

债券代码：2380248.IB、270102.SH

债券简称：23 城厢城投债 01、23 城厢 01

债券代码：2480028.IB、271128.SH

债券简称：24 城厢城投债 01、24 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 (2024 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

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《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2024 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

第一章	本期债券概况	4
一、	债券名称	4
二、	债券简称及代码	4
三、	核准文件及核准规模	4
四、	本期债券的主要条款	4
第二章	债权代理人履职情况	6
一、	发行人资信情况	6
二、	担保物资信情况	6
三、	募集资金使用情况	6
第三章	发行人 2024 年度经营及财务状况	8
一、	发行人基本情况	8
二、	发行人 2024 年度经营情况	8
三、	发行人 2024 年度财务情况	8
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及专项账户运作情况与核查情况	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	13
第五章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	14
第六章	债券持有人会议召开情况	17
第七章	募集说明书中约定的其他义务的执行情况	18
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	19
第九章	本期债券跟踪评级情况	20
第十章	其他事项	21
一、	发行人的对外担保情况	21
二、	发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	22
三、	相关当事人	22
四、	其他重大事项	23

第一章 本期债券概况

一、债券名称

（一）23 城厢城投 01、23 城厢 01：2023 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）24 城厢城投 01、24 城厢 01：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（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
24 城厢城投债 01、24 城厢 01	2480028.IB、271128.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。

四、本期债券的主要条款

（一）“23城厢城投债01”基本要素

1、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）
2、发行总额	5 亿元
3、债券期限	5 年
4、票面利率	4.24%
5、发行价格	100 元
6、发行方式	本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式
7、发行范围及对象	合格机构投资者
8、登记托管	在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管
9、发行日	2023/8/11
10、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
11、付息日	本期债券存续期内每年的 8 月 15 日为上一个计息年度的付息日
12、兑付日	本期债券的兑付日为 2028 年 8 月 15 日
13、监管银行	国家开发银行福建省分行

14、债权代理人	国开证券股份有限公司
15、信用级别	主体 AA/债项 AAA
16、增信情况	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

(二) “24城厢城投债01”基本要素

1、债券名称	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）
2、发行总额	0.6 亿元
3、债券期限	5 年
4、票面利率	2.67%
5、发行价格	100 元
6、发行方式	本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式
7、发行范围及对象	合格机构投资者
8、登记托管	在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管
9、发行日	2024/7/09
10、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
11、付息日	本期债券存续期内每年的 7 月 11 日为上一个计息年度的付息日
12、兑付日	本期债券的兑付日为 2029 年 7 月 11 日
13、监管银行	国家开发银行福建省分行
14、债权代理人	国开证券股份有限公司
15、信用级别	主体 AA/债项 AAA
16、增信情况	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

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。

（一）“23 城厢城投债 01”募集资金使用情况

“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 2024 年末，募集资金已全部使用完毕。2024 年不涉及募集资金使用。

（二）“24 城厢城投债 01”募集资金使用情况

“24 城厢城投债 01”募集资金 0.6 亿元，其中 3,600 万元用于龙德井片区危旧房改造项目，2,400 万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 2024 年末，募集资金已全部使用完毕。2024 年涉及募集资金使用情况如下：

2024 年末募集资金使用情况表

单位：万元

募集年份	债券名称	募集资金总额	已累计使用募集资金总额	年末尚未使用募集资金总额	履行的程序	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
2024	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券 (第一期)	6,000.00	6,000.00	0	依照公司内部控制程序的相关规定	运作规范	是

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：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

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 2024 年度经营情况

2024 年，发行人的营业收入为 104,229.67 万元。发行人近两年营业收入构成及占比情况如下：

表 2023 年-2024 年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	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
项目建设收入	57,623.84	52,474.82	8.94	16.53	75,953.75	67,046.99	11.73	72.83
拆迁项目收入	12,722.19	11,805.28	7.21	3.65	18,889.18	17,527.79	7.21	18.11
代建管理费收入	2,941.55	0.00	100.00	0.45	4,348.95	8.06	99.81	4.17
公墓出售管理收入	243.48	106.82	56.13	0.07	416.40	61.68	85.19	0.40
卫生服务收入	157.25	357.06	-127.07	0.05	404.43	458.39	-13.34	0.39
安置房销售	238,256.50	208,052.54	12.68	68.34	-	-	-	-
其他业务小计	36,675.40	34,199.67	6.75	10.52	4,276.53	1,630.67	61.87	4.10
合计	348,620.21	306,996.18	11.94	100.00	104,289.24	86,733.58	16.83	100.00

经营情况分析：

拆迁项目收入：征迁项目完成导致本年整体收入下滑。

代建管理费收入：代建管理项目完工移交，新增项目减少导致收入下滑。

公墓出售管理收入：主要系公墓销售量减少，但本年度骨灰堂重新装修折旧成本增加，导致毛利率大幅下降。

卫生服务收入：主要系收费标准降低，而固定成本占比较高，导致亏损。

安置房销售收入：公司自筹资金建设，建成后以评估价格为基准价格向符合准购条件的对象销售经济适用房等保障性住房，目前已取得收入。

其他业务小计：主要系本期投资性房地产出售大幅增加导致其他业务收入成本大幅变动。

三、发行人 2024 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：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	3.70	-50.50	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和偿还债务所支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金导致减少
应收账款	对政府类部门的应收账款	22.55	56.40	主要系龙德井安置房销售、投资性房地产销售导致的应收账款的增加
预付款项	对福建大湖建设工程有限公司莆田分公司的预付账款	1.33	14,748.16	主要系预付城厢区月塘南片区地块一项目款导致增加
其他应收款	与合并范围外的关联方往来	14.99	50.14	主要是合并范围外关联方往来增加导致

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
	及应收政府往来款			
存货	城厢区木兰铁岭片区改造项目	17.53	-30.25	主要系龙德井项目部分地块已完工并开始出售确认收入，同步结转成本导致减少
其他流动资产	待抵扣进项税	4.10	-19.85	-
债权投资	福建中冶祥宇投资发展有限公司不良资产	2.96	-2.92	-
长期股权投资	对联营企业福建钟潭文化旅游投资有限公司等公司的投资	11.11	100.57	主要系本年度对福建钟潭文化旅游投资有限公司追加投资导致
其他权益工具投资	对智慧能源(莆田)有限公司的投资	0.24	-0.03	-
投资性房地产	城厢区城港大道坂头安置房、东圳水库水环境综合治理工程房屋搬迁安置房、荔园路二期下黄安置房等投资性房地产	20.67	-15.65	-
固定资产	房屋及建筑物	0.24	153.75	本年度将部分投资性房地产转为自用导致固定资产增加
在建工程	城厢区樟林软件园基础设施建设项目、城厢区 5G 数字产业园基础设施建设项目等项目	29.68	52.73	主要系项目成本增加导致
无形资产	停车场特许经营权	3.42	-5.33	-
长期待摊费用	东风公墓零星工程	0.00	-	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
递延所得税资产	可抵扣亏损及资产减值准备可抵扣暂时性差异	0.44	122.18	递延所得税资产增加主要系子公司莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司本年利润总额亏损，亏损主要源于财务费用（借款利息费用化）及停车场特许权项目折旧成本，考虑公司目前在建的产业园项目逐渐完工，预计能够带来收益，预计国投公司未来能够持续盈利，符合计提递延所得税资产的条件。

（二）主要负债情况及其变动原因

主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	0.13	-	-	本年度新增短期借款导致增加
应付账款	10.01	5.05	98.19	应付工程款增加导致
预收款项	0.05	0.05	-10.05	-
合同负债	0.44	0.19	133.12	预收售房款导致增加
应付职工薪酬	0.00	0.00	55.6	应付职工薪酬工资导致增加
应交税费	2.65	1.64	62.16	安置房销售收入大幅增加同步带来应纳税额的增加
其他应付款	6.26	6.75	-7.34	-
一年内到期的非流动负债	11.39	2.89	293.88	长期债务一年内到期增加导致
其他流动负债	0.04	0.02	139.67	合同负债增加同步带来待转销项税增加导致
流动负债合计	30.97	16.59	86.69	主要系应付账款、应交税费、一年内到期的非流动负债的增加

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
长期借款	39.77	31.63	25.74	—
应付债券	5.24	4.61	13.56	—
长期应付款	36.02	38.38	-6.13	—
递延收益	0.01	0.01	-27.39	—

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利息。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 年度和 2024 年度流动比率分别为 3.75、2.07，速动比率分别为 1.92、1.51。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，发行人有较强的短期偿债能力。

从长期指标来看，发行人 2023 年度和 2024 年度资产负债率分别为 67.97%、72.61%，2024 年度有所上升，主要是长期借款增加所致。

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，发行人偿债能力正常。

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、债券募集资金情况

（一）“23 城厢城投债 01” 债券募集资金情况

“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。

（二）“24 城厢城投债 01” 债券募集资金情况

“24 城厢城投债 01” 募集资金 0.6 亿元，其中 3,600 万元用于龙德井片区危旧房改造项目，2,400 万元用于补充营运资金。

二、债券募集资金实际使用情况

（一）“23 城厢城投债 01” 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。2024 年不涉及募集资金使用情况。

（二）“24 城厢城投债 01” 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 2024 年末，募集资金已全部使用完毕。2024 年涉及募集资金使用情况如下：

2024 年末募集资金使用情况表

单位：万元

募集年份	债券名称	募集资金总额	已累计使用募集资金总额	年末尚未使用募集资金总额	履行的程序	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
2024	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者	6,000.00	6,000.00	0	依照公司内部控制程序的相关规定	运作规范	是

	公开发行 企业债券 (第一期)						
--	-----------------------	--	--	--	--	--	--

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

（一）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）

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。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“第六条 偿债保障措施”不存在重大差异。

报告期内，公司经营情况未发生重大不利变化。

（二）莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券(第一期)

本期债券发行规模 0.6 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。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“第六条 偿债保障措施”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、偿债保障措施的执行情况

截至本报告出具日，发行人偿债保障措施均按《募集说明书》约定有效执行。

二、本息偿付情况

2024年8月12日，已按时偿还“23城厢城投债01”利息2120万元。

第九章 本期债券跟踪评级情况

2024 年跟踪评级报告已于 2024 年 5 月 28 日披露，维持发行人主体信用级别为 AA，维持债券信用级别为 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

担保方	被担保方	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	担保方
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	12,681.00	2021/1/1	2028/6/22	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	9,288.00	2020/8/19	2028/6/22	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	8,508.43	2020/7/6	2028/6/22	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	1,981.00	2021/1/1	2028/6/22	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	707.00	2020/12/18	2028/6/22	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	567.40	2020/7/22	2028/6/22	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	212.29	2020/7/6	2028/6/22	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	7,200.00	2020/8/21	2025/8/21	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	8,022.00	2020/11/5	2028/9/28	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

担保方	被担保方	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	担保方
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	7,564.00	2020/11/6	2028/9/28	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	2,491.00	2020/11/6	2028/9/28	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	75.00	2020/11/5	2028/9/28	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	6,000.00	2023/6/15	2026/6/15	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	7,458.30	2023/9/27	2026/9/26	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	3,000.00	2024/1/15	2027/1/15	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	3,670.00	2024/5/17	2025/5/17	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
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	3,000.00	2024/1/26	2025/1/26	否	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人不涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，本期债券的债权代理人、资信评级机构和审计机构均未发生变动。

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、上海证券交易所等网站披露。
2024 年度披露情况如下：

- 1、发行人于 2024 年 4 月 30 日披露了 2023 年年度报告和财务报告。
- 2、发行人于 2024 年 5 月 17 日披露了《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司关于法定代表人、总经理发生变更的公告》。
- 3、国开证券于 2024 年 6 月 28 日披露了《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司公司债券 2023 年度发行人履约能力及偿债能力分析报告》和《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）》
- 4、发行人于 2024 年 8 月 30 日披露了 2024 年半年度报告和财务报告。

五、其他重大事项

报告期内，未发生《受托管理人行为准则》第十二条的相关情形。

（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
债券代理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

