

债券代码：1880291、152051

债券简称：18 榕城停车场债 02、18 榕城 02

债券代码：1980068、152125

债券简称：19 榕城停车场债 01、19 榕城 01

福州城市建设投资集团有限公司城市停车场 建设专项债券债权代理事务报告 (2022 年度)

发行人：福州城市建设投资集团有限公司

住所：福州市台江区台江路 15 号城投大厦 17 楼



债权代理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2023 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《福州城市建设投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》、《福州城市建设投资集团有限公司审计报告》（立信中联审字【2023】D-1000 号）等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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国开证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况	3
一、债券名称	3
二、债券简称及代码.....	3
三、核准文件及核准规模.....	3
四、本期债券的主要条款.....	3
第二章 债权代理人履职情况.....	5
一、发行人资信情况.....	5
二、担保物资信情况.....	5
三、募集资金使用情况.....	5
第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况.....	6
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2022 年度经营情况.....	6
三、发行人 2022 年度财务情况.....	8
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	9
第四章 发行人募集资金使用情况.....	10
一、本期债券募集资金情况.....	10
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	10
三、专项账户开立及运作情况.....	10
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	11
第六章 债券持有人会议召开情况.....	12
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	13
第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	14
第九章 本期债券跟踪评级情况.....	15
第十章 其他事项	16
一、发行人的对外担保情况.....	16
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	16
三、相关当事人	16
四、信息披露情况.....	16
五、其他重大事项.....	17

第一章 本期债券概况

一、债券名称

(1) 18榕城停车场债02、18榕城02: 2018年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）

(2) 19榕城停车场债01、19榕城01: 2019年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）

二、债券简称及代码

债券简称	代码
18榕城停车场债02、18榕城02	1880291（银行间）、152051（交易所）
19榕城停车场债01、19榕城01	1980068（银行间）、152125（交易所）

三、核准文件及核准规模

本次债券业经国家发改委发改企业债券〔2017〕82号文件《国家发展改革委关于福建省福州城市建设投资集团有限公司发行城市停车场建设专项债券核准的批复》批准公开发行，核准规模20亿元；分三期发行。

四、本期债券的主要条款

（一）“18榕城停车场债02”基本要素

1、发行规模	8亿元
2、票面金额	100元
3、发行价格	100元
4、债券期限	5+5年
5、上市场所	银行间债券市场/上海证券交易所
6、债券形式	实名制记账式债券
7、票面利率	4.40%
8、起息日	2018/12/14
9、付息日	2019年至2028年每年的12月14日为本期债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2023年每年的12月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
10、兑付日	本期债券的兑付日为2021年至2028年每年的12月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年至2023年每年的12月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
11、计息期间	本期债券计息期限自2018年12月14日起至2028年12月14日止。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2018年12月14日至2023年12月14日。
12、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金分期偿付条款、第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第3年末至第4年末，每

	年分别偿付本期债券发行总额的 10%、10%；在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后五年债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后 5 年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为 80 元/百元。投资者行使回售选择权后，在本期债券存续期的第五年末至第十年末，每年分别偿付本期债券回售后剩余总面值的 10%、10%、15%、15%、15%、15%。每年的应付利息随本金一起支付。
13、担保情况	无担保
14、信用级别	AAA
15、募集资金用途	用于福州市公共停车场（库）近期建设项目
16、债权代理人	国开证券股份有限公司

（二）“19榕城停车场债01”基本要素

1、发行规模	6 亿元
2、票面金额	100 元
3、发行价格	100 元
4、债券期限	5+5 年
5、上市场所	银行间债券市场/上海交易所
6、债券形式	实名制记账式债券
7、票面利率	4.38%
8、起息日	2019/3/12
9、付息日	2020 年至 2029 年每年的 3 月 12 日为本期债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
10、兑付日	本期债券的兑付日为 2022 年至 2029 年每年的 3 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
11、计息期间	本期债券计息期限自 2019 年 3 月 12 日起至 2029 年 3 月 12 日止。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 3 月 12 日至 2024 年 3 月 12 日。
12、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金分期偿付条款、第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第 3 年末至第 4 年末，每年分别偿付本期债券发行总额的 10%、10%；在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后五年债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后 5 年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为 80 元/百元。投资者行使回售选择权后，在本期债券存续期的第五年末至第十年末，每年分别偿付本期债券回售后剩余总面值的 10%、10%、15%、15%、15%、15%。每年的应付利息随本金一起支付。
13、担保情况	无担保
14、信用级别	AAA
15、募集资金用途	用于福州市公共停车场（库）近期建设项目
16、债权代理人	国开证券股份有限公司

第二章 债权代理人履职情况

一、发行人资信情况

发行人经营状况及偿债能力总体保持稳定，发行人资信状况整体良好。

二、担保物资信情况

不涉及

三、募集资金使用情况

“18榕城停车场债02”募集资金8亿元，用于福州市公共停车场(库)近期建设项目；截至报告期末，已全部使用完毕；已使用募集资金用途与募集说明书约定一致；2022年不涉及募集资金使用。

“19榕城停车场债01”募集资金6亿元。2019年3月28日，发行人发布《关于“19榕城停车场债01”调整募投项目具体内容的公告》，调整募投项目具体建设内容；截至当年4月18日，公告已满15个工作日，且债权代理人未收到债券持有人的书面异议，公告生效。截至报告期末，已全部使用完毕；2022年不涉及募集资金使用。

第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：福州城市建设投资集团有限公司

成立日期：2013年6月9日

统一社会信用代码：91350100070862087F

住所：福州市台江区台江路15号城投大厦17楼

法定代表人：黄志强

注册资本：206,850.00万元

企业类型：国有独资有限责任公司

邮编：350000

电话：0591-83050753

传真：0591-83050755

经营范围：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；土地整治服务；工程管理服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；供应链管理服务；贸易经纪与代理(不含拍卖)；货物进出口；酒店管理；餐饮管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。

二、发行人 2022 年度经营情况

表 1：2022 年收入和成本情况

单位：万元

项 目	2022 年		2021 年	
	收入	成本	收入	成本
住宿、餐饮等服务业	134.24	374.56	36,881.27	33,673.12
房屋租赁以及物业管理	27,012.02	18,956.33	32,680.45	20,462.06
建筑工程	987,235.35	906,810.17	771,549.88	728,039.83
房地产销售	1,466,920.34	1,179,146.92	1,564,846.99	1,254,352.76
拆迁劳务	742.45	0	1,414.96	0
贸易收入	2,009,829.86	1,990,533.35	1,048,124.56	1,030,014.32
设计咨询	24,343.65	10,379.41	6,016.98	1,476.43
市政项目及代建管理费收入	6 12,281.43	3,245.84	4,373.64	930.3

其他（主营业务）	26,497.42	19,069.34	20,784.58	17,204.64
租赁	7,819.18	5,844.43	14,167.84	10,431.26
废品、材料销售等	27.87	27.88	1,298.01	904.29
其他（其他业务）	20,012.87	1,896.97	23,355.64	11,422.03
合计	4,582,856.68	4,136,285.20	3,525,494.79	3,108,911.05

发行人营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在30%以上的原因：

1. 住宿、餐饮等服务业板块：营业收入、营业成本、毛利率变动超过30%；主要为聚春园公司划出。
2. 建筑工程板块：毛利率变动超过30%；主要为二建公司收入增加、毛利率提升。
3. 拆迁劳务板块：营业收入变动超过30%；主要为当期确认片区收益减少。
4. 贸易收入板块：营业收入、营业成本、毛利率变动超过30%；主要为供应链业务扩张较快、但整体毛利率下降。
5. 设计咨询板块：营业收入、营业成本变动超过30%；主要为建筑设计院划入。
6. 市政项目及代建管理费收入板块：营业收入、营业成本变动超过30%；主要为当期确认较多代建管理费。
7. 其他（主营业务）板块：毛利率变动超过30%；主要为建筑院划入提升毛利率。
8. 租赁板块：营业收入、营业成本变动超过30%；主要为当期免租政策导致收入、成本下降。
9. 废品、材料销售等板块：营业收入、营业成本、毛利率变动超过30%；主要为城投建筑公司划出导致。
10. 其他（其他业务）板块：营业成本、毛利率变动超过30%；主要为建筑院划入导致增加其他收入。

2021-2022年，发行人分别实现营业务收入352.55亿元、458.29亿元，2022年增长原因主要是贸易收入的增加较多所致。

2021-2022年，发行人营业务成本分别为310.89元、413.63亿元，2022年增长原因主要是贸易成本的增加较多所致。

2022年，发行人期间费用为23.57亿元，较2021年增长38.66%，主要为利息费用增加较多所致；从结构上来看，管理费用、财务费用是期间费用的主要部分。

三、发行人 2022 年度财务情况

发行人 2022 年度财务情况如下：

表 2：变动比例超过 30% 的资产项目 单位：亿元

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收票据	8.6	0.39	4.49	91.69
应收账款	166.82	7.54	106.9	56.05
一年内到期的非流动资产	0.75	0.03	0.44	70.45
在建工程	11.89	0.54	8.08	47.15
使用权资产	0.27	0.01	1.93	-86.01
无形资产	12.94	0.58	8.26	56.66
开发支出	0.25	0.01	0.07	257.14
长期待摊费用	0.45	0.02	2.59	-82.63

变动幅度超 30% 的原因：

1. 应收票据：主要为供应链业务需要增加
2. 应收账款：主要为确认售房款
3. 一年内到期的非流动资产：主要为税费增加
4. 在建工程：主要为增加产业建材园、省二建办公大楼提升工程等项目投资
5. 使用权资产：主要为城投建筑划出机械租赁减少
6. 无形资产：主要为子公司确认经营权
7. 开发支出：主要为新基建 5G 新项目平台支出
8. 长期待摊费用：主要为城投建筑、聚春园划出

表 3：变动比例超过 30% 的负债项目 单位：亿元

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	52.94	4.1	81.89	-35.35
应付票据	6.14	0.48	2.75	123.27
合同负债	92.12	7.14	132.76	-30.61
一年内到期的非流动负债	116.82	9.05	52.55	122.3
其他流动负债	34.54	2.68	50.58	-31.71
长期借款	396.57	30.72	296.65	33.68
租赁负债	0.18	0.01	1.84	-90.22
递延收益	1.8	0.14	0.54	233.33

变动幅度超 30% 的原因：

1. 短期借款：主要为减少较多短期保证借款和信用借款
2. 应付票据：主要为供应链业务需要
3. 合同负债：主要为收入结转导致⁸
4. 一年内到期的非流动负债：主要为长期借款 1 年内到期重分类

5. 其他流动负债：主要为短期融资券减少
6. 长期借款：主要为增加较多长期信用借款
7. 租赁负债：主要为城投建筑划出机械租赁减少
8. 递延收益：主要为新基建财政补助

四、发行人偿债意愿和能力分析

报告期内，发行人已按期及时足额兑付债券本息。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

从短期指标来看，发行人2021年末、2022年末流动比率分别为1.90、1.97；速动比率为0.86、1.02。发行人短期指标2022年度发行人流动比率、速动比率有所改善。

从长期指标来看，发行人2021年末、2022年末资产负债率分别为57.07%、58.32%，资产负债率小幅上升。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债意愿正常。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

“18榕城停车场债02”于2018年12月13日成功发行，募集资金8亿元。

“19榕城停车场债01”于2019年3月11日成功发行，募集资金6亿元。

二、本期债券募集资金实际使用情况

“18榕城停车场债02”募集资金8亿元，用于福州市公共停车场(库)近期建设项目；截至报告期末，已全部使用完毕；已使用募集资金用途与募集说明书约定一致；2022年不涉及募集资金使用。

“19榕城停车场债01”募集资金6亿元。2019年3月28日，发行人发布《关于“19榕城停车场债01”调整募投项目具体建设内容的公告》，调整募投项目具体建设内容；截至当年4月18日，公告已满15个工作日，且债权代理人未收到债券持有人的书面异议，公告生效。截至报告期末，已全部使用完毕；2022年不涉及募集资金使用。

三、专项账户开立及运作情况

为保证本期债券募集资金的合理使用，确保到期按时足额还本付息，发行人在国家开发银行福建省分行开立资金监管账户，用于管理募集资金的使用，并委托国家开发银行福建省分行对资金监管账户进行监管和专户管理，提前准备债券利息和本金。在债券偿付日前5个工作日，发行人将准备债券利息和本金，存放于偿债资金专户。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于支付本期债券的利息、本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制

上述相关债券无增信措施。

二、偿债保障措施情况

报告期内，发行人按照募集说明书的约定较为有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内不涉及。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内不涉及。

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人按照募集说明书的约定较为有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

二、本息偿付情况

2022年12月14日，已按时偿还“18榕城停车场债02”本金8,000万元、利息3,168万元。

2022年3月12日，已按时偿还“19榕城停车场债01”本金6,000万元、利息2,628万元。

第九章 本期债券跟踪评级情况

截至 2023 年 6 月 8 日，发行人发布《福州城市建设投资集团有限公司 2023 年跟踪评级报告》，维持主体长期信用评级为 AAA，维持债券信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

表 4：对外担保情况

单位：万元

被担保单位名称	担保事项	币种	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	18,000.00	2017/12/13	2030/12/12	否
福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	8,300.00	2018/11/28	2030/12/12	否
福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	7,684.24	2017/12/21	2030/12/19	否
福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	15,000.00	2018/11/28	2030/12/19	否
福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	42,000.00	2018/4/24	2031/4/18	否
福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	44,000.00	2018/1/31	2031/1/30	否
福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	37,500.00	2018/1/31	2031/1/30	否
福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	12,000.00	2019/4/30	2027/4/29	否
福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	5,000.00	2020/5/19	2027/4/29	否
福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	3,000.00	2020/11/26	2027/4/29	否
福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	40,000.00	2021/12/24	2028/12/24	否
福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	45,000.00	2022/1/28	2029/1/28	否
福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	45,000.00	2022/1/28	2029/1/28	否
罗源县城市建设发展有限公司	连带责任担保	人民币	42,400.00	2015/6/23	2025/6/22	否
合计			364,884.24			

三、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无。

三、相关当事人

报告期内，本期债券的债权代理人和资信评级机构均未发生变动。

四、信息披露情况

发行人重大事项已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）等媒体披露。已披露的相关文件及时间如下：

(1) 发行人于 2022 年 1 月 28 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司信息披露

露事务负责人发生变动的公告》。

(2) 发行人于 2022 年 2 月 16 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司关于高级管理人员发生变动的公告》。

(3) 发行人于 2022 年 2 月 18 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司关于董事及监事发生变动的公告》。

(4) 发行人于 2022 年 3 月 22 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司关于福州市城投建筑有限公司,福州聚春园集团有限公司股权无偿划转的公告》。

(5) 发行人于 2022 年 4 月 26 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司关于中介机构发生变更的公告》。

(6) 发行人于 2022 年 6 月 30 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司关于公司股权结构发生变化的公告》。

1、“18 榕城停车场债 02”信息披露情况：于 2022 年 12 月 1 日披露了《2018 年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）2022 年付息公告》、《2018 年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）2022 年分期偿还本金公告》。

2、“19 榕城停车场债 01”信息披露情况：于 2022 年 3 月 4 日披露了《2019 年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）2022 年付息公告》、《2019 年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）2022 年分期偿还本金公告》。

五、其他重大事项

报告期内，除前述公告事项外，未发生其他《受托管理人行为准则》第十二条规定的內容。

(此页无正文，为《福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告（2022年度）》之盖章页)

