

债券简称：17 凤城河债 01/PR 凤城河 债券代码：1780420.IB/127745.SH

债券简称：18 凤城河债 01/PR 凤建 01 债券代码：1880171.IB/127897.SH

债券简称：19 凤城河债 01/PR 凤建 02 债券代码：1980093.IB/152142.SH

泰州凤城河建设发展有限公司
公司债券年度债权代理事务报告
(2023 年度)

债券债权代理人：兴业证券股份有限公司



(住所：福州市湖东路 268 号)

二〇二四年六月

重要声明

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）编制本报告的内容及信息均来源于泰州凤城河建设发展有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《泰州凤城河建设发展有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向兴业证券出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经兴业证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目录

第一章 发行人及公司债券概况.....	4
第二章 债权代理人履行职责情况.....	7
第三章 发行人经营与财务状况.....	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	11
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	12
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析.....	16
第七章 公司债券本息偿付情况.....	18
第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	19
第九章 债券持有人会议召开情况.....	20
第十章 公司债券的信用评级情况.....	21
第十一章 其他情况.....	22

第一章 发行人及公司债券概况

一、发行人概况

公司注册名称：泰州凤城河建设发展有限公司

法定代表人：曹福荣

注册资本：人民币 578,813.43 万元

实收资本：人民币 578,813.43 万元

成立日期：2007 年 6 月 18 日

统一社会信用代码：91321200663282520R

注册地址：泰州市东南园 10 号

邮政编码：225300

信息披露事务负责人及其职位与联系方式：黄昊、财务部负责人，0523-86363952

经营范围：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）

二、核准文件及核准规模

本次债券经中华人民共和国国家发展和改革委员会（发改企业债券[2017]111 号）文件批准公开发行，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 19 亿元的公司债券。

三、公司债券的主要条款

（一）“17 凤城河债 01”的基本情况

- 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、发行规模：5 亿元
- 3、债券余额：1 亿元
- 4、票面利率：发行票面利率为 7.90%；当期票面利率为 7.90%。
- 5、债券期限：7 年
- 6、起息日：2017-12-29

7、本金支付日：从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。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。

8、投资者回售选择权：不适用

9、发行人调整票面利率选择权：不适用

10、发行人赎回选择权：不适用

（二）“18 凤城河债 01”的基本情况

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、发行规模：10 亿元

3、债券余额：4 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 5.48%；当期票面利率为 5.48%。

5、债券期限：7 年

6、起息日：2018-11-07

7、本金支付日：从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。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。

8、投资者回售选择权：不适用

9、发行人调整票面利率选择权：不适用

10、发行人赎回选择权：不适用

（三）“19 凤城河债 01”的基本情况

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、发行规模：4 亿元

3、债券余额：1.6 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 6.58%；当期票面利率为 6.58%。

5、债券期限：7 年

6、起息日：2019-03-28

7、本金支付日：从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、

20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。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。

8、投资者回售选择权：不适用

9、发行人调整票面利率选择权：不适用

10、发行人赎回选择权：不适用

第二章 债权人履行职责情况

一、持续关注发行人资信情况

兴业证券作为“17 凤城河债 01”、“18 凤城河债 01”和“19 凤城河债 01”的债权人，报告期内，依据相关规定，采用电话沟通、现场回访、查阅发行人银行征信报告等文件、查阅工商、失信、裁判文书网等网站等方式，持续关注发行人的经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

二、持续关注增信措施

2018 年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。兴业证券在报告期内通过查阅工商、失信、裁判文书网等网站等方式，持续关注江苏省信用再担保集团有限公司的财务情况和信用情况。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人与中国民生银行股份有限公司南京分行、兴业证券签订了《2016 年泰州凤城河建设发展有限公司公司债券募集资金三方监管协议》。

报告期内，债权人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。债权人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求，提示发行人按照核准用途合法合规使用募集资金。相关债券募集资金已及时划入监管账户进行存储、使用，募集资金已使用完毕。

四、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项，兴业证券依照《债券债权代理协议》约定，持续关注发行人信息披露情况，并就发行人信息披露事项进行了业务指导和督促。

报告期内，兴业证券作为债券债权人，已督导发行人严格按照相关法律法规要求针对公司发生的重大事项履行了临时信息披露义务，已督促发行人按时履行定期报告披露义务。

五、披露债权代理报告

2023 年度，兴业证券股份有限公司作为债权人，披露了《泰州凤城河建设发展有限公司公司债券 2022 年度债权代理事务报告》。

六、督促履约

报告期内，发行人不存在债券兑付兑息违约情况。兴业证券将持续掌握债权代理债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人经营情况

2023年，发行人实现营业总收入14.57亿元，同比下降10.82%，贸易业务、商品房销售及旅游服务收入仍是发行人主要收入来源。分板块来看，发行人旅游服务收入同比上升7.23%，主要系2023年旅游业务回暖所致；贸易收入同比下降21.44%，主要系在建项目大部分已投入完毕；同期，发行人商品房销售收入同比下降25.40%。2023年，发行人综合毛利率较去年同比上升20.77个百分点，主要系收入占比较高的贸易收入毛利率上升所致。

发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

业务板块	2023年		2022年	
	金额	占比	金额	占比
代建业务	15,120.00	10.37	12,936.00	7.92
房屋租赁	10,206.28	7.00	10,224.06	6.26
旅游服务	29,120.07	19.98	27,156.43	16.62
房屋转让	177.87	0.12	1,124.37	0.69
贸易业务	41,493.51	28.47	52,815.42	32.32
商品房销售收入	26,964.04	18.50	36,144.67	22.12
类金融收入	717.19	0.49	194.45	0.12
其他业务收入	21,936.48	15.05	22,826.13	13.97
合计	145,735.44	100.00	163,421.53	100.00

发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

业务板块	2023年		2022年	
	金额	占比	金额	占比
代建业务	13,500.00	12.83	11,550.00	9.18
房屋租赁	84.87	0.08	105.32	0.08
旅游服务	7,680.97	7.30	7,436.63	5.91
房屋转让	156.49	0.15	946.07	0.75
贸易业务	40,272.74	38.26	51,786.93	41.15
商品房销售	24,656.28	23.42	32,938.37	26.17
类金融业务	-	-	-	-
其他业务	18,909.11	17.96	21,076.85	16.75
合计	105,260.46	100.00	125,840.17	100.00

发行人主营业务毛利率

单位：%

业务板块	2023年	2022年
代建业务	10.71	10.71

房屋租赁	99.17	98.97
旅游服务	73.62	72.62
房屋转让	12.02	15.86
贸易业务	2.94	1.95
商品房销售	8.56	8.87
类金融收入	-	-
其他业务	13.80	7.66
合计	27.77	23.00

二、发行人财务情况

单位：万元

项目	2023 年年末/度	2022 年年末/度
流动资产合计	2,855,138.61	2,678,123.36
非流动资产合计	1,129,292.86	1,079,071.24
资产总计	3,984,431.48	3,757,194.61
流动负债合计	1,153,331.18	920,800.68
非流动负债合计	1,120,926.21	1,152,567.86
负债合计	2,274,257.39	2,073,368.54
所有者权益合计	1,710,174.09	1,683,826.06
营业总收入	145,735.44	163,421.53
营业利润	35,426.35	36,177.72
利润总额	35,965.37	36,219.91
净利润	26,399.03	27,135.43
经营活动现金净流量	-1,114.15	-12,862.86
投资活动现金净流量	-29,455.38	-41,606.52
筹资活动现金净流量	59,268.35	22,128.74
现金净增加额	28,698.82	-32,340.64
资产负债率(%)	57.08	55.13
流动比率	2.48	2.92
速动比率	1.92	2.27

1、经营活动现金净流量：2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为-1,114.15 万元，较去年同比上升 91.34%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

2、投资活动现金净流量：2023 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为-29,455.38 万元，较去年同比上升 29.20 %，主要系处置子公司及其他营业单位收回的现金净额增加所致。

3、筹资活动现金净流量：2023 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为 59,268.35 万元，较去年同比上升 167.83 %，主要系 2023 年新发债券较多所致。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、发行人募集资金使用情况及核查情况

根据“17 凤城河债 01”募集说明书，募集资金总额 5 亿元，其中 3 亿用于泰州古城河生态修复及旅游功能提升项目（募集资金不用于该项目中的旅游配套酒店建设），2 亿用于补充营运资金。

根据“18 凤城河债 01”募集说明书，募集资金总额 10 亿元，其中 6 亿用于泰州古城河生态修复及旅游功能提升项目（募集资金不用于该项目中的旅游配套酒店建设），4 亿用于补充营运资金。

根据“19 凤城河债 01”募集说明书，募集资金总额 4 亿元，2.4 亿用于泰州古城河生态修复及旅游功能提升项目（募集资金不用于该项目中的旅游配套酒店建设），1.6 亿用于补充营运资金。

截至报告期末，“17 凤城河债 01”、“18 凤城河债 01”和“19 凤城河债 01”所募集的 19 亿元已全部使用完毕。

二、专项账户运作情况及核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求在监管银行开立了债券募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，17凤城河债 01 于 2023 年 12 月 29 日足额付息，18 凤城河债 01 于 2023 年 11 月 7 日足额付息，19 凤城河债 01 已于 2023 年 3 月 28 日足额付息。兴业证券将持续掌握债权代理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内，发行人已按时履行还本付息义务，不存在债券兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的 2023 年审计报告（中兴华审字（2024）第 021336 号）。以下财务数据均引自上述审计报告。

（一）偿债能力财务指标分析

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
资产总计（万元）	3,984,431.48	3,757,194.60
负债合计（万元）	2,274,257.39	2,073,368.54
所有者权益合计（万元）	1,710,174.09	1,683,826.06
归属于母公司所有者权益合计（万元）	1,708,871.34	1,682,536.02
流动比率（倍）	2.48	2.92
速动比率（倍）	1.92	2.27
资产负债率（%）	57.08	55.13

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债合计/总资产*100%

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人总资产为 3,984,431.48 万元，较 2022 年底有所增加，增幅为 6.05%；总负债为 2,274,257.39 万元，较 2022 年底增加了 9.69%。2022 年末发行人总资产和总负债均有所增加，总体变化不大。发行人净资产较上年增长 1.56%，净资产规模保持增长，经营能力不断增强，抗风险能力稳步提高，经营情况良好，为持续还本付息提供了坚实保障。

1、短期偿债能力分析

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人的流动比率和速动比率分别为 2.48 和 1.92，其中流动比率较上年末同比下降了 15.07%。速动比率较上年末同比下降了

15.42%。综上，2023 年末发行人资产负债结构合理，资产流动性较为良好，短期内无法偿债的风险较小。

2、长期偿债能力分析

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人的资产负债率为 57.08%，较去年年末同比上升 3.54%，发行人的资产负债率稳定且处于合理水平，随着未来的进一步发展，发行人稳定的资产规模和收入来源将进一步增强其长期偿债能力。

(二) 经营情况、盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2023年度	2022年度
营业收入	145,735.44	163,421.53
净利润	26,399.03	27,135.43
归属于母公司所有者净利润	26,386.31	27,163.55
经营活动产生的现金流量净额	-1,114.15	-12,862.86
投资活动产生的现金流量净额	-29,455.38	-41,606.52
筹资活动产生的现金流量净额	59,268.35	22,128.74
期末现金及现金等价物余额	115,958.09	87,259.26

2023 年度，发行人实现营业收入 145,735.44 万元，较去年同比下降 10.82%。2023 年度，发行人实现净利润 26,399.03 万元，较去年同比下降 2.71%。2023 年度的经营业绩可以满足债券还本付息的要求。发行人主营业务收入包括代建收入、房屋租赁收入、旅游服务收入、房屋转让收入、贸易收入、商品房销售收入等，近年来，发行人营业收入总体保持稳定。

2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为-1,114.15 万元，较去年同比上升 91.34%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

2023 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为-29,455.38 万元，较去年同比上升 29.20 %，主要系处置子公司及其他营业单位收回的现金净额增加所致。

2023 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为 59,268.35 万元，较去年同比上升 167.83 %，主要系 2023 年新发债券较多所致。

2023 年末现金及现金等价物余额为 115,958.09 万元，较去年同比上升 32.89%，主要系 2023 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年有较大幅度增加。

发行人资产负债率较为稳定，资产结构合理，主营业务盈利能力较强，净利润虽然有一定波动但总体保持在较高水平，具有较强的融资能力，为本期债券付息兑付提供保障。

(三) 发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具情况

单位：亿元，%

债券简称	发行日期	发行规模	当前余额	发行期限	票面利率
17 凤城河债 01	2017-12-28	5.00	1.00	7.00	7.90
18 凤城河债 01	2018-11-6	10.00	4.00	7.00	5.48
19 凤城河债 01	2019-3-27	4.00	1.60	7.00	6.58
20 凤城河 MTN001	2020-1-9	5.00	5.00	5.00	4.98
21 凤城河 PPN001	2021-8-26	4.00	4.00	3.00	4.20
21 泰凤 03	2021-12-10	4.60	4.60	3.00	4.19
22 泰凤 01	2022-1-4	2.40	2.40	3.00	4.12
22 凤城河 MTN001	2022-3-14	11.50	11.50	3.00	4.00
22 凤城河 PPN001	2022-6-8	5.00	5.00	3.00	3.70
22 凤城河 MTN002	2022-6-27	5.10	5.10	3.00	3.59
22 凤城河 PPN002	2022-7-18	5.00	5.00	3.00	3.55
22 凤城河 MTN003	2022-11-9	1.40	1.40	3.00	3.30
23 凤城河 MTN002	2023-6-19	4.00	4.00	3.00	3.99
23 凤城河 MTN003	2023-9-18	5.00	5.00	3.00	3.82
23 凤城河 MTN004	2023-10-19	5.00	5.00	3.00	3.70
23 泰凤 01	2023-10-25	5.00	5.00	3.00	3.50
23 凤城河 SCP004	2023-11-28	5.00	5.00	0.74	3.00
23 凤城河 SCP005	2023-12-21	5.00	5.00	0.74	3.03
24 凤城河 SCP001	2024-1-2	5.00	5.00	0.74	2.84
24 凤城河 SCP002	2024-1-8	5.00	5.00	0.72	2.72
24 泰凤 01	2024-1-15	3.50	3.50	3.00	3.08
24 凤城河 CP001	2024-1-18	5.00	5.00	1.00	2.59
24 泰凤 02	2024-2-26	4.50	4.50	3.00	2.80
24 凤城河 CP002	2024-3-11	0.46	0.46	1.00	2.33

(四) 资信授信

发行人与各家金融机构均保持良好的业务合作关系，截至 2023 年末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行授信额度 93.50 亿元，已使用额度 60.79 亿元，剩余未使用额度 32.71 亿元。经兴业证券查询人行征信报告，截至 2024 年 5 月 10 日，融资人未结清信贷 512,507.60 万元，不良贷款 0 元，贷款卡状态为正常，融资人信用情况正常，无不良信用记录。

发行人在快速发展的同时一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比率，保持合理的财务弹性与稳健的财务结构。发行人目前的资产负债率处于安全的

范围之内。另外，发行人自身较强的盈利能力和资金获取能力对其到期债务的偿还形成有力支撑。总体而言，发行人具有较强的偿债能力。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析

一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况

“17 凤城河债 01/PR 凤城河”“19 凤城河债 01/PR 凤建 02”均无担保，无其他增信措施。“18 凤城河债 01/PR 凤建 01”江苏省信用再担保集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。

为维护债券持有人合法权益，发行人采取了设立了偿债资金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券债权代理人，设立专门的偿债工作小组，严格履行信息披露义务等保障措施。

报告期内，各期债券内外部增信机制、偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容均未发生重大变化。

二、增信机制的执行情况及有效性分析

“18 凤城河债 01/PR 凤建 01”江苏省信用再担保集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。担保人基本情况如下：

公司名称：江苏省信用再担保集团有限公司。

法定代表人：瞿为民

注册资本：1204010.8594 万人民币

注册地址：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

公司类型：有限责任公司

联系电话：025-52371235

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏省信用再担保集团有限公司 2023 年末资产总额 355.58 亿元，较上年末增长 6.68%；净资产 209.31 亿元，较上年末增长 9.65%；资产负债率为 41.13%。2023 年度营业收入为 39.30 亿元，较上年增长 41.83%；净利润 12.22 亿元，较上年末增长 29.31%。

截至本报告出具日，江苏省信用再担保集团有限公司生产经营及财务指标未出现重大不利变化，偿债能力正常，增信措施有效性未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立了偿债资金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券
债权代理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

四、投资者保护条款情况

本期债券无投资者保护条款情况。

第七章 公司债券本息偿付情况

报告期内，兴业证券已督促发行人按时履行还本付息义务，17 凤城河债 01 于 2023 年 12 月 29 日足额付息，18 凤城河债 01 于 2023 年 11 月 7 日足额付息，19 凤城河债 01 已于 2023 年 3 月 28 日足额付息。兴业证券将持续掌握债权代理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在募集说明书中约定“发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。”

募集说明书中约定的相关义务发行人均按约定执行。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 公司债券的信用评级情况

联合资信评估股份有限公司于 2024 年 6 月 21 日出具了《泰州凤城河建设发展有限公司 2024 年跟踪评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，“17 凤城河债 01/PR 凤城河”“19 凤城河债 01/PR 凤建 02”的信用等级为 AA+，“18 凤城河债 01/PR 凤建 01”的信用等级为 AAA。

第十一章 其他情况

一、报告期内发行人发生重大事项情况

2023年7月24日，发行人披露了关于董事、监事变更的公告，公司监事成员由孙涛、戴永波、罗小琴、戴志冬和周兴扬更改为刘爱凤、张龙、攀峰、蒋文娟和黎小芳；免去叶慧莲同志董事职务，委派王亮同志为公司董事。

二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项

2023年度，发行人未新增重大未决诉讼或仲裁事项。

三、中介机构变动情况

2023年度，“17 凤城河债 01/PR 凤城河”、“18 凤城河债 01/PR 凤建 01”、“19 凤城河债 01/PR 凤建 02”的债权代理人 and 资信评级机构均未发生变更，发行人聘请的会计师事务所未发生变更。

四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况

无

（本页无正文，为《泰州凤城河建设发展有限公司公司债券年度债权代理事务报告（2023年度）》之签章页）

