
泉州城建集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

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。

中喜会计师事务所（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

投资者在评价和购买本公司所发行的债券时，应认真考虑各项可能对各期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险提示”等有关章节内容。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司面临的风险因素与各期债券募集说明书所提示的风险没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
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.....	25
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
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.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	35
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.....	35
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	35
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	35
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	35
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	35
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	35
八、 科技创新债或者双创债.....	35
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	36
十、 纾困公司债券.....	36
十一、 中小微企业支持债券.....	36
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第六节 备查文件目录.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	39

释义

发行人、公司、本公司、泉州城建、泉州城建集团	指	泉州城建集团有限公司
控股股东、实际控制人、泉州市国资委	指	泉州市人民政府国有资产监督管理委员会
城建国投	指	泉州市城建国有资产投资有限公司
东海投资	指	泉州市东海投资管理有限公司
供应链公司	指	泉州城建供应链管理有限公司
住建公司	指	泉州市住宅建设开发有限公司
城建地产	指	泉州城建地产集团有限责任公司
泉港国资	指	泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司
鲤城国投	指	泉州市鲤城区国有资本投资集团有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
公司董事会	指	泉州城建集团有限公司董事会
公司监事会	指	泉州城建集团有限公司监事会
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《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》
报告期	指	2023 年度
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	泉州城建集团有限公司
中文简称	泉州城建
外文名称（如有）	Quanzhou Urban Construction Group
外文缩写（如有）	无
法定代表人	李垂举
注册资本（万元）	600,000.00
实缴资本（万元）	600,000.00
注册地址	福建省泉州市 丰泽区安吉南路 688 号泉州城建大厦
办公地址	福建省泉州市 丰泽区安吉南路 688 号泉州城建大厦
办公地址的邮政编码	362000
公司网址（如有）	http://www.qzcjtyxgs.com
电子信箱	qzcjcw@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	黄冬青
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	集团总会计师
联系地址	福建省泉州市丰泽区安吉南路 688 号泉州城建大厦
电话	0595-28288972
传真	0595-22289805
电子信箱	qzcjcw@163.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：泉州市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：泉州市人民政府国有资产监督管理委员会

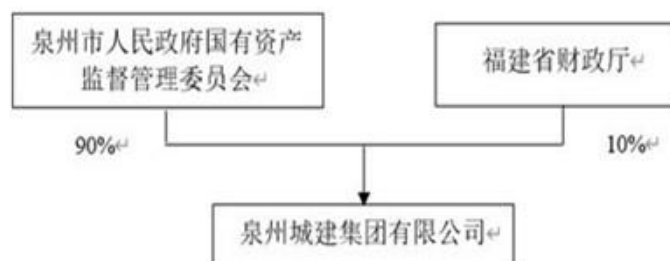
报告期末控股股东资信情况：良好

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¹受限情况：持股比例为 90%，无股权受限情况

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：持股比例为 90%，无股权受限情况

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

（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：0 人，离任人数占报告期初

¹均包含股份，下同。

全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（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：李垂举

发行人的董事长或执行董事：李垂举

发行人的其他董事：王加富、蔡伟忠、杨钊、杜潭水

发行人的监事：黄东辉、许艳芳、卓晓熹、王维、尤婷玲

发行人的总经理：王加富

发行人的财务负责人：黄冬青

发行人的其他非董事高级管理人员：杨国平、陈辉煌

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

（1） 公司业务范围

泉州城建集团是泉州市委、市政府为提升泉州城市新区建设水平，推动城建类资源资产的优化整合而设立的国有集团。集团职能定位为“城市建设运营服务综合提供商”、“海丝新城开发建设主力军”，主要承担城市基础设施建设、新区开发以及市政府批准的其他重大项目投资与建设任务，通过对城东、东海、北峰、江南等四大组团及老旧片区（古城外）的开发建设，促进城市发展。

泉州城建集团致力于土地开发、城市道路、园林绿化、市政管网、垃圾处理、房地产业务开发、保障性住房、棚户区改造、供应链业务以及城市特许经营项目的投资、建设与管理等。经营范围包含土地开发；对水务行业、环保行业、市政公用项目等国家法律法规及政策允许的行业及项目投资；市政公用项目的建设及管理；保障房建设，棚户区及石结构房屋改造；房地产开发；物业管理；工程施工、监理、设计、咨询；环境治理服务；货物或技术进出口；花卉种植、销售；水泥制品制造；砼结构构件制造；建材批发；绿化管理服务；固体废物治理；设计、制作、代理、发布国内各类广告；对制造业、建筑业、批发和零售业、房地产业、租赁和商务服务业、教育业、文化、体育和娱乐业的投资；商业综合体管理服务；专业停车场服务等业务。

（2） 主要业务板块及其经营模式

①城市更新业务

在财综〔2016〕4 号文下发之前，发行人作为泉州市中心城区城东、东海以及北峰片区建设业主，以自筹资金对片区内各宗土地进行土地整理，并受托进行相关配套基础设施建设；整理地块达到上市标准和要求后，交由泉州市土地储备中心进行收储，再按规定程序报泉州市国土资源局批准，由泉州市国土资源局进行公开招标、拍卖并挂牌出让。在此阶段，发行人城市更新业务的盈利模式为：在土地综合开发结束后由泉州市国土资源局进

行出让，土地出让收入上缴财政国库，泉州市财政局向发行人支付土地整治款，发行人依此确认土地整理收入，发行人土地整理收入能够覆盖发行人土地整治成本，并有一定市场化收益；相关配套基础设施建设完成并经竣工验收后，由投资决算组对项目实施过程中所涉及的土地成本、建安成本、项目融资利息等进行核算确认，确认结果计入项目投资额，同时按比例（一般为 5%）计提代建管理费用，项目委托方向发行人支付代建工程款（项目投资额及代建管理费之和），发行人依此确认代建收入；上述土地整理收入、代建收入共同构成发行人期间城市更新业务收入。发行人城市更新业务的收入确认及盈利模式系由《关于城东片区开发建设有关问题专题会议纪要》（泉政专〔2005〕772 号）、《关于东海片区投融资体制及项目规划建设有关问题会议纪要》（〔2010〕67 号）和《关于加快推进北峰丰州组团北峰片区开发建设有关问题会议纪要》（〔2010〕65 号）文件确定，上述文件在财综〔2016〕4 号文发布之前，根据法不溯及过往的原则，发行人城市更新业务的盈利模式并不违背财综〔2016〕4 号规定，具备合法合规性。

财综〔2016〕4 号文下发之后，发行人根据泉州市政府对于中心市区一体化开发建设方案，继续负责对泉州市中心城区城东、东海以及北峰片区内各宗土地进行综合开发（含土地整理及相关配套基础设施建设）。在此阶段，发行人城市更新业务的盈利模式为：发行人每年根据泉州市土地主管部门制定的土地开发计划，以自筹资金对片区各宗土地进行综合开发，并根据项目建设进度，在项目建设过程中或完工后按照授权契约（合同）关系向政府相关单位或片区指挥部申请拨付部分工程款项或整体结算，政府相关单位或片区指挥部向发行人支付片区综合开发费用（一般按建设成本及加成费用，加成比例不低于 15%，覆盖发行人土地整理及配套市政工程建设支出），具体以相关结算确认书为准，发行人依此确认城市更新业务收入。发行人城市更新业务收入不与土地出让金挂钩。综上，发行人土地整理业务模式符合财综〔2016〕4 号文及财预〔2017〕87 号文规定，不增加政府隐性债务，发行人未来新承接的项目也将严格按照最新的政策、法规开展。

②置业开发业务

发行人置业开发板块包括安置房及配套建设和房地产开发业务。

发行人安置房及配套建设业务模式为：发行人根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、福建省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法、《泉州国有土地上房屋征收与补偿规定（2019 修订）》、《泉州市人民政府办公室关于印发在中心市区国有土地上对未经登记建筑物调查认定处理意见和实施房屋征收补偿指导意见的通知》（泉政办〔2015〕112 号）等政策文件以及泉州市政府下达的安置房及配套建设任务和具体规划开展业务，被拆迁对象均签署了拆迁安置补偿协议。发行人先以自有资金垫付对拆迁户的货币补偿和安置房及配套设施建设产生的成本，并在建成后通过销售安置房及配套商铺、车位获得收入。建设完成的安置房部分房源用于分配拆迁安置户，剩余房源根据各子公司的资金平衡情况以及泉州市政府的计划对外销售。发行人安置房销售项目均在泉州市住建部门进行备

案登记，安置房销售方案分为两类，一类限价销售，均价不超过当年泉州市一手商品房住宅成交均价约 70%-80%，一类市场化销售，按照法定程序公告挂网，进行公开竞价交易。另外，部分安置房还建有配套商铺、车位可对外销售，作为安置房项目建设资金的平衡。

发行人自 2019 年开始经营房地产业务，目前主要展业区域在泉州本地，房地产开发业务主要以子公司泉州城建地产集团有限责任公司（以下简称“城建地产”）为实施主体，主营房地产开发和物业管理等，致力于打造“城建水墨系列”地产品牌，以工匠精神打造人居标杆。

③供应链业务

发行人供应链业务主要由泉州城建供应链管理有限公司（以下简称“供应链公司”）及其下属子公司泉州市对外加工装配管理服务有限公司（以下简称“加工装配公司”）负责运营，其中加工装配公司主要从事对外出口贸易业务，2023 年供应链公司本部着手发展国内大宗商品贸易业务。加工装配公司主要贸易商品包括工艺品、纺织服装、鞋帽服饰、零部件等，出口国家以美国、意大利、德国、韩国、印度、智利和澳大利亚等为主；供应链公司本部主要贸易品为锌锭、铝锭、电解铜、农产品、建材等大宗商品。

外贸业务方面，加工装配公司接到订单之后，寻找相匹配的厂商然后将订单报给生产厂商生产，并收取客户 30%左右的定金交付给生产厂商。厂商生产交付之后，公司报关出口并代垫部分税款，货到后客户按照合同支付剩余款项。公司出口结算以美元结算，结算采取信用证（L/C）、电汇（T/T）、记账（O/A）和付款交单（D/P）等多种方式，剩余款项到账平均周期在出货后 50 天左右。公司业务盈利主要来自进销差价及服务的增值收益，仅代垫部分税款，不代垫合同款项。上游供应商方面，供应商以泉州当地企业为主，前五大供应商集中度尚可。客户分布方面，加工装配公司在世界五大洲均有客户，近年重点发展欧洲和澳洲市场，客户分布较为分散。

内贸业务方面，供应链公司根据下游客户订单，向上游供应商采购商品，从中赚取进销差价，买卖价格及结算依据公司同上下游客户的谈判结果及下游资金占用情况确定，其中对供应商一般为现款现货，对下游客户一般给予 1 个月账期。上游供应商方面，公司大宗商品供应商分布于全国各地，客户主要分布在广州、厦门等地。

④城市运营业务

城市运营板块收入作为发行人营业收入和净利润的有效补充，主要由工程管理收入、工程施工收入、租赁收入、物业收入、供水收入、和粮食购销收入等构成。城市运营业务运用市场化手段盘活国有资产，运营城市资产，提供城市美好配套服务，致力打造泉州城市运营服务的企业龙头和行业标杆。

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）行业基本情况

①土地开发与整理行业

随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力地促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的重要用量。随着我国常住人口城市化率提升，城镇人口旺盛的消费需求必将新增住房需求，从而带动土地开发整理行业的繁荣发展。根据国家统计局的最新统计数据，2023 年末我国城镇化率达 66.16%，这标志着我国初步完成从乡村社会到城市社会的转型，进入城市化社会时代，随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。土地整理市场整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，可以预见未来几年土地整理将处于合理的、适度高位的发展阶段。

根据《泉州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，全市顺利完成“十三五”规划确定的主要目标和任务。城乡建设呈现新面貌，“一湾两翼”建设取得重要进展，环湾区域建成区面积达 235 平方公里，全市城镇化率达 68.5%。泉州“十四五”对城乡区域统筹发展提出了更高的要求，2025 年的目标为常住人口城镇化率达 72%，户籍人口城镇化率年均提高 3.5 个百分点，环湾区域建成区面积达 255 平方公里。随着泉州市旧城改造与新城建设的进一步推进，全市建设用地规模将不断增长，为泉州市土地整理行业发展提供了坚实的经济基础。

②保障性住房建设行业

国家“十四五”纲要提出有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。保障性住房作为“十四五”期间最重要的民生问题之一，将会获得空前的发展。

近年来，为提高中低收入阶层的居住条件、有效改善市容市貌，泉州市积极响应中央对保障性住房的支持政策，有效落实各类保障性安居工程建设项目。《泉州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出，泉州市将进一步完善住房保障制度，落实县级政府在提供基本住房保障方面的属地责任。未来，泉州市的保障性住房建设工作将持续稳步推进，进一步优化房地产发展结构，建立和完善房地产产业体系、市场体系和政府调控体系，形成供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的房地产发展格局。以“居者有其屋”为目标，泉州市将大力建设保障性住房，加快构建以公共租赁住房建设为主、廉租住房、经济适用住房等多种保障性住房统筹协调发展的住房保障体系；增加商品住房市场供应，调整优化住宅供应结构，发展节能环保型住宅，鼓励发展大型、生态小区，推进住宅产业

现代化。

③房地产开发行业

2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。

2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。

从区域市场情况看，近年来，从泉州市各区的购房摇号认筹情况看，泉州居民仍具备较强潜在购买力；从房企参与土拍情况看，未来几年泉州房企的竞拍热情依旧很高；从物业管理情况看，2021 年住建部等十部门发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，鼓励有条件的物业服务企业运用物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，提升物业智慧管理服务水平，向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求，智慧物业生态链将是未来物业管理主流。

④供应链业务行业

随着国内经济体生产经营活动持续修复，拉动中国进出口贸易持续增长。2023 年，我国进出口总值 41.76 万亿元，同比增长 0.2%。其中，出口 23.77 万亿元，增长 0.6%；进口 17.99 万亿元，下降 0.3%。我国外贸运行保持恢复性增长态势，积极因素继续增多，外贸整体竞争力稳固，出口份额保持整体稳定。

此外，国家对于具有全局性影响的自由贸易区协定也进行大力扶持。中国已经与东盟、新西兰等 6 个国家和地区签订了自贸协定，与澳大利亚等 6 个国家和地区的自贸协定也正在商谈之中。具有战略意义的自贸协定以及配合战术层面的关税、产业政策将进一步拓展贸易空间，降低关税壁垒，推进外贸行业的发展。国家正在积极推进的自由贸易园区战略和“一带一路”建设，有望成为我国外贸新常态的方向和驱动因素。

（2）公司的行业地位

发行人作为泉州市最重要城市基础设施建设、新区开发及市政府批准的重大项目建设主体，公司在资产划转、公司战略定位和政府发展目标方面都处于泉州市市属国企的前列。2017 年以来，泉州市市委和泉州市人民政府为贯彻落实中央、福建省委关于深化国资国企改革精神，做大做强泉州市属国有企业，下达了《泉州市属国有企业整合重组方案》的通知。重组方案计划将泉州市属企业整合成城建集团、泉州文化旅游发展集团有限公司、泉州兴泉金融控股集团有限公司、泉州交通发展集团有限责任公司和泉州水务集团有限公司

5 家主业突出、竞争力强、带动作用明显的市级国资集团公司。城建集团在发展潜力方面来看，是 5 大集团中重点发展对象，未来计划打造成为资产规模最大、盈利能力最强的市属国资集团。

战略定位方面，发行人坚持“政府业务+市场业务”两条腿走路战略，推行“资本运作+实体经营”双轮驱动模式，在圆满完成市政府交代的各项任务的同时，按照“业务多元化、运作市场化、管理精细化”布局，破釜沉舟推进国有企业市场化改革，致力于打造成为“一流的城市建设运营服务综合提供商”。

（3）公司的竞争优势

①优良的经营环境

作为福建省的经济重镇，泉州市近几年的经济发展依然保持着良好的发展态势。2023 年，泉州市地区生产总值 12,172.33 亿元，同比上年增长 4.8%。泉州市雄厚的经济实力，为发行人提供了良好的经济社会条件及市场基础。

②人才和项目建设管理优势

发行人现有员工近六成具有中级以上职称，且专业结构合理，涉及市政工程、水电安装、工程管理、工程造价、财会、经济、政工等多个专业，多人取得国家监理工程师、造价工程师、建造师等职业资格，大多曾在施工、设计、项目管理、房地产开发等单位从事业务工作，熟悉建设流程和建筑设计规范。近年来，通过参与泉州市城建项目建设，发行人员工积累了丰富的项目建设管理知识和经验，为项目建设提供扎实的技术和管理保障。

③有力的政府支持

根据泉州市委、泉州市政府关于市属国有企业整合重组工作部署，明确了城建集团的职能定位：通过整合优化城建资源要素，充当海上丝绸之路重要门户城市新区开发建设主力军培育支柱产业，参与市场竞争，构筑城建全产业链条，把泉州城建集团打造成为“城市建设运营服务综合提供商”。

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，发行人业务、经营情况及所在行业情况未发生重大变化。截至 2023 年末，发行人资产总额 1,797.49 亿元，较上年末增长 12.80%，净资产 803.43 亿元，较上年末增长 5.93%；2023 年度，发行人实现营业收入 116.79 亿元，较上年同期增长 36.22%，净利润 13.10 亿元，较上年同期增长 16.40%。发行人业务规模在报告期内保持相对稳定，资产总额、净资产、营业收入及净利润同比略有增加。

（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

（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：亿元 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（%）
城市更新	24.74	12.72	48.59	21.18	31.38	22.47	28.39	36.60
置业开发	12.72	8.39	34.06	10.89	15.34	10.53	31.36	17.89
供应链业务	50.88	50.57	0.61	43.56	15.29	14.80	3.20	17.84
城市运营	28.45	24.35	14.42	24.36	23.72	21.11	11.00	27.67
合计	116.79	96.02	17.78	100.00	85.74	68.91	19.63	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

按业务板块划分。

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。

（1）2023 年度，发行人城市更新板块实现营业收入 24.74 亿元，较上年同期减少 6.64 亿元，降幅 21.16%，主要系 2023 年度发行人确认收入地块较上年度减少所致。2023 年度，发行人城市更新板块确认营业成本 12.72 亿元，较上年同期减少 9.75 亿元，降幅 43.39%，因发行人城市更新板块毛利较上年同期有所增加，营业成本降幅大于营业收入降幅。

（2）2023 年度，发行人供应链业务实现营业收入 50.88 亿元，较上年同期增加 35.59 亿元，增幅 232.77%，主要系 2023 年度供应链公司大力发展集采平台及国内大宗商品贸易，贸易业务规模增加所致。2023 年度，发行人供应链业务确认营业成本 50.57 亿元，较上年同期增加 35.77 亿元，增幅 241.69%，因集采平台及国内大宗商品贸易整体毛利较低，发行人供应链业务毛利较上年同期整体有所下滑，营业成本增幅略大于营业收入增幅。

（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

（1）主业目标

泉州城建集团“十四五规划”紧紧围绕集团“城市更新、城市运营、置业开发”现有三大主业，进一步拓展“供应链管理服务业”，做大做强片区开发建设主责业务，打响城建水墨系列地产品牌，提供一流的供应链解决方案，打造福建区域一流的城市建设运营服

务综合提供商；同时注重企业转型升级，大力沿着工程产业链上下游拓展生成产业投资项目，积极打造完整工程产业链，持续增强自身造血功能，更好地反哺片区开发建设，为泉州市打造海丝名城、制造强市、加快建设现代化中心城市履行国企的责任与担当。规划至 2035 年，集团致力实现国有企业市场化转型升级华丽转身，培养企业综合多元化业务经营能力、全方位资源整合能力和项目全生命周期统筹运营能力，致力把集团建设成为国内一流的“城市建设运营服务”综合提供商，奋力冲刺中国企业 500 强。

（2）业务战略

“十四五”期间集团业务发展总体战略为“一核两翼三驱四保”：一核：稳步推进城东、东海、北峰、江南、老旧片区（古城外）等新城环湾片区组团综合开发建设核心业务，体现国企担当，奉献国企力量；两翼：一是做大做强地产业务，主要创造利润，缔造城建地产品质；二是开展供应链运营、工程总承包及城市运营业务，主要创造现金流，提升集团自主造血功能和融资议价能力，更好地反哺片区开发建设。其中，供应链运营业务主营粮油运营及贸易、进出口贸易、建材贸易及设备租赁等；工程总承包业务主要开展工程施工、工程全过程咨询管理业务，打造工程完整产业链，提升市场竞争力；城市运营主要开展资产运营、产业布局等业务，提升企业可持续发展能力。三驱：实施创新驱动（管理、体制、运营模式）、投资驱动（片区项目、产业投资、混改合作、多元投资）、品牌驱动（城建国企品牌、主体资信 AAA 品牌、水墨地产品牌、资本运营品牌等）三轮驱动战略。四保：全面加强“党建引领、内控强身、资金带动、人才支撑”四项保障，强化提升企业管控能力，提升经营管理综合效益。

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

（1）政策风险

主要风险及影响：土地整治开发和基础设施建设是公司的重要主营业务之一，其对行业政策变动具有较高的敏感性，属于典型的政策导向性行业。其产品定价机制、行业管理体制、监管政策的调整时间与力度均具有一定的不确定性，会对发行人经营收入和盈利水平产生影响，使其面临一定的政策风险。

主要应对措施：公司密切关注宏观经济形势、跟踪行业监管动态，顺应宏观调控政策导向，根据政策变化及时制定应对措施，并进行积极的风险管理，将突发不利政策的影响降到最小。

（2）管理风险

主要风险及影响：公司主要业务涵盖城市更新、置业开发、供应链业务和城市运营等多个领域，截至报告期末纳入合并报表范围的下属子公司超过 200 家。虽然过去几年尚未因管理因素导致公司产生损失，但由于资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，由管理因素导致公司受到损失的可能性将加大，可能出现子公司管理失控的风险以及由此产生的资产损失风险、或有负债风险等。

主要应对措施：公司将保持过去一贯的优质高效的管理手段，密切关注子公司的经营情况，持续提供各方面的支持，提高各个公司之间的协同效应。而随着公司业务发展以及管理、运作和投资规模的增大，对人才的知识结构和专业技能的要求也更加多元化。公司制定了一系列较为完善的人才选拔和培养体系，进行培养、稳定已有的人才队伍并积极挖掘业内高端人才以适应发展战略。

（3）财务风险

主要风险及影响：公司根据政府规划承接对应片区的土地开发整理和基础设施建设任务。公司在建土地整理期间较长，各地块陆续整理和出让、陆续回款，相应的回款期间较长且回款时间不确定。公司部分已完工的代建市政项目尚未与代建委托方结算。若未来公司承接的土地开发整理和代建市政项目业务规模扩大，发行人将持续面临政府回款时间不确定的风险。

主要应对措施：公司将持续做好应收账款回收工作，保障业务经营效率和现金流回收；公司也将针对经营环境的变化，不断拓展业务发展模式和业务范围，实现市场化收入来源的多元化，抵消政府收入回款不确定的影响，并寻找公司新的盈利增长点，获取更稳健的收益。

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：

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、资产方面

发行人资产独立完整、权属清楚，具有独立的企业法人资格及运营系统。与控股股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，不存在为控股股东提供担保的情况，也不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

2、人员方面

发行人严格遵循有关规定，公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司并领取报酬，不在控股股东单位兼任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定进行任免。

3、机构方面

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

4、财务方面

发行人设立了独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度。发行人在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

5、业务方面

发行人经营活动独立于控股股东，拥有完整的业务体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

（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

1、关联交易决策权限、决策程序及定价机制

发行人关联交易决策权限参照集团“三重一大”决策实施办法及集团投融资管理规定。

董事会在审查有关关联交易的合理性时，应当考虑以下因素：（1）如该项关联交易属于向关联方采购或销售商品的，则必须调查该交易对公司是否有利。当公司向关联方购买或销售产品可降低公司生产、采购或销售成本的，董事会应确认该项关联交易存在具有合理性；（2）如该项关联交易属于提供或接受劳务、代理、租赁、抵押和担保、管理、研究和开发、许可等项目，则公司必须取得或要求关联方提供确定交易价格的合法、有效的依据，作为签定该项关联交易的价格依据；（3）独立董事对该项关联交易所发表的明确的独立意见。

公司董事会就关联交易表决时，有利害关系的当事人属下列情形的，不得参与表决：

（1）与董事个人利益有关的关联交易；（2）董事个人在关联企业任职或对关联企业有控股权的，该等企业与上市公司的关联交易；（3）按照法律法规和公司章程规定应当回避。

2、信息披露安排

发行人披露关联交易，应当按照中国证监会及上海证券交易所的规定提交相应的文件和资料。发行人就关联交易发布的临时报告应当包括但不限于以下内容：（1）交易日期、交易地点；（2）有关各方的关联关系；（3）有关交易及其目的的简要说明；（4）交易的标的、价格及定价政策；（5）关联人在交易中所占权益的性质及比重；（6）关联交易涉及收购或者出售某一公司权益的，应当说明该公司的实际持有人的详细情况，包括实际持有人的名称及其业务状况；（7）本次关联交易对公司是否有利；（8）上海证券交易所和中国证监会要求的其他内容。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购销商品、提供和接受劳务的关联交易	0.02
关联应收	0.31
关联应付	0.98

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 137.52 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	泉州城建集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 泉城 01
3、债券代码	185026.SH
4、发行日	2021 年 11 月 18 日
5、起息日	2021 年 11 月 23 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 11 月 23 日
7、到期日	2026 年 11 月 23 日

8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.17
10、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一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
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、竞买成交和协商成交
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	泉州城建集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	21 泉城 02
3、债券代码	185089.SH
4、发行日	2021 年 12 月 7 日
5、起息日	2021 年 12 月 9 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 12 月 9 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、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一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
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、竞买成交和协商成交
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	泉州城建集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	22 泉城 01
3、债券代码	137990.SH
4、发行日	2022 年 10 月 20 日
5、起息日	2022 年 10 月 24 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 24 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.60

10、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一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
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、竞买成交和协商成交
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	泉州城建集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	23 泉城 01
3、债券代码	115610.SH
4、发行日	2023 年 7 月 6 日
5、起息日	2023 年 7 月 10 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 10 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.97
10、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一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
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、竞买成交和协商成交
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	泉州城建集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	21 泉城 03
3、债券代码	185094.SH
4、发行日	2021 年 12 月 7 日
5、起息日	2021 年 12 月 9 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 9 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、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一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，

	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
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、竞买成交和协商成交
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	泉州城建集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	22 泉城 02
3、债券代码	137991.SH
4、发行日	2022 年 10 月 20 日
5、起息日	2022 年 10 月 24 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 10 月 24 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、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一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
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、竞买成交和协商成交
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	185026.SH
债券简称	21 泉城 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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）	21 泉城 01 债券期限 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内，选择权条款未触发。

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	185026.SH
债券简称	21 泉城 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行偿债保障措施承诺，未触发救济措施
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	185089.SH、185094.SH
债券简称	21 泉城 02、21 泉城 03
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行偿债保障措施承诺，未触发救济措施
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	137990.SH、137991.SH
债券简称	22 泉城 01、22 泉城 02
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行偿债保障措施承诺，未触发救济措施
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	115610.SH
债券简称	23 泉城 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行偿债保障措施承诺，未触发救济措施
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

债券代码：115610.SH

债券简称：23 泉城 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	泉州城建集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）																																																									
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否																																																									
专项品种公司债券的具体类型	不适用																																																									
募集资金总额	7.00																																																									
报告期末募集资金余额	0.00																																																									
报告期末募集资金专项账户余额	0.0055353174																																																									
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体金额或调整偿还有息债务的明细。拟偿还有息债务明细如下： 表：发行人拟偿还银行借款明细 单位：万元 <table><tr><th>序号</th><th>借款人</th><th>借款银行</th><th>借款日</th><th>到期日</th><th>借款本金余额</th><th>拟偿还金额</th></tr><tr><td>1</td><td rowspan="7">泉州城建集团有限公司</td><td>中国银行洛江支行</td><td>2022-08-02</td><td>2023-08-02</td><td>5,000.00</td><td>5,000.00</td></tr><tr><td>2</td><td>中国银行洛江支行</td><td>2022-08-10</td><td>2023-08-10</td><td>5,000.00</td><td>5,000.00</td></tr><tr><td>3</td><td>中国银行洛江支行</td><td>2022-08-29</td><td>2023-08-29</td><td>20,000.00</td><td>20,000.00</td></tr><tr><td>4</td><td>中信银行泉州分行</td><td>2022-08-29</td><td>2023-08-24</td><td>18,000.00</td><td>18,000.00</td></tr><tr><td>5</td><td>兴业银行泉州分行</td><td>2022-07-12</td><td>2023-07-11</td><td>30,000.00</td><td>30,000.00</td></tr><tr><td>6</td><td>厦门国际银行泉州分行</td><td>2022-07-31</td><td>2023-07-30</td><td>25,000.00</td><td>25,000.00</td></tr><tr><td>7</td><td>第一期工理财直融</td><td>2022-07-14</td><td>2023-07-14</td><td>40,000.00</td><td>40,000.00</td></tr><tr><td colspan="5">合计</td><td>143,000.00</td><td>143,000.00</td></tr></table> 注 1：金融机构借款的实际还款日可能与上表中到期日存在差异，以实际还款日为准。 注 2：本期债券发行金额为不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）。根据本期债券募集资金到账时间和银行借款到期时间，发行人将安排本期债券募集资金用于偿还上表中部分到期银行借款。 发行人承诺本期公司债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。	序号	借款人	借款银行	借款日	到期日	借款本金余额	拟偿还金额	1	泉州城建集团有限公司	中国银行洛江支行	2022-08-02	2023-08-02	5,000.00	5,000.00	2	中国银行洛江支行	2022-08-10	2023-08-10	5,000.00	5,000.00	3	中国银行洛江支行	2022-08-29	2023-08-29	20,000.00	20,000.00	4	中信银行泉州分行	2022-08-29	2023-08-24	18,000.00	18,000.00	5	兴业银行泉州分行	2022-07-12	2023-07-11	30,000.00	30,000.00	6	厦门国际银行泉州分行	2022-07-31	2023-07-30	25,000.00	25,000.00	7	第一期工理财直融	2022-07-14	2023-07-14	40,000.00	40,000.00	合计					143,000.00	143,000.00
序号	借款人	借款银行	借款日	到期日	借款本金余额	拟偿还金额																																																				
1	泉州城建集团有限公司	中国银行洛江支行	2022-08-02	2023-08-02	5,000.00	5,000.00																																																				
2		中国银行洛江支行	2022-08-10	2023-08-10	5,000.00	5,000.00																																																				
3		中国银行洛江支行	2022-08-29	2023-08-29	20,000.00	20,000.00																																																				
4		中信银行泉州分行	2022-08-29	2023-08-24	18,000.00	18,000.00																																																				
5		兴业银行泉州分行	2022-07-12	2023-07-11	30,000.00	30,000.00																																																				
6		厦门国际银行泉州分行	2022-07-31	2023-07-30	25,000.00	25,000.00																																																				
7		第一期工理财直融	2022-07-14	2023-07-14	40,000.00	40,000.00																																																				
合计					143,000.00	143,000.00																																																				
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补充）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还募集说明书约定的到期债务。																																																									
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否																																																									
专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作规范。																																																									

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补充）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	7.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	6.99
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还募集说明书约定的到期债务。

3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.01
3.6.2 其他用途具体情况	用于支付发行费用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于	不适用

临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	
----------------------	--

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不涉及该情形

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：185026.SH

债券简称	21 泉城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债保障措施承诺：1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；2、发行人承诺，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证；3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务；5、如发行人

	违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，债券持有人有权要求发行人按照投资者保护条款之“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
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）	无
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	已按照募集说明书约定有效执行。

债券代码：185089.SH、185094.SH

债券简称	21 泉城 02、21 泉城 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债保障措施承诺：1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；2、发行人承诺，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证；3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务；5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，债券持有人有权要求发行人按照投资者保护条款之“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
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）	无
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	已按照募集说明书约定有效执行。

债券代码：137990.SH、137991.SH

债券简称	22 泉城 01、22 泉城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债保障措施承诺：1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5

	个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；2、发行人承诺，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证；3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务；5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，债券持有人有权要求发行人按照投资者保护条款之“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
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）	无
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	已按照募集说明书约定有效执行。

债券代码：115610.SH

债券简称	23 泉城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债保障措施承诺：1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；2、发行人承诺，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证；3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务；5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，债券持有人有权要求发行人按照投资者保护条款之“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
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）	无
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	已按照募集说明书约定有效执行。

行情况	
-----	--

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	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室
签字会计师姓名	邢增峰、侯兵

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	185026.SH、185089.SH、185094.SH
债券简称	21 泉城 01、21 泉城 02、21 泉城 03
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼
联系人	张光晶、方宁舟
联系电话	021-38565568

债券代码	137990.SH、137991.SH、115610.SH
债券简称	22 泉城 01、22 泉城 02、23 泉城 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 中信建投债券
联系人	任贤浩、刘渊隆、李端
联系电话	010-56051992、010-56052046

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	185026.SH、185089.SH、185094.SH
债券简称	21 泉城 01、21 泉城 02、21 泉城 03
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（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、重要会计政策变更

（1）企业会计准则解释第 16 号

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表没有影响。

2、重要会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

3、重大会计差错更正

本报告期无会计差错更正事项。

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	82.48	63.35	30.21	报告期内公司经营规模增长，相应增加资

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
				金储备导致货币资金余额同比增加
应收票据	0.72	0.15	393.63	报告期内银行承兑汇票增加导致应收票据余额同比增加
应收账款	10.70	8.13	31.56	报告期内公司贸易业务规模增加导致应收账款余额同比增加
预付款项	4.94	3.63	36.11	报告期内公司贸易业务规模增加导致预付款项余额同比增加
其他应收款	10.89	11.35	-4.08	-
存货	1,180.58	1,029.12	14.72	-
合同资产	1.44	0.63	129.91	报告期内 PPP 项目增加导致合同资产余额同比增加
一年内到期的非流动资产	0.11	0.10	5.00	-
其他流动资产	14.85	5.09	191.81	报告期内委托贷款增加导致其他流动资产余额同比增加
长期应收款	2.19	12.21	-82.05	报告期内其他长期款项归还导致长期应收款余额同比减少
长期股权投资	105.65	101.18	4.42	-
其他权益工具投资	27.31	24.33	12.26	-
其他非流动金融资产	1.16	0.53	118.89	报告期内基金投资金额增加导致其他非流动金融资产余额同比增加
投资性房地产	43.14	41.80	3.22	-
固定资产	19.69	15.76	24.93	-
在建工程	6.50	3.08	110.93	报告期内泉港国投石化科技众创园、管廊工程等项目投入增加导致在建工程余额同比增加
生产性生物资产	0.09	0.09	-6.95	-
使用权资产	0.30	0.40	-24.29	-
无形资产	2.82	2.48	13.47	-
长期待摊费用	0.63	0.47	34.31	报告期内装修费增加导致长期待摊费用余额同比增加
递延所得税资产	0.49	0.30	63.78	递延所得税资产余额同比增加金额较小，但整体增幅较大主要是由于上年末余额较小所致

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
其他非流动资产	280.80	269.31	4.27	-

注：上述变动比例为按照本期末余额、2022 年末余额单位为元时计算所得。

（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	82.48	1.87	-	2.27
存货	1,180.58	5.30	-	0.45
固定资产	19.69	1.00	-	5.08
投资性房地产	43.14	1.27	-	2.94
无形资产	2.82	0.19	-	6.74
合计	1,328.71	9.63	—	—

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：1.03 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：0.21 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

无

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.82 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：0.19 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：0.10%，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 192.31 亿元和 223.02 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 15.97%。

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	17.30	21.01	54.00	92.31	41.39%
银行贷款	0.00	11.45	26.42	36.89	74.76	33.52%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	4.80	51.15	55.95	25.09%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	0.00	28.75	52.23	142.04	223.02	—

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 45.12 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 47.19 亿元，且共有 21.00 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 469.63 亿元和 621.88 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 32.42%。

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	26.19	26.52	139.60	192.31	30.92%
银行贷款	0.00	41.25	61.1	196.20	298.55	48.01%
非银行金融机构贷款	0.00	2.92	17.91	110.14	130.97	21.06%
其他有息债务	0.00	0.00	0.05	0.00	0.05	0.01%
合计	0.00	70.36	105.58	445.94	621.88	—

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 125.03 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 67.28 亿元，且共有 26.00 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	75.35	85.59	-11.96	—
应付票据	3.11	1.00	210.58	报告期内银行承兑汇票增加导致应付票据余额同比增加
应付账款	34.46	51.16	-32.65	报告期内暂估成本减少导致应付账款余额同比减少
预收款项	0.16	0.10	64.21	预收款项余额同比增加金额较小，但整体增幅较大主要是由于上年末余额较小所致
合同负债	48.27	23.34	106.77	报告期内与销售相关的合同负债增加导致
应付职工薪酬	0.48	0.44	9.24	—
应交税费	3.51	3.20	9.76	—
其他应付款	172.00	183.52	-6.28	—
一年内到期的非流动负债	96.49	83.33	15.80	—
其他流动负债	13.78	1.79	668.71	报告期内理财直融资金增加导致
长期借款	257.35	187.05	37.58	报告期内根据资金需求新增长期借款融资导致
应付债券	139.60	96.85	44.15	报告期内根据资金需求新增债券融资导致
租赁负债	0.29	0.36	-21.34	—
长期应付款	140.29	109.06	28.63	—
递延收益	0.98	0.69	42.04	报告期内政府补助增加导致
递延所得税负债	7.59	7.29	4.21	—
其他非流动负债	0.36	0.22	61.33	报告期内提取担保合同准备金增加导致

注：上述变动比例为按照本期末余额、2022 年末余额单位为元时计算所得。

（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：14.23 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.24 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

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
泉州市城建国有资产投资有限公司	是	100.00%	城市更新、置业开发、供应链业务、城市运营	753.56	373.76	80.40	10.57

（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

存在重大差异的原因

2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-29.90 亿元，净利润为 13.10 亿元，经营活动产生的现金净流量与净利润存在重大差异，主要原因是发行人从事主营业务性质，业务回款进度可能存在时滞，因此导致净利润与经营性净现金流具有一定的差异。

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：40.05 亿元

报告期末对外担保的余额：40.66 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.61 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：13.02 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

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、发行人为可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，同时可在福建省泉州市丰泽区安吉南路 688 号泉州城建大厦发行人处查阅。

（以下无正文）

(以下无正文，为《泉州城建集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》盖章页)



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：泉州城建集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,248,375,875.50	6,334,599,275.56
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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		
应收票据	71,905,262.17	14,566,669.37
应收账款	1,070,220,011.64	813,480,516.42
应收款项融资		
预付款项	494,063,058.74	362,982,786.07
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,089,030,333.57	1,135,319,263.15
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	118,057,568,945.80	102,912,162,277.97
合同资产	144,409,847.57	62,812,802.74
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	10,500,000.00	10,000,000.00
其他流动资产	1,485,078,536.19	508,914,846.46
流动资产合计	130,671,151,871.18	112,154,838,437.74
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	219,111,185.58	1,220,581,333.77
长期股权投资	10,565,360,175.79	10,117,749,800.17
其他权益工具投资	2,731,347,873.10	2,433,115,823.51
其他非流动金融资产	116,450,000.00	53,200,000.00
投资性房地产	4,314,441,799.00	4,179,678,300.00
固定资产	1,968,827,981.42	1,575,981,196.66
在建工程	650,055,117.28	308,190,444.39
生产性生物资产	8,801,885.60	9,459,767.84
油气资产		

使用权资产	29,923,659.63	39,524,300.87
无形资产	281,674,366.57	248,245,437.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	63,030,449.85	46,928,402.65
递延所得税资产	48,858,164.44	29,832,375.18
其他非流动资产	28,079,875,092.32	26,930,955,054.95
非流动资产合计	49,077,757,750.58	47,193,442,237.94
资产总计	179,748,909,621.76	159,348,280,675.68
流动负债：		
短期借款	7,535,321,098.73	8,559,249,332.28
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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		
应付票据	310,584,320.62	100,000,000.00
应付账款	3,445,720,236.79	5,116,189,918.44
预收款项	16,332,039.12	9,945,989.70
合同负债	4,826,740,549.77	2,334,384,518.43
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	47,722,002.81	43,685,974.92
应交税费	350,774,008.71	319,586,951.85
其他应付款	17,199,599,804.21	18,352,448,378.72
其中：应付利息		
应付股利		656,414.84
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,649,062,868.96	8,332,607,916.79
其他流动负债	1,378,218,499.96	179,289,238.74
流动负债合计	44,760,075,429.68	43,347,388,219.87
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	25,734,778,781.61	18,705,253,173.12
应付债券	13,960,111,931.23	9,684,540,363.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	28,675,999.86	36,454,028.59
长期应付款	14,028,618,228.75	10,906,138,439.27
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	98,440,773.11	69,303,671.02
递延所得税负债	759,373,809.59	728,660,836.59

其他非流动负债	35,882,089.52	22,241,516.17
非流动负债合计	54,645,881,613.67	40,152,592,027.92
负债合计	99,405,957,043.35	83,499,980,247.79
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	64,820,428,907.02	61,777,511,381.62
减：库存股		
其他综合收益	941,374,016.24	803,472,133.25
专项储备	89,253,722.30	12,151,148.45
盈余公积	34,577,828.85	24,960,568.27
一般风险准备		
未分配利润	7,806,234,061.02	6,620,275,995.55
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	79,691,868,535.43	75,238,371,227.14
少数股东权益	651,084,042.98	609,929,200.75
所有者权益（或股东权益）合计	80,342,952,578.41	75,848,300,427.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	179,748,909,621.76	159,348,280,675.68

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：泉州城建集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,074,615,102.39	482,473,575.87
交易性金融资产		
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		
应收票据		
应收账款	43,020,833.34	13,222,909.55
应收款项融资		
预付款项	219,199.12	444,869.21
其他应收款	13,246,228,616.77	18,583,346,570.00
其中：应收利息		
应收股利		27,990,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	900,005,169.99	168,227.31
流动资产合计	16,264,088,921.61	19,079,656,151.94

非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	5,577,010,000.00	-
长期股权投资	59,040,404,963.81	61,959,102,387.03
其他权益工具投资	35,750,000.00	35,750,000.00
其他非流动金融资产	4,400,000.00	4,400,000.00
投资性房地产	46,598,500.00	46,555,500.00
固定资产	3,559,266.01	1,754,295.32
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	510,061.49	587,102.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	532,987.03	12,000.00
递延所得税资产	3,586,340.73	3,597,090.73
其他非流动资产		
非流动资产合计	64,712,352,119.07	62,051,758,375.65
资产总计	80,976,441,040.68	81,131,414,527.59
流动负债：		
短期借款	2,750,000,000.00	4,515,000,000.00
交易性金融负债		
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		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	148,705.66	125,080.89
应交税费	581,746.32	270,422.66
其他应付款	8,036,092.83	59,678,720.21
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,347,369,296.91	3,367,297,958.70
其他流动负债	1,080,000,000.00	-
流动负债合计	9,186,135,841.72	7,942,372,182.46
非流动负债：		
长期借款	8,804,190,000.00	4,849,070,000.00
应付债券	5,400,000,000.00	6,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,204,190,000.00	11,349,070,000.00
负债合计	23,390,325,841.72	19,291,442,182.46
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	51,289,339,390.22	55,629,146,542.18
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	34,577,828.85	24,960,568.27
未分配利润	262,197,979.89	185,865,234.68
所有者权益（或股东权益）合计	57,586,115,198.96	61,839,972,345.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	80,976,441,040.68	81,131,414,527.59

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

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	11,678,896,638.05	8,573,771,415.22
其中：营业收入	11,678,896,638.05	8,573,771,415.22
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,330,323,217.10	7,413,405,895.14
其中：营业成本	9,602,360,830.30	6,890,879,649.34
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额	12,131,167.55	9,626,693.00
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	130,073,979.63	102,917,112.00
销售费用	46,929,585.71	26,867,147.62
管理费用	431,002,557.43	307,529,804.58
研发费用	14,636,697.98	11,400.00
财务费用	93,188,398.50	75,574,088.60

其中：利息费用	221,518,225.21	159,811,316.35
利息收入	125,756,462.36	66,155,052.58
加：其他收益	39,295,830.25	58,228,985.85
投资收益（损失以“－”号填列）	58,654,711.12	70,171,423.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	44,117,716.69	63,872,820.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	4,169,522.60	-31,835,236.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-29,752,893.08	-11,667,332.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,420,940,591.84	1,245,263,360.45
加：营业外收入	15,778,524.05	13,959,987.66
减：营业外支出	13,726,049.33	8,959,837.69
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,422,993,066.56	1,250,263,510.42
减：所得税费用	112,745,024.66	124,614,316.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,310,248,041.90	1,125,649,194.26
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,310,248,041.90	1,125,649,194.26
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（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）	1,319,497,239.20	1,147,894,287.66
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-9,249,197.30	-22,245,093.40
六、其他综合收益的税后净额	137,980,477.41	-2,280,323.21
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	137,901,882.99	-2,280,323.21
1.不能重分类进损益的其他综合收益	8,840,702.86	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	8,840,702.86	
（4）企业自身信用风险公允价值变		

动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	129,061,180.13	-2,280,323.21
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	34,078,591.57	
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(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		
(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		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	94,982,588.56	-2,280,323.21
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	78,594.42	
七、综合收益总额	1,448,228,519.31	1,123,368,871.05
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,457,399,122.19	1,145,613,964.45
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-9,170,602.88	-22,245,093.40
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

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	41,025,834.04	13,007,511.47
减：营业成本	34,763.92	-
税金及附加	650,132.28	700,109.02
销售费用		
管理费用	39,563,974.91	31,557,796.44
研发费用		
财务费用	4,119,249.19	-4,849,583.44
其中：利息费用	74,643,132.18	30,304,402.29
利息收入	74,776,623.46	38,394,830.55
加：其他收益	66,263.61	91,896.17
投资收益（损失以“－”号填列）	100,139,728.74	67,179,162.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	38,109,728.74	39,189,162.82

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	43,000.00	-15,696,462.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	96,906,706.09	37,173,785.54
加：营业外收入	0.14	1.00
减：营业外支出	723,350.44	57,226.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	96,183,355.79	37,116,559.67
减：所得税费用	10,750.00	-3,924,115.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	96,172,605.79	41,040,675.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	96,172,605.79	41,040,675.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
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		
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		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	96,172,605.79	41,040,675.40
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		

(二) 稀释每股收益(元/股)		
-----------------	--	--

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

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
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,827,617,717.04	6,538,583,662.93
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	151,111,690.51	196,501,224.64
收到其他与经营活动有关的现金	680,992,343.14	522,656,112.32
经营活动现金流入小计	16,659,721,750.69	7,257,740,999.89
购买商品、接受劳务支付的现金	17,734,519,733.35	8,208,812,312.97
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	573,868,793.47	455,587,592.86
支付的各项税费	194,401,411.78	258,508,414.57
支付其他与经营活动有关的现金	1,146,879,562.32	587,810,060.48
经营活动现金流出小计	19,649,669,500.92	9,510,718,380.88
经营活动产生的现金流量净额	-2,989,947,750.23	-2,252,977,380.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	1,200,000.00
取得投资收益收到的现金	4,604,559.72	19,532,742.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	106,704.10	121,368.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	14,200,650.68	1,405,541,643.42
投资活动现金流入小计	18,911,914.50	1,426,395,754.03
购建固定资产、无形资产和其他	7,095,433,651.37	6,509,158,872.71

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	162,862,045.78	309,326,956.13
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	912,852,343.01	549,021.88
投资活动现金流出小计	8,171,148,040.16	6,819,034,850.72
投资活动产生的现金流量净额	-8,152,236,125.66	-5,392,639,096.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	53,167,000.00	28,952,126.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	53,167,000.00	28,952,126.00
取得借款收到的现金	28,998,476,925.35	18,920,271,162.93
收到其他与筹资活动有关的现金	5,934,959,150.80	7,210,632,079.03
筹资活动现金流入小计	34,986,603,076.15	26,159,855,367.96
偿还债务支付的现金	17,344,532,061.50	11,859,684,743.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,004,754,504.52	2,451,097,298.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,635,497,713.75	2,176,608,511.22
筹资活动现金流出小计	21,984,784,279.77	16,487,390,553.88
筹资活动产生的现金流量净额	13,001,818,796.38	9,672,464,814.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,859,634,920.49	2,026,848,336.40
加：期初现金及现金等价物余额	6,201,378,643.95	4,174,530,307.55
六、期末现金及现金等价物余额	8,061,013,564.44	6,201,378,643.95

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

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
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,263,625.57	6,597,064.19
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	41,529,918.63	240,217,764.69
经营活动现金流入小计	54,793,544.20	246,814,828.88
购买商品、接受劳务支付的现金	1,540,944.40	-
支付给职工及为职工支付的现金	22,293,849.73	21,278,094.69
支付的各项税费	1,682,215.36	2,537,695.64
支付其他与经营活动有关的现金	20,628,653.34	9,778,680.66
经营活动现金流出小计	46,145,662.83	33,594,470.99
经营活动产生的现金流量净额	8,647,881.37	213,220,357.89
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	90,020,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,786,491,443.84	1,617,393,831.27
投资活动现金流入小计	3,876,511,443.84	1,617,393,831.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,902,973.25	13,962.26
投资支付的现金	378,000,000.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	5,236,852,181.70	7,420,756,570.00
投资活动现金流出小计	5,617,755,154.95	7,520,770,532.26
投资活动产生的现金流量净额	-1,741,243,711.11	-5,903,376,700.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,295,000,000.00	11,530,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,080,000,000.00	40,000,000.00
筹资活动现金流入小计	12,375,000,000.00	11,570,000,000.00
偿还债务支付的现金	8,248,800,000.00	6,118,590,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	797,980,405.75	655,846,530.12
支付其他与筹资活动有关的现金	3,485,237.99	72,206,615.48
筹资活动现金流出小计	9,050,265,643.74	6,846,643,145.60
筹资活动产生的现金流量净额	3,324,734,356.26	4,723,356,854.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,592,138,526.52	-966,799,488.70
加：期初现金及现金等价物余额	482,473,575.87	1,449,273,064.57
六、期末现金及现金等价物余额	2,074,612,102.39	482,473,575.87

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄