

债券简称：20 晋江开发绿色债
G20 晋开

债券代码：2080023.IB
152396.SH

福建省晋江市工业园区开发建设有限公司

住所：晋江经济开发区（五里园）长安路 3 号科技综合大楼

2020 年福建省晋江市工业园区开发建设有限公司绿色债券 债权代理事务报告 (2023 年度)

债权代理人：德邦证券股份有限公司



(住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼)

2024 年 6 月



重要声明

德邦证券股份有限公司（以下简称“德邦证券”）编制本报告的内容及信息均来源于福建省晋江市工业园区开发建设有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《福建省晋江市工业园区开发建设有限公司公司债券 2023 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以及发行人向德邦证券出具的说明文件。

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德邦证券所作的承诺或声明。



第一节 本期债券基本情况

- 1、债券名称：2020 年福建省晋江市工业园区开发建设有限公司绿色债券。
- 2、债券简称：20 晋江开发绿色债/ G20 晋开
- 3、证券代码：2080023.IB（银行间）、152396.SH（上交所）。
- 4、发行首日：2020 年 2 月 18 日。
- 5、发行总额：人民币 7.6 亿元。
- 6、债券期限：5 年期。

7、债券利率：本期债券采用固定利率，存续期限内票面利率为 4.00%，在本期债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

8、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5 个计息年度末分别按照债券发行总额 30%、30%、40%的比例偿还债券本金，最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

9、担保方式：本期债券由福建省晋江城市建设投资开发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。

10、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级，本期债券的信用级别为 AA+级。



第二节 债权代理人履行职责情况

报告期内，债权代理人依据相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债权代理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、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、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债券债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

经债权代理人持续关注和调查了解，发行人 2023 年度经营状况、财务状况正常，资信状况稳定，本次债券募集资金的用途与募集说明书的约定一致。在报告期内，债权代理人持续、积极地督导发行人及时履行信息披露义务。同时，债权代理人已督促发行人按期足额还本付息，我公司将持续掌握受托债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。



第三节 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

名称：福建省晋江市工业园区开发建设有限公司

成立日期：1998年6月25日

注册资本：人民币9,800万元

法定代表人：柯华贵

公司类型：有限责任公司

住所：晋江经济开发区（五里园）长安路3号科技综合大楼

注册资本：9,800.00万元

经营范围：一般项目：市政设施管理；园区管理服务；房地产经纪；房地产咨询；房地产评估；建筑工程用机械制造；以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；住房租赁。（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；住宿服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

信息披露事务人：柯华贵

公司联系地址：福建省晋江经济开发区（五里园）长安路3号科技综合大楼

电话：0595-85738010

传真：0595-85738030

二、发行人经营情况

2023年发行人各板块收入成本明细如下：

单位：亿元，%

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
园区开发建设服务	1.96	1.70	12.97	35.40	3.00	2.67	11.25	66.47



园区产业配套服务	0.68	0.50	27.24	12.37	0.62	0.48	22.50	13.73
园区综合贸易服务	1.89	1.86	1.68	34.21	0.62	0.60	2.76	13.74
园区运营管理服务	1.00	0.22	77.93	18.02	0.27	0.06	78.72	6.06
合计	5.53	4.28	22.58%	100.00	4.52	3.81	15.71	100.00

2023年，发行人实现营业收入5.53亿元，同比上涨22.35%，归属母公司股东的净利润为1.33亿元，较上年增加17.70%。本年度发行人园区综合贸易服务收入同比增长204.84%，营业成本同比增加210.00%，主要系工业园区贸易服务收入稳步增加。园区运营管理服务收入同比增加270.37%，成本同比增加266.67%，主要系园区运营管理服务收入大幅增加所致。

三、发行人财务状况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2023年度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。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

(一) 最近两年主要会计数据

单位：亿元

项目	2023年12月31日 /2023年度	2022年12月31日 /2022年度	同比增减
总资产	97.06	94.38	2.84%
总负债	44.71	37.17	20.29%
净资产	52.35	57.21	-8.50%
归属母公司股东的净资产	52.35	57.21	-8.50%
期末现金及现金等价物余额	4.57	7.09	-35.54%
营业收入	5.53	4.52	22.35%
营业成本	4.57	4.10	11.46%
净利润	1.33	1.13	17.70%
归属母公司股东的净利润	1.33	1.13	17.70%
经营活动产生的现金流净额	11.57	-7.98	-244.99%
投资活动产生的现金流净额	-17.18	-6.35	170.55%
筹资活动产生的现金流净额	3.09	15.95	-80.63%

截至2023年12月末，发行人公司资产稳步增加，由2022年12月末的94.38亿元增加至97.06亿元，增幅为2.84%，公司规模稳步增长。



2023年发行人实现营业收入5.53亿元，同比上升了22.35%，主要系项目建设回款所致，报告期内归属母公司股东的净利润为1.33亿元，较上年增加了17.70%。

2023年度，发行人经营活动产生的现金流净额为11.57亿元，较去年同期的-7.98亿元大幅增加，经营活动产生的现金流净额由负转正，主要系收取其他与经营活动有关的现金往来款大幅增加所致；发行人投资活动产生的现金流净额由去年同期的-6.35亿元减少至-17.18亿元，负增长为170.55%，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；发行人筹资活动产生的现金流净额由去年同期15.95亿元减少至3.09亿元，降幅为80.63%，主要系偿还债务支付的现金大幅增加所致。

（二）最近两年主要财务指标

项目	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度	同比增减
流动比率	2.36	3.61	-34.63%
速动比率	1.35	2.12	-36.32%
资产负债率（%）	46.06	39.39	16.93%
息税折旧摊销前利润（亿元）（EBITDA）	1.53	1.25	22.40%
EBITDA 利息倍数	0.95	1.09	-12.84%
应收账款周转率	0.30	0.28	7.14%
存货周转率	0.13	0.14	-7.14%
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

截至2023年末，公司EBITDA为1.53亿元，较2022年增加22.40%，EBITDA利息倍数为0.95，较2022年下降12.84%，EBITDA利息倍数有所下降。截至2023年末，发行人的流动比率为2.36，较去年减少34.63%，发行人速动比率为1.35，较去年减少36.32%，发行人短期偿债能力有所下降。2023年末，发行人资产负债率为46.06%，处于合理区间内。

总体来看，公司依托晋江市、晋江经济开发区良好的经济基础，经营情况良好。公司负债率较低、货币资金较为充足，在晋江市拥有较高的市场声誉，为本期债券的偿付提供有力保证。



第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金总体情况

根据《2020年福建省晋江市工业园区开发建设有限公司绿色债券募集说明书》，本次债券拟募集资金7.60亿元，其中3.80亿元用于晋江经济开发区安东园综合污水处理厂，3.80亿元用于补充营运资金。

截至2023年12月31日，募集资金专户剩余0.82亿元。公司募集资金完全通过募集资金专项账户运作，与本期债券的募集说明书承诺用途、使用计划及其他约定一致。

二、本期债券募集资金专项账户运作与核查情况

根据《2019年福建省晋江市工业园区开发建设有限公司绿色债券账户及资金监管协议》（以下简称《资金监管协议》），发行人于福建海峡银行股份有限公司晋江支行设立本期债券募集资金监管账户，用于存放和使用债券募集资金。报告期内，发行人按照《募集说明书》及《资金监管协议》的相关规定，按时将付息资金划入偿债资金专户。截至2023年12月31日，募集资金账户剩余0.82亿元，本期债券偿债资金账户运行正常。



第五节 增信机制和偿债保障措施

本次债券由福建省晋江城市建设投资开发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。

晋江市城市建设投资开发有限责任公司作为晋江市城建项目的投资建设载体及投融资主体，主要承担城市基础设施建设、市政公用设施等城市建设的投资职能，在晋江市城市基础设施建设和国有资产经营方面具有不可替代的地位。

根据福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2022 年度、2023 年度经审计的财务报告，合并口径的主要财务指标如下：

财务指标	2023 年 12 月 31 日/年度	2022 年 12 月 31 日/年度
总资产（亿元）	1,316.29	1,207.29
总负债（亿元）	891.27	794.04
所有者权益（亿元）	425.02	413.25
流动比率（倍）	2.32	3.20
速动比率（倍）	0.73	1.05
资产负债率（%）	67.71	65.77
营业收入（亿元）	70.62	64.65
净利润（亿元）	4.92	5.04

2022 年和 2023 年度，晋江城市建设投资开发集团有限责任公司营业收入和净利润保持稳定，资产规模稳中有增，资信状况良好，担保人具备为本次债券提供较强的担保实力。



第六节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、本次债券跟踪评级情况

2023年6月27日，大公国际资信评估有限公司出具DGZX-R【2023】00650《福建省晋江市工业园区开发建设有限公司主体与相关债项2023年度跟踪评级报告》，确定福建省晋江市工业园区开发建设有限公司主体长期信用等级维持AA，评级展望维持稳定，“G20晋开/20晋江开发绿色债”的信用等级维持AA+。

二、2023年度信息披露情况

2023年度，发行人针对该期债券在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关文件及时间如下：

1、年报报告和中期报告披露

发行人于2023年4月29日披露《福建省晋江市工业园区开发建设有限公司公司债券年度报告（2022年）》、《福建省晋江市工业园区开发建设有限公司2022年度财务报告及附注（含担保人财务报告）》。

发行人于2023年8月31日披露《福建省晋江市工业园区开发建设有限公司2023年公司债券半年度报告》及未经审计的《福建省晋江市工业园区开发建设有限公司2023年半年度财务报表》。

2、付息公告及兑付公告披露

发行人于2023年2月13日披露《2020年福建省晋江市工业园区开发建设有限公司绿色债券2023年付息公告》。



第七节 债券持有人会议召开情况

2023 年度，无触发需召开持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。



第八节 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已分别于 2023 年 2 月 19 日和 2024 年 2 月 19 日足额支付本次债券当期利息，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

表：偿债能力财务指标分析统计表

项目	2023 年 12 月 31 日/2023 年度	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	同比增减
流动比率	2.36	3.61	-34.63%
速动比率	1.35	2.12	-36.32%
资产负债率（%）	46.06	39.39	16.93%
息税折旧摊销前利润（亿元）（EBITDA）	1.53	1.25	22.40%
EBITDA 利息倍数	0.95	1.09	-12.84%
应收账款周转率	0.30	0.28	7.14%
存货周转率	0.13	0.14	-7.14%
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

截至 2023 年末，公司 EBITDA 为 1.53 亿元，较 2022 年增加 22.40%，EBITDA 利息倍数为 0.95，较 2022 年下降 12.84%，EBITDA 利息倍数有所下降。截至 2023 年末，发行人的流动比率为 2.36，较去年减少 34.63%，发行人速动比率为 1.35，较去年减少 36.32%，发行人短期偿债能力有所下降。2023 年末，发行人资产负债率为 46.06%，处于合理区间内。

截至 2023 年末，发行人偿债能力未发生重大不利变化。



第九节 债券报告期内重大事项

报告期内无其他需要说明的重大事项。

(本页以下无正文)



（本页无正文，为《2020 年福建省晋江市工业园区开发建设有限公司绿色债券
债权代理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

德邦证券股份有限公司

2024 年 6 月 18 日

