

债券简称：21 泉城 01

债券代码：185026

债券简称：21 泉城 02

债券代码：185089

债券简称：21 泉城 03

债券代码：185094

泉州城建集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2021 年度)

债券受托管理人：兴业证券股份有限公司



(住所：福州市湖东路 268 号)

二〇二二年六月

## 重要提示

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泉州城建集团有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《泉州城建集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人出具的相关说明文件等。

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.....	1
第二章 受托管理人履行职责情况.....	4
第三章 发行人经营与财务状况.....	6
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.....	9
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	11
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	12
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	13
第八章 公司债券本息偿付情况.....	15
第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	16
第十章 债券持有人会议召开情况.....	17
第十一章 发行人发生重大事项情况.....	18
第十二章 其他情况.....	19

## 第一章 发行人及公司债券概况

### 一、发行人概况

注册名称：泉州城建集团有限公司

中文名称简称：泉州城建

英文名称：Urban Construction Group

法定代表人：李垂举

信息披露负责人：黄冬青

联系电话：13805996066

传真：0595-22289805

注册地址：福建省泉州市九一路 158 号泉州商务大厦

办公地址：福建省泉州市九一路 158 号泉州商务大厦

电子邮箱：qzjcw@qq.com

联系电话：0595-28288972

邮政编码：362000

发行人聘请的境内会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

### 二、核准文件及核准规模

2019 年 11 月 5 日，发行人召开董事会审议通过了《关于发行公司债券的方案》，拟申请公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。上述方案于 2019 年 12 月 5 日经公司唯一股东泉州市国资委审批通过，并出具了《泉州市国资委关于泉州城建集团注册发行 30 亿元公司债的批复》（泉国资资本[2019]204 号）。

经中国证监会于 2021 年 10 月 26 日签发的“证监许可（2021）3358 号”文核

准，公司获准公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债券。

### 三、公司债券的主要条款

#### （一）21 泉城 01

1、债券名称：泉州城建集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：21 泉城 01

3、债券代码：185026

4、债券期限：5（3+2）年

5、债券利率：3.17%

6、债券发行规模：10 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2021 年 11 月 19 日

9、债券到期日：2026 年 11 月 23 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

#### （二）21 泉城 02

1、债券名称：泉州城建集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）

2、债券简称：21 泉城 02

3、债券代码：185089

4、债券期限：3 年

5、债券利率：3.09%

6、债券发行规模：11 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2021 年 12 月 8 日

9、债券到期日：2024 年 12 月 9 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

#### （三）21 泉城 03

1、债券名称：泉州城建集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）

- 2、债券简称：21 泉城 03
- 3、债券代码：185094
- 4、债券期限：5 年
- 5、债券利率：3.50%
- 6、债券发行规模：9 亿元
- 7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息
- 8、债券发行首日：2021 年 12 月 8 日
- 9、债券到期日：2026 年 12 月 9 日
- 10、债券上市地点：上海证券交易所

## 第二章 受托管理人履行职责情况

### 一、持续关注发行人资信情况

根据《债券受托管理协议》约定，兴业证券持续关注发行人资信情况。报告期内，发行人无需要披露的重大事项。

### 二、持续关注增信措施

各期债券无增信措施。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人已在各期债券发行前与监管银行、兴业证券签署《募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，开立了募集资金及偿债保障金专项账户。各期债券募集资金已按照约定，及时划入专项账户，并在募集资金专户中储存、使用。

### 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《债券受托管理协议》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。

### 五、披露受托管理事务报告

报告期内无受托管理事务报告披露。

### 六、督促履约

“21 泉城 01”、“21 泉城 02”、“21 泉城 03”报告期内无付息兑付事项。报告期内，发行人不存在兑付兑息违约情况。兴业证券将持续掌握各期债券还本付息事项的资金安排，督促发行人按时履约。

## 七、其他

无。

### 第三章 发行人经营与财务状况

#### 一、发行人经营情况

发行人是泉州市委、市政府为提升泉州城市新区建设水平，推动城建类资源资产的优化整合而设立的国有集团。集团职能定位为“城市建设运营服务综合提供商”、“海丝新城开发建设主力军”，主要承担城市基础设施建设、新区开发以及市政府批准的其他重大项目投资与建设任务，通过对城东片区、东海片区、北峰片区及海丝新城的开发建设，促进城市发展，致力于打造成为一家资产规模超千亿的旗舰型国有企业，努力朝着中国企业 500 强目标迈进。发行人致力于土地开发整理、城市道路、园林绿化、市政管网、房地产物业开发、保障性住房、棚户区改造以及城市特许经营项目的投资、建设与管理。

表：发行人最近两年主要收入成本情况

单位：亿元，%

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	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
城市更新	11.66	5.49	52.88	25.00	12.16	8.31	31.65	33.50
置业开发	5.88	4.90	16.71	12.61	3.86	2.21	42.79	10.62
供应链业务	23.74	23.26	2.03	50.88	15.84	15.61	1.47	43.63
城市运营	5.37	3.89	27.55	11.51	4.45	3.09	30.52	12.25
合计	46.65	37.54	19.53	100.00	36.31	29.22	19.53	100.00

#### 二、发行人财务情况

发行人 2021 年度财务数据来源于泉州城建集团有限公司 2021 年经审计的合并财务报表。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人主要资产负债情况如下：

单位：亿元、%

项目列示	2021 年末余额	2020 年末余额	同比变动比例	同比变动超过 30%的原因
货币资金	41.96	31.06	35.08	主要是由于报告期内公司经营规模增长，相应增加资金储备
应收票据	0.87	0.01	8,624.25	主要是由于报告期内公司根据

				经营需要，增加对商业承兑汇票的使用
预付款项	6.22	1.96	217.39	主要是由于报告期内公司经营规模增长，相应增加预付给施工单位的工程款或供应商的货款
其他应收款	7.63	5.73	33.30	主要是由于报告期内泉州弘晟置业有限公司购买德化G2021-01号地块竞拍保证金增加所致
存货	774.54	510.66	51.67	主要是由于报告期内土地整理发生的征迁成本、安置成本、融资成本等构成的土地开发成本增加所致
其他流动资产	3.05	2.29	33.10	主要是由于报告期内公司银行理财产品、待抵扣进项税、预缴税费增加所致
可供出售金融资产	-	2.08	-100.00	主要是由于自2021年起，公司执行新金融工具准则所致
固定资产	7.45	0.83	794.55	主要是由于报告期内公司新增房屋及建筑物、机器设备、管廊管网设施所致
在建工程	2.99	1.13	164.30	主要是由于报告期内公司随项目推进，采购设备、支付工程进度款增加所致
无形资产	1.06	0.22	391.80	主要是由于报告期内公司土地使用权增加所致
应付账款	28.26	21.60	30.81	主要是由于报告期内公司暂估的土地整理成本增加所致
预收款项	0.02	14.75	-99.90	主要是由于报告期内公司执行新收入准则，重分类到合同负债和其他流动负债所致
应付职工薪酬	0.34	0.10	226.58	主要是由于报告期内公司规模扩张，员工的工资、奖金、津贴和补贴增长所致
应交税费	1.51	1.02	48.21	主要是由于报告期内公司应交企业所得税增加所致
其他应付款	167.61	15.14	1,007.28	主要是由于报告期内公司应付资金往来款和项目建设资金增加所致
一年内到期的非流动负债	52.97	18.96	179.38	主要是由于一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致

泉州城建集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）

长期借款	86.02	124.25	-30.77	主要是由于报告期内子公司泉港城乡归还长期借款所致
应付债券	106.86	57.00	87.47	主要是由于报告期内公司新发债券所致
递延收益	0.64	0.42	53.70	主要是由于报告期内公司与资产相关的政府补助增加所致

## 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、“21 泉城 01”募集资金使用及专项账户运作情况

#### （一）本期债券募集资金情况

发行人于 2021 年 11 月 23 日完成了泉州城建集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行工作，发行规模 10 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已按约定汇入发行人在兴业银行股份有限公司泉州分行、平安银行股份有限公司泉州分行开设的存储账户。发行人根据相关法律法规的规定在兴业银行股份有限公司泉州分行、平安银行股份有限公司泉州分行开设募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

#### （二）本期债券募集资金使用及专项账户运作情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期债务和补充流动资金。发行人严格按照募集说明书以及《募集资金专项账户监管协议》、《募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》的约定，设立专项账户用于募集资金接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序。截至 2021 年末，发行人已按募集说明书约定使用本期债券募集资金，募集资金扣除发行费用后，已使用 7 亿元用于偿还到期债务和 0.5 亿元用于补充流动资金，募集资金实际用途与约定用途一致。

### 二、“21 泉城 02”、“21 泉城 03” 募集资金使用及专项账户运作情况

#### （一）本期债券募集资金情况

发行人于 2021 年 12 月 9 日完成了泉州城建集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）、（品种二）的发行工作，发行总规模 20 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已按约定汇入发行人在兴业银行股份有限公司泉州分行、中信银行股份有限公司泉州分行开设的存储账户。发行人根据相关法律法规的规定在兴业银行股份有限公司泉州分行、中信银行股份有限公司泉州分行开设募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

## （二）本期债券募集资金使用及专项账户运作情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期债务和补充流动资金。发行人严格按照募集说明书以及《募集资金专项账户监管协议》、《募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》的约定，设立专项账户用于募集资金接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序。截至 2021 年末，发行人已按募集说明书约定使用本期债券募集资金，募集资金扣除发行费用后，已使用 18.5 亿元用于偿还到期债务和 1.475 亿元用于补充流动资金，募集资金实际用途与约定用途一致。

## 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

发行人偿债意愿正常。“21 泉城 01”、“21 泉城 02”、“21 泉城 03”报告期内无兑付兑息事项，发行人不存在兑付兑息违约的情况。

### 二、发行人偿债能力分析

表：近两年主要偿债能力指标

指标（合并口径）	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
资产负债率（%）	49.84	42.80
流动比率	2.56	4.81
速动比率	0.20	0.41
EBITDA 利息倍数	0.88	0.64

从短期偿债指标来看，最近两年发行人流动比率分别为 4.81、2.56，速动比率分别为 0.41、0.20，公司速动比率相对较低且流动比率呈现下降趋势。发行人速动比率相对较低主要由于公司属于城建性质企业，其存货占比较高。报告期内公司流动比率呈现下降趋势，主要系短期银行借款及应付政府项目建设资金（其他应付款）增加导致流动负债增加。整体来看，发行人流动比率和速动比率与城建性质业务模式及行业特征相符。

从长期偿债指标来看，最近两年发行人资产负债率分别为 42.80%、49.84%，呈现上升趋势，主要系报告期内泉港国资纳入合并范围，资产负债结构有所变动。总体而言，发行人资产负债率仍保持在合理水平。

报告期内，发行人偿债意愿正常，偿债资金来源充足，偿债能力较强。

## 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

“21 泉城 01”、“21 泉城 02”、“21 泉城 03”无增信措施，偿债保障措施未发生重大变化。

## 第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信措施的执行情况及有效性分析

“21 泉城 01”、“21 泉城 02”、“21 泉城 03”无增信措施。

### 二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

1、发行人承诺，各期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。发行人承诺，在各期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在各期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%。

2、为便于各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，根据上述约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、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各期债券本金、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。

报告期内，“21 泉城 01”、“21 泉城 02”、“21 泉城 03”尚未到付息、兑付日（含赎回）。兴业证券将持续掌握各期债券还本付息事项的资金安排，督促发行

人按照募集说明书的约定执行上述偿债保障措施承诺。

## 第八章 公司债券本息偿付情况

“21 泉城 01”、“21 泉城 02”、“21 泉城 03”报告期内无兑付兑息事项。

## 第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据“21 泉城 01”、“21 泉城 02”、“21 泉城 03”募集说明书约定，发行人承诺，严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人使用，不用于住宅房地产业务；本期债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。

截至本报告出具日，发行人已按照募集说明书约定执行相关承诺。

## 第十章 债券持有人会议召开情况

2021 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。

## 第十一章 发行人发生重大事项情况

无。

## 第十二章 其他情况

无。

（本页无正文，为《泉州城建集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之签章页）



兴业证券股份有限公司

2022 年 6 月 30 日