

债券代码：1880291. IB、152051. SH	债券简称：18 榕城停车场债 02、PR18 榕 02
债券代码：1980068. IB、152125. SH	债券简称：19 榕城停车场债 01、PR 榕城 03
债券代码：1980160. IB、152197. SH	债券简称：19 福州城投债 01、PR 福州 01
债券代码：1980374. IB、152358. SH	债券简称：19 福州城投债 02、PR 福州 02
债券代码：2080004. IB、152386. SH	债券简称：20 福州城投债 01、PR20 福州
债券代码：2080362. IB、152656. SH	债券简称：20 福州城投债 02、20 福州 02
债券代码：2180078. IB、152775. SH	债券简称：21 福州城投债 01、21 福州 01

福州城市建设投资集团有限公司公司债券 债权代理事务报告 (2024 年度)

发行人：福州城市建设投资集团有限公司

住所：福州市台江区鳌峰街道鸡笼洲路 2 号城投榕发大厦 18-22 层



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

2025 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 2024 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【2025】D-1109 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	1
一、债券名称	1
二、债券简称及代码	1
三、核准文件及核准规模	1
四、本期债券的主要条款	2
第二章 债权人履职情况	8
一、发行人资信情况	8
二、担保物资信情况	8
三、募集资金使用情况	8
第三章 发行人 2024 年度经营及财务状况	10
一、发行人基本情况	10
二、发行人 2024 年度经营情况	10
三、发行人 2024 年度财务情况	11
四、发行人偿债意愿和能力分析	12
第四章 发行人募集资金使用情况	13
一、本期债券募集资金情况	13
二、本期债券募集资金实际使用情况	13
三、专项账户开立及运作情况	14
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	15
第六章 债券持有人会议召开情况	16
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	17
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	18
第九章 本期债券跟踪评级情况	19
第十章 其他事项	20
一、发行人的对外担保情况	20
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	20
三、相关当事人	20
四、发行人信息披露义务履行的核查情况	20
五、其他重大事项	21

第一章 本期债券概况

一、债券名称

（1）18 榕城停车场债 02、PR18 榕 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、PR 榕城 03：2019 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）

（3）19 福州城投债 01、PR 福州 01：2019 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）

（4）19 福州城投债 02、PR 福州 02：2019 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）

（5）20 福州城投债 01、PR20 福州：2020 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）

（6）20 福州城投债 02、20 福州 02：2020 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）

（7）21 福州城投债 01、21 福州 01：2021 年福州城市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
18 榕城停车场债 02、PR18 榕 02	1880291. IB、152051. SH
19 榕城停车场债 01、PR 榕城 03	1980068. IB、152125. SH
19 福州城投债 01、PR 福州 01	1980160. IB、152197. SH
19 福州城投债 02、PR 福州 02	1980374. IB、152358. SH
20 福州城投债 01、PR20 福州	2080004. IB、152386. SH
20 福州城投债 02、20 福州 02	2080362. IB、152656. SH
21 福州城投债 01、21 福州 01	2180078. IB、152775. SH

三、核准文件及核准规模

（1）停车场专项债

本次债券业经《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》（发改企业债券〔2017〕82 号）批准公开发行，核准规模 20 亿元；分三期发行。

（2）优质企业债

本次债券业经《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

公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2019〕30 号）批准公开发行，核准规模 70 亿元。

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（当期）	3.33%
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、债权人代理人	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/上海证券交易所
6、债券形式	实名制记账式债券

7、票面利率（当期）	3.00%
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%、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、债权人代理人	国开证券股份有限公司

（三）“19福州城投债01”基本要素

1、发行规模	3 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（当期）	2.85%
8、起息日	2019/5/8
9、付息日	2020 年至 2029 年每年的 5 月 8 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 5 月 8 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 5 月 8 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 5 月 8 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 5 月 8 日起至 2029 年 5 月 8 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 5 月 8 日至 2024 年 5 月 8 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、信用评级	AAA
15、募集资金用途	用于补充营运资金
16、债权代理人	国开证券股份有限公司

（四）“19福州城投债02”基本要素

1、发行规模	4亿元
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	2.55%
8、起息日	2019/12/18
9、付息日	2020年至2029年每年的12月18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12月18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12月18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12月18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12月18日起至2029年12月18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12月18日至2024年12月18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、信用评级	AAA
15、募集资金用途	1.5亿元用于中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施PPP项目、0.5亿元用于福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程PPP项目、1亿元用于永泰县生态主题公园等一揽子民生工程PPP项目、1亿元用于衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程PPP项目。

16、债权代理人	国开证券股份有限公司
----------	------------

（五）“20福州城投债01”基本要素

1、发行规模	5 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	2.40%
8、起息日	2020/1/14
9、付息日	2021 年至 2030 年每年的 1 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 2021 年至 2025 年每年的 1 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 2023 年至 2030 年每年的 1 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 2023 年至 2025 年每年的 1 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 2020 年 1 月 14 日起至 2030 年 1 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 2020 年 1 月 14 日至 2025 年 1 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%、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	1.6 亿元用于福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目、0.4 亿元用于永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目、3 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

（六）“20福州城投债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	4.06%
8、起息日	2020/11/16
9、付息日	2021 年至 2030 年每年的 11 月 16 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 2021 年至 2025 年每年的 11 月 16 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 2023 年至 2030 年每年的 11 月 16 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 2023 年至 2025 年每年的 11 月 16 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 2020 年 11 月 16 日起至 2030 年 11 月 16 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 2020 年 11 月 16 日至 2025 年 11 月 16 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、信用评级	AAA
15、募集资金用途	4 亿元用于平潭综合实验区存量管廊升级改造及维护工程（二期）PPP 项目，4 亿元用于补充营运资金。
16、债权人	国开证券股份有限公司

（七）“21福州城投债01”基本要素

1、发行规模	10 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	3.97%
8、起息日	2021/3/17
9、付息日	2022 年至 2031 年每年的 3 月 17 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 2022 年至 2026 年每年的 3 月 17 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 2024 年至 2031 年每年的 3 月 17 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 2024 年至 2026 年每年的 3 月 17 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 2021 年 3 月 17 日起至 2031 年 3 月 17 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 2021 年 3 月 17 日至 2026 年 3 月 17 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	0.7 亿元用于罗源县城区环境综合改造提升 PPP 项目,0.5 亿元用于榕发滨海应急仓储基地项目,0.5 亿元用于榕发物流园项目,3.3 亿元用于原东部 2 号农民新村安置房项目,5 亿元用于补充营运资金。
16、债权人	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

（1）“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；2024 年不涉及募集资金使用。

（2）“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；2024 年不涉及募集资金使用。

（3）“19 福州城投债 01”募集资金 3 亿元。截至报告期末，已全部用于补充营运资金，与募集说明书约定一致，2024 年不涉及募集资金使用。

（4）“19 福州城投债 02”募集资金 4 亿元，用于中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施 PPP 项目、福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目、永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目、衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程 PPP 项目建设。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；2024 年不涉及募集资金使用。

（5）“20 福州城投债 01”募集资金 5 亿元，用于福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目、永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目、补充营运资金。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；2024 年不涉及募集资金使用。

（6）“20 福州城投债 02”募集资金 8 亿元，用于平潭综合实验区存量管廊升级改造及维护工程（二期）PPP 项目、补充营运资金。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；2024 年不涉及募集资金使用。

（7）“21 福州城投债 01”募集资金 10 亿元，用于罗源县城区环境综合改造提升 PPP 项目、榕发滨海应急仓储基地项目、榕发物流园项目、原东部 2 号农民新村安置房项目、补充营运资金。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；2024 年不涉及募集资金使用。

第三章 发行人 2024 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：福州市台江区鳌峰街道鸡笼洲路2号城投榕发大厦18-22层

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 2024 年度经营情况

表 1：2024 年收入和成本情况

单位：亿元

业务板块	2024 年				2023 年			
	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（%）
住宿、餐饮等服务业	0.21	0.22	-8.16	0.04	0.16	0.34	-108.42	0.03
房屋租赁以及物业管理	4.88	3.41	30.06	0.94	4.15	3.8	8.32	0.65
建筑工程	69.11	62.75	9.2	13.38	102.38	93.56	8.61	16.15
房地产销售	135.52	105.99	21.78	26.25	138.96	102.83	26	21.92
拆迁劳务	0.08	0	100	0.02	0.33	0	100	0.05
贸易收入	295.2	293.39	0.61	57.17	377.68	374.76	0.77	59.58
设计咨询	2.36	0.97	58.89	0.46	2.04	1.22	40.28	0.32

市政项目及 代建管理费 收入	1.46	0.34	76.53	0.28	1.83	0.61	66.84	0.29
其他	7.51	4.79	36.22	1.46	6.36	3.44	45.95	1
合计	516.32	471.87	8.61	100	633.89	580.55	8.41	100

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、餐饮等服务业营业成本同比减少33.07%，毛利率同比提升92.47%，主要系减少了对餐饮及住宿租户营业的成本补贴；

（2）房屋租赁以及物业管理业务毛利率同比上升 261.28%，主要系去年奥体颐养中心有半年免租期；

（3）建筑工程业务营业收入同比减少 32.50%，营业成本同比减少 32.94%，主要系受地产等宏观环境影响，建筑工程业务量下降；

（4）拆迁劳务收入同比减少 75.79%，主要系拆迁劳务业务量减少；

（5）设计咨询业务毛利率同比增加 46.20%，主要系设计院监理板块较去年业务量增加；

（6）市政项目及代建管理费业务营业成本同比降低 43.64%，主要系代建业务分摊成本减少；

（7）其他业务营业成本同比增加 39.43%，主要系投资性房地产处置等业务成本增加。

2023-2024年，发行人分别实现营业务收入633.89亿元、516.32亿元，2024年出现较大幅度下降，主要为建筑工程业务和贸易收入下降较大导致。

2023-2024年，发行人营业务成本分别为580.55亿元、471.87亿元，2024年出现较大幅度下降，主要为建筑工程业务和贸易收入下降较大导致。

2024年，发行人期间费用为33.93亿元，较2023年增长6.24%，主要为利息费用增加所致；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 2024 年度财务情况

2024 年度占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产负债科目变动情况：

表 2：资产及变动情况

单位：亿元

资产项目	主要构成	2024 年末	较 2023 年末的变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
存货	开发成本、开发产品等	631.28	18.66	-

其他非流动资产	市政项目及片区土地收储等	1,119.78	0.64	-
---------	--------------	----------	------	---

表 3：负债及变动情况

单位：亿元

负债项目	2024 年末	2023 年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期借款	600.69	547.78	9.66	-
应付债券	299.35	284.31	5.29	-

表 4：经营数据情况

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	变动比例（%）
营业总收入	516.32	636.19	-18.84%
营业总成本	509.40	617.27	-17.48%
营业利润	4.47	19.72	-77.33%
利润总额	4.60	19.86	-76.84%
净利润	3.36	15.36	-78.13%

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2023年末、2024年末流动比率分别为2.27、2.30；速动比率分别为1.17、1.10。发行人短期指标2024年度发行人流动比率、速动比率基本保持稳定。

从长期指标来看，发行人2023年末、2024年末资产负债率分别为58.42%、61.76%，资产负债率略有上升。

截至本报告出具日，发行人主营业务收入、利润总额、净利润均出现较大幅度下降，主要为建筑工程业务和贸易收入下降较大导致，后续将继续关注发行人经营变化情况；2024年，发行人盈利能力有所下降，同时，发行人偿债指标总体保持持平，未出现重大不利变化，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

- （1）“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。
- （2）“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。
- （3）“19 福州城投债 01”于 2019 年 4 月 29 日成功发行，募集资金 3 亿元。
- （4）“19 福州城投债 02”于 2019 年 12 月 13 日成功发行，募集资金 4 亿元。
- （5）“20 福州城投债 01”于 2020 年 1 月 10 日成功发行，募集资金 5 亿元。
- （6）“20 福州城投债 02”于 2020 年 11 月 12 日成功发行，募集资金 8 亿元。
- （7）“21 福州城投债 01”于 2021 年 3 月 12 日成功发行，募集资金 10 亿元。

二、本期债券募集资金实际使用情况

（1）“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；2024 年不涉及募集资金使用。

（2）“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；2024 年不涉及募集资金使用。

（3）“19 福州城投债 01”募集资金 3 亿元。截至报告期末，已全部用于补充营运资金，与募集说明书约定一致，2024 年不涉及募集资金使用。

（4）“19 福州城投债 02”募集资金 4 亿元，用于中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施 PPP 项目、福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目、永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目、衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程 PPP 项目建设。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；2024 年不涉及募集资金使用。

（5）“20 福州城投债 01”募集资金 5 亿元，用于福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目、永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目、补充营运资金。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；2024 年不涉及募集资金使用。

（6）“20 福州城投债 02”募集资金 8 亿元，用于平潭综合实验区存量管廊升级改造及维护工程（二期）PPP 项目、补充营运资金。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；2024 年不涉及募集资金使用。

（7）“21 福州城投债 01”募集资金 10 亿元，用于罗源县城区环境综合改造提升 PPP 项目、榕发滨海应急仓储基地项目、榕发物流园项目、原东部 2 号农民新村安置房项目、补充营运资金。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；2024 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

（1）2024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1,864.80万元。

（2）2024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2,102.40万元。

（3）2024年5月8日，已按时偿还“19福州城投债01”本金3,000万元、利息1,128.00万元。

（4）2024年12月18日，已按时偿还“19福州城投债02”本金4,000万元、利息1,273.60万元。

（5）2024年1月14日，已按时偿还“20福州城投债01”本金5,000万元、利息1,710.00万元。

（6）2024年11月16日，已按时偿还“20福州城投债02”本金8,000万元、利息2,923.20万元。

（7）2024年3月17日，已按时偿还“21福州城投债01”本金10,000万元，利息3,970.00万元。

第九章 本期债券跟踪评级情况

截至 2024 年 6 月 28 日，发行人发布《福州城市建设投资集团有限公司 2024 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	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	13,200.00	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	6,100.00	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	4,684.24	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	11,000.00	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	34,000.00	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	36,000.00	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	31,500.00	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	1,000.00	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	1,000.00	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	2,000.00	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	39,000.00	2023/12/21	2028/12/22	否
连江县国有资产投资集团有限公司	保证担保	人民币	73,600.00	2022/8/19	2037/8/18	否

二、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、发行人信息披露义务履行的核查情况

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 2024 年 4 月 25 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司关于注册地址变更的公告》。

（2）发行人于 2024 年 4 月 30 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》及审计报告。

（3）发行人于 2024 年 8 月 30 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司 2024 年半年度报告》及 2024 年半年度财务报告。

（4）发行人于 2024 年 12 月 16 日披露了《福州城市建设投资集团有限公司关于监事发生变动的公告》。

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》第十二条规定的内容。

（此页无正文，为《福州城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

