

债券代码：2380248.IB、270102.SH

债券简称：23 城厢城投债 01、23 城厢 01

# 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 公司债券债权代理事务报告 (2023 年度)

发行人：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

住所：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号  
九龙小区写字楼 C 栋 2201 室



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

2024 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《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2023 年年度报告》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

|            |                                    |           |
|------------|------------------------------------|-----------|
| <b>第一章</b> | <b>本期债券概况</b>                      | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>第二章</b> | <b>债权代理人履职情况</b>                   | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>第三章</b> | <b>发行人 2023 年度经营及财务状况</b>          | <b>6</b>  |
| 一、         | 发行人基本情况                            | 6         |
| 二、         | 发行人 2023 年度经营情况                    | 6         |
| 三、         | 发行人 2023 年度财务情况                    | 6         |
| 四、         | 发行人偿债意愿和能力分析                       | 8         |
| <b>第四章</b> | <b>发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况</b>     | <b>9</b>  |
| 一、         | 本期债券募集资金情况                         | 9         |
| 二、         | 本期债券募集资金实际使用情况                     | 9         |
| 三、         | 专项账户开立及运作情况                        | 9         |
| <b>第五章</b> | <b>内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析</b>        | <b>10</b> |
| <b>第六章</b> | <b>债券持有人会议召开情况</b>                 | <b>11</b> |
| <b>第七章</b> | <b>募集说明书中约定的其他义务的执行情况</b>          | <b>12</b> |
| <b>第八章</b> | <b>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</b> | <b>13</b> |
| <b>第九章</b> | <b>本期债券跟踪评级情况</b>                  | <b>14</b> |
| <b>第十章</b> | <b>其他事项</b>                        | <b>15</b> |
| 一、         | 发行人的对外担保情况                         | 15        |
| 二、         | 发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项                  | 15        |
| 三、         | 相关当事人                              | 16        |
| 四、         | 发行人信息披露义务履行的核查情况                   | 16        |

## 第一章 本期债券概况

### 一、债券名称

2023 年莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司公司债券（第一期）

### 二、债券简称及代码

| 债券简称                  | 代码                     |
|-----------------------|------------------------|
| 23 城厢城投债 01、23 城厢 01、 | 2380248. IB、270102. SH |

### 三、核准文件及核准规模

经发行人股东及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕1555 号），本次债券注册总额不超过 10 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

### 四、本期债券的主要条款

1、发行规模：人民币 50,000 万元

2、票面金额：100 元

3、发行价格：债券面值 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设本金提前偿还条款，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 30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

5、上市场所：银行间债券市场、上海证券交易所

6、债券形式：实名制记账式企业债券

7、票面利率：本期债券为固定利率债券，在债券存续期内固定不变，本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，最终发行利

率为 4.24%。

**8、起息日：**2023 年 8 月 15 日

**9、付息日：**本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 8 月 15 日。

**10、兑付日：**本期债券的兑付日为 2026 年至 2028 年每年的 8 月 15 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 2023 年 8 月 15 日起至 2028 年 8 月 14 日止。

**12、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，设本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第 3, 第 4, 第 5 个计息年度末, 分别按照本期债券总额 30%, 30%和 40%的比例偿还债券本金(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日), 最后三个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。

**13、担保情况：**本期债券设定保证担保，由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**14、信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

**15、募集资金用途：**本期债券募集资金 5 亿元，其中 3 亿元用于龙德井片区危旧房改造项目，2 亿元用于补充营运资金。

**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

担保人为湖北省融资担保集团有限责任公司，目前经营情况正常，财务状况良好，足以履行担保职责。

### 三、募集资金使用情况

债权代理人严格按照中国证监会等有关部门规定和债权代理协议约定履行相关职责。债权代理人督促发行人对募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责资金的总体调度和安排，发行人进行募集资金项目投资时，资金支出必须严格遵守募集资金监管协议和其资金管理制度的规定，履行审批手续；并对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。

“23 城厢城投债 01”募集资金 5 亿元，其中 3 亿元用于龙德井片区危旧房改造项目，2 亿元用于补充营运资金，募集资金使用与募集说明书约定相符。截至 2023 年末，募集资金已全部使用完毕。

### 第三章 发行人 2023 年度经营及财务状况

#### 一、发行人基本情况

公司名称：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

住所：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 C 栋 2201 室

法定代表人：许阳升

联系人：陈嫦红

联系地址：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 C 栋 2201 室

联系电话：0594-8985893

#### 二、发行人 2023 年度经营情况

表 2023 年末发行人收入构成情况

单位：万元

| 业务板块      | 本期         |           |            |              | 上年同期       |            |              |              |
|-----------|------------|-----------|------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|
|           | 营业收入       | 营业成本      | 毛利率<br>(%) | 收入占<br>比 (%) | 营业收入       | 营业成本       | 毛利率<br>(%)   | 收入占<br>比 (%) |
| 代建管理费收入   | 4,348.95   | 8.06      | 99.81%     | 4.17         | 1,167.45   | 21.33      | 98.17%       | 0.87         |
| 拆迁项目收入    | 18,889.18  | 17,527.79 | 7.21%      | 18.11        | 9,014.00   | 8,364.34   | 7.21%        | 6.73         |
| 卫生服务收入    | 404.43     | 458.39    | -13.34%    | 0.39         | 522.66     | 480.46     | 8.07%        | 0.39         |
| 项目建设收入    | 75,953.75  | 67,046.99 | 11.73%     | 72.83        | 103,130.42 | 90,934.37  | 11.83%       | 76.95        |
| 公墓出售及管理收入 | 416.40     | 61.68     | 85.19%     | 0.40         | 23.23      | 84.00      | -<br>261.60% | 0.02         |
| 其他业务      | 4,276.53   | 1,630.67  | 61.87%     | 4.10         | 20,171.01  | 18,800.91  | 6.79%        | 15.05        |
| 合计        | 104,289.24 | 86,733.58 | 16.83%     | 100.00       | 134,028.77 | 118,685.42 | 11.45%       | 100.00       |

2022-2023 年，发行人分别实现营业收入 134,028.77 万元、104,289.24 万元，2023 年较 2022 年减少 22.19%，主要系项目建设业务接近完工，暂无新增建设项目，收入减少所致。

2022-2023 年，发行人营业成本分别为 118,685.42 万元、86,733.58 万元，2023 年较 2022 年增加 26.92%，主要系项目建设业务持续投入所致。

#### 三、发行人 2023 年度财务情况

##### (一) 主要资产情况及其变动原因

## 主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

| 资产项目     | 本期末余额      | 2022 年末余额  | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30%的, 说明原因                                                        |
|----------|------------|------------|----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 货币资金     | 74,801.60  | 125,614.59 | -40.45%  | 支付工程款                                                                    |
| 应收账款     | 144,169.08 | 170,195.32 | -15.29%  | -                                                                        |
| 预付款项     | 89.31      | 179.10     | -50.13%  | 业务完成, 结转导致预付款减少                                                          |
| 其他应收款    | 99,851.07  | 74,031.01  | 34.88%   | 莆田木兰新城投资开发有限公司、福建钟谭文化旅游投资有限公司应收款较多                                       |
| 存货       | 251,355.87 | 134,094.48 | 87.45%   | 业务规模扩大, 承接工程项目增多, 项目还未结算                                                 |
| 其他流动资产   | 51,213.11  | 34,235.02  | 49.59%   | 本期其他流动资产增加主要系待抵扣进项税增加导致                                                  |
| 债权投资     | 30,496.31  | 31,298.12  | -2.56%   | -                                                                        |
| 长期股权投资   | 55,393.14  | 55,405.45  | -0.02%   | -                                                                        |
| 其他权益工具投资 | 2,450.27   | 2,469.49   | -0.78%   | -                                                                        |
| 投资性房地产   | 245,086.04 | 235,453.52 | 4.09%    | -                                                                        |
| 固定资产     | 942.35     | 995.15     | -5.31%   | -                                                                        |
| 在建工程     | 194,297.74 | 126,613.12 | 53.46%   | 城厢区 5G 数字产业园基础设施建设项目、太湖工业园区轻工业制造业项目、城厢区粮食加工厂房、城厢区第二实验小学分校建设工程等在建工程项目投入增加 |
| 无形资产     | 36,079.34  | 38,002.97  | -5.06%   | -                                                                        |
| 递延所得税资产  | 2,001.00   | 1,331.87   | 50.24%   | 资产减值准备导致可抵扣的递延所得税资产增多、子公司水投可抵扣亏损增加                                       |
| 其他非流动资产  | 181,596.06 | 184,551.87 | -1.60%   | -                                                                        |

## (二) 主要负债情况及其变动原因

### 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

| 负债项目        | 本期末余额      | 2022 年末余额  | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30%的, 说明原因    |
|-------------|------------|------------|----------|----------------------|
| 应付账款        | 50,522.46  | 12,067.38  | 318.67%  | 应付工程款增加              |
| 预收款项        | 513.45     | 471.59     | 8.88%    | -                    |
| 合同负债        | 1,893.45   | 279.81     | 576.69%  | 预收购房款增加              |
| 应付职工薪酬      | 18.80      | 12.69      | 48.15%   | 应付人员工资增加             |
| 应交税费        | 16,359.44  | 14,719.04  | 11.14%   | -                    |
| 其他应付款       | 67,523.47  | 68,729.50  | -1.75%   | -                    |
| 一年内到期的非流动负债 | 28,918.06  | 17,668.69  | 63.67%   | 本期一年内到期的长期借款、长期应付款增加 |
| 其他流动负债      | 157.19     | 21.17      | 642.51%  | 待转销项税增加              |
| 长期借款        | 316,281.57 | 207,849.04 | 52.17%   | 本期项目借款增加             |
| 应付债券        | 46,106.87  | 0.00       | -        | 新增企业债券               |



| 负债项目    | 本期末余额      | 2022 年末余额  | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30%的, 说明原因 |
|---------|------------|------------|----------|-------------------|
| 长期应付款   | 383,772.07 | 429,808.98 | -10.71%  | -                 |
| 递延收益    | 76.74      | 91.72      | -16.33%  | -                 |
| 递延所得税负债 | 13,762.61  | 13,998.74  | -1.69%   | -                 |
| 其他非流动负债 | 5,135.00   | 5,135.00   | 0.00%    | -                 |

#### 四、发行人偿债意愿和能力分析

报告期内, 不涉及本息偿付事项, 发行人偿债意愿正常。

从短期指标来看, 发行人 2022 年度和 2023 年度流动比率分别为 4.23、3.75, 速动比率分别为 3.17、2.23。发行人流动比率和速动比率基本保持稳定并处于较高水平。

从长期指标来看, 发行人 2022 年度和 2023 年度资产负债率分别为 63.71%、67.97%, 2023 年度有所上升, 主要是长期借款和长期应付款增加所致。

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, 发行人具备一定的偿债能力。

## 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、本期债券募集资金情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金 5 亿元，其中 3 亿元用于龙德井片区危旧房改造项目，2 亿元用于补充营运资金。

### 二、本期债券募集资金实际使用情况

截至目前，已使用的募集资金都按照计划落实使用完毕，使用情况与募集说明书约定一致。截至 2023 年末，募集资金已全部使用完毕。

### 三、专项账户开立及运作情况

发行人在国家开发银行福建省分行开设了募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，未用于其他用途。本期债券发行后，国家开发银行福建省分行对募集资金专户使用情况进行全面监管，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全及规范。

## 第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本期债券发行规模 5 亿元，由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，2023 年末，担保人总资产为 195.71 亿元，总负债为 40.24 亿元，所有者权益为 155.46 亿元。2023 年，担保人实现营业总收入 14.87 亿元，实现净利润 8.09 亿元。担保人目前经营情况正常，财务状况良好，足以履行担保职责。

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供基础保障，不涉及新增地方政府债务；同时发行人将采取有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

发行人为本期债券制定了一系列的偿债计划，内容涉及偿债人员安排、偿债财务安排、募集资金专户、偿债资金专户、债权代理协议、债券持有人会议规则，第三方全额无条件不可撤销连带责任担保及其他偿债保障措施。

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中约定不存在重大差异。

报告期内，发行人经营情况未发生重大不利变化。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

**第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况**  
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、发行人自身偿付能力

从短期指标来看，发行人 2022 年度和 2023 年度流动比率分别为 4.23、3.75，速动比率分别为 3.17、2.23。发行人流动比率和速动比率基本保持稳定并处于较高水平。

从长期指标来看，发行人 2022 年度和 2023 年度资产负债率分别为 63.71%、67.97%，2023 年度有所上升，主要是长期借款和长期应付款增加所致。

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，发行人具备一定的偿债能力。

### 二、本息偿付情况

报告期内，不涉及本息偿付事项。

## 第九章 本期债券跟踪评级情况

根据《2023 年莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司公司债券（第一期）2024 年跟踪评级报告》，经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，维持主体长期信用评级为 AA，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

截至 2023 年末，发行人对外担保共计 11.23 亿元，较期初增加 2.07 亿元。具体情况如下：

| 序号 | 担保人                | 被担保方             | 发行人与被担保人是否存在关联关系 | 担保余额<br>(万元) | 担保类型 | 被担保债务到期时间 |
|----|--------------------|------------------|------------------|--------------|------|-----------|
| 1  | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 17,886.69    | 保证担保 | 2028/6/22 |
|    | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 13,100.00    | 保证担保 | 2028/6/22 |
|    | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 5,153.87     | 保证担保 | 2028/6/22 |
|    | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 2,800.00     | 保证担保 | 2028/6/22 |
|    | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 1,000.00     | 保证担保 | 2028/6/22 |
|    | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 800.00       | 保证担保 | 2028/6/22 |
|    | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 300.00       | 保证担保 | 2028/6/22 |
| 2  | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 8,311.25     | 保证担保 | 2028/9/28 |
|    | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 10,000.00    | 保证担保 | 2028/9/28 |
|    | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 3,298.15     | 保证担保 | 2028/9/28 |
|    | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 100.00       | 保证担保 | 2028/9/28 |
| 3  | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 7,400.00     | 保证担保 | 2025/8/21 |
| 4  | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 9,337.86     | 保证担保 | 2027/2/27 |
| 5  | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区经济发展集团有限公司 | 是                | 9,040.09     | 保证担保 | 2028/9/22 |
| 6  | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司 | 是                | 10,000.00    | 保证担保 | 2026/5/10 |
| 7  | 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 | 莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司 | 是                | 13,766.19    | 保证担保 | 2026/9/27 |
|    | 合计                 | -                | -                | 112,294.10   | -    | -         |

### 二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

不涉及。



### 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、发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人相关信息已在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。已披露的相关文件及时间如下：

发行人于 2023 年 8 月 31 日披露了 2023 年半年度报告和财务报告。

（此页无正文，为《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司公司债券  
债权代理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

