
东台市城市建设投资发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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，并仔细阅读公司债券募集说明书中的“重大事项提示”、“风险因素”等有关章节。截至本年度报告出具日，相比于东台市城市建设投资发展集团有限公司最新一期募集说明书所披露的风险，公司无新增重大风险。

截至本年度报告出具日，公司面临的风险因素与上一报告期相比没有发生重大变化。

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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	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.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	27
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	27
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	27
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	27
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	27
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人、公司、东台城投	指	东台市城市建设投资发展集团有限公司
五矿证券	指	五矿证券有限公司，为 22 东台 F1、23 东台 01 主承销商、簿记管理人
国金证券	指	国金证券股份有限公司，为 22 东台城投债/22 东城投、23 东台 02 主承销商、簿记管理人
国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司，为 24 东台 01 主承销商、簿记管理人
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司，为 23 东台 01 联席主承销商
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司，为 23 东台 02 联席主承销商
22 东台 F1	指	东台市城市建设投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
22 东台城投债、22 东城投	指	2022 年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券
23 东台 01	指	东台市城市建设投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
23 东台 02	指	东台市城市建设投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
24 东台 01	指	东台市城市建设投资发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
报告期	指	2024 年 1-12 月
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
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省的法定节假日或休息日）
工作日	指	商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
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	东台市城市建设投资发展集团有限公司
中文简称	东台城投
外文名称（如有）	Dongtai Urban Construction Investment Development Group Company Limited
外文缩写（如有）	DTUIG
法定代表人	宣日平
注册资本（万元）	300,000.00
实缴资本（万元）	300,000.00
注册地址	江苏省盐城市 东台市广场路 8 号勘探设计大厦七楼
办公地址	江苏省盐城市 东台市广场路 8 号勘探设计大厦七楼
办公地址的邮政编码	224200
公司网址（如有）	无
电子信箱	dtctbgs@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	何伟君
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	公司副总经理、财务负责人
联系地址	东台市广场路 8 号勘探设计大厦七楼
电话	0515-85280816
传真	0515-85280816
电子信箱	448522563@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：东台市人民政府

报告期末实际控制人名称：东台市人民政府

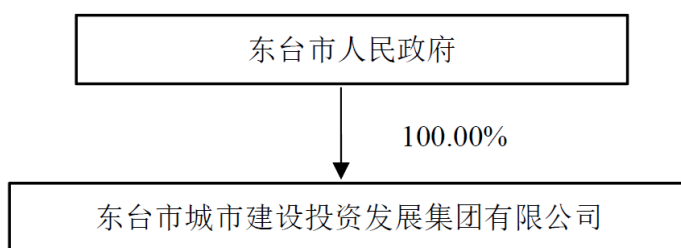
报告期末控股股东资信情况：东台市人民政府

报告期末实际控制人资信情况：报告期内公司控股股东资信情况良好

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：100.00%，不存在股权受限情况

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：100.00%，不存在股权受限情况

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的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

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全体董事、监事、高级管理人员总人数的 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：宣日平

发行人的董事长或执行董事：宣日平

发行人的其他董事：王玮、叶飞、水冰雪、陈立地

发行人的监事：林玲、金蕾、王秀梅、张伊华、张奇奇

发行人的总经理：公司总经理人选尚待公司董事会聘任，截至目前，公司总经理职务暂缺

发行人的财务负责人：何伟君

发行人的其他非董事高级管理人员：杨列、何伟君、崔栋、李文华

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

发行人经营范围为：城市资产的投资和管理，城市规划区内的土地开发经营，其他政府授权经营的项目（国家有专项审批规定的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人作为东台市政府直属企业，是东台市重要的市级基础设施建设主体之一，承担东台市范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是东台市城市建设的骨干企业，主要业务包括土地整理、基础设施建设、保障房建设及土地转让等。除发行人外，东台市国有资产经营集团有限公司也负责东台市部分保障房项目建设，发行人主要负责东台市区内保障房项目建设，东台国资主要负责东台市郊区保障房项目建设。

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

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

近年来，东台市城市能级持续增强。“东连、南延”取得突破，高铁组团规划通过论证，高铁站房、站前广场启动建设，北海路下穿工程完成涉铁段建设，振兴路下穿工程即将竣工；海陵大桥顺利通车、海陵路南延及两侧景观带全面建成。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

保障性住房是指政府根据国家政策以及法律法规的规定，为中低收入住房困难家庭提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、政策性租赁住房、限价房以及棚改房构成，其中棚户区改造是为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而新推出的一项民心工程。近年来，国务院出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施，住房保障制度建设取得突破性进展，保障性住房和普通住宅的投资加大，住房供应结构有所改善。保障性住房作为重点民生工程之一，未来仍将是国家和社会的关注重点。

土地开发整理是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。在我国推进现代化建设进程中，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发行业能够持续稳定的发展。

总体来看，发行人集城市基础设施建设、保障房建设及土地开发与运营三大业务于一身，具有天然的区域内行业垄断优势地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，需求刚性大，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的现金流入。随着东台市城区、琼港新城的开发建设及周边乡镇城镇化进程的加速，城市基础设施的需求持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加。

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、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对自身经营情况和偿债能力未产生重大不利影响。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）分业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程建设	-	-	-	-	96,256.84	89,402.45	7.12	44.00
土地整理	234,945.55	213,408.88	9.17	69.41	33,940.59	31,780.73	6.36	15.51
保障房建设	96,391.98	94,955.15	1.49	28.48	82,364.47	81,452.06	1.11	37.65
停车场收入	213.25	248.15	-16.36	0.06	183.80	187.15	-1.82	0.08
污水处理	95.23	365.60	-283.91	0.03	75.39	335.58	-345.14	0.03
房产物业租赁及管理	373.06	157.62	57.75	0.11	342.40	787.78	-130.08	0.16
餐饮收入	1,674.89	2,295.24	-37.04	0.49	880.83	1,600.96	-81.76	0.40
土地转让	-	-	-	-	328.56	298.69	9.09	0.15
租赁业务	2,174.71	8,114.90	-273.15	0.64	1,676.21	1,730.45	-3.24	0.77
管网输送费	2,330.10	1,915.31	17.80	0.69	2,330.10	1,915.31	17.80	1.07
其他	272.04	967.89	-255.79	0.08	388.68	494.10	-27.12	0.18
合计	338,470.81	322,428.73	4.74	100.00	218,767.85	209,985.27	4.01	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) 分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人为城投类企业，报告期内产业类业务收入占比较低。

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）工程建设：报告期内未产生营业收入、营业成本，主要是受项目建设周期性影响未结算所致。

（2）土地整理：营业收入、营业成本同比增加较多，主要是受项目建设周期性影响，报告期内集中完成结算所致；毛利率同比增加较多，主要是报告期内结算的土地整理项目协议约定的加成比例较高所致。

（3）保障房建设：毛利率同比增加较多，主要是发行人报告期内结算的保障房项目协议约定的加成比例较高所致。

（4）停车场收入：营业成本同比增加较多，毛利率同比下降较多，主要是发行人报告期内停车场逐步开始投入使用，前期运营成本较高所致。

（5）房产物业租赁及管理：营业成本同比下降较多，毛利率同比增加较多，主要是发行人房产物业租赁及管理主要为子公司东台市一生一世文化产业管理有限公司的结发街租赁业务，2023 年营业成本中包含折旧 859 万元，2023 年末结发街资产转出至子公司东台市文化旅游投资发展集团有限公司，故报告期内子公司东台市一生一世文化产业管理有限公司营业成本仅为支付子公司东台市文化旅游投资发展集团有限公司租金。

（6）餐饮收入：营业收入、营业成本、毛利率同比增加较多，主要是发行人业务规模扩张，而设备等部分营业成本相对固定所致。

（7）土地转让：报告期内未产生营业收入、营业成本，主要是受房地产市场行情变动以及政府规划的影响，报告期内未开展土地转让业务。

（8）租赁业务：营业成本同比增加较多，毛利率同比下降较多，主要是发行人投资性房地产折旧摊销增加，同时受市场环境租金收入有所减少所致。

（9）其他：营业收入、毛利率同比下降较多，营业成本同比增加较多，主要是受市场环境影响物业费收入有所减少，而新增东亭里商业街的物业费成本较高所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

公司将在东台市人民政府的领导和支持下，通过自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和效益，逐步成为有核心竞争力的跨行业的综合开发经营产业集团。

（1）加快转型步伐开启高质量发展新征程。按照“服务功能不变、稳定当前运转减少减缓负债、健康持续发展”的转型改革定位依托政府在充实优质资产和财政性资金注入等方面的支持，利用土地开发经营、特许功能项目、城市基础设施、保障房建设等资源，进行城市建设综合运营加快建立现代企业制度以“注入经营性资产、赋予城市经营职能、探索市场运作机制”为手段进一步解放思想、抢抓机遇、开拓创新在保障融资平台正常运转的基础上，逐步将公司转型为实体性经营的国有企业集团。

（2）加大经营力度，不断满足城建资金需求。加大城市经营力度，采取多项举措，千方百计组织收入来化解债务，努力为市委、市政府挑重担。

（3）坚持建管并重，努力提高资金投入效益。严格按市政府相关文件规定，不断强化

项目管理，严把工程招标关、合同变更关和资金拨付关。全程跟踪监督管理八林新寓三期、泰和佳苑、通城佳苑等保障房，市图书馆、振兴路铁路下穿、惠阳路改造、范公南路等城市建设及基础设施重点工程和为民办实事工程建设。

（4）增强大局意识，扎实抓好各项中心工作。扎实抓好市下达的结对帮扶企业转型升级、经济薄弱村和低收入农户等工作，切实提高服务基层、服务群众水平。强化公司投资建设的高炮广告管理，切实落实巡查、更新和维护的责任，同时，在重要节点处新增部分高炮广告位，确保高炮广告的实用性、公益性和投资效益。

（5）坚持规范管理确保有序科学高效运转。坚持全面从严治党。巩固“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，把党的政治建设摆在首位，思想建党和制度治党同向发力统筹推进党的各项建设。

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

截至 2024 年末，公司应收账款账面价值 59.63 亿元，占总资产比例为 10.20%，主要系与东台成泰新实业有限公司、东台厚耀城市发展有限公司和东台市保障性住房管理有限公司等单位的项目工程款。公司其他应收款账面价值 25.21 亿元，占总资产比例为 4.31%，主要系与东台市财政局、东台市土地储备中心等单位的往来款。一旦欠款单位经营出现不利情况，其他应收款未及时收回，会影响到公司的资金周转。

拟采取措施：公司将进一步控制应收款项规模，并持续加强回款能力。

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

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均保持相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，将及时采取保护性措施避免或减少损失。公司发生的关联交易需提交公司董事会审议通过方可实施，涉及金额较大的关联交易需由股东批准后方可实施。

债券存续期内，若发行人涉及关联交易事项，发行人将按照决策程序及相关法律法规的规定，根据监管机构和投资者要求及时披露。

（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

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方其他应收款	0.05
关联方其他应付款	5.65

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 124.26 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	东台市城市建设投资发展集团有限公司 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 东台 F1
3、债券代码	194380.SH

4、发行日	2022 年 6 月 16 日
5、起息日	2022 年 6 月 17 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 17 日
7、到期日	2027 年 6 月 17 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	五矿证券有限公司
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	不适用

1、债券名称	东台市城市建设投资发展集团有限公司 2023 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	23 东台 01
3、债券代码	251526.SH
4、发行日	2023 年 6 月 20 日
5、起息日	2023 年 6 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 6 月 21 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	五矿证券有限公司，华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	五矿证券有限公司
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	不适用

1、债券名称	东台市城市建设投资发展集团有限公司 2023 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	23 东台 02
3、债券代码	253289.SH
4、发行日	2023 年 12 月 8 日
5、起息日	2023 年 12 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-

7、到期日	2026 年 12 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国金证券股份有限公司，东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
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	不适用

1、债券名称	东台市城市建设投资发展集团有限公司 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 东台 01
3、债券代码	253951.SH
4、发行日	2024 年 2 月 22 日
5、起息日	2024 年 2 月 23 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 2 月 23 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
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，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	不适用

1、债券名称	2022 年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 东台城投债、22 东城投
3、债券代码	2280382.IB、184546.SH
4、发行日	2022 年 8 月 25 日
5、起息日	2022 年 8 月 29 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 8 月 29 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	按年付息，在债券存续期的第 3，4，5 个计息年度末分

	别按照债券发行总额 20%，20%，60%的比例逐年偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国金证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

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	194380.SH
债券简称	22 东台 F1
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）	发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。报告期内未触发。

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	194380.SH
债券简称	22 东台 F1
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护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）	截至本报告出具之日，未触发投资者保护条款执行。

债券代码	2280382.IB、184546.SH
债券简称	22 东台城投债、22 东城投
债券约定的投资者保护条款名称	违约责任及解决机制、偿债保障措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露

投资者保护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）	截至本报告出具之日，未触发投资者保护条款执行。

债券代码	251526.SH
债券简称	23 东台 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护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）	截至本报告出具之日，未触发投资者保护条款执行。

债券代码	253289.SH
债券简称	23 东台 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、救济措施、调研发行人
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护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）	截至本报告出具之日，未触发投资者保护条款执行。

债券代码	253951.SH
债券简称	24 东台 01
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护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）	截至本报告出具之日，未触发投资者保护条款执行。

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

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
253951.SH	24 东台 01	否	不适用	10.00	0.00	0.00
253289.SH	23 东台 02	否	不适用	10.00	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

□适用 √不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
253951.S H	24 东台 01	10.00	0.00	9.948	0.00	0.00	0.052（承销费）
253289.S H	23 东台 02	10.00	0.00	9.946	0.00	0.00	0.054（承销费）

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

□适用 √不适用

3. 募集资金用于临时补流

□适用 √不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
253951.SH	24 东台 01	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券 21 东台 02 本金	是	是	是	是
253289.SH	23 东台 02	偿还到期公司债券 21 东	是	是	是	是

		台 01 本金				
--	--	---------	--	--	--	--

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

☐适用 ☒不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

☐适用 ☒不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐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：194380.SH

债券简称	22 东台 F1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设置第三方担保、抵押质押担保等增信机制。为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
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	良好

债券代码：2280382.IB、184546.SH

债券简称	22 东台城投债、22 东城投
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券发行规模为人民币 8 亿元，期限为 5 年期，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。发行人按照现代企业制度的要求，建立健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

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	良好

债券代码：251526.SH

债券简称	23 东台 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设置第三方担保、抵押质押担保等增信机制。为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
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	良好

债券代码：253289.SH

债券简称	23 东台 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设置第三方担保、抵押质押担保等增信机制。本期债券在存续期内每年支付一次利息，到期一次还本。为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。
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	良好

债券代码：253951.SH

债券简称	24 东台 01
增信机制、偿债计划及其他	本期债券未设置第三方担保、抵押质押担保等增信机制。

偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
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	良好

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 号新成文化大厦 A 座 11 层
签字会计师姓名	陈刚、吴双

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	253951.SH
债券简称	24 东台 01
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	李易家
联系电话	021-38676666

债券代码	194380.SH、251526.SH
债券简称	22 东台 F1、23 东台 01
名称	五矿证券有限公司
办公地址	深圳市南山区滨海大道与后海滨路交汇处滨海大道 3165 号五矿金融大厦 21 楼
联系人	刘飞荣
联系电话	15820428596

债券代码	253289.SH、2280382.IB、184546.SH
债券简称	23 东台 02、22 东台城投债、22 东城投
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 17 楼
联系人	褚嘉依
联系电话	021-68826021

（三）资信评级机构

☐适用 ☒不适用

（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）执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），关于流动负债与非流动负债的划分、供应商融资安排的披露、售后租回交易的会计处理，该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。该会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，关于关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理，企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。该会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2.重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 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	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应收账款	应收委托方项目工程款	59.63	87.99	主要系项目工程款待结算增加所致
存货	工程项目成本	269.77	-7.43	不适用
长期股权投资	持有联营企业的股权	122.29	-0.42	不适用

（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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	22.47	13.20	—	58.74
存货	269.77	16.80	—	6.23
投资性房地产	29.11	16.39	—	56.30
固定资产	5.76	2.64	—	45.83
无形资产	1.66	0.06	—	3.61
合计	328.77	49.09	—	—

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：22.64 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：4.41 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：18.23 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：7.55%，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 115.44 亿元和 103.73 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.14%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	36.87	54.29	91.16	87.83%
银行贷款	-	2.82	0.58	3.40	3.36%
非银行金融机构贷款	-	3.37	5.80	9.17	8.81%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	43.06	60.67	103.73	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 40.00 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 41.29 亿元，且共有 25.00 亿元公司信用类债券在 2025 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 266.81 亿元和

245.36 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.04%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	36.87	54.29	91.16	37.16%
银行贷款	-	46.05	48.40	94.45	38.49%
非银行金融机构贷款	-	34.24	25.51	59.75	24.35%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	117.17	128.20	245.36	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 40.00 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 41.29 亿元，且共有 25.00 亿元公司信用类债券在 2025 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 2025 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	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他应付款	64.24	51.59	24.53	不适用
一年内到期的非流动负债	87.50	66.35	31.88	主要是长期借款、应付债券重分类至一年内所致
长期借款	49.99	67.17	-25.58	不适用
应付债券	54.29	79.50	-31.71	主要是完成债券兑付以及重分类至一年内所致

（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：2.75 亿元

报告期非经常性损益总额：0.68 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

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
东台市国联控股有限公司	否	40.00	基础设施建设业务、房屋租金和土地承包业务、粮食销售业务、景区业务、酒店餐饮业务、劳务派遣业务	605.15	323.29	17.31	5.52
东台市文化旅游投资发展集团有限公司	是	100.00	工程建设、土地整理、保障房建设	402.29	149.01	33.37	2.22

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：218.95 亿元

报告期末对外担保的余额：253.67 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：34.72 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：5.34 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合并口径净资产的 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²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、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐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，
<http://www.sse.com.cn/>。

发行人披露的企业债券信息披露文件可在中债登网站上进行查询，
<https://www.chinabond.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券年度报告
(2024 年) 盖章页)

东台市城市建设投资发展集团有限公司

2025 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

2024 年 12 月 31 日

编制单位：东台市城市建设投资发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,246,942,719.79	3,795,431,813.58
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1.00	1.00
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		19,000,000.00
应收账款	5,963,057,696.33	3,171,960,117.15
应收款项融资		
预付款项	3,661,628,401.03	3,699,398,988.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,520,533,105.57	3,641,652,496.78
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	26,977,305,095.81	29,143,068,073.84
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	7,446,000.00	5,476,000.00
其他流动资产	62,738,819.91	80,686,730.85
流动资产合计	41,439,651,839.44	43,556,674,221.80
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		
长期股权投资	12,229,155,481.73	12,280,896,575.08
其他权益工具投资	920,670,000.00	920,670,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,911,445,940.35	2,372,661,530.50
固定资产	576,255,450.19	170,636,790.64
在建工程	147,685,177.26	2,061,106.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	166,245,913.71	134,111,454.18
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,298,146.88	9,404,580.79
递延所得税资产	17,266,979.81	13,384,025.25
其他非流动资产	15,333,500.00	706,822,807.16
非流动资产合计	16,993,356,589.93	16,610,648,869.60
资产总计	58,433,008,429.37	60,167,323,091.40
流动负债：		
短期借款	2,966,946,305.33	2,860,374,154.77
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	803,757,939.79	735,973,351.29
应付账款	1,877,591,048.56	870,203,773.41
预收款项	8,075,562.49	4,306,255.42
合同负债	64,893,738.28	411,830,158.77
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	1,998,670.15	2,357,267.97
应交税费	785,147,511.87	308,986,914.28
其他应付款	6,424,228,391.24	5,158,982,258.28
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	8,749,677,031.07	6,634,610,117.17
其他流动负债	83,957,460.18	36,032,974.03
流动负债合计	21,766,273,658.96	17,023,657,225.39

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,999,084,200.00	6,717,240,000.00
应付债券	5,429,000,000.00	7,950,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,071,848,911.17	2,624,346,691.19
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,531,898.77	
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	12,505,465,009.94	17,291,586,691.19
负债合计	34,271,738,668.90	34,315,243,916.58
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	14,240,121,951.30	16,120,429,874.06
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	339,587,223.32	331,693,778.71
一般风险准备		
未分配利润	4,059,873,324.13	3,868,155,126.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	21,639,582,498.75	23,320,278,779.72
少数股东权益	2,521,687,261.72	2,531,800,395.10
所有者权益（或股东权益）合计	24,161,269,760.47	25,852,079,174.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	58,433,008,429.37	60,167,323,091.40

公司负责人：宣日平 主管会计工作负责人：何伟君 会计机构负责人：朱丽娟

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:东台市城市建设投资发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	61,884,576.63	1,808,501,555.50
交易性金融资产	1.00	1.00
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	98,300,018.94	101,142,662.34
应收款项融资		
预付款项	9,273,511.08	25,335,895.08
其他应收款	6,000,576,271.48	8,622,611,730.64
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,282,494,421.97	2,028,509,455.27
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		2,000,000.00
其他流动资产	26,297,253.59	23,797,253.59
流动资产合计	8,478,826,054.69	12,611,898,553.42
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		
长期股权投资	16,381,645,975.16	16,241,627,068.51
其他权益工具投资	920,670,000.00	920,670,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	562,260,067.57	580,453,860.73
固定资产	160,778,257.26	165,485,162.51
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,346,021.76	6,575,396.12
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	9,974,140.31	6,891,270.42
其他非流动资产	5,000,000.00	691,257,807.16
非流动资产合计	18,046,674,462.06	18,612,960,565.45
资产总计	26,525,500,516.75	31,224,859,118.87
流动负债：		

短期借款	530,867,909.06	
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	263,174,372.28	323,061,351.29
应付账款	72,795,258.85	131,131,328.40
预收款项	497,265.69	30,000.00
合同负债		3,593,834.01
应付职工薪酬	1,205,177.99	873,488.17
应交税费	100,964,484.89	136,596,926.11
其他应付款	2,552,637,356.57	4,520,972,734.58
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	3,775,101,046.26	3,136,969,435.80
其他流动负债		16,336.02
流动负债合计	7,297,242,871.59	8,253,245,434.38
非流动负债：		
长期借款	499,600,000.00	300,000,000.00
应付债券	5,429,000,000.00	7,950,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	80,499,707.07	164,578,497.38
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	6,009,099,707.07	8,414,578,497.38
负债合计	13,306,342,578.66	16,667,823,931.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,026,825,874.98	8,443,637,570.14
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	339,587,223.32	331,693,778.71

未分配利润	2,852,744,839.79	2,781,703,838.26
所有者权益（或股东权益）合计	13,219,157,938.09	14,557,035,187.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,525,500,516.75	31,224,859,118.87

公司负责人：宣日平 主管会计工作负责人：何伟君 会计机构负责人：朱丽娟

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	3,384,708,053.80	2,187,678,535.45
其中：营业收入	3,384,708,053.80	2,187,678,535.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,399,998,937.26	2,264,415,833.42
其中：营业成本	3,224,287,266.52	2,099,852,653.81
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	85,243,838.56	27,399,402.48
销售费用	7,611,930.82	14,878,557.20
管理费用	46,936,054.93	76,463,447.28
研发费用		
财务费用	35,919,846.43	45,821,772.65
其中：利息费用	36,794,851.69	50,345,544.00
利息收入	1,354,611.67	4,855,753.34
加：其他收益	223,516,569.85	260,557,035.33
投资收益（损失以“－”号填列）	91,182,376.83	121,905,908.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	85,965,884.49	107,439,071.27
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-11,627,394.97	-20,869,513.98
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)	287,780,668.25	284,856,132.34
加: 营业外收入	170,108.21	152,390.45
减: 营业外支出	13,004,731.34	34,163.58
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	274,946,045.12	284,974,359.21
减: 所得税费用	39,409,432.71	13,517,541.55
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	235,536,612.41	271,456,817.66
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	235,536,612.41	271,456,817.66
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)	199,611,641.79	241,903,909.01
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	35,924,970.62	29,552,908.65
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	235,536,612.41	271,456,817.66
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	199,611,641.79	241,903,909.01
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	35,924,970.62	29,552,908.65
八、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：宣日平 主管会计工作负责人：何伟君 会计机构负责人：朱丽娟

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	25,707,873.14	36,490,750.92
减：营业成本	37,346,883.00	31,709,684.47
税金及附加	21,475,489.65	10,465,886.89
销售费用		
管理费用	19,673,615.53	33,409,139.46
研发费用		
财务费用	-265,339.44	-113,182.08
其中：利息费用		
利息收入	427,027.66	209,451.20
加：其他收益	60,029,223.00	62,287,416.00
投资收益（损失以“－”号填列）	90,899,010.99	121,855,687.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	85,965,884.49	107,439,071.27

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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-12,331,479.55	-12,707,379.25
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）	86,073,978.84	132,454,946.56
加：营业外收入	21,802.34	22,434.56
减：营业外支出	10,244,204.93	10,851.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	75,851,576.25	132,466,529.17
减：所得税费用	-3,082,869.89	-3,176,844.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	78,934,446.14	135,643,373.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	78,934,446.14	135,643,373.98
（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	78,934,446.14	135,643,373.98
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：宣日平 主管会计工作负责人：何伟君 会计机构负责人：朱丽娟

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	667,592,335.86	957,679,468.09
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	7,554,548,012.35	2,448,634,829.14
经营活动现金流入小计	8,222,140,348.21	3,406,314,297.23
购买商品、接受劳务支付的现金	2,040,767,309.97	4,591,133,163.49
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	34,345,764.88	27,454,243.18
支付的各项税费	73,255,835.71	22,357,055.42
支付其他与经营活动有关的现金	4,694,654,423.77	2,550,150,696.60

经营活动现金流出小计	6,843,023,334.33	7,191,095,158.69
经营活动产生的现金流量净额	1,379,117,013.88	-3,784,780,861.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,469,000.00	37,670,700.00
取得投资收益收到的现金	612,020.12	14,466,837.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00
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		
投资活动现金流入小计	12,081,020.12	52,139,537.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	344,122,390.04	805,768,752.95
投资支付的现金	573,220,500.00	21,032,000.00
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	279,577,877.14	7,366,419.01
投资活动现金流出小计	1,196,920,767.18	834,167,171.96
投资活动产生的现金流量净额	-1,184,839,747.06	-782,027,634.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,406,876,400.00	7,574,528,200.00
发行债券收到的现金	1,629,000,000.00	5,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,170,337,431.11	5,749,865,749.32
筹资活动现金流入小计	14,206,213,831.11	19,824,393,949.32
偿还债务支付的现金	9,260,708,200.00	8,329,737,249.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,402,313,265.76	1,516,491,810.18
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	5,596,020,806.16	4,711,954,748.52
筹资活动现金流出小计	16,259,042,271.92	14,558,183,808.64
筹资活动产生的现金流量净额	-2,052,828,440.81	5,266,210,140.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-324.86	2,600.52
五、现金及现金等价物净增加额	-1,858,551,498.85	699,404,245.47
加：期初现金及现金等价物余额	2,785,113,299.74	2,085,709,054.27

六、期末现金及现金等价物余额	926,561,800.89	2,785,113,299.74
----------------	----------------	------------------

公司负责人：宣日平 主管会计工作负责人：何伟君 会计机构负责人：朱丽娟

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023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	17,612,919.61	54,953,858.21
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,528,386,645.26	5,539,689,718.13
经营活动现金流入小计	4,545,999,564.87	5,594,643,576.34
购买商品、接受劳务支付的现金	175,602,848.75	263,385,422.54
支付给职工及为职工支付的现金	9,578,742.57	7,682,824.04
支付的各项税费	50,444,720.39	8,349,451.99
支付其他与经营活动有关的现金	4,607,749,579.53	4,409,888,770.34
经营活动现金流出小计	4,843,375,891.24	4,689,306,468.91
经营活动产生的现金流量净额	-297,376,326.37	905,337,107.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,000,000.00	36,676,000.00
取得投资收益收到的现金	328,654.28	14,416,616.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00
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		
投资活动现金流入小计	2,328,654.28	51,094,616.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,656.00	2,212,506.57
投资支付的现金	806,260,000.00	650,500,000.00
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		
投资活动现金流出小计	806,317,656.00	652,712,506.57
投资活动产生的现金流量净额	-803,989,001.72	-601,617,890.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00
取得借款收到的现金	748,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金	1,629,000,000.00	5,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,160,360,862.60	458,850,000.00
筹资活动现金流入小计	3,537,360,862.60	7,258,850,000.00

偿还债务支付的现金	3,371,200,000.00	5,433,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	617,027,117.55	757,369,000.15
支付其他与筹资活动有关的现金	194,385,395.83	249,782,940.07
筹资活动现金流出小计	4,182,612,513.38	6,440,751,940.22
筹资活动产生的现金流量净额	-645,251,650.78	818,098,059.78
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	-1,746,616,978.87	1,121,817,277.00
加：期初现金及现金等价物余额	1,808,501,555.50	686,684,278.50
六、期末现金及现金等价物余额	61,884,576.63	1,808,501,555.50

公司负责人：宣日平 主管会计工作负责人：何伟君 会计机构负责人：朱丽娟

