

**2020 年泰州华信药业投资有限公司  
公司债券（第一期）募集说明书**

发行人

**泰州华信药业投资有限公司**

（住所：泰州市中国医药城海陵南路西侧、  
规划路北侧（商务一号楼）四楼 413 室东半侧）

**牵头主承销商**



**国开证券**

CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

（住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号）

**联席主承销商**



**东吴证券**

SOOCHOW SECURITIES

（住所：苏州工业园区星阳街 5 号）

签署日期：二〇二〇年三月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2018年泰州华信药业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》，接受《2018年泰州华信药业投资有限公司公司债券资金账户开立和监督协议》、《2018年泰州华信药业投资有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

## 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

（一）发行人：泰州华信药业投资有限公司。

（二）债券名称：2020年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）（简称“20泰信债01”）

（三）发行规模：本次债券发行不超过8亿元人民币，其中基础发行规模为5亿元，弹性额度为3亿元。发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露，簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业在定价发行过程中自主选择设置弹性配售选择权。

（四）债券期限：10年期，第5年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）债券利率：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后5年债券票面年利率0至300个基点（含本数），存续期后5年票面利率为本期债券存续前5年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后5年固定不变。

（六）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第5年末上调或下调本期债券存续期后5年的票面利率，调整幅度为0至300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（八）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记。

（九）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（十）发行价格：本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（十一）发行方式及对象：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十二）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，在中央国债登记公司进行登记总托管。投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司进行登记托管；在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（十三）债券担保：本期债券无担保。

（十四）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

（十五）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年3月19日。

（十六）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年3月20日。

（十七）发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行期限为自发行首日起2个工作日；通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的发行期限为自发行首日起2个工作日。

（十八）流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（十九）监管银行：发行人聘请国家开发银行江苏省分行作为本期债券的监管银行。发行人与国家开发银行江苏省分行签署了《2018年泰州华信药业投资有限公司公司债券资金账户开立和监督协议》，国家开发银行江苏省分行将对发行人募集资金专项账户及偿债资金专项账户进行监管。

（二十）债权代理人：发行人聘请东吴证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人。发行人与东吴证券股份有限公司签署了《2018年泰州华信药业投资有限公司公司债券债权代理协议》。东吴证券股份有限公司将代理债券持有人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发行人未按本募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，东吴证券股份有限公司将协助或代理债券持有人向发行人追偿。

# 目录

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 释义 .....              | 1   |
| 第一条 债券发行依据 .....      | 3   |
| 第二条 本期债券发行的有关机构 ..... | 4   |
| 第三条 发行概要 .....        | 7   |
| 第四条 认购与托管 .....       | 11  |
| 第五条 债券发行网点 .....      | 13  |
| 第六条 认购人承诺 .....       | 14  |
| 第七条 债券本息兑付办法 .....    | 16  |
| 第八条 发行人基本情况 .....     | 17  |
| 第九条 发行人业务情况 .....     | 43  |
| 第十条 发行人财务情况 .....     | 73  |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 ..... | 125 |
| 第十二条 募集资金用途 .....     | 132 |
| 第十三条 偿债保障措施 .....     | 151 |
| 第十四条 风险揭示 .....       | 160 |
| 第十五条 信用评级 .....       | 166 |
| 第十六条 法律意见 .....       | 170 |
| 第十七条 投资者保护 .....      | 172 |
| 第十八条 其他应说明的事项 .....   | 177 |
| 第十九条 备查文件 .....       | 178 |

## 释义

|                   |   |                                                                                                |
|-------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 发行人/公司/本公司/华信药业   | 指 | 泰州华信药业投资有限公司                                                                                   |
| 华泰公司              | 指 | 泰州市华泰工业控股经营有限公司                                                                                |
| 海华公司              | 指 | 泰州海华工业建设发展有限公司                                                                                 |
| 华盛投资              | 指 | 泰州华盛投资开发有限公司                                                                                   |
| 华为医药              | 指 | 江苏华为医药物流有限公司                                                                                   |
| 鑫远物流              | 指 | 泰州鑫远物流有限公司                                                                                     |
| 泰州医药高新区管委会        | 指 | 泰州医药高新技术产业开发区管理委员会                                                                             |
| 泰州医药高新区/中国医药城     | 指 | 泰州医药高新技术产业开发区                                                                                  |
| 本期债券              | 指 | 发行人发行的总额为 8 亿元人民币的“2020 年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）”，简称“20 泰信债 01”                                  |
| 募集说明书             | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书》                                      |
| 募集说明书摘要           | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》                                    |
| 簿记建档              | 指 | 由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程 |
| 国家发改委             | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会                                                                              |
| 人民银行              | 指 | 中国人民银行                                                                                         |
| 中央国债登记公司          | 指 | 中央国债登记结算有限责任公司                                                                                 |
| 中国证券登记公司上海分公司     | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司                                                                            |
| 牵头主承销商/簿记管理人/国开证券 | 指 | 国开证券股份有限公司                                                                                     |
| 联席主承销商/东吴证券       | 指 | 东吴证券股份有限公司                                                                                     |
| 债权代理人             | 指 | 东吴证券股份有限公司                                                                                     |
| 泰州市国资委            | 指 | 泰州市国有资产监督管理委员会                                                                                 |
| 承销团               | 指 | 主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团                                                                  |
| 余额包销              | 指 | 承销团成员按有关协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式                                |
| 监管银行              | 指 | 国家开发银行江苏省分行                                                                                    |
| 债券持有人             | 指 | 本期债券的投资者                                                                                       |
| 《债券持有人会议规则》       | 指 | 《2018 年泰州华信药业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》                                                              |
| 《债权代理协议》          | 指 | 《2018 年泰州华信药业投资有限公司公司债券债权代理协议》                                                                 |
| 《资金账户监督协议》        | 指 | 《2018 年泰州华信药业投资有限公司公司债券资金账户开立和监督协议》                                                            |

|            |   |                                                       |
|------------|---|-------------------------------------------------------|
| 《公司章程》     | 指 | 《泰州华信药业投资有限公司章程》                                      |
| 法定节假日或休息日  | 指 | 中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日) |
| 工作日        | 指 | 中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）                          |
| 元/万元/亿元    | 指 | 人民币元/万元/亿元                                            |
| 近三年及一期/报告期 | 指 | 2016 年、2017 年、2018 年、2019 年三季度                        |

## 第一条 债券发行依据

本期债券的申请发行经由泰州华信药业投资有限公司于2018年1月10日召开的董事会会议审议通过，并由泰州市国资委于2018年1月11日出具的《泰州华信药业投资有限公司股东决定》批准。

本期债券业经国家发改委发改企业债券[2019]16号文件《国家发展改革委关于江苏省泰州华信药业投资有限公司发行公司债券核准的批复》批准公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：泰州华信药业投资有限公司

住所：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼413室东半侧

法定代表人：张由凤

联系人：姚子卿

联系地址：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼413室东半侧

联系电话：0523-86814699

传真：0523-86209009

### 二、牵头主承销商/簿记管理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街29号

法定代表人：张宝荣

联系人：包宏、高晨亮、胡勇、王文萍

联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号

联系电话：010-88300820

传真：010-51789043

### 三、联席主承销商/债权代理人：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街5号

法定代表人：范力

联系人：姜瑞源、黄相奇

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62938092

传真：0512-62938665

#### **四、交易所系统发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68811317

传真：021-68807177

#### **五、托管人：中央国债登记结算有限责任公司**

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

#### **六、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人：梁春

签字注册会计师：方维翔、孙蕾、秦霞

联系地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

联系电话：025-83731595

传真：025-58074891

**七、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K—22

法定代表人：朱荣恩

评级人员：刘佳、杨亿

联系地址：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K—22

联系电话：021-63501349

传真：021-63610539

**八、发行人律师：江苏宏邳律师事务所**

住所：南京市华电路1号1号楼B栋

负责人：王晓盼

经办律师：李业勤、刘姜

联系地址：南京市华电路1号1号楼B栋

联系电话：025-86583500

传真：025-86583511

**九、监管银行：国家开发银行江苏省分行**

住所：南京市江东中路232号

负责人：冯馐

联系人：王旭

联系地址：南京市江东中路232号

联系电话：025-83591770

传真：025-83591713

## 第三条 发行概要

一、**发行人：**泰州华信药业投资有限公司。

二、**债券名称：**2020年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）（简称“20泰信债01”）。

三、**发行规模：**本次债券发行不超过8亿元人民币，其中基础发行规模为5亿元，弹性额度为3亿元。发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露，簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

四、**债券期限：**10年期，第5年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，票面年利率将根据簿记建档结果确定。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后5年债券票面年利率0至300个基点（含本数），存续期后5年票面利率为本期债券存续前5年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后5年固定不变。

六、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权在本期债券存续期第5年末上调或下调本期债券存续期后5年的票面利率，调整幅度为0至300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

七、**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**八、回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记。

**九、发行方式及对象：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。本期债券通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行相结合的方式发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十、债券形式及托管方式：**实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十一、发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行。

**十二、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2020年3月19日。

**十三、发行期限：**2个工作日，自发行首日起至2020年3月23日止。

**十四、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2020年3月20日。

**十五、起息日：**本期债券自2020年3月23日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月23日为该计息年度的起息日。

**十六、计息期限：**本期债券计息期限自2020年3月23日起至2030年3月22日止。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年3月23日至2025年3月22日。

**十七、还本付息方式：**本期债券为单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

**十八、付息日：**2021年至2030年每年的3月23日为本期债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的3月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**十九、兑付日：**本期债券的兑付日为2030年3月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2025年3月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**二十、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**二十一、承销方式：**本期债券由国开证券股份有限公司与东吴证券股份有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销方式承销。

**二十二、承销团成员：**本期债券牵头主承销商为国开证券股份有限公司，联席主承销商为东吴证券股份有限公司。

**二十三、担保方式：**本期债券无担保。

**二十四、监管银行：**国家开发银行江苏省分行。

**二十五、债权代理人：**发行人聘请东吴证券作为本期债券的债权代理人。发行人与东吴证券签署了《债权代理协议》。东吴证券将代理债券持有人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发行人未按本募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，东吴证券将协助或代理债券持有人向发行人追偿。

**二十六、信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

**二十七、流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十八、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求在《2020年泰州华信药业投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者公开发售部分由中央国债登记公司登记托管，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券发行网点索取。认购办法如下：

法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者公开发售部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券发行网点索取。认购办法如下：

机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、上海证券交易所合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点为附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、同意国家开发银行江苏省分行作为本期债券的监管银行与发行人签署的《资金账户监督协议》，东吴证券作为债权代理人，与发行人签署的《债权代理协议》、制定的《债券持有人会议规则》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、本期债券的债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权代理人同意债务转让承继，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息支付年度付息款项。

（二）2021年至2030年每年的3月23日为本期债券的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（三）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（四）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

本期债券到期一次性还本。在债券存续期的第5个计息年度末，若投资者行使回售选择权，则本期债券的兑付日为2025年3月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；在债券存续期的第5个计息年度末，若投资者未行使回售选择权，则本期债券的兑付日为2030年3月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：泰州华信药业投资有限公司

成立日期：2005年12月28日

统一社会信用代码：91321291782712917Y

住所：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼413室东半侧

法定代表人：张由凤

注册资本：人民币532,851.1554万元

企业类型：有限责任公司

电话：0523-86814699

传真：0523-86209009

经营范围：对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；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)；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理，房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、历史沿革

#### （一）发行人设立的基本情况

发行人成立于2005年12月28日，设立之初系根据泰州市人民政府2005年11月13日专题会议精神（市政府专题会议纪要第54号），由泰州市华泰工业控股经营有限公司与泰州海华工业建设发展有限公司共同出资，并在江苏省泰州工商行政管理局登记设立的有限责任公司。

发行人设立时的初始注册资本为10,000.00万元人民币，由海华公司以实物形式认缴出资732.27万元，由华泰公司以实物和货币形式认缴出资9,267.73万元，并按以下顺序分期完成缴纳：

2005年12月，海华公司以位于西北工业园区的化工路（含桥梁）等道路桥梁资产进行出资。该部分资产由江苏经纬会计师事务所有限公司出具“经纬评报字（2005）第136号”《资产评估报告书》予以评估，评估价值为732.27万元，至此，海华公司已完成全部认缴出资。

2005年12月，华泰公司以土地使用权证书号为“泰州国用(2005)第0432、0433、0606、0627号”的3宗土地使用权进行出资。该部分资产由泰州市万源土地估价事务所分别出具“万源估价所（2005）字第497、703、705号”《土地估价报告》予以评估，评估作价合计为3974.74万元，华泰公司另以货币形式出资492.99万元。至此，华泰公司已完成全部认缴出资中的首期4467.73万元出资。

2005年12月28日，经江苏中兴会计师事务所有限公司（以下简称“中兴会计师事务所”）出具“苏中兴验字[2005]D070号”《验资报告》予以审验，发行人首期实收资本5,200.00万元已全部出资到位，并依法完成工商设立登记。

2006年7月28日，华泰公司以货币形式进行第二期3,500.00万元出资。本期出资由中兴会计师事务所出具“苏中兴验字[2006]D041号”《验资报告》予以审验，本期出资完成后，发行人实收资本变更为8,700.00万元，并已依法完成工商变更登记。

2007年1月25日，华泰公司以货币形式进行第三期1,300.00万元出资。本期出资由中兴会计师事务所出具“苏中兴验字[2006]D047号”《验资报告》予以审验，本期出资完成后，发行人实收资本变更为10,000.00万元，并已依法完成工商变更登记。至此，发行人设立时的股东全部认缴出资均已出资到位。

## （二）发行人主要的工商变更情况

2007年1月25日，发行人注册资本增加1,700.00万元，由华泰公司以货币形式完成全部增资。本期增资由中兴会计师事务所出具“苏中兴分验字[2006]D047-1

号”《验资报告》予以审验，本期增资完成后，发行人注册资本变更为11,700.00万元，并已依法完成工商变更登记。

2006年12月31日，根据发行人股东会决议及中兴会计师事务所泰州开发区分所出具的“苏中兴分验字[2006]058号”《验资报告》，华泰公司将首期出资中土地使用权证书号为“泰州国用（2005）第0432号”的土地使用权出资置换为货币出资，发行人注册资本及实收资本金额未发生变化，并已就该变更事项完成工商备案。

2007年6月5日，发行人注册资本增加5,000.00万元，由华泰公司以货币形式完成全部增资。本期增资由中兴会计师事务所泰州开发区分所出具“苏中兴分验字[2007]D015号”《验资报告》予以审验，本期增资完成后，发行人注册资本变更为16,700.00万元，并已依法完成工商变更登记。

2007年6月14日，发行人注册资本增加5,000.00万元，由华泰公司以货币形式完成全部增资。本期增资由中兴会计师事务所出具“苏中兴分验字[2007]D018号”《验资报告》予以审验，本期增资完成后，发行人注册资本变更为21,700.00万元，并已依法完成工商变更登记。

2007年11月28日，根据泰州市国资委出具的《关于同意受让海华公司持有的华信公司股权的批复》（泰国资[2007]23号），华泰公司以732.27万元受让海华公司持有的发行人全部股权。至此，发行人成为华泰公司全资子公司，并已依法完成工商变更登记。

2007年11月29日，根据泰州市人民政府《关于收回华泰公司持有的华信公司全部股权的通知》（泰政发[2007]229号），泰州市人民政府受让华泰公司持有的发行人全部股权，成为发行人出资人，并委托泰州市国资委行使出资人职能。至此，发行人成为泰州市人民政府出资的国有独资公司，并已依法完成工商变更登记。

2008年6月2日，根据泰州市人民政府《关于泰州华信药业投资有限公司以国有划拨土地增加注册资本的批复》及泰州市国土资源局《关于批准将国有土地使用权划拨给泰州华信药业投资有限公司使用的通知》（泰国土资[2007]拨字第16

号），发行人注册资本增加57,151.1554万元，由泰州市人民政府以土地使用权证书号为“泰州国用(2007)第0713、0714、0715、0526、0527、0528、0529号”的划拨土地使用权出资。本期增资的资产由泰州市土地估价事务所分别出具“泰土估(2007)字第480、481、482、311、313、314、315号”《土地估价报告》予以评估，本期增资由中兴会计师事务所出具“苏中兴验字[2008]D022号”《验资报告》予以审验，本期增资完成后，发行人注册资本变更为78,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

2009年1月12日，根据泰州市国资委《关于同意泰州华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》（泰国资[2009]1号），发行人注册资本增加10,000.00万元，由泰州市人民政府以货币形式出资。本期增资由中兴会计师事务所泰州开发区分所出具“苏中兴分验字[2008]171号”《验资报告》予以审验，本期增资完成后，发行人注册资本变更为88,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

2014年7月30日，根据泰州市国资委《市国资委关于同意泰州华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》（泰国资[2014]29号），发行人注册资本增加100,000.00万元，由泰州市国资委以货币形式出资。本期增资由中兴会计师事务所泰州开发区分所出具“苏中兴分验字[2014]005号”《验资报告》予以审验，本期增资完成后，发行人注册资本变更为188,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

2014年8月6日，根据泰州市国资委《市国资委关于同意转让泰州医药城鸿泰担保有限公司及江苏华联东方置业有限公司股权的批复》（泰国资[2014]31号），发行人将其持有的泰州医药城鸿泰担保有限公司100%的股权转让给泰州东方中国医药城控股集团有限公司，该股权转让事项已完成工商变更登记。

2015年6月16日，根据泰州市国资委出具的《股东决定》，发行人注册资本增加40,000.00万元，由泰州市国资委以货币形式出资。本期增资由江苏经纬会计师事务所有限公司出具“经纬验[2015]第1005号”《验资报告》予以审验，本期增资完成后，发行人注册资本变更为228,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

2015年7月24日，根据泰州市国资委出具的《股东决定》，发行人注册资本增加30,000.00万元，由泰州市国资委以货币形式出资。本期增资由江苏中兴会计师事务所有限公司泰州开发区分所出具“中兴分验字[2015]第0027号”《验资报告》予以审验，本期增资完成后，发行人注册资本变更为258,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

2015年9月22日，根据泰州市国资委出具的《股东决定》，发行人注册资本增加30,000.00万元，由泰州市国资委以货币形式出资。本期增资由江苏中兴会计师事务所有限公司泰州开发区分所出具“中兴分验字[2015]第0006号”《验资报告》予以审验，本期增资完成后，发行人注册资本变更为288,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

2015年11月9日，根据泰州市国资委出具的《股东决定》，发行人注册资本增加40,000.00万元，由泰州市国资委以货币形式出资，本期增资完成后，发行人注册资本变更为328,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

2015年11月17日，根据泰州市国资委出具的《股东决定》，发行人注册资本增加50,000.00万元，由泰州市国资委以货币形式出资，本期增资完成后，发行人注册资本变更为378,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

2016年1月15日，根据泰州市国资委及国开发展基金有限公司出具的《股东会决议》，发行人吸收国开发展基金有限公司为新股东，同时增加注册资本4,000.00万元，由新股东国开发展基金有限公司以货币形式出资。本期增资完成后，发行人注册资本变更为382,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

2016年7月5日，根据泰州市国资委及国开发展基金有限公司、富安达资产管理（上海）有限公司出具的《股东会决议》，发行人吸收富安达资产管理（上海）有限公司为新股东，同时增加注册资本150,000.00万元，由新股东富安达资产管理（上海）有限公司以货币方式出资。本期增资完成后，发行人注册资本变更为532,851.1554万元，并已依法完成工商变更登记。

### 三、股东情况

#### （一）发行人股权结构

截至2018年末，泰州市人民政府持有发行人71.10%的股权，国开发展基金有限公司持有发行人0.75%的股权，富安达资产管理（上海）有限公司持有发行人28.15%的股权。发行人股权结构具体如下：

表8-1：发行人股权结构

| 序号 | 股东              | 出资额（万元）    | 持股比例（%） |
|----|-----------------|------------|---------|
| 1  | 泰州市人民政府         | 378,851.16 | 71.10   |
| 2  | 富安达资产管理（上海）有限公司 | 150,000.00 | 28.15   |
| 3  | 国开发展基金有限公司      | 4,000.00   | 0.75    |

#### （二）控股股东和实际控制人情况

泰州市人民政府为发行人控股股东及实际控制人，泰州市人民政府国有资产监督管理委员会是泰州市人民政府的直属机构，代表政府行使国有资产出资者的职权。国开发展基金有限公司和富安达资产管理（上海）有限公司均授权泰州市国资委行使其在发行人的股东权利。

截至报告期末，发行人的实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议情况。

### 四、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理

发行人严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《泰州华信药业投资有限公司章程》，规定了出资者（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

##### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

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

## 2、董事会

公司设董事会，是公司经营管理的最高决策机构。董事会每届任期三年，公司董事会由5人组成，其中4名董事由股东会选举产生，1名职工董事由公司职工大会选举产生。董事会设董事长一名，由董事会选举产生。董事会行使下列职权：

董事会实行集体决策制度，董事会行使下列职权：

- （1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）审定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- （7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）决定公司对外融资和提供担保方案；

（12）其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，成员5人，其中3名监事由股东会选举产生，2名职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。设监事会主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例为3：2。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

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

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

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

（5）向股东会会议提出提案；

（6）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

### 4、经理

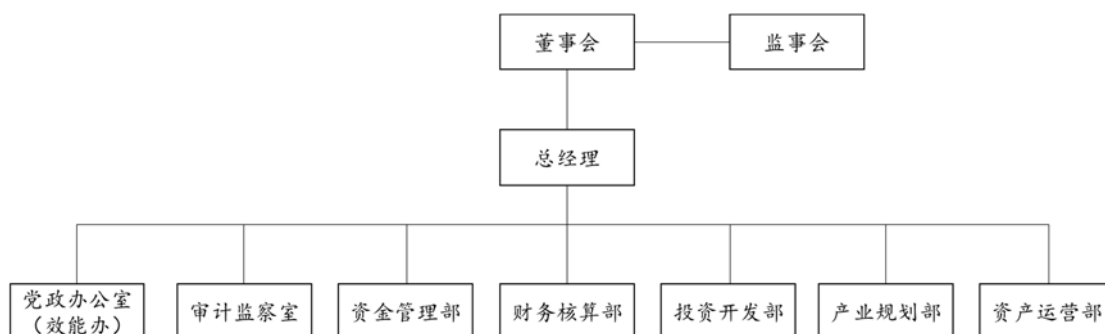
公司设经理，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决议；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；
- (8) 董事会授予的其他职权。

## （二）组织结构

发行人按照现代企业制度的要求逐步建立了健全的公司治理机构及相应的经营管理制度，明确董事会、监事会及经营管理层的权责，并规范运作。截至报告期末，发行人的组织结构如下：



公司实行董事会领导下的总经理负责制，下设党政办公室（效能办）、审计监察室、资金管理部、财务核算部、投资开发部、产业规划部和资产运营部共7个职能部门，其基本职责如下：

### 1、党政办公室（效能办）

(1) 组织学习党的路线、方针、政策，当好参谋助手角色,全面做好集团中心工作。

（2）负责党委各类会议、学习和重要活动召开前筹备工作;制定党委中心组、党员学习计划并组织实施;负责指导、检查基层党组织开展党的活动,入党积极分子培养和党员发展工作;做好党员组织关系接转、党费收缴管理等日常工作。

（3）负责董事会、监事会日常工作,做好会议召开前会议议题收集审核与上报工作,做好会议精神贯彻落实的督促检查工作。

（4）负责集团干部职工人事劳资、人才培养、劳动关系等工作;落实干部职工、人才选拔、任用调配及奖惩工作;组织薪酬绩效考核,对用人部门提出的招聘要求进行审核,有针对性地组织招聘工作并做好新员工录用、劳动合同签订、档案管理工作。

（5）负责党政文字材料起草、会议纪要整理、管理制度制定等工作;负责政务信息上报、简报编印、工作信息反馈、网站管理等工作。

（6）负责集团思想政治、企业文化、内外宣传、精神文明创建等工作;做好党、政、工、团日常工作协调,策划并组织开展各类文体活动。

（7）负责来文签收流转归档、公司文件制作分发归档等工作;做好机要、保密工作;负责印章、介绍信保管和使用、证照保管和年审、报刊征订等工作。

（8）负责公司固定资产的采购、公务接待、文书档案、车辆管理等综合管理工作。

（9）完成党委、董事会交办的其他工作。

## **2、审计监察室**

（1）认真贯彻执行党的路线、方针、政策和决议,督促检查集团党风廉政建设和反腐败的宣传、教育工作。

（2）制定集团党风廉政建设工作计划,并监督执行,同时督促检查下属子公司落实情况。

（3）加强企业“三重一大”决策事项以及工程项目、大宗物资采购招投标的廉政监督工作。

（4）负责集团月度、年度效能监察工作,协助纪委领导抓好纪检监察干部的教育、考核和管理工作。

（5）负责接收、传达、起草与纪检有关的综合性文字材料,负责纪检监察报表的统计、上报工作及有关会议的准备、会议纪要和对议定事项的催办落实工作。

（6）负责对本公司的资产、负债、损益及其经营活动进行审计。

（7）对本公司的重大资金运作情况进行审计。

（8）对本公司内部控制制度的健全、合理性、有效性进行审计、评价。

（9）负责董事会审计委员会的日常工作联络和会议组织等工作。

（10）办理本公司主要行政负责人或董事会安排及有关部门委托的其他审计事项。

（11）完成党委、董事会交办的其他工作。

### **3、资金管理部**

（1）负责公司所需资金的筹措，对公司存量资金合理安排。

（2）了解融资相关法律、政策信息，结合银行、金融机构等优惠信贷政策，设计融资方式。

（3）负责制定公司投融资工作办法，参与制定项目投资方案。

（4）根据资金使用计划，制定融资预算。

（5）负责公司融资、担保合同等经济文件的制定、审核、履行、跟踪、反馈。

（6）做好融资、担保工作的对外协调和相关资料收集整理工作。

（7）做好贷款本金、利息的偿付及信息传递工作。

（8）负责公司经营、管理、财务等重大信息对外披露的工作。

（9）完成党委、董事会交办的其他工作。

#### **4、财务核算部**

（1）执行企业会计准则和相关法律制度,做好内部控制体系建设和工作流程设计。

（2）负责编制集团公司资金使用预算,完成财务各项指标的核算工作。

（3）负责编制集团财务合并报表和季、年度财务会计报表,做好财务运营分析工作。

（4）做好资金调拨、资金支付、费用报销的审核工作。

（5）负责财务凭证、账目及会计档案的整理保管工作。

（6）负责收集、分析与公司产业有关的财经信息并报送公司领导参考决策。

（7）负责公司拟投资工程项目及产业项目的财务分析工作，为公司项目投资提供财务依据及建议。

（8）参与制定子公司及项目考核方案并做好实施过程中数据整理、财务核算工作。

（9）做好与国资委、财政、税务、金融等相关单位协调对接工作。

（10）完成党委、董事会交办的其他工作。

#### **5、投资开发部**

（1）负责项目立项前、项目开工前相关手续的办理工作。

（2）负责土地开发可行性报告研究和各项前期调研工作，编制公司工程项目年度投资计划，并按时上报投资项目。

（3）负责上争农转用土地计划和占补平衡指标，对接国土、规划等部门，按计划完成土地收储工作。

（4）负责公司收储土地的房屋拆迁、附着物征收与清理工作；做好公司土地整理与土地收储的费用结算与审核工作；负责指导子公司土地收储、项目办证、工作协调等工作。

（5）负责公司收储土地的上市挂牌出让工作，按要求办理上市土地的资料准备和项目报批工作；做好挂牌出让土地的成本核算、出让金结算以及协调交地等后续服务工作。

（6）负责合同合法合规性的审核，委托专业律师处理集团公司和下属子公司案件的诉讼及其他与法律相关的工作。

（7）负责制定项目招投标方案，做好项目的招投标管理工作，并编制和完成招投标项目的评标定标报告。

（8）负责工程预算方案、配合项目实施部门做好施工图设计方案，优化措施方案的比选工作。

（9）配合项目实施部门做好施工过程中设计变更、签证的方案审查、计量审核以及项目竣工结算审核工作。

（10）负责项目成本和投资的目标控制管理工作以及招投标相关文件的整理归档移交工作。

（11）完成党委、董事会交办的其他工作。

## **6、产业规划部**

（1）负责制订并实施公司产业发展规划、年度产业项目投资招商计划。

（2）负责对公司拟投资产业进行市场调研、经济分析、方案制订工作，做好政府部门协调及前期手续的办理工作。

（3）负责公司目前所投资产业招商有关法律政策、市场信息的收集并进行分析，提出产业发展优化建议。

（4）负责编制公司季度及年度经营分析报告，调研产业项目发展现状、分析问题并提出解决方案。

（5）负责制订对各子公司及各产业项目的考核办法并组织实施，发现问题、提出建议并完善考核制度。

（6）及时掌握各子公司发展动态，反馈信息，协调各子公司经营中遇到的困难。

（7）负责对相关产业资源进行调查分析，资源整合，对接各大券商、金融机构，搜集筛选与公司行业相吻合、业务相同的目标公司（上市公司），做好上市规划设计。

（8）完成党委、董事会交办的其他工作。

## **7、资产运营部**

（1）负责公司资产管理，建立管理台账，定期或不定期对资产运营及当前状况进行巡查并做好登记。

（2）制定资产管理工作计划，提出资产购置、管理、维护、处置等方面的方案。

（3）负责对公司存量资产进行分析评价，分类规划设计资产运营方案。

（4）参与公司产权转让、对外投资、资产重组、资产租赁或承包等资产经营的研究策划、方案设计、预算编制。

（5）主动与金融机构、评估公司、保险公司联系确定资产评估抵押价值，及时办理土地房产抵押及解押工作；与项目实施部门、住建局对接，收集办理不动产权证所需资料，及时办理产权证。

（6）与公司相关部门组织开展公司固定资产和其他财产物资的清产核资工作，确保资产安全。

（7）负责公司固定资产租赁、转移、拍卖、报损、报废的鉴定评估维修工作，办理相关报批手续。

（8）负责公司所有资产的招商工作，确保资产的保值增值。

（9）完成党委、董事会交办的其他工作。

## 五、发行人与子公司的投资关系

截至2018年末，发行人纳入合并范围的全资及控股子公司具体情况如下：

表8-2：发行人全资及控股子公司情况

| 序号 | 层级 | 公司名称              | 持股比例（%） | 表决权比例（%） | 注册资本         |
|----|----|-------------------|---------|----------|--------------|
| 1  | 2  | 泰州华盛投资开发有限公司      | 51.28   | 100      | 39,000 万元    |
| 2  | 2  | 泰州中国医药城资产管理有限公司   | 100     | 100      | 30,000 万元    |
| 3  | 2  | 泰州华康投资有限公司        | 100     | 100      | 200,000 万元   |
| 4  | 2  | 泰州医药高新股份有限公司      | 86.36   | 86.36    | 1,100,000 万元 |
| 5  | 3  | 江苏华为医药物流有限公司      | 86.36   | 86.36    | 20,000 万元    |
| 6  | 3  | 江苏华晖医疗器械有限公司      | 86.36   | 86.36    | 1,000 万元     |
| 7  | 2  | 泰州中国医药城高新商业保理有限公司 | 100.00  | 100.00   | 50,000 万元    |
| 8  | 2  | 华信药业（香港）有限公司      | 100.00  | 100.00   | 1 万美元        |
| 9  | 3  | 泰州信康建设有限公司        | 100.00  | 100.00   | 25,000 万美元   |
| 10 | 3  | 泰州华江医药投资发展有限公司    | 60.00   | 60.00    | 50,000 万元    |
| 11 | 3  | 泰州中国医药城新药基金管理有限公司 | 86.36   | 86.36    | 1,000 万元     |

截至2018年末，发行人主要参股子公司情况如下：

表8-3：发行人主要参股子公司情况

| 序号 | 公司名称                | 法定代表人 | 持股比例   | 注册资本（万元） | 是否纳入合并报表 |
|----|---------------------|-------|--------|----------|----------|
| 1  | 江苏亲和力生物技术有限公司       | 黄蓉    | 10.00% | 3,000    | 否        |
| 2  | 泰州复旦张江药业有限公司        | 王海波   | 29.07% | 8,600    | 否        |
| 3  | 江苏泰州农村商业银行股份有限公司    | 袁军    | 5.00%  | 348,000  | 否        |
| 4  | 泰州万拓城镇改造开发有限公司      | 杨镔    | 30%    | 10,000   | 否        |
| 5  | 泰州双兴建设有限公司          | 吴志兰   | 44%    | 5,000    | 否        |
| 6  | 泰州医药城国科化物生物医药科技有限公司 | 梁鑫淼   | 40%    | 1,000    | 否        |
| 7  | 泰州联信建设有限公司          | 吴志兰   | 33.33% | 1,500    | 否        |

## 六、发行人主要子公司情况

### （一）主要控股子公司的情况

#### 1、泰州华盛投资开发有限公司

泰州华盛投资开发有限公司成立于2007年2月28日，注册地为江苏省泰州市药城大道2号，注册资本39,000万元，法定代表人申忠健。经营范围为：实业投资、房地产开发，房屋建筑工程施工、市政公用工程施工、建筑装饰装饰工程施工、消防设施工程施工、钢结构工程施工，建筑幕墙工程施工、园林绿化工程施工，建筑材料销售，机械设备安装、租赁及维修，水暖器材销售，工程项目管理及咨询，房屋租赁，物业管理。截至2018年末，发行人持有该公司51.28%的股份。

泰州华盛投资开发有限公司的主要业务是厂房租赁与房产销售。截至2018年末，该公司总资产780,257.43 万元，所有者权益401,834.06 万元；2018年度实现营业收入48,194.70 万元，净利润3,464.08万元。

#### 2、泰州中国医药城资产管理有限公司

泰州中国医药城资产管理有限公司成立于2014年11月3日，注册地为泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼四楼），注册资本30,000万元，法定代表人张由凤。经营范围为：经营管理授权范围内的国有资产，以自有资金对外投资，自有房屋、设备、设施租赁，建筑装修装饰工程施工，物业管理，园林绿化工程施工。截至2018年末，发行人持有该公司100%的股份。

截至2018年末，该公司总资产158,118.11 万元，所有者权益39,852.34 万元；2018年度实现营业收入0.00万元，净利润3,533.68 万元。

#### 3、泰州华康投资有限公司

泰州华康投资有限公司成立于2015年8月21日，注册地为泰州市中国医药城海陵南路西侧，规划路北侧（商务一号楼四楼），注册资本200,000万元，法定代表人张由凤。经营范围为：对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设，医药技术开发服务；医药会展服务；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）；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；

物业管理；医药研发平台的运营与管理，房地产开发。截至2018年末，发行人持有该公司100%的股份。

截至2018年末，该公司总资产201,046.65 万元，所有者权益200,818.47 万元；2018年度实现营业收入0.00万元，净利润685.47 万元。泰州华康投资有限公司未开展实际经营业务，2018年营业收入为0，净利润主要来源于利息收入。

#### 4、泰州医药高新股份有限公司

泰州医药高新股份有限公司成立于2015年12月31日，注册地为泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼），注册资本1,100,000万元，法定代表人张由凤。经营范围为：医药研发（不含生产销售），医药生产用房、研发用房、办公用房的出租及运营管理，普通货物仓储，道路运输。截至2018年末，发行人持有该公司86.36%的股份。

截至2018年末，该公司总资产417,290.18 万元，所有者权益415,583.68 万元；2018年度实现营业收入3,280.61 万元，净利润-2,119.81 万元。

#### 5、江苏华为医药物流有限公司

江苏华为医药物流有限公司成立于2008年8月19日，注册地为泰州市杏林路9号G12栋，注册资本20,000万元，法定代表人辛聪。经营范围为：药品及其他一般商品仓储，医药物流信息咨询服务，商务信息咨询（不含金融、证券、期货、股票）；页面设计；批发与零售饲料、预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉），销售纺织品、服装、机械设备、五金产品、家用电器及电子产品、卫生用品、玻璃仪器、美容美发用品、化妆品、日用百货、化工产品（不含危险化学品），药品批发（按《药品经营许可证》所列范围经营），药品零售（限分支机构经营），医疗器械批发，医疗器械零售（限分支机构经营）；卷烟零售、雪茄烟零售(限分支机构经营)；普通货运、货物专用运输（冷藏保鲜）；保健食品批发零售经营，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）；计算机硬件、软件销售，计算机科技领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让。截至2018年末，发行人持有该公司86.36 %的股份。

江苏华为医药物流有限公司的业务包括医药商品销售和仓储物流，专门给入驻园区的药品、医疗器械企业提供药品销售、药品第三方物流、药品终端配送服务，并为上下游客户提供差异化增值服务。

截至2018年末，该公司总资产130,016.53 万元，所有者权益13,620.50 万元；2018年度实现营业收入105,708.48 万元，净利润1,354.24 万元。

## **6、江苏华晔医疗器械有限公司**

江苏华晔医疗器械有限公司成立于2016年5月18日，注册地为泰州市杏林路9号G12-2栋4楼，注册资本1,000万元，法定代表人张由凤。经营范围为：一类、二类、三类医疗器械批发。截至2018年末，发行人持有该公司86.36%的股份。

江苏华晔医疗器械有限公司的主要业务是医疗器械的销售。截至2018年末，该公司总资产116.18 万元，所有者权益103.19 万元；2018年度实现营业收入4.61 万元，净利润-88.52 万元。

## **7、泰州中国医药城高新商业保理有限公司**

泰州中国医药城高新商业保理有限公司成立于2017年4月14日，注册地为泰州市药城大道一号（药城大道南侧、口泰路东侧）C1幢1811室，注册资本50,000 万元，法定代表人张由凤。经营范围为：商业保理服务（不含金融业务）。截至2018年末，发行人持有该公司100%的股份。

截至2018年末，该公司总资产70,022.72 万元，所有者权益51,713.10 万元；2018年度实现营业收入3,255.92 万元，净利润1,410.96 万元。

## **8、华信药业（香港）有限公司**

华信药业（香港）有限公司成立于2017年5月11日，注册地为香港沙田火炭山尾街华乐工业大厦F座13楼，注册资本1万美元，法定代表人吴志兰。经营范围为：产业投资、药品及医疗器械销售买卖等。截至2018年末，发行人持有该公司100%的股份。

截至2018年末，该公司总资产144,230.87 万元，所有者权益64.00 万元；2018年度实现营业收入0.00万元，净利润52.82万元。华信药业（香港）有限公司未开展实际经营业务，净利润主要来源于利息收入。

#### **9、泰州信康建设有限公司**

泰州信康建设有限公司成立于2017年10月20日，注册地为泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼402室，注册资本25,000万美元，法定代表人杨滨。经营范围为：房屋建筑工程、建筑装饰工程、市政公用工程、消防设施工程、钢结构工程、建筑幕墙工程、园林绿化工程施工；建筑材料、水暖器材销售；土地前期开发与整理，基础设施建设；建筑机械设备安装、租赁及维修，工程项目管理咨询服务；物业管理，酒店管理，会议及展览服务。截至2018年末，发行人的全资子公司华信药业（香港）有限公司持有该公司100%的股份。

泰州信康建设有限公司未开展实际经营业务。截至2018年末，该公司总资产105,446.70 万元，所有者权益97,300.73 万元；2018年度实现营业收入0.00万元，净利润-13.68万元。

#### **10、泰州华江医药投资发展有限公司**

泰州华江医药投资发展有限公司成立于2016年12月30日，注册地为泰州市中国医药城海陵南路西侧，规划路北侧商务一号楼四楼417室，注册资本50,000万元，法定代表人于力。经营范围为：对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、药品、医疗器械的技术研发（不含药品、医疗器械的生产销售）；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台管理，房地产开发。截至2018年末，发行人的全资子公司泰州华康投资有限公司持有该公司60%的股份。

泰州华江医药投资发展有限公司未开展实际经营业务。截至2018年末，该公司总资产89,706.67 万元，所有者权益49,975.68 万元；2018年度实现营业收入0.00万元，净利润-0.08万元。

#### **11、泰州中国医药城新药基金管理有限公司**

泰州中国医药城新药基金管理有限公司成立于2016年12月16日，注册地为泰州市药城大道一号（药城大道南侧、口泰路东侧）C1幢1806室，注册资本1,000万元，法定代表人张阳阳。经营范围为：受托管理私募股权投资基金；资产管理；投资管理（不含金融业务）。截至2018年末，发行人持有该公司86.36%的股份。

泰州中国医药城新药基金管理有限公司未开展实际经营业务。截至2018年末，该公司总资产1,071.38 万元，所有者权益999.02 万元；2018年度实现营业收入0.00万元，净利润21.03万元。

## （二）主要参股公司情况

### 1、江苏亲和力生物技术有限公司

江苏亲和力生物技术有限公司成立于2008年1月11日，注册地为泰州市药城大道2号单元式研发楼1楼，注册资本3,000.00万元，法定代表人黄蓉，经营范围：生产禽流感病毒检测仪器，并提供技术服务。截至2018年末，发行人持有该公司10%的股份。

### 2、泰州复旦张江药业有限公司

泰州复旦张江药业有限公司成立于2007年3月13日，注册地为泰州市郁金路8号（医药城），注册资本8,600.00万元，法定代表人王海波，经营范围为：冻干粉针剂、原料药生产，药品及医疗器械的技术开发、技术转让、技术咨询和技术推广服务，二类医疗器械的销售。截至2018年末，发行人持有该公司30.23%的股份。

### 3、江苏泰州农村商业银行股份有限公司

江苏泰州农村商业银行股份有限公司成立于2007年4月12日，注册地为泰州市海陵区西仓路36号，截至2017年12月31日的注册资本348,000万元，法定代表人袁军，经营范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；办理银行卡业务；代理收付款项及代理保险

业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构批准的其他业务。截至 2018 年末，发行人持有该公司 5.00% 的股份。

#### 4、泰州医药城国科化物生物医药科技有限公司

泰州医药城国科化物生物医药科技有限公司成立于 2016 年 11 月 1 日，注册地为泰州市药城大道一号（创业路东侧、园南路北侧）新药创制基地二期 D 幢大厦 704 室，截至 2017 年 12 月 31 日的注册资本 1000 万元，法定代表人梁鑫淼，经营范围为：生物医用材料技术开发、转让、咨询、推广服务及相关产品研发；科技信息咨询服务；科技项目代理服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2018 年末，发行人持有该公司 40% 的股份。

#### 5、泰州万拓城镇改造开发有限公司

泰州万拓城镇改造开发有限公司成立于 2016 年 9 月 18 日，注册地为泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧商务一号楼四楼，截至 2017 年 12 月 31 日的注册资本 10000 万元，法定代表人杨镔，经营范围为：房地产开发，房屋建设工程、城市基础设施、城市防洪工程的建设、管理、维护，绿化工程、市政工程、河湖整治工程，施工，从事政府授权范围内的国有资产的经营、管理，房屋、机械设备租赁，物业管理，工程建设项目招标代理服务，商务信息咨询，普通货物仓储，通用机械设备、金属材料、建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2018 年末，发行人持有该公司 30% 的股份。

#### 6、泰州双兴建设有限公司

泰州双兴建设有限公司成立于 2016 年 12 月 26 日，注册地为泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼四楼 413），截至 2017 年 12 月 31 日的注册资本 5000 万元，法定代表人吴志兰，经营范围为：土地前期开发与整理；基础设施建设；房屋、机械设备租赁；物业管理；医药研发平台管理。（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2018年末，发行人持有该公司44%的股份。

## 7、泰州联信建设有限公司

泰州联信建设有限公司成立于2017年4月11日，注册地为泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼四楼415），截至2017年12月31日的注册资本1000万元，法定代表人吴志兰，经营范围为：基础设施建设；土地前期开发与整理；房屋、机械设备租赁；物业管理；医药研发平台管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2018年末，发行人持有该公司33.33%的股份。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）董事、监事、高级管理人员的任职情况

表 8-4：发行人董监高任职情况

| 姓名  | 现任职务          | 性别 | 出生年份 | 任期             | 持有发行人股份/权和债券的情况 |
|-----|---------------|----|------|----------------|-----------------|
| 张由凤 | 董事长           | 男  | 1969 | 2019.6-2022.6  | 无               |
| 杨镔  | 董事、总经理        | 男  | 1974 | 2019.6-2022.6  | 无               |
| 杭祥  | 董事、副总经理、财务负责人 | 男  | 1966 | 2014.5-2022.6  | 无               |
| 王建慧 | 董事            | 男  | 1978 | 2014.5-2022.6  | 无               |
| 吴志兰 | 职工董事          | 女  | 1982 | 2015.10-2022.6 | 无               |
| 吉圣荣 | 监事会主席         | 男  | 1963 | 2014.5-2020.5  | 无               |
| 韩蕾  | 监事            | 女  | 1983 | 2014.5-2020.5  | 无               |
| 贾爱华 | 监事            | 女  | 1976 | 2015.10-2020.5 | 无               |
| 于力  | 职工监事          | 男  | 1981 | 2014.5-2020.5  | 无               |
| 杨国兵 | 职工监事          | 男  | 1973 | 2014.5-2020.5  | 无               |

发行人高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的相关要求，不涉及公务员兼职并领薪的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《中华人民共和国公务员法》及公司章程等相关要求。

### （二）现任公司董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

#### 1、董事会成员

**董事长：**张由凤，男，汉族，1969年5月生，江苏姜堰人，大学学历。1989年参加工作，先后任泰州市交通产业集团有限公司综合管理部副部长、泰州市交通产业集团有限公司办公室主任、泰州市泰政能源有限公司董事长、江苏金领建设发展有限公司董事长、泰州市交通产业集团有限公司党委委员，现任泰州华信药业投资有限公司董事长，同时兼任泰州医药高新技术产业投资发展有限公司董事长。

**董事：**杨镔，男，汉族，1974年4月生，江苏泰州人，大学学历。1995年参加工作，先后任高港区房地产管理处副主任、主任，高港区建设局办公室主任、局长助理、党组成员、副局长，高港高新区党工委委员、规划建设局局长，泰州港经济开发区党工委委员、管委会副主任、规划建设局局长，现任泰州华信药业投资有限公司董事、总经理，同时兼任泰州医药高新技术产业投资发展有限公司董事、总经理。

**董事：**杭祥，男，汉族，1966年11月生，江苏姜堰人，大学学历。1988年参加工作，先后任交通银行扬州分行荷花池支行行长、分行保全部经理、国庆北路支行行长，上海金瑞达资产管理股份有限公司企划总监，泰州东方中国医药城控股集团有限公司投资总监，现任泰州华信药业投资有限公司董事、副总经理及财务负责人，同时兼任泰州医药高新技术产业投资发展有限公司董事、常务副总经理及财务负责人。

**董事：**王建慧，男，汉族，1978年7月生，江苏姜堰人，大学本科学历。2003年7月参加工作，先后就职于江苏第一建筑安装工程有限公司、泰州惠诚结构材料有限公司任法人代表、总经理、泰州华信药业投资有限公司任项目部副部长，现任泰州华信药业投资有限公司董事、泰州华盛投资开发有限公司总经理。

**职工董事：**吴志兰，女，汉族，1982年12月生，江苏泰州人，大学本科学历。2005年参加工作，先后任泰州高教投资发展有限公司党政办职员、副部长，泰州华信药业投资有限公司综合部副部长，现任泰州华信药业投资有限公司职工董事、总经理助理。

## 2、监事会成员

监事会主席：吉圣荣，男，汉族，出生于1963年6月，江苏泰兴人，工程师，毕业于安徽工业学院，工业与民用建筑专业。先后任泰兴第七建安公司驻大庆乙烯化工总厂质量技术员、项目技术负责人；泰兴第三建安公司驻大庆乙烯化工总厂工程处技术负责人、项目经理；泰兴第三建安公司驻呼化贝尔盟工程处技术负责人、项目经理等；江苏一建项目技术负责人；泰州华盛投资开发有限公司项目部任部长、现为泰州华信药业投资有限公司监事会主席。

监事：韩蕾，女，汉族，出生于1983年6月，江苏泰兴人，毕业于南京航空航天大学经济与管理学院，会计学专业。2005年参加工作，至今先后任泰州华信药业投资有限公司现金会计、财务部副部长、监事，现任泰州华信药业投资有限公司监事、财务核算部部长。

监事：贾爱华，女，汉族，出生于1976年9月，江苏泰州人，大学专科学历，1995年参加工作，先后任泰州市德锋-克莱顿财务部出纳，泰州现代农业装备有限公司财务部成本会计职位、总账主管会计，江苏华联东方置业有限公司出纳、成本会计，泰州开泰房地产开发有限公司财务负责人，现任泰州华信药业投资有限公司监事、泰州华盛投资开发有限公司财务总监。

职工监事：于力，男，汉族，出生于1981年7月，江苏泰兴人，大学学历。2003年参加工作，先后任泰州金算盘财务软件公司软件维护工程师，江苏三星机械制造有限公司财务会计，泰州华盛投资开发有限公司总账会计，现任泰州华信药业投资有限公司职工监事、投资开发部部长。

职工监事：杨国兵，男，汉族，出生于1973年10月，江苏泰兴人，大学学历。1998年参加工作，先后任职扬州工业设备安装公司、江苏正太建设公司安装部技术员、苏州娄建工程部，现任泰州华信药业有限公司职工监事、泰州市医药城物业管理有限公司总经理。

### 3、公司高级管理人员

杨滨，现任公司总经理。见本章公司董事简介。

杭祥，现任公司副总经理、财务负责人。见本章公司董事简介。

## 八、发行人资产重组情况

2014年9月25日，华信药业经泰州市国资委《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股权回购相关审计、评估事项处理意见的批复》（泰国资[2013]30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》（泰国资[2014]42号）及公司董事会《关于泰州华信药业投资有限公司资产重组的决定》，进行资产重组。

华信药业100%控股泰州东方中国医药城控股集团有限公司，泰州东方中国医药城控股集团有限公司100%控股泰州华盛投资开发有限公司、并持有江苏华为医药物流有限公司92%股权，本次资产重组主要涉及上述四家企业，具体方案如下：

（1）泰州华盛投资开发有限公司将其持有的泰州华健创业投资有限公司42.5%股权、江苏华泰融投资管理服务有限公司8.33%股权、泰州国贸物业有限公司100%股权、泰州健鑫创业投资有限公司8%股权、泰州贝今生物技术有限公司10%股权、泰州东方小镇商务管理有限公司30%股权、泰州华美物业管理有限公司100%股权、江苏华创医药研发平台管理有限公司16%股权转让给泰州东方中国医药城控股集团有限公司。

（2）泰州东方中国医药城控股集团有限公司将其持有的泰州华盛投资开发有限公司100%股权、江苏华为医药物流有限公司92%股权转让给华信药业；将经上述股权变动后的泰州东方中国医药城控股集团有限公司100%股权转让给泰州医药高新区管委会。按《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股权回购相关审计、评估事项处理意见的批复》（泰国资[2013]30号）文件精神，以2013年9月30日为基准日，该部分转让资产经评估得出金额为137,875.26万元，占华信药业净资产比重约为13.25%。经双方协商一致，泰州医药高新区管委会以货币资金向华信药业支付137,875.26万元股权转让款。

2014年9月29日，泰州医药高新区管委会向华信药业支付全部股权转让款项137,875.26万元；2014年9月30日，华信药业与泰州医药高新区管委会签订《股权转让协议》并生效，并已完成股权转让工商变更登记。

此次资产重组涉及的总资产、净资产、营业收入占最近一年公司总资产、净资产、营业收入的比例均未达到构成重大资产重组的条件。此次重组是根据发行人战略规划而进行的，旨在集中公司资源着重发展医药产品销售等主营业务，同时简化公司架构优化管理。此次资产重组改善了公司业务分散、结构混乱、盈利能力较弱的状况，公司资产规模和盈利模式都发生了明显变化，主营业务得到巩固，公司盈利能力得到了大幅提高，持续经营能力得到显著增强。本次重组不影响公司生产经营、财务状况及偿债能力。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

#### （一）发行人经营范围

对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；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)；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理，房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### （二）发行人主营业务经营情况

发行人作为泰州市重大项目的建设和运营主体，承担基础设施建设、房屋开发、设备和厂房出租管理等职能，并按建设项目的投资计划负责委托设计、招标、施工。此外，发行人子公司江苏华为医药物流有限公司依托泰州医药企业集中的资源优势，大力发展医药销售业务，药品销售收入也是发行人主营业务收入来源的重要组成部分。

##### 1、主营业务收入

发行人主营业务收入主要来源于医药商品销售收入、基础设施建设收入（包括房屋销售、土地转让收入和建设方管理费收入）和租赁收入。

近三年，发行人主营业务收入分别为157,370.71万元、212,243.28万元和188,911.59万元。其中，发行人主营业务收入占各期发行人营业收入之比分别为99.37%、98.49%和97.07%，主营业务集中度较高。

表9-1：发行人主营业务收入情况

单位：万元

| 业务板块       |      | 2018 年     |        | 2017 年     |        | 2016 年     |        |
|------------|------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|            |      | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 医药商品销售     |      | 103,179.53 | 54.62% | 128,556.33 | 60.57% | 101,909.93 | 64.76% |
| 基础设施<br>建设 | 土地转让 | 0.00       | 0.00%  | 11,328.72  | 5.34%  | 11,356.88  | 7.22%  |
|            | 房屋销售 | 47,268.67  | 25.02% | 38,762.82  | 18.26% | 10,598.32  | 6.73%  |

| 业务板块   | 2018 年     |         | 2017 年     |        | 2016 年     |        |
|--------|------------|---------|------------|--------|------------|--------|
|        | 金额         | 占比      | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 建设方管理费 | 3,110.35   | 1.65%   | 1,624.10   | 0.77%  | 3,566.00   | 2.27%  |
| 租赁     | 29,659.05  | 15.70%  | 29,488.96  | 13.89% | 28,726.98  | 18.25% |
| 其他     | 5,693.99   | 3.01%   | 2,482.36   | 1.17%  | 1,212.59   | 0.77%  |
| 主营业务收入 | 188,911.59 | 100.00% | 212,243.28 | 100%   | 157,370.71 | 100%   |

发行人主营业务收入近三年呈现波动性上升趋势，2017年主营业务收入比2016年增加54,872.58万元，增长34.87%，主要系医药商品销售收入与房屋销售收入增加所致。2018年发行人医药商品销售收入为103,179.53万元，较2017年度有所回落。

医药商品销售收入是发行人业务收入的主要来源，近三年，发行人医药商品销售收入分别为101,909.93万元、128,556.33万元和103,179.53万元，分别占主营业务收入的64.76%、60.57%和54.62%。2017年医药商品销售收入较2016年增加26.15%。2018年医药商品销售收入较2017年回落19.74%。

近三年，发行人基础设施建设收入分别为25,521.20万元、51,715.63万元和50,379.02万元，分别占主营业务收入的16.22%、24.37%和26.67%，金额与占比总体呈现上升趋势。发行人基础设施建设收入由土地转让业务收入、房屋销售收入和建设方管理费收入构成，近三年逐年大幅上升，尤其是土地转让业务收入和房屋销售收入总体呈现较为明显的上升趋势。近三年，发行人建设方管理费收入分别为3,566.00万元、1,624.10万元和3,110.35万元，分别占主营业务收入的2.27%、0.77%和1.65%，占比较小。

近三年，发行人租赁业务收入分别为28,726.98万元、29,488.96万元和29,659.05万元，主要为出租泰州医药高新区内标准厂房、单元式研究所、研发大楼，以及医药物流平台、新药申报平台、新药创制平台、医药研发平台等公共服务平台的收入，分别占主营业务收入的18.25%、13.89%和15.70%。总体而言，2016-2018年每年的租赁业务收入规模呈小幅上升趋势。

## 2、主营业务成本

表 9-2：发行人主营业务成本情况

单位：万元

| 业务板块       |            | 2018 年            |                | 2017 年            |             | 2016 年            |             |
|------------|------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
|            |            | 金额                | 占比             | 金额                | 占比          | 金额                | 占比          |
| 医药商品销售     |            | 70,578.66         | 53.98%         | 92,196.52         | 58.40%      | 83,667.63         | 66.73%      |
| 基础设施<br>建设 | 土地转让       | 0.00              | 0.00%          | 11,328.72         | 7.18%       | 11,356.88         | 9.06%       |
|            | 房屋销售       | 38,519.40         | 29.46%         | 37,384.15         | 23.68%      | 11,144.06         | 8.89%       |
|            | 建设方管理<br>费 | 0.00              | 0.00%          | 0.00              | 0.00%       | 0.00              | 0.00%       |
| 租赁         |            | 18,242.28         | 13.95%         | 15,612.46         | 9.89%       | 18,929.76         | 15.10%      |
| 其他         |            | 3,419.66          | 2.62%          | 1,359.09          | 0.86%       | 281.42            | 0.22%       |
| 主营业务成本     |            | <b>130,759.99</b> | <b>100.00%</b> | <b>157,880.94</b> | <b>100%</b> | <b>125,379.75</b> | <b>100%</b> |

近三年，发行人主营业务成本分别为125,379.75万元、157,880.94万元和130,759.99万元。其中，2017年主营业务成本比2016年增加32,501.19万元，增幅为25.92%，主要系房屋销售业务规模扩大，房屋销售成本上升所致。2018年主营业务成本比去年降低17.18%，主要系随着医药商品销售收入降低，成本随之降低。

### 3、毛利润

表 9-3：发行人毛利润情况

单位：万元

| 业务板块       |            | 2018 年           |                | 2017 年           |             | 2016 年           |             |
|------------|------------|------------------|----------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
|            |            | 金额               | 占比             | 金额               | 占比          | 金额               | 占比          |
| 医药商品销售     |            | 32,600.87        | 56.06%         | 36,359.81        | 66.88%      | 18,242.30        | 57.02%      |
| 基础设施<br>建设 | 土地转让       | 0.00             | 0.00%          | 0.00             | 0.00%       | 0.00             | 0.00%       |
|            | 房屋销售       | 8,749.27         | 15.05%         | 1,378.67         | 2.54%       | -545.74          | -1.71%      |
|            | 建设方管理<br>费 | 3,110.35         | 5.35%          | 1,624.10         | 2.99%       | 3,566.00         | 11.15%      |
| 租赁         |            | 11,416.77        | 19.63%         | 13,876.50        | 25.53%      | 9,797.23         | 30.62%      |
| 其他         |            | 2,274.34         | 3.91%          | 1,123.28         | 2.07%       | 931.17           | 2.91%       |
| 毛利润        |            | <b>58,151.60</b> | <b>100.00%</b> | <b>54,362.35</b> | <b>100%</b> | <b>31,990.96</b> | <b>100%</b> |

发行人主营业务毛利润主要来源于医药商品销售、房屋销售、建设方管理费和租赁。近三年，发行人主营业务毛利润分别为31,990.96万元、54,362.35万元和58,151.60万元，呈现逐年上升的趋势，主要系医药商品销售毛利润增加所致。

近三年，发行人医药商品销售毛利润分别为18,242.30万元、36,359.81万元和32,600.87万元。2017年医药商品销售毛利润较2016年增加18,117.51万元，增长99.32%，2018年公司医药尚品毛利润为32,600.87万元，主要系公司进行业务上的

战略性调整，由单纯的商业配送逐步转向服务外包，与专业的销售团队合作，将原来计入主营业务成本的市场开发、客户维护等支出计入销售费用进行核算，导致医药商品销售成本下降，销售费用增加，提高了公司的销售毛利。

近三年，发行人无土地转让的毛利润，主要是由于对入园企业按照成本价供地，收入与成本金额相等。

近三年，发行人房屋销售毛利润分别为-545.74万元、1,378.67万元、8,749.27万元。2016年房屋销售毛利润为负，主要是香樟湾一期项目于2016年度开始销售，为积累口碑，吸引购房者，前期采取部分优惠销售的政策，导致毛利润为负。2017年起公司房屋销售恢复正常策略，盈利情况好转。2018年公司房屋销售数量增多，毛利有所增长。

近三年，建设方管理费毛利润分别为3,566.00万元、1,624.10万元和3,110.35万元，占主营业务毛利润之比分别为11.15%、2.99%和5.35%。报告期内建设方管理费变化系随着施工项目进度进展而变化。

近三年，发行人租赁业务毛利润分别为9,797.23万元、13,876.50万元和11,416.77万元，占主营业务毛利润之比分别为30.62%、25.53%和19.63%。租赁业务毛利润金额随着发行人租赁业务规模的变化呈现波动上升的趋势。

#### 4、毛利率

表 9-4：发行人毛利率情况

| 业务板块       |        | 2018 年  | 2017 年  | 2016 年  |
|------------|--------|---------|---------|---------|
| 医药商品销售     |        | 31.60%  | 28.28%  | 17.90%  |
| 基础设施<br>建设 | 土地转让   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   |
|            | 房屋销售   | 18.51%  | 3.56%   | -5.15%  |
|            | 建设方管理费 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 租赁         |        | 38.49%  | 47.06%  | 34.10%  |
| 其他         |        | 39.94%  | 45.25%  | 76.79%  |
| 主营业务毛利率    |        | 30.78%  | 25.61%  | 20.33%  |

近三年，发行人主营业务毛利率分别为20.33%、25.61%和30.78%，呈上升趋势。影响毛利率的主要为医药商品销售与租赁。

近三年，发行人医药商品销售毛利率分别为17.90%、28.28%和31.60%，呈现大幅增长趋势，主要原因是公司进行业务上的战略性调整，由单纯的商业配送逐步转向服务外包，与专业的销售团队合作，将原来计入主营业务成本的市场开发、客户维护等支出计入销售费用进行核算，导致医药商品销售成本下降。

近三年，发行人租赁业务毛利率分别为34.10%、47.06%和38.49%，呈现波动上升趋势，主要原因是报告期内单位租金水平提升，且发行人提高租金收取与管控效率，导致毛利率提高。得益于泰州医药高新区入区企业的增多，公司租赁业务快速发展，租赁业务毛利率较高。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）医药商品销售板块

发行人医药商品销售业务主要由子公司江苏华为医药物流有限公司开展，经营品种囊括中成药、中药材、中药饮片、化学药原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、生物制品、二类精神药品、一类精神药品、麻醉药品及体外诊断试剂、医疗器械等，辅以医药物流配送、普通货运、电子商务、信息咨询等业务。

2008年成立之初，华为医药主要从事药品批发业务，品种达8,000余种，作为国有的医药商业企业和医药商业物流信息交易平台，华为医药为药品、医疗器械企业提供药品销售、药品第三方物流、药品终端配送服务，并为上下游客户提供差异化增值服务，是泰州医药高新区招商引资的重要平台之一。华为医药的业务包括医药商品销售和仓储物流，具体如下表所示：

表9-5：华为医药收入分类情况

单位：万元

| 业务类型 | 2018 年     |         | 2017 年     |         | 2016 年     |         |
|------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|      | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      |
| 药品销售 | 103,178.55 | 99.76%  | 128,491.86 | 99.28%  | 101,908.50 | 99.14%  |
| 仓储物流 | 2529.93    | 0.24%   | 932.46     | 0.72%   | 885.29     | 0.86%   |
| 合计   | 105,708.48 | 100.00% | 129,424.32 | 100.00% | 102,793.79 | 100.00% |

#### 1、医药品销售情况

发行人依托自建的物流平台从事药品和医疗器械的销售，销售模式主要分为批发和零售两种，批发业务主要为发行人向医院等医疗机构销售配送药品等，零售业务主要为发行人通过加盟店开展中、西药品的销售。其中，华为医药批发和零售业务占比情况如下：

表9-6：华为医药药品销售分类情况

单位：万元

| 项目 | 2018 年            |                | 2017 年            |                | 2016 年            |                |
|----|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|    | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 批发 | 99,296.89         | 96.24%         | 123,917.55        | 96.44%         | 98,300.94         | 96.46%         |
| 零售 | 3,881.66          | 3.76%          | 4,574.31          | 3.56%          | 3,607.56          | 3.54%          |
| 合计 | <b>103,178.55</b> | <b>100.00%</b> | <b>128,491.86</b> | <b>100.00%</b> | <b>101,908.50</b> | <b>100.00%</b> |

发行人销售渠道分为传统医院纯销渠道、现销快配以及地区总代理、总经销三种，依据《药品管理法》、《药品经营质量管理规范》等法规要求，查验客户是否具备国家监管部门所规定的核定有效期内的各类执业资格证书，以此确定是否能向该客户提供药品供应，是否允许供应特殊类型药品等方面。公司针对医院纯销、现销快配以及地区总代理、总经销三种不同的业务模式，选择不同的销售客户。具体如下：

医院纯销方面：选择江苏省内各大中型城市当地主要医院为药品销售客户，主要客户有泰州市人民医院、泰兴市人民医院、泰州市中医院、泰州市第四人民医院、兴化市中医院等。

现销快配方面：主要为公司零售业务，客户主要是个人诊所、药店、零售个人等，较为分散。

总代理、总经销方面：与各大医药销售公司合作，取得地区总代理、总经销，主要客户有江苏高瑞医药有限公司、华润南京医药有限公司、广西柳州医药股份有限公司、杭州民生药业有限公司等。

## 2、主要销售品种

从产品结构来看，公司经销的药品多达8,000余种，品种基本覆盖了全部治疗领域，包括普药、新药特药品种及合资、进口产品。公司医药商品前五大销售品种收入情况如下：

表9-7：发行人医药商品前五大销售品种情况

单位：亿元、%

| 序号 | 2018 年        |      |       | 2017 年    |      |       | 2016 年                  |      |       |
|----|---------------|------|-------|-----------|------|-------|-------------------------|------|-------|
|    | 药品名称          | 金额   | 占比    | 药品名称      | 金额   | 占比    | 药品名称                    | 金额   | 占比    |
| 1  | 普拉洛芬滴眼液       | 2.26 | 18.96 | 乙烯聚合物     | 2.65 | 17.74 | 乙酰半胱氨酸                  | 1.78 | 17.46 |
| 2  | 注射用哌拉西林钠他唑巴坦钠 | 1.1  | 9.23  | 乙酰半胱氨酸    | 1.44 | 9.64  | 中/长链脂肪乳注射液(C8-24Ve)力保肪宁 | 0.99 | 9.71  |
| 3  | 乙烯聚合物         | 0.95 | 7.97  | 纳豆        | 0.49 | 3.28  | 吸入用丙酸倍氯米松混悬液            | 0.91 | 8.92  |
| 4  | 注射用奥美拉唑钠      | 0.68 | 5.70  | 乙酰半胱氨酸注射液 | 0.41 | 2.74  | 硫酸依替米星氯化钠注射液爱益          | 0.30 | 2.94  |
| 5  | 他克莫司滴眼液       | 0.51 | 4.28  | 注射用奥美拉唑钠  | 0.33 | 2.21  | 阿加曲班注射液达贝               | 0.22 | 2.15  |
| 合计 |               | 5.5  | 46.14 |           | 5.32 | 35.61 |                         | 4.20 | 41.21 |

### 3、销售模式

#### （1）医院纯销

发行人医院纯销业务的主要业务流程为：从国内外供货商采购产品，收到医院订单后，安排物流服务并及时运送产品，营运过程在向客户发出发票及收款时结束。医院纯销主要通过部分药品价差及配送费用获取利润。

经过多年发展，发行人纯销业务的区域优势明显，多年来一直为泰州地区的医药流通业龙头企业。华东地区是我国药品消费规模最大的区域，其中江苏省又排名华东地区药品消费量前列。依托地缘优势和巨大的市场需求，公司的药品销售情况较好。

随着医改深入，药品降价、药品使用、监管及招标采购政策多种因素导致药品流通环节盈利空间受到压缩。由于缺乏自主定价权，且纯销业务盈利模式较为单一，同时受制于上涨的物流成本，纯销业务具有一定的盈利风险。

在资金流方面，医院纯销的不利之处在于该种模式下销售利润率低、回款周期长。目前，公司终端医院销售客户的回款周期平均在90天左右，加上平均30天左右的存货周转天数，总计约为120天。而医药生产企业要求的付款期限一般不超过60天，两者之间的付款期限缺口，即资金周转周期约为60天。这样导致在日常运营中，现行医院纯销模式占用了公司大量流动资金。

公司通过向医院提供药事服务来加深与销售客户的合作关系，通过开展新药推介与咨询等增值服务，医院以缩短回款周期作为回报。同时，通过对仓储物流服务的不断探索，提升产业链的全方位服务能力，寻找该业务的盈利点。

除了不断优化购、存、销业务流程，提升运营效率以外，公司还通过获得更多独家药品和进口药品的经销权以及降低物流成本提升配送效率两方面提高纯销业务的盈利能力。

## （2）现销快配

现销快配业务是以二级以下中小医院、社区卫生机构、连锁药房及农村乡镇卫生院、药店、诊所等非公立医疗机构及商业分销企业为主要服务对象，以“现款交易、快速配送、服务创造价值”为主要服务模式的业务。

公司现销快配业务专注于城市社区、农村两网、新农合建设等方面，以集成订单、会员制营销为核心营销模式。

随着国家新农合制度的建立以及国家基本药物制度的实施，公司通过现销快配业务来拓展以二级以下中小医院、社区卫生机构、连锁药房及社会药店，农村乡镇卫生院、药店、诊所等第三终端客户，在经营模式上实行现款交易、快速配送。公司现销快配业务的经营模式主要特征如下：

①快速回款。由于现销快配的客户为小终端，单个客户的信用难以掌握，公司现销快配业务为控制资金风险，一般仅给予客户 5-7 天的信用账期。相较于医院纯销业务，现销快配业务资金周转速度更快，能给公司带来良好的现金流。

②快速配送。现销快配业务依托公司先进的物流平台，高速的物流配送网络，在收到客户订单的24-48小时内将药品配送至客户指定地点，实现了其现销快配业务的快速配送，具有较强的竞争力。

③采购方面，按照 GSP 管理规范的要求，公司对首营企业和首营品种进行资格认证，提高产品的进入门槛，并将发行人现销快配市场的产品信息进行调研和归集来确认适合各类客户快配产品的目录总集，实行集成订单采购模式。

④销售方面，公司以现有销售网络为基础，推行会员制营销。通过会员制的实施，实现对客户的分类、分级管理，提高客户的忠诚度和满意度，加强对客户的控制力。

公司现销快配业务主要针对农村市场，终端客户分散，故物流成本较高。传统的“现款交易、快速配送”特色也随着市场竞争的加剧而逐渐发生变化，客户要求信用账期加长的情况频繁出现。由于该市场容量仍然巨大，公司将逐渐寻找新的盈利模式，适应新的市场竞争，通过技术和营销升级牢牢抓住该市场。主要方式包括实现现销快配业务的全面电子网络化，并通过电子商务平台，保留现销快配的业务特点，挖掘新的盈利空间。

### **（3）总代理、总经销业务**

公司医药代理业务主要是通过与全国各省市医药公司合作，以江苏华为医药物流有限公司为载体，向全国各地医药公司发售医药商品。

总体盈利模式为“低成本+高毛利=高利润”，低成本主要体现在依托公司物流体系配送中心的基础管理与建设工作，实现统一物流规划、计划和统一管理，降低各节点运营成本；严格控制人员编制，努力降低人工成本；并且通过根据市场动态的原则，对零售的药品、非药品按照品类进行分析，综合零售价格素、毛利率、毛利额水平、客单价毛利、剂型、区域用药习惯等因素，梳理高毛利品种，并在每个季度进行微调，剔除毛利率不符合要求的品种，在市场上寻找新的有区域控制优势品种递补到高毛利品种目录，从而提高公司的毛利率水平。医药零售业务是公司占领终端市场的业务板块，为公司带来了稳定的收入和及时的现金回款。

## **4、采购情况**

目前，公司的供应商主要是国内外各大医药及医疗产品制造企业，同时公司也向部分医药流通企业采购，进行二级分销。

公司为加强对药品采购的管理控制，优化药品采购管理模式，确保采购质量，降低采购成本，提高资金的使用效率，专门制定了《药品采购管理办法》。目前公司在整合现有资源的基础上已搭建完成全新的药品集中采购平台，公司集中采购的采购模式具体描述如下：

（1）公司对药品采购业务实行预算管理，药品采购预算依据“以销带采”的原则在销售预算确定的基础上，由各分中心根据销售部门编制的年度、季度、月度销售计划，上报药品采购预算，一般采购预算不予调整，以此控制采购成本。

同时，公司对采购品种进行目录化管理，依据归口管理的原则，由采购部负责集成采购品种的目录管理。采购品种的筛选范围参照销售部门提供的资源品种，并依据销售部门提供的协议、合同数据，筛选形成集成采购品种目录库。

（2）实施采购过程控制，规范采购环节，对人员实行轮岗制度，并由财务部对采购协议的履行、返利等关键控制过程进行审查，实现对发行人企业采购的管理。

（3）以信息化为主导，建立以终端客户和上游供应商为导向的客户评价体系，与上游供应商建立战略合作伙伴关系，形成战略合作伙伴关系的风险评估和防范体系。

从上游供货商看，长期服务于公司的上游供应商超过400家，供应商几乎囊括所有在进入中国的外资和合资药厂以及国内的知名医药生产企业，其中关键供应商和长期合作伙伴包括：中健之康供应链服务有限责任公司、江苏恩凯生物科技有限公司、金鹰国际商贸集团（中国）有限公司、盐城润之康中药材有限公司、中化江苏药业有限公司等。在医疗器械领域，为更好地满足客户多元化的产品需求，2016年，公司与富视安（上海）医疗器械有限公司签订通用模块一体化手术室全国总配送协议，这不仅给公司实现战略转型起到关键作用，也为今后开辟全国医疗器械市场，加大产品结构调整，突破药品低毛利运行，大幅度提高企业的经济效益具有极大的战略意义和现实意义。

**表9-8：发行人医药商品前五大供应商情况**

单位：万元，%

| 序号 | 2018 年主要供应商 |           |       | 2017 年主要供应商      |           |       | 2016 年主要供应商      |           |       |
|----|-------------|-----------|-------|------------------|-----------|-------|------------------|-----------|-------|
|    | 供应商         | 金额        | 占比    | 供应商              | 金额        | 占比    | 供应商              | 金额        | 占比    |
| 1  | 千寿制药株式会社    | 28,286.36 | 38.55 | 中化江苏药业有限公司       | 26,518.43 | 21.99 | 中健之康供应链服务有限责任公司  | 5,641.34  | 6.25  |
| 2  | 中化江苏药业有限公司  | 8,690.31  | 11.84 | 泰凌医药(江苏)有限公司     | 13,197.60 | 10.94 | 江苏恩凯生物科技有限公司     | 4,192.58  | 4.64  |
| 3  | 江苏百科医药有限公司  | 3,890.90  | 5.30  | 江苏明欣医药集团有限公司     | 4,915.50  | 4.08  | 金鹰国际商贸集团(中国)有限公司 | 4,176.23  | 4.63  |
| 4  | 华药国际医药有限公司  | 3,342.15  | 4.55  | 上海上柯医药有限公司       | 4,632.39  | 3.84  | 盐城润之康中药材有限公司     | 3,686.71  | 4.08  |
| 5  | 拜耳医药保健有限公司  | 2,230.74  | 3.04  | 金鹰国际商贸集团(中国)有限公司 | 4,551.06  | 3.77  | 中化江苏药业有限公司       | 3,003.00  | 3.33  |
| 合计 |             | 46,440.46 | 63.28 |                  | 53,814.98 | 44.62 |                  | 20,699.86 | 22.93 |

## 5、药品销售资质情况

发行人医药商品销售由二级子公司江苏华为医药物流有限公司开展经营，华为医药取得的业务资格许可情况如下：

表9-9：华为医药业务资格许可情况

| 序号 | 证书名称    | 持有单位         | 编号         | 发证时间     | 有效期至     | 发证部门   | 经营范围                     |
|----|---------|--------------|------------|----------|----------|--------|--------------------------|
| 1  | 药品经营许可证 | 江苏华为医药物流有限公司 | 苏AA5230402 | 2019.6.4 | 2024.1.6 | 江苏省食品药 | 中成药、中药材、中药饮片、化学药原料药及其制剂、 |

| 序号 | 证书名称      | 持有单位         | 编号                  | 发证时间       | 有效期至       | 发证部门                 | 经营范围                                                 |
|----|-----------|--------------|---------------------|------------|------------|----------------------|------------------------------------------------------|
|    |           |              |                     |            |            | 品监督管理局               | 抗生素原料药及其制剂、生化药品、二类精神药品、一类精神药品、麻醉药品                   |
| 2  | 医疗器械经营许可证 | 江苏华为医药物流有限公司 | 苏泰食药监械经营许20167070 号 | 2016.5.24  | 2023.12.28 | 泰州市食品药品监督管理局         | 非 IVD 批发：III 类医疗器械；IVD 批发：III 类医疗器械；                 |
| 3  | 食品经营许可证   | 江苏华为医药物流有限公司 | JY13212600003972    | 2016.8.11  | 2021.8.10  | 泰州医药高新技术产业开发区市场监督管理局 | 预包装食品（不含冷藏冷冻食品）销售，散装食品（不含冷藏冷冻食品）销售，保健食品销售，婴幼儿配方乳粉销售） |
| 4  | 道路运输经营许可证 | 江苏华为医药物流有限公司 | 泰321200307952       | 2017.11.20 | 2021.12.21 | 泰州市运输管理局             | 道路普通货物运输，货物专用运输（冷藏保鲜）                                |

## 6、仓储物流情况

近三年，华为医药仓储物流收入分别为885.29万元、932.46万元和2,535.76万元。作为泰州市医药高新区的医药企业和医药商业物流信息交易平台，华为医药利用自身的仓储设施设备和计算机信息技术，为入园企业提供仓储物流平台，增强了医药高新区商贸医药物流集聚性。目前为止，与华为医药签订药品第三方物流服务的入园企业已达13家，分别是江苏泰诺医药有限公司、亿腾医药（中国）有限公司、泰凌医药（江苏）有限公司、中化江苏药业有限公司、江苏黄河医药销售公司、江苏中卫康医药发展有限公司、江苏国中医药有限公司、江苏华灿医药有限公司、江苏甘李医药有限公司、雀巢健康科学（中国）有限公司、赛诺菲巴斯德生物医药有限公司、泰州朗润医药有限公司、日健中外制药有限公司。

公司硬件设施先进，已先后建成三期物流仓库。公司一期物流仓库面积12,000平方米，净高7米，仓储及设施配备均严格遵循国家GSP标准实施，全部为阴凉库，冷库体积2,003.2立方米（低温冷库1,953.2m<sup>3</sup>，超低温冷库77m<sup>3</sup>）；其中新增冷库987m<sup>3</sup>（低温冷库940m<sup>3</sup>，超低温冷库47m<sup>3</sup>），仓库采用立体钢结构

货架，配备立体高层托盘货架储存系统，自动分拣系统和自动传输系统，自动温控探测和调节，无线射频技术、电子标签识别分拣、配送系统，电动叉车等其他传输系统，以及保证仓库GSP管理的时空ERP供应链系统和仓储信息管理系统（WMS）、计算机控制系统。仓库通过电子标签辅助拣货、自动传输、自动分拣系统，实现药品的入库、传送、上架、出库的自动化。公司物流仓库采用先进的仓库信息管理系统（WMS）、电子标签辅助拣货系统（DPS）、自动分拣系统（AUTO-SORTOR）和科学高效的配送流程、精细的货位管理，提高了工作效率，大大降低了出库差错率（出库差错率控制在万分之五以内）。WMS系统还根据业务涉及的配送范围，按地理位置划定配送区域，实现系统自动排车；公司拥有大、小营运及商务车辆10多台，实行全天候的物流配送服务。公司GSP仓库二期工程投资6,000万元，占地10亩，建筑面积为10,000平方米，该项目引进自动化高架货架系统，货架高度达21米，存货托盘达9,300个，仓库主要由巷道堆垛机、输送机、控制系统和仓库管理系统（WMS）等构成，可以在计算机系统控制下完成单元货物的自动存取作业。新库大大提高了空间利用率，具有快速的入出库能力，可加快货物的存取节奏。三期为泰州医药高新区公共型保税库，该保税库包括1.2万平方米仓库和2,000平方米办公楼的封闭独立的仓库。2014年2月27日通过南京海关现场验收并于2014年3月17日取得《保税仓库注册登记证》。2014年7月29号首批货物进驻保税仓库，该保税库库存容量为300标准箱，日吞吐量达15标准箱，日处理订单500单以上。2014年11月顺利通过商检局验收，获得“进口食品指定监管存储库”资质。保税仓库物流系统与海关计算机系统联网对接，实现数据互换，远程视频联网监控，将海关监管电子化、数据化管理。公共型保税仓库将以泰州为中心，囊括苏南、苏北地区，辐射全国的进出口药品、试剂、医药用原料、辅助材料、药用中间体、医疗器械、保健用食（饮）品等的保税仓储以及保税物流配送业务，打造成全国最大的药品进出口基地。

信息化建设方面，公司的四大类商品和基药品种全部实行电子监管，检验报告实行电子扫描，上传至公司的检验报告系统。ERP进销存系统也可以实行远程操作及实时查询，客户在任何一个地方都可以对自己药品的库存情况进行查询，进行采购订单和销售订单的操作。药品仓库温湿度实行自动调控和监测。库区内

按要求配备电视监控设备、自动空调系统,实现24小时全时段温湿度的自动监测、控制及超标自动报警系统,并能自动记录数据和上传至省局系统。

目前公司医药营销网络已覆盖全国26个省市地区,已与上游839家工商企业建立了合作关系,具有较强的配送功能。作为第三方物流企业,公司中标为泰州市基本用药的主流配送商,配送的药品品种达6,885种以上。

## 7、环保及质量

公司已取得相关法律法规要求的主要生产经营资质。此外,《药品经营质量管理规范(2012年修订)》(即“新版GSP”)于2013年6月1日正式颁布实施,根据相关要求所有药品经营企业必须在2015年底前符合新版GSP要求。公司于2009年1月通过了国家GSP认证,并于2014年4月通过了新版GSP验证。公司主要从事医药商品流通,不涉及医药生产制造,故未申请GMP认证。

公司设有独立的质量管理部,主要负责完善企业质量管理体系,并对所经营的药品质量负领导责任;组织贯彻落实《药品管理法》、《药品经营质量管理规范》等法律法规要求;参与论证公司企业药品质量管理制度,并监督实施;组织完成或指导监督公司《药品经营企业许可证》、“GSP”、“GDP”(试行)等质量认证的验收、换证等工作;负责药品质量安全规范的宣传与实施;负责公司涉及质量管理要素变更的重大项目准入、报批的内部审验工作;负责把控与质量控制相关的物流设施、设备的准入;负责客户、商品基础信息码的编制与赋码以及相关的工作标准化等工作。

截至报告期末,发行人未发生过重大的因产品质量问题而产生的法律纠纷。发行人在药品销售过程中基本无污染,其日常经营不会对环境造成重大影响。近三年,发行人不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形。

## (二) 基础设施建设板块

发行人基础设施建设业务包括土地开发业务、房屋销售业务和代建工程业务。发行人对园区的基础设施建设资金投入时间集中,收益主要包括土地转让收入、房屋销售收入、建设方管理费收入等,回报均存在滞后性,且周期较为漫长,用

于园区建设的债务偿付受园区招商、土地价格变动等因素影响较大。园区投入的集中性与产出的长期性、波动性之间存在较显著的矛盾。

## 1、土地开发业务

发行人的土地开发业务由发行人本部及其子公司泰州华盛投资开发有限公司负责运作。发行人土地开发业务包括土地一级开发和土地二级市场转让两种模式。

（1）土地一级开发业务模式及会计处理方式如下：

根据泰医高（2007）48号、泰医高（2007）66号文，泰州医药高新技术产业园管理委员会授权发行人在园区内进行土地开发。

根据泰州市人民政府《关于同意泰州医药高新技术产业园区总体规划的批复》（泰政复<2007>53号）文件精神，为提高当地土地集约化水平，完善城市功能，加快建设产城一体的医药名城，促进区域经济可持续发展，委托方-泰州医药高新技术产业园区管委会与受托方-泰州华信药业投资有限公司签订委托开发协议，同意将泰州医药高新技术产业园区总体规划范围内的征地、拆迁、基础设施工程建设项目委托给受托方实施代征、代拆、代建管理。

双方于2008年1月12日签订泰州医药高新技术产业园区开发建设工程的委托开发协议，该项目总占地面积20万平方公里（30000亩）。协议约定受托方负责对该区域内征地、拆迁及基础设施建设（土地前期平整、给排水、供电、燃气、通讯、供汽、道路桥梁等九通一平开发建设），并约定在项目竣工结算后，委托方按约定时间对受托方交验的已开发土地进行验收，并向受托方支付工程价款。除工程价款之外，协议约定委托方向受托方按工程竣工决算总价的3%支付代建管理费。具体流程如下：

①泰州医药高新区管委会将土地指标拨至发行人，发行人向江苏省国土资源厅支付相关土地指标费用（约12-13万/亩），取得建设用地指标。对于发行人自行筹措的建设资金，借记“银行存款”，贷记“长期借款、短期借款、应付债券”；款项支付后，借记“存货”，贷记“银行存款”。

②获得土地指标后，发行人在划拨土地上进行“九通一平”的土地一级开发，此期间发行人支付自筹的土地整理费用。土地整理过程中，发行人缴纳的土地规费、支付的拆迁补偿费和“九通一平”相关支出列入会计科目“存货-开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。会计分录为：借记“存货-开发成本”、贷记“银行存款”。

③在土地整理项目完工后，按照规定由发行人、泰州市审计局进行土地整理项目的决算审计工作，泰州高新区管委会依据土地整理项目竣工审计确定的审定金额，进行财务决算，明确回购成本，发行人形成对泰州医药高新区管委会的应收款项。应收款项以土地整理项目的全额计入。（2）土地二级市场转让业务模式及会计处理方式如下：

①土地“九通一平”后，通过土地“招拍挂”程序上市拍卖；发行人通过拍卖获得土地使用权，土地性质为出让土地，发行人向泰州市国土局、财政局支付土地出让金。发行人支付的土地出让金列入会计科目“无形资产”核算，并对每个出让地块予以核算。会计分录为：借记“无形资产”或“存货”，贷记“银行存款”。

②发行人获得出让土地后，一部分自建标准厂房及相关物业对园区内企业出租和管理，另一部分出售给有需要的入园或待入园企业。具体转让流程为待入园企业与园区管委会商讨并确定用地需求，管委会将最终用地需求通知发行人，并由发行人完成相关土地转让手续。

发行人自建标准厂房对园区内企业出租，形成出租收入，会计分录为：借记“应收账款、银行存款”等、贷记“主营业务收入”。

发行人出售土地给有需要的入园或待入园企业，形成土地转让收入后，会计分录为：以转让价格借记“应收账款”、“银行存款”等、贷记“主营业务收入-资产出让”，同时以该资产的账面价值借记“主营业务成本”、贷记“无形资产”。

近三年，发行人分别实现土地转让业务收入6,030.45万元、11,356.88万元、11,328.72万元，实现毛利均为0.00万元，土地转让对象主要为入园企业。发行人无土地转让毛利，主要是由于对入园企业按照成本价供地，收入与成本金额相等。

## 2、房屋销售业务

近三年，发行人房屋销售收入分别为10,598.32万元、38,762.82万元和47,268.67万元。2016年-2018年，发行人房屋销售收入大幅增加，主要来源于香樟湾项目已完工部分的销售。

目前发行人房屋销售业务由子公司泰州华盛投资开发有限公司承担。华盛投资根据园区整体规划，为满足园区企业及人员提供生活娱乐需要进行开发建设，房屋销售对象仅限于入园企业的相关工作人员。华盛投资以市场化运作方式，为目标客户开发价位合理、质量优秀的住宅产品。华盛投资拥有房地产二级开发资质，所开发的项目手续齐备，合法合规，不存在捂盘惜售、哄抬房价等违规行为。

## 3、代建工程业务

### （1）代建业务模式

发行人承担的泰州医药高新区基础设施建设任务主要由全资子公司华盛投资承担，公共服务平台建设主要由公司本部承担。对于道路、桥梁、排水管线等基础设施，由泰州医药高新区管委会投入项目资本金，公司主要负责这些基础设施项目的建设，泰州医药高新区管委会按工程决算总价+建设方管理费（工程决算总价\*3%）向公司支付费用；对于泰州医药高新区六大功能区内的公共服务平台和相关基础设施配套，在泰州医药高新区管委会制定总体规划并做出年度计划后，由公司投入项目资本金进行建设。

发行人与泰州医药高新区管委会签订委托代建合同，发行人主要负责代建项目前期的各类许可证办理、组织施工和监理招标。发行人自身不直接开展项目施工，而是通过招投标方式外包给有资质的专业施工企业，对施工全过程进行监督管理及竣工验收。项目建设资金由发行人先行垫付，项目完工完成决算审计后移交泰州医药高新区管委会，泰州医药高新区管委会在项目竣工决算后向公司支付回购款。

## （2）发行人代建工程情况

截至2018年末，发行人在泰州医药高新区六大功能区基础设施配套及公共服务平台建设方面代建项目有3个，总投资63.04亿元，已投入50.55亿元。发行人正在建设的代建项目包括中国医药城基础设施一期工程、中国医药城基础设施二期工程、野徐镇农民集中安置区等，具体项目情况如下表所示：

表9-11：发行人代建项目情况表

单位：亿元

| 项目名称          | 建设期       | 总投资额  | 已投资额  | 是否签订代建协议 | 完工进度   | 项目批文                            | 未来三年投资计划 |       |       |
|---------------|-----------|-------|-------|----------|--------|---------------------------------|----------|-------|-------|
|               |           |       |       |          |        |                                 | 2020年    | 2021年 | 2022年 |
| 野徐镇农民集中安置区    | 2012-2020 | 28.00 | 21.84 | 是        | 78.00% | 泰发改发[2011]378号、泰环计复[2011]7号     | 3.2      | 2.96  | 0     |
| 中国医药城基础设施一期工程 | 2014-2020 | 26.30 | 21.61 | 是        | 82.17% | 泰高新发改发[2013]143号、泰环高新[2014]154号 | 2.50     | 2.19  | 0     |
| 中国医药城基础设施二期工程 | 2015-2020 | 8.74  | 7.10  | 是        | 81.24% | 泰高新发改发[2015]23号、泰环高新[2015]28号   | 1.00     | 0.64  | 0     |
| 合计            |           | 63.04 | 50.55 |          |        |                                 | 6.70     | 5.79  | 0     |

**野徐镇农民集中安置区项目情况：**2011年7月19日，泰州市发展和改革委员会核发《关于泰州华信药业投资有限公司泰州医药高新区野徐镇农民集中安置区工程项目建议书的批复》（泰发改发[2011]384号）；泰州市环保局于2011年7月15日核发《关于对泰州华信药业投资有限公司泰州中国医药城基础设施建设项目二期环境影响报告书的批复》（泰环计复[2011]7号），同意环评实施意见。

本项目野徐镇农民集中安置区地处泰州国家医药高新技术产业开发区的规划综合配套区内，在姜高公路以南、药城大道以北、东丰路以东、春兰路以西，地块面积共3,293.87亩。项目拟在此范围内实施道路、市政管线等基础设施建设；同时利用其中的497.1亩土地建设安置房先期工程，总建筑面积66,8026平方米（包括住宅和配套用房）；利用安置区中心地段建设学校和邻里中心（占地105.6亩），建筑面积合计79,040平方米；项目区其它用地（主要为居住用地）预留。项目总投资28亿元，项目计划建设期7年，于2012年动工，预计于2020年竣工。

**中国医药城基础设施一期工程项目情况：**2013年12月19日，泰州医药高新技术产业开发区发展和改革委员会核发《关于泰州中国医药城基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（泰高新发改发〔2013〕143号）；泰州市环保局医药高新技术产业园区分局于2014年9月11日核发《关于对泰州华信药业投资有限公司泰州中国医药城基础设施建设项目环境影响报告书的批复》（泰环高新〔2014〕154号），同意环评实施意见。

该项目建设地点位于泰州医药高新技术产业开发区，项目的范围为姜高西路以南、新区大道及港北路以北，引江河及南官河以东，春兰路及海陵路以西，总用地面积20平方公里。该项目工程建设内容包括道路工程、桥梁工程、市政管网工程、征地拆迁工程等。该项目总投资额为26.30亿元，项目计划建设期6年，于2014年动工，预计于2020年竣工。

**中国医药城基础设施二期工程项目情况：**2015年3月9日，泰州医药高新技术产业开发区发展和改革委员会《关于泰州华信药业投资有限公司泰州中国医药城基础设施建设项目二期可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（泰高新发改发〔2015〕23号）；泰州市环保局于2015年4月13日《关于对泰州华信药业投资有限公司泰州中国医药城基础设施建设项目二期环境影响报告书的批复》（泰环高新〔2015〕28号），同意环评实施意见。

该项目位于姜高西路以南、健康大道以北，长江大道以东，春兰路以西，总面积为20平方公里。该项目工程建设内容包括道路工程、桥梁工程、市政管网工程、景观工程、河道整治工程等。该项目总投资额为8.74亿元，项目计划建设期5年，于2015年动工，预计于2020年竣工。

### （三）租赁业务板块

公司的租赁业务主要由公司本部和子公司华盛投资经营，公司现有的经营性房产主要集中泰州医药高新区的科研开发区和生产制造区，对外租赁的房产主要为标准厂房、单元式研究所、研发大楼，以及医药物流平台、新药申报平台、新药创制平台、医药研发平台等公共服务平台。

随着泰州医药高新区各个功能区基本建成，基础设施建设日益完备，越来越多经济实力较强的企业的入驻，将为公司租金收入提供较强的保障。近三年，发行人分别实现租赁收入 28,726.98 万元、29,488.96 万元和 29,659.05 万元，分别占发行人主营业务收入的 18.25%、13.89%和 15.70%。

#### （四）其他业务板块

发行人主营业务中的其他业务主要涉及物业管理、酒店会务、餐饮、保理、担保、资产出让、运输及服务，这些业务主要是围绕泰州医药高新区入区企业而提供的配套服务。近三年，发行人其他收入分别为1,212.59万元、2,482.36万元和5,693.99万元，占主营业务收入的比重分别为0.77%、1.17%和3.01%。

2016 年发行人主营业务中的其他业务收入主要来源于发行人子公司泰州鑫远物流有限公司的物流收入，以及发行人对外租赁物业的电费收入；2017、2018 年发行人主营业务中的其他业务收入主要来源于子公司泰州鑫远物流有限公司的物流收入，以及子公司泰州中国医药城高新商业保理有限公司的保理业务收入。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）发行人行业情况

##### 1、医药销售行业

##### （1）我国医药销售行业现状与前景

近几年，我国药品流通行业发展势头良好，行业规模和效益稳步增长，呈现持续、健康的转型发展趋势。目前，全国约有 1.3 万多家医药流通企业，逐渐形成覆盖全国的医药分销网络。但我国缺乏具有全国物流网络的药品流通企业，专业的药品第三方物流发展滞后。我国药品流通行业发展呈现出以下主要特点：药品批发企业销售增长放缓，集中度略有上升；药品零售企业销售有所回升，连锁率持续提高；医药电商成为药品流通行业重要发展模式；医药物流运营效率及服务功能持续提升。

近年来，医药流通行业运行平稳，销售和利润增速同比放缓。药品流通行业主管部门以贯彻落实《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发〔2014〕14 号）为契机，继续鼓励企业兼并重组，做大做强，提高行业集中度，努力提高行业组织化水平，实现规模化、集约化经营。在医改顶层设计指导下，医药市场流通秩序逐步规范，行业并购重组频发，多元化资本并举进入激发行业动力，医药电商也深入影响行业运营模式且发展潜力巨大。未来随着人口老龄化的增长，人口结构的变化为药品流通市场的增长提供了稳定的市场环境。同时医保补助标准的逐年提高为药品销售提供了增长基础。在 market 需求的引导和国家政策的支持下，医药物流企业和医药电商将有较大的发展空间，提供专业服务的第三方物流必然成为一个新的经济增长点。

## （2）泰州医药销售行业现状与前景

泰州是全国最大的医药生产科研基地之一，医药产业各项经济指标已连续多年稳居江苏省第一，在全国同行业中具有一定的影响力。泰州医药产业年均增长始终保持在 35% 以上，医药产业经济总量和经济效益约占全省三分之一，企业资产利税率是国内平均水平的两倍多，经济总量、经济效益连续多年居全省第一。

泰州市的扬子江药业、济川医药、江山制药、苏中药业等 4 家企业连续多年位列全国医药百强企业，泰州已成为全国最大的中成药、麻醉药和维生素药生产基地，医药中间体、原料药、成药以及医用敷料等在全国同行业中都有较大影响，已初步形成了以新型抗生素、心脑血管药、抗肿瘤药等九大领域为主体的医药产业群。

根据《2018 年泰州市国民经济和社会发展统计公报》，泰州市 2018 年医药制造业投资 117.87 亿元，同比增长 12.1%。泰州中国医药城现有药品生产企业 32 家、医疗器械生产企业 171 家、药品包装材料生产企业 39 家、药品批发企业 35 家、医疗器械经营企业 265 家，是全国最大的中成药、麻醉药和维生素药生产基地。泰州药品品种覆盖 9 大类 978 个品规，医疗器械注册品种 412 个。其中 6 个品种的药品成为全国销售“单打冠军”，单品种年销售额 10 亿元以上的有 1 个，亿元以上的有 32 个，千万元以上的有 127 个。2017 年龙头企业扬子江药业集团实现销售 302.18 亿元，同比增长 2.06%；济川药业集团实现销售 44.58 亿元，

同比增长 17.25%；外资领头企业阿斯利康药业（中国）有限公司实现销售 19.61 亿元，同比大幅增长 195.85%。

## 2、基础设施建设行业

### （1）我国基础设施建设行业现状与前景

改革开放以来，整体国民经济持续稳定增长，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。根据《中华人民共和国 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年末全国城镇化水平已达到 59.58%，较 2017 年末提高 1.06 个百分点。城镇化进程的持续快速发展势必极大的增强对城市基础设施建设的需求与投入。

固定资产投资是衡量基础设施建设行业发展状况的重要指标。2018 年，全年全社会固定资产投资 63.56 万亿元，比上年增长 5.9%。“十三五”规划明确提出经济要保持中高速增长的目标，根据测算，要实现 2020 年国内生产总值比 2010 年翻一番的目标，则“十三五”期间国内生产总值年均增速不得低于 6.5%，从拉动经济增长的主要驱动力量来看，由于全球经济疲软以及贸易保护主义抬头等因素，出口贸易短期难有起色。国内消费则由于居民收入增速放缓以及通胀因素，大概率将保持平稳。而固定资产投资由于具备基数大、弹性大的特点，则可能是对冲经济下行最有效的手段，城市基础设施建设行业有可能迎来新的发展机遇。

### （2）泰州基础设施建设行业现状与前景

相对于江苏苏南发达地区，泰州市的城市化水平还相对偏低，基础设施建设还相对薄弱，这在一定程度上制约着泰州市经济和社会的发展。随着经济发展的加快，泰州市需要进一步提升基础设施建设水平，以满足经济发展的需求。“十三五”期间，泰州市政府将安排基础设施项目 124 项，总投资 2,916.2 亿元，重点加快建设“一体两翼”组团式大城市，培育发展黄桥、戴南、新桥等一批小城市，突出城乡一体的基础设施体系建设，安排重点项目 55 项，总投资 715 亿元。

泰州医药高新区自 2009 年获批国家级高新区以来，泰州市政府对其发展日益重视，于 2010 年起扩大其管辖范围。目前泰州医药高新区下辖 7 个功能性园区和 5 个镇（街道），除原有的启动区——泰州医药园区之外，新划入泰州经济开发区、泰州出口加工区、泰州高等教育园区、泰州市周山河街区、泰州数据产

业园区、泰州滨江工业园区等 6 个园区，以及野徐镇、寺巷街道、明珠街道、凤凰街道、沿江街道等 5 个镇街。

七大功能性园区中，泰州经济开发区与泰州出口加工区重点发展电子信息产业，着力打造新光电、新机电、新能源、新材料和现代服务业等产业；泰州滨江工业园重点发展高端石油化工、新材料产业；泰州数据产业园区重点发展软件和信息化服务、电子商务、服务外包产业；泰州高等教育园区主要负责泰州本科学院的规划、建设和管理；泰州市周山河街区是泰州未来的城市客厅，目标建成商业商务核心区、绿色生态宜居区、优质教育集聚区；重点发展生物医药健康产业，致力打造疫苗、诊断试剂及高端医疗器械、生物制药、化学药新型制剂、中药现代化、保健品及化妆品等六大产业，建设以大健康产业集聚为特色的中国医药名城。

泰州医药高新区是承接泰州医药产业建设的唯一载体，泰州医药高新区是由国务院批准成立的副厅级单位，是江苏省政府的派出机构。泰州医药高新区下辖七大经济版块，分别为：泰州医药高新技术产业园区、泰州经济开发区、泰州高等教育教学区、泰州出口加工区、周山河开发区、泰州数据产业园区、泰州滨江工业园区。泰州医药高新技术产业园区是隶属于泰州医药高新区的正处级单位，是泰州医药产业发展的中心和核心区域，发行人承接了泰州医药高新技术产业园区开发建设职能。

作为泰州市建设的投资和运营主体，公司的战略定位与泰州市的发展息息相关。公司将遵循市场规律，采取“市场引导，企业主导，专家指导，产学研结合”的运作模式，面向国内外市场，依托现代科学技术，整合医药产业资源。通过中国医药城的建设，把泰州医药产业发展过程中的科研开发、生产制造、会展交易、康健医疗、综合配套和教育教学等六大功能进行有机整合，孕育、发展、壮大一个完整的医药产业链，引进国内外高端研发机构和最新创新成果，提升泰州医药产业的集聚能力、创新能力和发展能力，为江苏乃至全国医药产业的快速发展提供符合国际标准的产业平台。

### 3、园区开发经营行业

#### （1）我国园区开发经营行业现状与前景

工业园区和科技园区的建设和发展为我国工业企业和高新技术企业提供了良好的发展环境，有效地推进了工业和高新技术产业集群的发展，带动了区域其他产业的发展，推动了经济结构的调整和优化，加快了工业、高新技术产业规模化经营，促进了区域经济又好又快发展，园区的开发、经营为我国经济的高速发展作出了重要贡献。但是我国大多数地区建立的工业园区、科技园区普遍存在建设规模较小、重复建设严重、基础设施建设不足、后勤保障服务落后、产业层次较低、制度创新不足等缺陷，难以适应高新技术的发展需求。

近年来，我国工业、科技园区的发展进入了新阶段。从工业园区的政策推动情况来看，国家政策推动力度越来越大，并且在“十八大”提出生态文明后得到进一步的强化。为满足工业及科技产业的产业升级需求，我国园区建设必须进行“二次创业”，这是我国园区建设、发展和管理必须面临的挑战，同时这也为我国园区的蓬勃发展提供了新机遇。

## （2）泰州园区开发经营行业现状与前景

近年来，省委、省政府已就加快沿江开发在产业发展和基础设施建设等方面出台了倾斜政策，以项目为载体、资金为纽带、市场化运作的南北两岸联动开发亦进入实质性推进阶段，这给泰州市沿江地区开发的载体——泰州市园区营造了良好的投资发展环境，增添了新的发展动力。泰州市“十三五”规划提出，要从更高层次建设园区，构筑对外开放新高地，继续把园区作为扩大开放主窗口、转型升级主阵地，推动开发园区提档升级、加快发展，全市培植形成 1,000 亿级园区 3 家以上、500 亿级园区 8 家以上，大力培育特色产业园区，坚持专业化、集约化发展方向，重点打造市级特色园区 20 个。可以预见，泰州市园区开发经营行业将面临较好的发展前景。

泰州医药高新区起步于 1992 年创办的泰州经济开发区，2006 年启动建设中国医药城，2009 年升格为国家级高新技术产业开发区，成为江苏省重点建设的特色产业基地之一，是江苏省委、省政府重点打造的全省生物技术与新医药产业核心区、综合改革试验区、转型升级先导区。泰州医药高新区土地总面积 121.9 平方公里，现有常住人口 20 万人，其中城镇人口 17.2 万人，下辖泰州医药园区

等七个功能性园区以及五个镇街。“十二五”期间，泰州医药高新区累计完成固定资产投资 1,087.6 亿元，建成各类标准厂房 150 万平方米。

其中，泰州医药园区自成立以来，坚持创新引领，集聚要素资源，构筑发展平台，正在步入产业爆发式增长的快速发展期。截至目前，泰州医药园区已集聚生物医药企业 900 余家，包括阿斯利康、武田制药、勃林格殷格翰、亿康公司等多家跨国知名医药企业，医药产业规模近 150 亿元；阿斯利康、盈科生物等 24 家企业通过 GMP/GSP 认证，73 家医疗器械企业正式投产，7 个国家一类新药即将产业化，500 多项医药创新成果成功落地申报，占江苏省的 1/3、占全国的 11%；泰州医药园区以“人才特区”建设为契机，强化政策激励，建立“113 人才计划”、省“双创计划”、国家“千人计划”等三个层次的梯度支持体系，累计集聚国内外知名大学和医药研发机构 50 多家、国家“千人计划”专家 43 名、江苏省“双创人才”84 名、高层次创新创业人才团队 159 个。

根据《泰州医药高新区工业经济“十三五”发展规划》，泰州医药高新区将依托康淮、沃森、泰康生物、海王等疫苗企业，培育 10 家年收入过亿元的疫苗企业，打造 15 个销售额过亿元的产品系列，建成全国新型疫苗产业基地；发挥阿斯利康、大同盟、杜瑞、越洋、长泰药业等落户企业的示范效应，推动更多国内外制药企业落户，建成长三角地区重要的化学药新型制剂产业基地；以大分子药物平台、江苏省生物制剂检测中心为载体平台，发挥康禾生物、泰凌生物、森瑞谱示范效应，加快集聚国内外生物医药企业，建成省内较有影响的生物制药高地；依托百草堂、汇伦药业、苏中制药等企业，以中药成份标准化为突破口，建成全国重要的中成药研发、生产与集散基地。

## （二）发行人行业地位和竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

华信药业是应泰州医药高新区发展的要求而成立的，承担着泰州市的建设与运营工作，业务范围涵盖园区内土地开发整理、重点工程建设、基础设施建设，以及设备和厂房租赁、药品销售等领域。

公司遵循市场规律，采取“市场引导，企业主导，专家指导，产学研结合”的运作模式，面向国内外市场，依托现代科学技术，整合医药产业资源。通过泰州医药高新区的建设，把泰州医药产业发展过程中的科研开发、生产制造、会展交易、康健医疗、综合配套和教育教学等六大功能进行有机整合，孕育、发展、壮大成一个完整的医药产业链，为医药生产、研发企业提供基础设施建设、标准厂房与研发平台租赁、医药物流等综合服务，提升泰州医药产业的集聚能力、创新能力和发展能力，为江苏乃至全国医药产业的快速发展提供符合国际标准的产业聚集地。

## 2、竞争优势

### （1）区域优势

医药产业是国家鼓励发展的高科技产业，江苏省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。江苏医药产业的主要经济指标连续4年位居全国前列，而泰州医药产业的规模近几年年均增长始终保持在35%以上，经济总量连续4年、经济效益连续8年居江苏省医药行业第一位。泰州不仅拥有全国医药企业扬子江药业集团，还是全国最大的中成药、麻醉药和维生素药生产基地，有10多个产品夺得全国医药市场销售单项第一，泰州是江苏乃至全国医药产业的重要基地。

泰州医药高新区是承接泰州医药产业建设的唯一载体，是国内唯一的国家级医药高新区，是江苏省重点建设的特色产业基地之一，是江苏省委、省政府重点打造的全省生物技术与新医药产业核心区、综合改革试验区、转型升级先导区。核心区域重点发展生物医药健康产业，致力打造疫苗、诊断试剂及高端医疗器械、生物制药、化学药新型制剂、中药现代化、保健品及化妆品等六大产业。

公司作为泰州市建设的重要投资和运营主体，承担着建设整合科研开发、生产制造、会展交易、康健医疗、综合配套和教育教学等六大功能区，发展壮大完整的医药产业链，增强医药产业集聚效应的重要职责。泰州医药行业的增长潜力与泰州市的发展规划都为公司的业务发展提供了有力的保障。

### （2）垄断经营优势

公司是泰州市基础设施和公共服务平台的建设投资和运营主体，在土地开发、公共服务平台租赁等业务上具有垄断经营优势。随着泰州市投资环境的不断改善、入驻企业的增多以及园区产业的发展，公司业务将获得持续性发展。

### （3）政府支持优势

作为泰州市的建设和运营主体，所开展的医药销售、基础设施建设、园区经营等业务完全符合政府政策导向和发展规划，有利于推动区域经济发展，因此，公司发展中一直得到泰州市政府的大力支持。

### （4）规范的管理优势

公司具有较为完善、系统的公司治理模式。公司在设立后，进一步完善治理结构，形成了健全的公司组织架构，下设的数个职能部门分工明确、设置合理、决策科学、分配合理。此外，公司拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，能为公司管理及运作提供良好的人力资本支持。

### （5）融资能力优势

近年来，公司拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系，采用商业贷款和资本市场融资等相结合的模式，扩大了公司的业务拓展空间。

## 四、发行人地域经济情况

### （一）泰州市概况

泰州市地处江苏中部，长江北岸。全市总面积 5,787 平方公里，现辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、高港、姜堰三区与泰州医药高新区。泰州市是上海都市圈、南京都市圈、苏锡常都市圈重要节点城市，具有明显的区位优势 and 交通优势。从陆路交通来看，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；从水路交通来看，泰州港是长江中上游西部地区物资中转运输的重要口岸，已跨入全国亿吨大港行列；从空运交通来看，2012 年扬泰机场通航。优越的区位和公铁水空一体化格局，为泰州经济发展奠定良好基础。

泰州市工业经济基础雄厚，形成以机电、化工、医药、造船、新材料等为主体的支柱产业。近年来，泰州着力打造“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。

依托于良好的经济背景和区位优势，近年泰州的国民经济保持平稳增长，规模以上工业总产值、固定资产投资和社会消费品零售总额均保持快速增长。2018 年，泰州实现地区生产总值 5,107.63 亿元，比上年增长 6.7%。

**2016-2018 年泰州市主要经济指标及增速**

| 项目              | 2016 年   | 2017 年   | 2018 年   |
|-----------------|----------|----------|----------|
| GDP(亿元)         | 4,101.78 | 4,744.53 | 5,107.63 |
| GDP 增速 (%)      | 9.50     | 8.20     | 6.7      |
| 全市公共财政预算收入 (亿元) | 327.60   | 343.97   | 366.64   |
| 全市公共财政预算收入增长率   | 1.70%    | 5.00%    | 6.60%    |
| 全市公共财政预算支出 (亿元) | 450.88   | 477.05   | 532.65   |
| 财政自给率 (%)       | 72.66    | 72.10    | 68.80    |
| 全市固定资产投资 (亿元)   | 3,164.12 | 3,623.33 | 3,956.68 |
| 规模以上工业增加值       | 2,625.34 | 2,869.50 | 3,150.71 |

资料来源：泰州市国民经济和社会发展统计公报

近年来，泰州市经济持续发展，财政实力不断增强。2016 至 2018 年，泰州市实现公共财政预算收入分别为 327.60 亿元、343.97 亿元和 366.64 亿元。2016-2018 年，泰州市公共预算支出分别为 450.88 亿元、477.05 亿元和 532.65 亿元。

总体来看，泰州市财政收入保持稳定增长，财政实力较强。

## （二）泰州医药高新区概况

泰州医药高新区为国家级医药高新技术产业开发区，近年来得益于招商引资力度加强、入驻企业数量增加，经济实力持续增强。

泰州医药高新区是承接泰州医药产业建设的唯一载体，是国内唯一的国家级医药高新区，先后被国家科技部、商务部确定为国家火炬计划医药产业基地、国家级医药出口基地和科技兴贸创新基地。泰州医药高新区起步于 1992 年创办的泰州经济开发区，2006 年启动建设中国医药城，2009 年升格为国家级高新技术

产业开发区，成为江苏省重点建设的特色产业基地之一，是江苏省委、省政府重点打造的全省生物技术与新医药产业核心区、综合改革试验区、转型升级先导区。

泰州医药高新区既拥有以生药医药研发制造为核心的医药制造业，拥有以电子信息、化工新材料等为代表的先进制造业，同时拥有基础深厚的镇街制造业，是泰州市工业经济重要承载区和产业转型升级示范区。

泰州医药高新区土地总面积 121.9 平方公里，现有常住人口 20 万人，其中城镇人口 17.2 万人，下辖泰州医药园区、泰州经济开发区、泰州出口加工区、泰州高等教育园区、泰州市周山河街区、泰州数据产业园区、泰州滨江工业园区等 7 个功能性园区，以及野徐镇、寺巷街道、明珠街道、凤凰街道、沿江街道等 5 个镇街。其中，泰州医药园区重点发展生物医药健康产业，致力打造疫苗、诊断试剂及高端医疗器械、生物制药、化学药新型制剂、中药现代化、保健品及化妆品等六大产业，建设以大健康产业集聚为特色的中国医药名城；泰州经济开发区与泰州出口加工区重点发展电子信息产业，着力打造新光电、新机电、新能源、新材料和现代服务业等产业；泰州滨江工业园重点发展高端石油化工、新材料产业；泰州数据产业园区重点发展软件和信息服务业、电子商务、服务外包产业；泰州高等教育园区主要负责泰州本科学院的规划、建设和管理；泰州市周山河街区是泰州未来的城市客厅，目标建成商业商务核心区、绿色生态宜居区、优质教育集聚区。

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。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。

2018 年泰州医药高新区地区生产总值 262.52 亿元，同比增长 8.20%；完成固定资产投资 314.73 亿元，同比分别增长 10.80%。近几年，我国药品流通行业发展势头良好，行业规模和效益稳步增长。随着医药流通行业整合进程的推进，未来医药物流企业和医药电商将有较大的发展空间。总体来看，近年来泰州市和医药高新区的经济水平保持了快速发展的态势，财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部经营环境。

发行人目前是泰州医药高新区内资产规模最大的基础设施建设和运营主体。除发行人之外，泰州医药高新区内主要有泰州华诚医学投资集团有限公司、泰州鑫泰集团有限公司、泰州市新滨江开发有限责任公司等基础设施建设主体，具体情况如下：

泰州华诚医学投资集团有限公司成立于 2009 年 8 月 18 日，注册资本 170,600 万元，主体评级 AA，是由泰州医药高新技术产业开发区管理委员会控股的国有公司，代行泰州医药高新区管委会部分国有（集体）资产管理职能，负责泰州医药高新区部分国有资产的营运、重大政府性投资项目的建设以及医疗教育教学投资等，营业收入主要来源于泰州医药园区标准厂房、保税仓库、教育基础设施等工程建设收入。

泰州鑫泰集团有限公司成立于 2001 年 9 月 14 日，注册资本 205,072.5604 万元，主体评级 AA，是泰州市国资委的全资子公司，主要业务是泰州市医药高新区下辖的泰州经开区和综合保税区的基础设施建设、安置房和厂房建设、道路维修及国有资产投资和管理。

泰州市新滨江开发有限责任公司成立于 2000 年 8 月 18 日，注册资本 433,000 万元，主体评级 AA，是泰州滨江工业园区管理委员会的控股子公司，是泰州医药高新区下辖的泰州滨江工业园区内最大的基础设施建设的主体，同时也承担了滨江工业园区内保障房的建设任务。

## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2016-2018年经审计的财务报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016-2018年的财务报告进行了审计，并出具了大华审字【2018】009370号、大华审字【2019】006701号标准无保留意见的审计报告。

在阅读下文的相关财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）发行人最近三年及一期主要财务数据

1、发行人近三年及一期末合并资产负债表简表（完整的合并资产负债表见附表）如下：

表10-1：近三年及一期末发行人合并资产负债表简表

单位：万元

| 项目             | 2019年9月末            | 2018年末              | 2017年末              | 2016年末              |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产合计         | 4,795,859.61        | 4,822,847.37        | 4,495,920.99        | 3,638,968.81        |
| 非流动资产合计        | 1,972,336.11        | 1,797,119.86        | 1,865,402.61        | 1,973,289.59        |
| <b>资产总计</b>    | <b>6,768,195.72</b> | <b>6,619,967.23</b> | <b>6,361,323.60</b> | <b>5,612,258.40</b> |
| 流动负债合计         | 1,093,350.30        | 1,891,552.54        | 1,874,935.73        | 1,525,878.46        |
| 非流动负债合计        | 2,945,927.72        | 2,044,078.53        | 2,182,691.31        | 1,916,713.36        |
| <b>负债合计</b>    | <b>4,039,278.02</b> | <b>3,935,631.07</b> | <b>4,057,627.04</b> | <b>3,442,591.81</b> |
| <b>所有者权益合计</b> | <b>2,728,917.70</b> | <b>2,684,336.16</b> | <b>2,303,696.55</b> | <b>2,169,666.59</b> |

2、发行人近三年及一期合并利润表简表（完整的合并利润表见附表）如下：

表10-2：近三年及一期发行人合并利润表简表

单位：万元

| 项目    | 2019年1-9月  | 2018年      | 2017年      | 2016年      |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| 营业总收入 | 117,498.38 | 194,609.97 | 215,501.48 | 158,368.49 |
| 营业总成本 | 102,343.10 | 132,258.36 | 213,719.89 | 172,385.03 |
| 利润总额  | 18,070.42  | 51,052.89  | 43,310.03  | 28,568.90  |
| 净利润   | 15,450.68  | 35,779.35  | 29,890.59  | 30,104.30  |

3、发行人近三年及一期合并现金流量表简表（完整的合并现金流量表见附表）如下：

表10-3：近三年及一期发行人合并现金流量表简表

单位：万元

| 项目             | 2019年1-9月    | 2018年        | 2017年        | 2016年        |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 一、经营活动产生的现金流量  |              |              |              |              |
| 现金流入小计         | 282,724.82   | 499,921.30   | 742,966.13   | 830,747.77   |
| 现金流出小计         | 309,510.35   | 490,252.57   | 736,899.25   | 828,687.41   |
| 经营活动产生的现金流量净额  | -26,785.53   | 9,668.73     | 6,066.87     | 2,060.36     |
| 二、投资活动产生的现金流量  |              |              |              |              |
| 现金流入小计         | 53,214.14    | 20,082.72    | 89,927.65    | 52,841.81    |
| 现金流出小计         | 152,091.13   | 165,715.33   | 199,461.20   | 402,698.07   |
| 投资活动产生的现金流量净额  | -98,876.99   | -145,632.61  | -109,533.54  | -349,856.26  |
| 三、筹资活动产生的现金流量  |              |              |              |              |
| 现金流入小计         | 1,160,733.85 | 1,616,426.99 | 1,543,099.18 | 1,708,171.01 |
| 现金流出小计         | 1,274,540.49 | 1,679,825.76 | 1,247,056.23 | 1,122,739.26 |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | -113,806.64  | -63,398.77   | 296,042.95   | 585,431.75   |
| 四、当年现金及现金等价物净增 | -236,322.92  | -194,014.25  | 192,576.27   | 237,635.85   |

## （二）发行人财务分析

### 1、偿债能力分析

近三年及一期末，发行人偿债能力指标如下：

表10-4：近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

| 项目       | 2019年9月末 | 2018年末 | 2017年末 | 2016年末 |
|----------|----------|--------|--------|--------|
| 流动比率     | 4.39     | 2.55   | 2.40   | 2.38   |
| 速动比率     | 1.66     | 1.08   | 1.21   | 1.27   |
| 资产负债率(%) | 59.68    | 59.45  | 63.79  | 61.34  |

近三年及一期末，公司流动比率分别为2.38、2.40、2.55和4.39；速动比率分别为1.27、1.21、1.08和1.66。公司流动比率、速动比率指标均处于良好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。这主要得益于公司不断优化财务结构，根据项目周期调整负债的期限结构。总体来说，公司资产流动性较好，短期偿债压力较小，具备较强的短期偿债能力。

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为61.34%、63.79%、59.45%和59.68%，资产负债率水平保持相对稳定，资产负债结构较为合理。截至2018年末，随着发行人前期债务的陆续正常到期兑付，发行人资产负债率也随之下降，长期偿债能力进一步增强。总体而言，发行人的资产负债结构处于合理水平，变现能力强的优质资产较多，流动性较为充足，偿债能力较强。

## 2、盈利能力分析

### （1）盈利情况分析

近三年及一期，发行人盈利能力指标如下：

表 10-5：近三年及一期发行人主要盈利能力指标

单位：万元

| 项目          | 2019年1-9月  | 2018年      | 2017年      | 2016年      |
|-------------|------------|------------|------------|------------|
| 营业总收入       | 117,498.38 | 194,609.97 | 215,501.48 | 158,368.49 |
| 营业成本        | 102,343.10 | 132,258.36 | 159,008.99 | 125,526.55 |
| 营业利润        | 17,960.86  | 50,948.86  | 43,092.83  | -13,365.38 |
| 营业外收入       | 121.68     | 112.25     | 382.70     | 43,649.29  |
| 利润总额        | 18,070.42  | 51,052.89  | 43,310.03  | 28,568.90  |
| 净利润         | 15,450.68  | 35,779.35  | 29,890.59  | 30,104.30  |
| 营业毛利率(%)    | 15.28      | 32.04      | 26.21      | 20.74      |
| 平均净资产收益率(%) | 0.57       | 1.43       | 1.33       | 1.62       |
| 平均总资产收益率(%) | 0.23       | 0.55       | 0.50       | 0.59       |

近三年及一期，发行人分别实现营业收入158,368.49万元、215,501.48万元、194,609.97万元和117,498.38万元，实现营业利润分别为-13,365.38万元、43,092.83万元、50,948.86万元和17,960.86万元；近三年及一期发行人营业收入、利润总额、净利润有一定起伏，但整体盈利能力尚可。近三年及一期，发行人总资产收益率分别为0.59%、0.50%、0.55%和0.23%，净资产收益率分别为1.62%、1.33%、1.43%和0.57%，发行人营业利润率、净资产收益率的总体水平偏低，主要是发行人从事园区基础设施建设和药品销售，这些项目收益稳定，但回收期较长，所以净资产收益率较低，这也是行业特点所决定。

作为中国医药城重要的建设和服务主体，发行人始终将服务于医药城的发展放在首要位置。通过项目工程的建设，能够把泰州医药产业发展过程中的科技研发、生产制造、会展交易等三大功能进行有机整合，孕育、发展、壮大一个完整

的医药产业链，引进国内外高端研发机构和最新创新成果，提升泰州医药产业的集聚能力、创新能力和发展能力，为江苏乃至全国医药产业的快速发展提供符合国际标准的产业平台。

## （2）期间费用分析

近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

表 10-6：近三年及一期发行人期间费用情况及在营业收入中的占比情况

单位：万元、%

| 项目     | 2019 年 1-9 月 |         | 2018 年度   |         | 2017 年度   |         | 2016 年度   |         |
|--------|--------------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
|        | 金额           | 占营业收入比例 | 金额        | 占营业收入比例 | 金额        | 占营业收入比例 | 金额        | 占营业收入比例 |
| 销售费用   | 11,123.50    | 9.47    | 32,020.51 | 16.45   | 31,789.80 | 14.75   | 24,604.76 | 15.54   |
| 管理费用   | 5,205.65     | 4.43    | 7,193.18  | 3.70    | 7,265.21  | 3.37    | 7,021.54  | 4.43    |
| 财务费用   | -2,485.68    | -2.12   | 3,321.85  | 1.71    | 6,890.14  | 3.20    | 3,652.56  | 2.31    |
| 期间费用合计 | 13,843.47    | 11.78   | 42,535.53 | 21.86   | 45,945.15 | 21.32   | 35,278.86 | 22.28   |

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为35,278.86万元、45,945.15万元、42,535.53万元和13,843.47万元，占营业总收入的比例分别为22.28%、21.32%、21.86%和11.78%，期间费用占比稳中有降。

近三年及一期，发行人销售费用分别为24,604.76万元、31,789.80万元、32,020.51万元和11,123.50万元，占营业总收入的比例分别为15.54%、14.75%、16.45%和9.47%。近年来销售费用保持增长趋势，发行人子公司江苏华为医药物流有限公司在业务方面进行了战略性调整，由单纯的商业配送行为逐渐向服务外包业务转变，与专业的销售团队合作，进行产业的技术支持和市场调研，有利于提高公司的销售毛利，扩大公司的销售规模。在较短时间来看，销售费用较高，但可在市场上站稳脚跟，拓展销售渠道，培育新的客户群，有利于公司的后续发展。2019年前三个季度，发行人销售费用有所降低，主要原因系前期销售活动开展较为集中，本期销售费用有所降低。

近三年及一期，发行人管理费用分别为7,021.54万元、7,265.21万元、7,193.18万元和5,205.65万元，占营业总收入的比例分别为4.43%、3.37%、3.70%和4.43%；公司的管理费用主要为薪酬、保险费、办公费等，报告期内公司管理费用相对稳定。

近三年及一期，发行人财务费用分别为3,652.56万元、6,890.14万元、3,321.85万元和-2,485.68万元，占营业总收入的比例分别为2.31%、3.20%、1.71%和-2.12%。财务费用主要为借款和债券利息支出、存款利息收入。报告期内，公司财务费用金额和在期间费用占比总体呈波动性下降趋势；2019年前三季度公司财务费用有所降低，原因主要是公司借款利息支出减少、存款利息收入增加所致。

### 3、营运能力分析

近三年及一期，发行人营运能力指标如下：

表 10-7：近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

| 项目      | 2019 年 1-9 月 | 2018 年 | 2017 年 | 2016 年 |
|---------|--------------|--------|--------|--------|
| 应收账款周转率 | 0.34         | 0.55   | 0.56   | 0.41   |
| 存货周转率   | 0.04         | 0.08   | 0.11   | 0.11   |
| 总资产周转率  | 0.02         | 0.03   | 0.04   | 0.03   |

近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为0.41、0.56、0.55和0.34，由于发行人从事园区基础设施建设和药品销售，这些项目收益稳定，但基础设施建设回收期和药品销售回款期较长，周转率较低。近几年发行人通过向医院提供药事服务来加深与销售客户的合作关系，通过提供新药推介与咨询等增值服务缩短回收期，因此应收账款周转率有所提高。

近三年及一期，发行人的存货周转率分别为0.11、0.11、0.08和0.04，这与发行人所处的行业特点相符，公司存货主要由库存商品、开发成本及开发产品构成，库存商品主要是待出售的医药商品，开发成本主要是公司土地整理和地块拆迁补偿款。随着公司生产和经营规模的扩大，开发成本增加，最近三年公司存货整体呈现增长趋势，因此存货周转率较低。

近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为0.03、0.04、0.03和0.02，总体而言，发行人存货、应收账款和总资产的周转效率较低，主要是发行人所处行业

以及经营模式决定：发行人基础设施建设板块的项目建设周期较长，从而导致总资产周转能力较低。

#### 4、现金流量分析

近三年及一期，发行人现金流量表主要数据如下：

**表10-8：近三年及一期发行人现金流量表主要数据**

单位：万元

| 项目                   | 2019年1-9月          | 2018年              | 2017年              | 2016年              |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 经营活动现金流入小计           | 282,724.82         | 499,921.30         | 742,966.13         | 830,747.77         |
| 经营活动现金流出小计           | 309,510.35         | 490,252.57         | 736,899.25         | 828,687.41         |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>-26,785.53</b>  | <b>9,668.73</b>    | <b>6,066.87</b>    | <b>2,060.36</b>    |
| 投资活动现金流入小计           | 53,214.14          | 20,082.72          | 89,927.65          | 52,841.81          |
| 投资活动现金流出小计           | 152,091.13         | 165,715.33         | 199,461.20         | 402,698.07         |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-98,876.99</b>  | <b>-145,632.61</b> | <b>-109,533.54</b> | <b>-349,856.26</b> |
| 筹资活动现金流入小计           | 1,160,733.85       | 1,616,426.99       | 1,543,099.18       | 1,708,171.01       |
| 筹资活动现金流出小计           | 1,274,540.49       | 1,679,825.76       | 1,247,056.23       | 1,122,739.26       |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-113,806.64</b> | <b>-63,398.77</b>  | <b>296,042.95</b>  | <b>585,431.75</b>  |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>  | <b>-236,322.92</b> | <b>-194,014.25</b> | <b>192,576.27</b>  | <b>237,635.85</b>  |

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为830,747.77万元、742,966.13万元、499,921.30万元和282,724.82万元，经营活动现金流出分别为828,687.41万元、736,899.25万元、490,252.57万元和309,510.35万元，经营活动产生的现金流量净额分别为2,060.36万元、6,066.87万元、9,668.73万元和-26,785.53万元。整体上，发行人经营活动净现金流净额逐渐增强，主要是公司作为泰州市大健康产业的投融资主体，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。2019年1-9月，公司经营活动的现金流量净额转负，主要是销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-349,856.26万元、-109,533.54万元、-145,632.61万元和-98,876.99万元。公司投资活动现金流入小于现金流出主要原因是近两年发行人大量收入土地，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。由于前期在建项目多，投入金额大，投资回报期较长，因而造成发行人投

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。2019年前三个季度，发行人收回投资收到的现金有所增长，主要系随着前期投资项目逐渐进入成熟运营期，投资活动产生的现金流量得以好转。

近三年及一期，发行人筹资活动净现金流量分别是585,431.75万元、296,042.95万元、-63,398.77万元和-113,806.64万元。发行人近几年在建项目较多，对建设资金的需求量较大，发行人为加快中国医药城建设步伐，对外融资力度加大。2019年前三季度发行人筹资活动现金流量净额比2018年全年减少405,285.27万元，主要系随着前序债务的到期，发行人逐渐开始还前期债务。

## 5、资产负债结构分析

### （1）资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产构成情况表如下：

表 10-9：近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元、%

| 项目            | 2019 年 9 月末         |              | 2018 年末             |              | 2017 年末             |              | 2016 年末             |              |
|---------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|               | 金额                  | 占比           | 金额                  | 占比           | 金额                  | 占比           | 金额                  | 占比           |
| 流动资产：         |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |
| 货币资金          | 567,266.05          | 8.38         | 816,395.63          | 12.33        | 996,594.51          | 15.67        | 886,393.09          | 15.79        |
| 交易性金融资产       | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 衍生金融资产        | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 应收票据及应收账款     | 337,746.71          | 4.99         | 352,584.05          | 5.33         | 371,772.44          | 5.84         | 404,089.57          | 7.20         |
| 预付账款          | 53,060.62           | 0.78         | 16,159.44           | 0.24         | 449,326.30          | 7.06         | 290,455.35          | 5.18         |
| 应收股利          | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 应收利息          | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 其他应收款         | 811,589.27          | 11.99        | 803,376.09          | 12.14        | 391,495.44          | 6.15         | 316,418.85          | 5.64         |
| 存货            | 2,976,837.07        | 43.98        | 2,778,110.02        | 41.97        | 2,233,382.23        | 35.11        | 1,699,022.07        | 30.27        |
| 划分为持有待售的资产    | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 一年内到期的非流动资产   | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 其他流动资产        | 49,359.89           | 0.73         | 56,222.14           | 0.85         | 53,350.05           | 0.84         | 42,589.88           | 0.76         |
| <b>流动资产合计</b> | <b>4,795,859.61</b> | <b>70.86</b> | <b>4,822,847.37</b> | <b>72.85</b> | <b>4,495,920.99</b> | <b>70.68</b> | <b>3,638,968.81</b> | <b>64.84</b> |
| 非流动资产：        |                     | -            |                     | -            |                     | -            |                     | -            |

| 项目             | 2019 年 9 月末         |               | 2018 年末             |               | 2017 年末             |               | 2016 年末             |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 可供出售的金融资产      | 172,688.00          | 2.55          | 178,811.21          | 2.70          | 163,623.21          | 2.57          | 86,223.21           | 1.54          |
| 持有至到期投资        | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 长期应收款          | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 长期股权投资         | 5,707.78            | 0.08          | 6,019.03            | 0.09          | 6,003.35            | 0.09          | 5,600.00            | 0.10          |
| 投资性房地产         | 927,080.57          | 13.70         | 656,517.65          | 9.92          | 517,910.03          | 8.14          | 533,298.75          | 9.50          |
| 固定资产净额         | 1,600.09            | 0.02          | 1,857.86            | 0.03          | 71,724.06           | 1.13          | 71,792.56           | 1.28          |
| 在建工程           | 308,362.28          | 4.56          | 330,347.88          | 4.99          | 469,485.96          | 7.38          | 556,294.88          | 9.91          |
| 工程物资           | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 固定资产清理         | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 生产性生物资产        | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 油气资产           | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 无形资产           | 303,433.70          | 4.48          | 370,438.93          | 5.60          | 538,737.80          | 8.47          | 667,802.69          | 11.90         |
| 开发支出           | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 商誉             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | 1.31                | 0.00          |
| 长期待摊费用         | 485.47              | 0.01          | 445.98              | 0.01          | 210.75              | 0.00          | 26.10               | 0.00          |
| 递延所得税资产        | 5,949.63            | 0.09          | 5,328.78            | 0.08          | 6,657.24            | 0.10          | 6,280.60            | 0.11          |
| 其他非流动资产        | 247,028.59          | 3.65          | 247,352.53          | 3.74          | 91,050.19           | 1.43          | 45,969.50           | 0.82          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,972,336.11</b> | <b>29.14</b>  | <b>1,797,119.86</b> | <b>27.15</b>  | <b>1,865,402.61</b> | <b>29.32</b>  | <b>1,973,289.59</b> | <b>35.16</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>6,768,195.72</b> | <b>100.00</b> | <b>6,619,967.23</b> | <b>100.00</b> | <b>6,361,323.60</b> | <b>100.00</b> | <b>5,612,258.40</b> | <b>100.00</b> |

近三年及一期末，公司资产总计分别为5,612,258.40万元、6,361,323.60万元、6,619,967.23万元和6,768,195.72万元。发行人近三年各业务板块发展稳定，同时对外扩张步伐稳健，资产规模稳步增长。

从资产构成来看，近三年及一期末流动资产所占比例较大，近三年及一期末，公司流动资产分别为3,638,968.81万元、4,495,920.99万元、4,822,847.37万元、4,795,859.61万元，分别占总资产的64.84%、70.68%、72.85%和70.86%。2017年末较2016年末流动资产增长率为23.55%，主要由于流动资产中货币资金、应收账款和存货增加所致。2018年末较2017年末增长326,926.38万元，增幅7.27%。

近三年及一期末，公司非流动资产分别为1,973,289.59万元、1,865,402.61万元、1,797,119.86万元和1,972,336.11万元，主要由固定资产、投资性房地产、在建工程、无形资产等资产构成。

#### ① 货币资金

货币资金主要为库存现金、银行存款和其他货币资金，近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为886,393.09万元、996,594.51万元、816,395.63万元和567,266.05万元，分别占当期流动资产的比例为24.36%、22.17%、16.93%。近三年发行人货币资金总体呈稳定趋势，2019年9月末较2018年末减少249,129.58万元，减幅为30.52%，主要系发行人偿还有息债务及加大项目投入所致。

近三年末，发行人货币资金构成情况如下：

**表 10-10：近三年及一期末发行人货币资金构成情况**

单位：万元、%

| 项目     | 2019年9月末          |               | 2018年12月31日       |               | 2017年12月31日       |               | 2016年12月31日       |               |
|--------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|        | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| 库存现金   | 0.74              | 0.00          | 0.90              | 0.00          | 2.12              | 0.00          | 9.49              | 0.00          |
| 银行存款   | 491,796.67        | 86.70         | 728,119.43        | 89.19         | 922,132.47        | 92.53         | 729,538.82        | 82.30         |
| 其他货币资金 | 75,468.63         | 13.30         | 88,275.30         | 10.81         | 74,459.92         | 7.47          | 156,844.78        | 17.70         |
| 合计     | <b>567,266.04</b> | <b>100.00</b> | <b>816,395.63</b> | <b>100.00</b> | <b>996,594.51</b> | <b>100.00</b> | <b>886,393.09</b> | <b>100.00</b> |

其中，2018年末发行人受限制货币资金明细如下：

| 项目        | 期末余额             |
|-----------|------------------|
| 银行承兑汇票保证金 | 5,664.60         |
| 存单质押保证金   | 78,000.00        |
| 公积金保证金    | 4,610.70         |
| 合计        | <b>88,275.30</b> |

## ② 应收账款

公司近三年及一期末的应收账款价值分别为403,709.79万元、371,570.21万元、352,257.41万元和337,433.30万元，占当期流动资产的比例分别为11.09%、8.26%、7.30%和7.04%。近三年末，公司应收账款总体呈逐年下降的趋势。

近三年末，发行人应收账款类别明细情况如下：

**表 10-12：近三年末发行人应收账款及坏账准备计提情况**

单位：万元

| 类别                        | 2018 年末    |          | 2017 年末    |          | 2016 年末    |          |
|---------------------------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
|                           | 账面余额       | 坏账准备     | 账面余额       | 坏账准备     | 账面余额       | 坏账准备     |
| 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款   | 348,659.27 | 4,061.44 | 361,028.40 | 4,901.47 | 402,832.36 | 4,270.71 |
| 2. 按组合计提坏账准备的应收账款：        |            |          |            |          |            |          |
| 2.1 账龄组合                  | 7,948.69   | 289.11   | 15,727.76  | 284.47   | 5,340.34   | 192.20   |
| 1 年以内                     | 6,891.17   | -        | 14,663.23  | -        | 4,547.23   | 0.00     |
| 1-2 年                     | 663.95     | 66.39    | 640.48     | 64.05    | 474.18     | 47.42    |
| 2-3 年                     | 170.66     | 34.13    | 175.88     | 35.18    | 113.17     | 22.63    |
| 3 年以上                     | 222.93     | 188.59   | 248.16     | 185.24   | 205.76     | 122.15   |
| 2.2 其他组合                  | 0.00       | 0.00     | 0.00       | 0.00     | 0.00       | 0.00     |
| 组合小计                      | 0.00       | 0.00     | 0.00       | 0.00     | 0.00       | 0.00     |
| 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 0.00       | 0.00     | 0.00       | 0.00     | 663.80     | 663.80   |
| 合计                        | 356,607.96 | 4,350.55 | 376,756.15 | 5,185.94 | 408,836.50 | 5,126.71 |

### ③ 预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为290,455.35万元、449,326.31万元和16,159.44万元和53,060.62万元，占当期流动资产的比例分别为7.98%、9.99%、0.34%和0.78%。2016年末，预付账款为290,455.35万元，主要为药城大道东延、鼓楼南延等拆迁工程款项。截至2018年末，发行人预付账款价值为16,159.44万元，较2017年末降幅-96.40%，主要为之前预付的园区建设的拆迁项目完工并转入存货所致。2019年9月末，发行人预付账款比上期末增长36,901.18万元，增幅228%，主要原因系本期发生预付的拆迁款所致。

近三年末，发行人预付款项情况见下表：

表 10-13：近三年末发行人预付款项账龄情况表

单位：万元、%

| 账龄   | 2018年12月31日 |       | 2017年12月31日 |       | 2016年12月31日 |       |
|------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|
|      | 金额          | 比例    | 金额          | 比例    | 金额          | 比例    |
| 1年以内 | 14,113.63   | 87.34 | 183,972.09  | 40.94 | 83,541.98   | 28.76 |
| 1至2年 | 291.01      | 1.8   | 76,790.38   | 17.09 | 62,970.75   | 21.68 |
| 2至3年 | 511.61      | 3.17  | 44,603.37   | 9.93  | 98,805.98   | 34.02 |
| 3年以上 | 1,243.19    | 7.69  | 143,960.47  | 32.04 | 45,136.65   | 15.54 |

|    |           |     |            |     |            |        |
|----|-----------|-----|------------|-----|------------|--------|
| 合计 | 16,159.44 | 100 | 449,326.31 | 100 | 290,455.35 | 100.00 |
|----|-----------|-----|------------|-----|------------|--------|

截至2018年末，发行人的预付账款余额为16,159.44万元，主要为预付泰州新区建设服务有限公司、泰州市新泰建设发展有限公司、香港新合作电子商务有限公司、泰州市医药城物业管理有限公司、ADA(HK) MEDICINE TRADING LIMITED，预付账款前五名金额合计14,520.71万元，占预付账款余额的89.86%，明细如下：

表 10-14：2018 年末发行人前五大预付款项信息

单位：万元、%

| 单位名称                             | 金额        | 占比    | 账龄      | 性质    | 未结    |
|----------------------------------|-----------|-------|---------|-------|-------|
| 泰州新区建设服务有限公司                     | 12,251.38 | 75.82 | 1 年以内   | 预付拆迁款 | 未到结算期 |
| 泰州市新泰建设发展有限公司                    | 1,243.19  | 7.69  | 3 年以上   | 预付拆迁款 | 未到结算期 |
| 香港新合作电子商务有限公司                    | 467.02    | 2.89  | 2 至 3 年 | 预付货款  | 未到结算期 |
| 泰州市医药城物业管理有限公司                   | 362.15    | 2.24  | 1 年以内   | 预付物业费 | 未到结算期 |
| ADA(HK) MEDICINE TRADING LIMITED | 196.98    | 1.22  | 1 年以内   | 预付货款  | 未到结算期 |
| 合计                               | 14,520.71 | 89.86 |         |       |       |

#### ④ 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为316,418.85万元、391,495.44万元、803,376.09万元和811,589.27万元，占总资产的比重分别为5.64%、6.15%、12.14%和11.99%。2017年末发行人对泰州医药高新技术产业园区管理委员会的其他应收款为254,521.48万元，主要包括土地租金差额补偿金、土地出让金保证金及征地款等。截至2018年末，发行人其他应收款较上年末增加411,880.66万元，主要内容为部分代建项目逐渐步入完工状态，相应结转所致。

发行人对泰州医药高新技术产业园区管理委员会的其他应收款是由正常的生产经营活动所产生，包括土地租金差额补偿金、土地出让金保证金及征地、代建款等多种性质的科目，发行人每年年末会与泰州医药高新技术产业园区管理委员会核对每年其他应收款到账情况，截至目前并未发生坏账。

近三年末，发行人其他应收款情况及坏账准备计提情况如下：

表 10-15：近三年末发行人其他应收款及坏账准备计提情况

单位：万元

| 种类                | 2018 年末    |        | 2017 年末    |        | 2016 年末    |        |
|-------------------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|                   | 账面余额       | 坏账准备   | 账面余额       | 坏账准备   | 账面余额       | 坏账准备   |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备   | 786,972.88 | -      | 390,431.77 | -      | 315,498.24 | -      |
| 信用风险特征组合          | 16,810.70  | 407.48 | 1,468.54   | 404.87 | 1,207.63   | 287.02 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | -          | -      | -          | -      | -          | -      |
| 合计                | 803,783.58 | 407.48 | 391,900.31 | 404.87 | 316,705.87 | 287.02 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

表 10-16：近三年末发行人采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元

| 账龄    | 2018 年末   |        | 2017 年末  |        | 2016 年末  |        |
|-------|-----------|--------|----------|--------|----------|--------|
|       | 账面余额      | 坏账准备   | 账面余额     | 坏账准备   | 账面余额     | 坏账准备   |
| 1 年以内 | 16,063.08 | -      | 392.88   | -      | 786.60   | -      |
| 1~2 年 | 273.94    | 27.39  | 686.04   | 68.6   | 54.09    | 5.41   |
| 2~3 年 | 67.28     | 13.46  | 32.04    | 6.41   | 34.22    | 6.84   |
| 3~4 年 | 32.00     | 9.60   | 34.72    | 10.42  | 9.99     | 3.00   |
| 4~5 年 | 34.72     | 17.36  | 6.84     | 3.42   | 101.90   | 50.95  |
| 5 年以上 | 339.67    | 339.67 | 316.02   | 316.02 | 220.82   | 220.82 |
| 合计    | 16,810.70 | 407.48 | 1,468.54 | 404.87 | 1,207.63 | 287.02 |

截至 2018 年末，发行人的其他应收款账面价值 803,376.09 万元，主要债务人为泰州医药高新技术产业园区管理委员会、泰州华诚医学投资集团有限公司、泰州东方医药城控股集团有限公司、江苏华创医药研发平台有限公司、泰州市普济医院有限公司等单位，其他应收款前五名金额合计 705,820.08 万元，占总额的 87.86%。

截至 2018 年末，发行人前五大其他应收款明细如下：

表 10-17：2018 年末发行人金额前五大其他应收款情况

单位：万元、%

| 序号 | 欠款单位              | 金额         | 占比    | 账龄                                                         | 与本集团关系 |
|----|-------------------|------------|-------|------------------------------------------------------------|--------|
| 1  | 泰州医药高新技术产业园区管理委员会 | 587,945.74 | 73.18 | 1 年以内 413,424.26 万元、1-2 年 14,135.89 万元、2-3 年 60,216.01 万元、 | 非关联方   |

| 序号 | 欠款单位            | 金额         | 占比    | 账龄                                                                 | 与本集团关系 |
|----|-----------------|------------|-------|--------------------------------------------------------------------|--------|
|    |                 |            |       | 3-4 年 80,070.80 万元、4-5 年 4,723.49 万元、5 年以上 15,375.29 万元            |        |
| 2  | 泰州华诚医学投资集团有限公司  | 52,692.17  | 6.56  | 1 年以内                                                              | 非关联方   |
| 3  | 泰州东方医药城控股集团有限公司 | 45,209.71  | 5.62  | 1 年以内 39,913.92 万元、4-5 年 375.84 万元、5 年以上 4,919.95 万元               | 非关联方   |
| 4  | 江苏华创医药研发平台有限公司  | 11,714.97  | 1.46  | 1-2 年 360.00 万元、2-3 年 360.00 万元、3-4 年 135.00 万元、4-5 年 10,859.97 万元 | 非关联方   |
| 5  | 泰州市普济医院有限公司     | 8,257.49   | 1.03  | 1 年以内 724.99 万元；1-2 年 7,532.51 万元                                  | 非关联方   |
|    | 合计              | 705,820.08 | 87.86 |                                                                    |        |

### ⑤ 存货

近三年及一期末，公司存货分别为1,699,022.07万元、2,233,382.23万元、2,778,110.02万元和2,976,837.07万元，占总资产比例分别为30.27%、35.11%、41.97%和43.98%。公司存货主要由库存商品、开发成本及开发产品构成，库存商品主要是待出售的医药商品，开发成本主要是公司土地整理和地块拆迁补偿款。最近三年公司存货整体呈现增长趋势，主要是随着公司生产和经营规模的扩大，开发成本增加所致。截至2018年末，公司存货账面价值为2,778,110.02万元，比2017年末增长544,727.79万元，增幅24.39%，主要原因系随着部分代建项目发行人加大了项目投入所致。

发行人库存商品为医药商品，药品价格售价在采购时已设定，因而未计提存货减值准备。开发成本主要指发行人在建项目的投入成本，无需计提存货减值准备。开发产品主要是已开发完工的土地，可变现净值高于成本，无需计提存货减值准备。

近三年末，发行人存货情况如下：

表 10-18：近三年末发行人存货情况

单位：万元

| 项目   | 2018 年末             |      | 2017 年末             |      | 2016 年末             |      |
|------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
|      | 账面余额                | 跌价准备 | 账面余额                | 跌价准备 | 账面余额                | 跌价准备 |
| 库存商品 | 10,314.16           | -    | 16,208.32           | -    | 7,199.92            | -    |
| 开发产品 | 2,650,088.55        | -    | 1,953,828.58        | -    | 211,589.28          | -    |
| 开发成本 | 117,707.30          | -    | 263,345.34          | -    | 1,480,232.88        | -    |
| 合计   | <b>2,778,110.02</b> | -    | <b>2,233,382.23</b> | -    | <b>1,699,022.07</b> | -    |

## ⑥ 其他流动资产

近三年末，发行人其他流动资产余额分别为 42,589.88 万元、53,350.05 万元、56,222.14 万元，占当期流动资产的比例分别为 1.17%、1.19%、1.17%，发行人其他流动资产主要是预缴税费。

表 10-19：近三年末发行人其他流动资产情况

单位：万元

| 项目        | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 留抵增值税     | 18,722.06        | 19,963.27        | 14,062.09        |
| 预缴营业税     | 18,110.22        | 18,110.22        | 18,110.22        |
| 预缴城市维护建设税 | 1,376.00         | 1,434.13         | 1,434.13         |
| 预缴教育费附加   | 982.82           | 1,024.34         | 1,024.34         |
| 预缴房产税     | -                | 172.35           | 58.77            |
| 预缴土地增值税   | -                | 12,094.07        | 7,756.04         |
| 预缴企业所得税   | -                | -                | -                |
| 预缴契税      | -                | 430.09           | -                |
| 预缴土地使用税   | 17,028.33        | 117.59           | -                |
| 预缴个人所得税   | -                | 4.01             | -                |
| 其他        | 2.71             | -                | 144.29           |
| 合计        | <b>56,222.14</b> | <b>53,350.05</b> | <b>42,589.88</b> |

## ⑦ 可供出售金融资产

近三年及一期末，发行人可供出售的金融资产分别为 86,223.21 万元、163,623.21 万元、178,811.21 万元和 172,688.00 万元，占总资产的比例分别为 1.54%、2.57%、2.70%和 2.55%。2017 年末可供出售金融资产较 2016 年末大幅增长原因为本期新增基金投资 80,000.00 万元。此基金为发行人投资的契约型私

募投资基金，基金名称为：招商银行-招银天山-泰州医药高新区城市发展私募基金，基金管理人为新疆招银新投天山基金有限公司，基金托管人为招商银行苏州支行。

2017 年末较 2016 年末增加 77,400.00 万元，主要包括发行人与首京建设投资基金管理（北京）有限公司、华夏银行股份有限公司南京银行成立首京建投泰州华信医药投资产业私募基金，总规模为 30 亿元，其中发行人出资 6 亿元。2018 年末较上年末增加 15,188.00 万元，增幅 9.28%。

近三年末，发行人可供出售金融资产情况如下：

**表 10-20：近三年末发行人可供出售金融资产情况**

单位：万元

| 项目         | 2018 年末           | 2017 年末           | 2016 年末          |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 可供出售权益工具   | 23,923.21         | 23,623.21         | 6,223.21         |
| 其中：按公允价值计量 | -                 | -                 | -                |
| 按成本计量      | 23,923.21         | 23,623.21         | 6,223.21         |
| 基金投资       | 154,888.00        | 140,000.00        | 80,000.00        |
| 合计         | <b>178,811.21</b> | <b>163,623.21</b> | <b>86,223.21</b> |

#### ⑧投资性房地产

近三年及一期，发行人投资性房地产投资分别为 533,298.75 万元、517,910.03 万元、656,517.65 万元和 927,080.57 万元，占总资产的比例分别为 9.50%、8.14%、9.92%和 13.7%，近三年及一期末的投资性房地产余额呈现波动性上升的趋势。截至 2019 年末，发行人投资性房地产比上期末增加 270,562.91 万元，增幅 41%，原因系部分在建项目完工转入导致本期增幅较大。

公司投资性房地产是公司非流动资产的主要构成部分，公司的投资性房地产主要为已出租的建筑物和持有并准备增值后转让的土地使用权，以成本法计量。

近三年末，发行人投资性房地产情况如下：

**表 10-21：近三年末发行人投资性房地产情况**

单位：万元

| 项目    | 2018 年末    | 2017 年末    | 2016 年末    |
|-------|------------|------------|------------|
| 土地使用权 | 202,543.17 | 124,007.19 | 127,166.43 |

|              |            |            |            |
|--------------|------------|------------|------------|
| 房屋及建筑物       | 453,974.48 | 393,902.84 | 406,132.32 |
| 投资性房地产账面价值合计 | 656,517.65 | 517,910.03 | 533,298.75 |

### ⑨在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为556,294.88万元、469,485.96万元、330,347.88万元和308,362.28万元，占总资产的比例分别为9.91%、7.38%、4.99%和4.56%。发行人在建工程金额及占比呈快速递增趋势，主要是由于今年以来发行人响应医药高新区发展要求，加快基础设施建设进度。截至2018年末，发行人在建工程余额为330,347.88万元，比上年末下降139,138.08万元，降幅29.64%，主要是发行人部分项目结转所致。

截至2018年末，发行人在建工程明细表：

表 10-22：2018 年末发行人在建工程情况 单位：万元

| 工程名称      | 2018 年末    |
|-----------|------------|
| 六期厂房      | 16,419.19  |
| 医药城工业邻里中心 | 53,492.20  |
| CMC工程     | 59,700.50  |
| 会展中心二期    | 118,096.93 |
| 其他        | 82,639.06  |
| 合计        | 330,347.88 |

### ⑩无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为667,802.69万元、538,737.80万元、370,438.93万元和303,433.70万元，占总资产的比例分别为11.90%、8.47%、5.60%和4.48%。发行人无形资产主要是土地使用权和软件构成。截至2018年末，发行人无形资产余额为370,438.93万元，其中土地使用权370,367.42万元，软件71.51万元。发行人取得土地均通过正规“招拍挂”程序获得，具有土地使用权证，以获得土地的历史成本入账。

发行人 2018 年末无形资产的情况：

表 10-23：2018 年末发行人无形资产情况

单位：万元

| 项目        | 土地使用权      | 软件     | 合计         |
|-----------|------------|--------|------------|
| 一. 账面原值   |            |        |            |
| 1. 期初余额   | 580,237.44 | 97.67  | 580,335.10 |
| 2. 本期增加金额 | 0.00       | 47.22  | 47.22      |
| 购置        | 0.00       | 47.22  | 47.22      |
| 3. 本期减少金额 | 157,871.99 | 0.00   | 157,871.99 |
| 其他原因减少    | 157,871.99 | 0.00   | 157,871.99 |
| 4. 期末余额   | 422,365.45 | 144.89 | 422,510.34 |
| 二. 累计摊销   |            |        |            |
| 1. 期初余额   | 41,541.74  | 55.56  | 41,597.30  |
| 2. 本期增加金额 | 20,307.61  | 17.83  | 20,325.44  |
| 本期计提      | 20,307.61  | 17.83  | 20,325.44  |
| 3. 本期减少金额 | 9,851.33   | 0.00   | 9,851.33   |
| 其他原因减少    | 9,851.33   | 0.00   | 9,851.33   |
| 4. 期末余额   | 51,998.03  | 73.38  | 52,071.41  |
| 三. 减值准备   |            |        |            |
| 1. 期初余额   | 0.00       | 0.00   | 0.00       |
| 2. 本期增加金额 | 0.00       | 0.00   | 0.00       |
| 本期计提      | 0.00       | 0.00   | 0.00       |
| 3. 本期减少金额 | 0.00       | 0.00   | 0.00       |
| 其他转出      | 0.00       | 0.00   | 0.00       |
| 4. 期末余额   | 0.00       | 0.00   | 0.00       |
| 四. 账面价值   |            |        |            |
| 1. 期末账面价值 | 370,367.42 | 71.51  | 370,438.93 |
| 2. 期初账面价值 | 538,695.69 | 42.11  | 538,737.80 |

### ⑪其他非流动资产

近三年末，发行人其他非流动资产余额分别为45,969.50万元、91,050.19万元、247,352.53万元，占当期非流动资产的比例分别为2.33%、4.88%、13.76%，发行人其他非流动资产主要是自持的富安达-江苏银行-安达49号专项资产管理计划份额、预付工程款及商业保理借款。

近三年末，发行人其他非流动资产情况如下：

表 10-24：近三年末发行人其他非流动资产情况

单位：万元

| 类别及内容     | 2018 年末           | 2017 年末          | 2016 年末          |
|-----------|-------------------|------------------|------------------|
| 商业保理借款    | -                 | 40,000.00        | -                |
| 预付工程款     | 14,033.90         | 21,050.19        | 15,969.50        |
| 资产管理计划    | 30,000.00         | 30,000.00        | 30,000.00        |
| 预缴税费      | 903.01            | -                | -                |
| 土地收益权     | 202,415.63        | -                | -                |
| <b>合计</b> | <b>247,352.53</b> | <b>91,050.19</b> | <b>45,969.50</b> |

## (2) 负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债构成情况如下：

表 10-25：近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元、%

| 项目            | 2019 年 9 月末         |              | 2018 年末             |              | 2017 年末             |              | 2016 年末             |              |
|---------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|               | 金额                  | 占比           | 金额                  | 占比           | 金额                  | 占比           | 金额                  | 占比           |
| 流动负债：         |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |
| 短期借款          | 247,557.81          | 6.13         | 209,411.21          | 5.32         | 112,500.00          | 2.77         | 102,900.00          | 2.99         |
| 金融负债          | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 衍生金融负债        | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 应付票据及应付账款     | 218,143.86          | 5.40         | 209,493.73          | 5.32         | 143,169.72          | 3.53         | 80,785.96           | 2.35         |
| 预收账款          | 13,778.47           | 0.34         | 43,497.07           | 1.11         | 30,600.06           | 0.75         | 19,036.05           | 0.55         |
| 应付职工薪酬        | -                   | -            | 11.60               | 0.00         | 120.71              | 0.00         | 25.48               | 0.00         |
| 应交税费          | 8,348.76            | 0.21         | 17,253.84           | 0.44         | 19,500.82           | 0.48         | 19,515.82           | 0.57         |
| 应付利息          | -                   | -            | -                   | -            | 7,065.85            | 0.17         | 52.25               | 0.00         |
| 其他应付款         | 555,521.40          | 13.75        | 598,082.15          | 15.20        | 407,277.27          | 10.04        | 229,622.80          | 6.67         |
| 划分为持有待售的负债    | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 一年内到期的非流动负债   | -                   | -            | 657,619.95          | 16.71        | 1,154,701.30        | 28.46        | 1,073,940.10        | 31.20        |
| 其他流动负债        | 50,000.00           | 1.24         | 156,183.00          | 3.97         | -                   | -            | -                   | -            |
| <b>流动负债合计</b> | <b>1,093,350.30</b> | <b>27.07</b> | <b>1,891,552.54</b> | <b>48.06</b> | <b>1,874,935.73</b> | <b>46.21</b> | <b>1,525,878.46</b> | <b>44.32</b> |
| 非流动负债：        | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 长期借款          | 1,991,728.33        | 49.31        | 1,296,367.70        | 32.94        | 1,182,084.60        | 29.13        | 1,018,462.28        | 29.58        |
| 应付债券          | 949,517.08          | 23.51        | 741,778.79          | 18.85        | 997,186.00          | 24.58        | 894,686.23          | 25.99        |
| 长期应付款         | 550                 | 0.01         | 1,750.00            | 0.04         | -                   | -            | 124.04              | 0.00         |
| 长期应付职工薪酬      | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 专项应付款         | -                   | -            | -                   | -            | 1,750.00            | 0.04         | 1,750.00            | 0.05         |
| 预计负债          | -                   | -            | -                   | -            | 2.89                | 0.00         | -                   | -            |

|                |                     |               |                     |               |                     |               |                     |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 递延收益           | 4,132.31            | 0.10          | 4,182.04            | 0.11          | 1,667.82            | 0.04          | 1,690.80            | 0.05          |
| 递延所得税负债        | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 其他非流动负债        | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>2,945,927.72</b> | <b>72.93</b>  | <b>2,044,078.53</b> | <b>51.94</b>  | <b>2,182,691.31</b> | <b>53.79</b>  | <b>1,916,713.36</b> | <b>55.68</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>4,039,278.02</b> | <b>100.00</b> | <b>3,935,631.07</b> | <b>100.00</b> | <b>4,057,627.05</b> | <b>100.00</b> | <b>3,442,591.82</b> | <b>100.00</b> |

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 3,442,591.81 万元、4,057,627.04 万元、3,935,631.07 万元和 4,039,278.02 万元，负债规模总体呈上升趋势。近三年及一期末，发行人流动负债分别为 1,525,878.46 万元、1,874,935.73 万元、1,891,552.54 万元和 1,093,350.30 万元，占负债总额的比重分别为 44.32%、46.21%、48.06%和 27.07%。近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 1,916,713.36 万元、2,182,691.31 万元、2,044,078.53 万元和 2,945,927.72 万元，占负债总额的比重分别为 55.68%、53.79%、51.94%和 72.93%。发行人负债以长期负债为主，主要是由于公司近年来加大了负债结构管理，针对基础设施建设项目的周期，积极筹措与项目建设回款周期相对应的长期负债所致。

#### ① 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为102,900.00万元、112,500.00万元、209,411.21万元和247,557.81万元，占总负债的比例分别为2.99%、2.77%、5.32%和6.13%。2017年末较2016年末增加9,600万元，增幅9.33%；2018年较2017年末增加96,911.21万元，增幅86.14%，主要是子公司江苏华为医药物流有限公司因业务发展需要增加了流动资金贷款；2019年9月末较2018年末增加38,146.6万元，增幅18.22%。

近三年末，发行人短期借款情况如下：

表 10-26：近三年末发行人短期借款情况

单位：万元

| 项目     | 2018 年末    | 2017 年末   | 2016 年末   |
|--------|------------|-----------|-----------|
| 质押借款   | 56,412.21  | -         | -         |
| 抵押借款   | -          | -         | 28,000.00 |
| 信用借款   | -          | 20,000.00 | -         |
| 保证借款   | 142,599.00 | 82,500.00 | 74,900.00 |
| 商业承兑汇票 | 400.00     | 10,000.00 | -         |
| 银行承兑汇票 | 10,000.00  | -         | -         |

|    |            |            |            |
|----|------------|------------|------------|
| 合计 | 209,411.21 | 112,500.00 | 102,900.00 |
|----|------------|------------|------------|

## ② 应付票据

近三年及一期末，发行人应付票据余额分别为 7,500.00 万元、190.00 万元、30,784.80 万元 68,650.00 万元，应付票据主要是银行承兑汇票和商业承兑汇票，呈波动增长趋势。截至 2018 年末，发行人应付票据余额为 30,764.60 万元，占流动负债的比例 1.63%。截至 2019 年末，发行人应付票据比上期增加 37,885.40 万元，增幅 123%，主要是发行人根据市场利率走势，适时采用票据结算方式，以降低财务成本。

## ③ 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 73,285.96 万元、142,979.72 万元、178,729.13 万元和 149,493.86 万元。2017 年末较 2016 年末增加 69,693.76 万元，增幅为 95.10%，主要是应付工程款和应付货款增加所致。

近三年末，发行人应付账款情况如下：

表 10-27：近三年发行人应付账款情况

单位：万元

| 项目  | 2018 年末    | 2017 年末    | 2016 年末   |
|-----|------------|------------|-----------|
| 工程款 | 155,144.37 | 96,127.28  | 55,785.68 |
| 拆迁款 | -          | -          | 370.55    |
| 货款  | 23,584.75  | 46,849.72  | 17,074.73 |
| 其他  | -          | 2.73       | 55.00     |
| 合计  | 178,729.13 | 142,979.72 | 73,285.96 |

## ④ 预收账款

近三年及一期末，发行人预收账款分别为19,036.05万元、30,600.06万元、43,497.07万元和13,778.47万元，占总负债的比例分别为0.56%、0.76%、1.11%和0.34%。2017年末预收账款较2016年末增加11,564.01万元，增幅为60.75%；2018年末预收账款较2017年末增加12,897.01万元，增幅为42.15%，主要是预收香樟湾项目的购房款增加所致；2019年9月末较2018年末减少29,718.6万元，减幅为68.32%，主要是部分前期入账的香樟湾预收账房款本期结转收入所致。

## ⑤ 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为229,622.80万元、407,277.27万元、598,082.15万元和555,521.40万元，占总负债的比例分别为6.67%、10.04%、15.20%和13.75%，2017年末较2016年末增加177,654.47万元，主要是发行人往来款增加所致；2018年末较2017年末增加190,804.88万元，主要是发行人往来款增加所致。

近三年末，发行人其他应付款情况如下：

表 10-28：近三年末发行人其他应付款情况

单位：万元

| 款项性质         | 2018 年末    | 2017 年末    | 2016 年末    |
|--------------|------------|------------|------------|
| 往来款          | 79,450.92  | 36,268.88  | 55,453.28  |
| 保证金          | 40,245.37  | 14,419.54  | 9,266.28   |
| 借款           | 457,242.07 | 321,603.14 | 151,151.42 |
| 销售待结算费       | -          | -          | 10,871.11  |
| 其他（备用金、社保款等） | 8,230.96   | 34,985.72  | 2,880.71   |
| 合计           | 585,169.32 | 407,277.27 | 229,622.80 |

## ⑥ 一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,073,940.10 万元、1,154,701.30 万元、657,619.95 万元，主要是一年内到期的长期借款及应付债券。

## ⑦ 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为1,018,462.28万元、1,182,084.60万元、1,296,367.70万元和1,991,728.33万元，占总负债的比例分别为29.58%、29.13%、32.94%和49.31%，呈波动上升趋势。截至2019年9月末，发行人长期借款比上期末增长695,360.63万元，增幅54%，主要是为了匹配项目施工期限并置换部分短期借款所致。

近三年末，发行人长期借款情况如下：

表 10-29：近三年发行人长期借款情况

单位：万元

| 项目      | 2018 年末             | 2017 年末             | 2016 年末             |
|---------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 质押借款    | 12,500.00           | 22,500.00           | 138,272.34          |
| 抵押借款    | 242,870.00          | 292,844.00          | 410,849.24          |
| 保证借款    | 700,603.70          | 549,190.00          | 366,380.00          |
| 信用借款    | 287,000.00          | 248,000.00          | 30,000.00           |
| 抵押+保证借款 | 53,394.00           | 69,550.60           | 72,960.70           |
| 合计      | <b>1,296,367.70</b> | <b>1,182,084.60</b> | <b>1,018,462.28</b> |

## ⑧ 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 894,686.23 万元、997,186.00 万元、741,778.79 万元及 949,517.08 万元，占总负债的比重分别为 25.99%、24.58%、18.85%和 23.51%。发行人积极筹措与项目配套的中长期资金，直接融资渠道进一步拓宽。发行人 2017 年末应付债券较上年末增加 102,499.77 万元，增长 11.46%，主要系公司发行了 10.2 亿元的公司债。发行人积极筹措与项目配套的中长期资金，直接融资渠道进一步拓宽。

截至 2018 年末，发行人应付债券余额为 741,778.79 万元，比上年末降低 255,407.21 万元，降幅 25.61%，主要是发行人之前发行的企业债及其他债务临近到期日被划分至一年内到期的非流动负债。2019 年 9 月末发行人应付债券较 2018 年末增加 207,738.3 万元，增幅为 28.01%，主要是当期发行人将一年内到期的非流动负债中应付债券分类至应付债券科目所致。

## 二、发行人资产情况分析

### （一）发行人土地资产情况

截至 2018 年末，发行人账面共有土地使用权 70 宗，其中 21 宗确认为无形资产、23 宗确认为存货、26 宗确认为投资性房地产计量。截至 2018 年末，发行人土地使用权明细如下：

表 10-30：2018 年末发行人土地使用权明细

| 序号 | 取得方式 | 土地证编号               | 坐落                         | 证载使用权类型 | 证载用途   | 面积（平方米）    | 账面价值（元）        | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否缴纳土地出让金 |
|----|------|---------------------|----------------------------|---------|--------|------------|----------------|------|-----------|------|-----------|
| 1  | 收储出让 | 泰州国用（2011）第 16530 号 | 泰州市医药高新技术产业园康居社区南地块二       | 收储出让    | 商务金融用地 | 44,757.80  | 90,478,074.06  | 成本法  | 2,021.50  | 否    | 否         |
| 2  | 收储出让 | 泰州国用（2011）第 16524 号 | 泰州市医药高新技术产业园中试四期厂房南侧地块六    | 收储出让    | 商务金融用地 | 26,040.00  | 52,639,965.50  | 成本法  | 2,021.50  | 否    | 否         |
| 3  | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 18398 号 | 泰州医药高新区海陵南路西侧、大寨河北侧        | 出让      | 城镇住宅用地 | 62,354.00  | 272,187,679.80 | 成本法  | 4,365.20  | 是    | 是         |
| 4  | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 18401 号 | 泰州医药高新区永丰河东侧、雅茶河北侧         | 出让      | 城镇住宅用地 | 86,641.00  | 338,172,572.20 | 成本法  | 3,903.15  | 是    | 是         |
| 5  | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 18402 号 | 医药高新区海陵南路东侧约 80 米，三新路北侧地块一 | 出让      | 城镇住宅用地 | 103,619.00 | 431,416,750.83 | 成本法  | 4,163.49  | 是    | 是         |
| 6  | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 18403 号 | 医药高新区海陵南路东侧约 80 米，三新路北侧地块二 | 出让      | 城镇住宅用地 | 15,486.00  | 64,475,818.17  | 成本法  | 4,163.49  | 是    | 是         |
| 7  | 招拍挂  | 泰州国用（2015）第 1494 号  | 泰州市医药高新区海陵南路东侧、人工湖南侧       | 出让      | 城镇住宅用地 | 30,106.00  | 125,804,996.20 | 成本法  | 4,178.74  | 是    | 是         |
| 8  | 招拍挂  | 泰州国用（2015）第 9885 号  | 医药高新区海陵南路东侧、曙光河南侧约 80 米    | 出让      | 城镇住宅用地 | 75,104.00  | 348,304,717.80 | 成本法  | 4,637.63  | 是    | 是         |
| 9  | 招拍挂  | 泰州国用（2015）第 1504 号  | 泰州市医药高新区南官河东侧、药城大道北侧       | 出让      | 城镇住宅用地 | 48,100.00  | 194,875,662.00 | 成本法  | 4,051.47  | 是    | 是         |

|    |     |                          |                           |    |               |            |                |     |          |   |   |
|----|-----|--------------------------|---------------------------|----|---------------|------------|----------------|-----|----------|---|---|
| 10 | 招拍挂 | 泰州国用（2015）第 7129 号       | 医药高新区泰州大道东侧、曙光河北侧         | 出让 | 城镇住宅用地        | 10,880.00  | 50,607,410.00  | 成本法 | 4,651.42 | 是 | 是 |
| 11 | 招拍挂 | 泰州国用（2015）第 7879 号       | 医药高新区海陵南路东侧约 80 米、三新路南侧   | 出让 | 城镇住宅用地        | 109,586.00 | 505,852,584.20 | 成本法 | 4,616.03 | 否 | 是 |
| 12 | 招拍挂 | 泰州国用（2015）第 16330 号      | 泰州医药高新区健康大道南侧、规划会展路西侧     | 出让 | 城镇住宅用地        | 91,438.00  | 412,383,459.60 | 成本法 | 4,509.98 | 是 | 是 |
| 13 | 招拍挂 | 泰州国用（2015）第 16337 号      | 泰州医药高新区泰州大道东侧、健康大道南侧      | 出让 | 城镇住宅用地        | 133,336.00 | 601,031,963.20 | 成本法 | 4,507.65 | 否 | 是 |
| 14 | 招拍挂 | 苏（2016）泰州不动产权第 0022760 号 | 医药高新区海陵南路东侧、药城大道南侧        | 出让 | 城镇住宅用地、商务金融用地 | 58,141.00  | 274,233,754.20 | 成本法 | 4,716.70 | 否 | 是 |
| 15 | 招拍挂 | 苏（2016）泰州不动产权第 0022762 号 | 医药高新区海陵南路东侧约 300 米、药城大道南侧 | 出让 | 城镇住宅用地、商务金融用地 | 61,693.00  | 288,665,687.60 | 成本法 | 4,679.07 | 是 | 是 |
| 16 | 招拍挂 | 苏（2016）泰州不动产权第 0022761 号 | 医药高新区药城大道南侧、工业邻里中心西侧      | 出让 | 城镇住宅用地、商务金融用地 | 26,218.00  | 120,642,253.60 | 成本法 | 4,601.50 | 是 | 是 |
| 17 | 招拍挂 | 泰州国用（2015）第 8489 号       | 医药高新区南官河东侧、帅于河北侧          | 出让 | 城镇住宅用地        | 51,065.00  | 223,070,018.00 | 成本法 | 4,368.35 | 是 | 是 |
| 18 | 招拍挂 | 泰州国用（2015）第 16449 号      | 泰州医药高新区海陵南路东侧、姜高路南侧       | 出让 | 城镇住宅用地        | 44,031.34  | 65,515,396.09  | 成本法 | 1,487.93 | 否 | 是 |
| 19 | 招拍挂 | 苏（2017）泰州不动产权第 0002253 号 | 医药高新区药城大道南侧、南官河西侧南地块      | 出让 | 工业用地          | 125,505.00 | 427,098,349.37 | 成本法 | 3,403.04 | 是 | 是 |

|    |      |                          |                            |    |        |            |                |     |          |   |   |
|----|------|--------------------------|----------------------------|----|--------|------------|----------------|-----|----------|---|---|
| 20 | 招拍挂  | 苏（2017）泰州不动产权第 0002254 号 | 医药高新区药城大道南侧、南官河西侧北地块       | 出让 | 工业用地   | 123,011.00 | 853,357,292.23 | 成本法 | 6,937.24 | 是 | 是 |
| 21 | 招拍挂  | 苏（2015）泰州不动产权第 0000003 号 | 药城大道北侧、西区大道西侧地块三           | 出让 | 城镇住宅用地 | 90,468.00  | 311,343,204.60 | 成本法 | 3,441.47 | 否 | 是 |
| 22 | 招拍挂  | 苏（2018）泰州不动产权第 0024191 号 | 医药高新区海陵南路东侧、药城大道北侧（北地块）    | 出让 | 城镇住宅用地 | 70,726.00  | 198,253,213.43 | 成本法 | 2,803.12 | 否 | 是 |
| 23 | 招拍挂  | 苏（2018）泰州不动产权第 0024202 号 | 医药高新区海陵南路东侧、药城大道北侧（南地块）    | 出让 | 城镇住宅用地 | 51,387.00  | 144,043,744.57 | 成本法 | 2,803.12 | 否 | 是 |
| 24 | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 13244 号      | 泰州医药高新区海陵南路西侧、药城大道南侧       | 出让 | 城镇住宅用地 | 35,172.00  | 122,437,692.22 | 成本法 | 3,481.11 | 是 | 是 |
| 25 | 政府注入 | 泰州国用（2009）第 7306 号       | 泰州市泰高路东侧地块十二               | 出让 | 商务金融用地 | 265,730.40 | 517,509,954.00 | 评估法 | 1,947.50 | 是 | 否 |
| 26 | 政府注入 | 泰州国用（2009）第 7344 号       | 泰州市口泰路西侧地块四                | 出让 | 工业用地   | 51,885.20  | 23,864,182.50  | 评估法 | 459.94   | 否 | 否 |
| 27 | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 98 号         | 泰州市医药高新区海陵南路西侧、嘉福大酒店南侧     | 出让 | 城镇住宅用地 | 64,253.00  | 208,775,188.44 | 成本法 | 3,249.27 | 是 | 是 |
| 28 | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 13239 号      | 泰州医药高新区西野路北侧、道路西侧          | 出让 | 城镇住宅用地 | 36,217.00  | 118,673,310.34 | 成本法 | 3,276.73 | 否 | 是 |
| 29 | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 141 号        | 泰州市医药高新区姜高路南侧约 100 米、野许路西侧 | 出让 | 城镇住宅用地 | 19,783.00  | 64,042,183.44  | 成本法 | 3,237.23 | 否 | 是 |

|    |      |                     |                       |    |         |           |                |     |          |   |   |
|----|------|---------------------|-----------------------|----|---------|-----------|----------------|-----|----------|---|---|
| 30 | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 13238 号 | 泰州医药高新区仲联河北侧、野许路西侧    | 出让 | 城镇住宅用地  | 33,160.00 | 111,139,972.25 | 成本法 | 3,351.63 | 否 | 是 |
| 31 | 政府注入 | 泰州国用（2012）第 15525 号 | 长江大道东侧、南官河道西侧         | 出让 | 商务金融用地  | 81,492.10 | 285,604,278.67 | 评估法 | 3,504.69 | 是 | 否 |
| 32 | 政府注入 | 泰州国用（2012）第 15534 号 | 西区大道西侧、蚂蚁河南侧地块一       | 出让 | 商务金融用地  | 26,495.80 | 95,913,920.67  | 评估法 | 3,619.97 | 是 | 否 |
| 33 | 政府注入 | 泰州国用（2012）第 15551 号 | 怡景路西侧、雅茶河南侧地块一        | 出让 | 商务金融用地  | 90,785.50 | 347,352,002.00 | 评估法 | 3,826.07 | 是 | 否 |
| 34 | 招拍挂  | 泰州国用（2013）第 17917 号 | 泰州医药高新区规划药城大道北侧、大寨河东侧 | 出让 | 商服、住宅用地 | 90,746.00 | 289,424,707.84 | 成本法 | 3,189.39 | 是 | 是 |
| 35 | 招拍挂  | 泰州国用（2013）第 17920 号 | 泰州医药高新区规划鼓楼南路西侧       | 出让 | 商服、住宅用地 | 83,827.00 | 267,735,577.90 | 成本法 | 3,193.91 | 否 | 是 |
| 36 | 招拍挂  | 泰州国用（2013）第 17921 号 | 泰州医药高新区园南路南侧 1 号      | 出让 | 商服、住宅用地 | 36,499.00 | 119,291,722.02 | 成本法 | 3,268.36 | 否 | 是 |
| 37 | 招拍挂  | 泰州国用（2013）第 17915 号 | 泰州医药高新区园南路南侧 2 号      | 出让 | 商服、住宅用地 | 13,957.00 | 45,616,443.31  | 成本法 | 3,268.36 | 是 | 是 |
| 38 | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 1887 号  | 医药高新区人工湖南侧、规划鼓楼南路西侧   | 出让 | 城镇住宅用地  | 83,345.00 | 268,767,347.80 | 成本法 | 3,224.76 | 否 | 是 |
| 39 | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 6022 号  | 医药高新区大寨河西侧、规划药城大道北侧   | 出让 | 城镇住宅用地  | 82,763.00 | 268,348,513.89 | 成本法 | 3,242.37 | 否 | 是 |

|    |      |                      |                      |    |            |           |                |     |          |   |   |
|----|------|----------------------|----------------------|----|------------|-----------|----------------|-----|----------|---|---|
| 40 | 招拍挂  | 泰州国用（2014）第 6032 号   | 医药高新区药城大道南侧、规划鼓楼南路西侧 | 出让 | 城镇住宅用地     | 97,010.00 | 313,255,068.78 | 成本法 | 3,229.10 | 否 | 是 |
| 41 | 政府注入 | 泰州国用（2008）第 12619 号  | 泰州市泰高路东侧 I 地块        | 出让 | 批发零售用地     | 30,104.70 | 56,500,480.00  | 评估法 | 1,876.80 | 否 | 否 |
| 42 | 政府注入 | 泰州国用（2008）第 12620 号  | 泰州市泰高路东侧 I 地块        | 出让 | 批发零售用地     | 75,104.40 | 142,878,640.00 | 评估法 | 1,902.40 | 否 | 否 |
| 43 | 政府注入 | 泰州国用（2009）第 11695 号  | 化合药生产基地地块六           | 出让 | 工业用地       | 48,107.20 | 22,643,070.00  | 评估法 | 470.68   | 否 | 否 |
| 44 | 招拍挂  | 泰州国用（2007）第 0007-1 号 | 泰州药城大道一号             | 出让 | 工业用地       | 70,646.00 | 13,899,993.06  | 成本法 | 233.00   | 否 | 是 |
| 45 | 招拍挂  | 泰州国用（2007）第 0006 号   | 泰州市药城大道一号            | 出让 | 工业用地       | 53,394.00 | 24,738,480.00  | 成本法 | 475.20   | 是 | 是 |
| 46 | 招拍挂  | 泰州国用（2007）第 0063 号   | 泰州市药城大道一号            | 出让 | 商业（科研办公）用地 | 12,400.00 | 20,291,856.00  | 成本法 | 1678.40  | 否 | 是 |
| 47 | 招拍挂  | 泰州国用（2008）第 461 号    | 开发区寺巷镇富野村、帅于村        | 出让 | 工业用地       | 61,676.00 | 29,555,120.00  | 成本法 | 491.18   | 否 | 是 |
| 48 | 招拍挂  | 泰州国用（2009）第 7318 号   | 泰州市药城大道一号            | 出让 | 其他商服用地     | 14,561.00 | 8,435,624.13   | 成本法 | 593.46   | 是 | 是 |
| 49 | 招拍挂  | 泰州国用（2009）第 7319 号   | 泰州市药城大道一号            | 出让 | 工业用地       | 19,296.50 | 11,179,041.33  | 成本法 | 593.46   | 是 | 是 |

|    |      |                     |                       |    |               |            |                |     |         |   |   |
|----|------|---------------------|-----------------------|----|---------------|------------|----------------|-----|---------|---|---|
| 50 | 招拍挂  | 泰州国用（2013）第 3853 号  | 泰州市药城大道一号             | 出让 | 工业用地          | 43,276.50  | 22,988,876.79  | 成本法 | 544.49  | 否 | 是 |
| 51 | 招拍挂  | 泰州国用（2010）第 14353 号 | 泰州市泰高路东侧、曙光路南侧        | 出让 | 商务金融用地        | 127,400.00 | 176,630,974.77 | 成本法 | 1419.20 | 是 | 是 |
| 52 | 招拍挂  | 泰州国用（2015）第 3793 号  | 泰州市医药高新区药城大道北侧、泰州大道西侧 | 出让 | 城镇住宅用地        | 26,929.00  | 111,337,232.08 | 成本法 | 4222.60 | 否 | 是 |
| 53 | 政府注入 | 泰州国用（2007）第 0713 号  | 泰州市红旗良种场              | 划拨 | 农用地（植物药材种植基地） | 175,790.00 | 24,818,032.20  | 评估法 | 141.18  | 否 | 否 |
| 54 | 政府注入 | 泰州国用（2007）第 0714 号  | 泰州市红旗良种场              | 划拨 | 农用地（植物药材种植基地） | 211,121.20 | 39,728,757.90  | 评估法 | 188.18  | 否 | 否 |
| 55 | 政府注入 | 泰州国用（2007）第 0715 号  | 泰州市红旗良种场              | 划拨 | 农用地（植物药材种植基地） | 281,405.00 | 29,806,062.78  | 评估法 | 105.92  | 否 | 否 |
| 56 | 政府注入 | 泰州国用（2007）第 0526 号  | 泰州农业开发区               | 划拨 | （农用地）植物药材种植基地 | 823,915.20 | 116,320,347.77 | 评估法 | 141.18  | 否 | 否 |
| 57 | 政府注入 | 泰州国用（2007）第 0527 号  | 泰州农业开发区               | 划拨 | （农用地）植物药材种植基地 | 716,407.70 | 101,142,439.34 | 评估法 | 141.18  | 否 | 否 |
| 58 | 政府注入 | 泰州国用（2007）第 0528 号  | 泰州农业开发区               | 划拨 | （农用地）植物药材种植基地 | 441,124.20 | 62,277,914.40  | 评估法 | 141.18  | 否 | 否 |

|    |      |                              |                         |    |                   |            |                |     |         |   |   |
|----|------|------------------------------|-------------------------|----|-------------------|------------|----------------|-----|---------|---|---|
| 59 | 政府注入 | 泰州国用（2007）第 0529 号           | 泰州农业开发区                 | 划拨 | （农用地）<br>植物药材种植基地 | 507,759.30 | 71,685,457.73  | 评估法 | 141.18  | 否 | 否 |
| 60 | 招拍挂  | 泰州国用（2013）第 5955 号           | 泰州医药高新区陆家路西侧、<br>滨河路北侧  | 出让 | 工业用地              | 39,720.00  | 18,557,748.00  | 成本法 | 467.21  | 是 | 是 |
| 61 | 协议转让 | 泰州国用（2010）第 12050 号          | 泰州市药城大道一号               | 出让 | 工业用地              | 55,943.00  | 40,954,363.38  | 成本法 | 732.07  | 是 | 是 |
| 62 | 招拍挂  | 泰州国用（2007）第 0010 号           | 海陵区东郊乡渔行村               | 出让 | 工业用地              | 19,912.30  | 8,634,764.00   | 成本法 | 433.64  | 否 | 是 |
| 63 | 招拍挂  | 泰州国用（2005）第 0433-1 号         | 海陵区东郊乡渔行村               | 出让 | 工业用地              | 691.60     | 299,922.00     | 成本法 | 433.66  | 否 | 是 |
| 64 | 招拍挂  | 泰州国用（2005）第 0627-1 号         | 海陵区东郊乡渔行村               | 出让 | 工业用地              | 19,497.00  | 8,440,218.00   | 成本法 | 432.90  | 是 | 是 |
| 65 | 招拍挂  | 泰州国用（2005）第 0606-1 号         | 海陵区西郊乡化工路               | 出让 | 工业用地              | 65,143.90  | 28,490,000.00  | 成本法 | 437.34  | 否 | 是 |
| 66 | 划拨   | 苏（2016）泰州不动<br>产权第 0049435 号 | 泰州医药高新区海陵南路东<br>侧、仲野路南侧 | 划拨 | 科教用地              | 99,178.00  | 816,961,730.44 | 评估法 | 8237.33 | 否 | 否 |
| 67 | 招拍挂  | 泰州国用（2013）第 20260 号          | 泰州药城大道一号                | 出让 | 商务金融用<br>地        | 11,377.00  | 6,269,523.43   | 成本法 | 551.07  | 否 | 是 |
| 68 | 招拍挂  | 泰州国用（2013）第 20277 号          | 泰州市医药城药城大道一号            | 出让 | 商务金融用<br>地        | 18,092.00  | 30,168,775.06  | 成本法 | 4600.48 | 否 | 是 |

|    |     |                      |              |    |        |                     |                          |     |         |   |   |
|----|-----|----------------------|--------------|----|--------|---------------------|--------------------------|-----|---------|---|---|
| 69 | 招拍挂 | 泰州国用（2013）第 3904 号   | 泰州市医药城药城大道一号 | 出让 | 商务金融用地 | 33,931.00           |                          | 成本法 | 4600.48 | 否 | 是 |
| 70 | 招拍挂 | 泰州国用（2007）第 0005-1 号 | 泰州市药城大道一号    | 出让 | 工业用地   | 63,433.00           | 12,855,754.66            | 成本法 | 202.66  | 否 | 是 |
| 合计 |     |                      |              |    |        | <b>6,900,150.84</b> | <b>11,920,697,832.57</b> |     |         |   |   |

## （二）发行人存货情况

近三年末公司存货分别为 1,699,022.07 万元、2,233,382.23 万元、2,778,110.02 万元，占总资产比例分别为 30.27%、35.11%、41.97%。公司存货主要由开发产品、库存商品和开发成本构成，库存商品主要是待出售的医药商品，开发成本主要是公司土地整理和地块拆迁补偿款，开发产品主要是商品房和部分土地整理项目。

截至 2018 年末，发行人存货余额 2,778,110.02 万元，其中开发成本 2,650,088.55 万元，占存货余额的 95.39%，开发产品 117,707.30 万元，占存货余额的 4.24%。发行人库存商品为医药商品，药品价格售价在采购时已设定，因而未计提存货减值准备。开发成本主要指发行人在建项目的投入成本，无需计提存货减值准备。

表10-31 近三年末发行人存货明细表

单位：万元

| 项目   | 2018年末              | 2017年末              | 2016年末              |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|
|      | 账面余额                | 账面余额                | 账面余额                |
| 库存商品 | 10,314.16           | 16,208.32           | 7,199.92            |
| 开发成本 | 2,650,088.55        | 1,953,828.58        | 1,480,232.88        |
| 开发产品 | 117,707.30          | 263,345.34          | 211,589.28          |
| 合计   | <b>2,778,110.02</b> | <b>2,233,382.23</b> | <b>1,699,022.07</b> |

## （三）发行人投资性房地产情况

近三年末，公司投资性房地产余额分别为533,298.75万元、517,910.03 万元、656,517.65万元，近三年的投资性房地产余额总体呈上升趋势，是公司非流动资产的主要构成部分，公司的投资性房地产主要为已出租的建筑物和持有并准备增值后转让的土地使用权，以成本法计量。

发行人2018年末的投资性房地产明细如下：

表10-32：2018年末发行人投资性房地产情况

单位：万元

| 项目             | 房屋、建筑物     | 土地使用权      | 合计         |
|----------------|------------|------------|------------|
| 一. 账面原值        |            |            |            |
| 1. 期初余额        | 463,213.48 | 147,177.88 | 610,391.36 |
| 2. 本期增加金额      | 73,862.65  | 82,660.55  | 156,523.19 |
| 外购             |            |            |            |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | 73,862.65  | 82,660.55  | 156,523.19 |
| 股东投入           | -          | -          | -          |
| 3. 本期减少金额      | 35.14      | -          | 35.14      |
| 处置             | -          | -          | -          |
| 其他转出           | 35.14      | -          | 35.14      |
| 4. 期末余额        | 537,040.99 | 229,838.43 | 766,879.41 |
| 二. 累计折旧（摊销）    |            |            |            |
| 1. 期初余额        | 69,310.64  | 23,170.69  | 92,481.33  |
| 2. 本期增加金额      | 13,755.86  | 4,124.57   | 17,880.43  |
| 计提或摊销          | 13,755.86  | 4,124.57   | 17,880.43  |
| 企业合并增加         | -          | -          | -          |
| 其他转入           | -          | -          | -          |
| 3. 本期减少金额      | -          | -          | -          |
| 处置             | -          | -          | -          |
| 其他转出           | -          | -          | -          |
| 4. 期末余额        | 83,066.50  | 27,295.26  | 110,361.76 |
| 三. 减值准备        | -          | -          | -          |
| 1. 期初余额        | -          | -          | -          |
| 2. 本期增加金额      | -          | -          | -          |
| 计提             | -          | -          | -          |
| 企业合并增加         | -          | -          | -          |
| 其他转入           | -          | -          | -          |
| 3. 本期减少金额      | -          | -          | -          |
| 处置             | -          | -          | -          |
| 其他转出           | -          | -          | -          |
| 4. 期末余额        | -          | -          | -          |
| 四. 账面价值        |            |            |            |
| 1. 期末账面价值      | 453,974.48 | 202,543.17 | 656,517.65 |
| 2. 期初账面价值      | 393,902.84 | 124,007.19 | 517,910.03 |

截至2018年末，发行人投资性房地产明细如下：

表10-33：2018年末发行人投资性房地产明细

| 序号 | 所有权编号               | 坐落                | 证载用途 | 面积（平方米）   | 账面价值（万元） | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否出租 | 出租对象类型 | 是否包括政府及事业单位 |
|----|---------------------|-------------------|------|-----------|----------|------|-----------|------|------|--------|-------------|
| 1  | 泰房权证高新字第 S0010764 号 | 泰州市药城大道 1 号（科技大厦） | 非住宅  | 21,457.05 | 7,897.96 | 成本法  | 3,799.56  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 2  | 泰房权证开发字第 80000011 号 | 泰州市药城大道一号         | 非住宅  | 12,654.25 | 3,076.67 | 成本法  | 2,509.76  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 3  | 泰房权证开发字第 S0009572 号 | 泰州市药城大道一号         | 非住宅  | 3,341.84  | 1,775.80 | 成本法  | 911.41    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 4  | 泰房权证开发字第 S0009573 号 | 泰州市药城大道一号         | 非住宅  |           |          |      |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 5  | 泰房权证开发字第 S0009574 号 | 泰州市药城大道一号         | 非住宅  |           |          |      |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 6  | 泰房权证开发字第 S0009575 号 | 泰州市药城大道一号         | 非住宅  |           |          |      |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 7  | 泰房权证开发字第 S0009337 号 | 泰州市开发区寺巷镇富野村、帅于村  | 非住宅  | 13,022.89 | 7,980.89 | 成本法  | 1375.36   | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |

| 序号 | 所有权编号               | 坐落                     | 证载用途 | 面积（平方米）   | 账面价值（万元）  | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否出租 | 出租对象类型 | 是否包括政府及事业单位 |
|----|---------------------|------------------------|------|-----------|-----------|------|-----------|------|------|--------|-------------|
| 8  | 泰房权证开发字第 S0009338 号 | 泰州市开发区寺巷镇富野村、帅于村       | 非住宅  | 5,549.88  |           | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 9  | 泰房权证开发字第 S0009339 号 | 泰州市开发区寺巷镇富野村、帅于村       | 非住宅  | 17,915.86 |           | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 10 | 泰房权证开发字第 S0009340 号 | 泰州市开发区寺巷镇富野村、帅于村       | 非住宅  | 7,754.67  |           | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 11 | 泰房权证开发字第 S0009341 号 | 泰州市开发区寺巷镇富野村、帅于村       | 非住宅  | 4,777.96  |           | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 12 | 泰房权证开发字第 S0009342 号 | 泰州市开发区寺巷镇富野村、帅于村       | 非住宅  | 8,313.25  |           | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 13 | 泰房权证开发字第 S0007711 号 | 泰州市药城大道一号              | 非住宅  | 16,749.85 | 8,817.95  | 成本法  | 5,434.32  | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 14 | 泰房权证开发字第 S0007251 号 | 泰州市药城大道一号（创业路东侧、园南路北侧） | 工业   | 48,092.56 | 21,851.52 | 成本法  | 3,589.26  | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 15 | 泰房权证开发字第            | 泰州市药城大道一号              | 其他用途 | 9,701.93  | 2,150.53  | 成本法  | 2,288.11  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |

| 序号 | 所有权编号                    | 坐落                | 证载用途   | 面积（平方米）    | 账面价值（万元）  | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否出租 | 出租对象类型 | 是否包括政府及事业单位 |
|----|--------------------------|-------------------|--------|------------|-----------|------|-----------|------|------|--------|-------------|
|    | S0000165 号               |                   |        |            |           |      |           |      |      |        |             |
| 16 | 泰房权证开发字第 80000010 号      | 泰州市药城大道一号         | 其他用途   | 25,152.77  | 14,960.76 | 成本法  | 6,035.57  | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 17 | 泰房权证开发字第 S0006704 号      | 泰州市泰高路东侧、曙光路南侧    | 商务金融   | 60,017.82  | 73,805.82 | 成本法  | 12,622.93 | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 18 | 泰房权证开发字第 S0007255 号      | 陆家路西侧、滨河路北侧       | 工业     | 46,045.62  | 16,148.88 | 成本法  | 3,557.49  | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 19 | 苏（2016）泰州不动产权第 0038976   | 海陵区永兴花园 25 幢 3 室  | 商务金融用地 | 5,421.44   | 1,349.15  | 成本法  | 2,488.55  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 20 | 苏（2017）泰州不动产权第 0001046   | 中国医药城海陵南路西侧、规则路北侧 | 商务金融用地 | 40599.45   | 32,221.23 | 成本法  | 8341.136  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 21 | 苏（2017）泰州不动产权第 0000737 号 | 中国医药城口泰路东侧、新阳路北侧  | 工业用地   | 323,589.28 | 64,985.27 | 成本法  | 2117.231  | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 22 | 苏（2016）泰州不动产权第 0064091 号 | 中国医药城口泰路西侧、陆家路东侧  | 工业用地   | 331,749.63 | 88,078.12 | 成本法  | 2781.624  | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |

| 序号 | 所有权编号                        | 坐落                         | 证载用途       | 面积（平方米）    | 账面价值（万元）  | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否出租 | 出租对象类型 | 是否包括政府及事业单位 |
|----|------------------------------|----------------------------|------------|------------|-----------|------|-----------|------|------|--------|-------------|
| 23 | 泰房权证高新字第 S0010497 号          | 泰州市医药城药城大道一<br>号           | 非住宅        | 19,532.13  | 2,540.06  | 成本法  | 1466.18   | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 24 | 泰房权证高新字第 S0011833 号          | 泰州市医药城药城大道一<br>号           | 非住宅        | 1,019.24   |           | 成本法  |           |      | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 25 | 泰州国用（2013）第 20277 号          | 泰州市医药城药城大道一<br>号           | 商务金融用<br>地 | 18,092.00  | 3,016.88  | 成本法  | 568.95    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 26 | 泰州国用（2013）第 3904 号           | 泰州市医药城药城大道一<br>号           | 商务金融用<br>地 | 33,931.00  |           |      |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 27 | 泰州国用（2009）第 7318 号           | 泰州市药城大道一号                  | 其他商服用<br>地 | 14,561.00  | 843.56    | 成本法  | 593.46    | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 28 | 苏（2017）泰州不动<br>产权第 0002388 号 | 泰州市中国医药城泰高路<br>东侧、药城大道南侧地块 | 商务金融用<br>地 | 48,787.27  | 27,620.13 | 成本法  | 5,953.59  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 29 | 苏（2017）泰州不动<br>产权第 0002056 号 | 泰州市寺巷街道办事处振<br>兴路北侧、吴陵南路西侧 | 工业用地       | 111,814.98 | 15,784.25 | 成本法  | 1,481.48  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 30 | 苏（2017）泰州不动                  | 泰州市出口加工区中央大                | 工业用地       | 12,372.12  | 4,001.94  | 成本法  | 3,392.58  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |

| 序号 | 所有权编号               | 坐落          | 证载用途 | 面积（平方米）  | 账面价值（万元） | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否出租 | 出租对象类型 | 是否包括政府及事业单位 |
|----|---------------------|-------------|------|----------|----------|------|-----------|------|------|--------|-------------|
|    | 产权第 0002176 号       | 道 8 号       |      |          |          |      |           |      |      |        |             |
| 31 | 泰房权证开发字第 S0011158 号 | 泰州市药城大道 1 号 | 非住宅  | 8,923.80 | 460.29   | 成本法  | 588.61    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 32 | 泰房权证高新字第 50000051 号 | 泰州市药城大道 1 号 | 非住宅  | 8,923.80 | 8222.25  | 成本法  | 1,451.59  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 33 | 泰房权证高新字第 S0011161 号 | 泰州市药城大道 1 号 | 非住宅  | 8,923.80 |          | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 34 | 泰房权证高新字第 S0011159 号 | 泰州市药城大道 1 号 | 非住宅  | 8,923.80 |          | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 35 | 泰房权证高新字第 S0011162 号 | 泰州市药城大道 1 号 | 非住宅  | 8,923.80 |          | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 36 | 泰房权证高新字第 S0011160 号 | 泰州市药城大道 1 号 | 非住宅  | 8,923.80 |          | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 37 | 泰房权证高新字第 S0011163 号 | 泰州市药城大道 1 号 | 非住宅  | 8,923.80 |          | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |

| 序号 | 所有权编号                | 坐落                 | 证载用途   | 面积（平方米）   | 账面价值（万元） | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否出租 | 出租对象类型 | 是否包括政府及事业单位 |
|----|----------------------|--------------------|--------|-----------|----------|------|-----------|------|------|--------|-------------|
| 38 | 泰房权证高新字第 S0011164 号  | 泰州市药城大道 1 号（仓储综合楼） | 非住宅    | 12,170.40 |          | 成本法  |           | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 39 | 泰房权证高新字第 90003878 号  | 泰州市杏林路 9 号 G12 幢   | 非住宅    | 9,670.94  | 5,470.03 | 成本法  | 6,018.28  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 40 | 泰州国用（2007）第 0005-1 号 | 泰州市药城大道一号          | 工业用地   | 63,433.00 | 1,285.58 | 成本法  | 208.00    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 41 | 泰州国用（2007）第 0006 号   | 泰州市药城大道一号          | 工业用地   | 53,394.00 | 2,473.85 | 成本法  | 475.20    | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 42 | 泰州国用（2007）第 0063 号   | 泰州市药城大道一号          | 科研办公用地 | 12,400.00 | 2,029.19 | 成本法  | 1,678.40  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 43 | 泰州国用（2008）第 461 号    | 开发区寺巷镇富野村、帅于村      | 工业用地   | 61,676.00 | 2,955.51 | 成本法  | 491.18    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 44 | 泰州国用（2009）第 7319 号   | 泰州市药城大道一号          | 工业用地   | 19,296.50 | 1,117.90 | 成本法  | 593.46    | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |

| 序号 | 所有权编号               | 坐落                    | 证载用途     | 面积（平方米）    | 账面价值（万元）  | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否出租 | 出租对象类型 | 是否包括政府及事业单位 |
|----|---------------------|-----------------------|----------|------------|-----------|------|-----------|------|------|--------|-------------|
| 45 | 泰州国用（2013）第 3853 号  | 泰州市药城大道一号             | 工业用地     | 43,276.50  | 2,298.89  | 成本法  | 544.49    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 46 | 泰州国用（2010）第 14353 号 | 泰州市泰高路东侧、曙光路南侧        | 商务金融用地   | 127,400.00 | 17,663.10 | 成本法  | 1,419.42  | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 47 | 泰州国用（2015）第 3793 号  | 泰州市医药高新区药城大道北侧、泰州大道西侧 | 城镇住宅用地   | 26,929.00  | 11,133.72 | 成本法  | 4,222.60  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 48 | 泰州国用（2007）第 0713 号  | 泰州市红旗良种场              | 植物药材种植基地 | 175,790.00 | 2,481.80  | 评估法  | 144.80    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 49 | 泰州国用（2007）第 0714 号  | 泰州市红旗良种场              | 植物药材种植基地 | 211,121.20 | 3,972.88  | 评估法  | 193.00    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 50 | 泰州国用（2007）第 0715 号  | 泰州市红旗良种场              | 植物药材种植基地 | 281,405.00 | 2,980.61  | 评估法  | 108.63    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 51 | 泰州国用（2007）第 0526 号  | 泰州农业开发区               | 植物药材种植基地 | 823,915.20 | 11,632.03 | 评估法  | 144.80    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |

| 序号 | 所有权编号                | 坐落                 | 证载用途     | 面积（平方米）    | 账面价值（万元）  | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否出租 | 出租对象类型 | 是否包括政府及事业单位 |
|----|----------------------|--------------------|----------|------------|-----------|------|-----------|------|------|--------|-------------|
| 52 | 泰州国用（2007）第 0527 号   | 泰州农业开发区            | 植物药材种植基地 | 716,407.70 | 10,114.24 | 评估法  | 144.80    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 53 | 泰州国用（2007）第 0528 号   | 泰州农业开发区            | 植物药材种植基地 | 441,124.20 | 6,227.79  | 评估法  | 144.80    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 54 | 泰州国用（2007）第 0529 号   | 泰州农业开发区            | 植物药材种植基地 | 507,759.30 | 7,168.55  | 评估法  | 144.80    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 55 | 泰州国用（2013）第 5955 号   | 泰州医药高新区陆家路西侧、滨河路北侧 | 工业用地     | 39,720.00  | 1,855.77  | 成本法  | 478.61    | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 56 | 泰州国用（2010）第 12050 号  | 泰州市药城大道一号          | 工业用地     | 55,943.00  | 4,095.44  | 成本法  | 749.10    | 是    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 57 | 泰州国用（2007）第 0010 号   | 海陵区东郊乡渔行村          | 工业用地     | 19,912.30  | 863.48    | 成本法  | 445.36    | 否    | 否    | N/A    | 否           |
| 58 | 泰州国用（2005）第 0433-1 号 | 海陵区东郊乡渔行村          | 工业用地     | 691.60     | 29.99     | 成本法  | 445.38    | 否    | 否    | N/A    | 否           |

| 序号 | 所有权编号                        | 坐落                      | 证载用途       | 面积（平方米）   | 账面价值（万元）   | 入账方式 | 单价（元/平方米） | 抵押情况 | 是否出租 | 出租对象类型 | 是否包括政府及事业单位 |
|----|------------------------------|-------------------------|------------|-----------|------------|------|-----------|------|------|--------|-------------|
| 59 | 泰州国用（2005）第 0627-1 号         | 海陵区东郊乡渔行村               | 工业用地       | 19,497.00 | 844.02     | 成本法  | 444.60    | 是    | 否    | N/A    | 否           |
| 60 | 泰州国用（2005）第 0606-1 号         | 海陵区西郊乡化工路               | 工业用地       | 65,143.90 | 2,849.00   | 成本法  | 449.16    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 61 | 泰州国用（2013）第 20260 号          | 泰州市医药城药城大道一<br>号（南侧）    | 商务金融用<br>地 | 11,377.00 | 626.95     | 成本法  | 565.20    | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 62 | 苏（2016）泰州不动<br>产全第 0049435 号 | 泰州医药高新区海陵南路<br>东侧、仲野路南侧 | 科教用地       | 99,178.00 | 81,696.17  | 评估法  | 8,334.56  | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 63 | CMC（C1 楼）                    | 泰州市药城大道 1 号             | 工业用地       | 权证办理中     | 19,286.08  | 成本法  | -         | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 64 | 泰州市第一外国语学校                   | 泰州医药高新区海陵南路<br>东侧、仲野路南侧 | 科教用地       | 权证办理中     | 45,774.87  | 成本法  | -         | 否    | 是    | 园区内企业  | 否           |
| 合计 |                              |                         |            |           | 656,517.65 |      |           |      |      |        |             |

#### （四）在建工程情况

近三年末，发行人在建工程余额分别为556,294.88万元、469,485.96 万元、330,347.88万元，占当期非流动资产的比例分别为28.19%、25.17%、18.38%，发行人在建工程金额呈下降趋势，主要是由于前期工程结转所致。2016年末在建工程余额为556,294.88万元，金额较大，主要因为2016年以来发行人响应医药高新区发展要求，加快基础设施建设进度；2017年末在建工程较比去年末降低86,808.92万元，2018年末在建工程较比去年末降低139,138.08万元，主要是前期部分项目建设完工结转所致。

**表10-34：2018年末发行人主要在建工程情况**

单位：万元

| 序号 | 项目名称      | 项目类型 | 工程进度   | 是否为政府代建 | 账面价值              |
|----|-----------|------|--------|---------|-------------------|
| 1  | 六期厂房      | 标准厂房 | 4.00%  | 否       | 16,419.19         |
| 2  | 会展中心二期    | 办公   | 42.00% | 否       | 118,096.93        |
| 3  | 医药城工业邻里中心 | 邻里中心 | 90.00% | 否       | 53,492.20         |
| 4  | CMC 工程    | 办公楼  | 98.00% | 否       | 59,700.50         |
|    | 合计        | -    | -      | -       | <b>247,708.82</b> |

#### （五）应收账款与其他应收款情况

##### 1、应收账款

截至 2018 年末，发行人的应收账款账面价值为 352,257.41 万元，主要对象为泰州医药高新技术产业园区管理委员会、江苏润和置业有限公司、江苏三泰建设工程有限公司、江苏康淮生物科技有限公司、江苏登科医药科技有限公司等。截至 2018 年底，发行人应收款前 5 名共计余额为 318,438.13 万元，占应收账款的 89.30%。发行人应收账款全部为经营性应收账款。

截至 2018 年末，发行人前五大应收账款明细如下：

**表 10-35：2018 年末发行人金额前五大应收账款情况**

单位：万元

| 序号 | 欠款单位              | 余额         | 占比     | 账龄                                     | 是否经营性 | 性质           |
|----|-------------------|------------|--------|----------------------------------------|-------|--------------|
| 1  | 泰州医药高新技术产业园区管理委员会 | 264,208.30 | 74.09% | 1-5 年 210,583.20 万元;5 年以上 53,625.10 万元 | 是     | 土地平整款、代建工程款等 |
| 2  | 江苏润和置业有限公司        | 34,000.00  | 9.53%  | 1-2 年                                  | 是     | 保理款          |
| 3  | 江苏三泰建设工程有限公司      | 11,000.00  | 3.08%  | 1 年以内                                  | 是     | 保理款          |
| 4  | 江苏康淮生物科技有限公司      | 6,829.83   | 1.92%  | 5 年以上                                  | 是     | 购房款          |
| 5  | 江苏登科医药科技有限公司      | 2,400.00   | 0.67%  | 1 年以内                                  | 是     | 保理款          |
|    | 合计                | 318,438.13 | 89.30% |                                        |       |              |

## 2、其他应收款

截至 2018 年末，发行人的其他应收款账面价值 803,376.09 万元，主要债务人为泰州医药高新技术产业园区管理委员会、泰州华诚医学投资集团有限公司、泰州东方医药城控股集团有限公司、江苏华创医药研发平台有限公司、泰州市普济医院有限公司等单位，其他应收款前五名余额合计 705,820.08 万元，占总额的 87.81%。

截至2018年末，发行人前五大其他应收款明细如下：

表 10-36：2018 年末发行人金额前五大其他应收款情况

单位：万元、%

| 序号 | 欠款单位              | 余额         | 占比    | 账龄                                                                                                                | 是否经营性 | 性质        |
|----|-------------------|------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|
| 1  | 泰州医药高新技术产业园区管理委员会 | 587,945.74 | 73.15 | 1 年以内 413,424.26 万元、1-2 年 14,135.89 万元、2-3 年 60,216.01 万元、3-4 年 80,070.80 万元、4-5 年 4,723.49 万元、5 年以上 15,375.29 万元 | 是     | 土地平整款/往来款 |
| 2  | 泰州华诚医学投资集团有限公司    | 52,692.17  | 6.56  | 1 年以内                                                                                                             | 是     | 往来款       |

|   |                 |                   |              |                                                                    |   |     |
|---|-----------------|-------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|---|-----|
| 3 | 泰州东方医药城控股集团有限公司 | 45,209.71         | 5.62         | 1 年以内 39,913.92 万元、4-5 年 375.84 万元、5 年以上 4,919.95 万元               | 是 | 往来款 |
| 4 | 江苏华创医药研发平台有限公司  | 11,714.97         | 1.46         | 1-2 年 360.00 万元、2-3 年 360.00 万元、3-4 年 135.00 万元、4-5 年 10,859.97 万元 | 否 | 往来款 |
| 5 | 泰州市普济医院有限公司     | 8,257.49          | 1.03         | 1 年以内 724.99 万元；1-2 年 7,532.51 万元                                  | 是 | 拆借  |
|   | <b>合计</b>       | <b>705,820.08</b> | <b>87.81</b> |                                                                    |   |     |

就上述其他应收款中的非经营性的往来占款或资金拆借款，该款项属于因生产经营需要而进行的临时性行为，发行人董事会已对前述非经营性往来占款或资金拆借款进行确认，且发行人与相关方已签署债权债务协议予以明确。根据现行法律法规及最高人民法院的相关意见，发行人前述非经营性的往来占款或资金拆借行为未违反我国现行法律法规的禁止性规定，不存在对本期债券发行构成实质性影响的合规性问题。

截至 2018 年末，发行人政府性应收款总额为 852,154.04 万元，占净资产比率为 31.75%。主要情况如下：

| 序号 | 应收款对象             | 余额（万元）            | 形成原因          | 核算科目  | 是否为经营性 | 是否涉及往来占款或资金拆借 |
|----|-------------------|-------------------|---------------|-------|--------|---------------|
| 1  | 泰州医药高新技术产业园区管理委员会 | 264,208.30        | 土地平整款、安置房工程款等 | 应收账款  | 是      | 否             |
| 2  | 泰州医药高新技术产业园区管理委员会 | 587,945.74        | 往来款           | 其他应收款 | 是      | 否             |
|    | <b>合计</b>         | <b>852,154.04</b> |               |       |        |               |

## （六）其他方面的资产分析

截至 2018 年末，发行人公益性资产为 1,450.49 万元，分别为账面价值 718.22 万元的植物园以及海华公司注入的账面价值 732.27 万元的道路桥梁。

表 10-37：2018 年末发行人公益性资产

单位：万元

| 资产项目      | 金额              | 核算科目 |
|-----------|-----------------|------|
| 植物园       | 718.22          | 在建工程 |
| 华泰投入道路桥梁  | 732.27          | 存货   |
| <b>合计</b> | <b>1,450.49</b> |      |

### 三、发行人负债情况分析

截至2018年末，发行人有息负债总额为3,063,110.66万元，占负债总额比例为77.83%。

截至2018年末，发行人合并报表范围内前十大有息负债明细如下：

表 10-38：2018 年末发行人金额前十大有息负债情况

单位：万元

| 序号 | 债权人        | 债务类型 | 债务规模       | 利率    | 期限  | 起止日期                  | 抵质押情况 |
|----|------------|------|------------|-------|-----|-----------------------|-------|
| 1  | 债券投资人      | 美元债  | 141,381.92 | 6.80% | 3 年 | 2018/3/15 - 2021/3/15 | 无     |
| 2  | 上海国际信托有限公司 | 信托   | 120,000.00 | 5.70% | 3 年 | 2017/1/13-2020/1/12   | 无     |
| 3  | 债券投资人      | 债券   | 102,000.00 | 6.20% | 5 年 | 2017/11/20-2022/11/20 | 无     |
| 4  | 中粮信托有限责任公司 | 信托   | 100,000.00 | 6.50% | 3 年 | 2016/9/1-2019/9/1     | 无     |
| 5  | 南京银行       | 贷款   | 100,000.00 | 5.35% | 5 年 | 2017/1/11-2022/1/11   | 无     |
| 6  | 江苏银行       | 贷款   | 100,000.00 | 5.07% | 3 年 | 2017/2/10-2020/2/10   | 无     |
| 7  | 债券投资人      | 债券   | 100,000.00 | 6.90% | 5 年 | 2015/9/17-2020/9/17   | 无     |
| 8  | 债券投资人      | 债券   | 100,000.00 | 6.70% | 5 年 | 2015/9/24-2020/9/24   | 无     |
| 9  | 债券投资人      | 债券   | 100,000.00 | 4%    | 5 年 | 2016/8/26-2021/8/26   | 无     |
| 10 | 债券投资人      | 债券   | 100,000.00 | 5.70% | 1 年 | 2017/7/21-2018/7/20   | 无     |

债券存续期债务偿还压力测算如下：

表 10-39：发行人债务偿还压力测算

单位：万元

| 年份          | 2020 年       | 2021 年     | 2022 年     | 2023 年     | 2024 年    |
|-------------|--------------|------------|------------|------------|-----------|
| 有息负债当年偿付规模  | 1,260,110.00 | 411,210.92 | 101,950.00 | 150,534.70 | 30,000.00 |
| 其中：银行借款偿还规模 | 423,350.00   | 64,720.00  | 81,950.00  | 53,150.00  | -         |
| 信托计划偿还规模    | 396,500.00   | 66,669.00  |            |            | -         |
| 已发行债券偿还规模   | 432,000.00   | 270,381.92 |            |            | 30,000.00 |
| 其他债务偿还规模    | 8,260.00     | 9,440.00   | 20,000.00  | 97,384.70  | -         |
| 本期债券偿付规模    | -            | -          | -          | -          | -         |
| 合计          | 1,260,110.00 | 411,210.92 | 101,950.00 | 150,534.70 | 30,000.00 |
| 年份          | 2025 年       | 2026 年     | 2027 年     | 2028 年     | 2029 年    |

|             |   |   |           |   |           |
|-------------|---|---|-----------|---|-----------|
| 有息负债当年偿付规模  | - | - | 23,500.00 | - | -         |
| 其中：银行借款偿还规模 | - | - | -         | - | -         |
| 信托计划偿还规模    | - | - | 23,500.00 | - | -         |
| 已发行债券偿还规模   | - | - | -         | - | -         |
| 其他债务偿还规模    | - | - | -         | - | -         |
| 本期债券偿付规模    | - | - | -         | - | 80,000.00 |
| 合计          | - | - | 23,500.00 | - | 80,000.00 |

#### 四、发行人对外担保情况

在担保管理方面，公司建立了完善的担保管理体系。公司规定因特殊需要对外提供担保的，公司要求对外担保应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。截至2018年末，公司对外担保情况如下：

##### 1、发行人对外关于银行贷款、信托的担保如下：

表 10-40：2018 年末发行人对外银行贷款、信托担保情况

单位：元

| 被担保方               | 担保余额       | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 | 反担保措施（如有） |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 50,000.00  | 2016/7/7   | 2019/7/7   | 否          | -         |
| 泰州市新滨江开发有限责任公司     | 34,200.00  | 2014/7/24  | 2019/7/22  | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 50,000.00  | 2016/6/29  | 2021/6/28  | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 100,000.00 | 2016/8/11  | 2019/8/11  | 否          | -         |
| 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 47,330.00  | 2016/3/16  | 2021/3/22  | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 50,000.00  | 2016/7/29  | 2019/7/29  | 否          | -         |
| 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 34,000.00  | 2016/1/21  | 2021/1/20  | 否          | -         |
| 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 15,500.00  | 2016/1/4   | 2020/12/19 | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 50,000.00  | 2018/2/12  | 2020/3/27  | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 31,250.00  | 2016/3/29  | 2019/3/28  | 否          | -         |
| 泰州市新滨江开发有限责任公司     | 40,900.00  | 2016/4/6   | 2022/12/31 | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 33,500.00  | 2016/12/30 | 2019/12/30 | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 26,000.00  | 2016/7/29  | 2021/7/28  | 否          | -         |

| 被担保方               | 担保余额      | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 | 反担保措施（如有） |
|--------------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|
| 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 27,000.00 | 2018/1/10  | 2021/1/9   | 否          | -         |
| 泰州市新滨江开发有限责任公司     | 30,000.00 | 2014/12/10 | 2019/12/9  | 否          | -         |
| 泰州高教投资发展有限公司       | 27,500.00 | 2016/3/25  | 2019/3/24  | 否          | -         |
| 泰州市城市建设投资集团有限公司    | 6,000.00  | 2014/12/25 | 2019/12/24 | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 17,000.00 | 2017/6/20  | 2019/6/19  | 否          | -         |
| 泰州市第二城南污水处理有限公司    | 7,500.00  | 2015/5/29  | 2020/5/28  | 否          | -         |
| 泰州市新滨江开发有限责任公司     | 16,500.00 | 2016/1/4   | 2024/1/4   | 否          | -         |
| 泰州市新滨江开发有限责任公司     | 5,000.00  | 2014/8/13  | 2019/8/13  | 否          | -         |
| 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 11,500.00 | 2015/12/30 | 2025/12/29 | 否          | -         |
| 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 10,500.00 | 2015/12/29 | 2025/12/28 | 否          | -         |
| 泰州高教投资发展有限公司       | 10,800.00 | 2017/12/29 | 2019/12/28 | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 10,000.00 | 2018/1/25  | 2019/1/25  | 否          | -         |
| 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 9,600.00  | 2016/2/29  | 2019/2/25  | 否          | -         |
| 泰州市新泰建设发展有限公司      | 7,000.00  | 2015/1/7   | 2021/11/23 | 否          | -         |
| 江苏登科包装材料有限公司       | 4,500.00  | 2016/4/29  | 2021/4/28  | 否          | 股权质押      |
| 泰州市新滨江开发有限责任公司     | 666.00    | 2014/1/23  | 2019/1/23  | 否          | -         |
| 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 4,000.00  | 2018/1/5   | 2021/1/5   | 否          | -         |
| 泰州市新滨江开发有限责任公司     | 167.00    | 2014/11/21 | 2019/1/23  | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司         | 30,000.00 | 2018/7/23  | 2020/1/22  | 否          | -         |
| 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 5,000.00  | 2018/8/21  | 2019/4/19  | 否          | -         |
| 江苏省城乡建设投资集团有限公司    | 6,100.00  | 2014/10/29 | 2029/10/27 | 否          | -         |
| 江苏省城乡建设投资集团有限公司    | 41,250.00 | 2014/10/29 | 2029/10/27 | 否          | -         |

| 被担保方       | 担保余额       | 担保起始日     | 担保到期日     | 担保是否已经履行完毕 | 反担保措施（如有） |
|------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 泰州汽车城有限公司  | 16,700.00  | 2018/8/31 | 2021/8/30 | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司 | 30,000.00  | 2017/3/22 | 2020/3/21 | 否          | -         |
| 泰州鑫泰集团有限公司 | 15,000.00  | 2018/9/11 | 2020/9/11 | 否          | -         |
| 合计         | 911,963.00 |           |           |            |           |

## 2、截至2018年末，发行人对外企业发行企业债券担保如下：

单位：万元

| 序号 | 被担保方           | 担保类型 | 担保方式 | 担保金额   | 期限                    | 被担保人企业性质 | 反担保措施 |
|----|----------------|------|------|--------|-----------------------|----------|-------|
| 1  | 泰州市新滨江开发有限责任公司 | 企业债  | 保证   | 60,000 | 2014.03.05.2021.03.05 | 国企       | -     |
| 合计 |                |      |      | 60,000 |                       |          |       |

截至 2018 年末，在全部对外担保中，被担保单位大部分为国有企业，被担保企业目前经营以及财务情况正常，发行人出现代偿的可能性较小。

## 3、截至 2018 年末，发行人担保客户集中度如下：

截至 2018 年末，被担保单位前 5 名共计金额为 870,263.00 万元，占对外担保总额的 95.43%，担保集中度如下：

单位：万元

| 序号 | 被担保单位              | 担保金额       | 占比     | 公司股东或实际控制人         | 信用状况 |
|----|--------------------|------------|--------|--------------------|------|
| 1  | 泰州鑫泰集团有限公司         | 492,750.00 | 50.70% | 泰州市政府国有资产监督管理委员会   | 良好   |
| 2  | 泰州市新滨江开发有限责任公司     | 187,433.00 | 19.28% | 泰州市政府国有资产监督管理委员会   | 良好   |
| 3  | 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司 | 164,430.00 | 16.92% | 泰州医药高新技术产业开发区财政局   | 良好   |
| 4  | 江苏省城乡建设投资集团有限公司    | 47,350.00  | 4.87%  | 中国江苏国际经济技术合作集团有限公司 | 良好   |
| 5  | 泰州高教投资发展有限公司       | 38,300.00  | 3.94%  | 泰州市政府国有资产监督管理委员会   | 良好   |
|    | 总计                 | 870,263.00 | 95.71% |                    |      |

发行人前五大被担保企业基本情况如下：

### 1. 泰州鑫泰集团有限公司

泰州鑫泰集团有限公司成立于 2001 年 9 月 14 日，注册资本 205072.56 万人

民币。经营范围：经营管理授权范围内的国有资产；国有资产投资、租赁、收购；房地产投资；境内外招商引资；投资项目招标、投标；经济信息咨询；中介代理服务；经营管理授权范围内的集体资产；一般物品的仓储。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### 2. 泰州市新滨江开发有限责任公司

泰州市新滨江开发有限责任公司成立于 2000 年 8 月 18 日，注册资本 433000 万人民币。经营范围：基础设施开发、高新科技开发；房屋租赁、汽车租赁及其他设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### 3. 泰州医药高新技术产业投资发展有限公司

泰州医药高新技术产业投资发展有限公司成立于 2011 年 8 月 3 日，注册资本 50000 万元人民币。经营范围：以自有资金从事实业投资、股权投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；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）；医药研发平台的运营与管理；医药会展服务；经济信息咨询服务；房屋、机械设备租赁，物业管理，从事政府授权范围内的国有资产的经营、资本运作，房屋建筑工程施工，城市基础设施建设，城市防洪工程建设的建设、管理、维护，水土资源开发利用，水利工程施工设备物资采购、供应，污水处理、绿化工程、市政工程。（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）。

#### 4. 江苏省城乡建设投资集团有限公司

江苏省城乡建设投资集团有限公司成立于 2014 年 09 月 30 日，注册资本 300000 万元人民币。经营范围：保障性安居工程等城乡住建的投资，市政基础设施建设的投资，棚户区改造，棚改统贷统还平台的建设与管理。

#### 5. 泰州高教投资发展有限公司

泰州高教投资发展有限公司成立于 2004 年 6 月 3 日，注册资本 501,500.00 万元。经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：市政工程，道路桥梁工程、绿化景观工程施工；土地开发；场地平整服务等。

## 五、发行人受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产合计 1,008,185.28 万元，其中受限无形资

产 191,263.42 万元、受限投资性房地产 313,540.30 万元，受限存货 415,106.27 万元，受限货币资金 88,275.30 万元。受限资产情况如下：

表 10-41：2018 年末发行人受限房屋和土地资产情况

单位：元

| 序号 | 资产名称                     | 资产账面净值         | 抵押日        | 到期日        | 抵押/质押人          |
|----|--------------------------|----------------|------------|------------|-----------------|
| 1  | 泰州国用（2009）第 7306 号       | 517,509,954.00 | 2011.12.30 | 2022.12.29 | 国家开发银行江苏省分行（银团） |
| 2  | 泰州国用（2012）第 15525 号      | 285,604,278.67 | 2017.03.28 | 2023.03.27 | 国家开发银行江苏省分行     |
| 3  | 泰州国用（2012）第 15534 号      | 95,913,920.67  | 2017.03.28 | 2023.03.27 | 国家开发银行江苏省分行     |
| 4  | 泰州国用（2012）第 15551 号      | 347,352,002.00 | 2017.03.28 | 2023.03.27 | 国家开发银行江苏省分行     |
| 5  | 泰州国用（2014）第 98 号         | 208,775,188.44 | 2014.01.09 | 2021.10.31 | 中行（银团）          |
| 6  | 泰州国用（2014）第 13244 号      | 122,437,692.22 | 2013.3.28  | 2023.3.27  | 国开行江苏省分行        |
| 7  | 泰州国用（2013）第 17917 号      | 289,424,707.84 | 2018.6.12  | 2020.6.11  | 大连银行上海分行        |
| 8  | 泰州国用（2013）第 17915 号      | 45,616,443.31  | 2015.12.28 | 2020.12.19 | 江苏银行泰州新区支行      |
| 9  | 2014 第 18398 号           | 272,187,679.80 | 2014.12.30 | 2019.12.30 | 建行（银团）          |
| 10 | 2014 第 18401 号           | 338,172,572.20 | 2014.12.30 | 2019.12.30 | 建行（银团）          |
| 11 | 2014 第 18402 号           | 431,416,750.83 | 2014.12.30 | 2019.12.30 | 建行（银团）          |
| 12 | 2014 第 18403 号           | 64,475,818.17  | 2014.12.30 | 2019.12.30 | 建行（银团）          |
| 13 | 2015 第 1494 号            | 125,804,996.20 | 2014.12.30 | 2019.12.30 | 建行（银团）          |
| 14 | 2015 第 9885 号            | 348,304,717.80 | 2015.10.20 | 2019.10.19 | 太平石化            |
| 15 | 2015 第 8489 号            | 223,070,018.00 | 2014.10.28 | 2039.10.27 | 国开行江苏省分行        |
| 16 | 2015 第 1504 号            | 194,875,662.00 | 2014.12.30 | 2019.12.30 | 建行（银团）          |
| 17 | 2015 第 7129 号            | 50,607,410.00  | 2016.6.12  | 2021.6.11  | 光大银行南京分行        |
| 18 | 2015 第 16330 号           | 412,383,459.60 | 2016.06.12 | 2021.06.11 | 光大银行南京分行        |
| 19 | 苏（2016）泰州不动产权第 0022761 号 | 120,642,253.60 | 2014.10.28 | 2039.10.27 | 国开行江苏省分行        |
| 20 | 苏（2016）泰州不动产权第 0022762 号 | 288,665,687.60 | 2016.06.12 | 2021.06.11 | 光大银行南京分行        |

| 序号 | 资产名称                     | 资产账面净值            | 抵押日        | 到期日        | 抵押/质押人          |
|----|--------------------------|-------------------|------------|------------|-----------------|
| 21 | 苏（2017）泰州不动产权第 0002253 号 | 427,098,349.37    | 2017.12.26 | 2032.11.30 | 农行（银团）          |
| 22 | 苏（2017）泰州不动产权第 0002254 号 | 853,357,292.23    | 2017.12.26 | 2032.11.30 | 农行（银团）          |
| 23 | 泰房权证开发字第 S0007711 号      | 88,179,500.87     | 2014.03.20 | 2021.10.31 | 中行（银团）          |
| 24 | 泰房权证开发字第 S0007251 号      | 218,515,212.88    | 2014.03.20 | 2021.10.31 | 中行（银团）          |
| 25 | 泰房权证开发字第 80000010 号      | 139,140,575.43    | 2014.10.28 | 2039.10.27 | 国家开发银行江苏省分行     |
| 26 | 泰房权证开发字第 S0006704 号      | 678,621,370.47    | 2011.12.30 | 2022.12.29 | 国家开发银行江苏省分行（银团） |
| 27 | 泰房权证开发字第 S0007255 号      | 161,488,805.32    | 2015.12.28 | 2020.12.19 | 江苏银行泰州新区支行      |
| 28 | 泰州国用（2007）第 0006 号       | 24,738,480.00     | 2017.03.28 | 2023.03.27 | 国家开发银行江苏省分行     |
| 29 | 泰州国用（2009）第 7318 号       | 8,435,624.13      | 2014.10.28 | 2039.10.27 | 国家开发银行江苏省分行     |
| 30 | 泰州国用（2009）第 7319 号       | 11,179,041.33     | 2017.03.28 | 2023.03.27 | 国家开发银行江苏省分行     |
| 31 | 泰州国用（2010）第 14353 号      | 176,630,974.77    | 2011.12.30 | 2022.12.29 | 国家开发银行江苏省分行（银团） |
| 32 | 泰州国用（2010）第 12050 号      | 40,954,363.38     | 2017.03.28 | 2023.03.27 | 国家开发银行江苏省分行     |
| 33 | 泰州国用（2013）第 5955 号       | 18,557,748.00     | 2015.12.28 | 2020.12.19 | 江苏银行泰州新区支行      |
| 34 | 泰州国用（2005）第 0627-1 号     | 8,440,218.00      | 2015.12.28 | 2020.12.19 | 江苏银行泰州新区支行      |
| 35 | 苏（2017）泰州不动产权第 0000737 号 | 711,637,748.17    | 2018.2.27  | 2027.12.31 | 交通银行泰州分行        |
| 36 | 苏（2016）泰州不动产权第 0064091 号 | 848,883,355.16    | 2018.6.21  | 2021.9.21  | 民生银行泰州分行        |
| 37 |                          |                   | 2018.11.13 | 2019.11.13 |                 |
| 38 | 银行承兑汇票保证金                | 56,646,000.00     | -          | -          | -               |
| 39 | 存单质押保证金                  | 780,000,000.00    | -          | -          | -               |
| 40 | 公积金保证金                   | 46,106,955.14     | -          | -          | -               |
|    | 合计                       | 10,081,852,827.60 |            |            |                 |

## 六、发行人关联交易情况

### （一）存在控制关系的关联方

控制本公司的关联方：泰州市人民政府。

受本公司控制的关联方：详见“发行人与子公司的投资关系”。

其他关联方：

| 名称                  | 关联方关系 |
|---------------------|-------|
| 泰州复旦张江药业有限公司        | 投资关系  |
| 泰州万拓城镇改造开发有限公司      | 投资关系  |
| 泰州双兴建设有限公司          | 投资关系  |
| 泰州医药城国科化物生物医药科技有限公司 | 投资关系  |
| 泰州联信建设有限公司          | 投资关系  |

### （二）关联交易情况

1、截至 2018 年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

| 被担保单位名称      | 担保金额      | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|-----------|------------|------------|------------|
| 江苏华为医药物流有限公司 | 5,000.00  | 2018/7/5   | 2019/5/9   | 否          |
| 江苏华为医药物流有限公司 | 2,000.00  | 2018/8/22  | 2019/8/22  | 否          |
| 江苏华为医药物流有限公司 | 4,999.00  | 2018/4/28  | 2019/4/28  | 否          |
| 江苏华为医药物流有限公司 | 1,000.00  | 2018/9/27  | 2019/9/26  | 否          |
| 江苏华为医药物流有限公司 | 10,000.00 | 2018/10/30 | 2019/10/30 | 否          |
| 泰州华盛投资开发有限公司 | 6,000.00  | 2018/12/29 | 2019/10/28 | 否          |
| 合计           | 28,999.00 |            |            |            |

2、关联方应收应付款项

截至2018年末，发行人关联方应付款项如下：

单位：万元

| 科目    | 关联方        | 余额        |
|-------|------------|-----------|
| 其他应付款 | 泰州联信建设有限公司 | 97,506.84 |

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人已发行尚未兑付的债券融资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人（含子公司）已发行尚未兑付的债券融资情况如下：

表 11-1：截至募集说明书签署之日发行人已发行尚未兑付的债券融资情况

单位：万元

| 债券名称     | 证券类别 | 评级  | 起息日        | 发行金额       | 债券期限 | 发行利率  | 公开/非公开性 | 债券余额       |
|----------|------|-----|------------|------------|------|-------|---------|------------|
| 15 华信 01 | 私募债  | AA+ | 2015-09-17 | 100,000.00 | 5 年  | 6.90% | 非公开     | 100,000.00 |
| 15 华信 02 | 私募债  | AA+ | 2015-09-24 | 100,000.00 | 5 年  | 6.7%  | 非公开     | 100,000.00 |
| 16 泰高 01 | 私募债  | AA+ | 2016-08-26 | 100,000.00 | 5 年  | 4.0%  | 非公开     | 15,000.00  |
| 17 华信 01 | 私募债  | AA+ | 2017-11-20 | 102,000.00 | 5 年  | 6.20% | 非公开     | 102,000.00 |
| 18 泰投 01 | 私募债  | AA+ | 2018-04-26 | 79,000.00  | 5 年  | 7.5%  | 非公开     | 79,000.00  |
| 19 泰投 01 | 私募债  | AA+ | 2019-03-27 | 86,000.00  | 5 年  | 7.2%  | 非公开     | 86,000.00  |
| 19 泰投 02 | 私募债  | AA+ | 2019-10-23 | 71,000.00  | 5 年  | 6.5%  | 非公开     | 71,000.00  |
| 19 泰投 03 | 私募债  | AA+ | 2019-10-23 | 20,000.00  | 5 年  | 6.5%  | 非公开     | 20,000.00  |
| 合计       |      |     |            | 658,000.00 |      |       |         | 573,000.00 |

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在延期支付已发行债券本息的情况。

### 二、发行人已发行企业债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署之日，发行人“11 泰医高债”已于 2018 年 4 月正常到期兑付，其募集资金使用情况如下：

表 11-2：“11 泰医高债”募集资金使用情况

单位：万元

| 序号 | 项目名称                 | 项目总投资      | 拟使用本期债券募集资金 | 已使用债券资金    | 债券资金占项目总投资比例 |
|----|----------------------|------------|-------------|------------|--------------|
| 1  | 泰州生物医药高新技术产业出口创新基地二期 | 308,008.00 | 160,000.00  | 160,000.00 | 51.94%       |
| 合计 |                      | 308,008.00 | 160,000.00  | 160,000.00 | 51.94%       |

发行人上述已发行债券资金均已按照计划落实使用，有关项目按照项目工程计划实施。

### 三、发行人其他融资情况

截至 2019 年 9 月末，发行人及其子公司尚有未兑付中票 150,000 万元，定向融资工具 330,000 万元，理财直接债务融资工具 30,000 万元，信托产品余额 753,829.00 万元，融资租赁余额 190,541.30 万元，美元债 141,381.92 万元人民币，金额总计 1,595,752.22 万元。

表 11-3：截至 2019 年 9 月末发行人其他融资情况

单位:万元

| 序号 | 名称             | 借款人             | 借款种类 | 主承销商                  | 余额      | 公开/<br>非公开<br>性 | 发行期限                  | 利率<br>(%) |
|----|----------------|-----------------|------|-----------------------|---------|-----------------|-----------------------|-----------|
| 1  | 17 泰华信 MTN001  | 泰州华信药业投资有限公司    | 中期票据 | 上海浦东发展银行股份有限公司        | 100,000 | 公开              | 2017.2.22-2022.2.22   | 6.2       |
| 2  | 15 泰华信 MTN001  | 泰州华信药业投资有限公司    | 中期票据 | 上海浦东发展银行股份有限公司        | 50,000  | 公开              | 2015.10.26-2020.10.26 | 6.2       |
| 3  | 17 泰华信 PPN001  | 泰州华信药业投资有限公司    | 定向工具 | 华泰证券股份有限公司/浙商银行股份有限公司 | 50,000  | 非公开             | 2017.4.19-2022.4.19   | 5.75      |
| 4  | 18 泰华信 PPN001  | 泰州华信药业投资有限公司    | 定向工具 | 兴业银行股份有限公司            | 50,000  | 非公开             | 2018.03.29-2023.04.02 | 7.5       |
| 5  | 19 泰华信 PPN001  | 泰州华信药业投资有限公司    | 定向工具 | 兴业银行股份有限公司            | 50,000  | 非公开             | 2019.01.22-2020.01.22 | 6.75      |
| 6  | 19 泰华信 PPN002  | 泰州华信药业投资有限公司    | 定向工具 | 南京银行股份有限公司            | 50,000  | 非公开             | 2019.03.13-2022.03.13 | 7         |
| 7  | 19 泰华信 PPN003  | 泰州华信药业投资有限公司    | 定向工具 | 南京银行股份有限公司            | 50,000  | 非公开             | 2019.10.09-2022.10.09 | 6.5       |
| 8  | 14 泰州医药 PRN001 | 泰州中国医药城资产管理有限公司 | 定向工具 | 江苏银行泰州分行/招行泰州分行       | 30,000  | 非公开             | 2014.12.31-2024.12.29 | 8.5       |
| 9  | 15 泰州医药 PRN001 | 泰州中国医药城资产管理有限公司 | 定向工具 | 江苏银行泰州分行/招行泰州分行       | 50,000  | 非公开             | 2015.5.28-2020.5.28   | 7         |

|    |    |              |                    |                   |           |     |                           |      |
|----|----|--------------|--------------------|-------------------|-----------|-----|---------------------------|------|
| 10 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 理财直接<br>债务融资<br>工具 | 中国民生银行股份有限公司      | 30,000    | 非公开 | 2018.8.10<br>-2020.8.10   | 5.35 |
| 11 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 上海国际信托有限公司        | 120,000   | 非公开 | 2017.1.13-<br>2020.1.12   | 5.7  |
| 12 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 江苏省国际信托有<br>限责任公司 | 20,000    | 非公开 | 2018.1.12-<br>2020.1.11   | 7.6  |
| 13 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 江苏省国际信托有<br>限责任公司 | 30,000    | 非公开 | 2018.4.4-<br>2020.4.3     | 8.7  |
| 14 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 上海国际信托有限<br>公司    | 20,000.00 | 非公开 | 2017.12.4-<br>2019.12.3   | 6.75 |
| 15 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 上海信托              | 20,000.00 | 非公开 | 2017.12.4-<br>2019.12.3   | 6.75 |
| 16 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 华宝信托              | 10,000.00 | 非公开 | 2018.5.29-<br>2020.5.29   | 9.3  |
| 17 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 华宝信托              | 30,000.00 | 非公开 | 2018.6.22-<br>2020.6.22   | 9.3  |
| 18 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 紫金信托              | 60,000.00 | 非公开 | 2018.6.1-<br>2020.6.1     | 10.5 |
| 19 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 国投泰康              | 1,950.00  | 非公开 | 2018.7.13-<br>2020.7.13   | 10   |
| 20 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 国投泰康              | 6,800.00  | 非公开 | 2018.10.12-<br>2020.10.12 | 11   |
| 21 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 国投泰康              | 11,520.00 | 非公开 | 2018.11.14-<br>2020.11.14 | 11   |
| 22 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 国投泰康              | 26,830.00 | 非公开 | 2018.11.23-<br>2020.11.23 | 11   |
| 23 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 国投泰康              | 1,160.00  | 非公开 | 2018.11.30-<br>2020.11.30 | 11   |
| 24 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托                 | 国投泰康              | 600       | 非公开 | 2018.12.7-<br>2020.12.7   | 11   |

|    |    |              |    |      |           |     |                           |      |
|----|----|--------------|----|------|-----------|-----|---------------------------|------|
| 25 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 国投泰康 | 600       | 非公开 | 2018.12.19-<br>2020.12.19 | 11   |
| 26 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 华鑫信托 | 19,320.00 | 非公开 | 2018.8.3-<br>2020.2.3     | 11   |
| 27 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 华鑫信托 | 6,760.00  | 非公开 | 2018.8.10-<br>2020.2.10   | 11   |
| 28 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 华鑫信托 | 5,840.00  | 非公开 | 2018.8.17-<br>2020.2.17   | 11   |
| 29 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 华鑫信托 | 8,120.00  | 非公开 | 2018.9.21-<br>2020.3.21   | 11   |
| 30 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 华鑫信托 | 20,000.00 | 非公开 | 2018.10.19-<br>2020.10.19 | 11   |
| 31 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 五矿信托 | 15,000.00 | 非公开 | 2018.9.11-<br>2020.9.11   | 11   |
| 32 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 五矿信托 | 2,000.00  | 非公开 | 2018.11.8-<br>2020.11.8   | 11   |
| 33 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 695       | 非公开 | 2018.10.9-<br>2021.10.9   | 11.3 |
| 34 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 186       | 非公开 | 2018.10.18-<br>2021.10.9  | 11.3 |
| 35 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 4,333.00  | 非公开 | 2018.10.19-<br>2021.10.9  | 11.3 |
| 36 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 19,320.00 | 非公开 | 2018.10.26-<br>2021.10.9  | 11.3 |
| 37 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 3,334.00  | 非公开 | 2018.11.8-<br>2021.10.9   | 11.3 |
| 38 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 5,240.00  | 非公开 | 2018.11.13-<br>2021.10.9  | 11.3 |
| 39 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 2,894.00  | 非公开 | 2018.12.13-<br>2021.10.9  | 11.3 |
| 40 | -- |              | 信托 | 中信信托 | 30,667.00 | 非公开 | 2018.12.20-               | 11.3 |

|    |    |              |      |                |            |     |                           |           |
|----|----|--------------|------|----------------|------------|-----|---------------------------|-----------|
|    |    | 泰州华信药业投资有限公司 |      |                |            |     | 2021. 10. 9               |           |
| 41 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 融资租赁 | 太平石化金融租赁有限责任公司 | 21,016.60  | 非公开 | 2015. 10. 14-2019. 10. 14 | 6.35      |
| 42 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 融资租赁 | 远东国际租赁有限公司     | 12,980.00  | 非公开 | 2015. 10. 23-2020. 10. 22 | 5.79      |
| 43 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 融资租赁 | 远东国际租赁有限公司     | 14,160.00  | 非公开 | 2016. 1. 29-2021. 1. 5    | 5.54      |
| 44 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 融资租赁 | 平安租赁           | 70,000.00  | 非公开 | 2018. 7. 18-2023. 7. 18   | 7.53      |
| 45 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 融资租赁 | 中航租赁           | 20,000.00  | 非公开 | 2018. 7. 24-2022. 7. 24   | 6.55      |
| 46 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 融资租赁 | 越秀租赁           | 27,384.70  | 非公开 | 2018. 9. 30-2023. 9. 30   | 5.87      |
| 47 | -- | 华盛投资         | 融资租赁 | 江西中通融资租赁       | 25,000.00  | 非公开 | 2018. 8. 22-2019. 8. 21   | 4.4       |
| 48 | -- | 华信药业（香港）     | 美元债  | 法国巴黎银行、浦发银行    | 141,381.92 | 非公开 | 2018. 3. 15-2021. 3. 15   | 6.8       |
| 49 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 华鑫信托           | 19,950     | 非公开 | 2019. 1. 31-2020. 12. 31  | 11.3      |
| 50 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 五矿信托           | 23,030.00  | 非公开 | 2019. 3. 28-2021. 3. 28   | 11.3<br>7 |
| 51 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 五矿信托           | 9,970.00   | 非公开 | 2019. 4. 28-2021. 4. 28   | 9.51      |
| 52 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 爱建信托           | 3,730.00   | 非公开 | 2019. 3. 26-2021. 3. 26   | 11        |
| 53 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 爱建信托           | 20,330.00  | 非公开 | 2019. 4. 12-2021. 3. 26   | 11        |
| 54 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 爱建信托           | 1,250.00   | 非公开 | 2019. 4. 30-2021. 3. 26   | 11        |

|    |    |              |    |       |              |     |                     |      |
|----|----|--------------|----|-------|--------------|-----|---------------------|------|
| 55 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 陆家嘴信托 | 65,000.00    | 非公开 | 2019.6.13-2021.6.13 | 9.9  |
| 56 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 兴业信托  | 17,400.00    | 非公开 | 2019.7.17-2021.7.17 | 9.95 |
| 57 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 兴业信托  | 30,000.00    | 非公开 | 2019.7.26-2021.7.26 | 9.95 |
| 58 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 兴业信托  | 30,000.00    | 非公开 | 2019.8.6-2021.8.6   | 9.95 |
| 59 | -- | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 兴业信托  | 30,000.00    | 非公开 | 2019.9.3-2021.9.3   | 9.95 |
| 合计 |    |              |    |       | 1,595,752.22 |     | 合计                  |      |

上述已发行的债券或者发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。截至本募集说明书申报之日，发行人未作为其他企业发行项目收益债的差额补偿人，不承担补足义务。

其中，截至2018年末，发行人高利融资明细如下：

单位:万元

| 序号 | 借款人          | 借款种类 | 主承销商 | 余额        | 公开/非公开性 | 发行期限                  | 利率(%) |
|----|--------------|------|------|-----------|---------|-----------------------|-------|
| 1  | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 紫金信托 | 60,000.00 | 非公开     | 2018.6.1-2020.6.1     | 10.50 |
| 2  | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 国投泰康 | 1,950.00  | 非公开     | 2018.7.13-2020.7.13   | 10.00 |
| 3  | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 国投泰康 | 6,800.00  | 非公开     | 2018.10.12-2020.10.12 | 11.00 |
| 4  | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 国投泰康 | 11,520.00 | 非公开     | 2018.11.14-2020.11.14 | 11.00 |
| 5  | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 国投泰康 | 26,830.00 | 非公开     | 2018.11.23-2020.11.23 | 11.00 |
| 6  | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 国投泰康 | 1,160.00  | 非公开     | 2018.11.30-2020.11.30 | 11.00 |
| 7  | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 国投泰康 | 600.00    | 非公开     | 2018.12.7-2020.12.7   | 11.00 |
| 8  | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 国投泰康 | 600.00    | 非公开     | 2018.12.19-2020.12.19 | 11.00 |
| 9  | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托   | 华鑫信托 | 19,320.00 | 非公开     | 2018.8.3-2020.2.3     | 11.00 |

|    |              |    |      |            |     |                       |       |
|----|--------------|----|------|------------|-----|-----------------------|-------|
| 10 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 华鑫信托 | 6,760.00   | 非公开 | 2018.8.10-2020.2.10   | 11.00 |
| 11 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 华鑫信托 | 5,840.00   | 非公开 | 2018.8.17-2020.2.17   | 11.00 |
| 12 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 华鑫信托 | 8,120.00   | 非公开 | 2018.9.21-2020.3.21   | 11.00 |
| 13 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 华鑫信托 | 20,000.00  | 非公开 | 2018.10.19-2020/10/19 | 11.00 |
| 14 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 五矿信托 | 2,000.00   | 非公开 | 2018.11.8-2020.11.8   | 11.00 |
| 15 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 695.00     | 非公开 | 2018.10.9-2021.10.9   | 11.30 |
| 16 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 186.00     | 非公开 | 2018.10.18-2021.10.9  | 11.30 |
| 17 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 4,333.00   | 非公开 | 2018.10.19-2021.10.9  | 11.30 |
| 18 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 19,320.00  | 非公开 | 2018.10.26-2021.10.9  | 11.30 |
| 19 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 3,334.00   | 非公开 | 2018.11.8-2021.10.9   | 11.30 |
| 20 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 5,240.00   | 非公开 | 2018.11.13-2021.10.9  | 11.30 |
| 21 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 2,894.00   | 非公开 | 2018.12.13-2021.10.9  | 11.30 |
| 22 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 中信信托 | 30,667.00  | 非公开 | 2018.12.20-2021.10.9  | 11.30 |
| 23 | 泰州华信药业投资有限公司 | 信托 | 五矿信托 | 15,000.00  | 非公开 | 2018.9.11-2020.9.11   | 11.00 |
| 合计 |              |    |      | 253,169.00 |     |                       |       |

截至2018年末，发行人总资产价值为6,619,967.23万元，高利融资金额为253,169.00万元，占比3.82%。

#### 四、相关承诺

发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金用途的基本情况

本期债券基础发行额 5 亿元，其中 1.5 亿元用于中国医药城六期标准厂房项目，1.5 亿元用于工业邻里中心项目，2 亿元用于补充营运资金；如本期债券行使弹性配售额选择权，总发行规模变为 8 亿元（5+3 亿元），其中 1.5 亿元用于中国医药城六期标准厂房项目，3.3 亿元用于工业邻里中心项目，3.2 亿元用于补充营运资金。

鉴于目前出现的新型冠状病毒感染肺炎疫情，为贯彻落实国务院、省政府、市政府关于防控疫情的相关要求，发行人将在中国医药城六期标准厂房项目建成后，优先出租给防疫相关的医药企业使用；在工业邻里中心项目建成后，优先防疫类医药企业的职工租住；补充营运资金的部分募集资金优先用于与防控疫情相关的事项，包括但不限于医药商品销售、医药仓储物流及防控疫情的必要物资采购等。

具体使用计划如下表：

表 12-1：本期债券募集资金使用计划表

单位：万元

| 序号 | 项目名称          | 项目总投资      | 募投资金投入金额  | 占投资总额的比例 | 占募集资金的比例 |
|----|---------------|------------|-----------|----------|----------|
| 1  | 中国医药城六期标准厂房项目 | 110,119.50 | 15,000.00 | 13.62%   | 18.75%   |
| 2  | 工业邻里中心项目      | 55,000.00  | 33,000.00 | 60.00%   | 41.25%   |
| 3  | 补充营运资金        | -          | 32,000.00 | -        | 40.00%   |
| 合计 |               | 165,119.5  | 80,000.00 | -        | 100%     |

### 二、募集资金投资项目情况

#### （一）中国医药城六期标准厂房项目

##### 1、项目审批情况

表 12-2：中国医药城六期标准厂房项目审批情况一览表

| 项目审批文件                                   | 批复部门           | 批准文号或证号                     | 印发时间             |
|------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| 关于中国医药城六期标准厂房项目可行性研究报告的批复                | 泰州医药高新区发<br>改委 | 泰高新发改发【2016】183 号           | 2016 年 12 月 13 日 |
| 关于对《泰州华信药业投资有限公司中国医药城六期标准厂房项目环境影响报告表》的批复 | 泰州市环境保护局       | 泰环高新【2016】104 号             | 2016 年 6 月 1 日   |
| 关于泰州华信药业投资有限公司中国医药城六期标准厂房项目节能评估报告表的审查意见  | 泰州医药高新区发<br>改委 | 泰高新发能环审【2016】18 号           | 2016 年 12 月 13 日 |
| 建设用地规划许可证                                | 泰州市规划局         | 地字第 321200201630011 号       | 2016 年 12 月 21 日 |
| 建设工程规划许可证                                | 泰州市规划局         | 建字第 321200201730004 号       | 2017 年 2 月 10 日  |
| 不动产权证书（国有建设用地使用权）                        | 泰州市国土资源局       | 苏（2017）泰州不动产权第<br>0002253 号 | 2017 年 1 月 13 日  |
| 不动产权证书（国有建设用地使用权）                        | 泰州市国土资源局       | 苏（2017）泰州不动产权第<br>0002254 号 | 2017 年 1 月 13 日  |

## 2、项目实施主体

项目实施主体为泰州华信药业投资有限公司。

## 3、项目建设内容

项目位于泰州国家高新技术产业开发区药城大道南侧，秀水路东侧，主要功能设计为中国医药城保健、美化、中药、医疗器械等中小生产企业标准厂房。占地面积 184,577 平方米（约合 276.9 亩），总建筑面积 328076.35 平方米，其中：地上建筑面积 304343.62 平方米，包括 3-9 层的标准厂房 20 幢、1 层的门卫 5 栋及配套设施（给排水、消防、电气、污水、通讯、管网等），地下建筑面积 23732.73 平方米（包括地下车库、消防水池、泵房），地面停车位 364 个，地下停车位 608 个，建筑密度 40%，绿地率 14.5%，容积率 1.633。

2016 年 12 月 13 日，泰州医药高新区发改委批复的《关于中国医药城六期标准厂房项目可行性研究报告的批复》（泰高新发改发[2016]183 号）中批复的总建筑面积 324827.88 平方米，其中地上建筑面积 301359.56 平方米；2017 年 2 月 10 日由泰州市规划局批复的《建设工程规划许可证》中批复的总建筑面积合计为 328076.35 平方米，其中地上建筑面积 304343.62 平方米。项目建设工程规划许可中建筑面积比泰州市发改委项目批复中建筑面积多 3248.47 平方米，其中地上建筑面积差额为 2984.06 平方米，地下建筑面积差额为 264.41 平方米，总差异占总建筑面积 0.99%，比重未超过 10%。项目建设工程规划许可证与发改委批

复存在轻微差额，系泰州市规划局根据项目施工实际画图情况进行的调整。项目建筑面积以建设工程规划许可证面积为准。

项目地块被中间的一条河道分为南北两区，南区布置 8 幢 4F 的标准厂房，其余建筑布置在北区。南区的货流主入口位于南侧檀香路、人流出入口位于西侧秀水路，北区的货流主入口位于南侧丁香路、东西两侧分别设置货流次入口、人流出入口。每个入口处设置一门卫。

项目主要技术指标如下：

| 序号  | 指标名称   |    | 单位             | 指标值       | 备 注     |
|-----|--------|----|----------------|-----------|---------|
| 1   | 总用地面积  |    | m <sup>2</sup> | 184577    | 276.9 亩 |
| 2   | 建筑占地面积 |    | m <sup>2</sup> | 60564.28  |         |
| 3   | 堆场面积   |    | m <sup>2</sup> | 13433.57  |         |
| 4   | 总建筑面积  |    | m <sup>2</sup> | 328076.35 |         |
| 4.1 | 地上建筑面积 |    | m <sup>2</sup> | 304343.62 |         |
|     | 其中     | 厂房 | m <sup>2</sup> | 304263.62 | 20 幢    |
|     |        | 门卫 | m <sup>2</sup> | 80        | 5 幢     |
| 4.2 | 地下建筑面积 |    | m <sup>2</sup> | 23732.73  |         |
| 5   | 建筑密度   |    | %              | 40.09     |         |
| 6   | 容积率    |    |                | 1.633     |         |
| 7   | 绿地率    |    | %              | 14.5      |         |
| 8   | 地面停车位  |    | 个              | 364       |         |
| 9   | 地下停车位  |    | 个              | 608       |         |

本项目的建筑物如下：

| 序号 | 建（构）筑物 | 建筑面积<br>占地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 层数   | 单体面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 栋数 | 占地面积<br>小计<br>(m <sup>2</sup> ) | 建设面积小计<br>(m <sup>2</sup> ) | 地下建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 备注           |
|----|--------|-----------------------------------|------|---------------------------|----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| 1  | 生产厂房 A | 5380.75                           | 4    | 21928.61                  | 4  | 21523                           | 90698.5                     |                             |              |
| 2  | 生产厂房 B | 2010.78                           | 4    | 8127.68                   | 4  | 8043.12                         | 32510.72                    |                             |              |
| 3  | 生产厂房 C | 3231.48                           | 4    | 13033.36                  | 1  | 3231.48                         | 13033.36                    |                             |              |
| 4  | 生产厂房 D | 2255.58                           | 4    | 9106.88                   | 1  | 2255.58                         | 9106.88                     |                             |              |
| 5  | 生产厂房 E | 2255.58                           | 3    | 6862.28                   | 2  | 4511.16                         | 13724.56                    |                             |              |
| 6  | 生产厂房 F | 2741.88                           | 4    | 11074.6                   | 1  | 2741.88                         | 11074.6                     |                             |              |
| 7  | 生产厂房 G | 2509.9                            | 4    | 10124.16                  | 3  | 7529.7                          | 30372.48                    |                             |              |
| 8  | 生产厂房 H | 1767.46                           | -1/9 | 17220.74                  | 3  | 5302.38                         | 51662.22                    | 23732.73                    | 地上车库、消防水池、泵房 |
| 9  | 生产厂房 J | 5345.98                           | -1/9 | 52080.3                   | 1  | 5345.98                         | 52080.3                     |                             |              |

|    |    |    |   |    |    |          |           |  |  |
|----|----|----|---|----|----|----------|-----------|--|--|
| 10 | 门卫 | 16 | 1 | 16 | 5  | 80       | 80        |  |  |
| 合计 |    |    |   |    | 25 | 60564.28 | 304343.62 |  |  |

本项目生产车间与配套工程实行统一规划。根据本项目生产特征，结合厂区现有环境及自然环境，在符合国家现行的设计规范和泰州国家高新技术产业开发区总体规划、生产流程顺畅、交通运输方便、满足安全防火间距与清洁卫生要求、节约能耗、节省土地和便于生产管理等原则下，总平面布置中力求做到功能分区明确，管线走向短捷，交通组织合理，环境卫生条件良好和厂容厂貌整齐美观，以及有利于生产安全管理。项目厂址周边 500 米范围内无居民、学习、医院等环境保护敏感目标。

由于开发区防洪已作统一考虑，所以本项目竖向布置需满足开发区对场地标高的要求，另外需考虑场地排水畅通，建构筑物基础埋深和管线敷设合理，厂内外道路衔接合理，土方工程量尽可能小的原则。竖向布置为平坡式，场地采用暗管系统排水。

在运输方面，原则上厂外运输为汽车运输，厂内运输为叉车。具体运输方式根据入驻企业实际需要确定。

在道路方面，厂区内道路为环形周边式。道路分主干道、次干道和支路三个级别，其路面宽度分别为 9 米、6 米和 4 米。道路转弯半径以 9 米为主，局部地段为 6 米。车间引道与门坡道同宽。道路结构型式为：级配碎石垫层 15 厘米，水泥碎石稳定层 25 厘米，C30 混凝土面层 22 厘米。人行道结构型式为碎石垫层 10 厘米，C20 混凝土面层 10 厘米。

在人防设施方面，工厂四侧均设铸铁花式栏杆的透空围墙，高度均为 2.8 米。

在绿化方面，绿化能调节气候、提高湿度、减弱噪音、滞留尘埃，美化环境，改善劳动条件。厂区绿化在考虑绿化与美化相结合，种植形、姿佳美的树种、灌木、乔木相结合，在道路两旁种植不产生飞花扬絮的行道树，厂房四周泥土表面种植草皮，使厂区具有清洁美观的生产环境。本工程全厂绿化率为 14.5%。

#### 4、所在产业园区情况

本项目建设地点位于泰州医药高新区，该区有关情况如下：

##### （1）基本情况

泰州医药高新区起步于 1992 年创办的泰州经济开发区，2006 年启动中国医药城建设，2009 年升格为国家级高新技术产业开发区，先后被国家科技部、商务部确定为国家火炬计划医药产业基地、国家级医药出口基地和科技兴贸创新基地，是国家科技部、卫生部、国家食品药品监督管理局、国家中医药管理局与江苏省政府确定的部省共建园区，目前是国务院批准成立国内唯一的国家级医药高新区，是承接泰州医药产业建设的唯一载体。泰州医药高新区成为江苏省重点建设的特色产业基地之一，是江苏省委、省政府重点打造的全省生物技术与新医药产业核心区、综合改革试验区、转型升级先导区。

泰州医药高新区土地总面积 121.9 平方公里，现有常住人口 20 万人，其中城镇人口 17.2 万人，下辖泰州医药园区、泰州经济开发区、泰州出口加工区、泰州高等教育园区、泰州市周山河街区、泰州数据产业园区、泰州滨江工业园区等 7 个功能性园区，以及野徐镇、寺巷街道、明珠街道、凤凰街道、沿江街道等 5 个镇街。其中，泰州医药园区是泰州医药高新区的核心区域，总体规划面积 30 平方公里，已建成 16 平方公里，重点发展生物医药健康产业，致力打造疫苗、诊断试剂及高端医疗器械、生物制药、化学药新型制剂、中药现代化、保健品及化妆品等六大产业，建设以大健康产业集聚为特色的中国医药名城，打造了科研开发、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；泰州经济开发区与泰州出口加工区重点发展电子信息产业，着力打造新光电、新机电、新能源、新材料和现代服务业等产业；泰州滨江工业园重点发展高端石油化工、新材料产业；泰州数据产业园区重点发展软件和信息服务、电子商务、服务外包产业；泰州高等教育园区主要负责泰州本科学院的规划、建设和管理；泰州市周山河街区是泰州未来的城市客厅，目标建成商务核心区、绿色生态宜居区、优质教育集聚区。

## （2）发展规划

根据《泰州医药高新区工业经济“十三五”发展规划》，“十三五”期间，泰州医药高新区工业经济向高端化、智能化、绿色化、国际化迈进步伐进一步加快，在全球产业链的分工地位明显提升，综合实力和可持续发展能力显著增强。到 2020 年，新型工业化水平显著提升，自主创新能力显著增强，劳动生产率显

著提高，初步建成全球知名生物医药研发制造高地、长三角地区先进制造业高地和具有国际影响力的特色开放创新高地。具体发展目标如下：

①产业能级持续增强。产业链生态体系更加健全，基本建成以生物技术与新医药产业为龙头、先进制造业为主体、生产性服务业为支撑的全省重要先进制造业基地、产业科技创新基地。到 2020 年，形成生物医药、电子信息两个产值超千亿的战略性新兴产业集群以及新材料、新能源、装备制造等百亿级产业集聚。规上工业产值突破 2000 亿元，高新技术产业产值占规模以上工业比重、生产性服务业占服务业增加值比重均达 45%左右。

②创新能力显著提高。全面实现创新驱动的发展模式，建成一批国家级以上的企业研发中心，搭建一批具有产业特色的公共技术服务平台。到 2020 年，创新驱动发展的体制机制基本建立，拥有一批关键核心技术和知名自主品牌，成为全国生物医药产业创新网络的重要节点；R&D 经费支出占 GDP 比重（%）达到 3%，每万名从业人员中研发人数达到 120 人，入选国家千人计划人才达 60 名；高新技术企业 100 家以上，大中型工业企业和规模以上高新技术企业研发机构实现全覆盖。

③产业结构更趋优化。规模以上工业全员劳动生产率年均增速达到 8%。到 2020 年，战略性新兴产业占制造业比重达 30%以上。工业骨干企业梯队加快形成，年主营业务收入超 50 亿元的大型骨干企业达到 8 家以上，超 10 亿元工业企业达到 50 家以上，科技小巨人企业累计达 100 家，总部经济或总部经济机构企业达到 8 家以上。五年累计小升规企业 120 家以上。

④质量效益明显提高。到 2020 年，工业全员劳动生产率达到 38 万元/人左右，主要工业产品基本按照国际标准或国外先进标准组织生产，产品质量明显提升；工业增量的 80%来源于实施新一轮技术改造、产业园区扩能增效和主导产业拉动；规模以上工业万元增加值能耗比“十二五”末下降 15%以上，工业固体废弃物综合利用率达到 95%以上，工业用水重复利用率达到 85%以上；两化融合发展水平总指数达到 96；主要工业产品基本按照国际标准或国内行业标准组织生产，产品质量明显提高。

⑤开放水平稳健提升。利用外资在保持总量支撑的情况下结构进一步优化，累计吸引外资 20 亿美元、引进世界 500 强企业项目 20 个。到 2020 年，当年进出口总额达 15 亿美元以上，其中，自营出口达 8 亿美元。吸引国际生物医药领域的知名研究机构和实验室、国际学术组织和产业组织在高新区设立研发中心、分支机构 10 家以上，区内“走出去”企业达到 20 家以上。

### （3）企业入驻情况

泰州医药高新区企业入驻情况较好，依托众多入驻企业，已形成了四个特色产业基地：（1）医药研发制造产业：依托泰州医药高新区入驻企业，重点发展国家重大新药创制与中成药研发创制等领域；（2）电子信息产业：依托可胜、纬创等企业，围绕新型显示器和通讯设备、智能家电等领域，重点发展电子新材料、整机组装、新型显示、集成电路；（3）石化新材料产业：依托中海油气与东联化工的一体化项目，向精制化工轻油、精制化工重油、液化气深加工石化下游环节延伸发展；依托建业化工、九洲环保等企业拓展延伸下游产品，发展精细化工；以海慈药业为龙头，开发抗肿瘤、心血管类、高血脂类、糖尿病类等原料药产品，发展医药化工；依托海阳化纤、普理新材料等企业，开发化工新材料；（4）装备制造业产业：依托泰事达、安方电力、神舟传动、斗星汽配、华通消防、鸿宝消防等企业，重点发展表面组装技术设备、高端智能电网、精密锻压技术及汽车零部件、医药装备制造等领域。

目前入园企业已达到 900 家，入园重点企业和项目简要列示如下：

表 12-3：泰州医药高新区部分入驻企业情况表

| 序号 | 企业名称               | 公司/产品简介                                                         |
|----|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1  | 阿斯利康药业（中国）有限公司     | 阿斯利康是全球领先制药公司，在消化、心血管、肿瘤、中枢神经、麻醉和呼吸等领域为患者提供处方药产品，其中许多产品居于世界领先地位 |
| 2  | 武田药品（中国）有限公司       | 具有两百多年历史的武田公司位于全球医药百强公司第 18 位，医药产品销往世界各地 90 个国家                 |
| 3  | 勃林格殷格翰动物保健（中国）有限公司 | 勃林格殷格翰集团是名列全球前 20 位的大型医药企业，公司主要从事动物药品、动物疫苗的研究和开发                |
| 4  | 雀巢健康科学（中国）有限公司     | 主要从事特殊医学用途食品的生产及研发，并开展药品批发经营业务                                  |
| 5  | 日健中外制药有限公司         | 主要从事药品生产项目的建设、医药技术的研发、技术转移以及相关资讯服务                              |

| 序号 | 企业名称             | 公司/产品简介                                              |
|----|------------------|------------------------------------------------------|
| 6  | 赛诺菲巴斯德生物医药有限公司   | 主要从事中成药、化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、生物制品、疫苗批发          |
| 7  | 石药集团中诺（泰州）有限公司   | 产品主要为抗生素（阿莫西林）胶囊及疫苗生物制剂                              |
| 8  | 瑞莱生物科技（江苏）有限公司   | 基因转染系列产品                                             |
| 9  | 江苏美时医疗技术有限公司     | 低磁场全身核磁共振仪、骨科专用核磁共振仪                                 |
| 10 | 亿腾医药（中国）有限公司     | 亿腾医药是中国医药市场最专业的原研药品和进口产品分销商之一，在医学营养和肿瘤等重症医疗领域取得了卓越成绩 |
| 11 | 江苏泰康生物医药有限公司     | 兔单克隆抗体及其人源化治疗性抗体药物的研发及生产                             |
| 12 | 江苏美时代生物科技有限公司    | 癌症基因突变检测试剂                                           |
| 13 | 江苏迈度药研发有限公司      | 公司主要从事一类创新药的设计、研究和开发                                 |
| 14 | 江苏美德生技医药有限公司     | 专注于个人化医疗保健产业市场，主要产品有天然口服干扰素                          |
| 15 | 江苏伟致达医药科技有限公司    | 以化学药为主的 CRO 服务                                       |
| 16 | 江苏中康药业有限公司       | 大输液、片剂、医疗器械、保健品、新型饮料等                                |
| 17 | 江苏华亘泰来生物科技有限公司   | 碳 13 呼气试验项目系列产品                                      |
| 18 | 国腾农科生物医药（江苏）有限公司 | 蜗牛蛋肽粉                                                |
| 19 | 江苏和博制药有限公司       | 抗凝血及肿瘤类新药                                            |
| 20 | 江苏信臣医疗器械有限公司     | 伤口护理系列、胸部手术后护理系列、腹壁造口术后护理系列产品                        |
| 21 | 江苏康振医疗器械有限公司     | 新型一次性无菌输氧装置                                          |
| 22 | 江苏柏岸生物技术有限公司     | 血凝因子分析仪器和试剂                                          |
| 23 | 江苏永泰恒医疗器械有限公司    | 人工骨科导航模板                                             |
| 24 | 江苏华生医疗科技有限公司     | 2 类、3 类高端激光、光子、光谱诊疗仪器                                |
| 25 | 江苏奕弘生物医药有限公司     | SOD、凝血酶等                                             |
| 26 | 阿里生物技术泰州有限公司     | 有胶体金免疫诊断试剂                                           |

| 序号 | 企业名称           | 公司/产品简介    |
|----|----------------|------------|
| 27 | 江苏昊申医学科技有限公司   | 体外诊断试剂     |
| 28 | 盛世东唐江苏生特科技有限公司 | 诊断试剂       |
| 29 | 江苏全科医疗科技有限公司   | 特种导管、麻醉器材等 |
| 30 | 江苏利军卫勤装备有限公司   | 急救医疗装备     |

#### （4）产业聚集优势

泰州医药高新区突出工业经济主体地位，以园区为主要载体，以龙头企业为战略依托，以项目建设为核心抓手，已经形成医药产业、战略性新兴产业两大产业集群。在医药产业集群方面，以国内领先生物医药研发制造高地为发展定位，坚持“以研育产”、“以产促研”，重点打造国家新型疫苗及特异性诊断试剂集聚区、国家高端医疗器械产业集聚区、国家重大新药创制专项产业化试验区，已形成疫苗、诊断试剂和高端医疗器械、化学药新型制剂、生物技术药、现代中药、保健品六大特色产业链。在战略性新兴产业集群方面，以长三角地区先进制造业高地为发展定位，坚持产业集聚发展，重点打造新一代信息技术、新能源、高端装备制造、生物医药、新材料、节能环保六大战略性新兴产业集群，形成一批具有较强国际市场竞争力和资源整合能力的领军企业。其中，医药产业聚集优势尤为突出，主要表现在以下方面：

①全产业链的医药生产基地。泰州医药高新区已建成一个全产业链医药生产基地，包括以康淮、沃森、泰康生物、海王等企业为依托的疫苗产业基地；以阿斯利康、大同盟、杜瑞、越洋、长泰药业等企业为依托的化学药新型制剂产业基地；以康禾生物、泰凌生物、森瑞谱等企业为依托的生物制药产业基地；以百草堂、汇伦药业、苏中制药等企业为依托的中药现代化产业基地；以及医疗设备、医疗器械、卫生材料、医药辅料及包材等医学工程产业基地。

②多层次的公共服务平台。泰州医药高新区已建成一个多层次新医药公共服务平台与一个国内领先医药研发外包平台，以生物技术特别是国家重大新药创制、中成药研发创制为重点，加速创新成果转化和产业化新路，推进研发成果产业化。多层次新医药公共服务平台包括：（1）高端仿制药研发公共服务平台：响应高

新区企业研发高端仿制药以及国际注册的需求，提供医药与专利情报、生产工艺、质量控制、新剂型开发、国际注册、国际销售等多种服务；（2）药品中试及产业化平台：为研发企业提供新药产品制剂研发服务、中试生产和小规模生产服务、药证和批件落户等方面服务；（3）现代中药研发及成药性技术服务平台：通过中药分析与质量控制实验室、中药药代动力学实验室等技术平台，提供中医药研发技术服务。医药研发外包平台对接多层次新医药公共服务平台，按照美国 GLP 标准、FDA 认证体系等国际标准规范医药研发，整合先导化合物的合成和改造、化合物活性筛选、新化合物建库、临床前药理学研究、毒理学研究、药代学研究等科研服务资源，形成以临床前研究为主的医药研发外包服务体系。

③立体化的营销网络。泰州医药高新区构建了立体化的新医药营销网络：一是通过电子商务、连锁经营、物流配送等现代流通业态，构建跨地区信息资源网络体系、零售连锁网以及与现代物流配送要求相适应的信息化系统，使泰州医药高新区成为全国重要的新兴生物医药商品集散地；二是与中国医学会、中国药学会等专业机构合作，举办健康服务展览和会议，放大泰州国际医药博览会效应，将泰州医药高新区打造成为全国大健康前沿技术发布、最新产品展示、行业信息交流、服务标准制订的载体平台；三是搭建医药产品产前、产中、产后交易平台，发展总部经济，构建华东地区医药销售中心、医药成果及专利技术交易中心、江苏省基本药物招投标分中心，形成国际化的新医药区域性交易中心。

④健全的扶持政策体系。泰州医药高新区对入园企业在企业税收、生产场地、品种落户、清册申报、上争扶持等方面已形成一套优惠扶持政策与一个全面服务团队，可为入驻企业提供快速申报、融资咨询、知识产权咨询、保护和法律援助等多方面服务；同时建立科技型中小企业创新基金，支持种子期、初创期中小企业技术创新活动；建立重大科技成果转化扶持资金，引导社会资金参与重大科技成果产业化；建立科技企业孵化器财政资金补助制度和风险补偿制度；通过“苏科贷”、“金科贷”、“贷款风险补偿”等科技金融产品支持中小企业；进一步放大“金融超市”功能，增加创业投资、产业并购基金和私募股权融资比重，构建覆盖科技研发、科技创业、成果产业化等不同阶段、不同特点的多元化科技创业投融资服务体系。

⑤丰富的交流合作机制。泰州医药高新区鼓励园区内医药研发机构和医药生产企业，与国内外知名大学、医药研发机构、教育培训机构合作，共同组建医药研发基地与医药教育培训基地，目前已累计集聚国内外知名大学和医药研发机构 50 多家。泰州医药高新区加强与美国圣地亚哥生物医药园、日本神户医疗科技城等全球知名生物医药园区及哈佛大学、康奈尔大学等全球知名生物医药高校在战略联盟基础上的深度合作，力争建立长期战略合作伙伴关系；引导企业进行国际商标注册和产品质量国际认证活动，鼓励创新型医疗器械企业通过美国 FDA、欧盟等认证，提升企业的国际认可度；支持企业申请全球专利许可，开展国际通用质量及技术标准体系建设，构建核心技术专利池。

## 5、项目建设的必要性、经济效益和社会效益

### （1）项目建设的必要性

泰州医药高新区自创建以来已实施五期标准厂房建设工程，均取得良好效果。本项目拟开展高端医疗产业集聚区标准化厂房建设，为保健、美化、中药、医疗器械类等企业入驻提供生产、办公场所，通过降低企业厂房建设投资成本和时间成本，增强园区对招商项目的吸引力，促进医药城医疗相关产业快速集聚发展。标准厂房具有孵化平台和引资平台功能，其一方面能缓解初创企业成立面临的资金紧张困难，同时可缓解厂房建设投资过大、配套设施建设周期长等问题，节省项目投资成本和投产时间。因此，通过开展标准厂房建设，可进一步提高医药城产业承载能力，丰富、优化、提升园区在中小企业发展方面的服务能力，营造良好的产业投资与发展环境。泰州医药高新区最重要的核心战略即产业集聚战略，本项目通过建设规模化标准厂房，可为中小企业构建低成本创业平台，为入驻企业营造良好的生存发展环境，促进同类行业和关联企业快速集聚。因此，本项目投资建设十分必要。

### （2）项目的经济效益和社会效益

本项目通过标准厂房建设，可使入园企业在较短的时间内投入生产，省去前期投资办厂费用，促进企业快速发展，继而带动产业园区的发展。本项目在建设标准厂房的同时，通过建设配套服务用房、配置专业管理部门以及完善配套服务等措施，进一步完善园区功能，优化企业发展环境，快速吸引行业重点企业入驻，

有利于医药产业集聚区的快速形成。同时，本项目的实施吸引多家医药制造及配套服务企业入驻后，将给当地居民和农民创造更多的工作机会，促进周边居民经济条件改善和生活水平提高，并随着园区预期发展目标的逐步实现，零售业、餐饮业、住宿等第三产业也将得到快速发展，各种商场、休闲场所、体育娱乐设施场所也将应运而生，促使当地城市配套功能进一步完善，推进项目周边地区城市化进程。综上，本项目建设以标准厂房形式推动医疗产业发展，可以形成规模效益，促进园区产业集聚，同时可以增进地方政府的财政税收，增加当地劳动力就业，推动周边经济发展，能取得良好的经济效益和社会效益。

## 6、项目建设进度

该项目于 2017 年 4 月开工建设，预计完工时间为 2021 年 4 月。截至 2019 年 9 月末，本项目已完成投资 5.71 亿元。该项目目前正在全面建设中，已投资比例占总投资比例为 51.86%。

## 7、项目盈利性分析

根据具有甲级资质的江苏春天工程设计院有限公司编制的本项目可行性研究报告测算得出，本项目投资财务内部收益率为 9.14%，项目投资回收期为 9.56 年；项目运营期内，本项目收入总计为 227,475 万元，总成本费用（包括运营成本及费用、营业税金及附加，不含折旧）总计为 20,794 万元，产生的可用于偿债的净收益为 206,681 万元，能够覆盖项目的总投资 110,119.5 万元；债券存续期内，项目总收入为 148,893 万元，总成本费用（包括运营成本及费用、营业税金及附加，不含折旧）总计为 13,034 万元，产生的可用于偿债的净收益总计为 135,859 万元，能够覆盖本项目拟使用的债券募集资金本息和 24,750.00 万元（利率暂按 6.5% 计算）。因此，本项目具有良好的经济效益，为本期债券的到期偿还提供了有力保障。综上分析表明，本项目各项财务评价指标合理，项目预期财务效益较好，在经济上是可行的。

## （二）工业邻里中心项目

### 1、项目审批情况

表 12-4：工业邻里中心项目审批情况一览表

| 项目审批文件                              | 批复部门       | 批准文号或证号                  | 印发时间             |
|-------------------------------------|------------|--------------------------|------------------|
| 关于泰州华信药业投资有限公司工业邻里中心项目可行性研究报告的批复    | 泰州医药高新区发改委 | 泰高新发改发【2015】60 号         | 2015 年 5 月 11 日  |
| 关于对《泰州华信药业投资有限公司工业邻里中心项目环境影响报告书》的批复 | 泰州市环境保护局   | 泰环高新【2015】32 号           | 2015 年 4 月 27 日  |
| 关于泰州华信药业投资有限公司工业邻里中心项目节能评估报告表的审查意见  | 泰州医药高新区发改委 | 泰高新发能环审【2015】3 号         | 2015 年 5 月 11 日  |
| 建设工程规划许可证                           | 泰州市规划局     | 建字第 321200201600017 号    | 2016 年 2 月 1 日   |
| 建设工程规划许可证                           | 泰州市规划局     | 建字第 321200201600031 号    | 2016 年 3 月 7 日   |
| 建设用地规划许可证                           | 泰州市规划局     | 地字第 321200201500018 号    | 2015 年 5 月 27 日  |
| 不动产权证书（国有建设用地使用权）                   | 泰州市国土资源局   | 苏（2015）泰州不动产权第 0000004 号 | 2015 年 12 月 30 日 |

## 2、项目实施主体

项目实施主体为泰州华信药业投资有限公司。

## 3、项目建设内容

项目规划总建筑面积 206541 平方米，其中：地上建筑面积 177209 平方米，包括：10 栋多层宿舍楼（6F）、5 栋高层宿舍楼(19-24F)、配套商业用房（配套商业用房建设形式为底商，非独栋，建筑面积为 13980 m<sup>2</sup>，占项目总建筑面积比例为 6.77%；建设投资金额为 2492 万元，占项目总投资比例 4.53%）、配电房、物管用房等；地下建筑面积 29332 平方米，包括：地下机动车停车库及非机动车停车库。容积率 2.39，建筑密度 29.9%，绿地率 30.6%，机动车总停车位 692 个（地面停车位 178 辆，地下停车位 514 辆）。

项目建成后总宿舍间数为 2416 间（多层单间 1108 间，高层单间 1044 间，高层套间 264 间），总居住人数约为 7228 人。

2015 年 4 月 27 日，泰州市环境保护局批复的《关于对泰州华信药业投资有限公司工业邻里中心项目环境影响报告书的批复》(泰环高新[2015]32 号)中批复的本项目总建筑面积 211,510 平方米；2015 年 5 月 11 日，泰州医药高新区发改委批复的《关于泰州华信药业投资有限公司工业邻里中心项目可行性研究报告的批复》（泰高新发改发【2015】60 号）中批复的总建筑面积 209,411 平方米；2016 年 2 月 1 日和 3 月 7 日由泰州市规划局批复的《建设工程规划许可证》中批复的

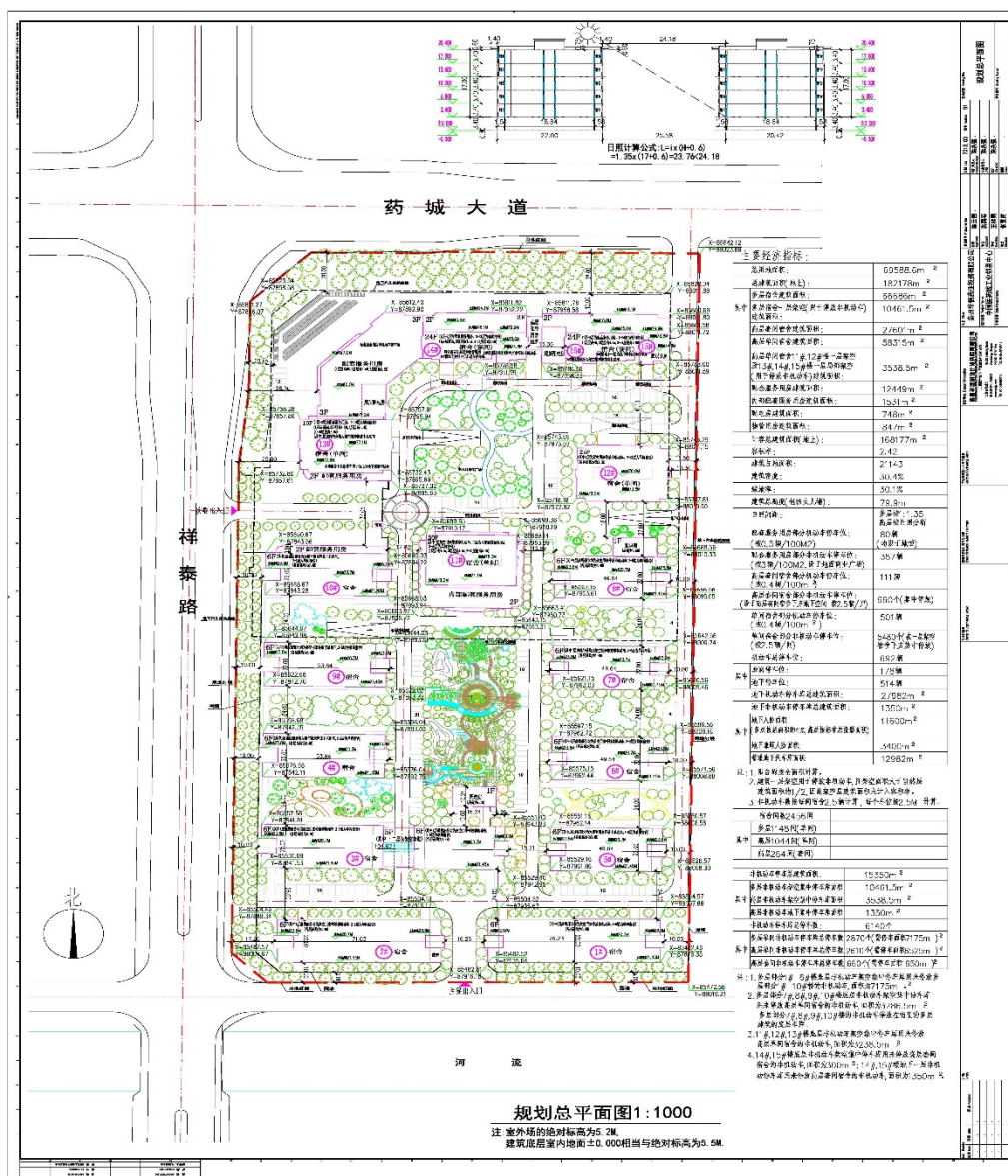
建筑面积合计为 206,541.66 平方米。项目建设工程规划许可中建筑面积比泰州市发改委项目批复中建筑面积少 2,869.34 平方米，差异占总建筑面积 1.3%，比重未超过 10%。项目建设工程规划许可证与发改委批复存在轻微差额，系泰州市规划局根据项目施工实际画图情况进行的调整。本项目建筑面积以建设工程规划许可证面积为准。

本项目位于泰州市高新技术产业园区药城大道南侧，祥泰路东侧。项目用地呈长方形状，南北较长、东西较短。根据地形特征，高层建筑集中布置在地块北侧，主要为 5 幢 19-24 层的宿舍；低层建筑集中布置在地块南侧，包括 10 幢 5 层的建筑，商业服务用房及物业管理用房分别布置在南侧高层宿舍 1-3 层，地块南北两侧各设一配电房。主入口位于地块南侧、西侧祥泰路设一次出入口。

项目主要技术指标如下：

| 项目    |          |         |        | 计量单位 | 数值       | 备注       |
|-------|----------|---------|--------|------|----------|----------|
| 用地面积  |          |         |        | m2   | 69588.6  | 104.38 亩 |
| 总建筑面积 |          |         |        | m2   | 206541.0 |          |
| 其中    | 地上建筑面积   |         |        | m2   | 177209   |          |
|       | 其中       | 宿舍      | 多层宿舍   | m2   | 75049.5  | 1108 间   |
|       |          |         | 高层宿舍楼  | m2   | 86584.5  | 1308 间   |
|       |          |         | 小计     | m2   | 161634.0 |          |
|       |          | 配套用房    | 配套商业用房 | m2   | 13980.0  |          |
|       |          |         | 物管用房   | m2   | 847.0    |          |
|       |          |         | 配电房    | m2   | 748.0    |          |
|       |          |         | 小计     | m2   | 15575.0  |          |
|       | 地下建筑面积   |         |        | m2   | 29332.0  |          |
|       | 其中       | 机动车停车库  |        | m2   | 27982.0  |          |
|       |          | 非机动车停车库 |        | m2   | 1350.0   |          |
| 建筑容积率 |          |         |        |      | 2.39     |          |
| 建筑密度  |          |         |        | %    | 29.9     |          |
| 绿地率   |          |         |        | %    | 30.6     |          |
| 机动车停车 |          |         |        | 辆    | 692      |          |
| 其中    | 地面机动车停车位 |         |        | 辆    | 178      |          |
|       | 地下机动车停车位 |         |        | 辆    | 514      |          |
| 总户数   |          |         |        | 户    | 2416     |          |
| 居住人数  |          |         |        | 人    | 7228     |          |

本项目平面示意图如下：



在道路交通方面，本项目商业用房建设使用道路由工业邻里中心小区内主要道路、商业楼前道路组成，主要道路红线宽 6m，建筑后退道路边缘距离最小为 8m，宅间路为 4m，方便各个入户道路衔接。基地内交通呈环形布置，方便出行。

在车行道路系统方面，区内主要车行以内环路来组织。地块均设有环道，最小宽度为 4 米，规划在满足消防及交通通畅、便捷的前提下，以最短的交通距离和最小的道路面积解决好居民的车行交通出入。

在步行道路系统方面，步行系统将各个组团空间相联系，是各组团之间的交流通道。公共空间之间的距离与半径控制在步行 2 分钟范围以内，以充分体现景观环境的良好性以及提高利用率。

在停车方面，本项目采取路边停车和店前停车相结合的方式，邻里中心内有地面停车位，主要集中在各宿舍楼周边。同时也建设有地下停车位，主要布置非机动车车库和机动停车位。地下机动车停车库 12982 平方米、地下非机动车停车库 1350 平方米，机动车总停车位 692 个（地面停车位 178 辆，地下停车位 514 辆）。

在公共配套设施布置方面，邻里中心物管配套设施在地块东南侧集中布置，减少对小区整体景观的影响。

在景观布置方面，利用项目周边、区内空闲处合理规划种植林木、花草等绿色植物，降低周围噪声对居民生活的影响，提高区内环境质量及居民生活舒适度。

#### **4、所在产业园区情况**

本项目建设地点位于泰州医药高新区，该区情况见“中国医药城六期标准厂房项目”相关部分。

#### **5、项目建设的必要性、经济效益和社会效益**

##### **（1）项目建设的必要性**

多年来，泰州医药高新区的建设运营模式使得园区内的企业大多是租赁园区建成的标准厂房，厂区内大多没有职工宿舍。由于医药高新区大多企业为新办高科技医药企业，以高学历的多地年轻员工偏多，这些员工在企业和园区周边无自己独立的住房，且园区内的研发与生产单位大多是按照高新技术园区的建设模式来进行经营生产、研发活动，无企业独立的宿舍楼、休息区。为了在企业工作，很多职工租住在园区周边的居民家中，住房租金由企业补贴部分，一部分仍由自己承担，且大多离园区较远。泰州医药高新区的建设离不开科技大厦、研发大楼、专家服务中心、中试基地、物流仓储、单元式研究所、QB3 等为生产服务的项目建设，同时也离不开职工公寓、商业服务等生活配套设施的建设。建设工业邻里

中心项目，将园区内的职工集中居住，并配备生活所需的各项配套设施，是园区发展的迫切需要。因此，本项目投资建设十分必要。

## （2）项目建设经济效益和社会效益

本项目作为工业邻里中心，是从泰州医药高新技术产业园区的工业的发展出发，是以职工居住为主、配套文化、体育、卫生、教育等设施的为园区企业服务的一个“居住区中心”。本项目的建设运营，将改善园区现有企业职工生活和居住环境，有利于优化园区功能布局，提高医药高新区招商引资的吸引力，为医药高新区更好、更快的发展创造条件。同时，本项目建成后，将大幅提升当地人气，改善所在地的人文环境，从而促进当地商业、交通、餐饮业、零售业和服务业等的快速发展，有利于推动实现产城融合发展。因此，本项目的建设将有效地完善园区配套设施和功能，有力促进园区经济发展，具有良好的经济效益和社会效益。

## 6、项目建设进度

该项目于 2016 年 3 月开工建设，预计完工时间为 2020 年末。截至 2019 年 9 月末，本项目处于全面建设中，该项目在建工程账面价值约为 5.34 亿元。截至本募集说明书签署日，项目主体工程已基本完工，项目建设进度约 95%，目前尚未进行竣工决算，部分工程款项尚未支付，部分款项系公司根据实际情况以自有资金和其他资金先行垫款，募集资金到位后予以置换。经测算，项目待支付资金缺口约为 3.3 亿元，其中待支付应付工程方工程款约 1.5 亿元；待支付前期项目自有资金垫款 1.5 亿元；待支付室内装修款及工程尾款 0.3 亿元。

## 7、项目盈利性分析

根据具有甲级资质的江苏锦丰工程咨询有限公司编制的本项目可行性研究报告，测算可以得出，项目运营期内，本项目收入总计为 84,384 万元，总成本费用（包括运营成本及费用、营业税金及附加，不含折旧）总计为 7,808 万元，产生的可用于偿债的净收益为 76,576 万元，能够覆盖项目的总投资 55,000 万元；债券存续期内，项目总收入为 55,233 万元，总成本费用（包括运营成本及费用、营业税金及附加，不含折旧）总计为 4,938 万元，产生的可用于偿债的净收益总

计为 50,295 万元，能够覆盖本项目拟使用的债券募集资金利息，与本项目拟使用的债券募集资金本息和 54,450 万元（利率暂按 6.5% 计算）相比，尚有 4,155 万元缺口。发行人近年来盈利情况基本保持稳定，发行人 2016 年至 2018 年度净利润分别为 30,104.30 万元、29,890.59 万元和 35,779.35 万元，净利润规模稳定；发行人 2016 年至 2018 年度分别实现营业收入 158,368.49 万元、215,501.48 万元和 194,609.97 万元，复合增长率为 11%。随着泰州医药高新区的逐步发展成熟，发行人经营及盈利将呈现更加向好态势，审慎预计未来五年平均净利润为 3 亿元。按照未来五年年均净利润 3 亿元（不考虑企业发展增速）测算，足以对工业邻里中心项目的收益缺口进行较好的补足。因此，本期债券的到期偿还有较为充分的保障。

### 三、募集资金使用计划及管理制度

#### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于投资项目的比例不超过限定水平。发行人将严格履行申请和审批手续，实行专款专用。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

#### （二）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的财务管理制度和资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中管理。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

在募集资金使用过程中，一方面，发行人将合理安排资金使用计划减少资金闲置，如本期债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，公司将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置，发行人将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。

## 第十三条 偿债保障措施

### 一、发行人自身偿付能力

近三年末，发行人资产总额分别为 5,612,258.40 万元、6,361,323.60 万元和 6,619,967.23 万元，所有者权益总额分别为 2,169,666.59 万元、2,303,696.55 万元和 2,684,336.16 万元，资产负债率分别为 61.34%、63.79%和 59.45%；近三年，发行人实现营业收入分别为 158,368.49 万元、215,501.48 万元和 194,609.97 万元，实现净利润分别为 30,104.30 万元、29,890.59 万元和 35,779.35 万元。可以看出，报告期内发行人资产和所有者权益保持稳定增长，资产负债率基本保持稳定，盈利能力较好且保持稳定，整体经营情况较好。随着发行人所在园区的不断发展和成熟，发行人稳健发展的态势将继续保持，这将为本期债券的偿付提供有力的保障。

### 二、项目收益测算

#### （一）中国医药城六期标准厂房项目

根据江苏春天工程设计院有限公司编制的本项目可行性研究报告，本项目收入主要来源于标准厂房的租金收入、地下机动车位出租收入和物业管理费收入。依据《建设项目经济评价方法与参数》、国家最新的财税制度、项目具体情况及当地的有关规定，本项目收益测算如下：

##### 1、租金价格及管理费

泰州医药高新区 2007 年启动标准厂房建设，截至 2018 年末，发行人已完成一至四期标准厂房建设，最近完成投资建设的是四期标准厂房项目，根据泰州市价格认证中心 2015 年 8 月出具的《关于泰州华信药业投资有限公司四期标准厂房租金的价格认证结论书》，其年租金为定价为 390.72 元/m<sup>2</sup>。考虑随着医药城的不断发展，配套设施的不断完善，其租金价格会随之上涨，按每年上涨 7%计算，到本项目建后的 2019 年，建成后地上厂房建筑面积为 304343.62 平方米，预计租金价格在 1.44 元/m<sup>2</sup>/天。根据当前周边市场实际情况，确定本项目建成后的 2019 年，地下机动车位共 608 个，租金为 250 元/个/月，物业管理费为 1 元/

m<sup>2</sup>/月。按照审慎原则考虑，假定在运营期内，标准厂房租金、机动车位租金和物业管理费都保持不变。

## 2、出租面积及出租率

本项目可出租的标准厂房面积为 304343.62 m<sup>2</sup>，可出租的地下机动车位数为 608 个。

发行人在泰州医药高新技术产业开发区投资建设的一至四期标准厂房目前出租率情况如下：一期 92.56%；二期 93.38%；三期 91.89%；四期 85.22%。中国医药城五期标准厂房项目由泰州东方中国医药城控股集团有限公司投资建设，目前尚在建设中。目前医药城已进入成熟发展期，预计至 2019 年底，医药城将新增医药类企业 200 多家，按照制造类企业占比 50%估算，以及中小企业占总企业数量的一般比例情况、医药城招商情况，预计中国医药城需入驻标准厂房的医药类制造企业数约 60 家。按照三、四期标准厂房入驻企业平均租赁面积 1.35 万平方米/家估算，2019 年底，医药制造类标准厂房及配套用房需求约 81 万平方米，因此预计本项目建成后基本能达到满负荷出租。按照审慎原则，本项目建成后出租情况估算如下：运营期第一年出租率为 60%，第二年出租率为 80%，第三年及以后年份出租率为 95%。

## 3、运营成本及费用

（1）人员费用：项目劳动定员预计 10 人，其中：管理人员 2 人，物业维修人员 8 人，工资标准为：管理人员 8 万元/年，物业维修人员 6 万元/人/年估算，合计年人员费用为 64 万元/年。（2）维护修理费用：运营期前两年不考虑维护修理费用；第 3-8 年按固定资产的 0.15%取值，约为 115.6 万元/年；第 9-15 年按固定资产的 0.45%取值，约为 346.9 万元/年；固定资产形成率按项目总投资的 70%估算。（3）管理费用：按正常年（运营期第 3 年）营业收入的 2%估算，年管理费用为 314 万元。

## 4、营业税金及附加

项目增值税按 5%简易征收率计算（不动产出租）；该地区城乡维护建设税按应交增值税的 7%计算；教育费附加按应交增值税的 5%计算。

有关测算情况如下表：

表 13-1：中国医药城六期标准厂房项目收益测算表

单位：万元

| 序号  | 年份                        |                             | 债券存续期  |        |        |        |        |        |        |       |        |
|-----|---------------------------|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
|     |                           |                             | 第 1 年  | 第 2 年  | 第 3 年  | 第 4 年  | 第 5 年  | 第 6 年  | 第 7 年  | 第 8 年 | 第 9 年  |
| 1   | 项目收入                      | 出租面积/<br>车位个数               | 9926   | 13235  | 15716  | 15716  | 15716  | 15716  | 15716  | 15716 | 15716  |
| 1.1 | 标准厂房租金收入                  | 304343.62<br>m <sup>2</sup> | 9598   | 12797  | 15196  | 15196  | 15196  | 15196  | 15196  | 15196 | 15196  |
|     | 出租率                       |                             | 60%    | 80%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%   | 95%    |
|     | 出租单价(元/m <sup>2</sup> .天) |                             | 1.44   | 1.44   | 1.44   | 1.44   | 1.44   | 1.44   | 1.44   | 1.44  | 1.44   |
| 1.2 | 地下机动车位租金收入                | 608 个                       | 109    | 146    | 173    | 173    | 173    | 173    | 173    | 173   | 173    |
|     | 出租率                       |                             | 60%    | 80%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%   | 95%    |
|     | 出租单价(元/个/月)               |                             | 250    | 250    | 250    | 250    | 250    | 250    | 250    | 250   | 250    |
| 1.3 | 管理费收入                     | 304343.62<br>m <sup>2</sup> | 219    | 292    | 347    | 347    | 347    | 347    | 347    | 347   | 347    |
|     | 出租率                       |                             | 60%    | 80%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%   | 95%    |
|     | 收费标准(元/m <sup>2</sup> /月) |                             | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1     | 1      |
| 2   | 运营成本及费用                   | -                           | 378    | 378    | 494    | 494    | 494    | 494    | 494    | 494   | 725    |
| 3   | 营业税金及附加                   | -                           | 524    | 699    | 830    | 830    | 830    | 830    | 830    | 830   | 830    |
| 4   | 净收益                       | -                           | 9024   | 12158  | 14393  | 14393  | 14393  | 14393  | 14393  | 14393 | 14161  |
| 序号  | 年份                        |                             | 债券存续期  |        | 非债券存续期 |        |        |        |        |       | 合计     |
|     |                           |                             | 第 10 年 | 小计     | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 小计    |        |
| 1   | 项目收入                      | 出租面积/<br>车位个数               | 15716  | 148893 | 15716  | 15716  | 15716  | 15716  | 15716  | 78582 | 227475 |
| 1.1 | 标准厂房租金收入                  | 304343.62<br>m <sup>2</sup> | 15196  | 143967 | 15196  | 15196  | 15196  | 15196  | 15196  | 75982 | 219949 |
|     | 出租率                       |                             | 95%    | -      | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | -     | -      |
|     | 出租单价(元/m <sup>2</sup> .天) |                             | 1.44   | -      | 1.44   | 1.44   | 1.44   | 1.44   | 1.44   | -     | -      |
| 1.2 | 地下机动车位租金收入                | 608 个                       | 173    | 1639   | 173    | 173    | 173    | 173    | 173    | 865   | 2504   |
|     | 出租率                       |                             | 95%    | -      | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | -     | -      |
|     | 出租单价(元/个/月)               |                             | 250    | -      | 250    | 250    | 250    | 250    | 250    | -     | -      |
| 1.3 | 管理费收入                     | 304343.62<br>m <sup>2</sup> | 347    | 3287   | 347    | 347    | 347    | 347    | 347    | 1735  | 5022   |
|     | 出租率                       |                             | 95%    | -      | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | -     | -      |
|     | 收费标准(元/m <sup>2</sup> /月) |                             | 1      | -      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | -     | -      |
| 2   | 运营成本及费用                   | -                           | 725    | 5171   | 725    | 725    | 725    | 725    | 725    | 3610  | 8781   |
| 3   | 营业税金及附加                   | -                           | 830    | 7863   | 830    | 830    | 830    | 830    | 830    | 4150  | 12013  |
| 4   | 净收益                       | -                           | 14161  | 135859 | 14161  | 14161  | 14161  | 14161  | 14161  | 70822 | 206681 |

测算可以得出，本项目投资财务内部收益率为 9.14%，项目投资回收期为 9.56 年；项目运营期内，本项目收入总计为 227,475 万元，总成本费用（包括运营成本及费用、营业税金及附加，不含折旧）总计为 20,794 万元，产生的可用于偿债

的净收益为 206,681 万元，能够覆盖项目的总投资 110,119.5 万元；债券存续期内，项目总收入为 148,893 万元，总成本费用（包括运营成本及费用、营业税金及附加，不含折旧）总计为 13,034 万元，产生的可用于偿债的净收益总计为 135,859 万元，能够覆盖本项目拟使用的债券募集资金本息和 24,750.00 万元（利率暂按 6.5% 计算）。因此，本项目具有良好的经济效益，为本期债券的到期偿还提供了有力保障。

## （二）工业邻里中心项目

根据江苏锦丰工程咨询有限公司编制的本项目可行性研究报告，本项目收入主要来源于宿舍、配套服务用房、地下机动车位租金收入及物业管理费收入。依据《建设项目经济评价方法与参数》、国家最新的财税制度、项目具体情况及当地的有关规定，本项目收益测算如下：

### 1、租金价格及管理费

通过对医药高新区及周边公寓、住宅小区、邻里中心等项目出租情况的调查，得出类似建筑、类似区位租金价格为：50-67 平方米单间为 1700-2000 元/套/月；100-110 平方米套间为 2800-3000 元/套/月；商业为 1.9-2.5 元/ m<sup>2</sup>/天。

本项目出租对象为医药高新区企事业单位年轻职工，服务对象多为高学历技术性人才，收入处于泰州平均工资以上，同时医药高新区为吸引人才，一般会对员工给予一定的住房补贴，因此，园区员工对于上述周边类似物业市场租金具有承受能力。根据周边地区类似项目租金，结合对医药高新区企事业单位职工承受能力分析，运营期第一年确定的租金标准为：单间 1600 元/套/月，套间 2600 元/套/月，商业 1.6 元/ m<sup>2</sup>/天；根据当前周边市场实际情况，确定物业管理费按 1 元/ m<sup>2</sup>/月，地下机动车位按 250 元/个/月计算；按照审慎原则考虑，假定在运营期内，宿舍租金、商业租金、地下机动车位租金和物业管理费都保持不变。

### 2、出租面积及出租率

本项目宿舍面积 161634 平方米，配套服务用房面积 13980 平方米，地下机动车位 514 个。建成后总宿舍间数为 2416 间，其中：多层单间 1108 间，高层单

间 1044 间，高层套间 264 间，单间面积约 60 平方米/套，套间面积约 106 平方米/套。

泰州医药高新区开展中国医药城建设以来，各类标准厂房、科技大厦、研发大楼、专家服务中心、中试基地、物流仓储、单元式研究所等均已建设到位，虽然建设了与之相配套的公共服务设施有生活街区、住宅（东方小镇一期），但缺乏如本项目的工业邻里中心。医药城现有各类入园企业 900 余家，职工超 5 万人，由于医药高新区大多企业为新办高科技医药企业，以高学历的多地年轻员工偏多，据初步估算，园区现有各类未成家的员工超 1 万人。这些员工在企业和园区周边无自己独立的住房，很多职工租住在园区周边小区，且大多离园区有一定的距离。在园区内建设邻里中心，以合适的价格出租给入驻企业及职工，可有效解决入园企业员工居住生活的迫切需要，因此预计项目建成后很快达到满负荷出租。按照审慎原则，本项目建成后出租情况估算如下：运营期第一年出租率为 60%，第二年出租率为 80%，第三年及以后年份出租率为 95%。

### 3、运营成本及费用

（1）人员费用：项目劳动定员预计 10 人，为物业及维修人员，工资标准为 6 万元/年，人员费用为 60 万元/年。（2）维护修理费用：运营期前两年不考虑维护修理费用；第 3-9 年按固定资产的 0.15%取值，约为 57.7 万元/年；第 10-15 年按固定资产的 0.3%取值，约为 115.5 万元/年；固定资产形成率按项目总投资的 70%估算。（3）管理费用：按正常年（运营期第 3 年）营业收入的 1.5%估算，年管理费用为 87.5 万元。

### 4、营业税金及附加

项目增值税按 5%简易征收率计算（不动产出租）；该地区城乡维护建设税按应交增值税的 7%计算；教育费附加按应交增值税的 5%计算。

有关测算情况如下表：

表 13-2：工业邻里中心项目收益测算表

单位：万元

| 序号 | 年份 | 债券存续期 |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|    |    | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |

| 1      | 项目收入             | 出租面积<br>/车位个<br>数 | 3681   | 4910  | 5830   | 5830   | 5830   | 5830   | 5830   | 5830  | 5830  |
|--------|------------------|-------------------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 1.1    | 单间宿舍租金<br>收入     | 2152 套            | 2478   | 3305  | 3925   | 3925   | 3925   | 3925   | 3925   | 3925  | 3925  |
|        | 出租率              |                   | 60%    | 80%   | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%   | 95%   |
|        | 出租单价(元/<br>套/月)  |                   | 1600   | 1600  | 1600   | 1600   | 1600   | 1600   | 1600   | 1600  | 1600  |
| 1.2    | 套间宿舍租金<br>收入     | 264 套             | 494    | 659   | 783    | 783    | 783    | 783    | 783    | 783   | 783   |
|        | 出租率              |                   | 60%    | 80%   | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%   | 95%   |
|        | 出租单价(元/<br>套/月)  |                   | 2600   | 2600  | 2600   | 2600   | 2600   | 2600   | 2600   | 2600  | 2600  |
| 1.3    | 配套服务用房<br>租金收入   | 13980 m²          | 490    | 653   | 776    | 776    | 776    | 776    | 776    | 776   | 776   |
|        | 出租率              |                   | 60%    | 80%   | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%   | 95%   |
|        | 出租单价(元/<br>m²·天) |                   | 1.6    | 1.6   | 1.6    | 1.6    | 1.6    | 1.6    | 1.6    | 1.6   | 1.6   |
| 1.4    | 地下机动车位<br>租金收入   | 514 个             | 93     | 124   | 146    | 146    | 146    | 146    | 146    | 146   | 146   |
|        | 出租率              |                   | 60%    | 80%   | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%   | 95%   |
|        | 出租单价(元/<br>个/月)  |                   | 250    | 250   | 250    | 250    | 250    | 250    | 250    | 250   | 250   |
| 1.5    | 管理费收入            | 175614 m²         | 126    | 169   | 200    | 200    | 200    | 200    | 200    | 200   | 200   |
|        | 出租率              |                   | 60%    | 80%   | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%   | 95%   |
|        | 收费标准(元/<br>m²/月) |                   | 1      | 1     | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1     | 1     |
| 2      | 运营成本及费<br>用      | —                 | 147    | 147   | 205    | 205    | 205    | 205    | 205    | 205   | 205   |
| 3      | 营业税金及附<br>加      | —                 | 196    | 262   | 311    | 311    | 311    | 311    | 311    | 311   | 311   |
| 4      | 净收益              | —                 | 3338   | 4501  | 5314   | 5314   | 5314   | 5314   | 5314   | 5314  | 5314  |
| 序<br>号 | 年份               |                   | 债券存续期  |       | 非债券存续期 |        |        |        |        |       | 合计    |
|        |                  |                   | 第 10 年 | 小计    | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 | 小计    |       |
| 1      | 项目收入             | 出租面积<br>/车位个<br>数 | 5830   | 55233 | 5830   | 5830   | 5830   | 5830   | 5830   | 29151 | 84384 |
| 1.1    | 单间宿舍租金<br>收入     | 2152 套            | 3925   | 37183 | 3925   | 3925   | 3925   | 3925   | 3925   | 19625 | 56808 |
|        | 出租率              |                   | 95%    | —     | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | —     | —     |
|        | 出租单价(元/<br>套/月)  |                   | 1600   | —     | 1600   | 1600   | 1600   | 1600   | 1600   | —     | —     |

|     |                           |                       |      |       |      |      |      |      |      |       |       |
|-----|---------------------------|-----------------------|------|-------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| 1.2 | 套间宿舍租金收入                  | 264 套                 | 783  | 7417  | 783  | 783  | 783  | 783  | 783  | 3915  | 11332 |
|     | 出租率                       |                       | 95%  | —     | 95%  | 95%  | 95%  | 95%  | 95%  | —     | —     |
|     | 出租单价(元/套/月)               |                       | 2600 | —     | 2600 | 2600 | 2600 | 2600 | 2600 | —     | —     |
| 1.3 | 配套服务用房租金收入                | 13980 m <sup>2</sup>  | 776  | 7351  | 776  | 776  | 776  | 776  | 776  | 3880  | 11231 |
|     | 出租率                       |                       | 95%  | —     | 95%  | 95%  | 95%  | 95%  | 95%  | —     | —     |
|     | 出租单价(元/m <sup>2</sup> .天) |                       | 1.6  | —     | 1.6  | 1.6  | 1.6  | 1.6  | 1.6  | —     | —     |
| 1.4 | 地下机动车位租金收入                | 514 个                 | 146  | 1385  | 146  | 146  | 146  | 146  | 146  | 730   | 2115  |
|     | 出租率                       |                       | 95%  | —     | 95%  | 95%  | 95%  | 95%  | 95%  | —     | —     |
|     | 出租单价(元/个/月)               |                       | 250  | —     | 250  | 250  | 250  | 250  | 250  | —     | —     |
| 1.5 | 管理费收入                     | 175614 m <sup>2</sup> | 200  | 1897  | 200  | 200  | 200  | 200  | 200  | 1001  | 2898  |
|     | 出租率                       |                       | 95%  | —     | 95%  | 95%  | 95%  | 95%  | 95%  | —     | —     |
|     | 收费标准(元/m <sup>2</sup> /月) |                       | 1    | —     | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | —     | —     |
| 2   | 运营成本及费用                   | —                     | 263  | 1992  | 263  | 263  | 263  | 263  | 263  | 1315  | 3307  |
| 3   | 营业税金及附加                   | —                     | 311  | 2947  | 311  | 311  | 311  | 311  | 311  | 1556  | 4503  |
| 4   | 净收益                       | —                     | 5256 | 50295 | 5256 | 5256 | 5256 | 5256 | 5256 | 26281 | 76576 |

测算可以得出，项目运营期内，本项目收入总计为 84,384 万元，总成本费用（包括运营成本及费用、营业税金及附加，不含折旧）总计为 7,808 万元，产生的可用于偿债的净收益为 76,576 万元，能够覆盖项目的总投资 55,000 万元；债券存续期内，项目总收入为 55,233 万元，总成本费用（包括运营成本及费用、营业税金及附加，不含折旧）总计为 4,938 万元，产生的可用于偿债的净收益总计为 50,295 万元，能够覆盖本项目拟使用的债券募集资金利息，与本项目拟使用的债券募集资金本息和 54,450 万元（利率暂按 6.5% 计算）相比，尚有 4,155 万元缺口，针对缺口部分，发行人拟以未来公司净利润对缺口进行补足。

发行人近年来盈利情况基本保持稳定，发行人 2016 年至 2018 年度净利润分别为 30,104.30 万元、29,890.59 万元和 35,779.35 万元，净利润规模稳定；发行人 2016 年至 2018 年度分别实现营业收入 158,368.49 万元、215,501.48 万元和 194,609.97 万元，复合增长率为 11%。随着泰州医药高新区的逐步发展成熟，发

行人经营及盈利将呈现更加向好态势，审慎预计未来五年平均净利润为 3 亿元。按照未来五年年均净利润 3 亿元（不考虑企业发展增速）测算，足以对工业邻里中心项目的收益缺口进行较好的补足。因此，本期债券的到期偿还有较为充分的保障。

### **三、其它偿债保障措施**

#### **（一）偿债计划**

发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将安排专门人员负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。同时，发行人制定详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

#### **（二）人员制度安排**

发行人将安排专门人员，负责管理本期债券的还本付息工作，直至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

#### **（三）财务安排**

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将主要来源于公司日常生产经营所产生的现金收入。同时，发行人将通过资产变现以及银行融资等手段提供补充偿债资金。

#### **（四）聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则**

为保障债券持有人利益，发行人与东吴证券股份有限公司签订了债权代理协议，委托东吴证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了债券持有人会议规则。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （五）较强的资产变现能力

发行人长期以来财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好。近三年，发行人流动资产分别为 3,638,968.81 万元、4,495,920.99 万元、4,822,847.37 万元，流动比率分别为 2.38 倍、2.40 倍、2.55 倍，速动比率分别为 1.27 倍、1.21 倍、1.08 倍。在现金流不足的情况下，发行人可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

### （六）畅通的融资渠道

发行人经营管理规范、财务状况良好，发展前景较好，具有非常畅通的融资渠道。发行人在国内银行具有良好的信用记录，与国家开发银行、中国建设银行、中国银行、光大银行、江苏银行等各大行均保持着长期良好的合作关系，多家银行给予发行人较大的授信额度。发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券的到期偿付提供强有力支持。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

### 一、与本期债券相关的风险与对策

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期；在本期债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会给投资者的实际投资收益带来不确定性。

对策：本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易，投资者可能会面临流动性风险。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券上市交易后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，导致发行人不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

对策：发行人将积极提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低融资成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，资产负债率适当，预期其自身经营现金流可以有力支撑本期债券本息的按时偿还。

### （四）募集资金投资项目可能存在的风险

本期募集资金投资项目拟投资于六期标准厂房与工业邻里中心项目，项目建设规模较大、施工强度较高，建设工期较长，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位的协调和配合等多个方面，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

对策：本期债券募投项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。

## （五）合规使用债券资金的风险

发行人已经与本期债券的债权代理人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，并出具了信用承诺书。上述协议及承诺书皆对发行人合规使用本期债券募集资金作出了约束。但在实际使用资金的过程中，若发行人发生偶然性或突发性的内部控制问题，有可能导致本期债券资金未按合规方式使用的情况发生，从而对发行人的运营产生不利影响。

对策：发行人将加强内部控制，募投项目将根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。发行人计划财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

## （六）偿债保障措施落实的风险

发行人为本期债券制定了一系列的偿债计划，内容涉及偿债人员安排、偿债财务安排、募集资金专户、偿债资金专户、债权代理协议、债券持有人会议规则及其他偿债保障措施。在本期债券的存续期间，若上述偿债保障措施落实不到位，有可能对本期债券本息的按时偿付造成负面影响。

对策：发行人将加强内部控制，强化监督，并安排专人落实各项偿债保障措施的实施，以确保本期债券的还本付息。同时发行人已委托国家开发银行江苏省分行作为本期债券的偿债资金专户监管银行，与发行人签订账户监督协议。

# 二、与发行人相关的风险与对策

## （一）经营风险

发行人作为由泰州市国资委实际控制的国有企业，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。

对策：发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协调，争取获得政府部门的大力支持和政策扶持，不断加强管理，提高公司的整体运营能力；进一步密切与政策性银行、商业银行的联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本、分散债务风险；通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，提高资金使用效率，确保工程保质保量地完成，创造效益；建立健全公司各项管理制度和风险控制制度，加快自身市场化改革，提高运营效率，最大程度降低运营风险。

## （二）有息负债偿债压力较大的风险

2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人有息债务余额分别为 3,090,112.65 万元、3,446,471.91 万元、3,063,110.66 万元，金额较大且呈较快上升趋势；未来泰州医药高新区基础设施建设项目还需要大量资金投入，而公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度的经营活动现金净流量仅为 2,060.36 万元、6,066.87 万元、9,668.73 万元，无法满足公司大规模投资的需求，必须依赖对外融资。因此，金额较大的有息债务和未来较大规模的资本支出使发行人的偿债能力降低，面临较大的偿债压力风险。

对策：发行人近年来不断吸收投资，资本实力有所增强，经营性业务也逐渐步入正轨，经营积累逐年增加。发行人今后将不断加强管理、提高公司整体运营实力，进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，提升持续融资能力。

## （三）应收账款和其他应收款金额较大及回收风险

近三年末，发行人应收账款分别为 403,709.79 万元、371,570.21 万元、352,257.41 万元，占总资产的比例分别为 7.19%、5.84%、5.32%；其他应收款分别为 316,418.85 万元、391,495.44 万元、803,376.09 万元，占总资产的比重分别为 5.64%、6.15%、12.14%。由于发行人的应收账款和其他应收款金额较大，如果相关单位未来资金状况和信用状况发生重大不利变化，则可能对公司应收账款和其他应收款的回收产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

对策：泰州医药高新区管委会根据还款计划逐步偿还相关款项。今后发行人也将不断加强管理、提高公司整体运营实力；建立健全公司各项内部管理制度和

风险控制制度，通过体制改革、资本运营加强对公司资产、业务的经营管理，提高运营效率，稳步增强自身实力。

#### （四）承接政府项目回款较大及回收风险

截至 2018 年末，发行人政府性应收款总额为 85.21 亿元，占净资产比率为 31.74%，主要是由代建项目工程款等承担政府项目构成，应收账款坏账风险较小，虽然目前发行人应收款及其他应收款回款正常，但如果泰州市医药高新区未来财力未达到预期的增长，发行人的应收款及其他应收款回收存在不确定性，发行人存在政府性往来款占比较高的风险。

对策：泰州医药高新区管委会根据还款计划逐步偿还相关款项，工程款项将于 2019-2022 年逐步回款。发行人也将不断加强对应收账款管理、提高应收账款周转相率；建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度。

#### （五）发行人资金压力较大的风险

发行人近年来承担泰州市重点基础设施建设任务，项目周期长，前期投入资本多，如果发行人无法解决现金流及资金筹措问题，将影响发行人后期项目的投资建设。

对策：发行人将继续维护好与各金融机构的良好关系，最大程度上获得商业银行和政策性银行的授信额度。根据募集资金使用计划，积极利用好发行企业债等直接融资工具的资金进行日常运营及项目建设。此外，发行人将多角度争取政府对自身更大的支持，包括承建更多优良的经营性项目及获取政府财政补贴等。

#### （六）对外担保占比较大的风险

截至 2018 年 12 月末，发行人存续的对外担保余额为 911,963.00 万元，占 2018 年 12 月末净资产的 33.97%。其中大部分被担保人为地方国有企业或知名度较高的园区内医药企业，担保单位集中度高，便于管理。被担保企业大部分为盈利状态，目前代偿风险可控，仍不能排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险的可能。

对策：公司目前对外担保对象绝大部分为国有企业，目前经营状况稳定、信誉良好，公司产生或有负债的风险较低。公司建立了企业对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。公司将建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

### 三、政策风险与对策

#### （一）政府基础设施投资政策风险

发行人的基础设施建设业务很大程度上依赖政府部门兴建道路、桥梁、铁路、市政设施、环保设施、能源工程等项目的投资。政府对基础设施建设的投资通常受到宏观经济的影响，并具有一定的周期性。发行人承接该类项目的情况受政府政策影响较大。随着政府政策变化，发行人承建的泰州医药高新区的基础设施项目可能会受到影响。

对策：发行人将继续加强对国家宏观经济政策的分析与研判，加强与政府有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，关注所在行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能出现的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

#### （二）政府补贴政策变动风险

近几年政府给予发行人一定的政策性补贴支持，近三年，发行人的补贴收入分别为 42,662.65 万元、41,470.47 万元、41,827.24 万元。如果未来不能享受到政府补贴政策，将对公司的业务经营和盈利能力产生不利影响。

对策：针对未来可能出现的政府补贴政策变动风险，发行人将与主管部门保持紧密联系，加强信息收集与研究，对可能出现的政府补贴政策变动风险予以充分揭示和考虑，早作准备、积极应对、妥善处理。同时，发行人还将提高管理和运营效率，推进市场化运作进程，强化公司可持续发展能力，尽量降低政府补贴政策变动风险对公司经营和盈利造成的不利影响。

## 第十五条 信用评级

### 一、本期债券信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，本期债券的信用级别为 AA+，发行人长期主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。主要评级观点如下：

#### （一）评级结论

上海新世纪对发行人本次拟发行总额 8 亿元人民币公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AA+，该级别反映了本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

我国经济增长所处外部环境仍较为复杂。从稳定经济增长的角度看，基础设施投资的政策工具作用仍将突出，但宏观调控与经济增长放缓所导致的地方政府财政收入增速和区域房地产市场景气波动，将令基础设施投融资主体的资金平衡能力进一步承压。泰州市具有较强的工业基础，近年来经济稳步发展，财政实力不断增强，为重大项目建设提供了有力的资金支持。随着医保覆盖面的扩大，医药物流业的需求空间将继续扩大。

该公司股权结构清晰，治理结构日趋健全，正逐步建立起与业务相适应的内部管理体制，并完善与之相适应的组织体系与经营管理制度。

该公司是泰州市基础设施和公共服务平台的建设投资和运营主体，在土地开发、服务平台租赁等相关业务具有垄断经营优势。同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。随着泰州医药高新区建设的深入推进，公司仍面临一定的资本性支出压力。

为泰州市服务的宗旨使该公司主营业务盈利能力偏弱，随着公司运营已步入正轨，主业盈利能力有所增强，且财政补贴持续性强，总体盈利能力尚可。公司财务杠杆水平较稳定，负债期限结构较合理，但刚性债务占比高，已累积较大的偿债压力；公司现金流状况不佳，资金流入主要来源于对外融资。但公司货币资金存量较充裕，可对即期债务的偿付形成一定保障。

## （二）优势

1、政府支持力度大。泰州医药高新区是泰州市重点建设项目，也是国家科技部、卫生部和江苏省的共建项目。作为泰州市的建设者和运营管理者，泰州华信经营能得到政府重要支持。

2、外部环境良好。泰州市工业经济基础较雄厚，近年来经济稳步发展，可为地方重点工程建设提供支撑。

3、业务发展空间较大。随着泰州市建设的推进，入园企业增加，为泰州华信的经营性业务发展提供了较大的空间。

4、拥有大量的土地资产。泰州华信拥有大量的土地资产，为公司履行偿债义务提供一定的支撑。

## （三）关注

1、债务偿付压力大。近年来，泰州华信刚性债务规模快速扩张，已累积了较大的偿债压力。同时，公司应收泰州市高新区管委会项目结算款金额较大，资金回笼速度较慢，一定程度上加大了公司的偿债压力。

2、投入与产出不匹配。泰州医药高新区开发集中投入压力大，受托土地开发业务的资金回笼周期长，债务偿付受高新区招商、土地价格变动等因素影响较大，投入的集中性与产出的长期性、波动性之间存在较显著的矛盾。

3、融资压力大。泰州华信后续建设资金需求量大，较多资产已被抵、质押，后续融资压力较大。

4、或有损失风险较大。公司对外担保数额大，被担保对象众多，跟踪监控难度大，存在较大的或有损失风险。

## （四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

## 二、发行人信用评级情况

2011 年 1 月，经上海新世纪综合评定，首次主体评级级别为 AA，2015 年 6 月，主体评级级别调高至 AA+。

发行人主体评级调整的原因如下：

1、2014 年公司股东对公司增资 10 亿元，公司资本实力得到增强，所有者权益由 2011 年末的 65.78 亿元增至 2014 年末的 112.50 亿元。

2、公司的租赁业务渐成规模，2014 年租赁收入达 3 亿元，药品销售业务发展状况较好，整体抗风险能力增强。

3、泰州医药高新区发展状况良好，已成为泰州市经济的增长极，公共财政收入逐年增长，对公司的支持能力增强。

### 三、发行人金融机构授信情况

发行人及其下属子公司与国家开发银行、中国建设银行、中国银行、光大银行、江苏银行等金融机构长期以来保持密切的联系，能够保证从银行获得充足的贷款，充足的授信额度可以保证发行人有充足的资金偿还有息债务。截至 2018 年末，发行人获得的金融机构总授信额度为 3,966,081.92 万元，其中已使用额度为 3,037,333.29 万元，尚有 928,748.63 万元未使用。

### 四、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心出具的关于发行人的《企业信用报告》，截至报告期末，发行人信用记录良好，不存在不良和违约负债。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请了江苏宏邳律师事务所作为本期债券发行工作的律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《江苏宏邳律师事务所关于 2020 年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）发行之法律意见书》，认为：

一、发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准合法、有效。本期债券的发行尚待取得国家发改委核准；

二、发行人是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续；

三、发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

四、发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

五、发行人业务独立于出资人及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力；

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

七、发行人与关联方不存在违规的重大关联交易，不存在同业竞争；

八、发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷；

九、除特别说明事项外，发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍；

十、发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

十一、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在需披露的重大税收违法行为；

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

十三、本期债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十四、发行人、发行人高级管理人员、发行人出资人及其实际控制人不存在尚未了结的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

十五、《募集说明书》的形式和内容编排符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十六、本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十七、本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十八、发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作；

十九、本期债券承销方式为余额包销方式，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

二十、参与本次发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，发行人律师认为：发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规行为，《募集说明书》及摘要引用的法律意见书的内容适当。发行人尚需就本期债券的发行获得国家发改委核准，发行人需按照《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

## 第十七条 投资者保护

为保障债券持有人利益，发行人与东吴证券签订了《债权代理协议》，委托东吴证券担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。《债券持有人会议规则》主要内容如下：

### 一、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

- （一）享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- （二）了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- （三）根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；
- （四）根据法律法规的规定、《资金账户开立和监督协议》的约定监督资金账户监管人；
- （五）审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- （六）审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；
- （七）决定变更或解聘债权代理人或资金账户监管人；
- （八）修改《债券持有人会议规则》；
- （九）对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- （十）授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- （十一）享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

## 二、债券持有人会议的召集

（一）债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

1. 发行人以书面方式向债权代理人提出变更《募集说明书》约定的要求，并提供明确的议案的；
2. 在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；
3. 发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；
4. 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；
5. 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

（二）债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

（三）债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

（四）债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。

（五）债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其

他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

（六）召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

### 三、议案、委托及授权事项

（一）提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

（二）单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本节第（一）条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

（三）债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

（四）债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。

（五）债券持有人出具的委托代理出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

（六）投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

## 四、债券持有人会议的召开

（一）债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

（二）债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

（三）会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定休会及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

## 五、表决、决议及会议记录

（一）向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

（二）债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

（三）会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

（四）会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

（五）债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（不含本数）通过方能生效。

（六）债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

（七）债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决；

（八）债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

## **第十八条 其他应说明的事项**

### **一、税务提示**

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### **二、上市或交易流通安排**

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

### **三、相关承诺**

本期债券最终发行规模，及用于项目和补充营运资金的占比，符合企业债券管理的相关要求。

## 第十九条 备查文件

### 一、文件清单

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的核准文件；
- （二）《2020 年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）《2020 年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》；
- （四）发行人 2016 年、2017 年、2018 年财务报告及 2019 年三季度报；
- （五）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）江苏宏邳律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）《2018 年泰州华信药业投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- （八）《2018 年泰州华信药业投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （九）《2018 年泰州华信药业投资有限公司公司债券资金账户开立和监督协议》。

### 二、查阅地点、方式及联系人

- （一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

#### 1、泰州华信药业投资有限公司

联系地址：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼 413 室东半侧

联系人：姚子卿

联系电话：0523-86814699

传真：0523-86209009

2、国开证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号

联系人：包宏、高晨亮、胡勇、王文萍

联系电话：010-88300820

传真：010-51789043

（二）投资者也可以在本期债券发行期内到下列网站查阅本期债券《募集说明书》及《募集说明书摘要》全文：

1、国家发展和改革委员会

[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网

[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020 年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书》及《2020 年泰州华信药业投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附件一：

2020 年泰州华信药业投资有限公司公司债券发行网点

| 序号 | 承销团成员      | 发行网点   | 地址                    | 联系人 | 电话           |
|----|------------|--------|-----------------------|-----|--------------|
| 1  | 国开证券股份有限公司 | 固定收益部  | 北京市西城区阜成门外大街 29 号 6 层 | 俞小鹏 | 010-88300562 |
| 2  | 东吴证券股份有限公司 | 固定收益总部 | 苏州工业园区星阳街 5 号         | 孙欣  | 18600268378  |

## 附件二：

## 发行人近三年及一期末的合并资产负债表

单位：元

| 资产             | 2019年9月末                 | 2018年12月31日              | 2017年12月31日              | 2016年12月31日              |
|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                          |                          |                          |                          |
| 货币资金           | 5,672,660,453.66         | 8,163,956,263.68         | 9,965,945,103.52         | 8,863,930,898.49         |
| 应收票据           | 3,134,142.74             | 3,266,425.73             | 2,022,343.87             | 3,797,824.50             |
| 应收账款           | 3,374,332,956.47         | 3,522,574,077.48         | 3,715,702,117.28         | 4,037,097,923.13         |
| 预付款项           | 530,606,179.86           | 161,594,406.29           | 4,493,263,078.09         | 2,904,553,517.04         |
| 其他应收款          | 8,115,892,713.61         | 8,033,760,924.71         | 3,914,954,365.17         | 3,164,188,452.26         |
| 存货             | 29,768,370,732.38        | 27,781,100,196.73        | 22,333,822,341.78        | 16,990,220,746.52        |
| 其他流动资产         | 493,598,880.73           | 562,221,415.25           | 533,500,538.53           | 425,898,756.76           |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>47,958,596,059.45</b> | <b>48,228,473,709.87</b> | <b>44,959,209,888.24</b> | <b>36,389,688,118.70</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                          |                          |                          |                          |
| 可供出售金融资产       | 1,726,880,000.00         | 1,788,112,101.28         | 1,636,232,101.28         | 862,232,101.28           |
| 长期股权投资         | 57,077,843.68            | 60,190,283.43            | 60,033,469.05            | 56,000,000.00            |
| 投资性房地产         | 9,270,805,663.23         | 6,565,176,535.83         | 5,179,100,340.91         | 5,332,987,515.30         |
| 固定资产           | 16,000,874.56            | 18,578,620.18            | 717,240,655.93           | 717,925,625.01           |
| 在建工程           | 3,083,622,832.32         | 3,303,478,818.42         | 4,694,859,585.72         | 5,562,948,755.98         |
| 无形资产           | 3,034,337,032.88         | 3,704,389,319.30         | 5,387,378,021.20         | 6,678,026,886.29         |
| 商誉             | -                        | -                        | -                        | 13,094.86                |
| 长期待摊费用         | 4,854,719.76             | 4,459,821.37             | 2,107,540.18             | 260,961.53               |
| 递延所得税资产        | 59,496,272.16            | 53,287,776.10            | 66,572,471.54            | 62,805,973.55            |
| 其他非流动资产        | 2,470,285,903.18         | 2,473,525,310.61         | 910,501,884.80           | 459,694,997.16           |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>19,723,361,141.77</b> | <b>17,971,198,586.52</b> | <b>18,654,026,070.61</b> | <b>19,732,895,910.96</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>67,681,957,201.22</b> | <b>66,199,672,296.39</b> | <b>63,613,235,958.85</b> | <b>56,122,584,029.66</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                          |                          |                          |                          |
| 短期借款           | 2,475,578,081.00         | 2,094,112,123.77         | 1,125,000,000.00         | 1,029,000,000.00         |
| 应付票据           | 686,500,000.00           | 307,646,000.00           | 1,900,000.00             | 75,000,000.00            |
| 应付账款           | 1,494,938,646.27         | 1,787,291,274.83         | 1,429,797,224.48         | 732,859,557.53           |
| 预收款项           | 137,784,713.91           | 434,970,698.97           | 306,000,600.55           | 190,360,454.89           |
| 应付职工薪酬         | -                        | 116,000.00               | 1,207,059.64             | 254,769.92               |
| 应交税费           | 83,487,594.24            | 172,538,390.15           | 195,008,169.07           | 195,158,195.55           |
| 应付利息           | -                        | 129,128,241.96           | 70,658,478.16            | 522,500.00               |
| 其他应付款          | 5,555,213,993.07         | 5,851,693,212.09         | 4,072,772,718.15         | 2,296,228,046.68         |
| 一年内到期的非流动负债    | -                        | 6,576,199,487.51         | 11,547,013,029.78        | 10,739,401,032.21        |
| 其他流动负债         | 500,000,000.00           | 1,561,830,000.00         | -                        | -                        |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>10,933,503,028.49</b> | <b>18,915,525,429.28</b> | <b>18,749,357,279.83</b> | <b>15,258,784,556.78</b> |
| <b>非流动负债：</b>  |                          |                          |                          |                          |
| 长期借款           | 19,917,283,320.11        | 12,963,677,023.29        | 11,820,846,037.89        | 10,184,622,765.33        |

| 资产                   | 2019年9月末                 | 2018年12月31日              | 2017年12月31日              | 2016年12月31日              |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 应付债券                 | 9,495,170,793.00         | 7,417,787,919.27         | 9,971,860,022.90         | 8,946,862,334.83         |
| 长期应付款                | 5,500,000.00             | 17,500,000.00            | -                        | 1,240,440.70             |
| 专项应付款                | -                        | -                        | 17,500,000.00            | 17,500,000.00            |
| 预计负债                 | -                        | -                        | 28,932.42                | -                        |
| 递延收益                 | 41,323,071.04            | 41,820,366.60            | 16,678,151.71            | 16,908,048.82            |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>29,459,277,184.15</b> | <b>20,440,785,309.16</b> | <b>21,826,913,144.92</b> | <b>19,167,133,589.68</b> |
| <b>负债合计</b>          | <b>40,392,780,212.64</b> | <b>39,356,310,738.44</b> | <b>40,576,270,424.75</b> | <b>34,425,918,146.46</b> |
| <b>股东权益：</b>         |                          |                          |                          |                          |
| 股本                   | 5,328,511,554.00         | 5,328,511,554.00         | 5,328,511,554.00         | 5,328,511,554.00         |
| 其他权益工具               | 1,500,000,000.00         | 1,500,000,000.00         | 1,500,000,000.00         | 500,000,000.00           |
| 其中：优先股               | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 其中：永续债               | 1,500,000,000.00         | 1,500,000,000.00         | 1,500,000,000.00         | 500,000,000.00           |
| 资本公积                 | 13,577,311,536.30        | 13,277,452,954.12        | 9,515,852,954.12         | 9,516,245,354.12         |
| 盈余公积                 | 170,372,895.44           | 170,372,895.44           | 142,206,181.36           | 111,402,876.09           |
| 未分配利润                | 2,492,919,840.45         | 2,343,713,737.36         | 2,021,536,793.79         | 1,760,442,269.79         |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>23,069,115,826.19</b> | <b>22,620,051,140.92</b> | <b>18,508,107,483.27</b> | <b>17,216,602,054.00</b> |
| 少数股东权益               | 4,220,061,162.39         | 4,223,310,417.03         | 4,528,858,050.83         | 4,480,063,829.20         |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>27,289,176,988.58</b> | <b>26,843,361,557.95</b> | <b>23,036,965,534.10</b> | <b>21,696,665,883.20</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    | <b>67,681,957,201.22</b> | <b>66,199,672,296.39</b> | <b>63,613,235,958.85</b> | <b>56,122,584,029.66</b> |

发行人近三年及一期的合并利润表

单位：元

| 项目       | 2019年1-9月        | 2018年度           | 2017年度           | 2016年度           |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业总收入    | 1,174,983,839.72 | 1,946,099,710.17 | 2,155,014,810.21 | 1,583,684,881.01 |
| 减：营业成本   | 1,023,431,043.46 | 1,322,583,595.10 | 1,590,089,913.79 | 1,255,265,543.84 |
| 营业税金及附加  | 51,003,276.54    | 107,320,689.33   | 85,886,691.73    | 71,096,733.22    |
| 销售费用     | 111,235,043.33   | 320,205,096.98   | 317,897,983.69   | 246,047,611.34   |
| 管理费用     | 52,056,494.46    | 71,931,785.40    | 72,652,087.39    | 70,215,362.74    |
| 财务费用     | -24,856,782.59   | 33,218,461.91    | 68,901,383.93    | 36,525,627.97    |
| 资产减值损失   | 3,593,535.61     | -538,261.71      | 1,770,823.08     | 44,699,436.28    |
| 公允价值变动收益 | -                | -                | -                | -                |
| 投资收益     | 117,655,458.97   | 239,405.75       | -976,792.28      | 5,184,748.87     |
| 资产处置损益   | 55,579.22        | -372,090.89      | -15,518.09       | 1,326,875.13     |
| 其他收益     | 103,376,295.56   | 418,242,935.33   | 414,104,676.19   | -                |
| 营业利润     | 179,608,562.66   | 509,488,593.35   | 430,928,292.42   | -133,653,810.38  |
| 加：营业外收入  | 1,216,754.15     | 1,122,536.35     | 3,826,967.28     | 436,492,854.29   |
| 减：营业外支出  | 121,077.59       | 82,202.89        | 1,655,000.01     | 17,150,025.14    |
| 利润总额     | 180,704,239.22   | 510,528,926.81   | 433,100,259.69   | 285,689,018.77   |

| 项目                | 2019年1-9月             | 2018年度                | 2017年度                | 2016年度                |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 减：所得税             | 26,197,390.77         | 152,735,471.42        | 134,194,312.79        | -15,353,956.13        |
| <b>净利润</b>        | <b>154,506,848.45</b> | <b>357,793,455.39</b> | <b>298,905,946.90</b> | <b>301,042,974.90</b> |
| 减：少数股东损益          | -3,249,254.64         | -1,140,202.26         | -3,071,882.37         | 7,232,053.71          |
| 归属于母公司所有者的净利润     | 157,756,103.09        | 358,933,657.65        | 301,977,829.27        | 293,810,921.19        |
| 综合收益总额            | 154,506,848.45        | 357,793,455.39        | 298,905,946.90        | 301,042,974.90        |
| 减：归属于少数股东的综合收益总额  | -3,249,254.64         | -1,140,202.26         | -3,071,882.37         | 7,232,053.71          |
| 归属于母公司普通股股东综合收益总额 | 157,756,103.09        | 358,933,657.65        | 301,977,829.27        | 293,810,921.19        |

发行人近三年及一期的现金流量表

单位：元

| 项目                        | 2019 年 1-9 月            | 2018 年度                  | 2017 年度                  | 2016 年度                  |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                         |                          |                          |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 819,590,523.39          | 2,984,615,071.94         | 2,854,810,872.90         | 1,839,971,921.18         |
| 收到的税费返还                   | -                       | -                        | -                        | -                        |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 2,007,657,677.07        | 2,014,597,930.82         | 4,574,850,389.97         | 6,467,505,800.87         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>2,827,248,200.46</b> | <b>4,999,213,002.76</b>  | <b>7,429,661,262.87</b>  | <b>8,307,477,722.05</b>  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 1,788,486,091.82        | 3,519,938,206.18         | 4,018,016,766.32         | 4,145,915,830.70         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 29,596,537.94           | 36,249,220.48            | 33,434,675.80            | 25,611,504.16            |
| 支付的各项税费                   | 227,070,050.41          | 353,264,996.76           | 379,363,662.30           | 318,333,410.04           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 1,049,950,839.17        | 993,073,303.34           | 2,938,177,440.92         | 3,797,013,330.23         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>3,095,103,519.34</b> | <b>4,902,525,726.76</b>  | <b>7,368,992,545.34</b>  | <b>8,286,874,075.13</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-267,855,318.88</b>  | <b>96,687,276.00</b>     | <b>60,668,717.53</b>     | <b>20,603,646.92</b>     |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                         |                          |                          |                          |
| 收回投资收到的现金                 | 61,232,101.28           | 6,500,000.00             | 2,425,900.00             | -                        |
| 取得投资收益收到的现金               | 120,767,898.72          | 115.08                   | 2,833.53                 | 5,184,748.87             |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 141,400.00              | 4,500.00                 | -                        | 1,678,036.54             |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -                       | -10,677,456.92           | -                        | -                        |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 350,000,000.00          | 205,000,000.00           | 896,847,777.77           | 521,555,289.30           |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>532,141,400.00</b>   | <b>200,827,158.16</b>    | <b>899,276,511.30</b>    | <b>528,418,074.71</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1,226,411,345.78        | 877,153,298.38           | 820,311,957.95           | 2,408,745,906.19         |
| 投资支付的现金                   |                         | 300,000,000.00           | 174,000,000.00           | 24,957,895.13            |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                         | -                        | -                        | -6,723,086.81            |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 294,500,000.00          | 480,000,000.00           | 1,000,300,000.00         | 1,600,000,000.00         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>1,520,911,345.78</b> | <b>1,657,153,298.38</b>  | <b>1,994,611,957.95</b>  | <b>4,026,980,714.51</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-988,769,945.78</b>  | <b>-1,456,326,140.22</b> | <b>-1,095,335,446.65</b> | <b>-3,498,562,639.80</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                         |                          |                          |                          |
| 吸收投资收到的现金                 | 300,000,000.00          | 500,000,000.00           | 1,018,627,804.00         | 5,484,186,761.89         |

| 项目                        | 2019 年 1-9 月             | 2018 年度                  | 2017 年度                  | 2016 年度                  |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 取得借款收到的现金                 | 10,732,510,081.00        | 13,822,861,470.75        | 13,489,864,000.00        | 11,507,523,380.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 574,828,387.56           | 1,841,408,449.66         | 922,500,000.00           | 90,000,000.00            |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>11,607,338,468.56</b> | <b>16,164,269,920.41</b> | <b>15,430,991,804.00</b> | <b>17,081,710,141.89</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 9,338,221,591.91         | 14,245,566,503.64        | 10,013,615,580.29        | 8,444,990,614.67         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 2,227,487,532.13         | 2,405,226,164.14         | 2,422,210,318.57         | 2,700,551,992.07         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 1,179,695,790.03         | 147,464,925.51           | 34,736,440.61            | 81,850,000.00            |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>12,745,404,914.07</b> | <b>16,798,257,593.29</b> | <b>12,470,562,339.47</b> | <b>11,227,392,606.74</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-1,138,066,445.51</b> | <b>-633,987,672.88</b>   | <b>2,960,429,464.53</b>  | <b>5,854,317,535.15</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>31,462,506.28</b>     | <b>53,483,989.51</b>     | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>-2,363,229,203.89</b> | <b>-1,940,142,547.59</b> | <b>1,925,762,735.41</b>  | <b>2,376,358,542.27</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 7,281,203,308.54         | 9,221,345,856.13         | 7,295,583,120.72         | 4,919,224,578.45         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>4,917,974,104.65</b>  | <b>7,281,203,308.54</b>  | <b>9,221,345,856.13</b>  | <b>7,295,583,120.72</b>  |