

编号:

央企信托有限责任公司
央企信托•**562 号集合资金信托计划
尽职调查报告

目录

第一节 项目要点介绍	3
一、项目概况	3
二、项目亮点	6
三、交易对手评级	7
第二节 交易对手-泰州 DFZGYC 控股集团有限公司	7
一、公司情况	7
二、业务情况	15
三、财务情况	21
四、融资、担保情况	41
五、资信情况	42
六、综合评价	43
第三节 担保人-泰州 YYCKG 集团有限公司	44
一、公司情况	44
二、业务情况	50
三、财务状况	56
四、融资、担保情况	76
五、资信情况	76
六、综合评价	77
第四节 区域分析	78
一、泰州市基本情况	78
二、泰州市医药高新区（高港区）	87
第五节 交易方案	93
一、信托要素	93
二、交易结构及交易结构图	94
三、风险保障措施	96

第一节 项目要点介绍

一、项目概况

央企信托有限责任公司（以下简称“央企信托”或“受托人”）拟发起设立“央企信托·**562号集合资金信托计划”，信托计划总规模不超过5亿元，可分期发行。信托资金用于投资泰州DFZGYC控股集团有限公司（以下简称“DFZGYC”或“发行人”）发行的永续债权权益投资计划，信托计划无固定期限，各期信托计划投资期限为2+N年（初始投资期为2年，递延后每1年为一个投资周期），初始投资期限届满，发行人未全部赎回永续债权的，信托计划进入下一投资期限。DFZGYC将信托资金用于偿还其他金融机构借款及用于子公司泰州医药城华盈商贸有限公司支付贸易采购款，发行前向我司提供资金用途相关材料，确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。DFZGYC有权在每期永续债权权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满2年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日、后续投资期限届满日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；同时，DFZGYC亦有权不行使赎回权，永续债权权益投资计划的赎回权归DFZGYC所有。若发生强制赎回情形或加速清偿条款，受托人有权要求DFZGYC赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，本信托计划终止。泰州YYCKG集团有限公司（以下简称“YYCKG”或“担保人”）为DFZGYC在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

在信托文件中披露永续债权式权益性投资在投资标的企业破产清算时，清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务，优先于优先股和普通股。发行前将取得由会计师事务所出具的对本信托计划认定为永续债权式权益性投资的文件及政府主管单位出具的发行永续债的相关批复。

DFZGYC需在发生递延事件前至少20个工作日书面告知，将当期利息以及已经递延支付的利息及孳息（即递延支付的利息在递延期间按照当期利率累计

计息) 递延支付, 该递延支付不视为违约, 且不受任何递延支付次数的限制。若永续债权该期届满且 DFZGYIC 未选择递延, 则永续债权到期一次性还本并结清当期利息。

1、强制付息事件如下:

信托期内, 如出现下列任一情况, DFZGYIC 需立即偿还所有未支付的利息及孳息等应付款项:

(1) 该投资收益支付日前 12 个月 DFZGYIC 向普通股股东分红或分配股息 (上缴国有资本收益除外);

(2) 该投资收益支付日前 12 个月 DFZGYIC 向其他权益工具 (包括但不限于其他永续债权投资/永续债权) 支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为 (包括做出关于实施偿还的有效决议)。

(3) DFZGYIC 减少注册资本 (包括做出关于减少注册资本的有效决议)。

2、强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时, 我司有权宣布本信托计划提前到期, 并收回本息:

(1) 发行人或保证人发生未能偿还到期债务的违约情况: 债券种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务, 以及银行贷款、承兑汇票等对金融机构非公开发行债务;

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

(3) 华诚医学投资主体信用评级下调的, 但非因华诚医学投资自身信用原因, 因国内评级体系与国际接轨, 国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外;

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

- (5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的；
- (6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。。

经查询最新的地方政府融资平台名单（2018年第四季度），DFZGYC、YYCKG 为非平台名单内企业。

发行人及担保人所属的医药高新区内主要平台共有10家，分别为泰州国控投资集团有限公司、泰州华信药业投资有限公司（AA+）、泰州鑫泰集团有限公司（AA+）、泰州 YYCKG 集团有限公司（AA+）、泰州市新滨江开发有限责任公司（AA+）、泰州高教投资发展有限公司（AA）、泰州华诚医学投资集团有限公司（AA）、泰州 DFZGYC 控股集团有限公司（AA）、泰州润江建设发展有限公司、泰州通泰投资有限公司（AA）。

从股东实力、发债情况、评级情况及财务数据来看，担保人 YYCKG 综合实力强，总资产位列医药高新区第四，政府支持力度大，担保能力强；发行人泰州 DFZGYC 控股集团有限公司主要从事泰州医药高新区基础设施建设、教育教学投资等相关业务，股东实力强，自身业务属性强，地区政府支持力度大，具有较好的发展潜力。综合来看，本次交易结构较优。

泰州医药高新区主要平台公司情况（财务数据截至2021年末）

序号	名称	控股股东	注册资本(万元)	成立时间	总资产(亿元)	净资产(亿元)	营业收入(亿元)	负债率	债券余额(亿元)
1	泰州国控投资集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	300,000.00	2021/7/14	1500.00 (预计)	-	-	-	无
2	泰州华信药业投资有限公司	泰州市人民政府	732,851.16	2005/12/28	859.19	307.84	43.56	64.17%	147.00
3	泰州鑫泰集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	1,005,072.56	2001/9/14	652.92	226.82	44.44	65.26%	101.5
4	泰州 YYCKG 集团有限公司	泰州医药高新技术产业开发区管理委员会	500,000.00	2014/1/28	552.47	180.25	25.7	69.45%	无
5	泰州市新滨江开发有	泰州市政府国有资产监督管理委员会	433,000.00	2000/8/18	425.32	135.45	19.59	68.15%	66.78

	限责任公司								
6	泰州华诚医学投资集团有限公司	泰州医药高新技术产业开发区管理委员会、国开发展基金有限公司	295,600.00	2009/8/18	264.24	79.91	10.48	69.76%	54.4
7	泰州DFZGYC控股集团有限公司	泰州医药高新技术产业开发区管理委员会	271,610.25	2010/7/2	230.45	74.91	12.07	67.49%	37.72
8	泰州高教投资发展有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	501,500.00	2004/6/3	219.62	97.3	10.01	55.69%	35.2
9	泰州通泰投资有限公司(截至2021年6月末数据)	泰州数据产业园区管理委员会	303,180.70	2009/4/15	92.33	36.66	1.91	60.29%	10.0
10	泰州润江建设发展有限公司(截至2021年9月末数据)	泰州医药高新技术产业开发区管委会	120,000.00	2008/9/8	81.62	37.37	7.14	72.84%	无

二、项目亮点

1、交易对手区域优质：近年来，泰州市经济保持较快发展，主要经济指标均保持较快增速。泰州市经济总量在江苏省13个地级市中位居中游水平，为发行人及担保人业务发展提供了良好的外部环境。

2、交易对手泰州DFZGYC控股集团有限公司，成立于2010年7月2日，实际控制人为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会。公司作为泰州医药高新区重要的国有资产运营主体，主要负责医药高新区标准化厂房建设、园区配套房地产开发及物业管理等。近几年公司快速发展，2021年，公司实现营业收入12.07亿元，净利润1亿元，2022年9月末公司总资产242.28亿元，负债167.23亿元，资产负债率69.02%。随着公司业务不断扩展，未来公司业务及盈利能力进一步上升，具有较好的合作空间。

本项目担保人YYCKG为泰州医药高新区(高港区)重要的基础设施建设及国

有资产经营管理主体，主要负责泰州市医药高新区的基础设施项目建设，公司的发展得到了地区政府的大力支持，2022年4月，医药高新区管委会将其持有的华诚医学、东方控股全部股权，以及数据产业园管委会持有的通泰投资全部股权无偿划转至公司，有效提升了公司的资本实力。2022年9月末公司总资产564.40亿元，负债395.51亿元，资产负债率69.90%，实现营业收入25.70亿元，净利润3.31亿元，2022年7月5日获得中证鹏元资信评估股份有限公司给予公司主体AA+评级，评级展望为稳定，截至2022年9月末公司合并范围存续债券76.62亿元，全部是子公司泰州东方、华诚医学与通泰投资存续的债券。截止2023年3月24日，YYCKG存续债券规模共2亿元，为泰州市首单新交所上市自贸区债。公司具有较强的还款能力和担保能力。

三、交易对手评级

1. 发行人：泰州 DFZGYC 控股集团有限公司

外部评级：2022年7月27日，主体信用评级AA，评级机构上海新世纪资信评级

YY 评级：8。

2. 担保人：泰州 YYCKG 集团有限公司

外部评级：2022年7月5日，主体信用评级AA+，评级机构中证鹏元资信，未来展望稳定。

截至目前，高新区近三年无城投债券违约情况，亦无债券违约舆情。

第二节 交易对手-泰州 DFZGYC 控股集团有限公司

一、公司情况

(一) 基本概况

企业名称	泰州 DFZGYC 控股集团有限公司
法定代表人：	秦鑫

成立日期:	2010-07-02
注册资本:	人民币 271,610.25 万元
统一社会信用代码:	91321291558041864B
注册地址:	泰州市医药高新区海陵南路 179 号 B 座 1712
经营范围:	市场管理, 医药会展服务, 房屋、机械设备租赁, 对外投资, 医药技术开发服务, 疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发(不含药品、医疗器械的生产销售), 经济信息咨询服务, 物业管理, 从事授权范围内的国有资产的经营、资本运作, 房屋建筑工程施工, 城市基础设施建设, 市政工程施工, 土地整理, 城市防洪工程建设投资、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。(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: 发电业务、输电业务、供(配)电业务; 供电业务; 输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验(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)

(二) 公司历史沿革

发行人 DFZGYC 于 2010 年 7 月 2 日设立, 设立时名称为泰州泰信药业投资有限公司, 注册资本为 3000 万元, 该出资已经上海荣审会计师事务所有限责任公司以荣审字【2010】第 01-133 号《验资报告》验证, 股东为泰州华信药业投资有限公司。2010 年 9 月, DFZGYC 的名称变更为泰州 DFZGYC 有限公司。2011 年 6 月, 公司名称由泰州 DFZGYC 有限公司变更为泰州 DFZGYC 控股集团有限公司。

2010 年 7 月, 公司经股东决定后增加注册资本 105,610.25 万元, 增资完成后公司注册资本变更为 108,610.25 万元, 该出资已经江苏天衡会计师事务所有限公司以天衡验字(2010)058、059、060、061 号《验资报告》验证。2011 年 1 月, 公司股东决定增加注册资本 6000 万元, 增资完成后的注册资本变更为人民币 114,610.25 万元, 该出资已经南京益诚会计师事务所以宁益诚验字(2010)1-071 号《验资报告》验证。2011 年 3 月, 公司股东决定增加注册资本 7,000 万

元，增资完成后注册资本变更为人民币 121,610.25 万元，该出资已经南京益诚会计师事务所以宁益诚验字（2011）1-13 号《验资报告》验证。

2014 年 8 月 25 日，泰州市政府国有资产监督管理委员会出具泰国资【2014】42 号《市国资委关于泰州华信药业投资有限公司调整公司股权进行资产重组方案中相关事项的批复》，同意发行人 DFZGYC 的股东泰州华信药业投资有限公司以 137,875.26 万元的价格将其持有的 DFZGYC100%的股权转让给泰州医药高新技术产业园区管理委员会。2014 年 12 月 31 日，泰州市人民政府出具泰政复【2014】81 号《市政府关于授权泰州医药高新技术产业园区管委会对泰州 DFZGYC 控股集团有限公司履行出资人职责的批复》，同意授权泰州医药高新技术产业园区管委会对泰州 DFZGYC 控股集团有限公司履行出资人职责。2014 年 12 月 31 日公司股东泰州华信药业投资有限公司决定将其持有的 100%的股权转让给泰州医药高新技术产业园区管理委员会。本次股权转让后，泰州华信药业投资有限公司不再持有 DFZGYC 的股权。

2014 年 11 月 28 日，泰州医药高新技术产业开发区管理委员会向泰州市人民政府提出《医药高新区管委会关于请求授权泰州医药高新技术产业开发区管委会对泰州 DFZGYC 控股集团有限公司履行出资人职责的请示》，请求授权泰州医药高新技术产业开发区管理委员会对发行人履行出资人职责。2015 年 1 月 22 日，泰州市人民政府出具泰政复【2015】7 号《市政府关于授权泰州医药高新技术产业开发区管委会对泰州 DFZGYC 控股集团有限公司履行出资人职责的批复》，授权泰州医药高新技术产业开发区管委会对泰州 DFZGYC 控股集团有限公司履行出资人职责。2015 年 1 月 23 日，发行人 DFZGYC 的股东泰州医药高新技术产业园区管理委员会决定将其持有公司的 100%股权转让给泰州医药高新技术产业开发区管委会。本次股权转让后，泰州医药高新技术产业园区管理委员会不再持有发行人股权。

2016 年 2 月 23 日，DFZGYC 的股东决定增加公司注册资本 150,000 万元，增资方式为货币出资，增资完成后公司注册资本为 271,610.25 万元。根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的[2017]京会兴审字第 69000014 号《审计报告》，公司的注册资本 271,610.25 万元已经全部实缴到位。

2020年1月12日，按照江苏省人民政府印发的《省政府关于印发江苏省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（苏政发【2020】27号）规定，公司股东泰州医药高新技术产业开发区管理委员会将持有的公司10%的国有股权无偿划转至江苏省财政厅，并完成工商变更登记。公司国有股权划转后，不改变现行国有资产管理体制，江苏金财投资有限公司受托享有所划入国有股权的收益权、处置权和知情权，但不干预本公司日常生产经营管理。划转的国有股权，原则上应履行3年以上的禁售期义务，并应承继原持股主体的其他限售义务，故该股权划转事项对公司偿债能力无实质影响。

2022年4月，根据《关于同意YYCKG公司股权划转方案的批复》（泰高新政复[2022]2号）文件及《国有资产划转通知单》，泰州医药高新技术产业开发区管理委员会将其全部股权转让给泰州YYCKG集团有限公司。

2023年3月20日，公司法人由“张路”变更为“秦鑫”。

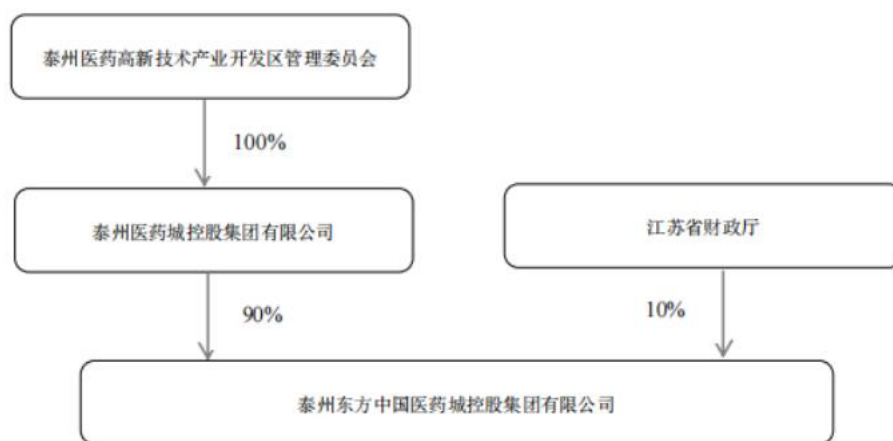
2023年4月17日，公司营业范围变更为“市场管理,医药会展服务,房屋、机械设备租赁,对外投资,医药技术开发服务,疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发(不含药品、医疗器械的生产销售),经济信息咨询服务,物业管理,从事授权范围内的国有资产的经营、资本运作,房屋建筑工程施工,城市基础设施建设,市政工程施工,土地整理,城市防洪工程建设的投资、建设、管理、维护,水土资源开发利用,水利工程设备物资采购、供应。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动) 许可项目:发电业务、输电业务、供(配)电业务;供电业务;输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)”

截止目前，公司的股权结构如下：注册资本为271,610.25万元，其中泰州YYCKG集团有限公司出资244,449.22万元，拥有90.00%股权，为公司的实际控制人。

股东名称	出资比例 (%)	出资金额 (万元)
泰州 YYCKG 集团有限公司	90.00	244,449.22
江苏省财政厅	10.00	27,161.03
合计	100.00	271,610.25

（三）实际控制人

截至 2023 年 5 月，公司控股股东为泰州 YYCKG 集团有限公司，持股比例为 90.00%。公司实际控制人为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会。公司股权结构如下：



（四）公司治理结构情况

发行人DFZGYC严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。公司业务运营合规，不存在违法、违规行为。

发行人DFZGYC的股东为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会。根据《公司法》和《泰州DFZGYC控股集团有限公司章程》相关规定，公司设董事会、监事会和总经理，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、出资人

发行人不设股东会，由泰州医药高新技术产业开发区管理委员会行使出资人职权，行使下列职权：

- （1）委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；
- （2）委派更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；
- （3）审议批准董事会、监事会报告；

-
- (4) 批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
 - (5) 法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

董事会是发行人经营管理的最高决策机构。公司设董事会，董事会成员为5人，其中职工代表1人，由职工代表大会选举产生。其他成员由出资人委派或者更换。董事会设董事长一名，董事长由出资人从董事会成员中指定。董事会行使如下职责：

- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- (2) 修改公司章程；
- (3) 决定公司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的方案以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 批准公司员工报酬方案；
- (11) 拟定公司章程修改方案；
- (12) 制定公司基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，监事会设监事5人，其中职工代表监事2人，由职工代表大会选举产生，其他监事由出资人委派或者更换。监事会设主席一人，由出资人从监事会成员中指定。公司董事及高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；当董事和总经理的行为损害公司利益时，要求董事和总经理予以纠正；向出资人作监事会工作报告；提议召开临时董事会。

4、经理层

公司设总经理，任期三年。总理由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责。总经理职权如下：

- (1) 组织实施董事会的决定和决议，并将实施情况向董事会作出报告；
- (2) 主持公司的经营管理工作；
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 负责提出公司的中长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损的方案；
- (5) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (6) 拟定公司的基本管理制度；
- (7) 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；
- (8) 聘任或解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；
- (9) 董事会授予的其他职权。总经理列席董事会会议。

5、主要高管人员情况

发行人DFZGYC现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

项目	姓名	职务	是否海外居留权	是否公务员兼职	任职期限
董事会	张路	董事长	否	否	2022.3-2025.3
	秦鑫	董事、总经理	否	否	2022.3-2025.3
	刘小峰	外部董事	否	否	2022.3-2023.3
	吴峰	外部董事	否	否	2022.3-2023.3
	宋子贤	外部董事	否	否	2022.3-2023.3
	石芮	外部董事	否	否	2022.3-2023.3
	戴猛	职工董事、总经理助理	否	否	2022.3-2025.3
监事会	刘晨	职工监事	否	否	2022.3-2025.3
	刘蔚	监事	否	否	2022.3-2025.3
	汪念成	监事会主席	否	否	2022.3-2025.3
	周威	职工监事	否	否	2022.3-2025.3
	任国坤	监事	否	否	2022.3-2025.3

DFZGYC主要高管简历如下：

(1) 董事会成员

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

秦鑫，1978年出生。历任泰州市高港区永安洲镇中心小学教师、镇工业区标准厂房区筹建办副主任、管委会服务部部长，泰州市高港区区级机关事务

管理局综合管理科科长、办公室副主任、办公室主任、副局长，泰州市高港区机关事务管理局副局长、党组成员，泰州市高港高新区党工委委员、经济发展局局长，泰州港经济开发区党工委委员、管委会副主任、经济发展局局长，泰州市高港区刁铺街道党工委副书记、办事处主任等职务。现任泰州DFZGYC控股集团有限公司法人、党委副书记、总经理、内部董事。

刘小峰，1986年出生。历任北京神州汇龙有限公司技术人员、上海世纪互联信息系统有限公司机房工程师、项目工程师，泰州市云联网络信息系统有限公司技术部负责人、总经理、法定代表人，泰州数据产业园区建设运营中心办事员、主管、工程科副科长、工程科科长，泰州通泰投资有限公司工程部副部长、董事长、法定代表人。现任泰州通泰投资有限公司副总经理，泰州市云联网络信息系统有限公司总经理，泰州通泰日航酒店公司董事长，泰州DFZGYC控股集团有限公司外部董事。

戴猛，1982年出生，中共党员，大学本科。曾任中盛光电集团人事经理，现任泰州DFZGYC控股集团有限公司职工董事兼总经理助理。

吴峰，1984年出生。历任泰州数据产业园区党政办公室办事员、主管、综合科副科长、综合科科长，泰州通泰投资有限公司总经理助理。现任泰州通泰投资有限公司副总经理，泰州DFZGYC控股集团有限公司外部董事。

宋子贤，1987年出生。历任泰州数据产业园区招商中心办事员、招商四科副科长、科长，现任泰州数据产业园区招商中心招商四科科长、泰州通泰后勤服务有限公司副总经理、泰州DFZGYC控股集团有限公司外部董事。

石芮，1993年出生。现任泰州通泰投资有限公司财务部主办、泰州DFZGYC控股集团有限公司外部董事。

(2) 监事会成员

刘晨，1988年出生。历任泰州DFZGYC控股集团有限公司财务部出纳、会计、财务主管、办公室行政经理，现任泰州DFZGYC控股集团有限公司办公室主任助理，公司监事。

刘蔚，1984年出生。历任北京君都律师事务所上海分所律师，泰州中盛光电集团法务经理，现任泰州DFZGYIC控股集团有限公司办公室法务副经理，公司监事。

汪念成，1975年出生，硕士研究生。曾任扬州艺伟物贸有限公司出纳，苏州郎力福保健品有限公司嘉兴分公司财务主管，扬州亚星客车股份有限公司总账主管、财务控制处处长助理，百家丽（中国）照明电器有限公司财务经理，扬州德诚联合会计师事务所审计经理。现任泰州DFZGYIC控股集团有限公司监事。

周威，1985年出生。历任南京顺驰不动产有限公司销售主管，浙江浙华投资有限公司投资主管，江苏华联东方置业有限公司成本部总监，现任泰州DFZGYIC控股集团有限公司审计合约部总监助理，公司监事。

任国坤，1977年出生，大学本科。曾任扬子江药业集团稽核部考核员/主管，泰州易达非机电制造有限公司人事主管，中盛光电集团人力资源部HR主管、泰通公司综合部副经理，泰州新永泰科技有限公司人事行政部经理，现任泰州DFZGYIC控股集团有限公司职工监事兼人事资源部总监。

二、业务情况

1、营业收入分析

发行人业务主要包括代建业务、房地产销售业务、物业管理及酒店运营、设备出租等板块，发行人近三年营业收入、成本、毛利及毛利率情况如下：

发行人各业务板块营业收入情况

单位：万元

项目		2022年		2021年		2020年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	房地产	37,091.91	28.18%	34,046.47	28.21%	32,070.36	28.85%
	其他商品	27,651.07	21.00%	28,267.54	23.42%	33,270.30	29.93%
	小计	64,742.98	49.18%	62,314.01	51.63%	65,340.66	58.77%
物业管理及酒店运营	物业管理	17,072.13	12.97%	16,765.48	13.89%	7,027.44	6.32%
	酒店服务	3,938.26	2.99%	2,915.29	2.42%	2,598.11	2.34%
	小计	21,010.39	15.96%	19,680.77	16.31%	9,625.55	8.66%

出租	物业出租	17,487.93	13.28%	9,183.30	7.61%	4,646.00	4.18%
	设备出租	143.48	0.11%	289.36	0.24%	81.19	0.07%
	小计	17,631.41	13.39%	9,472.66	7.85%	4,727.19	4.25%
代建业务	代建	9,208.63	7.00%	9,133.38	7.57%	14,616.32	13.15%
保安服务	保安服务	5,743.67	4.36%	5,443.68	4.51%	5,208.97	4.69%
医药业务	医疗器械销售	4,832.07	3.67%	6,510.67	5.39%	3,280.10	2.95%
金融服务	金融服务			-	-	484.62	0.44%
其他业务	其他业务	8,475.79	6.44%	8,129.93	6.74%	7,894.69	7.10%
合计		131,644.94	100.00%	120,685.09	100.00%	111,178.10	100.00%

发行人各业务板块营业成本情况

单位：万元

项目		2022年		2021年		2020年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	房地产	29,463.61	28.25%	27,485.47	29.18%	27,380.57	31.19%
	其他商品	26,300.30	25.22%	26,308.64	27.93%	32,884.52	39.24%
	小计	55,763.91	53.47%	53,794.10	57.12%	60,265.09	70.43%
物业管理及酒店运营	物业管理	15,874.85	15.22%	18,822.85	19.99%	5,060.23	5.76%
	酒店服务	2,155.04	2.07%	1,308.66	1.39%	1,161.60	1.32%
	小计	18,029.89	17.29%	20,131.50	21.38%	6,221.83	7.08%
出租	物业	11,080.93	10.62%	163.2	0.17%	-	-
	设备出租	123.37	0.12%	79.11	0.08%	-	-
	小计	11,204.30	10.74%	242.32	0.26%	-	-
代建业务	代建	8,007.50	7.68%	8,099.11	8.60%	12,563.49	14.31%
保安服务	保安服务	4,877.31	4.68%	4,652.91	4.95%	4,239.04	4.83%
医药业务	医疗器械销售	1,462.37	1.40%	2,359.16	2.50%	967.71	1.10%
金融服务	金融服务			-	-	-	-
其他业务	其他业务	4,953.33	4.75%	4,902.99	5.21%	3,541.01	2.25%
合计		104,298.61	100.00%	94,182.09	100.00%	87,798.17	100.00%

发行人各业务板块营业毛利情况

单位：万元

项目		2022年		2021年		2020年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	房地产	7,628.30	27.90%	6,561.01	24.76%	4,689.79	20.06%

	其他商品	1,350.77	4.94%	1,958.90	7.39%	385.78	1.65%
	小计	8,979.07	32.83%	8,519.91	32.15%	5,075.57	21.71%
物业管理及酒店运营	物业管理	1,197.28	4.38%	-2,057.37	-7.76%	1,967.21	8.41%
	酒店服务	1,783.22	6.52%	1,606.63	6.06%	1,436.51	6.14%
	小计	2,980.50	10.90%	-450.73	-1.70%	3,403.72	14.56%
出租	物业出租	6,407.00	23.43%	9,020.09	34.03%	4,646.00	19.87%
	设备出租	20.11	0.07%	210.25	0.79%	81.19	0.35%
	小计	6,427.11	23.50%	9,230.35	34.83%	4,727.19	20.22%
代建业务	代建	1,201.13	4.39%	1,034.27	3.90%	2,052.83	8.78%
保安服务	保安服务	866.36	3.17%	790.77	2.98%	969.93	4.15%
医药业务	医疗器械销售	3,369.70	12.32%	4,151.51	15.66%	2,312.39	9.89%
金融服务	金融服务			-	-	484.62	2.07%
其他业务	其他业务	3,522.46	12.88%	3,226.93	12.18%	4,353.68	18.62%
合计		27,346.33	100.00%	26,503.00	100.00%	23,379.93	100.00%

发行人各业务板块毛利率情况

项目		2022年	2021年	2020年
商品销售	房地产	20.57%	19.27%	14.62%
	其他商品	4.89%	6.93%	1.16%
	小计	13.87%	13.67%	7.77%
物业管理及酒店运营	物业管理	7.01%	-12.27%	27.99%
	酒店服务	45.28%	55.11%	55.29%
	小计	14.19%	-2.29%	35.36%
出租	物业出租	36.64%	98.22%	100.00%
	设备出租	14.02%	72.66%	100.00%
	小计	36.45%	97.44%	100.00%
代建业务	代建	13.04%	11.32%	14.04%
保安服务	保安服务	15.08%	14.53%	18.62%
医药业务	医疗器械销售	69.74%	63.76%	70.50%
金融服务	金融服务		-	100.00%
其他业务	其他业务	41.56%	39.69%	55.15%
合计		20.77%	21.96%	21.03%

2、主要板块经营情况

(1) 房地产销售

发行人房地产销售业务主要由子公司江苏华联东方置业有限公司（以下简称“华联置业”）及其子公司经营，华联置业是公司的全资一级子公司，具有房地产开发二级资质，其房地产开发及销售主要集中在医药园区。

近三年，发行人房地产销售实现收入分别为32,070.36万元、34,046.47万元和37,091.91万元，占营业收入的比重分别为28.85%、28.21%和28.18%。

发行人作为医药高新区的国资运营平台，主要负责医药高新区内基建及配套建设，具体包括医药高新区内企业员工用以购买或租住的房屋或公寓、配套商业、医药生产配套设施如标准厂房等。发行人房地产项目经营模式如下：

①通过对区内招商引资政策和区内企业的整体调研，确定项目建设计划，做项目工程建设预算，评估项目可行性。发行人的房地产项目包括自销房地产项目和定制房地产项目两种。

②通过招拍挂购买土地，并通过招投标方式选择建筑商，进行项目施工。目前发行人主要的建筑合作伙伴包括江苏大都建设工程有限公司、泰州市苏中建设工程有限公司、锦宸集团有限公司、江苏江都建设集团有限公司等区域内大型建筑商；

③对于自销型房地产项目，其销售主要走市场化道路，发行人积极制定营销方案，所定价格一般随行就市，但优先销售给医药高新区入住的企业员工。对于定制型房地产项目，发行人将按协议价格销售给定制客户。发行人房地产项目的销售和盈利模式主要分两种，一种为定制型项目，一种为自销型项目。

定制型项目：

发行人定制型项目主要为东方三期中的“中海油项目”，为中海油气（泰州）石化有限公司定制建造的泰州生活基地，中海油项目可售商品房共1807套，建筑面积占东方三期总建筑面积的47.37%。发行人按照合同约定价（合同约定价为：小高层价格为3,300-3,500元/平方米（含车位）、叠加别墅为4,800-5,000元/平方米（车库3,500元/平方米）。销售优惠期为2年，销售给中海油职工，按合同约定由泰州滨江工业园区财政局根据销售情况分期支付购房款及财政补贴款（补贴标准为：小高层为1,418元/平方米、叠加别墅为2,089元/平方米），医药高新区财政局也会提供一定支持（医药高新区财政局将把中海油项目销售税金中的留存部分全额返还给发行人，同时减免东方三期项目开发过程中由医药高新区收取的各项规费）。

自销型项目：

发行人自销型项目具体细分为两种，一种为主要面向医药园区特定人群的“销售+政府补贴”型项目，即东方一期项目。此项目主要为医药园区招商引资工作服务，按照医药高新区政策以优惠价格定向销售给医药园区特定人群，同时由医药高新区管委会给予适当补贴（医药高新区管委会给予发行人1500万元的财政补贴）。另一种为主要面向医药园区职工及泰州市当地居民的“市场化销售”项目，即东方二期、东方三期的大部分项目等。此类项目主要通过市场化销售获得收益，房屋价格随行就市。

（2）其他商品销售

发行人其他商品销售业务主要由其子公司泰州医药城华盈商贸有限公司（以下简称“华盈商贸”）负责经营，医药推广主要由泰州医药城盈泰医药有限公司（以下简称“盈泰医药”）负责经营。各报告期，发行人其他商品销售收入分别为33,270.30万元、28,267.54万元和27,651.07万元。

发行人其他商品销售业务主要由子公司华盈商贸开展。华盈商贸通过与供应商上海允天实业有限公司签订供货协议，采购电解铜。然后按照采购成本加成一定利润确定销售价格，再通过与下游客户签订商品买卖合同，完成商品的销售业务，回款期为7个月。2020年发行人商品销售主要通过发行人下属子公司乾富超市、华盈超市、国贸物业（水电）东方小镇名品店对外销售。近几年发行人其他商品销售主要销售货物为电解铜、铝锭等。

（3）物业管理及酒店运营

发行人物业管理及酒店运营收入是其营业收入的重要补充。近三年，公司物业管理及酒店运营实现收入分别为9,625.55万元、19,680.77万元和21,010.39万元，占营业收入的比重为8.66%、16.31%和15.96%。发行人物业管理及酒店运营收入对营业收入的贡献在报告期内呈现稳步增长趋势。

发行人物业管理业务由子公司泰州医药高新区华融资产经营有限公司下属三家物业公司泰州华融物业管理有限公司、泰州市医药城物业管理有限公司、泰州舒世界物业管理有限公司共同经营。发行人物业管理总面积305万平方米，

管理范围包含厂房、办公楼和住宅等物业，发行人以费用包干或约定完成比例、按季度计算物业管理收入。近三年，物业管理收入分别7,027.44万元、19,386.42万元和17,072.13万元。物业收入主要来源于园区内企业，对于园区内厂房正常是5-10年期，商铺及办公楼等正常3-5年一签，物业管理费一年一收。

发行人酒店服务业务主要是由其子公司泰州假日东方酒店管理有限公司经营。假日酒店是发行人投资3亿元按四星级标准打造的高端酒店，位于泰州市国家级医药产业新区的核心地带，交通便利。假日酒店成立于2010年4月，占地面积3,900平方米，建筑面积25,000平方米，拥有143套现代化标准套房、豪华单间、商务套房及总统套房等各类特式房型；设有专为贵宾服务的餐厅、咖啡厅、中西餐包房，并备有各具特色的大、中、小型会议室，30多个风格各异、地方文化气息浓厚的豪华包间及容纳400人的多功能宴会厅、容纳500人的超大会议厅，其集商务、会议、特色餐饮、超大丽景客房、高档行政楼层为一体，目前该酒店是高新区入驻企业及园区招商引资活动的会议及住宿集中地。近三年，公司酒店服务收入分别为2,598.11万元、2,915.29万元和3,938.26万元。

(4) 出租业务

发行人出租业务分为物业出租和设备出租，发行人物业出租主要为东方温莎小镇欧洲街、青年公寓、邻里中心、医药园区五期厂房等房屋出租。设备出租是指江苏华创医药研发平台管理有限公司所拥有的实验设备仪器出租给园区的医药研发公司或研究室使用。发行人租赁方式为经营性租赁。

发行人物业出租主要由子公司泰州医药城华盈商贸有限公司（以下简称“华盈商贸”）和泰州东方小镇商务管理有限公司负责运营。近三年，发行人出租业务板块营业收入分别为4,727.19万元、9,472.66万元和17,631.41万元，占营业总收入的比重分别为4.25%、7.85%和13.39%。

近三年，发行人物业出租板块营业收入分别为4,646.00万元、9,183.30万元和17,487.93万元，占出租业务收入的比重分别为98.28%、96.95%及99.19%。目前发行人已完工租赁房产为东方温莎小镇欧洲街和青年公寓两个项目构成，未来用于出租房产主要为邻里中心项目、医药园区五期标准厂房和医药城商业中心项目等。

发行人设备租赁业务主要由江苏华创医药研发平台管理有限公司运营，设备出租对象为医药园区入驻企业。近三年，发行人设备出租业务收入分别为81.19万元、289.36万元和143.48万元，占出租业务收入的比重分别为1.72%、3.05%和0.81%，占比低，在业务板块划分时统一纳入出租业务板块。

1) 物业出租业务模式及盈利模式

发行人子公司通过自行建设或外购取得物业所有权，并将其面向社会公开出租，以获得租金收入。目前，发行人用于出租的物业（以下简称“出租物业”）建成年限较短，周边住宅及配套设施尚未完全成熟，且发行人持有出租物业的主要目的是获得资本增值，因而出租业务收入占营业收入的比重相对较小。未来随着发行人出租物业周边产业的进一步开发，其出租物业具有较强的升值潜力，发行人或待其升值后出售。

(5) 代建项目收入

发行人代建业务由子公司泰州市太平洋建设有限公司负责运营，发行人全资子公司江苏华联东方置业有限公司持有太平洋建设89.76%的股权。2020年度、2021年度和2022年度，发行人工程建设业务营业收入分别为14,616.32万元、9133.38万元和9208.63万元，占营业总收入的比重分别为13.15%、7.57%及7.00%，是发行人的主要业务板块之一。截至2022年末，发行人主要建设了宫涵安置区二期、海陵工业园区安置区一期、泰兴市四海为家农民集中安置区建设工程（A区）及高性能锂离子动力电池生产项目（二期）4个项目，发行人所承接工程建设项目均已完工，目前在建代建项目为香兰湾小区建设项目。

(6) 其他业务

发行人除以上业务外，其他业务主要包括安装服务、技术服务、广告制作服务、游泳健身服务、会展服务、会议服务和餐饮服务，近三年分别实现营业收入7894.69万元、8129.93万元及8475.79万元。

三、财务情况

(一) 财务分析

以下分析基于发行人提供的 2020-2022 年审计报告和 2023 年 3 月财务报告，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的 2020-2022 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023 年 3 月财报为未审计报表，具体情况如下：

合并资产负债表

单位：万元

资产负债表	2023-03-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	188,741.60	239,586.73	340,344.65	462,978.07
应收票据	136.56	1,075.00	2,722.45	2,500.70
应收账款	17,637.74	17,002.59	18,710.94	16,125.55
预付款项	37,966.50	37,084.61	38,672.19	35,236.18
其他应收款	467,029.53	484,054.13	443,736.24	347,584.47
存货	745,317.90	726,909.69	544,282.34	474,335.31
其他流动资产	17,753.22	17,737.91	16,888.05	16,365.27
流动资产合计	1,474,583.06	1,523,450.65	1,405,356.84	1,355,125.55
非流动资产：				
可供出售金融资产				87,525.00
其他权益工具投资	84,848.78	84,848.78	87,571.54	
长期股权投资	201,324.38	201,324.38	201,550.08	146,022.95
投资性房地产	542,452.94	593,434.15	537,011.99	475,563.48
固定资产	15,334.46	15,728.30	10,643.07	11,421.93
在建工程	45,599.91	41,945.82	36,481.63	28,441.61
无形资产	2,999.99	3,002.83	3,102.48	3,173.92
商誉	18,455.18	18,455.18	18,455.18	18,441.17
长期待摊费用	1,467.61	1,262.03	1,481.62	1,709.69
递延所得税资产	3,385.93	3,385.93	2,813.88	2,239.29
非流动资产合计	915,869.19	963,387.40	899,111.46	774,539.04
资产总计	2,390,452.24	2,486,838.05	2,304,468.30	2,129,664.59
流动负债：				
短期借款	328,847.00	415,590.00	288,160.00	323,811.85
应付票据	94,510.00	146,010.00	136,500.00	202,700.00
应付账款	13,466.13	16,921.53	16,710.51	20,744.66
预收款项			251,099.13	207,617.78
合同负债	116,650.91	178,536.70		
应付职工薪酬	362.09	590.98	1,040.70	1,035.27
应交税费	8,897.41	10,228.22	9,193.20	8,681.59

其他应付款	18,362.84	18,357.65	25,373.31	35,170.14
一年内到期的非流动负债	283,718.44	214,678.21	276,711.95	97,525.47
其他流动负债	10,496.40	16,068.30		19.18
流动负债合计	875,311.22	1,016,981.58	1,004,788.80	897,305.93
非流动负债：				
长期借款	418,785.30	404,206.45	285,577.24	278,098.37
应付债券	308,307.00	278,707.00	230,757.00	239,800.00
长期应付款	2,517.59	2,421.52	2,697.01	1,329.43
预计负债				21.00
递延所得税负债	33,222.89	33,222.89	31,511.44	27,599.23
非流动负债合计	762,832.78	718,557.86	550,542.69	546,848.03
负债合计	1,638,144.00	1,735,539.44	1,555,331.50	1,444,153.95
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	271,610.25	271,610.25	271,610.25	271,610.25
资本公积金	273,333.70	273,333.70	268,074.44	240,366.42
其它综合收益	3,406.86	3,406.86	5,448.93	1,664.03
盈余公积金	972.05	972.05	972.05	375.86
未分配利润	135,065.68	134,071.14	130,606.16	121,257.02
归属于母公司所有者权益合计	684,388.54	683,394.01	676,711.83	635,273.57
少数股东权益	67,919.70	67,904.60	72,424.97	50,237.07
所有者权益合计	752,308.24	751,298.61	749,136.81	685,510.64
负债和所有者权益总计	2,390,452.24	2,486,838.05	2,304,468.30	2,129,664.59

合并利润表

单位：万元

利润表	2023-03-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	26,456.36	131,644.94	120,685.09	111,178.10
营业收入	26,456.36	131,644.94	120,685.09	111,178.10
其他类金融业务收入				
营业总成本	25,772.83	132,290.24	120,885.55	113,394.76
营业成本	20,254.60	104,298.61	94,182.09	87,798.17
税金及附加	618.47	1,880.46	1,642.31	1,343.30
销售费用	1,951.76	2,251.70	2,511.87	2,226.37
管理费用	2,739.98	23,806.80	22,821.83	21,606.64
研发费用		357.86	265.47	149.75

财务费用	208.01	-305.18	-538.02	270.53
其中：利息费用		68.38	775.20	3,058.86
减：利息收入		799.75	791.78	697.51
投资净收益		1,709.30	430.85	-2,612.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-225.70		
公允价值变动净收益		9,568.57	10,602.32	14,648.10
资产减值损失				-1,959.24
信用减值损失		-2,394.25	-2,298.35	
资产处置收益			-0.45	-5.26
汇兑净收益		-56.45	-14.69	-44.39
营业利润	683.53	8,181.87	8,519.22	7,810.07
加：营业外收入	351.20	1,815.03	8,978.47	7,483.91
减：营业外支出	23.64	216.50	77.83	115.10
利润总额	1,011.10	9,780.41	17,419.86	15,178.88
减：所得税	1.46	5,514.04	7,539.60	8,695.28
净利润	1,009.64	4,266.37	9,880.26	6,483.60
减：少数股东损益	15.10	738.89	-104.07	251.07
归属于母公司所有者的净利润	994.54	3,527.48	9,984.33	6,232.54
综合收益总额	1,009.64	4,266.37	9,880.26	6,483.60
减：归属于少数股东的综合收益总额	15.10	738.89	-104.07	251.07
归属于母公司普通股股东综合收益总额	994.54	3,527.48	9,984.33	6,232.54

合并现金流量表

单位：万元

现金流量表	2023-03-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	28,491.50	137,968.90	121,163.89	112,745.72
收到的税费返还	48.88	1,540.26	77.91	3,741.21
收到其他与经营活动有关的现金	69,620.50	412,256.32	403,121.39	374,067.39
经营活动现金流入小计	98,160.88	551,765.48	524,363.18	490,554.32
购买商品、接受劳务支付的现金	27,363.99	126,071.15	104,705.08	90,779.03

支付给职工以及为职工支付的现金	3,922.23	13,629.07	15,062.94	15,688.57
支付的各项税费	7,064.72	7,141.09	8,753.78	5,977.52
支付其他与经营活动有关的现金	54,126.82	299,998.63	293,783.89	347,521.82
经营活动现金流出(金融类)				7,499.33
经营活动现金流出小计	92,477.76	446,839.94	422,305.68	467,466.26
经营活动产生的现金流量净额	5,683.12	104,925.54	102,057.50	23,088.06
投资活动产生的现金流量:				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.47		0.17	7.04
投资活动现金流入小计	0.47		0.17	7.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,266.14	17,922.70	17,804.66	39,399.20
投资支付的现金			50,100.00	52,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				1,408.97
投资活动现金流出小计	7,266.14	17,922.70	67,904.66	93,308.17
投资活动产生的现金流量净额	-7,265.67	-17,922.70	-67,904.50	-93,301.13
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金			5,000.00	153,500.00
取得借款收到的现金	217,440.00	602,154.70	734,755.12	706,414.50
筹资活动现金流入小计	217,440.00	602,154.70	739,755.12	859,914.50
偿还债务支付的现金	234,274.92	644,560.35	744,231.59	656,892.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,488.99	80,488.99	85,590.96	71,556.31
支付其他与筹资活动有关的现金	2,938.67	4,646.11	15,230.03	14,744.89
筹资活动现金流出小计	317,702.58	729,695.46	845,052.58	743,194.03
筹资活动产生的现金流量净额	-100,262.58	-127,540.76	-105,297.46	116,720.47

汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-101,845.13	-40,537.92	-71,144.46	46,507.40
期初现金及现金等价物余额	225,586.73	266,124.65	337,269.11	290,761.71
期末现金及现金等价物余额	123,741.60	225,586.73	266,124.65	337,269.11

1、资产结构分析

2020-2023年3月末公司主要资产结构结构

项目	2023年3月末		2022年		2021年		2020年	
	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	188,741.60	7.90%	239,586.73	9.63%	340,344.65	14.77%	462,978.07	21.74%
应收账款	17,637.74	0.74%	17,002.59	0.68%	18,710.94	0.81%	16,125.55	0.76%
预付款项	37,966.50	1.59%	37,084.61	1.49%	38,672.19	1.68%	35,236.18	1.65%
其他应收款	467,029.53	19.54%	484,054.13	19.46%	443,736.24	19.26%	347,584.47	16.32%
存货	745,317.90	31.18%	726,909.69	29.23%	544,282.34	23.62%	474,335.31	22.27%
其他流动资产	17,753.22	0.74%	17,737.91	0.71%	16,888.05	0.73%	16,365.27	0.77%
流动资产合计	1,474,583.06	61.69%	1,523,450.65	61.26%	1,405,356.84	60.98%	1,355,125.55	63.63%
其他权益工具投资	84,848.78	3.55%	84,848.78	3.41%	87,571.54	3.80%		
长期股权投资	201,324.38	8.42%	201,324.38	8.10%	201,550.08	8.75%	146,022.95	6.86%
投资性房地产	542,452.94	22.69%	593,434.15	23.86%	537,011.99	23.30%	475,563.48	22.33%
固定资产	15,334.46	0.64%	15,728.30	0.63%	10,643.07	0.46%	11,421.93	0.54%
在建工程	45,599.91	1.91%	41,945.82	1.69%	36,481.63	1.58%	28,441.61	1.34%
商誉	18,455.18	0.77%	18,455.18	0.74%	18,455.18	0.80%	18,441.17	0.87%
非流动资产合计	915,869.19	38.31%	963,387.40	38.74%	899,111.46	39.02%	774,539.04	36.37%
资产总计	2,390,452.24	100.00%	2,486,838.05	100.00%	2,304,468.30	100.00%	2,129,664.59	100.00%

2020-2023年3月末，公司总资产分别为212.97亿元、230.45亿元、248.68

亿元及239.05亿元，公司资产规模稳定持续增长，其中流动资产分别为135.51亿元、140.54亿元、152.35亿元及147.46亿元，占比公司总资产比例分别为63.63%、60.98%、61.26%及61.69%，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产组成；同期公司非流动资产分别为77.45亿元、89.91亿元、96.34亿元及91.59亿元，占比公司总资产比例分别为36.37%、39.02%、38.74%及38.31%，公司非流动资产主要由其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程及商誉组成。公司主要资产科目分析如下：

(1) 货币资金

2020-2023年3月末，公司货币资金分别为46.30亿元、34.03亿元、23.96亿元及18.87亿元，占比公司总资产比例分别为21.74%、14.77%、9.63%及7.90%，公司货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，其他货币资金主要为公司办理银行承兑汇票的银行承兑保证金。公司2021年末货币资金较2020年末减少12.26亿元，减幅26.49%，截止2022年末，公司货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	153,623.60	197,345.14
银行存款	282,477,665.69	1,334,205,156.99
其中：存放财务公司款项		
其他货币资金	2,113,235,998.22	2,069,043,998.22
合计	2,395,867,287.51	3,403,446,500.35
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	140,000,000.00	742,200,000.00
因资金集中管理支取受限的资金		
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		
用于质押贷款的定期存款或存单	140,000,000.00	742,200,000.00
合计	140,000,000.00	742,200,000.00

(2) 应收账款

2020-2023年3月末，公司应收账款分别为1.61亿元、1.87亿元、1.70亿元及1.76亿元，占比公司总资产比例分别为0.76%、0.81%、0.68%及0.74%，公司2021年末应收账款账面价值较2020年末增加2,585.38万元，增加16.03%，主要系应收代建业务工程结算完成，应收账款资金回笼所致。截止2022年末，公司应收账款账龄明细如下：

单位：元

账龄	期末账面余额
1年以内	73,525,912.81

1至2年	16,544,726.96
2至3年	297,493.86
3至4年	111,570.48
4至5年	183,602.78
5年以上	3,373,958.26
合计	94,037,265.15

2022年末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额169,760,462.53元，占应收账款期末余额合计数的比例96.95%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额2,153,900.00元。

(3) 预付款项

2020-2023年3月末，公司预付款项分别为3.52亿元、3.87亿元、3.71亿元及3.80亿元，占比公司总资产比例分别为1.65%、1.68%、1.49%及1.59%，公司2021年末预付款项较2020年末增加3436.01万元，增幅9.75%，主要系公司预付款项结算所致。截止2022年末，公司预付款项性质分类明细如下：

单位：元

款项性质	期末余额	期初余额
建筑工程款	349,564,579.19	330,395,939.65
供电工程款	20,911,855.13	55,613,958.68
其他-筹备款	369,672.33	712,024.00
合计	370,846,106.65	386,721,922.33

其预付款项账龄明细如下：

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1年以内	44,402,414.17	17.57	67,946,574.01	17.57
1-2年	37,248,416.94	44.09	170,514,019.33	44.09
2-3年	154,795,567.93	27.69	107,065,608.70	27.69
3年以上	134,399,707.61	10.65	41,195,720.29	10.65
合计	370,846,106.65	100.00	386,721,922.33	100.00

(4) 其他应收款

2020-2023年3月，公司其他应收款分别为34.76亿元、44.37亿元、48.41

亿元及 46.70 亿元，占比公司总资产比例分别为 16.32%、19.26%、19.46%及 19.54%，公司其他应收款主要为往来款，其中金额最大的为泰州医药高新技术产业园区管理委员会往来款，截止 2022 年末，公司其他应收款账龄明细如下：

单位：元

账龄	期末账面余额
1 年以内	1,049,684,949.57
1 至 2 年	50,594,329.24
2 至 3 年	18,006,204.72
3 至 4 年	34,440,831.11
4 至 5 年	40,985,369.17
5 年以上	88,208,140.19
合计	1,281,919,824.00

其前五名其他应收款明细如下：

单位：元

项目	附注金额	款项性质
泰州医药高新技术产业园区管理委员会	1,228,845,936.00	股权转让款、往来款
泰州华信药业投资有限公司	292,000,000.00	股权转让款
泰州泰捷贸易有限公司	350,000,000.00	往来
泰州普济医院有限公司	229,080,262.42	往来
江苏中丹集团股份有限公司	186,901,123.00	往来
合计：	2,286,827,321.42	

(5) 存货

2020-2023 年 3 月末，公司存货分别为 47.43 亿元、54.43 亿元、72.69 亿元及 74.53 亿元，占比公司总资产比例分别为 22.27%、23.62%、29.23%及 31.18%。公司 2021 年末存货较 2020 年末增加 6.99 亿元，增幅为 14.75%，主要是东方小镇四期项目、桃源里、医药城商业中心开发成本增加所致。截止 2022 年末，公司存货明细如下：

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值

原材料	7,540,629.89	7,540,629.89	12,293,039.58	12,293,039.58
低值易耗品	267,475.37	267,475.37	294,573.02	294,573.02
库存商品	1,666,100,581.48	1,666,100,581.48	1,644,492,494.32	1,644,492,494.32
开发成本	5,595,188,193.88	5,595,188,193.88	3,785,743,243.55	3,785,743,243.55
合计	7,269,096,880.62	7,269,096,880.62	5,442,823,350.47	5,442,823,350.47

(6) 其他流动资产

2020-2023年3月末，公司其他流动资产分别为1.64亿元、1.69亿元、1.77亿元及1.78亿元，占比公司总资产比例分别为0.77%、0.73%、0.71%及0.74%，公司其他流动资产主要为预缴的土地增值税等款项，截止2022年末，公司其他流动资产明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	56,602.84	56,602.86
预缴城市维护建设税	1,171,084.98	3,980,454.56
预缴教育费附加	1,022,203.40	3,037,259.12
预缴房产税	2,519,083.04	2,519,083.04
预缴城镇土地使用税	7,407,965.95	7,407,965.95
预缴土地增值税	155,585,082.28	150,973,141.31
预缴企业所得税	9,384,252.10	271,199.48
预缴其他税费	232,783.01	634,789.82
合计	177,379,057.60	168,880,496.14

(7) 可供出售的金融资产（其他权益工具投资）

2020-2023年3月末，公司可供出售的金融资产分别为8.75亿元、8.76亿元、8.48亿元及8.48亿元，占比公司总资产比例分别为4.11%、3.80%、3.41%及3.55%，可供出售金融资产为公司及子公司对外投资所持有的股权，截止2022年末，公司其他权益工具投资明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
江苏美时医疗技术有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
泰州环晟健康产业投资中心（有限合伙）	10,000,000.00	10,000,000.00
泰州瑞嘉企业管理合伙企业（有限合伙）	248,750,000.00	248,750,000.00
江苏华创信诺医药科技有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
泰州健鑫创业投资有限公司		

江苏亚虹医药科技股份有限公司	48,237,817.50	75,465,385.60
泰州新豪置业有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	848,487,817.50	875,715,385.60

(8) 长期股权投资

2020-2023年3月末，公司长期股权投资分别为14.60亿元、20.16亿元、20.13亿元及20.13亿元，占比公司总资产比例分别为6.86%、8.75%、8.10%及8.42%，公司2021年末长期股权投资较2020年末增加5.55亿元，主要是公司增加泰州医药高新区华银金融投资有限公司投资所致。截止2022年末，公司长期股权投资明细如下：

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	权益法下确认的投资损益	期末余额（账面价值）
联营企业			
华电泰州医药城新能源有限公司	4,036,969.65		4,036,969.65
中节能新能源泰州有限公司	10,463,826.79	37,364.18	10,501,190.97
泰州医药高新区华银金融投资有限公司	1,500,000,000.00	-1,805,464.06	1,498,194,535.94
泰州明泰医药投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	-498,605.39	501,394.61
泰州泰捷贸易有限公司	500,000,000.00	9,713.73	500,009,713.73
合计	2,015,500,796.44	2,256,991.54	2,013,243,804.90

(9) 投资性房地产

2020-2023年3月末，公司投资性房地产分别为47.56亿元、53.70亿元、59.34亿元及54.25亿元，占比公司总资产比例分别为22.33%、23.30%、23.86%及22.69%，投资性房地产主要是公司持有的物业。公司2021年末投资性房地产较2020年末增加6.14亿元，主要系公司当期将完工项目自在建工程转入投资性房地产所致。截止2022年末，公司投资性房地产主要为房屋、建筑物，其明细如下：

单位：元

项目	金额
东方小镇商业街	1,564,124,950.00
青年公寓	790,008,810.00
五期厂房及综合楼	3,580,207,700.00
合计:	5,934,341,460.00

(10) 固定资产

2020-2023年3月末，公司固定资产分别为1.14亿元、1.06亿元、1.57亿元及1.53亿元，占比公司总资产比例分别为0.54%、0.46%、0.63%及0.64%。公司固定资产主要由机器设备、房屋及建筑物、办公设备及其他构成，其中机器设备主要为公司子公司江苏华创医药研发平台管理有限公司、江苏华泰疫苗工程技术研究有限公司机器设备，主要是生产和研发设备。截止2022年末，公司固定资产中房屋及建筑物2.10亿元，机器设备1.01亿元，运输工具10.86万元，办公设备及其他5626.80万元。

(11) 在建工程

2020-2023年3月末，公司在建工程分别为.84亿元、3.65亿元、4.19亿元及4.56亿元，占比公司总资产比例分别为1.34%、1.58%、1.69%及1.91%，2021年末在建工程较2020年末增加8,041.01万元，增幅为28.27%，主要原因系增加青年之家南区食堂和会展中心W2馆装修改造工程两个在建项目所致。截止2022年末，公司在建工程明细如下

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	账面净值	账面余额	账面净值
疫苗工程中心B4楼加固改造工程			42,137,080.06	42,137,080.06
科技大厦装修	74,513,068.62	74,513,068.62	74,513,068.62	74,513,068.62
新药创制基地一期装修	9,172,757.99	9,172,757.99	12,224,053.99	12,224,053.99
新药创制基地二期装修	72,078,251.86	72,078,251.86	71,980,355.86	71,980,355.86
中国医药城疫苗工程中心三期装修工程			25,954,587.52	25,954,587.52
天虹-冷链设备	1,001,406.29	1,001,406.29	1,001,406.29	1,001,406.29
国中物流园	77,388,227.22	77,388,227.22	68,063,506.16	68,063,506.16
青年之家南区食堂项目	17,495,899.04	17,495,899.04	11,136,847.29	11,136,847.29

装修厂房净化车间	10,538,600.00	10,538,600.00	10,538,600.00	10,538,600.00
天虹-摄像头	133,209.81	133,209.81	133,209.81	133,209.81
“两中心一平台”项目	45,615,444.30	45,615,444.30	17,365,756.52	17,365,756.52
会展中心 W2 馆装修改造工程	60,466,485.27	60,466,485.27	29,667,788.54	29,667,788.54
会展 W3、W5 及办公楼改造工程	38,501,723.39	38,501,723.39		
上海离岸创新中心装修	453,085.04	453,085.04		
合计	407,358,158.83	407,358,158.83	364,716,260.66	364,716,260.66

(12) 商誉

2020-2023年3月末，公司商誉都为1.84亿元，占比各期公司总资产比例分别为0.87%、0.80%、0.74%及0.77%，公司商誉主要为对外投资公司形成商誉，截止2022年末，公司商誉明细如下：

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	期末余额
泰州市太平洋建设有限公司	4,567,702.93	4,567,702.93
泰州舒世界物业管理有限公司	41,838,485.19	41,838,485.19
泰州市医药城物业管理有限公司	32,091,414.94	32,091,414.94
泰州华欣商务管理有限公司	7,858,696.74	7,858,696.74
泰州华冠餐饮管理有限公司	11,779,313.18	11,779,313.18
泰州华富商业管理有限公司	7,598,025.17	7,598,025.17
泰州华轩酒店管理有限公司	1,577,401.36	1,577,401.36
泰州华力美健身管理有限公司	1,434,509.38	1,434,509.38
泰州华祥酒店管理竹限公司	8,729,019.03	8,729,019.03
泰州华耀酒店管理有限公司	1,217,735.26	1,217,735.26
泰州华宿公寓管理有限公司	704,231.11	704,231.11
江苏新智源医学科技有限公司	65,005,193.74	65,005,193.74
泰州医药城医学检验所有限公司	150,082.68	150,082.68
合计	184,551,810.71	184,551,810.71

2、负债结构分析

2020-2023年3月末公司主要负债结构

项目	2023年3月末		2022年		2021年		2020年	
	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	328,847.00	20.07%	415,590.00	23.95%	288,160.00	18.53%	323,811.84	22.42%
应付票据	94,510.00	5.77%	146,010.00	8.41%	136,500.00	8.78%	202,700.00	14.04%
应付账款	13,466.13	0.82%	16,921.53	0.98%	16,710.51	1.07%	20,744.66	1.44%

预收款项					251,099.13	16.14%	207,617.78	14.38%
合同负债	116,650.91	7.12%	178,536.70	10.29%				
应交税费	8,897.41	0.54%	10,228.22	0.59%	9,193.20	0.59%	8,681.59	0.60%
其他应付款	18,362.84	1.12%	18,357.65	1.06%	25,373.31	1.63%	35,170.14	2.44%
一年内到期的非流动负债	283,718.44	17.32%	214,678.21	12.37%	276,711.95	17.79%	97,525.47	6.75%
其他流动负债	10,496.40	0.64%	16,068.30	0.93%				
流动负债合计	875,311.22	53.43%	1,016,981.58	58.60%	1,004,788.80	64.60%	897,305.93	62.13%
长期借款	418,785.30	25.56%	404,206.45	23.29%	285,577.24	18.36%	278,098.37	19.26%
应付债券	308,307.00	18.82%	278,707.00	16.06%	230,757.00	14.84%	239,800.00	16.60%
递延所得税负债	33,222.89	2.03%	33,222.89	1.91%	31,511.44	2.03%	27,599.23	1.91%
非流动负债合计	762,832.78	46.57%	718,557.86	41.40%	550,542.69	35.40%	546,848.03	37.87%
负债合计	1,638,144.00	100.00%	1,735,539.44	100.00%	1,555,331.50	100.00%	1,444,153.95	100.00%

2020-2023年3月末，公司负债合计分别为144.42亿元、155.53亿元、173.55亿元及163.81亿元，随着公司业务的发展，负债逐渐增长，公司负债结构主要以流动负债为主，2020-2023年3月末，公司流动负债分别为89.73亿元、100.48亿元、101.70亿元及87.53亿元，占比公司负债总计比例分别为62.13%、64.60%、58.60%及53.43%，流动负债主要以短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款及一年内到期的非流动负债为主；同期公司的非流动负债分别为54.68亿元、55.05亿元、71.86亿元及76.28亿元，占比公司负债总计比例分别为37.87%、35.40%、41.40%及46.57%，非流动负债主要由长期借款、应付债券及递延所得税负债组成，其具体负债科目分析如下：

(1) 短期借款

2020-2023年3月末，公司短期借款分别为32.38亿元、28.82亿元、41.56亿元及32.88亿元，占比公司负债总计比例分别为22.42%、18.53%、23.95%及20.07%，2021年末短期借款较2020年末下降3.57亿元，降幅11.01%，主要系公司减少信用借款所致。截止2022年末，公司短期借款明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,086,000,000.00	503,600,000.00
抵押借款	150,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	2,669,900,000.00	2,128,000,000.00
信用借款	250,000,000.00	50,000,000.00
合计	4,155,900,000.00	2,881,600,000.00

(2) 应付票据

2020-2023年3月末，公司应付票据分别为20.27亿元、13.65亿元、14.60亿元及9.45亿元，占比公司负债总计比例分别为14.04%、8.78%、8.41%及5.77%，均为银行承兑汇票及商业承兑汇票。公司2021年末应付票据较2020年末减少6.62亿元，减幅32.66%，主要是银行承兑汇票减少所致。

(3) 应付账款

2020-2023年3月末，公司应付账款分别为2.07亿元、1.67亿元、1.69亿元及1.35亿元，占比公司总负债比例分别为1.44%、1.07%、0.98%及0.82%，应付账款均为应付工程款及购买商品应付款。截止2022年末，公司应付账款账龄明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内	23,698,150.82	74,986,646.01
1至2年	60,605,047.83	27,096,675.24
2至3年	22,336,381.39	7,281,581.74
3年以上	62,575,672.19	57,740,184.81
合计	169,215,252.23	167,105,087.80

账龄超过1年的重要应付款明细如下：

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏恩凯生物科技有限公司	40,312,500.00	工程款
锦宸集团有限公司	3,931,219.69	工程款
泰凌医药（江苏）有限公司	3,015,998.17	工程款
泰凌生物制药江苏有限公司	3,000,000.00	工程款
合计	50,259,717.86	

(4) 预收款项

2020-2021年，公司预收款项分别为20.76亿元、25.11亿元，占比公司总负债的比例分别为14.38%、16.14%，公司预收款项主要为预收房款。

(5) 合同负债

2022年及2023年3月末，公司合同负债分别为17.85亿元及11.67亿元，

占比公司负债总计比例分别为 10.29%及 7.12%，公司合同负债主要为预收货款。

(6) 其他应付款

2020-2023 年 3 月末，公司其他应付款分别为 3.52 亿元、2.54 亿元、1.84 亿元及 1.84 亿元，占比公司总负债比例分别为 2.44%、1.63%、1.06%及 1.12%，其他应付款主要为资金拆借、保证金及股权转让款。截止 2022 年末，公司其他应付款款项性质明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	61,037,836.96	124,462,655.73
保证金	67,342,295.57	74,074,113.95
股权转让款	55,196,355.00	55,196,355.00
合计	183,576,487.53	253,733,124.68

(7) 一年内到期的非流动负债

2020-2023 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 9.75 亿元、27.67 亿元、21.47 亿元及 28.37 亿元，占比公司总负债比例分别为 6.75%、17.79%、12.37%及 17.32%。截止 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	474,282,050.12	765,119,529.53
一年内到期的应付债券	1,672,500,000.00	2,002,000,000.00
合计	2,146,782,050.12	2,767,119,529.53

(8) 长期借款

2020-2023 年 3 月末，公司长期借款分别为 27.81 亿元、28.56 亿元、40.42 亿元及 41.88 亿元，占比公司总负债比例分别为 19.26%、18.36%、23.29%及 25.56%，长期借款主要为抵押借款及保证借款，截止 2022 年末，公司长期借款明细如下所示：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,431,060,724.10	1,662,500,000.00

保证借款	2,611,003,759.72	1,193,272,389.33
合计	4,042,064,483.82	2,855,772,389.33

(8) 应付债券

2020-2023年3月末，公司应付债券分别为23.98亿元、23.06亿元、27.87亿元及30.83亿元，占比公司总负债比例分别为16.60%、14.84%、16.06%及18.82%，截止2022年末，公司应付债券明细如下：

单位：元

融资项目名称	融资方式	2022年12月末余额
美元债-江苏银行	信用类债券	318,785,000.00
美元债-南京银行	信用类债券	318,785,000.00
21 东方医药 MTN001-交通银行	信用类债券	220,000,000.00
2022 东方医药 PPN001-徽商银行	信用类债券	500,000,000.00
22 药城 01-浙商证券	信用类债券	324,000,000.00
22 药城 02-浙商证券	信用类债券	180,000,000.00
22 东方医药 PPN002-南京银行&宁波银行	信用类债券	450,000,000.00
22 东方医药 MTN001-交通银行	信用类债券	200,000,000.00
22 药城 03-国金证券股份有限公司	信用类债券	275,500,000.00
合计		2,787,070,000.00

(9) 递延所得税负债

2020-2023年3月末，公司递延所得税负债分别为2.76亿元、3.15亿元、3.32亿元及3.32亿元，占比公司总负债比例分别为1.91%、2.03%、1.91%及2.03%。根据税法规定，企业以公允价值计量的投资性房地产，持有期间公允价值的变动不计入应纳税所得额，在实际处置或者结算时，处置价款扣除历史成本后的差额才计入处置或者结算期间的应纳税所得额。按照该规定，以公允价值计量的投资性房地产在持有期间市价的波动在计税时不予考虑，从而造成在公允价值变动情况下，对以公允价值计量的投资性房地产账面价值与计税基础之间的差异，这种差异产生应纳税暂时性差异，按照所得税会计准则规定的原则确认递延所得税负债。

3、所有者权益结构分析

2020-2023年3月末公司所有者权益结构

项目	2023年3月末		2022年		2021年		2020年	
	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)	271,610.25	36.10%	271,610.25	36.15%	271,610.25	36.26%	271,610.25	39.62%
资本公积金	273,333.70	36.33%	273,333.70	36.38%	268,074.44	35.78%	240,366.42	35.06%
其它综合收益	3,406.86	0.45%	3,406.86	0.45%	5,448.93	0.73%	1,664.03	0.24%
盈余公积金	972.05	0.13%	972.05	0.13%	972.05	0.13%	375.86	0.05%
未分配利润	135,065.68	17.95%	134,071.14	17.85%	130,606.16	17.43%	121,257.02	17.69%
归属于母公司所有者权益合计	684,388.54	90.97%	683,394.01	90.96%	676,711.83	90.33%	635,273.57	92.67%
少数股东权益	67,919.70	9.03%	67,904.60	9.04%	72,424.97	9.67%	50,237.07	7.33%
所有者权益合计	752,308.24	100.00%	751,298.61	100.00%	749,136.81	100.00%	685,510.64	100.00%

2020-2023年3月有，公司的所有者权益分别为68.55亿元、74.91亿元、75.13亿元及75.23亿元，所有者权益保持稳定增长。截至2022年末，公司所有者权益由实收资本（36.15%）、资本公积（36.38%）、其他综合收益（0.45%）、盈余公积（0.13%）、未分配利润（17.85%）、少数股东权益（9.04%）构成，权益结构稳定。

4、现金流量分析

单位：万元

现金流量表	2023-03-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
经营活动现金流入小计	98,160.88	551,765.48	524,363.18	490,554.32
经营活动现金流出小计	92,477.76	446,839.94	422,305.68	467,466.26
经营活动产生的现金流量净额	5,683.12	104,925.54	102,057.50	23,088.06
投资活动现金流入小计	0.47		0.17	7.04
投资活动现金流出小计	7,266.14	17,922.70	67,904.66	93,308.17
投资活动产生的现金流量净额	-7,265.67	-17,922.70	-67,904.50	-93,301.13
筹资活动现金流出小计	317,702.58	729,695.46	845,052.58	743,194.03
筹资活动产生的现金流量净额	-100,262.58	-127,540.76	-105,297.46	116,720.47
汇率变动对现金的影响				
期末现金及现金等价物余额	123,741.60	225,586.73	266,124.65	337,269.11

(1) 经营活动产生的现金流量分析

2020-2023年3月，公司合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为2.31亿元、10.21亿元、10.49亿元及5683.12万元，近几年经营活动产生的现金流量净额均为正。公司经营活动现金流主要为工程施工、房地产销售、商品销售、物业管理及酒店运营和出租等业务形成的资金收入与支出。公司2021年度公司净现金流量净额较2020年度增长342.03%，系经营活动现金流入增长，而经营活动现金流出下降所致。公司2021年度经营活动现金流入52.44亿元，较上年增长3.38亿元。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2020-2023年3月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-9.33亿元、-6.79亿元、-1.79亿元及-7265.67万元，公司投资活动体现为现金净流出，主要是公司近年的项目大多处于投资建设期，资本支出较大，造成投资活动现金流持续净流出。由于公司在建项目较多，未来资本支出规模较大，预计公司投资活动现金流在较长时期内仍将表现为较大规模的净流出。2020年度公司投资活动产生的现金流出较大主要是当期新增对泰州新豪置业有限公司的投资。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

2020-2023年3月末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为4.65亿元、-7.11亿元、-12.75亿元及-10.03亿元。近两年公司筹资活动现金净流量均为负，主要由于公司生产经营规模扩张迅速，资金需求量大，仅依靠自身的现金流入无法满足投资建设需求，因此公司需要通过直接及间接融资等外部融资手段筹措资金。同时，公司筹资活动现金流量表现为较大规模的净流出，主要系公司近几年偿还债务及分配股利或偿付利息支付现金较大，未来公司继续通过外部融资，更好地满足投资建设项目和偿还债务的资金需求。

5、盈利能力分析

单位：万元

利润表	2023-03-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
营业收入	26,456.36	131,644.94	120,685.09	111,178.10
营业成本	20,254.60	104,298.61	94,182.09	87,798.17

期间费用	4,899.75	26,111.18	25,061.15	24,253.29
营业利润	683.53	8,181.87	8,519.22	7,810.07
政府补助	351.20	1,815.03	8,978.47	7,483.91
利润总额	1,011.10	9,780.41	17,419.86	15,178.88
净利润	1,009.64	4,266.37	9,880.26	6,483.60
期间费率	18.52%	19.83%	20.77%	21.81%
营业毛利率	23.44%	20.77%	21.96%	21.03%
净利润率	3.82%	3.24%	8.19%	5.83%

2020-2023年3月末，公司营业收入分别为11.12亿元、12.07亿元、13.16亿元及2.65亿元，营业成本分别为8.78亿元、9.42亿元、10.43亿元及2.03亿元，营业利润分别7810.07万元、8519.22万元、8181.87万元及683.53万元，实现营业毛利率分别为21.03%、21.96%、20.77%及23.44%，营业毛利率保持较高水平。

2020-2023年3月末，公司期间费用分别为2.41亿元、2.48亿元、2.61亿元及4899.75万元，占比营业收入比例分别为21.81%、20.77%、19.83%及18.52%，期间费率占比较高，主要为管理费用占比较大，2020-2023年3月末，公司管理费用分别为2.16亿元、2.28亿元、2.38亿元及2739.98万元，管理费用主要包括职工薪酬、折旧费用、税费等，占期间费用比例分别为89.09%、91.06%、91.17%及55.92%，是期间费用的重要组成部分。公司管理费用较大，主要是由于随着公司经营规模和在建项目持续增加，公司加强了管理团队的建设与投入。

2020-2023年3月末，公司获得政府补助收入分别为7483.91万元、8978.47万元、1815.03万元及351.20万元，政府补助补充了公司利润，同期公司净利润分别为6483.60万元、9880.26万元、4266.37万元及1009.64万元，公司实现净利润率分别为5.83%、8.19%、3.24%及3.82%，净利润率有所波动。

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

6、偿债能力分析

项目	2023年3月末	2022年	2021年末	2020年末
流动比率（倍）	1.68	1.50	1.40	1.51
速动比率（倍）	0.83	0.78	0.86	0.98
资产负债率	68.53%	69.79%	67.49%	67.81%

从短期偿债能力来看，2020-2023年3月末，公司流动比率分别为1.51、1.40、1.50及1.68；速动比率分别为0.98、0.86、0.78及0.83。公司流动比率处于正常水平，速动比率处于较低水平，主要系公司存货占比公司较大流动资产，也与公司所处平台属性相符合，整体来看，公司短期变现能力较好，流动资产对流动负债覆盖充足，短期偿债能力较好。

从长期偿债能力来看，2020-2023年3月末，公司资产负债率分别为67.81%、67.49%、69.79%及68.53%，保持相对稳定。

公司的主营业务包括代建业务、房地产项目开发，为满足项目建设开发投入的需要，公司债务融资规模较大，资产负债水平相对其他行业较高，但处于合理范围之内。未来随着公司业务稳步推进，公司自身的盈利能力将逐渐增强。本次债券还本付息资金主要来自企业自身经营收入、资产变现、后续融资等，基于公司一贯的稳健经营风格、良好的银企长期合作关系以及政府的大力支持，公司具备本次债务融资工具的还本付息能力，债券保障程度较高。

7、营运能力分析

公司 2020-2023 年 3 月末营运能力指标

项目	2023年3月	2022年	2021年度	2020年度
应收账款周转率（次）	1.53	7.37	6.92	4.08
存货周转率（次）	0.03	0.16	0.18	0.19
总资产周转率（次）	0.01	0.05	0.05	0.06

2020-2023年3月末，公司应收账款周转率分别为4.08、6.92、7.37及1.53，存货周转率分别为0.19、0.18、0.16及0.03，总资产周转率分别为0.06、0.05、0.05及0.01，公司各类资产周转率较低主要是由于公司业务周期较长的特点所决定的，公司该类指标在近三年保持稳定态势。

预计未来几年，随着泰州医药高新区的建设、发展，公司的房地产销售、代建项目、医药保健品流通业务以及园区配套服务等业务将得以加速发展，从而为公司带来更多的营业收入，其营运能力将会有所提高。

四、融资、担保情况

(1) 对外融资

截止 2023 年 2 月末，公司合并报表对外有息负债总计 132.88 亿元。

(2) 对外担保情况

截止 2022 年 9 月末，公司对外担保 60.88 亿元。被担保企业均为国有企业，预计代偿风险小。

五、资信情况

(一) 公司征信情况

经查询公司征信报告，截止 2023 年 3 月 14 日，公司于 2011 年有首次信贷交易，发生信贷交易的机构数 40 家，当前有未结清信贷交易的机构数 22 家，借贷交易余额 408,229.89 万元，担保交易余额 35,470.98 万元。未结清及已结清信贷中无不良类、关注类。

身份标识

企业名称	泰州东方中国医药城控股集团有限公司
中征码	3212010001526119
统一社会信用代码	91321291558041864B
组织机构代码	558041864
工商注册号	91321291558041864B
纳税人识别号(国税)	91321291558041864B
纳税人识别号(地税)	91321291558041864B

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2011	40	22	2014

借贷交易		担保交易	
余额	408229.89	余额	35470.98
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

(二) 其他信用状况

经工商信息查询，公司无行政处罚及列入经营异常记录。

截至2023年3月27日，通过“中国执行信息公开网”查询，公司无被执行信息。



中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 泰州东方中国医药城控股集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: 5bhx

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰州东方中国医药城控股集团有限公司 相关的结果。

根据天眼查查询，发行人涉诉案件总金额 1.24 亿元，包括合同纠纷、追偿权纠纷、借款合同纠纷等，其中作为原告/上诉人涉案金额 1.24 亿元，作为被告/被上诉人涉案金额 3 万元。

六、综合评价

泰州DFZGYC控股集团有限公司成立于2010年，实际控制人为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会。公司作为泰州医药高新区重要的国有资产运营主体，主要负责医药高新区标准化厂房建设、园区配套房地产开发及物业管理等。公司拥有雄厚的资本实力、深远的品牌影响力、丰富的团队管理经验等诸多竞争优势，将保证公司未来发展的可持续性。经过多年的深耕和发展，截止2023年3月末，公司总资产239.05亿元，负债163.81亿元，资产负债率68.53%，2022年实现营业收入13.16亿元，净利润4266.37万元。2022年7月27日，上海新世纪资信评级给与公司AA主体评级，评级展望为稳定，YY评级8，截止2023年5月，公司存续债券16只，债券存续规模45.52亿元，其中公募债券存续规模11.00亿元，公司具有较好的资本市场认可，融资渠道畅通，融资能力及偿债能力较好。

第三节 担保人-泰州 YYCKG 集团有限公司

一、公司情况

(一) 基本情况

担保人名称	泰州 YYCKG 集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	泰州市药城大道 807 号 204 室
法定代表人	张路
注册/实收资本	500,000 万(元)/100 万元人民币
成立时间	2014-01-28
营业期限	2014-01-28 至 2034-01-27
经营范围	一般项目：单位后勤管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；教学专用仪器销售；第一类医疗器械销售；工程管理服务；日用百货销售；住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；金属材料销售；金属结构销售；建筑用金属配件销售；建筑用钢筋产品销售；有色金属合金销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
统一社会信用代码	91321291091503497H

(二) 历史沿革

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

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

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

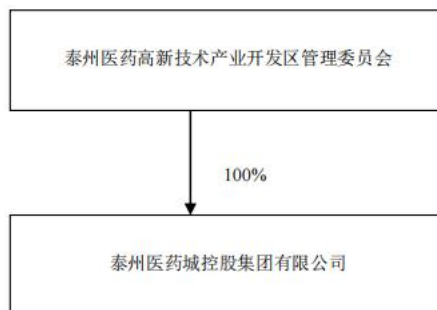
(三) 实际控制人

截止 2023 年 5 月,公司注册资本 500,000 万元人民币,实收资本 100 万元,公司唯一股东为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会,持股情况如下所示:

单位:万元、%

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

公司股权结构图如下:

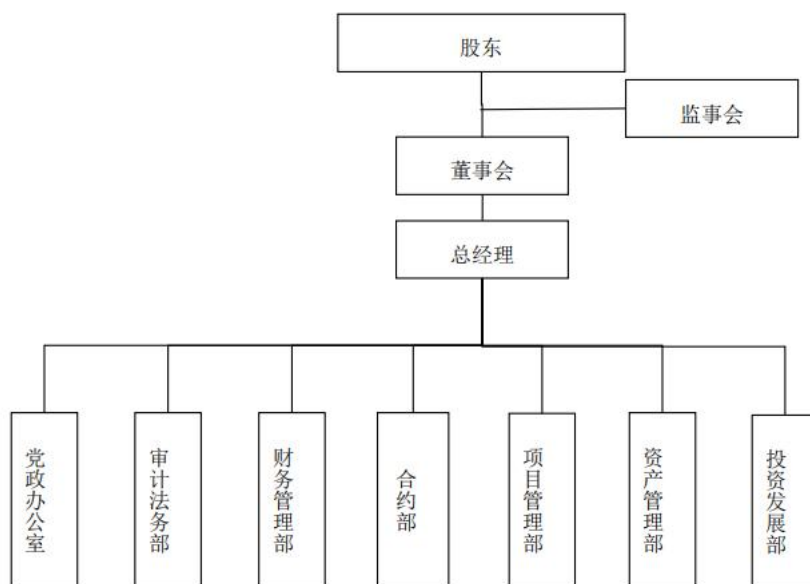


(四) 公司组织架构和公司治理

公司根据《公司法》和相关法律、法规规定,并结合公司实际情况,制定了《公司章程》,目前公司已设立董事会、监事会、总经理,不设股东会。股东行使股东会权利,依法决定公司经营方针和投资计划、增减注册资本、合并、分立、解散、清算或变更公司形式、修改公司章程等重大事项。公司董事会由 5 人组成,由股东委派产生,设董事长 1 人,由董事会选举和罢免,董事任期 3 年,任期届满可连选连任。董事会的职权主要包括向股东报告工作、执行股东

的决定、审定公司的经营计划和投资方案、制订公司的年度财务预算方案、决算方案等。公司监事会由5名监事组成，其中职工代表2名，主要负责检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，向股东会提出提案等。公司设经理1人，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，依法行使的职权包括主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，组织实施公司年度经营计划和投资方案，拟订公司内部管理机构设置方案等。公司目前整合组建时间较短，公司主要人员构成、管理制度等需进一步完善。

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



公司高管简介：

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

(五) 主要控股公司

截至2023年2月末，YYCKG纳入合并范围子公司情况如下：

单位：万元

子公司名称	注册地	持股比例（%）
-------	-----	---------

		直接	间接
泰州华诚医学投资集团有限公司	泰州	93.23	
泰州诚居业房地产顾问有限公司	泰州		93.23
泰州高新置业有限公司	泰州		93.23
泰州恒泰置业有限公司	泰州		93.23
泰州华聚人力资源服务有限公司	泰州		93.23
泰州华铭工程管理有限公司	泰州		93.23
泰州华思工程服务有限公司	泰州		93.23
泰州华威投资有限公司	泰州		80.914317
泰州华秀建筑设计顾问有限公司	泰州		93.23
泰州医药高新区融媒文化发展有限公司	泰州		93.23
千人计划泰州中国医药城医疗器械研究院有限公司	泰州		93.23
千人计划泰州中国医药城医药研究院有限公司	泰州		93.23
泰州中国医药城融健达创业投资管理有限公司	泰州		75.5163
泰州泰达贸易有限公司	泰州		93.23
泰州新豪置业有限公司	泰州		92.709001
泰州华诚金晟置业有限公司	泰州		93.23
泰州华康工程管理有限公司	泰州		93.23
泰州华安工程管理有限公司	泰州		93.23
泰州医药高新区华创科技投资有限公司	泰州		93.23
泰州市华永医药投资有限公司	泰州		55.938
泰州泰捷贸易有限公司	泰州		92.220625
泰州华博健康管理有限公司	泰州		93.23
泰州华际餐饮管理有限公司	泰州		93.23
泰州洪泰健康投资管理中心（有限合伙）	泰州		92.409576
泰州泰信检测服务有限公司	泰州		93.23
泰州 DFZGYC 控股集团有限公司	泰州	90	
江苏华联东方置业有限公司	泰州		90.00
江苏国贸东方游泳服务有限公司	泰州		90.00
泰州假日东方酒店管理有限公司	泰州		90.00
泰州市太平洋建设有限公司	泰州		80.793
泰州瑞佳置业有限公司	泰州		90.00
泰州瑞晟置业有限公司	泰州		90.00
泰州医药城华艺商务服务有限公司	泰州		78.777
泰州东方小镇商务管理有限公司	泰州		90.00
江苏华裕公共设施管理服务有限公司	泰州		90.00
江苏华创医药研发平台管理有限公司	泰州		90.00

泰州医药城华盈商贸有限公司	泰州		90.00
泰州医药城盈泰医药有限公司	泰州		54.00
泰州品味文化传媒有限公司	泰州		90.00
江苏泰昇健康医疗科技有限公司	泰州		90.00
泰州赛昂医疗器械有限公司	泰州		91.242258
泰州中昂投资管理有限公司	泰州		91.468035
泰州瑞康餐饮管理有限公司	泰州		90.00
泰州国泰会展管理有限公司	泰州		90.00
泰州鸿运广告有限公司	泰州		90.00
泰州华美物业管理有限公司	泰州		90.00
泰州华融物业管理有限公司	泰州		90.00
江苏华泰疫苗工程技术研究有限公司	泰州		90.00
泰州安力昂生物制药有限公司	泰州		90.00
华创医药（香港）有限公司	香港		90.00
泰州瑞虹商业管理有限公司	泰州		90.00
泰州梦想双创小镇商务管理有限公司	泰州		90.00
泰州医药高新区华融资产经营有限公司	泰州		90.00
泰州舒世界物业管理有限公司	泰州		90.00
泰州市盾安保服务有限公司	泰州		90.00
泰州市医药城物业管理有限公司	泰州		90.00
泰州华欣商务管理有限公司	泰州		90.00
泰州华冠餐饮管理有限公司	泰州		90.00
泰州乾富商贸有限公司	泰州		90.00
泰州苏艺影城有限公司	泰州		90.00
泰州华轩酒店管理有限公司	泰州		90.00
泰州华力美健身管理有限公司	泰州		90.00
泰州华祥酒店管理有限公司	泰州		90.00
泰州华耀酒店管理有限公司	泰州		90.00
泰州华宿公寓管理有限公司	泰州		90.00
泰州瑞盈酒店管理有限公司	泰州		90.00
江苏新智源医学科技有限公司	泰州		81.00
泰州国展展览有限公司	泰州		90.00
泰州华腾体育管理有限公司	泰州		90.00
泰州医药城医学检验所有限公司	泰州		90.00
泰州信威商贸服务有限公司	泰州		90.00
江苏泰州华瑞商业管理有限公司	泰州		90.00
江苏雅诗生物技术有限公司	泰州		90.00

泰州通泰投资有限公司	泰州	90.08	
江苏云联经贸发展有限公司	泰州		90.08
泰州市云联网络信息系统有限公司	泰州		90.08
泰州通泰日航酒店有限公司	泰州		90.08
泰州通泰后勤服务有限公司	泰州		90.08
泰微课网络股份有限公司	泰州		45.9408
江苏梵客荟电子商务股份有限公司	泰州		63.056
泰州洋光里商贸有限公司	泰州		63.056
深圳前海梵客荟科技有限公司	深圳		63.056
梵客荟（香港）电子商务有限公司	香港		63.056
泰州昆山首约股权投资合伙企业（有限合伙）	泰州		89.72112128

其中，重要子公司介绍：

1、泰州华诚医学投资集团有限公司

泰州华诚医学投资集团有限公司前身为泰州华诚医学教育投资发展有限公司，由泰州华信药业投资有限公司与泰州华健创业投资有限公司于2009年8月18日共同出资设立的有限责任公司，取得江苏省泰州工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号为321200000018081，后于2015年12月24日取得泰州医药高新技术产业开发区市场监督管理局统一社会信用代码为91321291693354425D的营业执照。截止2021年12月31日，公司注册资本为295600万元，注册地址：泰州市医药高新区海陵南路179号B座1610室。公司总资产264.24亿元，负债184.34亿元，资产负债率69.76%，营业收入10.48亿元，净利润0.91亿元。

2、泰州DFZGYC控股集团有限公司

泰州DFZGYC控股集团有限公司由泰州华信药业投资有限公司出资设立，成立于2010年7月2日。2015年5月，股东为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会。2021年1月12日，股东为泰州医药高新技术产业开发区管理委员会，江苏省财政厅。公司注册、实收资本为271,610.25万元。公司总资产230.45亿元，负债155.53亿元，资产负债率67.49%，营业收入12.07亿元，净利润1.00亿元。

3、泰州通泰投资有限公司

泰州通泰投资有限公司,于2009年4月15日在江苏省泰州工商行政管理局登记注册,取得注册号321200000016615号企业法人营业执照。现持有统一社会信用代码为91321291687844647W的营业执照。截止2021年12月31日,本公司注册资本为305,680.695923万元,注册地址:泰州市中国医药城泰高路东侧、药城大道南侧地块药城大道799号,总部地址:泰州市数据园路1号。公司总资产93.73亿元,负债56.32亿元,资产负债率60.09%,营业收入4.97亿元,净利润1.07亿元。

二、业务情况

公司作为泰州医药高新区(高港区)重要的基础设施建设及国有资产经营管理主体,主要负责泰州市医药高新区的基础设施项目建设,此外还涉及房产销售及出租、商品销售、物业服务、医药产品销售、办学投资、酒店餐饮等业务。近年公司营业收入总体呈增长趋势,工程建设业务为公司主要收入来源之一,该业务总体收入有所增长,毛利率因工程建设项目结算的代建项目费率差异影响而一定波动;公司房地产开发及相关服务收入系销售商品房及对外出租厂房、办公大楼等形成的收入,近年公司房产租售收入总体有一定增长,其中房地产销售业务毛利率较低,主要系部分商品房按照医药高新区政策以优惠价格销售给医药园区特定人群所致,房地产出租业务毛利率处于较高水平;公司商贸业务收入规模亦较高,其中2020年商贸收入较上年大幅增长系子公司华诚医学新增商贸业务收入2.68亿元所致,但该业务毛利率低,盈利能力弱;公司物业服务、医药产品销售、办学投资、酒店餐饮等业务毛利率较高;此外,公司其他业务收入主要为咨询服务、保安服务、设备安装、零售及批发、影院服务等业务形成的收入,业务毛利率亦处于较高水平,为公司营业收入及利润提供了有益补充。总体来看,公司业务呈多元化发展,近年营业收入总体有所增长,销售毛利率基本稳定。

2020-2022年末公司营收利润情况

营业收入情况	2022年末		2021年度		2020年度	
主营业务性质	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
办学投资			1,755.00	0.71%	1,755.00	0.83%
工程建设业务	55,070.54	20.42%	52,313.11	21.14%	46,376.32	21.90%

房地产销售收入	60,029.26	22.26%	63,701.11	25.74%	58,076.96	27.43%
租金收入	25,376.19	9.41%	16,544.41	6.69%	13,087.55	6.18%
餐饮酒店等生活服务收入	5,725.46	2.12%	4,118.75	1.66%	3,788.80	1.79%
商贸收入	94,308.62	34.97%	69,044.33	27.90%	61,530.05	29.06%
物业收入	17,072.13	6.33%	16,765.48	6.77%	7,027.44	3.32%
咨询、保安服务等收入	5,743.92	2.13%	5,828.03	2.35%	5,940.42	2.81%
医药收入	4,832.07	1.79%	6,510.67	2.63%	3,280.10	1.55%
其他	1,496.37	0.55%	10,894.09	4.40%	10,893.26	5.14%
合计	269,654.57	100.00%	247,474.98	100.00%	211,755.90	100.00%
营业成本情况						
办学投资						
工程建设业务	47,422.77	20.68%	43,515.06	21.86%	39,823.09	23.60%
房地产销售收入	48,959.58	21.36%	52,681.66	26.46%	49,027.42	29.05%
租金收入	13,451.88	5.87%	1,308.34	0.66%	1,263.80	0.75%
餐饮酒店等生活服务收入	3091.27	1.35%	2,192.74	1.10%	1,685.59	1.00%
商贸收入	92,930.32	40.53%	66,608.00	33.46%	61,024.56	36.16%
物业收入	15,874.85	6.92%	18,822.85	9.46%	5,060.23	3.00%
咨询、保安服务等收入	4,877.31	2.13%	4,652.91	2.34%	4,547.67	2.69%
医药收入	1,462.37	0.64%	2,359.16	1.19%	967.91	0.57%
其他	1,193.76	0.52%	6,937.30	3.48%	5,367.74	3.18%
合计	229,264.12	100.00%	199,078.01	100.00%	168,768.01	100.00%
营业毛利润						
办学投资			1,755.00	3.63%	1,755.00	4.08%
工程建设业务	7,647.77	18.93%	8,798.05	18.18%	6,553.24	15.24%
房地产销售收入	11,069.68	27.41%	11,019.45	22.77%	9,049.54	21.05%
租金收入	11,924.31	29.52%	15,236.06	31.48%	11,823.75	27.50%
餐饮酒店等生活服务收入	2,634.19	6.52%	1,926.01	3.98%	2,103.20	4.89%
商贸收入	1,378.30	3.41%	2,436.33	5.03%	505.5	1.18%
物业收入	1,197.28	2.96%	-2,057.37	-4.25%	1,967.21	4.58%
咨询、保安服务等收入	866.61	2.15%	1,175.12	2.43%	1,392.75	3.24%
医药收入	3,369.70	8.34%	4,151.51	8.58%	2,312.19	5.38%
其他	302.61	0.75%	3,956.80	8.18%	5,525.52	12.85%
合计	40,390.45	100.00%	48,396.97	100.00%	42,987.90	100.00%
营业毛利润率						
办学投资			100.00%		100.00%	
工程建设业务	13.89%		16.82%		14.13%	
房地产销售收入	18.44%		17.30%		15.58%	

租金收入	46.99%	92.09%	90.34%
餐饮酒店等生活服务收入	46.01%	46.76%	55.51%
商贸收入	1.46%	3.53%	0.82%
物业收入	7.01%	-12.27%	27.99%
咨询、保安服务等收入	15.09%	20.16%	23.45%
医药收入	69.74%	63.76%	70.49%
其他	20.22%	36.32%	50.72%
合计	14.98%	19.56%	20.30%

1、工程建设收入

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

近年公司完成了数据产业园综合楼(四期和五期)工程、高性能锂离子电池生产项目(二期)、四海家园农民集中安置区建设工程、滨江工业园区及周边雨污分流改造工程等工程项目,2020年公司工程建设业务收入同比有所增长,此外,近年该业务毛利率有所波动,主要系工程建设项目结算的代建项目费率差异所致。2021年末,公司在建工程面积28.76亿元,较2020年增长8.80亿元,

增幅 44.09%，主要在数据园综合楼六期、医疗器械三期、体育中心等项目增加投入建设所致。2020-2022 年末，该板块实现收入分别为 4.64 亿元、5.23 亿元及 5.51 亿元，占比营业收入比例分别为 21.90%、21.14%及 20.42%，实现毛利率分别为 14.13%、16.82%及 13.89%。

2、房地产及相关服务

公司房地产开发及相关服务收入主要是房地产销售和出租所产生的收入，其中近年公司房地产销售收入主要系销售香榭湾和世纪家园商品房项目所产生的收入。香榭湾商品房项目位于泰州医药高新技术产业开发区教育学区，主要定位于销售给区域内高校教师、教育学区职工及其他社会公众，是教育学区主要住宅配套设施，该项目主体为华诚医学下属企业泰州高新置业有限公司和泰州华诚金晟置业有限公司，2020-2022 年末公司销售房产及相关服务收入分别为 5.81 亿元、6.37 亿元及 6.00 亿元，占比营业收入比例分别为 27.43%、25.74%及 22.26%，实现销售毛利率分别为 15.58%、17.30%及 18.14%。整体来看，公司房地产销售业务毛利率较低，主要系部分商品房按照医药高新区政策以优惠价格销售给医药园区特定人群所致。此外，公司已建成的房地产项目还包括桃源里项目，可售面积为 15.55 万平方米，已售面积为 14.08 万平方米，累计收到房款 13.05 亿元，但由于房屋尚未交付，暂未确认房屋销售收入。

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

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

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

3、商贸业务

公司商贸业务的主要经营主体为东方控股子公司泰州医药城华盈商贸有限公司(以下简称“华盈商贸”)以及华诚医学下属企业泰州泰达贸易有限公司和泰州泰捷贸易有限公司，主要贸易产品为电解铜、铝锭、钢材等，贸易业务采取“按需购入”的经营方式，根据下游客户的需求进行采购，公司不承担仓储和物流工作，公司对上下游方结算方式为现金或银行转账，结算周期采用月结方式，2020-2022年末公司分别实现商贸业务收入6.15亿元、6.90亿元及9.43亿元，其中2020年商贸收入较上年大幅增长系2020年子公司华诚医学新增商贸业务收入2.68亿元所致，该业务毛利率分别为0.82%、3.53%及1.46%，盈利能力弱，对公司利润贡献有限。

4、物业收入

公司物业收入主要系东方控股及其下属企业所负责的物业管理和物业出租业务所产生的收入，其中物业管理收入主要来源于园区内企业，物业管理总面积超过370万平方米，管理范围包含厂房、办公楼和住宅等物业，物业出租主要为东方温莎小镇欧洲街、青年公寓、邻里中心、医药城商业中心、医药园区五期厂房等房屋出租所实现的收入，2020-2022年末，公司分别实现物业收入0.70亿元、1.68亿元和1.71亿元，业务毛利率分别为27.99%、-12.27%及1.46%，2021年物业成本较高，导致利润亏损。

5、医药收入

2020年公司新增医药收入，主要为来自组织闭合夹、活检钳、结扎夹、麻醉咽喉镜等一次性医疗器械及耦合剂等医药产品的销售收入，由子公司江苏新智源医学科技有限公司(以下简称“新智源医学”)运营。新智源医学公司拥有0.80万平方米的生产办公场地，包括0.50万平方米现代化的GMP10万级洁净区标准厂房，并与中科院、复旦大学等多家高校和科研院所展开官产学研一体化合作，拥有20多项发明和实用新型专利。2020-2022年末公司分别实现医药收入3280.10万元、6510.67万元及4832.07万元，业务毛利率为70.49%、63.76%及69.74%，业务毛利率处于较高水平，对公司盈利形成有益补充。

6、办学投资收入

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

7、金融服务业务

公司金融服务业务包括对外担保、融资租赁、典当等金融服务业务，主要由子公司泰州医药城鸿泰担保有限公司(以下简称“鸿泰担保”)、泰州广瑞融资租赁有限公司(以下简称“广瑞融资租赁”)和泰州安盛典当有限公司(以下简称“安盛典当”)负责运营，随着泰州医药高新区国资改革推进，医药高新区管委会将国有类金融企业统一整合划转至泰州医药高新区华银金融投资有限公司(以下简称“华银金融”)，由其负责具体运作。受此影响，2019年来公司金融服务业务收入缩减，且2020年3月后将不再产生相关收入，鸿泰担保、安盛典当和广瑞融资租赁股权已转让至华银金融，不再纳入公司合并范围，公司已终止金融服务业务经营。

8、餐饮酒店收入及其他收入

公司旗下拥有泰州中国医药城假日酒店、泰州中国医药城智选假日酒店、泰州日航酒店、泰州医药城瑞贝庭公寓酒店、锦江之星等酒店，2020-2022年末，公司分别实现酒店餐饮服务收入3788.80万元、4118.75万元及5725.46万元，业务毛利率分别为55.51%、46.76%及46.01%，受疫情影响，近年公司酒店餐饮业务收入及毛利率均有所下滑。此外，公司其他业务收入主要为咨询服务、保安服务、设备安装、零售及批发、影院服务等业务形成的收入，2020-2022年末，公司其他业务收入分别为1.09亿元、1.09亿元及1.07亿元，业务

毛利率分别为 50.72%、36.32%及 33.24%。总体来看，公司经营类业务种类较多，业务毛利率处于较高水平，为公司收入及利润提供了有效补充。

三、财务状况

以下分析基于担保人提供的 2020-2022 年审计报告和 2023 年 3 月未经审计财务报表，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人的 2020-2022 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

合并资产负债表

单位：万元

项 目	2023 年 3 月末	2022 年	2021 年	2020 年
流动资产：				
货币资金	579,429.91	550,963.87	733,269.88	830,487.69
交易性金融资产				113,360.61
应收票据	5,499.48	4,527.93	3,022.45	2,609.70
应收账款	140,028.86	135,752.19	114,235.91	92,546.95
预付款项	38,972.78	38,209.75	33,821.06	37,442.62
其他应收款	1,172,454.17	1,223,097.88	985,682.10	1,091,660.80
存货	2,162,494.57	2,130,031.72	1,814,794.53	1,620,512.83
其他流动资产	34,179.86	33,887.04	37,337.23	38,912.99
流动资产合计	4,133,059.64	4,116,470.37	3,722,163.16	3,827,534.19
非流动资产：				
长期股权投资	167,619.91	167,619.91	157,059.55	177,756.98
其他权益工具投资	209,851.92	209,851.92	78,272.44	
其他非流动金融资产	117,022.71	117,022.71	145,088.55	
投资性房地产	905,327.94	956,309.15	880,423.77	808,269.25
固定资产	195,004.69	193,666.88	191,952.53	189,778.64
在建工程	404,520.77	357,143.67	287,648.47	199,606.28
无形资产	42,293.96	40,990.28	43,029.47	42,323.71
商誉	10,166.43	10,166.43	10,166.43	18,441.17
长期待摊费用	6,847.03	6,203.98	5,813.24	5,811.41
递延所得税资产	4,025.57	3,961.71	3,073.24	4,128.70
其他非流动资产				169.07
非流动资产合计	2,062,680.94	2,062,936.64	1,802,527.69	1,446,287.80
资产总计	6,195,740.58	6,179,407.01	5,524,690.85	5,273,821.98
流动负债：				
短期借款	616,142.22	739,219.27	603,490.12	614,105.05
应付票据	196,957.36	340,748.54	320,713.92	436,900.00
应付账款	34,307.83	34,104.34	56,085.37	66,437.80
预收款项	1,173.25	774.70	1,118.58	258,424.71
应付职工薪酬	596.81	830.10	1,234.29	1,221.82
合同负债	156,526.96	224,063.74	183,123.86	
应交税费	33,294.99	35,693.62	32,982.01	4,704.14

其他应付款	100,058.94	125,532.48	115,561.10	137,405.56
一年内到期的非流动负债	796,503.78	579,025.06	717,715.89	443,813.48
其他流动负债	13,974.50	20,054.99	16,436.92	22,038.18
流动负债合计	1,949,536.64	2,100,046.83	2,048,462.05	1,985,050.86
非流动负债:				
长期借款	1,512,728.50	1,293,920.89	971,330.10	995,301.87
应付债券	794,683.49	848,030.53	744,418.14	555,086.24
长期应付款	2,668.09	2,572.02	4,847.51	1,479.93
预计负债	699.64	699.64	868	889
递延收益	450.00	468.75	543.75	618.75
递延所得税负债	68,997.87	68,997.87	64,803.23	56,969.38
其他非流动负债	3,971.32	4,002.14	1,402.30	5,602.00
非流动负债合计	2,384,198.90	2,218,691.83	1,788,213.03	1,615,947.17
负债合计	4,333,735.54	4,318,738.66	3,836,675.09	3,600,998.03
所有者权益:				
实收资本	100.00	100.00	100	100
资本公积	1,312,802.76	1,312,802.76	1,198,951.76	1,277,839.01
其他综合收益	67,922.48	67,922.48	70,643.08	63,885.70
盈余公积			23,223.60	21,162.91
未分配利润	246,655.89	245,320.68	195,866.44	192,584.27
归属于母公司所有者权益合计	1,627,481.12	1,626,145.92	1,488,784.89	1,555,571.90
少数股东权益	234,523.91	234,522.43	199,230.87	117,252.05
所有者权益合计	1,862,005.03	1,860,668.35	1,688,015.76	1,672,823.95
负债和所有者权益总计	6,195,740.58	6,179,407.01	5,524,690.85	5,273,821.98

合并利润表

单位：万元

项 目	2023年3月末	2022年	2021年	2020年
一、营业总收入	74,362.88	278,897.13	256,954.73	211,755.90
其中：营业收入	74,362.88	278,897.13	256,954.73	211,755.90
二、营业总成本	72,968.85	284,424.88	252,293.19	208,437.18
其中：营业成本	64,814.96	235,239.33	208,557.76	168,768.01
税金及附加	1,451.14	5,089.03	6,490.16	6,736.17
销售费用	2,329.57	3,761.88	3,870.74	3,319.89
管理费用	5,327.95	39,895.96	35,554.79	32,171.33
研发费用		420.37	325.39	149.75
财务费用	-954.76	18.31	-2,505.66	-2,707.97
其中：利息费用		3,390.19	2,825.92	5,206.46
利息收入		4,882.68	4,904.59	4,534.32
加：其他收益	33.75	6,575.37	6,334.93	13,627.78
投资收益（损失以“-”号填列）		-1,058.85	-497.31	-455.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-1,997.46	2,149.47
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-56.45	-14.69	-44.39

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		34,397.95	21,242.33	24,368.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-607.14	5,192.06	
资产减值损失（损失以“-”号填列）				-2,596.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）		26.08	-0.45	-5.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,427.80	33,749.20	36,918.41	38,212.71
加：营业外收入	368.03	1,860.35	12,735.30	7,549.29
减：营业外支出	236.92	299.01	142.3	201.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,558.90	35,310.55	49,511.42	45,560.44
减：所得税费用	222.21	9,383.74	16,409.01	19,387.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,336.68	25,926.81	33,102.41	26,172.97
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,335.21	23,492.24	30,806.82	27,907.11
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1.48	2,434.56	2,295.58	-1,734.14
六、其他综合收益的税后净额		-2,720.60	6,935.08	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-2,720.60	6,935.08	
七、综合收益总额	1,336.68	23,206.21	40,037.49	26,172.97
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,335.21	20,771.64	37,741.90	27,907.11
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1.48	2,434.56	2,295.58	-1,734.14

合并现金流量表

单位：万元

项 目	2023年3月末	2022年	2021年	2020年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	69,930.53	273,255.01	254,738.45	195,905.00
收到的税费返还	48.88	1,540.26	693.19	3,741.21
收到其他与经营活动有关的现金	157,839.31	379,639.33	352,288.56	468,110.59
经营活动现金流入小计	227,818.72	654,434.60	607,720.20	667,756.80
购买商品、接受劳务支付的现金	96,829.57	299,551.23	325,030.48	134,917.17
客户贷款及垫款净增加额				7,499.33
支付给职工以及为职工支付的现金	5,560.70	17,525.82	18,623.34	19,714.33
支付的各项税费	9,824.35	11,285.05	13,170.83	15,478.15
支付其他与经营活动有关的现金	105,721.37	249,792.37	164,978.77	494,192.79
经营活动现金流出小计	217,935.99	578,154.46	521,803.42	671,801.78
经营活动产生的现金流量净额	9,882.73	76,280.14	85,916.78	-4,044.98

二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			100	
取得投资收益收到的现金		784.38		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.47		0.17	7.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				5,736.50
收到其他与投资活动有关的现金		20,800.00		
投资活动现金流入小计	0.47	21,584.38	100.17	5,743.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,794.99	124,074.22	108,548.56	175,545.50
投资支付的现金		150,000.00	25,200.00	121,120.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			26,344.79	1,408.97
支付其他与投资活动有关的现金		36.29	896.88	119.61
投资活动现金流出小计	54,794.99	274,110.51	160,990.23	298,194.08
投资活动产生的现金流量净额	-54,794.52	-252,526.13	-160,890.06	-292,450.54
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		150,000.00	1,450.00	310,350.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,450.00	54,350.00
取得借款收到的现金	844,615.36	1,946,514.51	1,972,139.78	1,754,292.17
收到其他与筹资活动有关的现金	68,930.82	67,443.99	40,881.42	68,766.65
筹资活动现金流入小计	913,546.18	2,163,958.49	2,014,471.20	2,133,408.82
偿还债务支付的现金	539,476.32	1,807,960.25	1,771,523.43	1,433,658.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,917.76	162,826.90	157,405.39	193,135.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	154,284.11	72,546.11	73,666.53	147,231.84
筹资活动现金流出小计	780,678.19	2,043,333.26	2,002,595.35	1,774,025.80
筹资活动产生的现金流量净额	132,867.98	120,625.23	11,875.84	359,383.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	886.75	-993.00	406.09	1,500.62
五、现金及现金等价物净增加额	88,842.95	-56,613.76	-62,691.35	64,388.12
加：期初现金及现金等价物余额	290,698.70	347,086.91	409,778.26	345,390.14
六、期末现金及现金等价物余额	379,541.64	290,473.15	347,086.91	409,778.26

1、所有者权益分析

2020-223年3月末，担保人YYCKG的所有者权益分别为167.28亿元、168.80亿元、186.07亿元及186.20亿元，所有者权益稳定增长。

截至2023年3月末，公司所有者权益由实收资本（0.01%）、资本公积（70.50%）、其他综合收益（3.65%）、未分配利润（13.25%）、少数股东权益（12.60%）构成，权益结构稳定。

2020-2023年3月末公司所有者权益表

项目	2023年3月末		2022年		2021年末		2020年末	
	金额（万元）	所有者权益占比（%）	金额（万元）	所有者权益占比（%）	金额（万元）	所有者权益占比（%）	金额（万元）	所有者权益占比（%）
实收资本	100.00	0.01%	100.00	0.01%	100	0.01%	100	0.01%
资本公积	1,312,802.76	70.50%	1,312,802.76	70.56%	1,198,951.76	71.03%	1,277,839.01	76.39%
其他综合收益	67,922.48	3.65%	67,922.48	3.65%	70,643.08	4.18%	63,885.70	3.82%
盈余公积					23,223.60	1.38%	21,162.91	1.27%
未分配利润	246,655.89	13.25%	245,320.68	13.18%	195,866.44	11.60%	192,584.27	11.51%
归属于母公司所有者权益合计	1,627,481.12	87.40%	1,626,145.92	87.40%	1,488,784.89	88.20%	1,555,571.90	92.99%
少数股东权益	234,523.91	12.60%	234,522.43	12.60%	199,230.87	11.80%	117,252.05	7.01%
所有者权益合计	1,862,005.03	100.00%	1,860,668.35	100.00%	1,688,015.76	100.00%	1,672,823.95	100.00%

2、资产结构及主要科目分析

2020-2023年3月末公司主要资产结构

项目	2023年3月末		2022年		2021年		2020年	
	金额（万元）	占总资产比例（%）	金额（万元）	占总资产比例（%）	金额（万元）	占总资产比例（%）	金额（万元）	占总资产比例（%）
货币资金	579,429.91	9.35%	550,963.87	8.92%	733,269.88	13.27%	830,487.69	15.75%
应收票据	5,499.48	0.09%	4,527.93	0.07%	3,022.45	0.05%	2,609.70	0.05%
应收账款	140,028.86	2.26%	135,752.19	2.20%	114,235.91	2.07%	92,546.95	1.75%
预付款项	38,972.78	0.63%	38,209.75	0.62%	33,821.06	0.61%	37,442.62	0.71%
其他应收款	1,172,454.17	18.92%	1,223,097.88	19.79%	985,682.10	17.84%	1,091,660.80	20.70%
存货	2,162,494.57	34.90%	2,130,031.72	34.47%	1,814,794.53	32.85%	1,620,512.83	30.73%
其他流动资产	34,179.86	0.55%	33,887.04	0.55%	37,337.23	0.68%	38,912.99	0.74%
流动资产合计	4,133,059.64	66.71%	4,116,470.37	66.62%	3,722,163.16	67.37%	3,827,534.19	72.58%
长期股权投资	167,619.91	2.71%	167,619.91	2.71%	157,059.55	2.84%	177,756.98	3.37%

其他权益工具投资	209,851.92	3.39%	209,851.92	3.40%	78,272.44	1.42%		
其他非流动金融资产	117,022.71	1.89%	117,022.71	1.89%	145,088.55	2.63%		
投资性房地产	905,327.94	14.61%	956,309.15	15.48%	880,423.77	15.94%	808,269.25	15.33%
固定资产	195,004.69	3.15%	193,666.88	3.13%	191,952.53	3.47%	189,778.64	3.60%
在建工程	404,520.77	6.53%	357,143.67	5.78%	287,648.47	5.21%	199,606.28	3.78%
无形资产	42,293.96	0.68%	40,990.28	0.66%	43,029.47	0.78%	42,323.71	0.80%
商誉	10,166.43	0.16%	10,166.43	0.16%	10,166.43	0.18%	18,441.17	0.35%
非流动资产合计	2,062,680.94	33.29%	2,062,936.64	33.38%	1,802,527.69	32.63%	1,446,287.80	27.42%
资产总计	6,195,740.58	100.00%	6,179,407.01	100.00%	5,524,690.85	100.00%	5,273,821.98	100.00%

2020-2023年3月末，公司资产总额分别为27.38亿元、552.47亿元、617.94亿元及619.57亿元，呈持续增长态势。从资产结构上来看，以流动资产为主。2020-2023年3月末，公司流动资产分别为382.75亿元、372.22亿元、411.65亿元及413.31亿元，占总资产的比重分别为72.58%、67.37%、66.62%及66.71%，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产组成。2020-2023年3月末，公司非流动资产分别为144.63亿元、180.25亿元、206.29亿元及206.27亿元，占总资产的比例分别为27.42%、32.63%、33.38%及33.29%，非流动资产主要是长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、在建工程、无形资产及商誉。

1) 货币资金

2020-2023年3月末，公司货币资金分别为83.05亿元、73.33亿元、55.10亿元及57.94亿元，占比公司总资产的比例分别为15.75%、13.27%、8.92%及9.35%，公司货币资金量较大，主要为银行存款及其他货币资金。截止2022年末，公司货币资金明细如下所示：

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	186,100.50	229,173.71
银行存款	931,300,164.10	2,143,780,933.26
其他货币资金	4,569,773,444.64	5,175,590,892.24
银行存款应收利息	8,378,979.62	13,097,802.08
合 计	5,509,638,688.86	7,332,698,801.29
其中：存放在境外的款项总额		

截止2022年末，公司货币资金中使用受限制情况如下所示：

单位：元

项目	金额	使用受限制的原因
其他货币资金	1,086,434,306.77	保证金
其他货币资金	1,510,093,896.90	用于质押贷款的定期存款或存单
其他货币资金应收利息	8,378,979.62	
合计	2,604,907,183.29	

2) 应收票据

2020-2023年3月末，公司应收票据分别为2609.70万元、3022.45万元、4527.93万元及5499.48万元，占比公司总资产的比例分别为0.05%、0.05%、0.07%及0.09%，公司应收票据主要为银行承兑汇票及商业承兑汇票。截止2022年末，公司应收票据明细如下：

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	45,279,253.23	27,224,457.20
商业承兑汇票		3,000,000.00
小计	45,279,253.23	30,224,457.20
减：坏账准备		
合计	45,279,253.23	30,224,457.20

3) 应收账款

2020-2023年3月末，公司应收账款分别为9.25亿元、11.42亿元、13.58亿元及14.00亿元，占比公司总资产比例分别为1.75%、2.07%、2.20%及2.26%，截止2022年末，公司应收账款账龄明细如下：

单位：元

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	755,246,169.52	641,747,125.98
1至2年	278,208,634.12	302,422,118.22
2至3年	269,657,121.50	119,510,463.14
3年以上	67,557,163.66	88,992,661.45
小计	1,370,669,088.80	1,152,672,368.79
减：坏账准备	13,147,163.82	10,313,226.43
合计	1,357,521,924.98	1,142,359,142.36

4) 预付账款

2020-2023年3月末，公司预付账款分别为3.74亿元、3.38亿元、3.82亿元及3.90亿元，占比公司总资产比例分别为0.71%、0.61%、0.62%及0.63%，

预付账款主要为预付工程款，截止 2022 年末，公司预付账款账龄明细如下：

单位：元

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	48,248,316.54	12.63	5,619,126.12	1.66
1 至 2 年	37,772,596.99	9.89	171,576,749.81	50.73
2 至 3 年	154,927,603.79	40.55	108,993,741.15	32.23
3 年以上	141,148,939.73	36.93	52,020,985.86	15.38
合 计	382,097,457.05	100.00	338,210,602.94	100.00

5) 其他应收款

2020-2023 年 3 月末，公司其他应收款分别为 109.17 亿元、98.57 亿元、122.31 亿元及 117.25 亿元，占比公司总资产比例分别为 20.70%、17.84%、19.79%及 18.92%，其他应收款主要为往来款，截止 2022 年末，公司其他应收款账龄明细如下：

单位：元

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	8,914,562,734.31	5,726,116,719.94
1 至 2 年	799,293,342.65	1,947,527,572.04
2 至 3 年	1,043,855,821.55	368,837,659.21
3 年以上	1,558,662,176.54	1,897,557,185.98
小 计	12,316,374,075.05	9,940,039,137.17
减：坏账准备	85,395,279.26	83,218,101.84
合 计	12,230,978,795.79	9,856,821,035.33

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
泰州医药高新技术产业园区管理委员会	往来款	2,943,451,453.55	1 年以上	23.90	
泰州市软件园有限公司	往来款	1,818,098,969.62	2 年以内	14.76	
泰州通和科技有限公司	往来款	1,377,865,202.75	2 年以内	11.19	
泰州华信药业投资有限公司	往来款	1,295,555,198.70	1 年以上	10.52	47,386,793.27
泰州市港口开发公司	往来款	1,189,400,507.92	1 年以内	9.66	
合 计	——	8,624,371,332.54	——	70.03	47,386,793.27

6) 存货

2020-2023年3月末，公司存货分别为162.05亿元、181.48亿元、213.00亿元及216.25亿元，占比公司总资产比例分别为30.73%、32.85%、34.47%及34.90%，截止2022年末，公司存货明细如下：

单位：元

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	7,676,048.47		7,676,048.47
库存商品	1,671,994,312.68		1,671,994,312.68
发出商品			
在途物资	1,485,417.50		1,485,417.50
低值易耗品	282,450.09		282,450.09
合同履约成本	10,924,339,408.93		10,924,339,408.93
拟开发土地	1,065,895,931.20		1,065,895,931.20
开发成本	7,628,362,588.94		7,628,362,588.94
维护技术服务项目			
其他	281,013.05		281,013.05
合 计	21,300,317,170.86		21,300,317,170.86

7) 其他流动资产

2020-2023年3月末，公司其他流动资产分别为3.89亿元、3.73亿元、3.39亿元及3.42亿元，占比公司总资产比例分别为0.74%、0.68%、0.55%及0.55%，其他流动资产主要为预缴税额，截止2022年末，公司其他流动资产中预缴税额为3.28亿元，增值税留抵扣额607.00万元，山西证券恒盛15号单一资产管理计划1000万元。

8) 长期股权投资

2020-2023年3月末，公司长期股权投资分别为17.78亿元、15.71亿元、16.76亿元及16.76亿元，占比公司总资产比例分别为3.37%、2.84%、2.71%及2.71%。截止2022年末，公司长期股权投资明细如下：

单位：元

被投资单位	年初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认

				的投资损益
联营企业				
泰州沐林建设有限公司	6,748,010.94		4,000,000.00	
泰州中国医药城华药电子商务股份有限公司	1,548,689.79			-1,494,229.09
泰州浪潮云计算有限公司	4,933,659.57			32,219.27
泰州华泰大数据产业发展有限公司	329,957.65		820,000.00	
江苏赛孚士生物技术有限公司	32,945,234.42			-11,172,768.38
泰州国大健康管理有限公司	6,926,586.18			301,268.56
泰州药城大健康产业投资合伙企业（有限合伙）	1,155,572.18			462,047.46
泰州明泰医药投资合伙企业（有限合伙）	1,507,024.61			-1,490,179.23
华电泰州医药城新能源有限公司	4,036,969.65			
中节能新能源泰州有限公司	10,463,826.79			37,364.18
泰州医药高新区华银金融投资有限公司	1,624,750,000.00	4,562,500.00		-3,306,692.00
合计	1,695,345,531.78	4,562,500.00	4,820,000.00	-16,630,969.23

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
联营企业				
泰州沐林建设有限公司			-2,748,010.94	
泰州中国医药城华药电子商务股份有限公司				54,460.70
泰州浪潮云计算有限公司				4,965,878.84
泰州华泰大数据产业发展有限公司			490,042.35	0
江苏赛孚士生物技术有限公司				21,772,466.04
泰州国大健康管理有限公司				7,227,854.74
泰州药城大健康产业投资合伙企业（有限合伙）				1,617,619.64
泰州明泰医药投资合伙企业（有限合伙）				16,845.38
华电泰州医药城新能源有限公司				4,036,969.65
中节能新能源泰州有限公司				10,501,190.97
泰州医药高新区华银金融投资有限公司				1,626,005,808.00
合计			-2,257,968.59	1,676,199,093.96

9) 其他权益工具投资

2020年-2023年3月末，公司其他权益工具投资分别为0亿元、7.83亿元、20.99亿元及20.99亿元，分别占比公司总资产比例为0%、1.42%、3.40%及3.39%，截止2022年末，公司其它权益工具投资具体明细如下：

单位：元

项 目	期末余额
江苏亚虹医药科技有限公司	96,475,635.00
聚英外来动物疾病防治泰州有限公司	1,700,000.00
鲢鱼健康药业江苏有限公司	150,000,000.00
泰州融健达天使创业投资有限公司	250,000.00
泰州中国医药城融健达创业投资有限公司	2,400,000.00
泰州市新滨江科技发展有限公司	1,500,000,000.00
泰州医药高新股份有限公司	306,193,600.00
江苏美时医疗技术有限公司	40,000,000.00
江苏华创信诺医药科技有限公司	1,500,000.00
合 计	2,098,519,235.00

10) 其他非流动金融资产

2021年及2023年3月末，公司其他非流动金融资产为14.51亿元、11.70亿元及11.70亿元，占比公司总资产比例分别为2.63%、1.89%和1.89%，主要为权益工具投资损益。

11) 投资性房地产

2020-2023年3月末，公司投资性房地产分别为80.83亿元、88.04亿元、95.63亿元及90.53亿元，占比公司总资产比例分别为15.33%、15.94%、15.48%及14.61%，公司投资性房地产主要为房屋、建筑物、土地使用权，截止2022年末，期末余额为95.63亿元。

12) 固定资产

2020-2023年3月末，公司固定资产分别为18.98亿元、19.20亿元、19.37亿元及19.50亿元，占比公司总资产比例分别为3.60%、3.47%、3.13%及3.15%。截止2022年末，公司固定资产中房屋及建筑物账面价值17.25亿元，电子设备账面价值64.06万元，家电设备账面价值14.76万元，厨用设备账面价值24.86万元，运输设备账面价值12.45万元，家具家装账面价值496.83万元，专用设备账面价值4842.27万元，机器设备账面价值1.01亿元，办公设备账面价值5626.80万元。

13) 在建工程

2020-2023年3月末，公司在建工程分别为19.96亿元、28.76亿元、35.71亿元及40.45亿元，占比公司总资产比例分别为3.78%、5.21%、5.78%及6.53%，截止2022年末，公司在建工程明细如下：

单位：元

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
医疗健康数据中心	545,557,082.40		545,557,082.40
保税仓库			
医疗器械园一期区间支路及葛洪路工程	61,522,660.34		61,522,660.34
医疗器械三期	971,940,117.77		971,940,117.77
研究生院及大学生创业中心	265,203.01		265,203.01
医药高新区环卫停车场	9,640,494.82		9,640,494.82
南京中医药大学泰州学院	18,008,079.47		18,008,079.47
医疗器械四期厂房			
河道治理	22,961,078.00		22,961,078.00
体育中心	1,175,346,389.75		1,175,346,389.75
华永污水处理厂	39,317,412.75		39,317,412.75
高港化工园区改造项目	115,031,646.50		115,031,646.50
复旦大学研究院	47,629,487.52		47,629,487.52
双子楼	513,436.30		513,436.30
中国医药城生物医药与医疗器械研究院（东南大学）	52,955,366.88		52,955,366.88
高新金融广场	2,581,749.62		2,581,749.62
华博DNA片段分析仪等设备-北京佳卫	1,774,466.35		1,774,466.35
华博全自动定制芯片系统等-上海海积	6,221,238.90		6,221,238.90
药城基础配套设施	41,947,671.89		41,947,671.89
复旦大学研究院（专项）	3,333,196.14		3,333,196.14
泰州市国大健康管理有限公司项目	5,592,610.97		5,592,610.97
高通量免疫反映数据读取系统、实验室管理系统-北京英木禾	9,490,000.00		9,490,000.00
纳升级样本前处理系统等-常州利协	9,193,956.00		9,193,956.00
全自动定制芯片系统等--常州利协	7,925,221.26		7,925,221.26

真空浓缩仪等-成都海信天成	1,051,858.42		1,051,858.42
全自动定制芯片系统等-上海海积商贸	327,433.63		327,433.63
规建中心管道工程	423,230.33		423,230.33
江苏省特殊医学配方食品质量监督检验中心设备采购项目	1,732,400.00		1,732,400.00
疫苗工程中心B4楼加固改造工程			
科技大厦装修	74,513,068.62		74,513,068.62
新药创制基地一期装修	9,172,757.99		9,172,757.99
新药创制基地二期装修	72,078,251.86		72,078,251.86
中国医药城疫苗工程中心三期装修工程			
天虹-冷链设备	1,001,406.29		1,001,406.29
国中物流园	77,083,267.24		77,083,267.24
青年之家南区食堂项目	17,495,899.04		17,495,899.04
装修厂房净化车间	10,538,600.00		10,538,600.00
天虹-摄像头	133,209.81		133,209.81
“两中心一平台”项目	45,615,444.30		45,615,444.30
会展中心W2馆装修改造工程	60,466,485.27		60,466,485.27
会展W3、W5及办公楼改造工程	38,501,723.39		38,501,723.39
上海离岸创新中心装修	453,085.04		453,085.04
合计	3,559,336,687.87	-	3,559,336,687.87

14) 无形资产

2020-2023年3月末，公司无形资产分别为4.23亿元、4.30亿元、4.10亿元及4.23亿元，占比公司总资产比例分别为0.80%、0.78%、0.66%及0.68%。公司无形资产主要为土地使用权、软件及专利权。2022年末，公司土地使用权账面价值3.97亿元，软件账面价值257.56万元，专利权1025.48万元。

15) 商誉

2020-2023年3月末，公司商誉分别为1.84亿元、1.02亿元、1.02亿元及1.02亿元，占比公司总资产比例分别为0.35%、0.18%、0.16%及0.16%。截止2021年末，公司商誉明细如下：

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	期末余额
泰州市太平洋建设有限公司	4,567,702.93	4,567,702.93

泰州市医药城物业管理有限公司	32,091,414.94	32,091,414.94
江苏新智源医学科技有限公司	65,005,193.74	65,005,193.74
合计	101,664,311.61	101,664,311.61

3、负债情况分析

2020-2023年3月末公司主要的负债结构

项目	2023年3月末		2022年		2021年末		2020年末	
	金额(万元)	占比总 负债比 例(%)	金额(万元)	占比总 负债比 例(%)	金额(万元)	占比总 负债比 例(%)	金额(万元)	占比总 负债比 例(%)
短期借款	616,142.22	14.22%	739,219.27	17.12%	603,490.12	15.73%	614,105.05	17.05%
应付票据	196,957.36	4.54%	340,748.54	7.89%	320,713.92	8.36%	436,900.00	12.13%
应付账款	34,307.83	0.79%	34,104.34	0.79%	56,085.37	1.46%	66,437.80	1.84%
合同负债	156,526.96	3.61%	224,063.74	5.19%	183,123.86	4.77%		
应交税费	33,294.99	0.77%	35,693.62	0.83%	32,982.01	0.86%	4,704.14	0.13%
其他应付款	100,058.94	2.31%	125,532.48	2.91%	115,561.10	3.01%	137,405.56	3.82%
一年内到期的非流动负债	796,503.78	18.38%	579,025.06	13.41%	717,715.89	18.71%	443,813.48	12.32%
其他流动负债	13,974.50	0.32%	20,054.99	0.46%	16,436.92	0.43%	22,038.18	0.61%
流动负债合计	1,949,536.64	44.99%	2,100,046.83	48.63%	2,048,462.05	53.39%	1,985,050.86	55.13%
长期借款	1,512,728.50	34.91%	1,293,920.89	29.96%	971,330.10	25.32%	995,301.87	27.64%
应付债券	794,683.49	18.34%	848,030.53	19.64%	744,418.14	19.40%	555,086.24	15.41%
长期应付款	2,668.09	0.06%	2,572.02	0.06%	4,847.51	0.13%	1,479.93	0.04%
递延所得税负债	68,997.87	1.59%	68,997.87	1.60%	64,803.23	1.69%	56,969.38	1.58%
其他非流动负债	3,971.32	0.09%	4,002.14	0.09%	1,402.30	0.04%	5,602.00	0.16%
非流动负债合计	2,384,198.90	55.01%	2,218,691.83	51.37%	1,788,213.03	46.61%	1,615,947.17	44.87%
负债合计	4,333,735.54	100.00%	4,318,738.66	100.00%	3,836,675.09	100.00%	3,600,998.03	100.00%

2020-2023年3月末，公司负债总额分别为360.10亿元、383.67亿元、431.87亿元及433.37亿元，负债规模总体呈上升趋势。其中，公司流动负债分别为198.51亿元、204.85亿元、210.00亿元及194.95亿元，占负债总额的比重分别为55.13%、53.39%、48.63%及44.99%；近三年一期，公司非流动负债分别为161.59亿元、178.82亿元、221.87亿元及238.42亿元，占负债总额的比重分别为44.87%、46.61%、51.37%及55.01%。公司负债以流动为主，流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应收款、一年内到期的非流动负债及其他应付为主；非流动负债主要由长期借款、应付债券组成。

1) 短期借款

2020-2023年3月末，公司短期借款分别为61.41亿元、60.35亿元、73.92亿元及61.61亿元，占比公司负债总计比例分别为17.05%、15.73%、17.12%及14.22%。截止2022年末，公司短期借款明细如下：

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	1,344,750,000.00	2,123,277,075.00
抵押借款	159,500,000.00	209,250,000.00
抵押+保证借款	415,693,662.00	601,581,760.00
保证借款	5,197,990,480.00	3,048,250,000.00
信用借款	270,000,000.00	50,000,000.00
短期借款应付利息	4,258,572.56	2,542,381.84
合 计	7,392,192,714.56	6,034,901,216.84

2) 应付票据

2020-2023年3月末，公司应付票据分别为43.69亿元、32.07亿元、34.07亿元及19.70亿元，占比公司负债总计比例分别为12.13%、8.36%、7.89%及4.54%。截止2022年末，公司应付票据明细如下：

单位：元

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	1,447,000,000.00	281,339,224.00
银行承兑汇票	1,905,485,442.69	2,825,000,000.00
信用证	55,000,000.00	100,800,000.00
合 计	3,407,485,442.69	3,207,139,224.00

3) 应付账款

2020-2023年3月末，公司应付账款分别为6.64亿元、5.61亿元、3.41亿元及3.43亿元，占比公司负债总计比例分别为1.84%、1.46%、0.79%及0.79%。截止2022年末，公司应付账款账龄明细如下：

单位：元

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	占总金额比例 (%)	金额	占总金额比例 (%)
1年以内	164,522,452.17	48.24	424,092,071.72	75.62
1—2年	66,332,338.60	19.45	41,524,501.37	7.40

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	占总金额比例 (%)	金额	占总金额比例 (%)
2—3 年	24,959,051.41	7.32	17,719,139.52	3.16
3 年以上	85,229,532.64	24.99	77,517,982.38	13.82
合计	341,043,374.82	100.00	560,853,694.99	100.00

4) 合同负债

2021-2023 年 3 月末，公司合同负债分别为 18.31 亿元、22.41 亿元及 15.65 亿元，占比公司负债总计比例分别为 4.77%、5.19%及 3.61%，公司合同负债主要为预收货款，截止 2022 年末，公司合同负债明细如下：

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
预收房款	442,965,352.51	1,831,238,566.76
预收货款	1,797,473,109.64	
预收工程款	198,898.11	
合 计	2,240,637,360.26	1,831,238,566.76

5) 其他应付款

2020-2023 年 3 月末，公司其他应付款分别为 13.74 亿元、11.56 亿元、12.55 亿元及 10.01 亿元，占比公司负债总计比例分别为 3.82%、3.01%、2.91%及 2.31%。截止 2022 年末，公司其他应付款账龄明细如下：

单位：元

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年内	481,672,159.47	275,419,605.41
1-2 年	170,629,588.92	445,560,648.01
2-3 年	172,880,744.13	74,551,193.98
3 年以上	430,142,309.81	360,079,529.88
合计	1,255,324,802.33	1,155,610,977.28

6) 一年内到期的非流动负债

2020-2023 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 44.38 亿元、71.77 亿元、57.90 亿元及 79.65 亿元，占比公司负债总计比例分别为

12.32%、18.71%、13.41%及18.38%。截止2022年末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期借款	2,069,932,064.59	4,500,601,504.37
1年内到期的应付债券	3,486,905,661.42	2,531,806,308.10
长期借款应付利息	13,535,471.19	9,894,255.70
应付债券应付利息	219,877,377.92	134,736,627.98
1年内到期的非流动负债应付利息	-	120,198.33
合 计	5,790,250,575.12	7,177,158,894.48

7) 其他流动负债

2020-2023年3月末，公司其他流动负债分别为2.20亿元、1.64亿元、2.01亿元及1.40亿元，占比公司负债总计比例分别为0.61%、0.43%、0.46%及0.32%。截止2022年末，公司其他流动负债主要为预收房款税金3986.69万元及待转销项税额1.61亿元。

8) 长期借款

2020-2023年3月末，公司长期借款分别为99.53亿元、97.13亿元、12.94亿元及15.13亿元，占比公司负债总计比例分别为27.64%、25.32%、29.96%及34.91%。截止2022年末，公司长期借款明细如下：

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	1,080,000,000.00	
抵押借款	2,537,654,724.10	2,304,500,000.00
保证借款	8,080,174,134.63	4,378,823,230.78
信用借款	-	1,665,000,000.00
抵押+保证	1,241,380,000.00	1,364,977,756.57
合 计	12,939,208,858.73	9,713,300,987.35

9) 应付债券

2020-2023年3月末，公司应付债券分别为55.51亿元、74.44亿元、84.80亿元及79.47亿元，占比公司负债总计比例分别为15.41%、19.40%、19.64%及18.34%。截止2022年末，公司应付债券明细如下：

单位：元

项 目	期末余额	上年年末余额
公司债	8,480,305,283.94	7,444,181,380.21
合 计	8,480,305,283.94	7,444,181,380.21

4、现金流量分析

单位：万元

项 目	2023年3月末	2022年	2021年	2020年
经营活动现金流入小计	227,818.72	654,434.60	607,720.20	667,756.80
经营活动现金流出小计	217,935.99	578,154.46	521,803.42	671,801.78
经营活动产生的现金流量净额	9,882.73	76,280.14	85,916.78	-4,044.98
投资活动现金流入小计	0.47	21,584.38	100.17	5,743.54
投资活动现金流出小计	54,794.99	274,110.51	160,990.23	298,194.08
投资活动产生的现金流量净额	-54,794.52	-252,526.13	-160,890.06	-292,450.54
筹资活动现金流入小计	913,546.18	2,163,958.49	2,014,471.20	2,133,408.82
筹资活动现金流出小计	780,678.19	2,043,333.26	2,002,595.35	1,774,025.80
筹资活动产生的现金流量净额	132,867.98	120,625.23	11,875.84	359,383.02
期末现金及现金等价物余额	379,541.64	290,473.15	347,086.91	409,778.26

1) 经营活动现金流分析

2020-2023年3月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-4044.98万元、8.59亿元、7.63亿元及9882.73万元，2021年公司经营活动产生的现金流量净额由负变正，主要系该年度公司支付其他与经营活动有关的现金大幅减少有关。

2020-2023年3月末，公司收到的其他与经营活动有关的现金分别为46.81亿元、35.23亿元、37.96亿元及15.78亿元，主要为与其他单位的往来款、与管委会的往来款、利息收入等；支付其他与经营活动有关的现金分别为49.42亿元、16.50亿元、24.98亿元及10.57亿元。

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

2) 投资活动现金流分析

2020-2023年3月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-29.25亿元、-16.09亿元、-25.25亿元及-5.48亿元。公司投资活动现金流入小于现金流出主要原因是近三年，公司大量收入土地，建设厂房、仓库、研发中心、实验中心等，并将持有的土地、厂房、研发中心出让、出租给入园企业，以形成收入。由于当前在建项目多，投入金额大，投资回报期较长，因而造成公司投资活动的现金流入量小于现金流出量，投资活动净现金流量为负值。随着相关投资项目逐渐进入成熟运营期，其投资活动产生的现金流量将会逐步改善。

3) 筹资活动现金流分析

2020-2023年3月末，公司筹资活动净现金流量净额分别是35.94亿元、1.19亿元、12.06亿元及13.29亿元。公司近几年到期的融资较多，公司通过合理融资，加大对存量债务的处置，进一步降低存量债务。

5、盈利能力分析

2020-2023年3月末公司盈利情况

单位：万元、%

项目	2023年3月末	2022年	2021年	2020年
营业总收入	74,362.88	278,897.13	256,954.73	211,755.90
营业成本	64,814.96	235,239.33	208,557.76	168,768.01
期间费用	6,702.76	44,096.52	37,245.26	32,933.00
加：其他收益	33.75	6,575.37	6,334.93	13,627.78
营业利润	1,427.80	33,749.20	36,918.41	38,212.71
加：营业外收入	368.03	1,860.35	12,735.30	7,549.29
利润总额	1,558.90	35,310.55	49,511.42	45,560.44
净利润	1,336.68	25,926.81	33,102.41	26,172.97
期间费率	9.01%	15.81%	14.49%	15.55%
政府补助	401.78	8,435.72	19,070.23	21,177.07
营业毛利率	12.84%	15.65%	18.83%	20.30%
净利润率	1.80%	9.30%	12.88%	12.36%

1) 盈利能力情况分析

公司业务呈现多元化发展，营业收入逐渐增长，2020-2023年3月末，公司分别实现营业收入21.18亿元、25.70亿元、27.89亿元及7.44亿元，公司在建项目(含工程代建、自建及房地产项目)以及存货中尚未结转收入的代建项目开发成本规模均较大，业务持续性较好。业务回款方面，2021年及2022年公司业务回款总体表现较好，收现比有所上升。

2020-2023年3月末，公司实现营业利润分别为3.82亿元、3.69亿元、3.37亿元及1427.80万元，其中获得政府补助分别为1.36亿元、0.63亿元、0.66亿元及33.75万元，整体获得政府补助收入分别为2.12亿元、1.91亿元、8435.72万元及401.78万元，利润总额分别为4.56亿元、4.95亿元、3.53亿元及1558.90万元，政府补助对公司利润贡献较大。

2020-2023年3月末，公司期间费率分别为15.55%、14.49%、15.81%及9.01%，期间费率近三年保持相对稳定。期间费用主要为管理费用较大，报告期间公司管理费用分别为3.22亿元、3.56亿元、3.99亿元及5327.95万元。

2020-2023年3月末，公司销售毛利率分别为20.30%、18.83%、15.65%及12.84%，公司整体盈利能力尚可，未来随着工程代建收入进一步确认收入，业务多远发展，盈利能力会进一步增强。

6、偿债能力分析

公司 2020-2023 年 3 月末偿债能力指标

项目	2023 年 3 月末	2022 年	2021 年	2020 年
流动比率	2.12	1.96	1.82	1.93
速冻比率	1.01	0.95	0.93	1.11
资产负债率	69.95%	69.89%	69.45%	68.28

1) 短期偿债能力

2020-2023年3月末，公司流动比率分别为1.93、1.82、1.96及2.12；速动比率分别为1.11、0.93、0.95及1.01。公司流动比率、速动比率、现金比率指标均处于良好水平，虽有所降低，但与公司所属行业特性相关，公司资产结构主要以流动资产为主，流动资产对流动负债的覆盖能力较强，截止2022年末，公司可用货币资金55.09亿元。总体来说，公司资产流动性较好，偿债压力较小，具备较强的短期偿债能力。

2) 长期偿债能力

2020-2023年3月末，公司资产负债率分别为68.28%、69.45%、69.89%及69.95%，资产负债率有所上升，主要因为公司近年项目投资较多，各项资本性支出较大，同时公司股东对公司进行增资、资产划拨，公司总资产增长速度较快，因此资产负债率整体相对稳定，总体来看公司资产负债率处于合理水平，有一定的长期偿债能力。

四、融资、担保情况

1、对外融资

截至2022年9月，YYCKG对外融资余额341.58亿元。

2、对外担保情况

截至2022年9月末，YYCKG对外担保合计74.32亿元。

五、资信情况

（一）公司征信情况

经查询2023年1月30日征信，公司在2022有首次信贷交易，发生信贷交易的机构数1家，当前有未结清的信贷交易机构数1家，截止查询日，公司借贷交易余额9000万元，公司无不良、关注类情况。

（二）其他信用状况

截至2023年2月末，经查询“全国法院被执行人信息查询”，YYCKG无被执行情况。



综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 泰州医药城控股集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院) ×

验证码: 67XG  验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰州医药城控股集团有限公司 相关的结果。

经查询“中国裁判文书网”，无相关裁判文书。

六、综合评价

YYCKG为泰州医药高新区(高港区)重要的基础设施建设及国有资产经营管理主体，主要负责泰州市医药高新区的基础设施项目建设，公司的发展得到了地区政府的大力支持，2022年4月，医药高新区管委会将其持有的华诚医学、东方控股全部股权，以及数据产业园管委会持有的通泰投资全部股权无偿划转至公司，有效提升了公司的资本实力。2022年9月末公司总资产564.40亿元，负债395.51亿元，资产负债率69.90%，实现营业收入25.70亿元，净利润3.31亿元，2022年7月5日获得中证鹏元资信评估股份有限公司给与公司主体AA+评级，评级展望为稳定，截至2022年9月末公司合并范围存续债券76.62亿元，全部是子公司泰州东方、华诚医学与通泰投资存续的债券。截止2023年3月24日，YYCKG存续债券规模共2亿元，为泰州市首单新交所上市自贸区债。公司具有较强的还款能力和担保能力。

第四节 区域分析

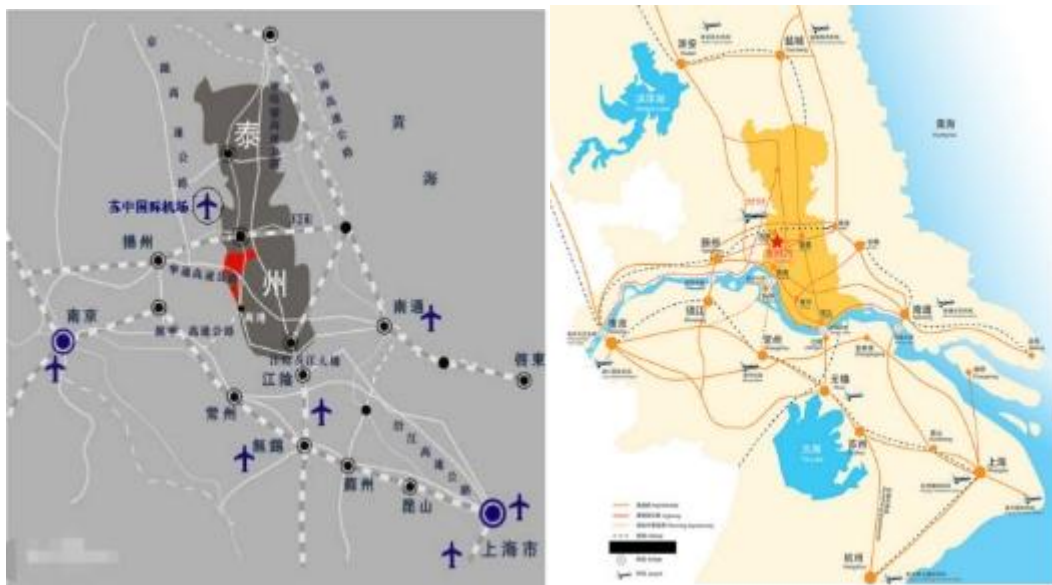
一、泰州市基本情况

1、泰州基本情况

泰州地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临南通，西接扬州，是长三角中心城市之一。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 2020 年末户籍总人口 497.1499 万人，现辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、医药高新区（高港区）、姜堰三区。

泰州有 2100 多年的建城史，秦称海阳，汉称海陵，州建南唐，文昌北宋。南唐时（公元 937 年）为州治，称为“泰州”，兼融吴楚越之韵，汇聚江淮海之风。千百年来，风调雨顺，安定祥和，被誉为祥瑞福地、祥泰之州。这里人文荟萃、名贤辈出，施耐庵、郑板桥、梅兰芳是其中杰出代表。名胜古迹众多，光孝寺、崇儒祠、城隍庙、安定书院、日涉园、望海楼及梅兰芳纪念馆、人民海军诞生地纪念馆等传承历史，文脉灵动；溱湖湿地、千岛菜花、水上森林、天德湖公园、古银杏森林等生态自然，风光绮丽。

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，为苏中门户，自古有“水陆要津，咽喉据郡”之称，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。

从公路交通来看，新长、宁启铁路，京沪、宁通、盐靖、启扬高速公路纵横全境，江阴长江大桥、泰州长江大桥“双桥飞渡”贯通大江南北，使泰州全面融入上海、南京两小时经济圈和苏锡常一小时经济圈。

从铁路交通来看，泰州境内有泰州站、姜堰站、兴化站、泰兴站等多个火车站。泰州火车站现为二级车站，6条黄金始发线路通往全国60多个主要城市。另外，还将开通两条高速铁路。

1、北沿江高速铁路：泰州段被列为2018年开工建设项目。建成后，苏中地区将真正融入“大上海经济圈”。建成后，泰州可通过这条线路从南京北上，最快仅4个多小时即可抵达北京，55分钟到达上海。

2、盐泰锡宜城际铁路泰州段：从盐城接入兴化境内，再连接泰州火车站，经过高港、泰兴、靖江，然后接到江阴、常州，与沪宁高铁、宁杭高铁相连接，设计时速250公里，建成后将在泰州市增设安丰站、兴化站、陈堡站、泰州南站、宣堡站、泰兴站、广陵站、靖江站8个站点。

3、2020年7月，始发泰州直达上海的首趟动车组列车正式开通运营，泰州直达上海的车程时间为1小时50分。同时从泰州出发乘着动车还能到杭州、千岛湖、黄山、厦门、深圳等地。

4、2021年1月，泰州至北京高铁动车组列车正式开通运营，经停高邮、宝应、淮安东、宿迁、徐州东、滕州东、济南西、天津南8站后，最终抵达北京南站，京泰两地的铁路运行时间缩短至不到5个半小时。

从水路交通来看，国家一类开放口岸泰州港，是长江由A级航区进入B级航区的第一个港口，也是江苏省明确的江海联运示范中心港，已形成高港、泰兴、靖江三个港区。近年来，货物吞吐量年均增速高达30%，是江苏沿江发展最快的港口。长江南京以下12.5米深水航道建设工程，是落实国家“一带一路”

倡议、建设长江经济带、打造长江黄金水道的重点项目。随着长江南京以下12.5米深水航道建设的快速推进，泰州港将全面融入国际一级分拨市场和国际海运网络。

从空运交通来看，2012年5月扬泰机场通航，现已开通北京、广州、深圳、成都、哈尔滨等多个城市航线。

泰州市工业经济基础较雄厚，形成了以“大健康产业”为标志，以“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”五大产业为主导，以“现代服务业”为支撑，构建“1+5+1”现代产业体系。

地标产业-大健康产业

近年，泰州市着力打造“产城一体”的医药高新区，建成国家级医药高新区，被纳入国家创新体系。江苏是中国医药产业第一大省，泰州是江苏医药产业第一大城市。以扬子江药业集团为龙头，包括江山制药、济川药业、苏中药业等企业组成了泰州医药产业的领跑方阵。坐落于泰州的中国医药城是目前中国唯一的国家级医药高新区。

泰州正致力于打造全球领先的医药名城、深化与先进地区和国家的大健康产业合作，这与印度的医药产业发展战略不谋而合，当前，泰州与印度大健康产业合作交流日益密切，已有7家印度企业落户泰州，其中安若维他药业泰州有限公司总投资达1亿美元。

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。2018年，高端装备制造及高技术船舶产值增长11.6%。

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。截止 2018 年底，全市有药品生产企业 59 家，拥有获得批准文号的产品 522 个；有医疗器械生产企业 310 家，拥有医疗器械注册（备案）产品 1741 个。2018 年，生物医药及高新能医疗器械产值增长 16.8%。

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。2018 年，全市节能与新能源 157 家列统企业实现产值 421.83 亿元、主营业务收入 396.43 亿元、利润 14.19 亿元，同比分别增长 0.9%、0.47%、1.19%。

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，纬创资通有限公司、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。

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。

支撑产业——现代服务业

近年来，泰州市服务业发展持续向好、结构水平明显提升。未来，将着力构建以高端商贸、健康服务、现代金融、文化旅游、现代物流和信息服务为主

导的产业体系。泰州市将着力构建“2+1”两区一带（中心城区、里下河地区和长江经济带泰州段）现代服务业高质量发展总体空间布局，努力把中心城区打造成全市现代服务业高质量发展的引领区、高端商贸和信息服务的核心区，把泰州里下河地区打造成中心城市的“后花园”、长三角的旅游休闲度假地，把长江经济带泰州段打造成现代服务业与先进制造业融合发展的示范区、大江生态风光的展示区。

截至2021年末，泰州市共有8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
江苏金迪克生物技术股份有限公司	688670.SH
江苏扬电科技股份有限公司	301012.SZ
邁博藥業有限公司	2181.HK

2、泰州市经济情况

近年来，泰州市经济保持较快发展，主要经济指标均保持较快增速。泰州市经济总量在江苏省13个地级市中位居中游水平。泰州市逐渐形成了以“大健康产业”为标志，以“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”五大产业为主导，以“现代服务业”为支撑，构建“1+5+1”现代产业体系。

2019年-2021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	2021年		2020年		2019年	
	GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1 苏州市	22,718.30	8.7%	20,170.50	3.40%	19,235.80	3.40%
2 南京市	16,355.32	7.5%	14,817.95	4.60%	14,030.20	9.40%
3 无锡市	14,003.24	8.8%	12,370.48	3.70%	11,852.30	3.60%
4 南通市	11,026.94	8.9%	10,036.31	4.70%	9,383.50	11.40%
5 常州市	8,807.60	9.1%	7,805.30	4.50%	7,400.90	5.00%
6 徐州市	8,117.44	8.7%	7,319.77	3.40%	7,151.40	5.90%
7 扬州市	6,696.43	7.4%	6,048.33	3.50%	5,850.08	7.00%
8 盐城市	6,617.40	7.7%	5,953.38	3.50%	5,702.26	5.10%
9 泰州市	6,025.26	10.1%	5,312.77	3.60%	5,133.40	0.50%
10 镇江市	4,763.42	9.4%	4,220.09	3.50%	4,127.30	1.90%
11 淮安市	4,550.13	10.0%	4,025.37	3.20%	3,871.21	7.50%
12 连云港	3,727.92	8.8%	3,277.07	3.00%	3,139.29	13.30%

13	宿迁市	3,719.01	9.1%	3,262.37	4.50%	3,099.23	12.70%
----	-----	----------	------	----------	-------	----------	--------

泰州市作为新组建的地级市，是全国最早实行行政审批制度改革的城市，是江苏省最早完成以产权制度改革为核心的企业改制的地区之一，经过二十多年的发展，地方区域发展和地方财政实力达到了较强的规模，工业经济基础雄厚，目前泰州工业已形成“以规模经济为龙头，以支柱产业为依托，以优势产品为重点，质态明显提高，结构渐趋合理”的总体格局。

2021年，泰州市地区生产总值突破6000亿元，具体值为6025.26亿元，在江苏省13个城市中位居第九位。按可比价计算，实际同比增长10.1%，比全省实际增速高了1.5个百分点，增速位列全省第一位，增长情况较为出色。分产业来看，第一产业增加值318.13亿元，同比增长2.8%；第二产业增加值2918.59亿元，同比增长9.3%；第三产业增加值2788.54亿元，同比增长11.8%，全年三次产业结构比例为5.3:48.4:46.3。按常住人口计算，人均地区生产总值133323元，是全国人均GDP的1.64倍。

2019-2021年泰州市国民经济和社会发展主要指标（单位：亿元）

项目	2019年		2020年		2021年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	5,133.36	6.4%	5,312.77	3.6%	6,025.26	10.1%
第一产业增加值	292.50	2.3%	307.10	3.0%	318.13	2.8%
第二产业增加值	2,525.98	5.9%	2,541.10	3.3%	2,918.59	9.3%
第三产业增加值	2,314.88	7.6%	2,464.57	4.1%	2,788.54	11.8%
固定资产投资	4,194.08	6.0%	-	0.2%	-	8.3%
社会消费品零售总额	1,348.94	5.2%	1,333.26	-1.3%	1,576.94	18.3%
进出口总额（亿美元）	144.66	-1.8%	146.40	1.2%	189.22	29.2%
人均GDP（元）	110,731	6.6%	-	-	133,323	10.0%
城镇居民可支配收入（元）	47,216	8.7%	49,103	4.0%	53,818	9.6%
农村居民人均纯收入（元）	23,116	8.9%	24,615	6.5%	27,401	11.3%
三次产业结构	5.7:49.2:45.1		5.78:47.83:46.39		5.3:48.4:46.3	

数据来源：泰州市人民政府。

工业生产稳定恢复，工业企业经营状况良好。2021年全年规模以上工业增加值比上年增长13.1%，其中轻工业增长8.4%，重工业增长15.9%。在规模以上工业企业中，民营企业增加值增长15.3%，大中型企业增长12.0%。支柱产业中，电气机械和器材制造业、化学原料和化学制品制造业、金属制品业、通信设备、计算机及其他电子设备制造业、农副食品加工业、船舶及相关装置制造业产值分别增长38.6%、38.3%、38.1%、33.1%、26.9%、25.0%，医药产业产值增长9.1%。规模以上工业产品中，锂离子电池、电子元件、半导体分立器件产品产量分别增长64.1%、45.7%、29.9%。全年规模以上工业企业利润总额

436.64 亿元，比上年增长 24.9%。分行业看，化学原料和化学制品制造业、金属制品业、汽车制造业等行业利润分别增长 119.7%、39.9%、38.4%。规模以上工业企业资产负债率、营业收入利润率分别为 52.6%、6.3%，每百元营业收入中营业成本为 80.7 元。

固定资产投资增势良好，投资结构持续优化。2021 年全年固定资产投资比上年增长 8.3%。其中，第一产业投资增长 15.4%，第二产业增长 24.8%，第三产业下降 13.0%。在第二产业投资中，工业投资增长 24.8%。其中，农副食品加工业投资增长 30.1%，医药制造业增长 62.2%，通信设备、计算机及其他电子设备制造业增长 80.4%。在服务业投资中，信息传输、软件和信息技术服务业增长 16.9%，水利、环境和公共设施管理业增长 19.5%，教育增长 18.9%，租赁和商务服务业增长 30.6%。全年民间投资比上年增长 5.8%，基础设施投资增长 26.5%。在工业投资中，高新技术产业投资增长 56.3%，工业技改投资增长 26.3%，分别快于工业投资 31.5 个、1.5 个百分点。

消费市场持续回暖复苏。2021 年全年实现社会消费品零售总额 1576.94 亿元，比上年增长 18.3%。其中，限额以上单位实现商品零售额 668.47 亿元，增长 33.2%。限额以上单位商品零售额中，基本生活类商品消费强劲，粮油食品、饮料、烟酒零售额分别增长 80.4%、83.4%、48.6%；居住类商品零售支撑稳，五金电料、建筑及装潢材料分别增长 64.9%、69.7%；升级类消费品表现亮眼，文化娱乐健康类增长 23.2%，化妆品类增长 47.8%。全年限额以上批发和零售单位通过网络实现零售额 71.92 亿元，增长 78.3%。旅游市场加快复苏。全年接待国内游客 2336.01 万人次，比上年增长 84.4%；接待入境过夜游客 0.95 万人次，增长 4.3%。全年实现旅游总收入 291.25 亿元，增长 89.0%；旅游外汇收入 1765 万美元，增长 10.0%。

对外贸易保持较快增长。2021 年全年完成进出口总额 189.22 亿美元，比上年增长 29.2%。其中，出口 133.57 亿美元，增长 39.1%；进口 55.65 亿美元，增长 10.3%。按商品类别分，机电产品出口 75.57 亿美元，增长 41.0%；农产品出口 4.44 亿美元，增长 3.0%；机电产品进口 11.35 亿美元，增长 17.8%；农产品进口 7.32 亿美元，下降 31.5%。按出口地区分，对亚洲出口 59.33 亿美元，增长 36.6%；对欧洲出口 25.92 亿美元，增长 48.5%；对美国出口 18.38 亿美元，增长 31.2%。全年完成服务贸易进出口总额 11.96 亿美元，增长 53.9%。

利用外资水平稳步提高。全年实际到账注册外资 18.28 亿美元，比上年增长 22.3%。其中，服务业利用外资 10.22 亿美元，增长 27.4%。全年新批外商投资企业 124 家，新批及净增资 3000 万美元以上项目 70 个，新批协议注册外资 38.13 亿美元。新批境外投资项目 17 个，中方协议投资额 2.05 亿美元。3 家企业实施海外制造业并购，实际交易金额 9575 万美元。

2021 年泰州市项目支撑不断强化。推动重点园区招引“含金量高、含新量高、含绿量高、含碳量低”的大项目好项目，全市 5 亿元以上项目新开工 140 个、新竣工 117 个。固定资产投资增长 8.3%，增速列全省第 3 位。加快“一轴三极三城”建设，高标准筹办第二十届省运会，“17+1”场馆基本建成，体育公园投入试运行。加强人居环境整治，完成老旧小区改造 51 个，新创建省级特色田园乡村 5 家。北沿江高铁可研获批，盐泰锡常宜铁路进入可研批复阶段，常泰铁路纳入国家规划建设项目。常泰长江大桥加快建设，靖江江阴长江隧道正式开工。东联油品石化码头改造工程、六助港港池工程完成竣工验收，沿江 4 个万吨级泊位新（改扩）建工程进展顺利。

2022 年，泰州市实现地区生产总值 6401.77 亿元，增长 6.25%；其中规模以上工业增加值同比增长 8.5%，固定资产投资同比增长 9.4%，工业投资同比增长 11.4%，社会消费品零售总额 1588.36 亿元，同比增长 0.7%；进出口总额 196.18 亿美元，同比增长 4.9%。

总体来看，泰州市经济保持稳步增长态势，产业结构不断优化，以工业为主，新兴产业发展较快，总体经济发展仍保持在较高的水平。

3、财政债务情况

近年来，泰州市综合财力保持增长，增速较快。2019 年-2021 年，泰州市综合财力（一般预算收入+上级补助收入+政府性基金收入）分别为 918.09 亿元、1079.68 亿元和 1251.73 亿元。从结构来看，泰州市一般公共预算收入、政府性基金收入占比较高，受政府性基金收入波动影响大。

2019-2022 年泰州市财政与政府债务指标（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
综合财力	918.09	1079.7	1251.73	1120.41
1、一般公共预算收入	365.67	375.2	420.29	416.62
其中：税收收入	279.15	282.06	316.96	264.49
非税收入	86.52	93.14	103.33	152.13

2、上级补助收入	189.48	154.25	150.41	180.78
3、政府性基金收入	362.94	550.23	681.03	523.01
其中：国有土地出让	343.58	534.01	644.75	501.65
4、一般预算支出	594.24	627.68	667.61	696.83
5、政府性基金支出	364.84	574.53	545.82	455.16
税收占比	76.34%	75.18%	75.41%	63.48%
财政自给率	61.54%	59.78%	62.95%	59.79%
地区生产总值	5,133.36	5312.8	6,025.26	6401.77
债务余额	759.2	844.14	965.82	1001.45
其中：一般债务余额	390.84	391.12	440.79	446.27
专项债务余额	368.36	453.02	525.03	555.17
债务率	82.69%	78.18%	77.16%	89.38%
负债率	14.79%	15.89%	16.03%	15.64%

数据来源：2019-2022年泰州市财政预算

一般公共预算方面，2022年，受新冠肺炎疫情局部反复和大规模留抵退税政策实施叠加影响，全市一般公共预算收入预计完成423.41亿元（含江阴靖江园区），还原留抵退税因素后较上年同口径增长7.4%¹。按照现行财政体制，收入总计890.47亿元²。支出预计完成696.83亿元，较上年增长4.3%，加上解上级支出、地方政府一般债务还本支出等，支出总计854.48亿元。收支相抵，预计年终结转下年支出35.99亿元，实现收支平衡。

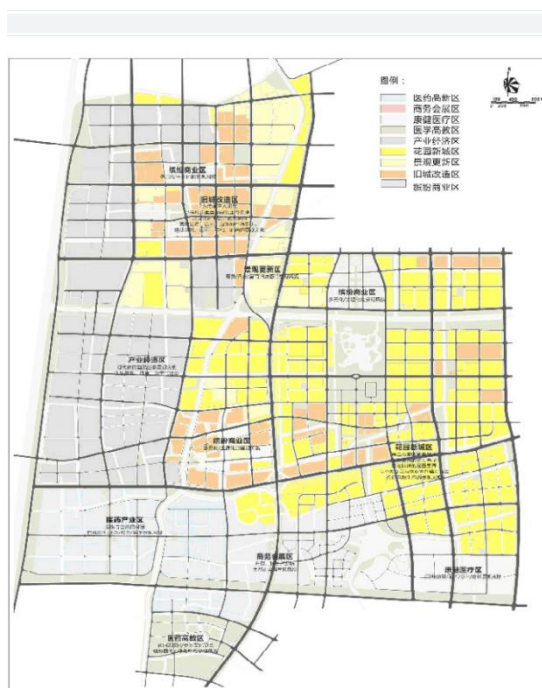
政府性基金预算方面，2022年，全市政府性基金预算收入预计完成523.01亿元，较上年下降23.2%。按照现行财政体制，收入总计680.93亿元。支出预计完成455.16亿元，较上年下降16.6%，加地方政府专项债务还本支出、调出资金等，支出总计602.89亿元。收支相抵，预计年终结转下年支出78.04亿元，实现收支平衡。

由于基础设施建设和公益性项目等方面的投入，泰州市政府债务不断增加。2022年，泰州市政府债务余额1001.45亿元，控制在限额1086.06亿元内，其中：一般债务余额446.27亿元、专项债务余额555.17亿元，负债率（政府债务/GDP）为15.64%，债务率（政府债务/综合财力）为89.38%，均满足我司要求。

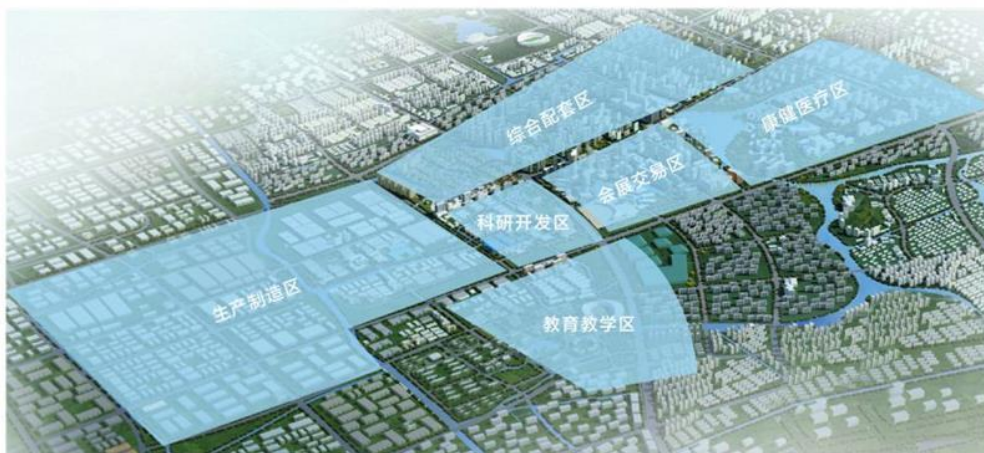
整体来看，泰州市经济平稳增长，财政收入稳步提升。泰州市政府债务管控规范化，政府债务规模控制较好，且逐步被省财政转贷所置换，偿债压力减小，整体债务情况良好。

二、泰州市医药高新区（高港区）

1、基本情况



泰州医药高新技术产业开发区,2009年3月,经国务院批准,泰州医药高新技术产业开发区升级为国家高新技术产业开发区。2010年8月,泰州医药高新技术产业开发区管委会成立,下辖泰州医药高新技术产业园区、泰州经济开发区、泰州出口加工区、泰州高等教育园区(泰州高教园区)和泰州市周山河街区、泰州数据产业园区和泰州滨江工业园区等7个功能性园区,以及野徐镇和寺巷街道、明珠街道、凤凰街道、沿江街道4个街道。



医药高新区四大园区之一泰州医药园区是公司主要业务覆盖区域。泰州医药园区规划面积30平方公里,目前已完成总开发面积的50%左右,该园区重点

发展生物医药健康产业，打造疫苗、高端医疗器械、生物制药等产业板块。泰州医药园区致力于打造科研开发、生产制造、综合配套、教育教学、会展交易、康健医疗六大功能区；公司主要负责泰州医药园区中教育教学功能区建设工作。

项目	2019年		2020年		2021年	
	数值	增幅	数值	增幅	数值	增幅
GDP（亿元）	321.39	6.20%	336.93	5.50%	1106.86	11.00%
第一产业增加值（亿元）	1.17	1.80%	1.05	-6.60%	15.5	2.70%
第二产业增加值（亿元）	185.35	7.00%	192.61	6.70%	609.5	12.10%
第三产业增加值（亿元）	134.87	5.20%	143.27	3.90%	481.86	10.00%
人均GDP（元）	185,775.00	-	-	-	-	-
规模以上工业总产值	-	4.10%	-	-	-	29.40%
固定资产投资（亿元）	-	6.90%	-	-	-	8.40%
社会消费品零售总额（亿元）	150.74	5.20%	-	-	284.98	16.30%
进出口总额（亿美元）	12.87	-8.70%	-	-	-	-
三次产业结构	0.4:57.7:41.96		-		1.4:55.1:43.5	

2021年，医药高新区（高港区）地区生产总值迈上千亿台阶，为1106.86亿元，按不变价计算，比上年增长11.0%。其中：第一产业增加值15.50亿元，增长2.7%；第二产业增加值609.50亿元，增长12.1%；第三产业增加值481.86亿元，增长10.0%。三次产业增加值比重为1.4:55.1:43.5。科技部火炬中心公布了2021年度国家高新区综合评价结果，医药高新区（高港区）排名第73位。

2021年医药高新区（高港区）工业生产稳中有进。全区规上工业产值同比增长29.4%，其中民营工业产值同比增长36.4%。分轻重工业看，轻工业产值同比增长15.0%，重工业产值同比增长45.4%。分经济类型看，集体企业产值同比增长9.2%，股份制企业产值同比增长34.3%，外商及港澳台商投资企业产值同比增长16.2%。全区规上工业的31个行业大类中，28个行业累计产值同比增长，行业增长面达90.3%。从产值排名前五的行业看，医药制造业同比增长5.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长28.2%，农副食品加工业同比增长31.5%，石油、煤炭及其他燃料加工业同比增长28.7%，汽车制造业同比增长1078.7%。全区共新增规上工业企业82家，其中月度新增20家，年度新增62家。月度新增企业中，新建投产企业14家，贡献较为突出。14家新建投产企业全年累计实现产值158.45亿元，同期数2.26亿元，拉动规上工业产值增长9.6个百分点。全年共完成建筑业总产值710.54亿元，同比增长7.2%；竣工产值559.92亿元，同比增长8.5%，竣工率为78.8%。建筑业企业房屋建筑施工面积4700.53万平方米，同比增长16.4%，其中新开工面积1970.54万平方米，

同比增长 7.7%；竣工面积 1729.94 万平方米，同比增长 20.3%，其中住宅竣工面积 1408.61 万平方米，同比增长 16.3%。

2021 年，全区固定资产投资整体呈高开低走趋势，全年增速为 8.4%，其中，民间投资占固定资产投资比重为 82.3%；高技术产业投资占固定资产投资比重为 30.8%；制造业投资占全市比重为 27.4%。分登记注册类型看，内资企业投资同比增长 12.3%，港澳台商企业投资同比增长 4.5%，外商企业投资同比增长 102.6%。分行业看，纺织业投资同比增长 7.8%，汽车制造业投资同比下降 37.4%，医药制造业投资同比增长 33.5%，铁路船舶航空航天和其它运输设备制造业投资同比下降 12.8%，批发和零售业投资同比增长 578.1%，水利环境和公共设施管理业投资同比增长 44.3%，教育业投资同比下降 67.5%，卫生和社会工作投资同比增长 465.0%。全区制造业投资同比增长 20.2%，高于固定资产投资增速 11.8 个百分点，高于服务业投资增速 28.4 个百分点，占全部投资的比重为 63.7%，比重较上年同期提升 6.3 个百分点。其中生物制药（剂）项目、高性能锂离子电池生产项目、中航 704 所泰州遥感探测研发中心项目三大项目共拉动制造业投资增长 11.4 个百分点。

2022 年 1-12 月医药高新区实现地区生产总值 1153.39 亿元，同比增长 2.7%，规模以上工业增加值 622.77 亿元，同比增长 7.6%，社会消费品零售总额为 275.83 亿元，同比下降 3.2%，进出口总额 40.89 亿美元，同比增长 4.4%，经济发展稳步发展。

医药高新区产业发展



泰州医药园区规划面积 30 平方公里，目前已完成总开发面积的 50%左右，该园区重点发展生物医药健康产业，打造疫苗、高端医疗器械、生物制药等产

业板块。泰州医药园区致力于打造科研开发、生产制造、综合配套、教育教学、会展交易、康健医疗六大功能区；公司主要负责泰州医药园区中教育教学功能区建设工作。

目前，泰州医药园区已集聚国内外 50 多家知名大学和医药研发机构，阿斯利康、武田制药、勃林格殷格翰、石药集团、海王药业等多家国内外知名医药企业先后落户；医药高新区被列入国家新型疫苗及特异性诊断试剂产业集聚区发展试点；整体看，医药园区产业优势明显。

按照“产城一体、产城共荣”思路，医药高新区先后启动建设了一批新的功能载体项目。科研开发区一二期、生产制造区一至四期、会展交易区一期、教育教学区一期、综合配套区、教育教学区邻里中心建成投入使用，会展交易区二期、医疗器械产业园二期、数据中心二三期、泰州北京儿童医院、泰职院新校区等产业配套设施加速推进，国际双语学校、金融中心、青年公寓等城市功能项目加快建设，现代产业承载能力不断提升。

近年泰州医药高新区放大特色产业的集聚效应，不断加大项目招引力度，2017 年医药高新区参加全市扩大有效投资重大产业项目集中开工活动的亿元以上项目共有 21 个，投资体量大、科技含量高、市场前景广，计划总投资 87.86 亿元，其中 5-10 亿元项目 2 个，10 亿元以上项目 3 个。根据泰州市门户网站信息，2018 年，全区完成亿元以上新签约项目 230 个、新开工项目 73 个、新竣工项目 60 个。华润疫苗、普洛斯医药物流等重大项目签约落户，印度安诺维他药业、硕士生物泰州总部产业园等重大项目开工建设，雀巢泰州生产基地、勃林格殷格翰动物疫苗等重大项目建成投产。2020 年，医药高新区重大开工项目包括泰康生物抗体药物产业化项目、瑞科生物新冠疫苗产业化项目、金迪克生物流感疫苗二期产业化项目等。这些项目紧扣医药高新区生物医药、电子信息、石化新材料三大主导产业，涵盖诊断试剂、智能医疗设备、兽用生物制品、润滑油调合装置、新能源汽车、锂电池材料、智能仓储机器人、现代物流等领域，代表了当前国内外的先进水平，为推进医药高新区三大主导产业做大做强积蓄了强劲动力，也为医药高新区保持“发展速度快于全市、总量占比逐年提高”良好态势提供了强力支撑。

未来发展

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

中共泰州市委办公室文件

泰办发〔2021〕31 号

市委办公室 市政府办公室关于印发 《泰州医药高新技术产业开发区与泰州市高港区 融合发展管理体制改革实施方案》的通知

泰州医药高新区党工委、管委会，泰州市高港区委、人民政府：

根据省委编委《关于泰州医药高新技术产业开发区与泰州市高港区实行区政合一管理体制的批复》（苏编〔2021〕19 号）和市委第 125 次常委会会议精神，市委编办牵头拟制了《泰州医药高新技术产业开发区与泰州市高港区融合发展管理体制改革实施方案》，经市委、市政府批准，现予印发，请认真组织实施。



— 1 —

2、医药高新区财政收支情况

2019-2022 年泰州医药高新区（高港区）财政收支情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
综合财力	70.55	80.59	191.11	191.15
1、一般公共预算收入	42.1	46.4	100.54	101.16
其中：税收收入	33.43	32.85	76.88	65.11
非税收入	8.67	13.55	23.66	36.05
2、上级补助收入及转移支付收入	20.69	22.13	39.32	19.02
3、政府性基金收入	7.76	12.06	51.25	70.97
4、一般预算支出	49.07	48.9	85.44	98.85
税收占比	79.41%	70.80%	76.47%	64.36%
财政自给率	85.80%	98.89%	117.77%	102.34%
地区生产总值	611.3	634.97	1106.86	1153.39

债务余额	49.13	79.43	160.86	170.68
债务率	69.64%	98.56%	84.16%	89.29%
负债率	8.04%	12.51%	14.53%	14.80%

2022年，全区一般公共预算收入预计完成101.16亿元，加上上级补助收入19.02亿元，债务转贷收入15.15亿元，上年结转收入4.21亿元，调入资金和动用预算稳定调节基金平衡9.45亿元，收入总量148.99亿元。一般公共预算支出预计完成98.85亿元，加上上解支出33.96亿元，债务还本支出15.18亿元，结转下年支出1亿元，支出总量148.99亿元。收支相抵，实现平衡。

2022年政府性基金预算收入预计完成70.97亿元，加上上级补助收入9.97亿元、上年结转收入0.63亿元、债务转贷收入15.44亿元，收入总量97.01亿元。政府性基金预算支出预计完成69.22亿元，加上上解上级支出22.2亿元，债务还本支出5.59亿元，支出总量97.01亿元。政府性基金预算收支平。

2022年区级政府债务限额预计为178.39亿元，其中：一般债务88亿元，专项债务90.39亿元。2022年末区级政府债务余额预计为170.68亿元，其中：一般债务81.18亿元，专项债务89.5亿元。余额在预计限额内。

截至目前，近三年泰州市及医药高新区均无违约事件。

第五节 交易方案

一、信托要素

(一) 信托计划名称：央企信托·**562号集合资金信托计划

(二) 信托类型：投资类

(三) 产品类型：权益类

(四) 风险等级：R3

(五) 信托规模：信托计划总规模不超过5亿元，可分期设立，具体以合同约定为准。

(六) 信托期限：信托计划无固定期限，各期信托单位期限2+N年（初始投资期为2年，每1年为一个投资周期）。发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满2年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日、后续投资期限届满日（以下简称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。若发生提前到期约定的情形等，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托计划终止。

(七) 信托资金用途：DFZGYC将信托资金用于偿还其他金融机构借款及用于子公司泰州医药城华盈商贸有限公司支付贸易采购款，发行前向我司提供资金用途相关材料，确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。泰州YYCKG集团有限公司为DFZGYC在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

(八) 闲置期间信托资金用途：信托资金在闲置期间可以受托人的名义投资于具有低风险高流动特点的固定收益类金融工具，如货币基金、国债理财、银行短期理财产品等。

(九) 还款来源及还款计划：DFZGYC 按季支付永续债利息，发行人选择赎回永续债权，信托计划结束。

(十二) 保管银行及估值机构：费率不高于【】%/年，拟定招商银行，具体估值方法以合同约定为准。

(十五) 信托利益核算日：信托利益核算日为本信托计划成立之日起每个自然季度末月 20 日（即每年 3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日、12 月 20 日）、信托计划终止日；

(十六) 信托利益来源：发行人按照合同约定赎回永续债权投资计划并支付本息；

(十七) 信托利益分配方式：受托人收到信托利益后 10 个工作日内完成分配。

(十八) 信托退出方式：DFZGYC 赎回永续债权，实现信托退出；

(十九) 信托业保障基金：由 DFZGYC 或其指定第三方认购信托业保障基金；

(二十) 增值税及相关税费：由信托财产承担。

二、交易结构及交易结构图

(一) 交易方案

央企信托信托拟发起设立“央企信托·**562 号集合资金信托计划”，信托计划总规模不超过 5 亿元，可分期发行。信托资金用于用于投资华诚医学投资发行的永续债权投资计划，信托计划无固定期限，各期信托计划投资期限为 2+N 年（初始投资期为 2 年，递延后每 1 年为一个投资周期），初始投资期限届满，发行人未全部赎回永续债权的，信托计划进入下一投资期限。

DFZGYC 将信托资金用于偿还其他金融机构借款及用于子公司泰州医药城华盈商贸有限公司支付贸易采购款，确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。DFZGYC 有权在每期永续债权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日、后续投资期限届满日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续债权益投资计划、支付该期永续债权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；同时，DFZGYC 亦有权不行使赎回权，永续债权益投资计划的赎回权归 DFZGYC 所有。若发生强制赎回情形或加速清偿条款，受托人有权要求 DFZGYC 赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，本信托计划终止。YYCKG 为 DFZGYC 在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

合作方式：投资类

合作期限：无固定期限，自初始投资期限起算日起至发行人赎回受托人持有的永续权益投资计划之日止。

交易流程：

➤**投入：**

(1) 委托人将合法所有资金委托给央企信托信托设立“央企信托·**562 号集合资金信托计划”；

(2) 委托人与受托人签署《信托合同》，并交付信托资金；

(3) 央企信托信托与 DFZGYC 签订《永续债权投资合同》、《信保基金认购协议》；央企信托信托与 YYCKG 签订《保证合同》；受托人与保管行签订《保管合同》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）；

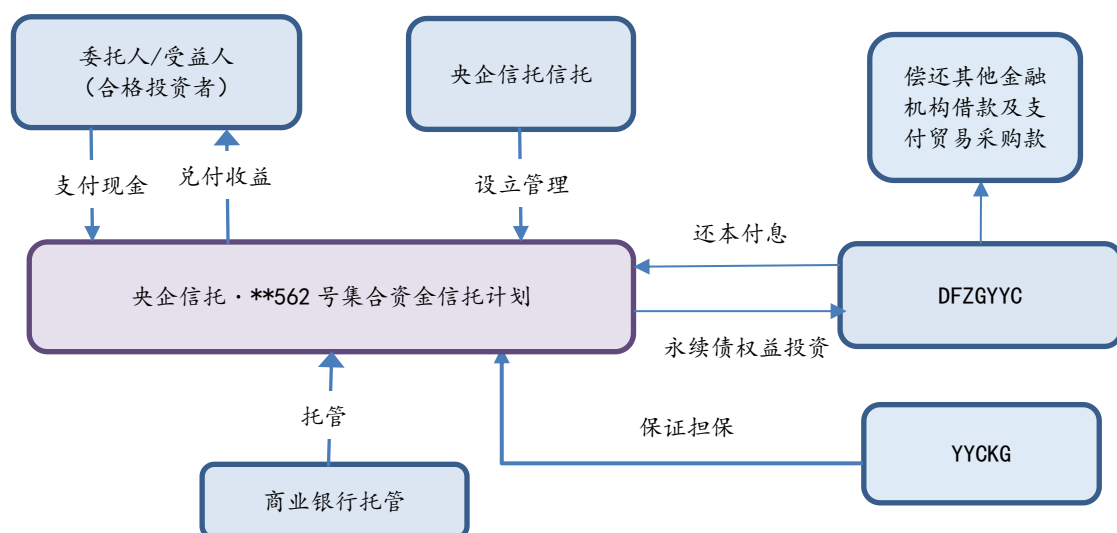
(4) 央企信托信托认购 DFZGYC 发行的永续权益投资计划。

➤**退出：**

信托存续期间，发行人支付永续权益投资计划利息；发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，支付永续权益投资计划本金以及剩余债权收益，实现信托资金退出；受托人按照信托合同约定在扣除信托费用后向受益人分配信托利益，信托利益分配完毕，本信托计划结束。

在发行人破产清算时，本信托计划项下的本金和利息（包括递延支付情形下的递延利息及利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人其他待偿还的普通债务，等同于其他权益工具（包括但不限于其他永续债、类永续债、永续权益投资计划），优先于优先股。

（二）交易结构图



三、风险保障措施

本信托计划的保障措施为：

1、保证担保（是否）

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

2、交易合同强制执行公证（是否）

3、资金监管（是否）

4、其它措施:无。

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

(1) 该投资收益支付日前 12 个月 DFZGYC 向普通股股东分红或分配股息（上缴国有资本收益除外）；

(2) 该投资收益支付日前 12 个月 DFZGYC 向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资/永续债权）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

(3) DFZGYC 减少注册资本（包括做出关于减少注册资本的有效决议）。

6、利息递延下的限制事项

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

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

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

7、突发事件公开信息披露机制

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

(1) 发行人或担保人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等对金融机构非公开发行业务；

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

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

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

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

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

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

8、强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本信托计划提前到期，并收回本息：

(1) 发行人或保证人发生未能偿还到期债务的违约情况：债券种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等对金融机构非公开发行业务；

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

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

(4) 负责发行人年度审计的会计师事务所未在年度审计报告中将本笔永续权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的;

(6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

9、信托计划发行前, 发行人就发行永续债权益投资计划事宜提供内部有权机构的有效决议。