

---

# 江苏筑富实业投资有限公司

## 公司债券 2023 年年度报告

二〇二四年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

### （一）与债券相关的风险

#### 1、利率风险

由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本次公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动存在导致本次公司债券投资者的实际收益是否与预期一致的不确定性

#### 2、偿付风险

在债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响债券的按期偿付。

#### 3、与偿债保障措施相关的风险

公司债券本息偿付以发行人在成功发行债券后的盈利能力为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、各期债券募集资金投向项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对债券的还本付息产生不利影响。

### （二）与公司有关的风险

#### 1、财务风险

##### （1）担保风险

截至 2023 年 12 月 31 日，公司对外提供担保余额较大，若被担保企业在担保期内出现经营风险导致丧失还款能力或未能按期偿还借款，发行人将承担连带责任，发行人将面临相关资产权益转移风险，对发行人的正常经营活动和盈利能力产生影响。

##### （2）存货跌价风险

截至 2023 年 12 月 31 日，公司存货余额较大，占流动资产的比例较高，若今后存货价格降低，发行人计提存货跌价准备，进而影响发行人的经营业绩和偿付能力。

##### （3）受限资产规模较风险

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人受限资产主要为货币资金及土地资产，且规模较大，如不能及时偿还债务，受限资产存在被冻结及处置的风险，可能会影响发行人正常经营，对发行人偿债能力带来不利影响。

##### （4）未来资本支出风险

发行人城市基础设施建设业务，需要较大的资金实力和资本运作能力，而发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素影响。未来资本支出规模较大，需要发行人稳健经营，作好科学的筹资规划。如果国家政策出现调整或者发行人未能作好融资安排，有可能影响发行人的正常经营活动

#### 2、经营风险

##### （1）项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导

致项目延迟交付，影响项目进展，此外原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

#### （2）经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，公用事业、城市基础设施建设等行业亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入，可能对公司的盈利能力产生不利影响，降低了该类行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

### 3、管理风险

#### （1）投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着连云港市及灌云县经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

#### （2）工程项目建设管理安全风险

公司投资建设和运营的城市基础设施项目，在建设及运营过程中均可能遇到安全问题，包括施工建设安全事故、运营管理安全隐患等因素。如果在项目建设、设施维护中有任何处理不当的情形，则可能导致安全方面的事故，进而对发行人的成本控制、项目建设进度、正常经营和形象声誉等造成不利影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	26
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	26
八、 科技创新债或者双创债.....	26
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	26
十、 纾困公司债券.....	26
十一、 中小微企业支持债券.....	26
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	29

## 释义

公司、本公司、发行人	指	江苏筑富实业投资有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	江苏筑富实业投资有限公司公司章程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上/深交所	指	上海/深圳证券交易所
去年末	指	2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2023 年度/末

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	江苏筑富实业投资有限公司
中文简称	筑富实业
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	吴立国
注册资本（万元）	60,088.00
实缴资本（万元）	60,088.00
注册地址	江苏省连云港市 灌云县伊山镇水利路东侧、南京西路北侧
办公地址	江苏省连云港市 灌云县伊山镇水利路东侧、南京西路北侧
办公地址的邮政编码	222200
公司网址（如有）	-
电子信箱	3403557@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	吴立国
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、总经理
联系地址	江苏省连云港市灌云县南京西路 88 号楼 6 楼
电话	0518-88106850
传真	0518-88106333
电子信箱	3403557@qq.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：灌云县人民政府

报告期末实际控制人名称：灌云县人民政府

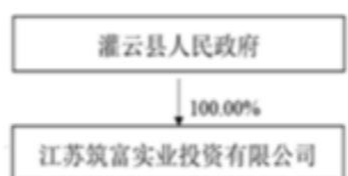
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：无

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职	工商登记完成时间
--------	--------	--------	------	------------	----------

<sup>1</sup>均包含股份，下同。



				生效时间)	
董事	张晓磊	董事	辞任	2023 年 1 月 10 日	2023 年 1 月 10 日
董事	于兵	董事	聘任	2023 年 12 月 1 日	2023 年 12 月 1 日

## (二) 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 9.09%。

## (三) 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：吴立国

发行人的董事长或执行董事：吴立国

发行人的其他董事：陈金虎、邱士林、温井坤、熊章玲、于兵、杨波

发行人的监事：曹娅文、查永梅、葛昊龙、龚秋阳、宋歌

发行人的总经理：吴立国

发行人的财务负责人：徐东业

发行人的其他非董事高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### (一) 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人业务范围如下：出资人授权范围内的县级国有资产的投资、经营、管理；城乡基础设施建设；房屋租赁、物业管理及工程管理服务；普通货物仓储服务（危险化学品除外）；组织实施农村土地整理工程施工；水利基础设施建设；广播电视传输网络建设、经营、改造、维护和管理；广播电视传输服务；电子产品销售；水上旅客运输。面向成年人开展的培训服务（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；国内旅游业务经营；成品油销售（危险化学品除外）。（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）

公司主营业务经营模式情况如下：

#### (1) 工程建设业务

发行人的工程建设板块主要为城市基础设施建设业务，一般按照政府有关部门制订并下达的当年灌云县基础设施项目建设计划开展建设工作。对工程建设板块的投资项目，由委托方灌云县政府部门或灌云县新农村农业综合开发有限公司（以下简称“灌云新农村”）安排收益返还，保障公司正常盈利。发行人工程建设板块的业务承接主体主要为发行人本部及其下属子公司易安居公司，其中易安居公司具备江苏省住房和城乡建设厅颁发的中华人民共和国房地产开发企业资质证书，可按贰级标准从事房地产开发经营业务。发行人与委托方的结算方式按代建协议约定执行。项目按照建设项目总成本的一定比例取得项目建设管理费。发行人所进行的基础设施建设项目，均以成本加成法来确定每个项目的总回购金额，代建费用=项目总投资成本×（1+代建管理费）。发行人与灌云县政府或灌云新农村签订的委托代建协议中约定的代建管理费率为 25%、10%或 5%，未来如有物价上涨等因素影响可以协商调整。经过多年的发展，已逐步形成“政府指导投资建设——项目开发增值——再投资建设”良性互动的业务模式，有效地促进了地方经济的健康发展。

#### (2) 土地转让板块

土地转让业务板块由发行人母公司负责实施，公司将持有的土地等不动产整理开发后进行市场化转让。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）城市基础设施建设

城市基础设施是城市经济发展的主要载体，也是国民经济的重要组成部分。城市基础设施有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而且其产品服务的价格受到国家政策调控，故投资回报率较低。但是，城市基础设施的配套和完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，因此政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用。改革开放 30 多年以来，伴随着国民经济持续快速发展，我国城市化水平不断提高，已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干，小城镇为基础的多层次的城镇体系。我国城市化水平自 1978 年的 17.92%提高至 2020 年末的突破 63.89%，以每年 1%的速度在增长，每年新增的城市基础设施投资需求达到数万亿元。城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。而未来我国的城市化进程还将进一步加快，居民对城镇基础建设的需求也将更加迫切。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

#### （二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

√是 □否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

土地转让业务板块由发行人母公司负责实施，公司将持有的土地等不动产整理开发后进行市场化转让。

#### （三）业务开展情况

##### 1. 分板块、分产品情况

##### （1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设收入	25,335.22	22,544.06	11.02	25.73	92,515.69	79,770.56	13.78	95.00
土地转让收入	68,485.56	58,254.30	14.94	69.56	0.00	0.00	0.00	0.00
贸易收入	0.00	0.00	0.00	0.00	48.84	0.00	100.00	0.05
担保费等	363.11	33.97	90.64	0.37	72.81	21.36	70.67	0.07

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
收入								
贷款利息收入	395.03	0.00	100.00	0.40	849.25	0.00	100.00	0.87
保安服务费	240.92	274.14	-13.79	0.24	181.01	141.46	21.85	0.19
光伏发电收入	496.89	543.25	-9.33	0.50	643.02	553.33	13.95	0.66
温泉收入	135.95	1,765.13	-1,198.36	0.14	35.31	2,013.34	-5,602.24	0.04
开山岛研学	26.83	18.32	31.71	0.03	22.18	7.82	64.74	0.02
其他业务收入	2,976.99	304.88	89.76	3.02	3,019.42	477.33	84.19	3.10
合计	98,456.51	83,738.05	14.95	100.00	97,387.52	82,985.20	14.79	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

## (2) 各产品（或服务）情况

☐ 适用 ☒ 不适用

### 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

**工程建设收入：**报告期内发行人工程建设收入有所下降，主要系部分在建项目未到结算周期所致；

**贸易收入：**发行人为规避宏观及市场风险暂缓了相关业务；

**担保费等收入：**报告期内，发行人担保费收入较去年有所增加，主要系发行人响应灌云县人民政府扶植中小企业号召，对灌云县当地优质的中小企业进行贷款增信；

**贷款利息收入：**报告期内，发行人贷款利息业务收入下降，主要系发行人加强风险管理，导致相关业务战略收缩；

**保安服务费：**报告期内发行人保安服务收入毛利率下降主要系人工工资成本上升导致。

**光伏发电收入：**报告期内，发行人光伏发电收入以及毛利率下降，主要系上半年设备停工检测，导致收入有所减少；

**温泉收入：**报告期内，发行人温泉收入上升，主要系 2023 年度发行人加大了旅游宣传力度，同时门票定价合理亲民，受到广大消费者的热爱。同时，发行人引入外部管理团队运营温泉业务，降本增效的情况下相关业务毛利有所提升。

**开山岛研学收入：**报告期内，发行人开山岛研学成本上升的主要原因系增加了游船登岛等项目，燃油费增加所致；

## (四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

作为灌云县基础设施建设和国有资产经营管理的重要主体，公司围绕六大支柱板块，逐步做大、做实、做强。金融产业方面积极营销客户，科学制定收费标准，确保经济效益和社

会效益相兼顾。地产开发方面确保实现公安局地块启动开发，并争取储备部分地块。旅游产业方面切实加强投入，特别是红色旅游，确保实现快速启动。矿产资源开发方面确保实现矿地融合项目正常运转，管理体制机制完善。新能源方面确保光伏扶贫项目正常运转，渔光一体化项目动工，风电项目基本具备开工条件。农业产业方面实现工矿废弃地整治、农地挂钩、改善农民居住条件三位一体的融合。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人从事的工程项目建设行业是关系国计民生的重要行业，对政策高度敏感，未来可能发生的产业政策调整会对公司经营环境产生重大影响。如果在债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响公司的经营活动，可能对公司的经营业绩产生不利影响。目前，发行人从事的上述业务得到国家政策的大力扶植，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。目前，发行人正在通过积极拓展新的业务模式，逐步化解工程代建收入在发行人主营业务收入占比过大的风险。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

报告期内，发行人与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人对未来可能存在的关联交易制定了《关联方交易制度》，若发行人与关联方公司发生的关联担保、关联交易、关联债权债务往来等情形，发行人将进行严格审批管理。通过制度规定，发行人界定了关联交易的范围，明确了关联交易的决策权限等相关内容。对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

#### 2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

#### 3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 16.07 亿元人民币。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐适用 ☒不适用

## (五) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

## (六) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

## 第二节 债券事项

## 一、公司信用类债券情况

## 公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2022 年江苏筑富实业投资有限公司农村产业融合发展专项债券(品种二)
2、债券简称	22 筑富 02/22 筑富专项债 02
3、债券代码	184643.SH/2280521.IB
4、发行日	2022 年 12 月 26 日
5、起息日	2022 年 12 月 28 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 12 月 28 日
7、到期日	2029 年 12 月 28 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.70
10、还本付息方式	调整票面利率:在本期债券存续期的第 3 个计息年度末,发行人有权选择上调或者下调本期债券的票面利率,上调或下调幅度为 0 至 300 个基点(含本数)。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。; 回售:发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告后,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;或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整并继续持有本期债券; 债券提前偿还:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第 3,第 4,第 5,第 6,第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%,20%,20%,20%,20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间

12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	南京银行股份有限公司连云港分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2020 年江苏筑富实业投资有限公司公司债券
2、债券简称	PR 筑富债/20 苏筑富债
3、债券代码	152495.SH/2080150.IB
4、发行日	2020 年 6 月 9 日
5、起息日	2020 年 6 月 10 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 6 月 10 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	5.97
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	招商银行股份有限公司连云港分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年江苏筑富实业投资有限公司农村产业融合发展专项债券(品种一)
2、债券简称	22 筑富 01/22 筑富专项债 01
3、债券代码	184642.SH/2280491.IB
4、发行日	2022 年 12 月 8 日
5、起息日	2022 年 12 月 12 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 12 月 12 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.48
10、还本付息方式	债券提前偿还:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第 3,第 4,第 5,第 6,第 7

	个计息年度末分别偿付本金的 20%,20%,20%,20%,20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	南京银行股份有限公司连云港分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	184643.SH/2280521.IB
债券简称	22 筑富 02/22 筑富专项债 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	调整票面利率：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择上调或者下调本期债券的票面利率，上调或下调幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。；回售：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告后，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；或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有本期债券；债券提前偿还：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3，第 4，第 5，第 6，第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%，20%，20%，20%，20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	2080150.IB/152495.SH
债券简称	20 苏筑富债/PR 筑富债
债券约定的投资者保护条款名称	债权代理协议和债券持有人会议规则
债券约定的投资者权益保护条	正常披露

款的监测和披露情况	
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	2280491.IB/184642.SH
债券简称	22 筑富专项债 01/22 筑富 01
债券约定的投资者保护条款名称	债权代理协议和债券持有人会议规则
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	184643.SH/2280521.IB
债券简称	22 筑富 02/22 筑富专项债 02
债券约定的投资者保护条款名称	债权代理协议和债券持有人会议规则
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

#### 四、公司债券募集资金使用情况

- ☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

##### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：2080150.IB/152495.SH

债券简称	20 苏筑富债/PR 筑富债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。偿债计划：本金兑付方式：本期债券设立本金提前偿还条款，自债券存续期第 3



	年起至第 7 年,即 2023 年起至 2027 年,逐年分别偿还债券本金金额的 20%,20%,20%,20%,20%。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按协议约定执行

债券代码：2280491.IB/184642.SH

债券简称	22 筑富专项债 01/22 筑富 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。偿债计划：本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第 3,第 4,第 5,第 6,第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%,20%,20%,20%,20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按协议约定执行

债券代码：184643.SH/2280521.IB

债券简称	22 筑富 02/22 筑富专项债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：由苏州市农业融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。偿债计划：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末,发行人有权选择上调或者下调本期债券的票面利率,上调或下调幅度为 0 至 300 个基点(含本数)。发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告后,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;或选择继续持有本期债券。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整并继续持有本期债券。;本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第 3,第 4,第 5,第 6,第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%,20%,20%,20%,20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按协议约定执行

## 七、中介机构情况

## (一) 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层
签字会计师姓名	孙祥宜, 汪勇

## (二) 受托管理人/债权代理人

债券代码	2080150.IB/152495.SH
债券简称	20 苏筑富债/PR 筑富债
名称	南京银行股份有限公司连云港分行
办公地址	连云港市海州区苍梧路 35 号山水丽景广场 AB 座一、二层
联系人	庞海玲
联系电话	051885891189

债券代码	2280491.IB/184642.SH
债券简称	22 筑富专项债 01/22 筑富 01
名称	南京银行股份有限公司连云港分行
办公地址	连云港市海州区通灌南路 104 号
联系人	王海岳
联系电话	051881162800

债券代码	2280521.IB/184643.SH
债券简称	22 筑富专项债 02/22 筑富 02
名称	南京银行股份有限公司连云港分行
办公地址	连云港市海州区通灌南路 104 号
联系人	王海岳
联系电话	051881162800

## (三) 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2080150.IB/152495.SH
债券简称	20 苏筑富债/PR 筑富债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	2280491.IB/184642.SH
债券简称	22 筑富专项债 01/22 筑富 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	2280521.IB/184643.SH
债券简称	22 筑富专项债 02/22 筑富 02
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司

办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼
------	-------------------------

#### （四）报告期内中介机构变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒ 适用 ☐ 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### （1）会计政策变更：

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。报告期内，该项政策变更对本公司未产生影响。

##### （2）投资性房地产后续计量模式会计政策变更：

为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

上述会计政策变更，业经公司 2023 年董事会议批准。投资性房地产会计政策变更日期为 2023 年 1 月 1 日。

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定，投资性房地产的后续计量模式由成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。本次会计政策变更需要对当期的财务报表进行调整，同时对比较财务报表进行追溯调整。上期受影响的财务报表项目明细情况如下（以下调整均为 2022 年度数据）：

合并资产负债表  
2022 年 12 月 31 日

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
投资性房地产	622,125,372.42	772,702,531.00	150,577,158.58
递延所得税负债		7,888,206.05	7,888,206.05
盈余公积	243,200,437.58	254,195,375.96	10,994,938.38
未分配利润	2,135,765,686.97	2,266,942,273.98	131,176,587.01
少数股东权益	185,626,212.14	186,143,639.28	517,427.14
归属于母公司股东权益合计	13,033,457,076.75	13,175,628,602.14	142,171,525.39

合并利润表  
2022 年度

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
----	-------	-------	-------------

			)
营业成本	853,055,575.90	829,851,997.21	-23,203,578.69
公允价值变动收益		4,367,131.61	4,367,131.61
所得税费用	3,489,123.64	4,580,906.54	-1,091,782.90
净利润	163,380,156.72	189,859,084.12	26,478,927.40
归属于母公司股东的净利润	165,936,271.25	192,336,022.02	26,399,750.77

## 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
投资性房地产	466,493,580.97	578,873,031.00	112,379,450.03
递延所得税负债		2,430,066.23	2,430,066.23
盈余公积	243,200,437.58	254,195,375.96	10,994,938.38
未分配利润	2,173,454,359.15	2,272,408,804.57	98,954,445.42
所有者权益合计	12,568,818,719.18	12,678,768,102.98	109,949,383.80

## 母公司利润表

2022 年度

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响
营业成本	282,974,238.44	269,245,955.36	-13,728,283.08
公允价值变动收益		1,993,061.24	1,993,061.24
所得税费用		498,265.31	498,265.31
净利润	146,944,399.98	162,167,478.99	15,223,079.01

## (3) 会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更。

## 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

## 四、资产情况

## (一) 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	4.96	7.56	-34.39	年底支付工程款造成货币资金较上年有所减少
应收账款	9.91	7.74	28.07	-
预付款项	0.00	1.71	-99.84	主要系项目开工后预付工程转存货所致
其他应收款	28.56	29.52	-3.23	-

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
存货	116.81	122.81	-4.89	-
其他流动资产	0.75	0.12	525.00	主要系新增定期存单 0.55 亿元
发放贷款和垫款	0.19	0.47	-60.32	主要系发行人战略收缩了贷款利息收入业务所致
长期股权投资	0.61	0.59	2.28	-
其他权益工具投资	7.36	5.48	34.48	主要系发行人追加了对江苏连宿高速公路有限公司的投资
投资性房地产	7.99	7.73	3.38	-
固定资产	3.50	4.53	-22.87	-
在建工程	6.65	6.09	9.10	-
长期待摊费用	0.06	0	-	-
递延所得税资产	0.15	0	-	-

## (二) 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例 (%)
货币资金	4.96	0.83	-	16.68
存货	116.81	51.26	-	43.89
投资性房地产	7.99	2.48	-	31.10
固定资产	3.50	3.37	-	96.49
在建工程	6.65	3.68	-	55.34
合计	<b>139.90</b>	<b>61.63</b>	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末, 直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### (一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初, 发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金

拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.40 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.97 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.43 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.06%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

## 六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 36.34 亿元和 38.18 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 5.06%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	1.60	1.35	15.90	18.85	49.37
银行贷款	0.00	2.49	2.48	9.79	14.76	38.67
非银行金融机构贷款	0.00	0.35	0.00	0.00	0.35	0.92
其他有息债务	0.00	1.34	0.00	2.87	4.21	11.04
合计	0.00	5.78	3.83	28.56	38.18	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 12.22 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.63 亿元，且共有 2.85 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 30.49 亿元和 26.68 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.50%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		

			年（含）			
公司信用类债券	0.00	1.60	1.35	15.90	18.85	70.65
银行贷款	0.00	1.98	1.45	4.40	7.83	29.35
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	3.58	2.80	20.30	26.68	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 12.22 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.63 亿元，且共有 2.85 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

#### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

#### （三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	3.78	2.37	59.41	主要发行人为匹配业务需要增加了流动性贷款的规模。
应付票据	0.85	1.65	-48.48	主要系应付银行承兑汇票规模减少所致。
应付账款	1.49	2.37	-36.91	主要系应付工程款、设备款减少所致。
预收款项	0.00	0.00	74.59	基数较低，主要系预收温泉收入增加所致。
合同负债	1.16	0.83	39.75	主要系发行人子公司易安居的预收购房款增加所致。
应付职工薪酬	0.00078	0.00281	-72.10	基数较低，主要系短期薪酬减少所致。
应交税费	2.46	2.22	11.16	—
其他应付款	7.07	10.71	-33.95	主要系根据相关借款协议应付往来款减少所致。

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
一年内到期的非流动负债	5.83	13.72	-57.50	主要系负债类科目内部调整所致。
其他流动负债	0.51	0.50	2.97	-
长期借款	9.79	8.94	9.46	-
应付债券	15.90	16.00	-0.61	-
长期应付款	2.87	1.11	159.55	主要系发行人增加了融资租赁的规模所致
递延所得税负债	0.13	0.08	65.54	基数较低，主要系发行人根据税收准则确认的所得税增加所致。
其他非流动负债	0.23	0.23	0.00	-

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：1.73 亿元

报告期非经常性损益总额：0.13 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

#### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐适用 ☒不适用

### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：59.97 亿元

报告期末对外担保的余额：69.06 亿元



报告期对外担保的增减变动情况：9.09 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：9.37 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☒是 ☐否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
灌云东胜基础设施建设工程有限公司	非关联方	5.00	工程	良好	国企	17.26	2034 年 10 月 19 日	被担保单位为灌云县国有企业，目前被担保单位经营状况、财务状况以及资信状况良好，未出现融资违约情形，发行人代偿风险较小，对发行人偿债能力产生负面影响的可能性较小
合计	—	—	—	—	—	17.26	—	—

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

## 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

### 九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

### 十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

### 十一、中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

### 十二、其他专项品种公司债券事项

无。

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

（以下无正文）

（以下无正文，为《江苏筑富实业投资有限公司公司债券 2023 年年度报告》盖章页）

江苏筑富实业投资有限公司

2024 年 4 月 30 日



## 财务报表

附件一： 发行人财务报表

### 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：江苏筑富实业投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	496,110,060.92	755,817,901.25
结算备付金	0	0
拆出资金	0	0
交易性金融资产	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	0	0
应收票据	0	0
应收账款	991,409,765.98	774,105,817.78
应收款项融资	0	0
预付款项	272,101.37	170,636,202.60
应收保费		
应收分保账款	0	0
应收分保合同准备金	0	0
其他应收款	2,856,486,200.10	2,951,845,597.82
其中：应收利息	0	0
应收股利	0	0
买入返售金融资产	0	0
存货	11,680,938,677.22	12,280,948,947.71
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	74,577,632.64	12,056,750.15
流动资产合计	16,099,794,438.23	16,945,411,217.32
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	18,611,917.67	46,902,049.24
债权投资	0	0
可供出售金融资产	0	0
其他债权投资	0	0
持有至到期投资		
长期应收款	0	0
长期股权投资	60,629,912.47	59,276,700.88

其他权益工具投资	736,415,653.00	547,587,153.00
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	798,783,031.00	772,702,531.00
固定资产	349,660,426.48	453,315,000.44
在建工程	664,908,479.99	609,423,985.88
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	0	0
无形资产	0.00	0.00
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	5,567,065.75	0
递延所得税资产	14,753,291.55	0
其他非流动资产	0	0
非流动资产合计	2,649,329,777.91	2,489,207,420.44
资产总计	18,749,124,216.14	19,434,618,637.76
<b>流动负债：</b>		
短期借款	377,800,000.00	237,000,000.00
向中央银行借款	0	0
拆入资金	0	0
交易性金融负债	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	0	0
应付票据	85,000,000.00	165,000,000.00
应付账款	149,319,829.10	236,663,075.37
预收款项	275,942.00	158,049.26
合同负债	116,245,322.00	83,183,818.00
卖出回购金融资产款	0	0
吸收存款及同业存放	0	0
代理买卖证券款	0	0
代理承销证券款	0	0
应付职工薪酬	78,507.41	281,350.78
应交税费	246,231,522.77	221,518,666.04
其他应付款	707,496,827.59	1,071,084,084.18
其中：应付利息	0	0
应付股利	0	0
应付手续费及佣金	0	0
应付分保账款	0	0
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	583,311,286.11	1,372,382,490.27
其他流动负债	51,023,421.98	49,553,997.44

流动负债合计	2,316,782,658.96	3,436,825,531.34
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	0	0
长期借款	978,969,195.25	894,360,000.00
应付债券	1,590,261,858.61	1,599,966,963.81
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	0	0
长期应付款	287,174,652.50	110,643,166.13
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	0	0
递延所得税负债	13,058,185.22	7,888,206.05
其他非流动负债	23,162,529.00	23,162,529.00
非流动负债合计	2,892,626,420.58	2,636,020,864.99
负债合计	5,209,409,079.54	6,072,846,396.33
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	600,880,000.00	600,880,000.00
其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	10,052,575,095.59	10,053,610,952.20
减：库存股	0	0
其他综合收益	4,038,935.01	0
专项储备	0	0
盈余公积	274,471,510.20	254,195,375.96
一般风险准备	0	0
未分配利润	2,428,478,100.33	2,266,942,273.98
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,360,443,641.13	13,175,628,602.14
少数股东权益	179,271,495.47	186,143,639.28
所有者权益（或股东权益）合计	13,539,715,136.60	13,361,772,241.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,749,124,216.14	19,434,618,637.76

公司负责人：吴立国 主管会计工作负责人：杨波 会计机构负责人：徐东业

### 母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：江苏筑富实业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	79,057,376.43	150,306,574.88
交易性金融资产	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	0	0
应收票据	0	0
应收账款	657,995,229.20	407,196,555.84
应收款项融资	0	0
预付款项	0	0
其他应收款	3,069,406,562.70	3,025,964,388.93
其中：应收利息	0	0
应收股利	0	0
存货	11,259,250,331.80	11,840,697,865.29
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	3,494,111.30	3,494,111.30
流动资产合计	15,069,203,611.43	15,427,659,496.24
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	0	0
其他债权投资	0	0
持有至到期投资		
长期应收款	0	0
长期股权投资	1,220,491,600.61	1,207,538,389.02
其他权益工具投资	736,415,653.00	547,587,153.00
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	582,134,131.00	578,873,031.00
固定资产	12,945,653.73	13,508,302.97
在建工程	0	0
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	0	0
无形资产	0	0
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	0	0
递延所得税资产	14,753,291.55	0
其他非流动资产	0	0
非流动资产合计	2,566,740,329.89	2,347,506,875.99



资产总计	17,635,943,941.32	17,775,166,372.23
<b>流动负债：</b>		
短期借款	198,000,000.00	198,000,000.00
交易性金融负债	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	0	0
应付票据	0	0
应付账款	19,427.80	0
预收款项	0	0
合同负债	0	0
应付职工薪酬	0	0
应交税费	212,988,971.00	201,132,302.64
其他应付款	1,870,347,262.90	1,363,494,982.30
其中：应付利息	0	0
应付股利	0	0
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	439,551,634.41	1,146,373,954.27
其他流动负债	0	0
流动负债合计	2,720,907,296.11	2,909,001,239.21
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	440,000,000.00	585,000,000.00
应付债券	1,590,261,858.61	1,599,966,963.81
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	0	0
长期应付款	0	0
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	0	0
递延所得税负债	3,245,341.23	2,430,066.23
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	2,033,507,199.84	2,187,397,030.04
负债合计	4,754,414,495.95	5,096,398,269.25
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	600,880,000.00	600,880,000.00
其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	9,551,283,922.45	9,551,283,922.45
减：库存股	0	0
其他综合收益	0	0

专项储备	0	0
盈余公积	274,471,510.20	254,195,375.96
未分配利润	2,454,894,012.72	2,272,408,804.57
所有者权益（或股东权益）合计	12,881,529,445.37	12,678,768,102.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,635,943,941.32	17,775,166,372.23

公司负责人：吴立国 主管会计工作负责人：杨波 会计机构负责人：徐东业

### 合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	984,565,099.45	973,875,217.32
其中：营业收入	984,565,099.45	973,875,217.32
利息收入	0	0
已赚保费	0	0
手续费及佣金收入	0	0
二、营业总成本	1,170,748,193.31	1,137,171,396.96
其中：营业成本	837,380,526.08	829,851,997.21
利息支出	0	0
手续费及佣金支出	0	0
退保金	0	0
赔付支出净额	0	0
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出	0	0
分保费用	0	0
税金及附加	34,031,598.33	47,775,340.97
销售费用	4,382,689.03	1,563,241.87
管理费用	50,515,428.75	38,186,146.46
研发费用	0	0
财务费用	244,437,951.12	219,794,670.45
其中：利息费用	252,074,370.49	223,288,505.44
利息收入	8,570,323.29	12448001.06
加：其他收益	363,880,000.00	347,965,190.73
投资收益（损失以“－”号填列）	14,831,098.48	25,117,730.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,847,542.66	8,260,629.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0	0
汇兑收益（损失以“－”号填列）	0	0

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,216,800.00	4,367,131.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-39,392,824.59	-17,567,890.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	0
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	160,351,980.03	196,585,983.28
加：营业外收入	13,199,153.07	3,727,982.95
减：营业外支出	436,088.70	5,873,975.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	173,115,044.40	194,439,990.66
减：所得税费用	-12,026,533.12	4,580,906.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	185,141,577.52	189,859,084.12
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	185,141,577.52	189,859,084.12
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	181,811,960.59	192,336,022.02
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	3,329,616.93	-2,476,937.90
六、其他综合收益的税后净额	4,038,935.01	0
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,038,935.01	0
1.不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
（1）重新计量设定受益计划变动额	0	0
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
（3）其他权益工具投资公允价值变动	0	0
（4）企业自身信用风险公允价值变动	0	0
2.将重分类进损益的其他综合收益	4,038,935.01	0
（1）权益法下可转损益的其他综合	0	0

收益		
（2）其他债权投资公允价值变动	0	0
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0	0
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备	0	0
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	0	0
（8）外币财务报表折算差额	0	0
（9）其他	4,038,935.01	0
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0	0
七、综合收益总额	189,180,512.53	189,859,084.12
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	185,850,895.60	192,336,022.02
（二）归属于少数股东的综合收益总额	3,329,616.93	-2,476,937.90
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0	0
（二）稀释每股收益(元/股)	0	0

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：吴立国 主管会计工作负责人：杨波 会计机构负责人：徐东业

### 母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	709,151,378.18	340,659,297.79
减：营业成本	584,507,320.27	269,245,955.36
税金及附加	31,295,367.41	43,594,473.32
销售费用	0	0
管理费用	34,793,154.35	20,684,404.56
研发费用	0	0
财务费用	193,360,704.94	195,179,808.10
其中：利息费用	198,746,085.95	195,874,948.18
利息收入	5,865,381.01	
加：其他收益	363,880,000.00	341,250,000.00
投资收益（损失以“—”号填列）	371,469.34	20,918,897.49

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,847,542.66	8,260,629.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0	0
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,261,100.00	1,993,061.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-43,671,401.97	-8,012,194.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	189,035,998.58	168,104,420.52
加：营业外收入	18,427.02	102,179.19
减：营业外支出	231,099.76	5,540,855.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	188,823,325.84	162,665,744.30
减：所得税费用	-13,938,016.55	498,265.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	202,761,342.39	162,167,478.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	202,761,342.39	162,167,478.99
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0	0
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
3.其他权益工具投资公允价值变动	0	0
4.企业自身信用风险公允价值变动	0	0
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0	0
2.其他债权投资公允价值变动	0	0
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0	0
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备	0	0
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	0	0
8.外币财务报表折算差额	0	0
9.其他	0	0
六、综合收益总额	202,761,342.39	162,167,478.99
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0	0
（二）稀释每股收益(元/股)	0	0

公司负责人：吴立国 主管会计工作负责人：杨波 会计机构负责人：徐东业

### 合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<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	817,452,022.89	862,032,183.12
客户存款和同业存放款项净增加额	0	0
向中央银行借款净增加额	0	0
向其他金融机构拆入资金净增加额	0	0
收到原保险合同保费取得的现金	0	0
收到再保业务现金净额	0	0
保户储金及投资款净增加额	0	0
收取利息、手续费及佣金的现金	0	0
拆入资金净增加额	0	0
回购业务资金净增加额	0	0
代理买卖证券收到的现金净额	0	0
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	4,147,864,516.80	4,485,951,141.87
经营活动现金流入小计	4,965,316,539.69	5,347,983,324.99
购买商品、接受劳务支付的现金	184,429,818.14	610,412,796.58
客户贷款及垫款净增加额	0	0
存放中央银行和同业款项净增加额	0	0
支付原保险合同赔付款项的现金	0	0
拆出资金净增加额	0	0
支付利息、手续费及佣金的现金	0	0
支付保单红利的现金	0	0
支付给职工及为职工支付的现金	18,463,532.47	14,254,475.58
支付的各项税费	33,291,209.13	53,398,818.97

支付其他与经营活动有关的现金	4,093,977,054.34	4,353,985,816.02
经营活动现金流出小计	4,330,161,614.08	5,032,051,907.15
经营活动产生的现金流量净额	635,154,925.61	315,931,417.84
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	6,803,243.57	0
取得投资收益收到的现金	11,108,129.66	21,905,578.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	156,809.13	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	177,119,445.91	0
投资活动现金流入小计	195,187,628.27	21,905,578.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,157,382.95	205,881,376.10
投资支付的现金	188,828,500.00	200,828,500.00
质押贷款净增加额	0	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	98,185.24	0
投资活动现金流出小计	238,084,068.19	406,709,876.10
投资活动产生的现金流量净额	-42,896,439.92	-384,804,297.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	0.00	0
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0	0
取得借款收到的现金	862,959,195.25	385,800,000.00
发行债券收到的现金	230,000,000.00	600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	330,000,000.00	180,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,422,959,195.25	1,165,800,000.00
偿还债务支付的现金	1,712,010,000.00	1,075,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	256,828,574.37	233,362,660.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	70,041,065.48	16,041,927.22
筹资活动现金流出小计	2,038,879,639.85	1,324,404,587.87
筹资活动产生的现金流量净额	-615,920,444.60	-158,604,587.87
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	0	-1,973,065.95
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-23,661,958.91	-229,450,533.83

加：期初现金及现金等价物余额	491,571,825.32	721,022,359.15
六、期末现金及现金等价物余额	467,909,866.41	491,571,825.32

公司负责人：吴立国 主管会计工作负责人：杨波 会计机构负责人：徐东业

### 母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<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	458,352,704.82	383,566,100.81
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	4,322,601,892.12	4,722,392,246.02
经营活动现金流入小计	4,780,954,596.94	5,105,958,346.83
购买商品、接受劳务支付的现金	3,548,561.53	210,331,925.44
支付给职工及为职工支付的现金	2,171,044.59	3,637,471.08
支付的各项税费	22,348,259.10	28,683,176.94
支付其他与经营活动有关的现金	3,508,654,127.27	4,491,190,039.41
经营活动现金流出小计	3,536,721,992.49	4,733,842,612.87
经营活动产生的现金流量净额	1,244,232,604.45	372,115,733.96
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	6,803,243.57	0.00
取得投资收益收到的现金	9,615,014.18	21,905,578.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	16,418,257.75	21,905,578.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	318,049.64	32,047,099.75
投资支付的现金	238,828,500.00	450,828,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	239,146,549.64	482,875,599.75
投资活动产生的现金流量净额	-222,728,291.89	-460,970,021.50
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	0	0
取得借款收到的现金	396,000,000.00	198,000,000.00
发行债券收到的现金	230,000,000.00	600,000,000.00



收到其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流入小计	626,000,000.00	798,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,493,000,000.00	727,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,273,511.01	187,220,899.75
支付其他与筹资活动有关的现金	0	6,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,686,273,511.01	920,220,899.75
筹资活动产生的现金流量净额	-1,060,273,511.01	-122,220,899.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	-38,769,198.45	-211,075,187.29
加：期初现金及现金等价物余额	117,826,574.88	328,901,762.17
六、期末现金及现金等价物余额	79,057,376.43	117,826,574.88

公司负责人：吴立国 主管会计工作负责人：杨波 会计机构负责人：徐东业

