建筑智能化工程设计、施工；信息系统集成服务；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；水泥制品（不含承重件）、建筑材料销售。

(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)许可项目:进出口代理;货物进出口(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)

4.泰州金港建设投资发展有限公司

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

(六) 经营模式

担保人是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体,业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设,以及工程施工、安置房销售、热力销售、景区和管网资产经营、商贸等。2019年,得益于子公司望涛投资和高港新发的划入,公司营业收入及毛利润均大幅增长,收入结构调整为由基础设施建设和工程施工业务为主。

2018-2020年,担保人营业收入分别为10.29亿元、18.83亿元和49.15亿元,同期营业成本分别为8.58亿元、15.98亿元和42.77亿元,营业毛利率分别为16.66%、15.13%和13.85%。截至2020年末,担保人营业收入主要来源为工程施工、园区营业业务和商贸业务收入,分别占营业收入的58.15%、13.24%和8.76%,毛利率分别为12.39%、10.17%和2.72%。

2018-2020年担保人营业收入构成及占比情况(单位:元、%)

科目	2020年		2019年		2018年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商贸业务	430,762,017.29	8.76%	95,740,776.70	5.09%	96,407,766.99	9.37%
工程施工	2,858,427,632.61	58.15%	888,826,048.22	47.21%	566,690,522.89	55.05%
国有资产经营	352,078,620.58	7.16%	161,176,033.15	8.56%	116,204,080.76	11.29%
热力业务	295,292,211.85	6.01%	256,880,541.53	13.64%	250,144,349.64	24.30%
驾校培训业务	15,598,772.85	0.32%	4,247,616.17	0.23%	-	-
园区经营业务	650,764,103.36	13.24%	319,129,792.46	16.95%	-	-
土地改造业务	292,114,771.45	5.94%	156,695,645.26	8.32%	-	-
绿化业务	20,391,094.36	0.41%	-	-	-	-

合计	4,915,429,224.35	100.00%	1,882,696,453.49	100.00%	1,029,446,720.28	100.00%
	毛利率					
商贸业务	2.72%		5.57%		4.88%	
工程施工	12.39%		12.96%		13.70%	
国有资产经营	56.37%		51.21%		43.15%	
热力业务	16.79%		15.80%		15.61%	
驾校培训业务	-46.27%		-44.16%		-	
园区经营业务	10.17%		10.17%		-	
土地改造业务	10.17%		6.79%		-	
绿化业务	44.84%		-		-	
合计	13.85%		15.13%		16.66%	

1.基础设施建设

2019年，随着子公司望涛投资和高港新发的划入，公司新增基础设施建设工作。跟踪期内，公司基础设施建设工作仍具有很强的区域专营性；其中望涛投资主要负责高港区范围内的道路、市政工程等基础设施及保障房建设，高港新发主要负责泰州港经开区的基础设施和保障房建设工作。公司基础设施建设工作主要采取委托代建和自营模式，业务模式未发生变化。

2020年1-9月，公司确认基础设施建设工作收入17.83亿元，毛利润2.12亿元，基础设施建设工作为公司营业收入和毛利润的主要来源。

截至2020年9月末，公司重点基础设施在建项目主要有凤栖湖景区项目、创业大厦和明发项目等，计划总投资124.81亿元，累计投入金额95.23亿元，尚需投入金额29.58亿元。同期末，公司重点拟建基础设施项目计划总投资额31.19亿元，其中委托代建项目计划总投资额14.32亿元，自营项目计划总投资额16.87亿元，详见附件二。公司在建及拟建基础设施项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

2.安置房销售

2019年，随着子公司高港新发的划入，公司新增安置房销售业务。高港区政府将恒元城、育才花苑、明发广场、新城花园一期等6处安置房无偿划拨给公司进行销售6，销售对象为泰州港经开区的拆迁户，销售价格采用政府指导价。2019年，公司未确认安置房销售收入系子公司高港新发未于2019年第4季度产生安置房销售收入所致。2020年1-9月，公司确认安置房销售收入0.12亿元。截至2020年9月末，上述安置房已基本销售完毕，且无在建和拟建项目。

3.工程施工

公司工程施工业务由子公司大江建设负责，大江建设主要承接市政工程、房屋及建筑物等工程施工项目，业主方分年度按照成本加成一定比例的收益与大江建设结算工程款，大江建设以此确认收入并结转相应成本。大江建设业主方以高港区基础设施建设主体望涛投资及其子公司港城建投等为主。

2020年1-9月，公司确认工程施工收入7.91亿元，主要来自长城汽车项目7，该项目计划总投资17.50亿元，已投资10.69亿元。未来，随着望涛投资无偿划入公司，工程施工业务收入受合并抵消影响或将有所下降。2020年9月末，公司其余重点在建及拟建的工程施工项目包含在基础设施项目中，其中主要为平台类建设项目较多。

截至2020年9月末公司重点在建及拟建基础设施项目情况（单位：亿元）

平台类在建项目					
在建项目名称	业务模式	计划总投资	累计投资	尚需投资	承建公司
凤栖湖景区项目	委托代建	13.00	11.97	1.03	江苏望涛
高港区城镇水污染治理和环境修复工程	委托代建	14.65	7.03	7.62	江苏望涛
王营安置房项目	委托代建	7.50	6.93	0.57	江苏望涛
雕花楼景区二期项目	委托代建	5.50	4.90	0.60	江苏望涛
古寿胜寺	委托代建	2.50	2.48	0.02	江苏望涛
泗白路改扩建项目	委托代建	4.50	4.04	0.46	江苏望涛
高港区春江路东延周边地块棚户区改造工程	委托代建	5.24	3.97	1.27	江苏望涛
高港区三水厂周边地块棚户区改造工程项目	委托代建	3.15	3.14	0.01	江苏望涛
龙窝湖周边地块棚户区改造工程项目	委托代建	5.16	3.91	1.25	江苏望涛
凤栖湖景区生态修复及保护性开发项目	委托代建	3.04	2.94	0.10	江苏望涛
地下室人防工程	委托代建	2.00	1.94	0.06	江苏望涛
其他项目	委托代建	1.93	1.04	0.89	江苏望涛
水景街区综合项目	自营	9.17	6.42	2.75	公司本部
科技孵化器	委托代建	10.00	9.97	0.03	高港新发
创业大厦	委托代建	8.00	1.94	6.06	高港新发
双创基地	委托代建	2.70	1.36	1.34	高港新发
标准厂房	委托代建	2.00	0.53	1.47	高港新发
道路-永宁路	委托代建	1.10	1.06	0.04	高港新发
邻里中心	委托代建	0.50	0.00	0.50	高港新发
新城花苑二期	委托代建	1.46	1.14	0.32	高港新发
合计		103.10	76.71	26.39	
平台类拟建项目					

拟建项目名称	业务模式	计划总投资	累计投资	尚需投资	承建公司
电子产业园二期	自营	10.00	-	10.00	公司本部
医疗器械产业园项目	自营	6.87	-	6.87	公司本部
355省道道路建设工程	委托代建	8.00	-	8.00	江苏望涛
污水处理厂三期扩建工程项目	委托代建	3.31	-	2.50	江苏望涛
高港区老旧小区雨污分流改造工程	委托代建	1.25	-	1.25	江苏望涛
高港区乡镇污水管网改造工程	委托代建	0.76	-	0.76	江苏望涛
创业大厦周边拆迁	委托代建	1.00	-	1.00	高港新发
合计		31.19		30.38	

市场化在建项目					
在建项目名称	业务模式	计划总投资	累计投资	尚需投资	承建公司
明发项目	委托代建	9.88	9.13	0.75	高港新发
亚力山卓	委托代建	4.50	4.50	0.00	高港新发
特种兵	委托代建	1.50	0.11	1.39	高港新发
鹏翎胶管	委托代建	0.95	0.58	0.37	高港新发
顺丰项目	委托代建	0.80	0.62	0.18	高港新发
百世快递一期	委托代建	0.75	0.62	0.13	高港新发
久裕精工	委托代建	0.65	0.63	0.02	高港新发
泰州统超	委托代建	0.28	0.20	0.02	高港新发
国际财富中心停车场项目	委托代建	2.40	2.13	0.27	江苏望涛
合计		21.71	18.52	3.13	

4.热力销售

公司是高港区唯一的热力销售公司，热力销售业务仍具有很强的区域专营性，该业务由子公司江东热力负责；公司热力销售业务主要客户为益海（泰州）粮油工业有限公司、江苏汇福蛋白科技有限公司、江苏港城中药养生有限公司、丰益生物科技（江苏）有限公司等企业。2019年及2020年1-9月，公司实现热力销售收入分别为2.57亿元和2.18亿元，毛利润分别为0.41亿元和0.33亿元。综合来看，公司热力销售业务区域专营性很强，热力销售业务热源供应及销售较为稳定，预计未来该业务收入将保持稳定。

5.景区和管网资产经营

公司作为泰州市重要的国有资产运营主体，继续主要负责高港区口岸雕花楼景区和污水管网资产的经营。景区和管网资产经营业务仍由公司本部、子公司金港建投和望涛投资负责。

根据金港建投与泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司（以下简称“口岸建设”）签订的《口岸雕花楼景区经营权承包合同》及《商铺委托租赁与经营管理协议书》，口岸建设实际负责口岸雕花楼景区的经营、商铺出租及管理，金港建投按协议约定收取租金。2019年及2020年1-9月，金港建投口岸雕花楼景区运营分别确认收入0.47亿元和0.36亿元。

高港区的污水管网主要由公司本部、望涛投资及金港建投负责运营，公司本部、望涛投资及金港建投将污水处理管网出租给水利局或江苏港城污水处理有限公司（以下简称“港城污水”），每年收取一定的管网租赁费用。2019年及2020年1-9月，公司分别确认1.15亿元和1.63亿元的污水管网租赁收入。

综合来看，公司景区和管网资产经营业务收入稳定性较强，且营业成本主要为折旧费用，毛利率水平较高，是公司毛利润的重要来源；随着合并范围的扩大，未来该业务收入将有所增长。

6. 商贸业务

公司商贸业务主要由子公司登盛商贸、揽胜商贸和高港新发负责经营。其中登盛商贸、揽胜商贸主要商贸产品为钢材、砂石、水泥、电缆等建材以及机械设备等，高港新发贸易商品以通讯设备为主。

2020年1-9月，公司商贸业务确认收入3.09亿元，较2019年增长223.01%，主要系子公司高港新发的划入所致；2019年公司主要供应商及销售客户情况如下图所示。

2019年公司主要供应商及客户情况（单位：万元、%）

供应商	成本	占比
泰州江润水利建设有限公司	9040.97	100.00
销售客户	销售额	占总销售比
泰州市保源商贸有限公司	5077.67	53.04
泰州市核心港区鼎盛商贸有限公司	4496.41	46.96

7. 其他业务

公司其他业务主要为驾校培训业务、绿化业务和租赁业务，其他业务收入规模及占比较小。2019年，公司其他业务主要由驾校培训业务收入构成，2020年，公司开始确认绿化业务和租赁业务收入。

绿化业务主要由公司下属子公司港城绿化工程有限公司负责，业务范围包括绿化工程施工和绿化养护业务，采取市场公开招投标的方式承揽项目。2020年1-9月，公司确认绿化业务收入0.18亿元。

随着望涛投资和高港新发的划入，公司新增驾校培训和租赁业务，驾校培训业务主要由望涛投资子公司泰州市港城驾驶员培训有限公司（以下简称“港城驾培”）负责，港城驾培是泰州市辖范围内（含县级市）唯一的机动车驾驶员考试中心，主要依靠提供相关驾校培训和场地租赁获取收益。2020年1-9月，公司驾校培训业务确认收入0.13亿元。

租赁业务收入主要为高港新发使用自有厂房为入驻园区的企业提供经营性物业出租（包括标准厂房、职工公寓和综合办公楼）及相关配套服务获取的收入。2020年1-9月，公司租赁业务收入为0.13亿元。

（七）财务分析

1、审计报告

以下分析基于担保人提供的 2018-2020 年审计报告和 2021 年 3 月财务报告，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人的 2018-2020 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

资产负债表单位：万元

	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-03-31
流动资产：				
货币资金	139,685.98	501,690.32	302,410.81	294,903.16
应收票据				
应收账款	10,787.92	798,637.90	902,640.15	983,953.49
预付款项	535.79	22,358.65	32,168.83	43,777.27
其他应收款	131,711.17	588,264.15	899,273.06	865,271.71
存货	274,265.53	1,626,927.56	1,927,265.63	2,012,313.53
其他流动资产			1.35	1.35
流动资产合计	556,986.39	3,537,878.58	4,063,759.83	4,200,220.51
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,100.00	69,440.09	117,841.57	117,841.57
长期股权投资		5,173.25	154,767.15	154,767.15
投资性房地产	42,005.72	548,788.75	549,721.58	549,721.58
固定资产	214,991.11	504,775.63	640,675.15	635,182.82
在建工程	54,954.88	55,789.95	121,733.93	130,255.30
无形资产		6,406.46	6,678.41	6,625.58
长期待摊费用	5.36		214.19	186.25
递延所得税资产	360.89	400.18	1,605.53	1,605.53
非流动资产合计	313,417.96	1,190,774.31	1,593,237.52	1,596,185.79
资产总计	870,404.35	4,728,652.89	5,656,997.34	5,796,406.30
流动负债：				
短期借款	94,150.00	321,335.00	258,914.50	249,504.50
应付票据及应付账款	99,593.48	180,433.19	91,255.69	131,637.88
应付票据	92,800.00	139,300.00	58,615.00	99,650.00
应付账款	6,793.48	41,133.19	32,640.69	31,987.88
预收款项		2,438.06	676.18	507.14
应付职工薪酬	53.59	41.03	490.24	493.30
应交税费	12,661.24	65,096.50	82,202.08	84,748.28

其他应付款	194.82	26,222.36	29,660.14	30,253.34
一年内到期的非流动负债	52,500.00	443,316.00	463,034.49	191,300.63
其他流动负债		21,519.00	148,000.00	248,000.00
流动负债合计	259,153.13	1,060,401.14	1,074,233.32	936,445.08
非流动负债：				
长期借款	163,325.50	1,123,877.50	1,393,989.00	1,419,537.00
应付债券	7,000.00	400,100.43	484,000.00	589,000.00
长期应付款	81,001.34	217,528.09	364,722.78	505,128.76
递延所得税负债	5,837.58	54,550.32	54,783.53	54,783.53
非流动负债合计	257,164.42	1,796,056.35	2,297,495.31	2,568,449.29
负债合计	516,317.55	2,856,457.49	3,371,728.62	3,504,894.37
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	15,400.00	165,400.00	315,400.00	315,400.00
资本公积金	276,663.34	936,844.53	1,062,882.89	1,062,882.89
其它综合收益	16,448.13	159,653.19	159,653.19	159,653.19
盈余公积金	720.24	1,068.66	1,326.99	1,326.99
未分配利润	39,811.34	71,117.04	107,373.25	111,087.59
归属于母公司所有者权益合计	349,043.04	1,334,083.42	1,646,636.32	1,650,350.66
少数股东权益	5,043.76	538,111.98	638,632.40	641,161.27
所有者权益合计	354,086.80	1,872,195.40	2,285,268.72	2,291,511.93

	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/3/31
流动资产：				
货币资金	139,685.98	501,690.32	302,410.81	294,903.16
应收票据				
应收账款	10,787.92	798,637.90	902,640.15	983,953.49
预付款项	535.79	22,358.65	32,168.83	43,777.27
其他应收款	131,711.17	588,264.15	899,273.06	865,271.71
存货	274,265.53	1,626,927.56	1,927,265.63	2,012,313.53
其他流动资产			1.35	1.35
流动资产合计	556,986.39	3,537,878.58	4,063,759.83	4,200,220.51
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,100.00	69,440.09	117,841.57	117,841.57
长期股权投资		5,173.25	154,767.15	154,767.15
投资性房地产	42,005.72	548,788.75	549,721.58	549,721.58
固定资产	214,991.11	504,775.63	640,675.15	635,182.82
在建工程	54,954.88	55,789.95	121,733.93	130,255.30
无形资产		6,406.46	6,678.41	6,625.58
长期待摊费用	5.36		214.19	186.25
递延所得税资产	360.89	400.18	1,605.53	1,605.53
非流动资产合计	313,417.96	1,190,774.31	1,593,237.52	1,596,185.79

资产总计	870,404.35	4,728,652.89	5,656,997.34	5,796,406.30
流动负债：				
短期借款	94,150.00	321,335.00	258,914.50	249,504.50
应付票据	92,800.00	139,300.00	58,615.00	99,650.00
应付账款	6,793.48	41,133.19	32,640.69	31,987.88
预收款项		2,438.06	676.18	507.14
应付职工薪酬	53.59	41.03	490.24	493.3
应交税费	12,661.24	65,096.50	82,202.08	84,748.28
其他应付款	194.82	26,222.36	29,660.14	30,253.34
一年内到期的非流动负债	52,500.00	443,316.00	463,034.49	191,300.63
其他流动负债		21,519.00	148,000.00	248,000.00
流动负债合计	259,153.13	1,060,401.14	1,074,233.32	936,445.08
非流动负债：				
长期借款	163,325.50	1,123,877.50	1,393,989.00	1,419,537.00
应付债券	7,000.00	400,100.43	484,000.00	589,000.00
长期应付款	81,001.34	217,528.09	364,722.78	505,128.76
递延所得税负债	5,837.58	54,550.32	54,783.53	54,783.53
非流动负债合计	257,164.42	1,796,056.35	2,297,495.31	2,568,449.29
负债合计	516,317.55	2,856,457.49	3,371,728.62	3,504,894.37
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	15,400.00	165,400.00	315,400.00	315,400.00
资本公积金	276,663.34	936,844.53	1,062,882.89	1,062,882.89
其它综合收益	16,448.13	159,653.19	159,653.19	159,653.19
盈余公积金	720.24	1,068.66	1,326.99	1,326.99
未分配利润	39,811.34	71,117.04	107,373.25	111,087.59
归属于母公司所有者权益合计	349,043.04	1,334,083.42	1,646,636.32	1,650,350.66
少数股东权益	5,043.76	538,111.98	638,632.40	641,161.27
所有者权益合计	354,086.80	1,872,195.40	2,285,268.72	2,291,511.93
负债和所有者权益总计	870,404.35	4,728,652.89	5,656,997.34	5,796,406.30

利润表单位：万元

	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-03-31
营业总收入	102,944.67	188,297.69	496,490.11	123,536.07
营业收入	102,944.67	188,297.69	496,490.11	123,536.07
营业总成本	89,506.48	164,814.12	458,008.81	115,211.79
营业成本	85,789.54	159,809.04	427,736.39	106,222.20
税金及附加	319.52	708.97	5,121.95	465.13
销售费用	120.61	636.80	2,153.83	566.80
管理费用	1,853.49	2,378.96	10,858.76	3,102.50
财务费用	154.71	1,280.35	12,137.87	4,855.15
其中：利息费用	233.67	2,172.34	17,371.98	
减：利息收入	90.06	922.26	5,337.49	

加：其他收益		20,390.15	31,301.79	
投资净收益	40.00	75.11	55.34	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40.00	45.11		
公允价值变动净收益	379.51	1,854.36	932.83	
资产减值损失	-1,268.62	12,328.82	-4,831.18	
营业利润	13,857.70	58,132.01	65,940.08	8,324.28
加：营业外收入	29.75	86.95	172.71	
减：营业外支出	2.00	41.25	513.96	
利润总额	13,885.45	58,177.71	65,598.83	8,324.28
减：所得税	3,473.53	11,663.05	12,586.28	2,081.07
净利润	10,411.92	46,514.66	53,012.55	6,243.21

现金流量表单位：万元

	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-03-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	109,508.24	133,710.65	454,682.68	45,759.76
收到其他与经营活动有关的现金	124,673.06	163,154.17	550,465.07	134,594.55
经营活动现金流入差额(合计平衡项目)	0.00			
经营活动现金流入小计	234,181.30	296,864.82	1,005,147.75	180,354.31
购买商品、接受劳务支付的现金	99,015.08	348,803.57	580,808.48	96,469.01
支付给职工以及为职工支付的现金	1,028.45	1,841.20	6,789.01	1,518.74
支付的各项税费	1,241.16	8,988.35	21,408.73	3,211.31
支付其他与经营活动有关的现金	130,119.60	101,712.25	816,769.92	101,924.32
经营活动现金流出小计	231,404.30	461,345.37	1,425,776.14	203,123.37
经营活动产生的现金流量净额	2,777.00	-164,480.55	-420,628.39	-22,769.06
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		30.00	2,100.00	
取得投资收益收到的现金	40.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,766.03	
收到其他与投资活动有关的现金		50,355.97	2,928.03	
投资活动现金流入小计	40.00	50,385.97	9,794.06	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,024.66	3,342.48	45,703.08	8,521.37
投资支付的现金		1,708.89	202,703.05	
投资活动现金流出小计	1,024.66	5,051.37	248,406.13	8,521.37
投资活动产生的现金流量净额	-984.66	45,334.60	-238,612.07	-8,521.37
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		150,000.00	204,291.72	

取得借款收到的现金	274,415.50	620,123.45	1,814,160.00	389,215.12
收到其他与筹资活动有关的现金	108,600.00	148,916.65	157,594.05	55,282.69
发行债券收到的现金	7,000.00	50,000.00		
筹资活动现金流入小计	390,015.50	969,040.10	2,176,045.77	444,497.81
偿还债务支付的现金	103,020.00	176,571.80	1,224,666.26	299,404.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,938.47	81,270.89	254,205.27	66,027.34
支付其他与筹资活动有关的现金	278,915.95	496,278.86	6,550.00	
筹资活动现金流出小计	399,874.42	754,121.55	1,485,421.53	365,432.33
筹资活动产生的现金流量净额	-9,858.92	214,918.54	690,624.24	79,065.48
汇率变动对现金的影响	0.00			
现金及现金等价物净增加额	-8,066.58	95,772.60	31,383.79	47,775.04
期初现金及现金等价物余额	34,952.56	26,885.98	122,658.58	154,042.38
期末现金及现金等价物余额	26,885.98	122,658.58	154,042.38	201,817.42

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2018-2020年及2021年3月，担保人江苏创鸿的所有者权益分别为35.41亿元、187.22亿元、228.53亿元和229.15亿元，所有者权益保持平稳。

截至2021年3月末，公司所有者权益由实收资本（13.76%）、资本公积（46.38%）、其他综合收益（6.97%）、盈余公积（0.06%）、未分配利润（4.85%）、少数股东权益（27.98%）构成，权益结构稳定。

近三年一期公司的所有者权益情况（单位：万元）

	2018/12/31		2019/12/31		2020/12/31		2020/3/31	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
实收资本(或股本)	15,400.00	4.35%	165,400.00	8.83%	315,400.00	13.80%	315,400.00	13.76%
资本公积金	276,663.34	78.13%	936,844.53	50.04%	1,062,882.89	46.51%	1,062,882.89	46.38%
其它综合收益	16,448.13	4.65%	159,653.19	8.53%	159,653.19	6.99%	159,653.19	6.97%
盈余公积金	720.24	0.20%	1,068.66	0.06%	1,326.99	0.06%	1,326.99	0.06%
未分配利润	39,811.34	11.24%	71,117.04	3.80%	107,373.25	4.70%	111,087.59	4.85%
归属于母公司所有者权益合计	349,043.04	98.58%	1,334,083.42	71.26%	1,646,636.32	72.05%	1,650,350.66	72.02%
少数股东权益	5,043.76	1.42%	538,111.98	28.74%	638,632.40	27.95%	641,161.27	27.98%
所有者权益合计	354,086.80	100.00%	1,872,195.40	100.00%	2,285,268.72	100.00%	2,291,511.93	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2018-2021年3月末，担保人总资产分别为87.04亿元、472.87亿元、565.70亿元和579.64亿元，总资产持续增长。从资产构成来看，担保人流动资产占比较高，2018-2021年3月末，流动资产分别为55.70亿元、353.78亿元和406.38亿元和420.02亿元，占同期总资产的比重分别为63.99%、74.82%、71.84%和72.46%；担保人非流动资产占比相对较低，分别为31.34亿元、119.08亿元、159.32亿元和159.62亿元，在总资产中的占比分别为36.01%、25.18%、28.16%和27.54%。

近三年一期公司的资产情况（单位：万元）

	2018/12/31		2019/12/31		2020/12/31		2021/3/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	139,685.98	16.05%	501,690.32	10.61%	302,410.81	5.35%	294,903.16	5.09%
应收账款	10,787.92	1.24%	798,637.90	16.89%	902,640.15	15.96%	983,953.49	16.98%
其他应收款(合计)	131,711.17	15.13%	588,264.15	12.44%	899,273.06	15.90%	865,271.71	14.93%
存货	274,265.53	31.51%	1,626,927.56	34.41%	1,927,265.63	34.07%	2,012,313.53	34.72%
流动资产合计	556,986.39	63.99%	3,537,878.58	74.82%	4,063,759.83	71.84%	4,200,220.51	72.46%
非流动资产：								
可供出售金融资产	1,100.00	0.13%	69,440.09	1.47%	117,841.57	2.08%	117,841.57	2.03%
投资性房地产	42,005.72	4.83%	548,788.75	11.61%	549,721.58	9.72%	549,721.58	9.48%
固定资产(合计)	214,991.11	24.70%	504,775.63	10.67%	640,675.15	11.33%	635,182.82	10.96%
在建工程(合计)	54,954.88	6.31%	55,789.95	1.18%	121,733.93	2.15%	130,255.30	2.25%
非流动资产合计	313,417.96	36.01%	1,190,774.31	25.18%	1,593,237.52	28.16%	1,596,185.79	27.54%
资产总计	870,404.35	100.00%	4,728,652.89	100.00%	5,656,997.34	100.00%	5,796,406.30	100.00%

1. 货币资金

2018-2021年3月末，担保人货币资金分别为13.97亿元、50.17亿元、30.24亿元和29.49亿元，占同期流动资产总额的比重分别为25.08%、14.18%、7.44%和7.02%。2021年3月末货币资金余额较2020年末略有下降，总体处于稳定水平。

担保人的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，截至2020年末交易对手受限资金为14.84亿元。

2020年末江苏创鸿货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	117,544.20	49,870.99
银行存款	1,540,306,214.87	1,226,535,968.31
其他货币资金	1,483,684,347.20	3,790,317,373.27
合计	3,024,108,106.27	5,016,903,212.57

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	4394,650,000.00	1,320,200,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	1,044,034,347.20	1,849,600,468.45
履约保证金	-	620,516,904.82
合计	1,483,684,347.20	3,790,317,373.27

2. 应收账款

2018-2021年3月末，担保人应收账款分别为1.07亿元、79.86亿元、90.26亿元和98.40亿元，占同期流动资产总额的比重分别为1.94%、22.57%、22.21%和23.43%。主要系担保人与当地政府单位发生的往来款。

交易对手2021年3月末较2020年末应收账款增长8.13亿元，增幅为9.01%，主要系由于公司与当地政府间往来款增长导致。公司应收款中，应收明发集团泰州房地产开发有限公司的金额为4.28亿元，系子公司高港高新代建明发项目的未到期尾款及该项目每年的绿化、小区配套设施等产生的维护费用。目前明发集团泰州房地产开发有限公司经营情况良好，处于盈利状态，且过往与高港高新公司产生的往来款均按时结清，未产生欠款。

2020年末江苏创鸿应收账款情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占比
泰州市高港区住房和城乡建设局	4,566,793,284.65	50.51%
江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会	3,103,568,097.70	34.33%
泰州市高港区水利局	428,707,168.16	4.74%
明发集团泰州房地产开发有限公司	427,609,914.89	4.73%
亚力山卓家私（深圳）有限公司	213,303,834.67	2.36%
合计	8,739,982,300.07	96.67%

3. 其他应收款

2018-2021年3月末，担保人其他应收款分别为13.17亿元、5.88亿元、8.99亿元和8.65亿元，占同期流动资产总额的比重分别为23.64%、16.63%、22.13%和20.60%。主要系担保人与其代建工程业务客户发生的往来款。

2020年末江苏创鸿的其他应收款情况（单位：元）

单位名称	金额	占比（%）
江苏泰园城市发展有限公司	752,705,328.23	8.28%
泰州市凯明市政建设有限公司	729,122,100.00	8.02%
泰州市博超商贸有限公司	408,200,000.00	4.49%

泰州市格润园林绿化工程有限公司	349,300,000.00	3.84%
泰州市锦润污水处理有限公司	335,711,493.93	3.70%
合计	2,575,038,922.16	28.33%

4. 存货

2018-2021年3月末，担保人存货分别为27.43亿元、162.69亿元、192.73亿元和201.23亿元，占同期流动资产总额的比重分别为49.24%、45.99%、47.43%和47.91%。存货近年持续增长且规模较大，主要系公司系工程成本增加所致。公司存货占总流动资产比例逐年下降，资产质量逐年区域均衡。

2020年末江苏创鸿的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
土地开发成本	306,379,900.00	513,462,700.00
工程成本	18,717,750,749.54	15,599,465,561.49
库存商品	248,525,680.52	156,347,336.25
合计	19,272,656,330.06	16,269,275,597.74

5. 可供出售的金融资产

2018-2021年3月末，担保人可供出售金融资产分别为0.11亿元、6.94亿元、11.78亿元和11.78亿元，在总资产中的比重分别为0.35%、5.83%、7.40%和7.38%。

2020年江苏创鸿的可供出售的金融资产明细表（单位：元）

单位名称	期末余额
江苏华建联盟投资管理有限公司	5,000,000.00
泰州市凯明市政建设有限公司	3,000,000.00
泰州市新晟物业管理有限公司	2,574,000.00
泰州市万厦市政工程有限公司	36,000,000.00
江苏日晖虹雨化工有限公司	39,544,214.63
江苏港城污水处理有限公司	15,000,000.00
泰州市高港区凯璞庭创业投资基金合伙企业（有限合伙）	16,000,000.00
江苏百宁盈创医疗科技有限公司	4,950,000.00
泰州润信创业投资基金合伙企业（有限公司）	4,950,000.00
江苏永兴港口开发有限公司	158,578,236.71
江苏泰州港核心港区投资有限公司	296,565,627.64
泰州市临江港口开发有限公司	55,636,927.70
泰州市永安邻里中心农贸市场管理股份有限公司	1,838,300.00
泰州市振兴路农副产品交易市场有限公司	3,693,400.00
泰州市海诞农贸市场管理有限公司	881,300.00
泰州市绿鼎农副产品交易市场有限公司	941,900.00
泰州市好民智农贸市场管理有限公司	6,484,000.00

泰州市川裕农贸市场有限公司	2,499,600.00
江苏泰州瑞鸿汽车产业投资基金（有限合伙）	450,000,000.00
中交泰州投资建设有限公司	16,340,000.00
泰州市汪群农贸市场有限公司	938,800.00
泰州市高港区口岸农贸市场	11,549,400.00
合计	1,178,415,706.68

6.投资性房地产

2018-2021年3月末，担保人投资性房地产分别为4.20亿元、54.88亿元、54.97亿元和54.97亿元，占同期非流动资产总额的比重分别为13.40%、46.09%、34.50%和34.44%。

2020年江苏创鸿的投资性房地产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
土地使用权	5,497,215,800.00	5,487,887,500.00
合计	5,497,215,800.00	5,487,887,500.00

7.固定资产

2018-2021年3月末，担保人固定资产分别为21.50亿元、50.48亿元、64.07亿元和63.52亿元，占同期非流动资产总额的比重分别为68.60%、42.39%、40.21%和39.79%。担保人的固定资产主要为房屋及建筑物。

2020年江苏创鸿的固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	6,370,309,763.61	5,020,279,146.28
运输工具	9,539,630.77	5,136,421.23
办公设备及其他	26,902,130.88	22,340,708.98
合计	6,406,751,525.26	5,047,756,276.49

8.在建工程

2018-2021年3月末，担保人在建工程分别为5.50亿元、5.58亿元、12.17亿元和13.03亿元，占同期非流动资产总额的比重分别为17.53%、4.69%、7.64%和8.16%。近两年随着公司资产规模的增长，在建工程的占比逐渐下降。公司在建工程主要为水景街区综合项目。

2019年江苏创鸿的在建工程明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
水景街区综合项目	557,899,463.17	557,899,463.17
合计	557,899,463.17	557,899,463.17

(3)负债结构及主要科目分析

2018-2021年3月末,担保人流动负债分别为25.92亿元、106.04亿元、107.42亿元和93.64亿元,占同期总负债的比重分别为50.19%、37.12%、31.86%和26.72%。担保人流动负债中短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债占比较高。

近三年一期公司的负债情况(单位:万元)

	2018/12/31		2019/12/31		2020/12/31		2021/3/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:								
短期借款	94,150.00	18.23%	321,335.00	11.25%	258,914.50	7.68%	249,504.50	7.12%
应付票据	92,800.00	17.97%	139,300.00	4.88%	58,615.00	1.74%	99,650.00	2.84%
应付账款	6,793.48	1.32%	41,133.19	1.44%	32,640.69	0.97%	31,987.88	0.91%
预收款项	-	-	2,438.06	0.09%	676.18	0.02%	507.14	0.01%
应付职工薪酬	53.59	0.01%	41.03	-	490.24	0.01%	493.3	0.01%
应交税费	12,661.24	2.45%	65,096.50	2.28%	82,202.08	2.44%	84,748.28	2.42%
其他应付款	194.82	0.04%	26,222.36	0.92%	29,660.14	0.88%	30,253.34	0.86%
一年内到期的非流动负债	52,500.00	10.17%	443,316.00	15.52%	463,034.49	13.73%	191,300.63	5.46%
其他流动负债	-	-	21,519.00	0.75%	148,000.00	4.39%	248,000.00	7.08%
流动负债合计	259,153.13	50.19%	1,060,401.14	37.12%	1,074,233.32	31.86%	936,445.08	26.72%
非流动负债:								
长期借款	163,325.50	31.63%	1,123,877.50	39.35%	1,393,989.00	41.34%	1,419,537.00	40.50%
应付债券	7,000.00	1.36%	400,100.43	14.01%	484,000.00	14.35%	589,000.00	16.81%
长期应付款	81,001.34	15.69%	217,528.09	7.62%	364,722.78	10.82%	505,128.76	14.41%
递延所得税负债	5,837.58	1.13%	54,550.32	1.91%	54,783.53	1.62%	54,783.53	1.56%
非流动负债合计	257,164.42	49.81%	1,796,056.35	62.88%	2,297,495.31	68.14%	2,568,449.29	73.28%
负债合计	516,317.55	100.00%	2,856,457.49	100.00%	3,371,728.62	100.00%	3,504,894.37	100.00%

1.短期借款

2018-2021年3月末,担保人短期借款为9.42亿元、32.13亿元、25.89亿元和24.95亿元,占同期非流动负债总额的比重分别为36.33%、30.30%、24.10%和26.64%。2021年3月末担保人短期借款余额较年初下降3.63%,主要系保证借款下降较为明显所致。

2020年末江苏创鸿短期借款明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
质押借款	243,195,000.00	365,940,000.00
保证借款	2,185,950,000.00	2,636,000,000.00
信用借款	10,000,000.00	10,000.00
保证+质押借款	-	146,400,000.00
保证+抵押借款	150,000,000.00	65,000,000.00
合计	2,589,145,000.00	3,213,350,000.00

2.应付票据

2018-2021年3月末,担保人应付票据分别为9.28亿元、13.93亿元、5.86亿元和9.97亿元,占非流动负债的比重分别为35.81%、13.14%、5.46%和10.64%,2020年末应付票据增加主要原因是担保人在项目建设、原材料采购中使用银行承兑汇票支付增加。

2020年末江苏创鸿应付票据明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票	426,150,000.00	1,143,000,000.00
信用证	160,000,000.00	250,000,000.00
合计	586,150,000.00	1,393,000,000.00

3.应付账款

2018-2021年3月末,担保人应付账款分别为0.68亿元、4.11亿元、3.26亿元和3.20亿元,占非流动负债的比重分别为2.62%、3.88%、3.04%和3.42%。

2020年末江苏创鸿应付账款明细表(单位:元)

单位名称	期末余额	占比
泰州宝厦建设工程有限公司	183,565,987.81	56.24%
江苏新嘉高科建材有限公司	14,862,673.74	4.55%
泰州市九旺混凝土有限公司	10,458,637.59	3.20%
江苏润都建设工程有限公司	9,575,227.02	2.93%
江苏运发建设工程有限公司	8,097,172.89	2.48%
合计	226,559,699.05	69.40%

4.其他应付款

2018-2021年3月末,担保人其他应付款为0.02亿元、2.62亿元、2.97亿元和3.03亿元,占同期非流动负债总额的比重分别为0.00%、0.23%、0.06%和0.05%。截至2020年末,其他应付款主要系担保人与泰州地区其他平台的往来款。

2020年末江苏创鸿的其他应付款情况(单位:元)

单位名称	期末金额	占比
江苏临港经济园投资开发有限公司	98,683,272.00	33.27%
泰州港口建设发展有限公司	40,000,000.00	13.49%
泰州市凯源投资开发有限公司	19,800,000.00	6.68%
江苏日晖虹雨化工有限公司	14,000,000.00	4.72%
泰州市华都大酒店有限公司	12,000,000.00	4.04%
合计	184,483,272.00	62.20%

5.一年内到期的非流动负债

2018-2021年3月末，担保人一年内到期的非流动负债为5.25亿元、44.33亿元、46.30亿元和19.13亿元，占同期非流动负债总额的比重分别为20.26%、41.81%、43.10%和20.43%。主要为一年内到期的长期借款。

2020年末江苏创鸿的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,388,275,000.00	3,433,160,000.00
一年内到期的应付债券	90,000,000.00	1,000,000,000.00
一年内到期的长期应付款	152,069,898.40	
合计	4,630,344,898.40	4,433,160,000.00

6.长期借款

2018-2021年3月末，担保人长期借款分别为16.33亿元、112.39亿元、139.40亿元和141.20亿元，占非流动负债的比重分别为63.51%、62.57%、60.67%和55.27%，担保人近三年长期借款余额呈上升趋势。

2020年末江苏创鸿的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
质押借款	150,000,000.00	111,715,000.00
保证借款	9,190,490,000.00	7,350,020,000.00
信用借款	2,888,800,000.00	612,540,000.00
保证+质押借款	296,000,000.00	1,380,000,000.00
保证+抵押借款	682,700,000.00	1,038,500,000.00
保证+抵押+质押借款	731,900,000.00	746,000,000.00
合计	13,939,890,000.00	11,238,775,000.00

7.应付债券

2018-2021年3月末，担保人应付债券余额分别为0.70亿元、40.01亿元、48.40亿元和58.90亿元，占非流动负债的比重分别为2.72%、22.28%、21.07%和22.93%。

2020年末江苏创鸿的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
江苏望涛企业债	-	250,000,000.00
联讯证券非公开公司债	90,000,000.00	90,000,000.00
国信证券非公开公司债	-	750,000,000.00
非公开定向债务融资工具（PPN）	200,000,000.00	200,000,000.00

中期票据	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长江证券私募债 (20 望涛 01)	470,000,000.00	-
长江证券私募债 (20 望涛 02)	370,000,000.00	-
16 年高港高新私募债 (3+2 年)	-	498,989,534.59
17 年高港高新债 (7 年)	1,200,000,000.00	1,485,914,813.83
18 年高港高新定向融资工具(3 年)	-	226,100,000.00
方正证券私募债 (20 高港 01)	760,000,000.00	-
方正证券私募债 (20 高港 02)	220,000,000.00	-
方正证券私募债 (20 高港 03)	120,000,000.00	-
江苏创鸿非公开公司债	500,000,000.00	500,000,000.00
减：重分类到一年内到期的应付债券	90,000,000.00	1,000,000,000.00
合计	4,840,000,000.00	4,001,004,348.42

8. 长期应付款

2018-2021 年 3 月末，担保人长期应付款余额分别为 8.10 亿元、21.75 亿元、36.47 亿元和 50.51 亿元，占非流动负债的比重分别为 31.50%、12.11%、15.87% 和 19.67%。

2020 年末江苏创鸿的长期应付款情况 (单位：元)

项目	期末余额	期初余额
融资租赁	3,647,227,782.68	2,175,280,941.78
合计	3,647,227,782.68	2,175,280,941.78

(4) 盈利能力分析

公司最近三年一期的主要盈利能力指标如下：

主要盈利能力指标表

单位：万元，%

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业收入	102,944.67	188,297.69	496,490.11	123,536.07
营业成本	85,789.54	159,809.04	427,736.39	106,222.20
毛利率	16.66%	15.13%	13.85%	14.02%
营业利润	13,857.70	58,132.01	65,940.08	8,324.28
利润总额	13,885.45	58,177.71	65,598.83	8,324.28
净利润	10,411.92	46,514.66	53,012.55	6,243.21
总资产报酬率	-	2.08%	1.26%	0.15%
净资产收益率	-	2.48%	2.32%	0.27%

2018-2021 年 3 月末，公司的营业收入分别为 10.29 亿元、18.83 亿元、49.65 亿元和 12.35 亿元。2020 年新增酒店业务、绿化业务和驾校培训业务。公司毛利率 2018-2021 年 3 月末分别为 16.66%、15.13%、13.85%和 14.02%，公司毛利率

处于较高的水平。工程施工收入、国有资产经营收入、园区经营收入、热力业务收入和土地改造业务是收入的主要组成部分。

2018-2021年3月末，公司分别实现净利润1.04亿元、4.65亿元、5.30亿元和0.62亿元，2019年-2021年3月末净资产收益率分别为2.86%、2.32%和0.27%。整体上看，2021年3月公司整体经营情况平稳，综合毛利率处于较好的水平，整体盈利能力较好。

(5) 现金流量分析

2018-2021年3月末江苏创鸿的现金流情况（单位：万元）

	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/3/31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	109,508.24	133,710.65	454,682.68	45,759.76
收到其他与经营活动有关的现金	124,673.06	163,154.17	550,465.07	134,594.55
经营活动现金流入小计	234,181.30	296,864.82	1,005,147.75	180,354.31
购买商品、接受劳务支付的现金	99,015.08	348,803.57	580,808.48	96,469.01
支付给职工以及为职工支付的现金	1,028.45	1,841.20	6,789.01	1,518.74
支付的各项税费	1,241.16	8,988.35	21,408.73	3,211.31
支付其他与经营活动有关的现金	130,119.60	101,712.25	816,769.92	101,924.32
经营活动现金流出小计	231,404.30	461,345.37	1,425,776.14	203,123.37
经营活动产生的现金流量净额	2,777.00	-164,480.55	-420,628.39	-22,769.06
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		30.00	2,100.00	
取得投资收益收到的现金	40.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,766.03	
收到其他与投资活动有关的现金		50,355.97	2,928.03	
投资活动现金流入小计	40.00	50,385.97	9,794.06	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,024.66	3,342.48	45,703.08	8,521.37
投资支付的现金		1,708.89	202,703.05	
投资活动现金流出小计	1,024.66	5,051.37	248,406.13	8,521.37
投资活动产生的现金流量净额	-984.66	45,334.60	-238,612.07	-8,521.37
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		150,000.00	204,291.72	
取得借款收到的现金	274,415.50	620,123.45	1,814,160.00	389,215.12
收到其他与筹资活动有关的现金	108,600.00	148,916.65	157,594.05	55,282.69
发行债券收到的现金	7,000.00	50,000.00		
筹资活动现金流入小计	390,015.50	969,040.10	2,176,045.77	444,497.81
偿还债务支付的现金	103,020.00	176,571.80	1,224,666.26	299,404.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,938.47	81,270.89	254,205.27	66,027.34
支付其他与筹资活动有关的现金	278,915.95	496,278.86	6,550.00	
筹资活动现金流出小计	399,874.42	754,121.55	1,485,421.53	365,432.33

筹资活动产生的现金流量净额	-9,858.92	214,918.54	690,624.24	79,065.48
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-8,066.58	95,772.60	31,383.79	47,775.04
期初现金及现金等价物余额	34,952.56	26,885.98	122,658.58	154,042.38
期末现金及现金等价物余额	26,885.98	122,658.58	154,042.38	201,817.42

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，担保人的经营活动产生的现金流量净额为 0.28 亿元、-16.45 亿元、-42.06 亿元和-2.28 亿元，有一定波动，但 2018 年有所改善。2021 年 3 月末担保人经营活动现金流入为 18.04 亿元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金 4.58 亿元和收到其他与经营活动有关的现金 13.46 亿元。截止 2021 年 3 月，担保人经营活动现金流出为 20.31 亿元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金 9.65 亿元和支付其他与经营活动有关的现金 10.19 亿元。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为 -0.10 亿元、4.53 亿元、-23.86 和-0.85 亿元。其中 2019 年投资活动产生的现金流量净额增加，主要是担保人在口岸水景街区项目上进行投资。

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，担保人筹资活动产生的现金净流量分别为 -0.99 亿元、21.49 亿元、69.06 亿元和 7.91 亿元。只有 2018 年担保人筹资活动产生的现金净流量为负，其余均为正。总体来看，筹资性净现金流对担保人的经营和投资资金需求提供了补充。

(6) 偿债能力分析

2018-2021 年 3 月末公司偿债能力指标

项目/时间	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 1-3 月
资产负债率	59.32%	60.41%	59.60	60.47
流动比率	2.15	3.34	3.78	4.49
速动比率	1.09	1.80	1.99	2.34
EBITDA (亿元)	2.26	7.12	-	-
利息保障倍数	1.26	0.88	-	-

从短期偿债指标来看，2018-2021 年 3 月末，担保人流动比率分别为 2.15、3.34、3.78 和 4.49；速动比率分别为 1.09、1.80、1.99 和 2.34，短期偿债能力较强，担保人逐步提高中长期负债的比重，增强担保人短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2018-2021年3月末，担保人资产负债率为59.32%、60.41%、59.60%和60.47%，整体来看，担保人资产负债率保持较合理水平，长期偿债能力较强。

（八）融资及担保情况

1、对外融资

根据担保人江苏创鸿提供的截至2021年3月的融资明细，江苏创鸿对外融资合计301.92亿元。

截至到2021年3月末，公司从外部获取融资合计314.76亿元，包括银行融资102.44亿元，占比32.55%；信托融资83.45亿元，占比26.51%；债券融资77.90亿元，占比24.75%；金融租赁28.88亿元，占比9.18%；商业租赁16.59亿元，占比5.27%；其他融资5.50亿元，占比1.75%，全部为ABS融资。公司对外融资以银行渠道为主，也包括信托、债券等，融资渠道多样。

	借款金额（亿元）	占比
银行	102.44	32.55%
信托	83.45	26.51%
债券	77.90	24.75%
金租	28.88	9.18%
商租	16.59	5.27%
其他	5.50	1.75%
总计	314.76	100.00%

江苏创鸿的主要银行借款分列

银行名称	借款余额
中信银行	760,000,000.00
中国银行泰州	150,000,000.00
中国农业银行	414,000,000.00
中国民生银行	1,196,540,000.00
中国建设银行	570,000,000.00
中国光大银行	756,380,000.00
中国工商银行	219,850,000.00
浙商银行	400,000,000.00
兴业银行	1,535,000,000.00
泰州农商行	49,000,000.00
宁波银行	300,000,000.00
南京银行	2,018,700,000.00

莱商银行	100,000,000.00
交通银行	171,000,000.00
江苏长江商业银行	55,400,000.00
江苏银行	503,045,000.00
农村商业银行	322,000,000.00
华夏银行	246,000,000.00
恒丰银行	70,000,000.00
国家开发银行	40,000,000.00
渤海银行南京分行	212,500,000.00
澳门国际银行	150,000,000.00

江苏创鸿 2021-2024 年及以后到期债务情况 (单位: 亿元)

时间	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年及以后
金额	61.30	95.59	45.09	112.77

从债务到期情况来看, 2021-2024 年及以后分别到期 61.30 亿元、95.59 亿元、45.09 亿元和 112.77 亿元。2021 年和 2022 年到期债务分别占比为 19.48% 和 30.37%, 公司有一定短期还债压力, 截止 2021 年 3 月末公司货币资金为 29.49 亿元、应收账款为 98.40 亿元、其他应收款为 86.53 亿元, 流动资产合计 420.02 亿元, 为公司短期还款有一定程度的保障, 另外公司流动比率和速动比率分别为 4.49 和 2.34, 公司资产流动性较好, 江苏创鸿短期还债能力良好, 另外公司在 2019 年收到政府的补助为 3.13 亿元, 为公司还款有一定程度的帮助。江苏创鸿信誉良好, 未来将持续拓展外部融资渠道, 用于保障公司经营和相关的项目建设进度, 此外随着公司项目建设项目的收入逐步回款, 对未来债务偿还将有较好的保障。

2、对外担保

截至 2021 年 3 月底, 公司对外担保余额为 89.46 亿元, 其中, 对国企担保金额 87.65 亿元, 占 97.98%, 对民企担保金额为 1.81 亿元, 占担保总额的 2.02%。

被担保民企 (1) 泰州市高港自来水有限公司经营范围为自来水生产供应; 自来水管道的安装维修 (凭资质证书经营); 水暖器材、卫生陶瓷、建筑装潢材料 (不含油漆)、五金材料、电器材料批发零售, 泰州市高港区口岸街道经济服务中心为第二大股东。公司国有资产管理业务中包括污水处理业务, 与该公司存在合作关系。(2) 泰州天水房地产开发有限公司注册资本 2 亿元, 主要从事房地产开发经营等业务。该公司与江苏创鸿存在往来工程款, 系与公司从事保障房项目

合作开发产生。(3) 泰州市振发船舶修理有限公司、泰州市振发钢结构有限公司均为高港高新管委会委派其工作人员作为出资人成立的公司, 实际控制人均为高港高新管委会。公司为民企担保金额较低, 担保业务多与政府合作或有国企背景, 代偿风险低。

(九) 信用评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2021 年 3 月 19 日出具的跟踪评级报告, 江苏创鸿资产管理有限公司主体长期信用等级为 AA+, 评级展望为稳定。江苏创鸿发债情况具体情况如下:

江苏创鸿资产管理有限公司					
证券名称	发行日期	到期日期	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	证券类别
21 创鸿 01	2021-04-30	2026-05-07	9.5	6.5	私募债
21 高港 A2	2021-02-26	2023-02-26	1	6.7	证监会主管 ABS
21 高港 A3	2021-02-26	2024-02-26	3	6.9	证监会主管 ABS
21 高港次	2021-02-26	2024-02-26	0.5	0	证监会主管 ABS
21 高港 A1	2021-02-26	2022-02-26	1	5	证监会主管 ABS
21 创鸿 D1	2021-01-25	2022-01-26	10	4.95	私募债
20 创鸿 D2	2020-11-27	2021-12-01	7	5	私募债
20 创鸿 D1	2020-09-21	2021-09-23	6.6	5	私募债
19 创鸿 01	2019-10-18	2024-10-21	5	7.3	私募债
合计			43.6		

(十) 征信查询及诉讼情况

经人行征信系统查询, 截至 2021 年 4 月 12 日, 公司在 23 家金融机构的业务仍未结清, 当前负债余额为 437123.49 万元, 无不良和违约负债余额。公司已结清业务中无欠息。

经查询“全国法院被执行人信息查询”, 江苏创鸿无被执行情况。



查询结果

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

经查询“中国裁判文书网”，江苏创鸿无涉诉情况。

五、资金用途介绍

信托资金用于偿还融资人合计 3.00 亿元的金融机构贷款。贷款详情如下：

借款人：江苏泰州港核心港区投资有限公司

贷款人：中粮信托有限责任公司

期限：24 个月

贷款金额：3 亿元（未来 2 年需还款 3 亿元）

贷款用途：补充流动资金

还本计划：

还款日期	金额（万元）
2021 年 10 月 15 日	4100
2021 年 10 月 18 日	3280
2021 年 10 月 23 日	2810
2021 年 10 月 25 日	2080
2021 年 10 月 30 日	1750
2021 年 11 月 1 日	1030
2021 年 11 月 8 日	2140
2021 年 11 月 15 日	1700
2021 年 11 月 22 日	1200
2021 年 11 月 29 日	1300
2021 年 12 月 6 日	1320
2021 年 12 月 12 日	600
2021 年 12 月 20 日	1950
2021 年 12 月 27 日	4740
合计	30000

结论

（一）高港区产业特色明确，经济财政实力强

高港区位于泰州市市区南半部，濒临长江。北连泰州医药高新区，东接姜堰区、泰兴市，西临扬州市江都区，南与扬中市隔江相望。全区总面积 286.83 平方千米。其中，中心城区东至高港大道，西至南官河，南至港口路，北至宁通高速，建成区面积 13.70 平方千米。高港辖区内有全国重点文物保护单位 1 处（人民海军诞生地），省级文物保护单位 1 处（雕花楼），市级文物保护单位 7 处（城隍庙、龙王庙、泰昌生木号、龙泉池浴室、解放街戚宅、解放街孙宅、佴家庄战斗纪念碑）。有南宋抗金名将岳飞大胜金兵的遗址南坝桥，有形成于南宋的口岸庆元街、口岸解放街清式民居、古东岳庵等古建筑。另有红色旅游景点中国人民解放军海军诞生地纪念馆。高港区 2017 年入选全国综合实力百强区、中国工业百强县区；2018 年入选全国综合实力百强区、中国工业百强区、全国科技创新百强区；2019 年 10 月，入选 2019 年度全国科技创新百强区。第二批国家农产品质量安全县。2020 年，高港区实现地区生产总值 634.97 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.1%，增速排名全市第二，高于全市平均水平 0.5 个百分点；一般公共预算收入 46.40 亿元，增长 10.23%，经济与财政实力较强。良好的区域环境为融资人的发展奠定了良好的基础。

（二）融资人业务具有专营优势，平台属性强，偿债能力有保障

本项目交易对手江苏泰州港核心港区投资有限公司在高港区城市基础设施建设领域中承担重要开发建设项目建设主体，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持，截至 2021 年 3 月末，总资产为 238.76 亿元，净资产为 81.51 亿元，资产负债率为 65.86%，营业收入为 2.15 亿元。根据高港区政府 2020 年预决算报告，高港区 2020 年一般公共预算收入 46.40 亿元，财政总收入为 70.63 亿元，政府性基金收入预算 12.06 亿元（其中国有土地使用权出让收入 11.49 亿元），将对核心港区的还款形成有效支持。

（三）担保人资产规模较大，平台属性强，担保能力雄厚

担保人公司是泰州市重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事泰州市范围内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等。

担保人在建项目和拟建项目规模大，各个业务板块收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2020 年 7 月 16 日出具的跟踪评级报告，江苏创鸿资产管理有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2021 年 3 月，江苏创鸿总资产为 579.64 亿元，营业收入为 12.35 亿元。

作为泰州市重要平台，公司受到泰州市政府的高度重视和大力支持，2019 年 9 月 29 日，经泰州市政府文件（泰国资复【2019】37 号）批准，泰州市政府向公司新增注资 30 亿元，公司资产规模进一步扩大，未来收入增长预期较强。同时，公司背靠泰州市政府，项目来源和规模将有强有力的保障。