

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（2024 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）

2025 年 6 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 2024 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..... 8

第五章 发行人偿债意愿和能力分析..... 9

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析..... 11

第七章 公司债券本息偿付情况..... 13

第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况..... 14

第九章 债券持有人会议召开情况..... 15

第十章 公司债券的信用评级情况..... 16

第十一章 其他情况..... 17

## 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
法定代表人	李垂举
注册资本	600,000.00 万元
实缴资本	600,000.00 万元
住所（注册地）	福建省泉州市丰泽区安吉南路 688 号泉州城建大厦
邮政编码	362000
信息披露事务负责人及其 职位与联系方式	黄冬青，集团总会计师，0595-28288972
经营范围	土地开发；对水务行业、环保行业、市政公用项目等国家法律法规及政策允许的行业及项目投资；市政公用项目的建设及管理；保障房建设、棚户区及石结构房屋改造；房地产开发；物业管理；工程施工、监理、设计、咨询；环境治理服务；科技推广与应用服务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；花卉种植、销售；水泥制品制造；砼结构构件制造；建材批发；绿化管理服务；固体废物治理；设计、制作、代理、发布国内各类广告；对制造业、建筑业、批发和零售业、房地产业、租赁和商务服务业、教育业、文化、体育和娱乐业的投资；商业综合体管理服务；专业停车场服务。（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）。

### 二、核准文件及核准规模

经中国证监会于 2021 年 10 月 26 日印发的“证监许可〔2021〕3358 号”批复核准，发行人获准向专业投资者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”的基本情况

- 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、发行规模：10.00 亿元
- 3、债券余额：0.00 亿元
- 4、票面利率：发行票面利率为 3.17%；当期票面利率为 3.17%。
- 5、债券期限：3+2 年
- 6、起息日：2021 年 11 月 23 日
- 7、本金支付日：2024 年 11 月 25 日
- 8、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其

持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

10、发行人赎回选择权：发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

11、担保人及担保方式：无

## （二）“21 泉城 02”的基本情况

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、发行规模：11.00 亿元

3、债券余额：0.00 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 3.09%；当期票面利率为 3.09%。

5、债券期限：3 年

6、起息日：2021 年 12 月 9 日

7、本金支付日：2024 年 12 月 9 日

8、投资者回售选择权：本期债券未设置投资者回售选择权。

9、发行人调整票面利率选择权：本期债券未设置发行人调整票面利率选择权。

10、发行人赎回选择权：本期债券未设置发行人赎回选择权。

11、担保人及担保方式：本期债券无担保。

## （三）“21 泉城 03”的基本情况

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、发行规模：9.00 亿元

3、债券余额：9.00 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 3.50%；当期票面利率为 3.50%。

5、债券期限：5 年

6、起息日：2021 年 12 月 9 日

7、本金支付日：本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 12 月 9 日（如遇法

定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

8、投资者回售选择权：本期债券未设置投资者回售选择权。

9、发行人调整票面利率选择权：本期债券未设置发行人调整票面利率选择权。

10、发行人赎回选择权：本期债券未设置发行人赎回选择权。

11、担保人及担保方式：本期债券无担保。

## 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，并就发行人出现的重大事项，及时在上海证券交易所发布受托管理事务临时报告。

### 二、持续关注增信措施

发行人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

针对“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）”（“21 泉城 01”），发行人与兴业银行股份有限公司泉州分行、兴业证券签订了《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）募集资金专项账户监管协议》；发行人与平安银行股份有限公司泉州分行、兴业证券签订了《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）募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》。

针对“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“21 泉城 02”，品种二“21 泉城 03”），发行人与中信银行股份有限公司泉州分行、兴业证券签订了《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）募集资金专项账户监管协议》；发行人与兴业银行股份有限公司泉州分行、兴业证券签订了《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）募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》。

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求，提示发行人按照核准用途合法合规使用募集资金。相关债券募集资金已及时划入监管账户进行存储、使用，发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书披露用途一致。

### 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。

报告期内，兴业证券作为债券受托管理人，已督导发行人按照相关法律法规

要求针对公司是否发生重大事项进行自查。经发行人自查及兴业证券核查，报告期内，发行人未发生需要进行临时信息披露的重大事项。报告期内，兴业证券作为债券受托管理人，已督促发行人按时履行定期报告披露义务。

#### **五、披露受托管理事务报告**

报告期内，发行人未发生需要进行临时信息披露的重大事项，无相关临时受托管理事务报告需要披露。兴业证券作为受托管理人，在 2024 年 6 月 27 日向市场公告了《泉州城建集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》。

#### **六、督促履约**

报告期内，“21 泉城 01”于 2024 年 11 月 25 日赎回并提前摘牌，“21 泉城 02”于 2024 年 12 月 9 日兑付，“21 泉城 03”于 2024 年 12 月 9 日足额付息，兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，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

泉州城建集团是泉州市委、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、东海、北峰、江南等四大组团及老旧片区（古城外）的开发建设，促进城市发展。

泉州城建集团致力于土地开发、城市道路、园林绿化、市政管网、垃圾处理、房地产物业开发、保障性住房、棚户区改造、供应链业务以及城市特许经营项目的投资、建设与管理等。经营范围包含土地开发；对水务行业、环保行业、市政公用项目等国家法律法规及政策允许的行业及项目投资；市政公用项目的建设及管理；保障房建设，棚户区及石结构房屋改造；房地产开发；物业管理；工程施工、监理、设计、咨询；环境治理服务；货物或技术进出口；花卉种植、销售；水泥制品制造；砼结构构件制造；建材批发；绿化管理服务；固体废物治理；设计、制作、代理、发布国内各类广告；对制造业、建筑业、批发和零售业、房地产业、租赁和商务服务业、教育业、文化、体育和娱乐业的投资；商业综合体管理服务；专业停车场服务等业务。

表：发行人最近两年主要收入成本情况

单位：亿元、%

业务板块	2024 年度				2023 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	46.70	28.18	39.66	35.92	24.74	12.72	48.59	21.18
置业开发	9.10	5.93	34.83	7.00	12.72	8.39	34.06	10.89
供应链业务	48.98	48.80	0.36	37.68	50.88	50.57	0.61	43.56
城市运营	25.22	20.37	19.25	19.40	28.45	24.35	14.42	24.36
合计	130.00	103.28	20.55	100.00	116.79	96.02	17.78	100.00

二、发行人财务情况

发行人 2024 年度财务数据来源于泉州城建集团有限公司 2024 年经审计的合并财务报表。中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 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 2024 年 12 月 31 日，发行人主要资产负债情况如下：

单位：万元、%

序号	项目	2024 年末/度	2023 年末/度	变动比例	变动比例超 30%的原因
1	总资产	20,309,774.04	17,974,890.96	12.99	-
2	总负债	12,125,015.52	9,940,595.70	21.97	-
3	净资产	8,184,758.52	8,034,295.26	1.87	-
4	归属母公司股东的净资产	8,113,519.11	7,969,186.85	1.81	-
5	资产负债率	59.70	55.30	7.95	-
6	流动比率	2.57	2.92	-12.07	-
7	速动比率	0.27	0.28	-4.58	-
8	营业收入	1,300,021.07	1,167,889.66	11.31	-
9	营业成本	1,032,802.16	960,236.08	7.56	-
10	利润总额	196,411.76	142,299.31	38.03	营业收入增长所致
11	净利润	179,510.16	131,024.80	37.00	营业收入增长所致
12	经营活动产生的现金流净额	167,692.52	-298,994.78	156.09	收到其他与经营活动有关的现金大幅增加所致
13	投资活动产生的现金流净额	-1,416,506.66	-815,223.61	-73.76	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金减少所致
14	筹资活动产生的现金流净额	1,368,415.10	1,300,181.88	5.25	-
15	期末现金及现金等价物余额	925,702.31	806,101.36	14.84	-
16	应收账款周转率	10.50	12.40	-15.32	-
17	存货周转率	0.08	0.09	-5.91	-
18	贷款偿还率	100.00	100.00	-	-
19	利息偿还率	100.00	100.00	-	-

2024 年度，发行人投资活动产生的现金流净额较上年度下降 73.76%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。公司投资活动现金流出金额较大，后续将根据片区综合开发进度，通过财政资金回款或置业开发项目销售回款实现收益，回款较有保障，预计不会对公司偿债能力造成重大不利影响。

## 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、发行人募集资金使用情况及核查情况

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）（债券简称“21 泉城 01”）于 2021 年 11 月 23 日发行完成，募集资金总额为 10 亿元。根据“21 泉城 01”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为不超过 7 亿元用于偿还到期债务，不超过 3 亿元用于补充流动资金。截至报告期末，“21 泉城 01”已使用完毕，募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

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）（品种一债券简称“21 泉城 02”，品种二债券简称“21 泉城 03”）于 2021 年 12 月 9 日发行完成，募集资金总额为 20 亿元。根据“21 泉城 02”和“21 泉城 03”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为不超过 18.5 亿元用于偿还到期债务，不超过 1.5 亿元用于补充流动资金。截至报告期末，“21 泉城 02”和“21 泉城 03”已使用完毕，募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

### 二、专项账户运作情况及核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求在监管银行开立了债券募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。

## 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

报告期内，“21 泉城 01”于 2024 年 11 月 25 日赎回并提前摘牌，“21 泉城 02”于 2024 年 12 月 9 日兑付，“21 泉城 03”于 2024 年 12 月 9 日足额付息。兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内，发行人已按时履行还本付息义务，不存在债券兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

#### 1、偿债能力分析

表：近两年主要偿债能力指标

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
流动比率	2.57	2.92
速动比率	0.27	0.28
资产负债率（%）	59.70	55.30
利息保障倍数（倍）	0.78	0.52
贷款偿还率	100.00	100.00
利息支付率	100.00	100.00

近两年末，发行人流动比率分别为 2.92、2.57，速动比率分别为 0.28、0.27，总体来看，近两年末发行人流动比率保持相对稳定，速动比率相对较低。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。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，预计不会对公司付息偿债造成不利影响。

近两年末，发行人资产负债率分别为 55.30%和 59.70%，整体呈小幅增长趋势。2024 年末发行人资产负债率较 2023 年末有所上升，主要系发行人业务规模扩张导致日常经营资金需求增加，发行人有息负债增长趋势与业务规模增长趋势相匹配。总体而言，公司资产负债率仍保持在合理水平。整体来看，发行人的负债结构与资产结构相匹配。

#### 2、日常经营收入及利润

发行人作为泉州市最重要城市基础设施建设、新区开发及市政府批准的重大项目建设主体，发行人在资产划转、公司战略定位和政府发展目标方面都处于泉

州市市属国企的前列。2022-2024 年度，发行人营业收入分别为 85.74 亿元、116.79 亿元和 130.00 亿元，净利润分别为 11.26 亿元、13.10 亿元和 17.95 亿元。发行人营业收入及净利润均逐年增加。发行人日常经营产生稳定的经营收入及利润将为偿还债务本息提供保障。

### 3、存量货币资金

截至 2024 年末，发行人货币资金余额为 95.67 亿元。发行人较为充足的货币资金为公司债券的本息兑付也提供了重要保障。

综上分析，报告期内，发行人偿债资金来源充足，偿债能力较强。

## 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析

### 一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况

“21 泉城 01”、“21 泉城 02”和“21 泉城 03”无担保，无其他增信措施。

为维护债券持有人合法权益，发行人采取了设立了偿债保障金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，严格履行信息披露义务等保障措施。

报告期内，各期债券内外部增信机制、偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容均未发生重大变化。

### 二、增信机制的执行情况及有效性分析

“21 泉城 01”、“21 泉城 02”和“21 泉城 03”无担保增信措施。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立了偿债保障金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

### 四、投资者保护条款情况

“21 泉城 01”、“21 泉城 02”和“21 泉城 03”在募集说明书中约定了如下投资者保护条款：

#### “（一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。

发行人承诺，在本期债券每次付息、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%；在本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，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“发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

## （二）救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在“发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

报告期内，发行人未发生触发投资者保护条款的情形。

## 第七章 公司债券本息偿付情况

报告期内，本公司已督促发行人按时履行还本付息义务，“21 泉城 01”于 2024 年 11 月 25 日赎回并提前摘牌，“21 泉城 02”于 2024 年 12 月 9 日兑付，“21 泉城 03”于 2024 年 12 月 9 日足额付息。兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。



## 第八章 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各期债券的募集资金，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；各期债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对各期债券不承担任何偿债责任；各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。

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。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

2024 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。

## 第十章 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 6 月 28 日出具了《泉州城建集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“21 泉城 01”、“21 泉城 02”、“21 泉城 03”的债项信用等级为 AAA。

## 第十一章 其他情况

### 一、报告期内发行人发生重大事项情况

2024 年度，发行人未发生需要进行临时信息披露的重大事项，无相关临时受托管理事务报告需要披露。

### 二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项

2024 年度，发行人未新增重大未决诉讼或仲裁事项。

### 三、中介机构变动情况

2024 年度，“21 泉城 01”、“21 泉城 02”、“21 泉城 03”的受托管理人和资信评级机构均未发生变更。发行人聘请的会计师事务所未发生变更。

### 四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况

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（2024 年度）》之签章页）

