
泰州凤城河建设发展有限公司

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各期债券《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、 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.....	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.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
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.....	28
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、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	29
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	29
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.....	29
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	30
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	30
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	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
财务报表.....	33
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》
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）	-
外文缩写（如有）	-
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 海陵区天虹路文旅和院 26 幢
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	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务管理部部长
联系地址	江苏省泰州市海陵区天虹路文旅和院 26 幢
电话	0523-86363952
传真	-
电子信箱	Clhh007@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

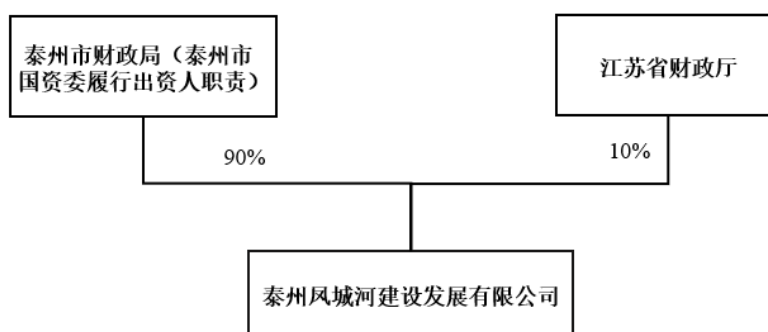
报告期末控股股东资信情况：良好

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：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

（1）基础设施建设行业

基础设施建设行业是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。2024 年，中央经济工作坚持“稳中求进、以进促稳、先立后破”总基调，积极的财政政策要适度加力、提质增效，积极推进新型城镇化，深入实施新型城镇化战略行动；培育发展县域经济，补齐基础设施和公共服务短板；稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造，加快完善地下管网等。总体来看，城市基础设施建设行业仍有一定发展前景。

2024 年泰州市地区生产总值 7020.95 亿元，一般公共预算收入 453.08 亿元，均实现同比增长，公司仍有良好的外部发展环境。

（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新兴产业支柱，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 个国家历史文化名城，已有 2100 多年的建城史，旅游资源丰富，自然景观、历史人文景观兼备，旅游产品供给不断丰富，发展前景广阔。2024 年泰州市接待国内游客 4238.54 万人次，同比增长 19.0%；接待入境过夜游客 3.63 万人次，增长 69.6%，其中外国游客 2.63 万人次，增长 57.5%。全年实现旅游总收入 440.19 亿元，增长 16.4%。

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執行和實施机构，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、风

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（%）
代建业务	0.00	0.00	0.00	0.00	15,120.00	13,500.00	10.71	10.37
房屋租赁	10,788.43	82.03	99.24	8.68	10,206.28	84.87	99.17	7.00
旅游服务	29,596.30	8,556.41	71.09	23.82	29,120.07	7,680.97	73.62	19.98
房屋转让业务	0.00	0.00	0.00	0.00	177.87	156.49	12.02	0.12
贸易业务	19,637.58	18,824.69	4.14	15.80	41,493.51	40,272.74	2.94	28.47
商品房销售	35,604.93	36,102.74	-1.40	28.65	26,964.04	24,656.28	8.56	18.50
类金融服务	4,405.99	0.00	100.00	3.55	717.19	0.00	100.00	0.49
管理费	1,421.01	0.00	100.00	1.14	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	22,813.86	19,628.23	13.96	18.36	21,936.48	18,909.11	13.80	15.05
合计	124,268.10	83,194.10	33.05	100.00	145,735.44	105,260.46	27.77	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

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房屋租赁	房屋租赁	10,788.43	82.03	99.24	5.70	-3.34	0.07
旅游服务	旅游服务	29,596.30	8,556.41	71.09	1.64	11.40	-3.44
贸易业务	贸易业务	19,637.58	18,824.69	4.14	-52.67	-53.26	40.70
商品房销售	商品房销售	35,604.93	36,102.74	-1.40	32.05	46.42	-116.34
类金融服务	类金融服务	4,405.99	0.00	100.00	514.34	0.00	0.00
合计	—	100,033.23	63,565.88	—	-7.80	-12.56	—

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）贸易业务营业收入和营业成本较上年同期分别减少 52.67%和 53.26%，主要系子公司贸易业务规模收缩，且部分收入由总额法改为净额法确认收入。毛利率增幅 40.70%，主要净额法确认收入毛利率为 100%，导致毛利率上升。

（2）商品房销售业务营业收入和营业成本较上年同期增加 32.05%和 46.42%，原因为商品房海棠府园项目和安置房上河风华项目当期确认收入成本所致，毛利率较上年同期减少 116.34%，系报告期销售的安置房项目毛利率为负所致。

（3）类金融服务业务营业收入较上年同期增加 514.34%，主要系发行人子公司上海文鑫融资租赁有限公司所经营的融资租赁业务规模进一步拓展，收入大幅提升。

（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

经济周期风险与对策：发行人基础设施建设与旅游服务业务的运营收益水平受到经济周期影响。如果未来出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使企业的经营效益下降，现金流减少，从而影响公司债券的偿付。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	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、2025 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	2.00
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	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

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、2025 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	0.80
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、2025 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、2025 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、2025 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

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（第三期）
2、债券简称	24 泰凤 03
3、债券代码	256007.SH
4、发行日	2024 年 10 月 17 日

5、起息日	2024 年 10 月 18 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 10 月 18 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.30
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（第四期）
2、债券简称	24 泰凤 04
3、债券代码	256880.SH
4、发行日	2024 年 12 月 16 日
5、起息日	2024 年 12 月 17 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 12 月 17 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
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	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
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）	-

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
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）	-

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
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）	-

债券代码	256007.SH
债券简称	24 泰凤 03
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
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）	-

债券代码	256880.SH
债券简称	24 泰凤 04
债券约定的投资者保护条款名	（1）偿债保障措施承诺（2）交叉保护承诺

称	
债券约定的投资者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
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）	-

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
253628.SH	24 泰凤 01	否	不适用	3.50	0.00	0.00
253939.SH	24 泰凤 02	否	不适用	4.50	0.00	0.00
256007.SH	24 泰凤 03	否	不适用	3.00	0.00	0.00
256880.SH	24 泰凤 04	否	不适用	4.00	2.39	2.39

（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
253628.S H	24 泰凤 01	3.50	不涉及	3.50	不涉及	不涉及	不涉及
253939.S H	24 泰凤 02	4.50	不涉及	4.50	不涉及	不涉及	不涉及
256007.S H	24 泰凤 03	3.00	不涉及	3.00	不涉及	不涉及	不涉及
256880.S H	24 泰凤 04	1.60	不涉及	1.60	不涉及	不涉及	不涉及

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
253628.SH	24 泰风 01	本期债券的募集资金扣除发行费用后,用于置换发行人用于偿还"21 泰风 01"的自有资金。	是	是	是	是
253939.SH	24 泰风 02	本期债券的募集资金扣除发行费用后,用于偿还回售的"21 泰风 02"的公司债券本金。	是	是	是	是
256007.SH	24 泰风 03	本期债券的募集资金扣除发行费用后,用于偿还"21 泰风 03"的公司债券本金。	是	是	是	是
256880.SH	24 泰风 04	本期债券的募集资金扣除发行费用后,用于置换偿还公司债券“21 泰风 03”本金的自有资金。	是	是	是	是

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：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	增信机制：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保证担保。 偿债计划：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 偿债保障措施：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：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	增信机制：无 偿债计划：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 偿债保障措施：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：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	增信机制：无 偿债计划：每年付息一次，到期一次还本 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：253628.SH

债券简称	24 泰凤 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	

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：253939.SH

债券简称	24 泰凤 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：每年付息一次，到期一次还本 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：256007.SH

债券简称	24 泰凤 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：每年付息一次，到期一次还本

	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：256880.SH

债券简称	24 泰风 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：每年付息一次，到期一次还本 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

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	薛毛毛、徐瑞

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127897.SH/1880171.IB 152142.SH/1980093.IB
债券简称	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

债券代码	252771.SH 、 253628.SH 、 253939.SH 、 256007.SH
债券简称	23 泰凤 01、24 泰凤 01、24 泰凤 02、24 泰凤 03
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	256880.SH
债券简称	24 泰凤 04

名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2207 室
联系人	范麟、孙赞、陈杰
联系电话	021-50701083

（三）资信评级机构

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	127897.SH/1880171.IB 152142.SH/1980093.IB
债券简称	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、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：万元 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
其他应收款	其他应收泰州市国资委前期代建工程款等	1,766,118.58	15.64	不涉及
存货	合同履行成本、房地产开发成本	662,826.70	2.88	不涉及
投资性房地产	房屋建筑物及土地使用权	819,131.64	-0.38	不涉及

（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	16.67	3.57		21.42
投资性房地产	81.91	14.69	14.69	17.93
合计	98.58	18.26	—	—

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：24.10 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.71 亿元，收回：0.73 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

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：24.07 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：13.89%，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	24.07	100.00%
合计	24.07	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	0.71	17.95	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	-0.73	6.12	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 163.52 亿元和 179.81 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.41%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类	到期时间	金额合计	金额占有息
-------	------	------	-------

别	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		债务的占比
公司信用类债券	0.00	64.14	45.60	109.74	61.03%
银行贷款	0.00	20.16	19.43	39.59	22.02%
非银行金融机构贷款	0.00	16.95	2.97	19.92	11.08%
其他有息债务	0.00	0.00	10.56	10.56	5.87%
合计	0.00	101.25	78.56	179.81	—

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 22.40 亿元，企业债券余额 3.60 亿元，非金融企业债务融资工具余额 81.96 亿元，且共有 38.00 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 169.89 亿元和 186.33 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.68%。

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	0.00	64.14	45.60	109.74	58.90%
银行贷款	0.00	25.98	20.13	46.11	24.75%
非银行金融机构贷款	0.00	16.95	2.97	19.92	10.69%
其他有息债务	0.00	0.00	10.56	10.56	5.67%
合计	0.00	107.07	79.26	186.33	—

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 22.40 亿元，企业债券余额 3.60 亿元，非金融企业债务融资工具余额 81.96 亿元，且共有 38.00 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：万元 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
短期借款	329,782.35	254,162.86	29.75	-
一年内到期的非流动负债	504,728.24	175,987.31	186.80	一年内到期的应付债券增加所致。
其他流动负债	256,518.30	310,417.98	-17.36	-
应付债券	446,777.42	674,251.43	-33.74	重分类至一年内到期的应付债券。

（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：2.92 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.29 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

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：43.20 亿元

报告期末对外担保的余额：67.10 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：23.90 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、发行人为可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

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

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

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，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 2024 年年度报告盖章页)

泰州凤城河建设发展有限公司



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：泰州凤城河建设发展有限公司

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	1,666,791,780.46	1,401,980,851.78
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	2,253,123.83	5,000,000.00
应收账款	3,859,318,899.56	5,190,323,802.01
应收款项融资		
预付款项	115,779,809.03	109,735,095.27
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,661,185,785.11	15,272,178,423.58
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,628,266,969.83	6,442,500,336.77
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	275,422,345.51	82,033,224.42
其他流动资产	50,096,200.82	47,634,369.98
流动资产合计	30,259,114,914.15	28,551,386,103.81
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	650,000,000.00	700,000,000.00
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	370,085,954.52	144,557,983.09
长期股权投资	2,351.95	2,351.95
其他权益工具投资	323,580,000.00	243,580,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,191,316,400.00	8,222,471,600.00
固定资产	64,818,387.30	70,507,363.64
在建工程	1,883,884,490.74	1,453,133,742.21
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,265.48	0.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	483,864.20	896,089.49
递延所得税资产	4,065,009.69	1,401,228.44
其他非流动资产	464,852,020.51	456,378,288.59
非流动资产合计	11,953,093,744.39	11,292,928,647.41
资产总计	42,212,208,658.54	39,844,314,751.22
流动负债：		
短期借款	3,297,823,543.58	2,541,628,599.70
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	848,000,000.00	1,188,123,987.19
应付账款	594,882,565.64	933,700,558.28
预收款项		
合同负债	417,437,609.12	516,158,502.81
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	3,186,433.40	2,751,226.48
应交税费	1,064,855,053.32	976,736,645.96
其他应付款	1,930,444,697.56	510,159,334.91
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	5,047,282,400.23	1,759,873,137.74
其他流动负债	2,565,183,024.29	3,104,179,821.36
流动负债合计	15,769,095,327.14	11,533,311,814.43

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,240,270,000.00	2,047,914,073.71
应付债券	4,467,774,160.00	6,742,514,314.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,085,894,472.44	1,085,894,472.44
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,325,150,395.44	1,332,939,195.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,119,089,027.88	11,209,262,055.59
负债合计	24,888,184,355.02	22,742,573,870.02
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	307,503,488.56	305,602,907.38
一般风险准备		
未分配利润	3,945,202,716.18	3,725,834,105.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,309,982,552.55	17,088,713,360.29
少数股东权益	14,041,750.97	13,027,520.91
所有者权益（或股东权益）合计	17,324,024,303.52	17,101,740,881.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	42,212,208,658.54	39,844,314,751.22

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

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

货币资金	1,121,210,108.73	999,791,518.16
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	3,767,066,326.21	4,916,195,955.50
应收款项融资		
预付款项	68,886,891.87	43,980,166.86
其他应收款	22,704,054,972.36	18,961,120,998.60
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,396,384,168.72	5,316,153,343.73
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	33,057,602,467.89	30,237,241,982.85
非流动资产：		
债权投资	650,000,000.00	700,000,000.00
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	658,500,000.00	537,500,000.00
其他权益工具投资	283,080,000.00	203,080,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,013,129,500.00	8,043,268,800.00
固定资产	54,802,969.43	58,824,310.15
在建工程	1,883,884,490.74	1,453,133,742.21
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	852,821.05
其他非流动资产	229,051,901.58	220,578,169.66
非流动资产合计	11,773,301,682.80	11,217,237,843.07
资产总计	44,830,904,150.69	41,454,479,825.92
流动负债：		

短期借款	2,884,533,543.58	2,202,588,163.00
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	365,000,000.00	518,123,987.19
应付账款	30,003,738.39	32,181,314.36
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	540,364,946.95	517,115,247.14
其他应付款	8,565,105,524.25	6,481,032,769.38
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	4,808,782,400.23	1,625,718,866.51
其他流动负债	2,521,627,407.57	3,056,512,223.00
流动负债合计	19,715,417,560.97	14,433,272,570.58
非流动负债：		
长期借款	2,240,270,000.00	1,882,721,498.37
应付债券	4,467,774,160.00	6,742,514,314.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,083,623,555.44	1,083,623,555.44
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,289,125,928.28	1,296,660,753.28
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,080,793,643.72	11,005,520,121.09
负债合计	28,796,211,204.69	25,438,792,691.67
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	303,426,145.45	301,525,564.27

未分配利润	2,683,402,313.53	2,666,297,082.96
所有者权益（或股东权益）合计	16,034,692,946.00	16,015,687,134.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,830,904,150.69	41,454,479,825.92

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

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	1,242,680,983.59	1,457,354,428.90
其中：营业收入	1,242,680,983.59	1,457,354,428.90
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	907,374,926.83	1,111,454,069.92
其中：营业成本	831,941,045.18	1,052,604,587.79
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	15,626,247.23	9,773,331.18
销售费用	10,346,025.05	15,971,580.50
管理费用	45,305,024.12	37,268,434.67
研发费用		
财务费用	4,156,585.25	-4,163,864.22
其中：利息费用	11,960,615.87	8,837,739.70
利息收入	9,684,234.82	13,655,286.46
加：其他收益	163,828.20	32,226,008.97
投资收益（损失以“－”号填列）		-466,631.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-466,631.27
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)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-31,155,200.00	-21,882,985.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-14,600,408.81	-1,513,261.68
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）	289,714,276.15	354,263,489.46
加：营业外收入	1,994,429.24	6,869,553.99
减：营业外支出	54,609.15	1,479,324.50
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	291,654,096.24	359,653,718.95
减：所得税费用	69,370,673.92	95,663,451.64
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	222,283,422.32	263,990,267.31
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	222,283,422.32	263,990,267.31
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）	221,269,192.26	263,863,137.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,014,230.06	127,129.79
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		
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	221,269,192.26	263,863,137.52
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,014,230.06	127,129.79
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 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
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	397,592,247.40	464,076,045.56
减：营业成本	297,019,329.03	324,057,849.37
税金及附加	9,849,800.84	4,268,841.83
销售费用		
管理费用	29,870,163.56	20,662,726.63
研发费用		
财务费用	5,350,669.95	-1,866,901.39
其中：利息费用	10,265,706.14	8,316,705.83
利息收入	6,651,827.99	10,711,995.55
加：其他收益	648.00	32,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填		-328,749.37

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-328,749.37
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）	-30,139,300.00	-20,993,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		3,200,000.00
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）	25,363,632.02	130,830,979.75
加：营业外收入	31.37	5,530,893.32
减：营业外支出	22,581.05	249,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,341,082.34	136,112,873.07
减：所得税费用	6,335,270.59	34,028,218.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,005,811.75	102,084,654.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	19,005,811.75	102,084,654.80
（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	19,005,811.75	102,084,654.80
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

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	1,417,199,833.80	872,578,240.21
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	1,910,540,290.60	3,230,909,725.39
经营活动现金流入小计	3,327,740,124.40	4,103,487,965.60

购买商品、接受劳务支付的现金	2,093,673,921.83	819,902,825.14
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	12,550,580.82	12,229,555.26
支付的各项税费	37,305,638.20	26,830,623.07
支付其他与经营活动有关的现金	672,733,228.91	3,255,666,443.71
经营活动现金流出小计	2,816,263,369.76	4,114,629,447.18
经营活动产生的现金流量净额	511,476,754.64	-11,141,481.58
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	39,728.00	
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	1,835,445,777.77	731,636,388.89
投资活动现金流入小计	1,835,485,505.77	731,636,388.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,048,450.87	58,237,704.82
投资支付的现金		
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	2,660,000,000.00	967,952,500.00
投资活动现金流出小计	2,664,048,450.87	1,026,190,204.82
投资活动产生的现金流量净额	-828,562,945.10	-294,553,815.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	12,189,405,000.00	10,054,930,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		96,184,848.08
筹资活动现金流入小计	12,189,405,000.00	10,151,114,848.08
偿还债务支付的现金	10,534,650,000.00	8,430,784,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	565,690,805.10	641,912,937.59
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	621,712,344.24	485,734,400.08
筹资活动现金流出小计	11,722,053,149.34	9,558,431,337.67
筹资活动产生的现金流量净额	467,351,850.66	592,683,510.41
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	150,265,660.20	286,988,212.90
加：期初现金及现金等价物余额	1,159,580,851.78	872,592,638.88
六、期末现金及现金等价物余额	1,309,846,511.98	1,159,580,851.78

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

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	123,994,901.79	91,631,784.25
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,480,201,081.01	3,343,355,969.23
经营活动现金流入小计	3,604,195,982.80	3,434,987,753.48
购买商品、接受劳务支付的现金	137,416,864.33	103,878,863.27
支付给职工及为职工支付的现金	157,090.85	109,062.72
支付的各项税费	19,618,127.64	7,960,868.65
支付其他与经营活动有关的现金	3,648,576,074.86	3,227,653,855.01
经营活动现金流出小计	3,805,768,157.68	3,339,602,649.65

经营活动产生的现金流量净额	-201,572,174.88	95,385,103.83
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	2,400.00	
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	1,835,445,777.77	727,952,500.00
投资活动现金流入小计	1,835,448,177.77	727,952,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,952,806.26	57,698,120.15
投资支付的现金	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	2,360,000,000.00	917,952,500.00
投资活动现金流出小计	2,463,952,806.26	975,650,620.15
投资活动产生的现金流量净额	-628,504,628.49	-247,698,120.15
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	11,560,115,000.00	9,311,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		343,214,308.00
筹资活动现金流入小计	11,560,115,000.00	9,654,214,308.00
偿还债务支付的现金	9,801,500,000.00	7,924,370,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	534,952,530.30	592,434,057.15
支付其他与筹资活动有关的现金	377,012,344.24	442,978,566.76
筹资活动现金流出小计	10,713,464,874.54	8,959,782,623.91
筹资活动产生的现金流量净额	846,650,125.46	694,431,684.09
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	16,573,322.09	542,118,667.77
加：期初现金及现金等价物余额	999,791,518.16	457,672,850.39
六、期末现金及现金等价物余额	1,016,364,840.25	999,791,518.16

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

