

泉州城建集团有限公司公司债券

2024 年度受托管理事务报告

泉州城建集团有限公司



(住所：福建省泉州市丰泽区安吉南路 688 号泉州城建大厦)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二五年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）或《证券交易所公司债券挂牌转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、泉州城建集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于泉州城建集团有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	7
七、债券的本息偿付情况.....	8
八、募集说明书中约定的其他义务.....	8
九、债券持有人会议召开的情况.....	8
十、发行人出现重大事项的情况.....	9
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效	9

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，泉州城建集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：22 泉城 01、22 泉城 02、23 泉城 01、24 泉城 01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	137990.SH	137991.SH	115610.SH	241382.SH
债券简称	22 泉城 01	22 泉城 02	23 泉城 01	24 泉城 01
债券名称	泉州城建集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	泉州城建集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	泉州城建集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	泉州城建集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
债券期限	3 (年)	5 (年)	3 (年)	5 (年)
发行规模 (亿元)	4.00	4.00	7.00	10.00
债券余额 (亿元)	4.00	4.00	7.00	10.00
发行时初始票面利率	2.60%	3.09%	2.97%	2.09%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况(如发行人行使票面利率调整权)	不适用	不适用	不适用	不适用
起息日	2022 年 10 月 24 日	2022 年 10 月 24 日	2023 年 07 月 10 日	2024 年 08 月 08 日
还本付息方式	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2024 年 10 月 24 日(如遇法定节假日或休息日顺延)	2024 年 10 月 24 日(如遇法定节假日或休息日顺延)	2024 年 07 月 10 日(如遇法定节假日或休息日顺延)	不涉及
担保方式	无担保	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA/-	AAA/-	AAA/-	AAA/-
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/-	AAA/-	AAA/-	AAA/-

二、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人未发生重大事项。

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为土地开发；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）。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板 块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	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 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	20,309,774.04	17,974,890.96	12.99
负债合计	12,125,015.52	9,940,595.70	21.97
所有者权益合计	8,184,758.52	8,034,295.26	1.87
归属母公司所有者权益合计	8,113,519.11	7,969,186.85	1.81
营业收入	1,300,021.07	1,167,889.66	11.31
营业成本	1,032,802.16	960,236.08	7.56
营业利润	195,976.40	142,094.06	37.92
利润总额	196,411.76	142,299.31	38.03
净利润	179,510.16	131,024.80	37.00
归属母公司所有者的净利润	177,833.82	131,949.72	34.77
经营活动产生的现金流量净额	167,692.52	-298,994.78	156.09
投资活动产生的现金流量净额	-1,416,506.66	-815,223.61	-73.76
筹资活动产生的现金流量净额	1,368,415.10	1,300,181.88	5.25
现金及现金等价物净增加额	119,600.96	185,963.49	-35.69

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产负债率 (%)	59.70	55.30	7.95
流动比率	2.57	2.92	-12.07
速动比率	0.27	0.28	-4.58

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

22 泉城 01、22 泉城 02、23 泉城 01 募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

截至报告期末，报告期内涉及募集资金使用的各期债券，募集资金约定用途与最终用途情况如下表所示：

表：24 泉城 01 募集资金使用情况

债券代码：241382.SH	
债券简称：24 泉城 01	
发行金额（亿元）：10.00	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券的募集资金将用于偿还到期债务.	偿还公司债券赎回本金

报告期内，发行人不涉及募集资金用途调整。截至报告期末，上述列表中各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

(二) 募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

(三) 固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

(一) 发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 1,167,889.66 万元和 1,300,021.07 万元，净利润分别为 131,024.80 万元和 179,510.16 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -298,994.78 万元和 167,692.52 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

(二) 发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人现持有已注册待发行公司债券批文规模 20.00 亿元、非金融企业债务融资工具批文规模 24.40 亿元。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

(一) 内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

(二) 偿债保障措施及变动情况

发行人为各期债券制定的偿债保障措施及投资者权益保护条款详见各期债券募集说明书。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

(三) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。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。

七、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
137990.SH	22 泉城 01	单利计息，到期偿付	每年 10 月 24 日付息	3 (年)	2025 年 10 月 24 日
137991.SH	22 泉城 02	单利计息，到期偿付	每年 10 月 24 日付息	5 (年)	2027 年 10 月 24 日
115610.SH	23 泉城 01	单利计息，到期偿付	每年 7 月 10 日付息	3 (年)	2026 年 07 月 10 日
241382.SH	24 泉城 01	单利计息，到期偿付	每年 8 月 8 日付息	5 (年)	2029 年 08 月 08 日

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

(二) 报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
137990.SH	22 泉城 01	发行人已于 2024 年 10 月 24 日按时完成上年度付息兑付工作
137991.SH	22 泉城 02	发行人已于 2024 年 10 月 24 日按时完成上年度付息兑付工作
115610.SH	23 泉城 01	发行人已于 2024 年 07 月 10 日按时完成上年度付息兑付工作
241382.SH	24 泉城 01	报告期内，本期债券不涉及本息偿付

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人未出现重大事项。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

(此页无正文，为《泉州城建集团有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页)

