

债券简称：19榕建01

债券代码：155523.SH

债券简称：20榕建01

债券代码：163581.SH

福州建工集团有限公司
公开发行公司债券
受托管理事务报告
(2021年度)

受托管理人：长江证券股份有限公司



2022年6月

声 明

长江证券股份有限公司（以下简称“长江证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人相关信息披露文件、福州建工集团有限公司（以下简称“福州建工”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件及第三方中介机构出具的专业意见。

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

目 录

第一章 本期债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	7
第三章 发行人 2021 年度经营与财务状况	8
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	12
第五章 发行人偿债意愿和偿债能力分析	13
第六章 发行人内外部增信和偿债保障措施执行情况及有效性分析	14
第七章 本期债券本息偿付情况	15
第八章 债券持有人会议召开情况	16
第九章 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	17
第十章 发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况	18

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

福州建工集团有限公司

二、核准文件和核准规模

2019 年 6 月 18 日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1056 号文”核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券，可采取分期发行方式。

三、本期债券基本情况

（一）福州建工（集团）总公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

1.债券名称：福州建工（集团）总公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

2.债券简称及代码：19 榕建 01（155523.SH）

3.发行主体：福州建工集团有限公司

4.发行规模：3 亿元

5.债券余额：3 亿元

6.发行期限：5 年

7.票面利率：5.48%

8.债券起息日：2019 年 9 月 3 日

9.债券兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 9 月 3 日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的兑付日为 2022 年 9 月 3 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.还本付息方式：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。

11.担保情况：无担保

12.信用级别：主体评级为 AA，债券评级为 AA。

13.投资者回售选择权/发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期

债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券票面金额在第 3 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人。

14.债券主承销商：长江证券股份有限公司、九州证券股份有限公司

15.受托管理人：长江证券股份有限公司

16.募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务。

（二）福州建工（集团）总公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

1. 债券名称：福州建工（集团）总公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

2.债券简称及代码：20 榕建 01（163581.SH）

3.发行主体：福州建工集团有限公司

4.发行规模：4 亿元

5.债券余额：4 亿元

6.发行期限：5 年

7.票面利率：3.93%

8.债券起息日：2020 年 5 月 27 日

9.债券兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 5 月 27 日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的兑付日为 2023 年 5 月 27 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.还本付息方式：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。

11.担保情况：无担保

12.信用级别：主体评级为 AA，债券评级为 AA。

13.投资者回售选择权/发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择

在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券票面金额在第 3 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人。

14.债券主承销商：长江证券股份有限公司、九州证券股份有限公司

15.受托管理人：长江证券股份有限公司

16.募集资金用途：本期公开发行公司债券募集资金中 3.6 亿元用于偿还有息负债，0.4 亿元用于补充流动资金。

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等相关要求，长江证券作为“19 榕建 01”、“20 榕建 01”受托管理人，在公司债券存续期内，严格建立对发行人的定期跟踪机制，对公司资信状况、经营及财务能力、募集资金的使用、公司债券还本付息、增信机制、信息披露等通过定期和不定期核查以及每年至少一次现场核查等方式进行持续跟踪，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，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。

第三章 发行人 2021 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

- 1.中文名称：福州建工集团有限公司
- 2.法定代表人：林祥武
- 3.注册地址：福建省福州市福新路 315 号
- 4.公司网址：www.fzjgit.com
- 5.电子邮箱：Fzjgit-1998@163.com
- 6.报告期末控股股东名称：福州古厝集团有限公司¹
- 7.报告期末实际控制人名称：福州市人民政府国有资产监督管理委员会

二、发行人 2021 年度经营情况

报告期末，发行人实现营业收入 573,252.49 万元，较上年同期增长 23.14%；实现利润总额 50,793.06 万元，较上年同期增加 8.41%；实现净利润 37,047.81 万元，较上年同期增加 7.29%；实现归属于母公司所有者净利润 37,497.78 万元，较上年同期增长 8.46%。

最近两年，发行人各业务板块收入成本情况如下表：

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
1.主营业务小计	56.76	44.92	20.86	99.01	46.18	34.06	26.25	99.21
建筑工程	31.93	30.38	4.85	55.70	25.40	23.63	6.97	54.56
房地产销售	22.42	12.96	42.19	39.11	18.85	9.09	51.78	40.49
物业管理	0.12	0.12	-	0.21	0.11	0.12	-9.09	0.24
勘察设计	1.25	0.79	36.80	2.18	0.95	0.58	38.95	2.04
检测服务	0.83	0.56	32.53	1.45	0.72	0.56	22.22	1.55
其他主营业务	0.20	0.11	45.00	0.35	0.15	0.07	53.33	0.32
2.其他业务小计	0.57	1.70	-198.25	0.99	0.37	1.50	-305.41	0.79
代建项目	0.05	0.04	20.00	0.09	0.07	0.04	42.86	0.15
租赁	0.50	1.66	-232.00	0.87	0.28	1.44	-414.29	0.60
其他	0.01	0.01	-	0.02	0.02	0.02	-	0.04
合计	57.33	46.62	18.68	100.00	46.55	35.56	23.61	100.00

¹ 2022 年 3 月，福州建工集团有限公司控股股东由福州市国有资产投资发展集团有限公司变更为福州古厝集团有限公司，当前已完成工商变更登记。

2021 年公司建筑工程毛利率较 2020 年下降 30.34%，主要是 2021 年受原材料市场供应影响，原材料价格上涨，叠加劳务成本上升，导致营业成本增幅大于收入增幅所致。

2021 年公司房地产销售板块业务成本较 2020 年同比增加 42.57%，主要是 2021 年确认收入、结转成本的保障房业务占比较高且保障房业务毛利一般较低所致。

2021 年公司物业管理板块毛利率较 2020 年上升 100%，主要是 2021 年物业管理收入因交房率上升和收回往年欠缴的物业费而较大幅度增加，且公共设施设备维护维修成本有所降低，从而亏损大幅减少所致。

2021 年公司勘察设计板块营业收入较 2020 年同比增加 31.58%，营业成本同比增加 36.21%，主要是 2021 年设计勘察图审等业务量增长，从而营业收入、营业成本均有所增加。

2021 年公司检测服务板块毛利率较 2020 年上升 46.39%，主要是 2021 年检测中心积极开拓市场，以桥梁和桩基为突破口，承接了毛利率较高的订单，同时严格控制外包劳务成本，提升了综合毛利率。

2021 年公司主营业务中的其他业务营业收入较 2020 年同比增加 33.33%，主要原因：1、公司承办三合一金砖会议，会展收入有所增加；2、2020 年公司对承租国有房屋的服务业小微企业和个体工商户免除上半年 3 个月租金，2021 年不动产租赁收入同比增加。

2021 年公司代建项目板块毛利率较 2020 年下降 53.33%，主要是代建人员人工成本增加所致。

2021 年公司租赁板块营业收入同比增加 78.57%，毛利率上升 44.00%，主要是 2021 年海峡国际会展租金收入大幅增加所致。

2021 年公司其他业务中的其他板块营业收入和营业成本均同比下降 50%，主要是代扣代缴水电费和资料费有所减少所致。

三、发行人 2021 年度财务情况

（一）发行人资产情况

1. 发行人期末余额变动比例超过 30% 的资产项目

单位：亿元、%

项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例	上期末余额	变动比例
应收票据	1.25	0.61	0.03	4,066.67
预付款项	0.45	0.22	0.65	-30.77
其他应收款	0.94	0.46	3.22	-70.81
合同资产	12.39	6.07	6.40	93.59
固定资产	2.98	1.46	0.45	562.22
无形资产	0.05	0.02	0.28	-82.14
长期待摊费用	0.11	0.05	0.01	1,000.00

发生变动的原因：

2021 年末公司应收票据较 2020 年末同比增加 4,066.67%，主要是商业承兑汇票结算规模大幅增加且受执行新金融工具准则调整影响所致。

2021 年末公司预付款项较 2020 年末同比减少 30.77%，主要是公司收到发票报账结转及预付材料款减少所致。

2021 年末公司其他应收款较 2020 年末同比减少 70.81%，主要是公司收回三建资信保证金所致。

2021 年末公司合同资产较 2020 年末同比增加 93.59%，主要是执行新金融工具准则和新收入准则的影响所致。

2021 年末公司固定资产较 2020 年末同比增加 562.22%，主要是高新区建筑生产基地本期完工转固定资产所致。

2021 年末公司无形资产较 2020 年末同比减少 82.14%，主要是部分土地使用权转投资性房地产所致。

2021 年末公司长期待摊费用较 2020 年末同比增加 1,000.00%，主要是宁德项目工程装修费和海峡国际会展景观及附属道路整治提升改造项目计提所致。

2. 资产受限情况

单位：亿元、%

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例
货币资金	9.84	0.19	-	1.93
应收票据	1.25	1.25	-	100.00
投资性房地产	39.89	2.88	-	7.22
固定资产	2.98	0.07	-	2.35
合计	53.96	4.39	-	-

3. 发行人所持重要子公司股权受限的情况

截至报告期末，发行人直接或间接持有的重要子公司股权不存在权利受限的

情况。

（二）发行人负债情况

1. 发行人期末余额变动比例超过 30% 的负债项目

单位：亿元、%

项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例	上年末余额	变动比例
短期借款	9.00	6.34	5.97	50.75
应付职工薪酬	0.04	0.03	0.06	-33.33
长期借款	4.89	3.44	7.12	-31.32
递延收益	0.72	0.50	0.47	53.19

发生变动原因：

2021 年末公司短期借款较 2020 年末同比增加 50.75%，主要是质押借款和信用借款增加所致。

2021 年末公司应付职工薪酬较 2020 年末同比减少 33.33%，主要是短期薪酬减少所致。

2021 年末公司长期借款较 2020 年末同比减少 31.32%，主要是保证及抵押借款减少所致。

2021 年末公司递延收益较 2020 年末同比增加 53.19%，主要是租赁住房项目中央财政补助增加所致。

2. 有息债务及其变动情况

报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：30.69 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 36.44 亿元，有息债务同比变动 18.74%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：11.55 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 14.29 亿元，占有息债务余额的 39.22%；银行贷款余额 20.15 亿元，占有息债务余额的 55.30%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 2.00 亿元，占有息债务余额的 5.49%。

3. 利润及其他损益来源情况

报告期利润总额：5.08 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.43 亿元

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

“19 榕建 01”募集资金总额 3 亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。发行人按照相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。长江证券对募集资金专项账户进行核查，截至报告期末，募集资金已按募集说明书的约定使用完毕。

“20 榕建 01”募集资金总额 4 亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，3.6 亿元用于偿还有息债务，0.4 亿元用于补充流动资金。发行人按照相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。长江证券对募集资金专项账户进行核查，截至报告期末，募集资金已按募集说明书的约定使用完毕。

上述核查情况与发行人的定期报告披露情况一致。

第五章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，“19 榕建 01”和“20 榕建 01”未出现本息偿付违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	本期末	上年度末	变动比例（%）
流动比率	1.05	1.03	1.94
速动比率	0.41	0.37	10.81
资产负债率（%）	69.56	69.01	0.80
利息保障倍数	5.25	5.61	-6.42

从短期偿债指标来看，截至报告期末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.05 和 0.41，较上年末分别增加 1.94%和 10.81%。

从长期偿债指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率 69.56%，较上年末增长 0.80%。

从利息保障倍数来看，截至报告期末，发行人利息保障倍数为 5.25，较上年末下降 6.42%。

报告期内，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。

第六章 发行人内外部增信和偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、增信机制变动情况及有效性分析

“19 榕建 01”、“20 榕建 01”均未设置担保等增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人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

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，按照要求进行信息披露。

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。

第七章 本期债券本息偿付情况

“19 榕建 01”的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 9 月 3 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2020 年至 2022 年每年的 9 月 3 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。

报告期内，“19 榕建 01”已完成第 2 年付息事项。

“20 榕建 01”的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 5 月 27 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 5 月 27 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。

报告期内，“20 榕建 01”已完成第 1 年付息事项。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第九章 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

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项情况及受托管理人应对措施

报告期内，发行人发生 1 次重大事项，主要涉及中发行人公司改制、更名及控股股东变更，受托管理人及时针对相关事项与发行人进行核实并出具临时受托事务报告，具体如下：

重大事项	披露的临时受托事务报告文件 /根据具体情况的其他措施	处理结果
发行人公司改制、更名及控股股东变更	《关于福州建工（集团）总公司公司改制、更名及控股股东变更的临时受托管理事务报告（2021 年度第一次）》	对发行人偿债能力无重大不利影响

第十章 发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人募集说明书中无约定的其他义务。

（此页无正文，为长江证券股份有限公司关于《福州建工集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021年度）》的签章页）

债券受托管理人：长江证券股份有限公司（公章）



2022年6月24日