

**2017年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券、
2018年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券及
2019年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券
2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

兴业证券股份有限公司（简称“兴业证券”）作为2017年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券（简称“17凤城河债01”）、2018年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券（简称“18凤城河债01”）及2019年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券（简称“19凤城河债01”）的主承销商，对泰州凤城河建设发展有限公司（以下简称“发行人”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

一、 本次债券基本情况

1、 2017年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券

（一）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。

（二）债券代码：1780420.IB（银行间市场）、127745.SH（上海证券交易所）。

（三）债券发行额：5亿元。

（四）债券存续期：2017年12月29日至2024年12月29日。

（五）债券期限和利率：本期债券期限为7年期，附设本金提前偿还条款，从第三个计息年度末开始，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。

本期债券票面年利率为7.90%，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(六) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。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。

(七) 发行时债券信用等级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AA 级。

(八) 最新跟踪信用级别：发行人已委托联合资信评估股份有限公司担任本期债券跟踪评级机构，根据联合资信评估股份有限公司 2024 年 6 月 21 日出具的《泰州凤城河建设发展有限公司 2024 年跟踪信用评级报告》，本期债券信用等级维持为 AA+，发行主体长期信用等级维持为 AA+，评级展望维持为稳定。

(九) 债券上市时间：2018 年 1 月 5 日。

(十) 债券上市场所：银行间市场、上海证券交易所。

(十一) 债券担保：本期债券无担保。

(十二) 债券主承销商：兴业证券股份有限公司。

2、2018 年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券

(一) 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。

(二) 债券代码：1880171.IB（银行间市场）、127897.SH（上海证券交易所）。

(三) 债券发行额：10 亿元。

(四) 债券存续期：2018 年 11 月 07 日至 2025 年 11 月 07 日。

(五) 债券期限和利率：本期债券期限为 7 年期，附设本金提前偿

还条款，从第三个计息年度末开始，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。

本期债券票面年利率为 5.48%，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。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。

（七）发行时债券信用等级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为 AA+级，本期债券信用级别为 AAA 级。

（八）最新跟踪信用级别：发行人已委托联合资信评估股份有限公司担任本期债券跟踪评级机构，根据联合资信评估股份有限公司 2024 年 6 月 21 日出具的《泰州凤城河建设发展有限公司 2024 年跟踪信用评级报告》，本期债券信用等级维持为 AAA，发行主体长期信用等级维持为 AA+，评级展望维持为稳定。

（九）债券上市时间：2018 年 11 月 16 日。

（十）债券上市场所：银行间市场、上海证券交易所。

（十一）债券担保：本期债券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。

（十二）债券主承销商：兴业证券股份有限公司。

3、2019 年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券

（一）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。

(二) 债券代码: 1980093.IB (银行间市场)、152142.SH (上海证券交易所)。

(三) 债券发行额: 4 亿元。

(四) 债券存续期: 2019 年 3 月 28 日至 2026 年 3 月 28 日。

(五) 债券期限和利率: 本期债券期限为 7 年期, 附设本金提前偿还条款, 从第三个计息年度末开始, 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。

本期债券票面年利率为 6.58%, 在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息, 不计复利。

(六) 还本付息方式: 本期债券每年付息一次, 分次还本。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。

(七) 发行时债券信用等级: 经联合资信评估股份有限公司综合评定, 发行人长期主体信用级别为 AA+级, 本期债券信用级别为 AA+级。

(八) 最新跟踪信用级别: 发行人已委托联合资信评估股份有限公司担任本期债券跟踪评级机构, 根据联合资信评估股份有限公司 2024 年 6 月 21 日出具的《泰州凤城河建设发展有限公司 2024 年跟踪信用评级报告》, 本期债券信用等级维持为 AA+, 发行主体长期信用等级维持为 AA+, 评级展望维持为稳定。

(九) 债券上市时间: 2019 年 4 月 03 日。

(十) 债券上市场所: 银行间市场、上海证券交易所。

(十一) 债券担保: 本期债券无担保。

(十二) 债券主承销商: 兴业证券股份有限公司。

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

泰州凤城河建设发展有限公司已按照 2017 年泰州凤城河建设发展有限公司公司债券(第一期)(简称“17 凤城河债 01”)、2018 年泰州凤城河建设发展有限公司公司债券(简称“18 凤城河债 01”)(第一期)、2019 年泰州凤城河建设发展有限公司公司债券(简称“19 凤城河债 01”)(第一期)募集说明书的约定,分别于 2018 年 1 月 5 日、2018 年 11 月 16 日、2019 年 4 月 3 日在银行间债券市场上市,简称“17 凤城河债 01”、“18 凤城河债 01”和“19 凤城河债 01”,证券代码为“1480420”、“1880171”、“1980093”。

(二) 还本付息情况

“17 凤城河债 01”的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 12 月 29 日(如遇法定节假日或休息日,则付息工作顺延至期后第一个工作日)。本期债券第一个付息日为 2018 年 12 月 29 日,第六个付息日为 2023 年 12 月 29 日,发行人已按期、足额支付利息,不存在应付未付利息的情况。

“18 凤城河债 01”的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 11 月 7 日(如遇法定节假日或休息日,则付息工作顺延至期后第一个工作日)。本期债券第一个付息日为 2019 年 11 月 7 日,第五个付息日为 2023 年 11 月 7 日,发行人已按期、足额支付利息,不存在应付未付利息的情况。

“19 凤城河债 01”的付息日为 2020 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)。本期债券第一个付息日为 2020 年 3 月 30 日,第五个付息日为 2024 年 3 月 28 日,发行人已按期、足额支付利息,不存在应付未付利息的情况。

（三）募集资金使用情况

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。

截止 2023 年末，“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。

（四）发行人信息披露情况

1、2023 年 4 月 28 日，发行人披露了《泰州凤城河建设发展有限公司公司债券 2022 年年度报告》和《泰州凤城河建设发展有限公司 2022 年审计报告》。

2、2023 年 6 月 12 日，发行人披露了《泰州凤城河建设发展有限公司 2023 年跟踪评级报告》。

3、2023 年 6 月 21 日，发行人披露了《泰州凤城河建设发展有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

3、2023 年 7 月 24 日，发行人披露了《泰州凤城河建设发展有限公司董事、监事发生变动的公告》。

4、2023 年 8 月 31 日，发行人披露了《泰州凤城河建设发展有限公司公司债券 2023 年中期报告》和《泰州凤城河建设发展有限公司 2023

年半年度财务报告及附注》。

三、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) 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。

四、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

五、担保人情况

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。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，负债总额 146.26 亿元，净资产 209.31 亿元。2023 年度营业收入 39.30 亿元，净利润 12.22 亿元。

综合来看，发行人资产规模较大，债务结构合理，盈利情况良好，存续债券情况良好，“17 凤城河债 01”、“19 凤城河债 01”无担保，“18 凤城河债 01”由江苏省信用再担保集团有限公司提供担保，偿债能力较强。

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2017年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券、2018年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券及2019年第一期泰州凤城河建设发展有限公司公司债券2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

