

厦门市城市建设发展投资有限公司 2024 年度 发行人履约情况及偿债能力分析报告

广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”或“主承销商”）作为 2022 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券、2022 年第二期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券和 2023 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金【2011】1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于厦门市城市建设发展投资有限公司对外公布的《厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券年度报告（2024 年）》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向广发证券提供的其他材料。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为广发证券所作的承诺或声明。

一、 发行人基本情况

公司名称：厦门市城市建设发展投资有限公司

住所：厦门市湖里区同益路 9 号地产大厦 15 层

法定代表人：朱旭东

注册资本：3,582,024.38 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；自然生态系统保护管理；生态恢复及生态保护服务（除环境监测、污染源检查服务）；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；会议及展览服务；建筑工程机械与设备租赁；停车场服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；电子产品销售；机械设备销售。（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；电气安装服务；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

股权结构：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人唯一股东，持有发行人 100% 的股权。厦门市人民政府国有资产监督管理委员会为实际控制人。

二、 债券基本情况

（一）22 厦门城投债 01

1、债券名称：2022 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券。

2、债券代码：2280362.IB（银行间债券市场）、184533.SH（上海证券交易所），简称 22 厦门城投债 01、22 厦城 01。

3、发行规模：人民币 9 亿元。

4、债券期限：7 年期，附设第 3 和第 5 个计息年度末发行人调

整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率：2.70%。

6、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

7、起息日：2022 年 8 月 17 日。

8、付息日：2023 年至 2029 年每年的 8 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第 1 个工作日）。

9、兑付日：2029 年 8 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后第 1 个工作日）。

10、信用评级（主体和债券的评级，如有）：主体评级 AAA，债券评级 AAA。

11、债券上市时间：2022 年 8 月 19 日（银行间债券市场）；2022 年 8 月 25 日（上海证券交易所）。

12、债券上市地点：银行间债券市场和上海证券交易所。

13、债券担保：无担保。

14、跟踪评级：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“上海新世纪”）于 2024 年 6 月 28 日发布的《厦门市城市建设发展投资有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，公司主体长期信用等级维持为 AAA，评级展望为稳定。

（二）22 厦门城投债 02

1、债券名称：2022 年第二期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券。

2、债券代码：2280511.IB（银行间债券市场）、184662.SH（上海证券交易所），简称 22 厦门城投债 02、22 厦城 02。

3、发行规模：人民币 9 亿元。

4、债券期限：7 年期，附设第 3 和第 5 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率：3.65%。

6、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

7、起息日：2022 年 12 月 21 日。

8、付息日：2023 年至 2029 年每年的 12 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第 1 个工作日）。

9、兑付日：2029 年 12 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后第 1 个工作日）。

10、信用评级（主体和债券的评级，如有）：主体评级 AAA，债券评级 AAA。

11、债券上市时间：2022 年 12 月 22 日（银行间债券市场）；2022 年 12 月 26 日（上海证券交易所）。

12、债券上市地点：银行间债券市场和上海证券交易所。

13、债券担保：无担保。

14、跟踪评级：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“上海新世纪”）于 2024 年 6 月 28 日发布的《厦门市城市建设发展投资有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，公司主体长期信用等级维持为 AAA，评级展望为稳定。

（三）23 厦门城投债 01

1、债券名称：2023 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券。

2、债券代码：2380071.IB（银行间债券市场）、184734.SH（上海证券交易所），简称 23 厦门城投债 01、23 厦城 01。

3、发行规模：人民币 9 亿元。

4、债券期限：7 年期，附设第 3 和第 5 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率：3.20%。

6、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

7、起息日：2023 年 3 月 21 日。

8、付息日：2024 年至 2030 年每年的 3 月 21 日（如遇法定节假

日或休息日，则付息工作顺延至其后第 1 个工作日）。

9、兑付日：2030 年 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后第 1 个工作日）。

10、信用评级（主体和债券的评级，如有）：主体评级 AAA，债券评级 AAA。

11、债券上市时间：2023 年 3 月 22 日（银行间债券市场）；2023 年 3 月 27 日（上海证券交易所）。

12、债券上市地点：银行间债券市场和上海证券交易所。

13、债券担保：无担保。

14、跟踪评级：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“上海新世纪”）于 2024 年 6 月 28 日发布的《厦门市城市建设发展投资有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，公司主体长期信用等级维持为 AAA，评级展望为稳定。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

1、22 厦门城投债 01

发行人已经按照《2022 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书》的约定向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2022 年 8 月 19 日在银行间市场上市流通，简称“22 厦门城投债 01”，证券代码为

“2280362.IB”；并于 2022 年 8 月 25 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 厦城 01”，证券代码为“184533.SH”。

2、22 厦门城投债 02

发行人已经按照《2022 年第二期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书》的约定向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2022 年 12 月 22 日在银行间市场上市流通，简称“22 厦门城投债 02”，证券代码为“2280511.IB”；并于 2022 年 12 月 26 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 厦城 02”，证券代码为“184662.SH”。

3、23 厦门城投债 01

发行人已经按照《2023 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书》的约定向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2023 年 3 月 22 日在银行间市场上市流通，简称“23 厦门城投债 01”，证券代码为“2380071.IB”；并于 2023 年 3 月 27 日在上海证券交易所上市流通，简称“23 厦城 01”，证券代码为“184734.SH”。

（二）债券付息及兑付情况

1、22 厦门城投债 01

本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 8 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第 1 个工作日）。按照约定，本期债券在 2024 年度的付息日为 2024 年 8 月 17 日。2024 年度需偿还的利息已按时足额支付。

本期债券的兑付日为 2029 年 8 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后第 1 个工作日）。按照约定，本期债券在 2024 年度尚未到兑付日。

2、22 厦门城投债 02

本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 12 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第 1 个工作日）。按照约定，本期债券在 2024 年度的付息日为 2024 年 12 月 21 日。2024 年度需偿还的利息已按时足额支付。

本期债券的兑付日为 2029 年 12 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后第 1 个工作日）。按照约定，本期债券在 2024 年度尚未到兑付日。

3、23 厦门城投债 01

本期债券的付息日为 2024 年至 2030 年每年的 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第 1 个工作日）。按照约定，本期债券在 2024 年度的付息日为 2024 年 3 月 21 日。2024 年度需偿还的利息已按时足额支付。

本期债券的兑付日为 2030 年 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后第 1 个工作日）。按照约定，本期债券在 2024 年度尚未到兑付日。

（三）募集资金使用情况

1、22 厦门城投债 01

根据《2022 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，本期债券募集资金总额为 9 亿元。截至 2024 年末，本期债券募集资金已按计划使用 9 亿元，暂未发现募集资金使用与约定不符的情形。

2、22 厦门城投债 02

根据《2022 年第二期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，本期债券募集资金总额为 9 亿元。截至 2024 年末，本期债券募集资金已按计划使用 8.89 亿元，暂未发现募集资金使用与约定不符的情形。

3、23 厦门城投债 01

根据《2023 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，本期债券募集资金总额为 9 亿元。2023 年 7 月 25 日，发行人将本期债券募集资金用途调整为：所筹资金 0.34 亿元用于马銮湾新城孚中央北安置房，3.36 亿元用于马銮湾新城海沧芸尾后柯鼎美安置房，1.00 亿元用于佳美安置房，0.75 亿元用于岩内安置房 1#地块，0.55 亿元用于岩内安置房 2#地块，3 亿元用于补充营运资金。发行人已经就募集资金变更通过召开债券持有人会议形成决议并实施。截至 2024 年末，本期债券募集资金已按计划使用 9 亿元，暂未发现募集资金使用与约定不符的情形。

（四）账户及资金监管情况

发行人已在 22 厦门城投债 01、22 厦门城投债 02、23 厦门城投债 01 的债权代理人兴业银行股份有限公司厦门分行处开立偿债资金专项账户，用于偿债资金的接收、划转及存放。

（五）发行人 2024 年度信息披露情况

1、发行人于 2024 年 3 月 11 日分别在中国债券信息网、上海证券交易所披露了《2023 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券 2024 年付息公告》。

2、发行人于 2024 年 4 月 29 日分别在中国债券信息网、上海证券交易所披露了《厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券 2023 年年度报告》《厦门市城市建设发展投资有限公司 2023 年度审计报告》。

3、发行人于 2024 年 8 月 7 日分别在中国债券信息网、上海证券交易所披露了《2022 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券 2024 年付息公告》。

4、发行人于 2024 年 8 月 30 日分别在中国债券信息网、上海证券交易所披露了《厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券中期报告（2024 年）》《厦门市城市建设发展投资有限公司 2024 年半年度财务报表及附注》。

5、发行人于 2024 年 11 月 7 日分别在中国债券信息网、上海证券交易所披露了《厦门市城市建设发展投资有限公司董事、监事发生变动的公告》。

6、发行人于 2024 年 12 月 4 日分别在中国债券信息网、上海证

券交易所披露了《厦门市城市建设发展投资有限公司控股股东发生变动的公告》。

7、发行人于 2024 年 12 月 11 日分别在中国债券信息网、上海证券交易所披露了《2022 年第二期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券 2024 年付息公告》。

8、发行人于 2024 年 12 月 20 日分别在中国债券信息网、上海证券交易所披露了《厦门市城市建设发展投资有限公司总经理发生变动的公告》。

四、发行人偿债能力

（一）偿债能力财务指标分析

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 13,643,713.60 万元，较 2023 年末减少 24.13%；负债总额为 7,059,293.04 万元，较 2023 年末减少 24.69%；所有者权益总额为 6,584,420.56 万元，较 2023 年末减少 23.51%，主要系根据《厦门市财政局关于土地出让配建资产注入有关事项的通知》，厦门市财政局将注入的竞配建资产用于抵减公司的债务，相应减少资本公积 200.25 亿元所致。

1、短期偿债能力分析

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人的流动比率¹为 1.16 倍，较 2023 年末有所下降，速动比率²为 0.28 倍，较 2023 年末有所上升。

¹ 流动比率=流动资产/流动负债

² 速动比率=（流动资产-存货-预付款项-待摊费用）/流动负债

2、长期偿债能力分析

2024 年末发行人的资产负债率为 51.74%，较 2023 年末发行人资产负债率 52.13%有所下降。

表：偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
资产总计	13,643,713.60	17,982,165.49
负债总计	7,059,293.04	9,373,562.45
所有者权益合计	6,584,420.56	8,608,603.05
资产负债率	51.74%	52.13%
流动比率（倍）	1.16	14.12
速动比率（倍）	0.28	0.26

（二）发行人盈利能力及现金流情况

2024 年，发行人实现营业总收入 556,265.38 万元，较 2023 年下降 12.01%；归属于母公司所有者净利润为 3,202.79 万元，较 2023 年下降 94.36%，主要系本年开展配建资产销售业务，相应增加资产销售收入及成本，但毛利率较低，而安置房销售业务规模则有所下降，导致毛利率大幅下降。

2024 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 574,145.25 万元，投资活动产生的现金流量净额为-6,232.57 万元，筹资活动产生的现金流量净额为-556,264.64 万元。其中，经营活动产生的现金流量净额大幅增长，投资活动产生的现金流量净额由正转负，筹资活动产生的现金流量净额持续为负。

表：盈利能力及现金流财务指标分析

单位：万元

项目	2024 年	2023 年
营业总收入	556,265.38	632,184.94
营业总成本	419,711.65	576,901.31
利润总额	4,803.97	58,847.54
净利润	3,202.79	56,780.84
归属于母公司所有者的净利润	3,202.79	56,780.84
经营活动产生的现金流量净额	574,145.25	230,113.36
投资活动产生的现金流量净额	-6,232.57	86,030.20
筹资活动产生的现金流量净额	-556,264.64	-382,728.30
现金及现金等价物净增加额	11,648.06	-66,584.73

五、发行人已发行尚未兑付债券

截至本报告出具日，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付的债券明细如下：

表：发行人已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%

证券名称	起息日	到期日	当前余额	票面利率	证券类别	发行规模
23 厦门城投债 01	2023/3/21	2030/3/21	9	3.20	一般企业债	9
22 厦门城投债 02	2022/12/21	2029/12/21	9	3.65	一般企业债	9
22 厦门城投债 01	2022/8/17	2029/8/17	9	2.70	一般企业债	9
合计			27			27

六、担保人情况（若有）

无。

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《厦门市城市建设发展投资有限公司 2024 年度
发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

