
泰州凤城河建设发展有限公司

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。

中兴华会计师事务所（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债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、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，并仔细阅读相应募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与《募集说明书》中提示的风险无重大变化。

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.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
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.....	16
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.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
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.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	29
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.....	29
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	29
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	29
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	29
八、 科技创新债或者双创债.....	29
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	30
十、 纾困公司债券.....	30
十一、 中小微企业支持债券.....	30
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	33

释义

发行人、公司、本公司	指	泰州凤城河建设发展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《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》
董事会	指	泰州凤城河建设发展有限公司董事会
监事会	指	泰州凤城河建设发展有限公司监事会
股东会	指	泰州凤城河建设发展有限公司股东会
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	泰州凤城河建设发展有限公司
中文简称	泰州凤城河
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	曹福荣
注册资本（万元）	578,813.43
实缴资本（万元）	578,813.43
注册地址	江苏省泰州市东南园10号
办公地址	江苏省泰州市东南园10号
办公地址的邮政编码	225330
公司网址（如有）	-
电子信箱	287230695@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	黄昊
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务部负责人
联系地址	泰州市东南园10号
电话	0523-86363952
传真	-
电子信箱	C1hh007@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：泰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：泰州市人民政府国有资产监督管理委员会

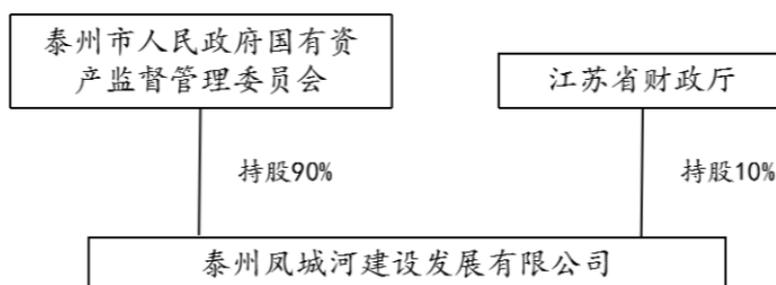
报告期末控股股东资信情况：良好

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 90%，未受限

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 90%，未受限

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	变更人员名	变更人员职	变更类型	辞任生效时间（新任职	工商登记完

¹均包含股份，下同。

型	称	务		生效时间)	成时间
董事	叶慧莲	董事	辞任	2023.6.29	2023.7.18
监事	罗小琴	监事会主席	辞任	2023.6.29	2023.7.18
监事	孙涛	监事	辞任	2023.6.29	2023.7.18
监事	戴永波	监事	辞任	2023.6.29	2023.7.18
监事	戴志冬	职工监事	辞任	2023.6.29	2023.7.18
监事	周兴扬	职工监事	辞任	2023.6.29	2023.7.18
董事	王亮	董事	聘任	2023.6.29	2023.7.18
监事	攀峰	监事会主席	聘任	2023.6.29	2023.7.18
监事	刘爱凤	监事	聘任	2023.6.29	2023.7.18
监事	张龙	监事	聘任	2023.6.29	2023.7.18
监事	蒋文娟	职工监事	聘任	2023.6.29	2023.7.18
监事	黎小芳	职工监事	聘任	2023.6.29	2023.7.18

（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：6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60.00%。

（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：曹福荣

发行人的董事长或执行董事：翟文周

发行人的其他董事：曹福荣、王亮、邢星华

发行人的监事：攀峰、刘爱凤、张龙、蒋文娟、黎小芳

发行人的总经理：曹福荣

发行人的财务负责人：黄昊

发行人的其他非董事高级管理人员：黄昊

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

发行人的经营范围包括：资产经营运作、建设工程管理服务、文化旅游项目经营管理服务、物业管理、房地产中介服务（不含评估）。（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）

发行人作为泰州市主要的基础设施投资建设和景区运营管理主体，承担基础设施项目

的投资代建等任务，并从事泰州凤城河风景区内旅游资产经营管理业务。

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）基础设施建设行业

城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业，对于改善人民群众生活环境和城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

未来几年，随着我国总体经济和财政综合实力持续稳定增长，城市化进程继续推进，国家及地方对于基础设施建设的投入也将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张，城市化水平将不断提升。同时，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（2）旅游行业

目前，旅游业全面融入国家战略体系，走向国民经济建设的前沿，成为国民经济战略性支柱产业，未来发展前景良好。泰州位于江苏省中部，处于承南启北的水陆交通要道。泰州自古就有“水陆要津，咽喉据郡”之称，水陆交通四通八达。泰州市作为第 120 个国家级历史文化名城，已有 2100 多年的建城史，旅游资源丰富。

发行人作为凤城河景区唯一的景区开发建设主体和泰州市唯一的市级风景旅游开发运作主体，是贯彻泰州市委、市政府有关凤城河开发建设决策的执行和实施机构，承担了绝大部分的景区开发建设和整治任务，在凤城河沿线景观工程、各类公共基础设施建设、凤城河及周边控制范围内各类非景观工程项目新建、改扩建等领域处于绝对主导和垄断地位。

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

（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 (%)
代建业务	2.92	2.71	7.20	20.04	2.89	2.72	5.83	17.69

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 (%)
房屋租赁	1.02	0.01	99.17	7.00	1.02	0.01	98.97	6.26
旅游服务	2.91	0.77	73.62	19.98	2.72	0.74	72.62	16.62
房屋转让	0.018	0.016	12.02	0.12	0.11	0.09	15.86	0.69
贸易业务	2.74	2.67	2.70	18.81	3.68	3.61	1.98	22.55
商品房销售收入	2.70	2.47	8.56	18.50	3.61	3.29	8.87	22.12
类金融收入	0.07	0.00	100.00	0.49	0.02	0.00	100.00	0.12
其他	2.19	1.89	13.80	15.05	2.28	2.11	7.66	13.97
合计	14.57	10.53	27.77	100.00	16.34	12.58	23.00	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

公司为类城投企业，非产业类企业。

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）房屋转让业务营业收入和营业成本较上年同期分别减少 84.18%和 83.46%，主要系安置房业务收入根据实际安置情况确认收入，2023 年实际安置情况较 2022 年减少。

（2）贸易业务毛利率较上年同期增加 36.44%，主要系受市场行情波动影响，2022 年与 2023 年贸易业务毛利率分别为 1.98%与 2.70%，2023 年毛利率增幅较大但实际增量较小。

（3）类金融服务业务营业收入较上年同期增加 268.83%，主要系融资租赁业务收入增加，2023 年公司根据金融监管要求正常拓展业务。

（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

未来几年内，公司将根据泰州市规划的要求，按照泰州市城市建设和旅游发展的总体计划和目标、经济发展战略、产业政策的要求，强化城市基础设施和旅游产业融资、投资、建设、经营业务行业地位，进一步增强融资能力，提高项目管理水平和资金使用效率，推进投融资市场化模式建立，在更高层次上寻找资源、利用资源、放大资源、整合资源，促进城市基础设施建设、旅游产业和金融资本的有机融合、加速聚集，更好的服务于泰州市的经济社会发展。

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

针对可能出现的风险，公司密切关注市场动向、政策变动，关注自身财务状况和业务发展情况，及时做出调整，确保公司稳定发展。

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：

发行人与泰州市人民政府国有资产监督管理委员会之间在业务、人员、资产、机构和财务上完全分开，完全做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务方面

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3、资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

（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

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》等有关规定，制定了关联交易相关管理制度，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、披露程序等进行规定，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，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，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

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	泰州凤城河建设发展有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	21 泰凤 03
3、债券代码	197500.SH
4、发行日	2021 年 12 月 13 日
5、起息日	2021 年 12 月 14 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 12 月 14 日
8、债券余额	4.60
9、截止报告期末的利率(%)	4.19
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司，大同证券有限责任公司
13、受托管理人	大同证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	符合《管理办法》和《投资者适当性管理办法》规定条件的可以参与私募债券认购和转让的专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	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	2017年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	17凤城河债01、PR凤城河
3、债券代码	1780420.IB、127745.SH
4、发行日	2017年12月28日
5、起息日	2017年12月29日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年12月29日
8、债券余额	1.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.90
10、还本付息方式	每年付息一次，自2020年至2024年每年的12月29日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日)分别按照本品种债券发行总额20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
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	泰州凤城河建设发展有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22泰凤01
3、债券代码	196072.SH
4、发行日	2022年1月5日
5、起息日	2022年1月6日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年1月6日
8、债券余额	2.40
9、截止报告期末的利率(%)	4.12
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司，大同证券有限责任公司
13、受托管理人	大同证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	符合《管理办法》和《投资者适当性管理办法》规定条件的可以参与私募债券认购和转让的专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	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	2018年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	18凤城河债01、PR凤建01
3、债券代码	1880171.IB、127897.SH
4、发行日	2018年11月6日
5、起息日	2018年11月7日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年11月7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	每年付息一次，自2021年至2025年每年的11月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照本期债券发行总额20%，20%，20%，20%，20%的比例偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向合格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	2019年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	19凤城河债01、PR凤建02
3、债券代码	1980093.IB、152142.SH
4、发行日	2019年3月27日
5、起息日	2019年3月28日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年3月28日
8、债券余额	1.60
9、截止报告期末的利率(%)	6.58
10、还本付息方式	每年付息一次，自2022年至2026年每年的3月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照本期债券发行总额20%，20%，20%，20%，20%的比例偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向合格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	泰州凤城河建设发展有限公司 2023 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 泰凤 01
3、债券代码	252771.SH
4、发行日	2023 年 10 月 26 日
5、起息日	2023 年 10 月 27 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 10 月 27 日
8、债券余额	5.00
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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司，东兴证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	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	泰州凤城河建设发展有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 泰凤 01
3、债券代码	253628.SH
4、发行日	2024 年 1 月 16 日
5、起息日	2024 年 1 月 17 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 1 月 17 日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.08
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	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	泰州凤城河建设发展有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	24 泰凤 02
3、债券代码	253939.SH
4、发行日	2024 年 2 月 27 日

5、起息日	2024年2月28日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年2月28日
8、债券余额	4.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	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

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	197500.SH
债券简称	21 泰凤 03
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约保护条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
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	-

债券代码	196072.SH
债券简称	22 泰凤 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约保护条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
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	-

债券代码	252771.SH
债券简称	23 泰凤 01
债券约定的投资者保护条款名称	(1) 偿债保障措施承诺 (2) 交叉保护承诺
债券约定的投资者权益保护条款	正常

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	-

债券代码	253628.SH
债券简称	24 泰凤 01
债券约定的投资者保护条款名称	(1) 偿债保障措施承诺 (2) 交叉保护承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
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	-

债券代码	253939.SH
债券简称	24 泰凤 02
债券约定的投资者保护条款名称	(1) 偿债保障措施承诺 (2) 交叉保护承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
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	-

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：252771.SH

债券简称：23 泰凤 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	泰州凤城河建设发展有限公司 2023 年非公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5.00
报告期末募集资金余额	0
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金扣除发行费用后，将用于偿还回售的“20 泰凤 01”的公司债券本金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	偿还回售的“20 泰凤 01”的公司债券本金
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

专项账户运作情况	截至本报告出具日，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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	5.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	不适用
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	5.00
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还 20 泰凤 01
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	不适用
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	不适用
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	不适用
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	不适用
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（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项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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）	不适用

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：252771.SH

债券简称	23 泰凤 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 5 亿元。2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，披露报告期末的货币资金余额及受限情况。3、发行人于每半年度定期跟踪、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。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。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第 3 点约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书第十节“三、救济措施”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）	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	按照募集说明书约定执行

债券代码：196072.SH

债券简称	22 泰凤 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；设立偿债资金专项账户；严格履行信息披露义务。
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	按照募集说明书约定执行

债券代码：197500.SH

债券简称	21 泰凤 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；设立偿债资金专项账户；严格履行信息披露义务。
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	按照募集说明书约定执行

债券代码：1980093.IB、152142.SH

债券简称	19 凤城河债 01、PR 凤建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；设立偿债资金专项账户；严格履行信息披露义务。
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	按照募集说明书约定执行

债券代码：1880171.SH、127897.SH

债券简称	18 凤城河债 01、PR 凤建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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的连带责任保证担保，担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。发行人设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；设立偿债资金专项账户；严格履行信息披露义务。
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	按照募集说明书约定执行

债券代码：1780420.IB、127745.SH

债券简称	17 凤城河债 01、PR 凤城河
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；设立偿债资金专项账户；严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及	不适用

对债券持有人利益的影响（如有）	
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	按照募集说明书约定执行

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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHOB座20层
签字会计师姓名	宋军、薛毛毛

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	252771.SH、253628.SH、253939.SH
债券简称	23泰凤01、24泰凤01、24泰凤02
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	江苏省南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼5层
联系人	俞彦飞、王成成、雷荷仪
联系电话	025-83387750

债券代码	197500.SH、196072.SH
债券简称	21泰凤03、22泰凤01
名称	大同证券有限责任公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街甲24号东海中心七层708室
联系人	张珊珊
联系电话	18813093811

债券代码	127745.SH/1780420.IB、 127897.SH/1880171.IB、 152142.SH/1980093.IB
债券简称	PR凤城河/17凤城河债01、PR凤建01/18凤城河债01、PR凤建02/19凤城河债01
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
联系人	鲍思源
联系电话	021-68982473

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	127745.SH/1780420.IB、 127897.SH/1880171.IB、 152142.SH/1980093.IB
债券简称	PR凤城河/17凤城河债01、PR凤建01/18凤城

	河债 01、PR 凤建 02/19 凤城河债 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号楼 17 层

（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

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	14.02	12.98	8.01	不适用
应收票据	0.05	0	100.00	主要系银行承兑汇票结算
应收账款	51.90	47.54	9.17	不适用
预付款项	1.10	2.33	-52.95	主要系 1、贸易公司相关预付款项按进度结转进成本；2、预付长期资产转为其他非流动资产所致
其他应收款	152.72	144.66	5.58	不适用
存货	64.43	59.68	7.94	不适用

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
一年内到期的非流动资产	0.82	0.17	382.55	主要系融资租赁款大幅增加所致，重分类至一年内到期
其他流动资产	0.48	0.45	6.77	不适用
债权投资	7.00	4.64	50.96	主要系委托贷款和对其他城投公司借款增加所致
长期应收款	1.45	0.08	1,606.75	主要系融资租赁款大幅增加所致
长期股权投资	0.00	0.00	-99.50	主要系对外投资公司未产生盈利
其他权益工具投资	2.44	2.44	-	不适用
投资性房地产	82.22	82.44	-0.26	不适用
固定资产	0.71	0.76	-6.66	不适用
在建工程	14.53	14.45	0.58	不适用
长期待摊费用	0.01	0.01	3.49	不适用
递延所得税资产	0.01	0.02	-15.22	不适用
其他非流动资产	4.56	3.07	48.43	主要系增加对恒大华府的资产投入所致

（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	14.02	2.42	-	17.29
存货	64.43	0.83	-	1.29
投资性房地产	82.22	13.64	-	16.59
合计	160.67	16.89	—	—

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：24.99 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.48 亿元，收回：1.37 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

否。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：24.10 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：14.09%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

公司非经营性其他应收款主要为与泰州市国资体系内相关企业的往来款。在日常经营中，公司致力于服务泰州市的经济发展，与泰州市国有企业形成良性互动，公司在国资委的统筹规划下，形成了一定额度的资金往来款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	24.10	100%
合计	24.10	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
泰州市古城河商务服务有限公司	0.48	17.24	良好	资金拆借	预计五年内回款	预计五年内回款
泰州市凤城河置业有限公司	-1.37	6.86	良好	资金拆借	预计五年内回款	预计五年内回款

（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149.61亿元和163.52亿元，报告期内有息债务余额同比变动9.30%。

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	20.80	21.60	66.00	108.40	66.29
银行贷款	0	14.75	8.25	19.10	42.10	25.75
非银行金融机构贷款	0	0	2.46	0	2.46	1.50
其他有息债务	0	0	0	10.56	10.56	6.46
合计	0	35.55	32.31	95.66	163.52	—

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20.00亿元，企业债券余额7.4亿元，非金融企业债务融资工具余额81.00亿元，且共有21.60亿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153.52亿元和169.89亿元，报告期内有息债务余额同比变动10.67%。

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	20.80	21.60	66.00	108.40	63.80
银行贷款	0	16.64	9.74	22.09	48.48	28.53
非银行金融机构贷款	0	0	2.46	0	2.46	1.45
其他有息债务	0	0	0	10.56	10.56	6.21
合计	0	37.44	33.80	98.65	169.89	—

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20.00亿元，企业债券余额7.4亿元，非金融企业债务融资工具余额81.00亿元，且共有21.60亿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 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 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	25.42	16.92	50.20	主要系保证借款与信用借款增长较多所致
应付票据	11.88	9.85	20.59	不适用
应付账款	9.34	6.76	38.17	主要系新增对泰州市建瀚商贸有限责任公司的贸易应付款所致
应付职工薪酬	0.03	0.02	65.49	主要系工资、奖金、津贴和补贴增加较多所致
合同负债	5.16	7.80	-33.84	主要系售房款减少所致
应交税费	9.77	8.94	9.23	不适用
其他应付款	5.10	3.88	31.42	主要系经营性往来增加所致
一年内到期的非流动负债	17.60	17.06	3.17	不适用
其他流动负债	31.04	20.85	48.90	主要系短期应付债券增加所致
长期借款	20.48	15.81	29.57	不适用
应付债券	67.43	74.79	-9.84	不适用
长期应付款	10.86	11.28	-3.74	不适用
递延所得税负债	13.33	13.38	-0.41	不适用

（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：3.60 亿元

报告期非经常性损益总额：0.17 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
泰州市古城河旅游产品销售有限公司	是	100%	旅游咨询服务及景区门票销售	24.01	7.14	1.68	1.62

（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 年度净利润为 2.63 亿元，经营活动产生的现金净流量为-0.11 亿元主要系收到其他与经营活动有关的现金减少所致。

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：34.56 亿元

报告期末对外担保的余额：43.20 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：8.64 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：0 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，其他债券相关文件可至发行人或主承销商处查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为泰州凤城河建设发展有限公司公司债券年度报告（2023年）盖章页）

泰州凤城河建设发展有限公司

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:泰州凤城河建设发展有限公司

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	1,401,980,851.78	1,297,992,638.88
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	5,000,000.00	
应收账款	5,190,323,802.01	4,754,287,083.36
应收款项融资		
预付款项	109,735,095.27	233,236,407.45
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,272,178,423.58	14,465,651,033.18
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,442,500,336.77	5,968,453,071.07
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	82,033,224.42	16,999,999.99
其他流动资产	47,634,369.98	44,613,396.27
流动资产合计	28,551,386,103.81	26,781,233,630.20
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	700,000,000.00	463,683,888.89
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	144,557,983.09	8,469,786.19
长期股权投资	2,351.95	468,983.22
其他权益工具投资	243,580,000.00	243,580,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,222,471,600.00	8,244,189,500.00
固定资产	70,507,363.64	75,535,023.43
在建工程	1,453,133,742.21	1,444,788,520.33
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	896,089.49	865,851.98
递延所得税资产	1,401,228.44	1,652,821.05
其他非流动资产	456,378,288.59	307,478,049.28
非流动资产合计	11,292,928,647.41	10,790,712,424.37
资产总计	39,844,314,751.22	37,571,946,054.57
流动负债：		
短期借款	2,541,628,599.70	1,692,147,364.00
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	1,188,123,987.19	985,258,472.59
应付账款	933,700,558.28	675,768,447.50
预收款项		
合同负债	516,158,502.81	780,195,098.10
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	2,751,226.48	1,662,443.08
应交税费	976,736,645.96	894,174,424.37
其他应付款	510,159,334.91	388,196,265.67
其中：应付利息		
应付股利		
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	1,759,873,137.74	1,705,856,094.86
其他流动负债	3,104,179,821.36	2,084,748,230.42
流动负债合计	11,533,311,814.43	9,208,006,840.59

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,047,914,073.71	1,580,527,812.00
应付债券	6,742,514,314.00	7,478,619,683.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,085,894,472.44	1,128,121,163.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,332,939,195.44	1,338,409,941.83
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,209,262,055.59	11,525,678,600.09
负债合计	22,742,573,870.02	20,733,685,440.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,788,134,352.25	5,788,134,352.25
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,054,066,735.75	4,054,066,735.75
减：库存股		
其他综合收益	3,215,075,259.81	3,215,075,259.81
专项储备		
盈余公积	305,602,907.38	295,394,441.90
一般风险准备		
未分配利润	3,725,834,105.10	3,472,689,433.06
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,088,713,360.29	16,825,360,222.77
少数股东权益	13,027,520.91	12,900,391.12
所有者权益（或股东权益）合计	17,101,740,881.20	16,838,260,613.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,844,314,751.22	37,571,946,054.57

公司负责人：曹福荣 主管会计工作负责人：黄昊 会计机构负责人：黄昊

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

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	999,791,518.16	857,672,850.39
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	4,916,195,955.50	4,764,647,433.69
应收款项融资		
预付款项	43,980,166.86	84,644,341.59
其他应收款	18,961,120,998.60	16,460,440,728.69
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,316,153,343.73	4,763,896,345.61
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		
流动资产合计	30,237,241,982.85	26,931,301,699.97
非流动资产：		
债权投资	700,000,000.00	463,683,888.89
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		
长期股权投资	537,500,000.00	665,654,996.79
其他权益工具投资	203,080,000.00	224,080,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,043,268,800.00	8,064,262,600.00
固定资产	58,824,310.15	62,934,120.27
在建工程	1,453,133,742.21	1,444,788,520.33
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	852,821.05	1,652,821.05
其他非流动资产	220,578,169.66	71,677,930.35
非流动资产合计	11,217,237,843.07	10,998,734,877.68
资产总计	41,454,479,825.92	37,930,036,577.65
流动负债：		

短期借款	2,202,588,163.00	1,291,526,250.00
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	518,123,987.19	505,258,472.59
应付账款	32,181,314.36	25,982,438.08
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	517,115,247.14	480,387,515.40
其他应付款	6,481,032,769.38	4,503,550,715.73
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	1,625,718,866.51	1,705,856,094.86
其他流动负债	3,056,512,223.00	2,014,198,750.00
流动负债合计	14,433,272,570.58	10,526,760,236.66
非流动负债：		
长期借款	1,882,721,498.37	1,580,527,812.00
应付债券	6,742,514,314.00	7,478,619,683.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,083,623,555.44	1,128,107,163.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,296,660,753.28	1,301,909,203.28
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,005,520,121.09	11,489,163,861.54
负债合计	25,438,792,691.67	22,015,924,098.20
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,788,134,352.25	5,788,134,352.25
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,044,654,874.96	4,044,654,874.96
减：库存股		
其他综合收益	3,215,075,259.81	3,215,075,259.81
专项储备		
盈余公积	301,525,564.27	291,317,098.79

未分配利润	2,666,297,082.96	2,574,930,893.64
所有者权益（或股东权益）合计	16,015,687,134.25	15,914,112,479.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,454,479,825.92	37,930,036,577.65

公司负责人：曹福荣 主管会计工作负责人：黄昊 会计机构负责人：黄昊

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	1,457,354,428.90	1,634,215,336.34
其中：营业收入	1,457,354,428.90	1,634,215,336.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,111,454,069.92	1,309,510,555.80
其中：营业成本	1,052,604,587.79	1,258,401,699.47
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		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,773,331.18	10,479,517.69
销售费用	15,971,580.50	11,202,423.23
管理费用	37,268,434.67	32,308,748.77
研发费用		
财务费用	-4,163,864.22	-2,881,833.36
其中：利息费用	8,837,739.70	4,613,383.10
利息收入	13,655,286.46	8,455,411.51
加：其他收益	32,226,008.97	35,785,451.79
投资收益（损失以“-”号填列）	-466,631.27	2,006,810.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-466,631.27	-855,351.71
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)	-21,882,985.54	5,891,456.26
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,513,261.68	-6,611,284.18
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)	354,263,489.46	361,777,214.62
加: 营业外收入	6,869,553.99	422,414.50
减: 营业外支出	1,479,324.50	503.36
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	359,653,718.95	362,199,125.76
减: 所得税费用	95,663,451.64	90,844,828.63
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	263,990,267.31	271,354,297.13
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	263,990,267.31	271,354,297.13
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)	263,863,137.52	271,348,480.89
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	127,129.79	5,816.24
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 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		
2. 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		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	263,990,267.31	271,354,297.13
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	263,863,137.52	271,348,480.89
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	127,129.79	5,816.24
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：-400,545.41 元,上期被合并方实现的净利润为：-286,969.31 元。

公司负责人：曹福荣 主管会计工作负责人：黄昊 会计机构负责人：黄昊

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	464,076,045.56	530,919,590.28
减：营业成本	324,057,849.37	403,904,064.37
税金及附加	4,268,841.83	7,393,091.91
销售费用		
管理费用	20,662,726.63	17,509,716.76
研发费用		
财务费用	-1,866,901.39	-5,072,308.12
其中：利息费用	8,316,705.83	
利息收入	10,711,995.55	5,405,771.82
加：其他收益	32,000,000.00	35,679,655.44
投资收益（损失以“—”号填	-328,749.37	44,815.01

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-328,749.37	44,815.01
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）	-20,993,800.00	9,910,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,200,000.00	-6,611,284.18
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）	130,830,979.75	146,208,511.63
加：营业外收入	5,530,893.32	104,303.83
减：营业外支出	249,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	136,112,873.07	146,312,815.46
减：所得税费用	34,028,218.27	36,578,203.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	102,084,654.80	109,734,611.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	102,084,654.80	109,734,611.59
（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	102,084,654.80	109,734,611.59
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：曹福荣 主管会计工作负责人：黄昊 会计机构负责人：黄昊

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	872,578,240.21	870,014,156.60
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		
收到其他与经营活动有关的现金	3,230,909,725.39	3,880,692,768.06
经营活动现金流入小计	4,103,487,965.60	4,750,706,924.66

购买商品、接受劳务支付的现金	819,902,825.14	963,221,977.68
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	12,229,555.26	11,050,047.99
支付的各项税费	26,830,623.07	41,527,277.77
支付其他与经营活动有关的现金	3,255,666,443.71	3,863,536,183.74
经营活动现金流出小计	4,114,629,447.18	4,879,335,487.18
经营活动产生的现金流量净额	-11,141,481.58	-128,628,562.52
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		2,862,161.92
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	731,636,388.89	505,915,000.00
投资活动现金流入小计	731,636,388.89	508,777,161.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,237,704.82	59,642,394.10
投资支付的现金		4,900,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	967,952,500.00	860,300,000.00
投资活动现金流出小计	1,026,190,204.82	924,842,394.10
投资活动产生的现金流量净额	-294,553,815.93	-416,065,232.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		4,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		4,900,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	10,054,930,000.00	9,553,854,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	96,184,848.08	125,022,352.77
筹资活动现金流入小计	10,151,114,848.08	9,683,776,352.77
偿还债务支付的现金	8,430,784,000.00	8,810,420,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	641,912,937.59	629,102,337.34
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	485,734,400.08	22,966,629.01
筹资活动现金流出小计	9,558,431,337.67	9,462,488,966.35
筹资活动产生的现金流量净额	592,683,510.41	221,287,386.42
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	286,988,212.90	-323,406,408.28
加：期初现金及现金等价物余额	872,592,638.88	1,195,999,047.16
六、期末现金及现金等价物余额	1,159,580,851.78	872,592,638.88

公司负责人：曹福荣 主管会计工作负责人：黄昊 会计机构负责人：黄昊

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	91,631,784.25	98,773,133.02
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,343,355,969.23	3,918,372,762.48
经营活动现金流入小计	3,434,987,753.48	4,017,145,895.50
购买商品、接受劳务支付的现金	103,878,863.27	166,754,757.09
支付给职工及为职工支付的现金	109,062.72	145,788.82
支付的各项税费	7,960,868.65	19,948,972.49
支付其他与经营活动有关的现金	3,227,653,855.01	3,639,382,286.01
经营活动现金流出小计	3,339,602,649.65	3,826,231,804.41
经营活动产生的现金流量净额	95,385,103.83	190,914,091.09

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		
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	727,952,500.00	405,915,000.00
投资活动现金流入小计	727,952,500.00	405,915,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,698,120.15	55,949,833.13
投资支付的现金		4,900,000.00
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	917,952,500.00	860,300,000.00
投资活动现金流出小计	975,650,620.15	921,149,833.13
投资活动产生的现金流量净额	-247,698,120.15	-515,234,833.13
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	9,311,000,000.00	9,136,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	343,214,308.00	344,198,263.89
筹资活动现金流入小计	9,654,214,308.00	9,480,198,263.89
偿还债务支付的现金	7,924,370,000.00	8,576,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	592,434,057.15	606,926,331.49
支付其他与筹资活动有关的现金	442,978,566.76	222,966,629.01
筹资活动现金流出小计	8,959,782,623.91	9,406,192,960.50
筹资活动产生的现金流量净额	694,431,684.09	74,005,303.39
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	542,118,667.77	-250,315,438.65
加：期初现金及现金等价物余额	457,672,850.39	707,988,289.04
六、期末现金及现金等价物余额	999,791,518.16	457,672,850.39

公司负责人：曹福荣 主管会计工作负责人：黄昊 会计机构负责人：黄昊

