

2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团
有限责任公司公司债券（品种一）和（品种二）
2023 年度债权代理事务报告并
企业履约情况及偿债能力分析报告

发行人：

福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司

主承销商：

天风证券股份有限公司

2024 年 6 月

致 2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券
(品种一) 和 (品种二) 全体持有人:

鉴于:

1、福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司(以下简称“发行人”或“公司”)与天风证券股份有限公司(以下简称“本公司”)签署了 2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券(以下简称“本次债券”)的《2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券债权代理协议》(以下简称“债权代理协议”),且该协议已生效。

2、根据《2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券募集说明书》(以下简称“募集说明书”)的规定,本次债券已于 2020 年 9 月 28 日发行完毕,本次债券全体持有人已同意委托天风证券股份有限公司作为本次债券债权代理人,代理有关本次债券的相关债权债务,在本次债券的存续期内向发行人提供相关后续服务。

本公司按照法律法规有关规定和《募集说明书》、《债权代理协议》等的约定履行主承销商、债权代理人的职责。为出具本报告,本公司对发行人 2023 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断,对本公司履行债权代理人和主承销商职责期间所了解的信息进行披露,并出具结论意见。

本公司未对本次债券的投资价值做出任何评价,也未对本次债券的投资风险做出任何判断。本次债券的投资者应自行判断和承担投资

风险。

现将截至本报告出具之日的债权代理事项报告如下：

一、本次债券基本要素

（一）债券名称：品种一全称：2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一），品种一简称“20晋江城投债01”/“20晋江01”；品种二全称：2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种二），品种二简称“20晋江城投债02”/“20晋江02”。

（二）债券代码：“20晋江城投债01”/“20晋江01”的债券代码为2080286.IB（银行间市场）、152599.SH（上交所）；“20晋江城投债02”/“20晋江02”的债券代码为2080287.IB（银行间市场）、152600.SH（上交所）。

（三）发行首日：2020年9月24日。

（四）债券发行总额：“20晋江城投债01”/“20晋江01”的发行总额为6.80亿元，“20晋江城投债02”/“20晋江02”的发行总额为11.20亿元。

（五）债券期限：本次债券期限为7年，同时设置分期偿还本金条款。从第3个计息年度开始至第7个计息年度分别逐年偿还本次债券发行总额的20%。

（六）债券利率：本次债券采用固定利率，“20晋江城投债01”/“20晋江01”的票面年利率为4.98%，“20晋江城投债02”/“20晋江02”的票面年利率为5.25%。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（七）计息期限：本次债券的计息期限自 2020 年 9 月 28 日起至 2027 年 9 月 27 日止。

（八）债券担保：“20 晋江城投债 01” / “20 晋江 01” 由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；“20 晋江城投债 02” / “20 晋江 02” 无担保。

（九）信用级别：根据东方金诚国际信用评估有限公司对本次债券的跟踪评级报告，发行人的主体级别为 AA+，“20 晋江城投债 01” / “20 晋江 01” 的信用级别为 AAA，“20 晋江城投债 02” / “20 晋江 02” 的信用级别为 AA+。

（十）主承销商：天风证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本次债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。本次债券于 2020 年 9 月 30 日在银行间市场上市流通，品种一简称“20 晋江城投债 01”，证券代码为 2080286.IB；品种二简称“20 晋江城投债 02”，证券代码为 2080287.IB；2020 年 10 月 27 日在上海证券交易所交易市场竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易，品种一简称“20 晋江 01”，证券代码为 152599.SH；品种二简称“20 晋江 02”，证券代码为 152600.SH。

（二）付息兑付情况

本次债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 9 月 28 日（如遇

法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日)。

发行人已于 2021 年 9 月 28 日全额支付“20 晋江城投债 01”/“20 晋江 01”第 1 个计息年度的利息 3,386.40 万元，全额支付“20 晋江城投债 02”/“20 晋江 02”第 1 个计息年度的利息 5,880.00 万元，不存在应付未付利息的情况。

发行人已于 2022 年 9 月 28 日全额支付“20 晋江城投债 01”/“20 晋江 01”第 2 个计息年度的利息 3,386.40 万元，全额支付“20 晋江城投债 02”/“20 晋江 02”第 2 个计息年度的利息 5,880.00 万元，不存在应付未付利息的情况。

发行人已于 2023 年 9 月 28 日全额支付“20 晋江城投债 01”/“20 晋江 01”第 3 个计息年度的利息 3,386.40 万元，全额支付“20 晋江城投债 02”/“20 晋江 02”第 3 个计息年度的利息 5,880.00 万元，不存在应付未付利息的情况。发行人已于 2023 年 9 月 28 日全额兑付“20 晋江城投债 01”/“20 晋江 01”发行总额 20%的本金 13,600.00 万元，全额兑付“20 晋江城投债 02”/“20 晋江 02”发行总额 20%的本金 22,400.00 万元。

(三) 募集资金使用情况

截至 2023 年 12 月 31 日，根据本次债券募集说明书约定，本次债券募集资金总额为 18.00 亿元，其中品种一为 6.80 亿元，用于偿还“16 晋江城投债”2020 年到期的本金和利息；品种二为 11.20 亿元，3.00 亿元用于偿还“13 晋江城投债”2020 年到期的本金和利息，5.00 亿元用于晋江市永和镇西堡新苑项目建设，3.20 亿元用于补充发行人营运资金。发行人已按照本次债券募集说明书的要求对募集资金进行

了使用。

本次债券募集资金使用情况见下表：

单位：万元

| 募集年份 | 债券名称 | 募集资金总额 | 本次已使用募集资金总额 | 已累计使用募集资金总额 | 年末尚未使用募集资金总额 | 募集资金专户运作情况 | 是否与募集说明书承诺用途一致 |
|-------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|------------|----------------|
| 2020年 | 2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一） | 68,000.00 | 68,000.00 | 68,000.00 | 0.00 | 运作规范 | 是 |
| 2020年 | 2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种二） | 112,000.00 | 111,946.50 | 111,946.50 | 53.50 | 运作规范 | 是 |
| 合计 | | 180,000.00 | 179,946.50 | 179,946.50 | 53.50 | - | - |

2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种二）将募集资金5.00亿元用于晋江市永和镇西堡新苑项目，截至2024年4月30日，该项目主体结构全部完成，尚未投入使用。

（四）发行人信息披露情况

1、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

发行人与本次债券相关的信息在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露的相关文件及时间如下：

（1）2023年度福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司信用评级报告（2023年2月21日）；

（2）福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司关于会计师事务所发生变更的公告（2023年3月29日）；

(3) 天风证券股份有限公司关于福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司会计师事务所发生变更的债权代理事务临时报告（2023年3月29日）；

(4) 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券2022年年度报告（2023年4月28日）；

(5) 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司2023年度跟踪评级报告（2023年6月5日）；

(6) 2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一）和（品种二）2022年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告（2023年6月21日）；

(7) 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司主体及相关债项2023年度跟踪评级报告（2023年6月25日）；

(8) 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券2023年中期报告（2023年8月31日）；

(9) 2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一）、（品种二）2023年付息/兑付公告（2023年9月21日）。

2、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

发行人与本次债券相关的信息在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的相关文件及时间如下：

(1) 2023年度福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司信用评级报告（2023年2月21日）；

(2) 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司关于会计师

事务所发生变更的公告（2023年3月29日）；

（3）天风证券股份有限公司关于福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司会计师事务所发生变更的债权代理事务临时报告（2023年3月29日）；

（4）福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券2022年年度财务报表及附注（2023年4月28日）；

（5）福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券2022年年度报告（2023年4月28日）；

（6）2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一）和（品种二）债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告（2023年6月20日）；

（7）福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司主体及相关债项2023年度跟踪评级报告（2023年6月21日）；

（8）福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券2023年中期财务报表及附注（2023年8月31日）；

（9）福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券2023年中期报告（2023年8月31日）；

（10）2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一）、（品种二）2023年分期偿还本金公告（2023年9月19日）；

（11）2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一）、（品种二）2023年付息公告（2023年9月19日）；

（12）2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公

司债券（品种一）、（品种二）分期偿还本金的提示性公告（2023年9月25日）。

三、发行人偿债能力

北京国勤会计师事务所（普通合伙）对发行人2023年度的合并财务报表进行了审计，并出具了“国勤审字（2024）第002号”标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自2023年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

| 项目 | 2023年末 | | 2022年末 | | 同比变动比例 | 变动比例超30%的原因 |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|--------|------------------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | | |
| 资产总计 | 13,162,901.66 | 100.00 | 12,072,911.07 | 100.00 | 9.03 | - |
| 流动资产合计 | 11,945,281.69 | 90.75 | 11,112,069.71 | 92.04 | 7.50 | - |
| 非流动资产总计 | 1,217,619.97 | 9.25 | 960,841.36 | 7.96 | 26.72 | - |
| 负债合计 | 8,912,701.02 | 100.00 | 7,940,361.10 | 100.00 | 12.25 | - |
| 流动负债合计 | 5,148,319.07 | 57.76 | 3,477,215.62 | 43.79 | 48.06 | 主要系单位往来款和一年内到期的长期借款增加。 |
| 非流动负债合计 | 3,764,381.95 | 42.24 | 4,463,145.48 | 56.21 | -15.66 | - |
| 所有者权益合计 | 4,250,200.64 | 100.00 | 4,132,549.98 | 100.00 | 2.85 | - |

发行人2022-2023年主要财务数据指标

| 序号 | 项目 | 2023年度/末 | 2022年度/末 | 同比变动比例(%) | 变动比例超30%的原因 |
|----|---------|----------|----------|-----------|------------------|
| 1 | 流动比率(倍) | 2.32 | 3.20 | -27.39 | - |
| 2 | 速动比率(倍) | 0.73 | 1.05 | -30.47 | 主要系单位往来款和一年内到期的长 |

| 序号 | 项目 | 2023 年度 /末 | 2022 年度 /末 | 同比变动比 例 (%) | 变动比例超 30%的 原因 |
|----|-----------------------|---------------|---------------|----------------|--------------------|
| | | | | | 期借款增加导致流 动负债增加。 |
| 3 | 资产负债率 (%) | 67.71 | 65.77 | 2.95 | - |
| 4 | EBITDA (万元) | 73,671.81 | 69,152.81 | 6.53 | - |
| 5 | EBITDA 利息保障倍 数 (倍) | 0.22 | 0.23 | -1.07 | - |
| 6 | 贷款偿还率 (%) | 100.00 | 100.00 | 0.00 | - |
| 7 | 利息偿付率 (%) | 100.00 | 100.00 | 0.00 | - |

注：

1. 流动比率=流动资产÷流动负债
2. 速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债
3. 资产负债率=(负债总额÷资产总额)×100%
4. EBITDA(息税摊销折旧前利润)=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
5. EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
6. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
7. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

短期偿债指标方面，报告期末，发行人流动比率为 2.32 倍，同比下降了 27.39%。发行人速动比率为 0.73 倍，同比下降了 30.47%。发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较差，短期债务偿付能力较弱。

长期偿债指标方面，报告期末，发行人资产负债率为 67.71%，同比上升了 2.95%。发行人资产负债结构相对合理，具备良好的长期偿债能力，资产负债率较为稳定。

整体偿债指标方面，报告期末，发行人 EBITDA 同比上升了 6.53%，EBITDA 利息保障倍数同比下降了 1.07%。贷款偿还率 100.00%。利息偿付率 100%。

总体而言，发行人偿债能力较为稳定、负债结构较为合理，整体具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公

司未来的债务偿还提供了良好的保障。

（二）盈利能力及现金流情况

发行人 2022-2023 年营业收入构成情况表

单位：万元、%

| 项目 | 2023 年度 | 2022 年度 | 同比变动比例 | 变动比例超 30% 的原因 |
|------|------------|------------|--------|---------------|
| 营业收入 | 706,237.76 | 646,506.70 | 9.24 | - |
| 营业成本 | 609,557.06 | 585,797.84 | 4.06 | - |
| 营业利润 | 66,436.98 | 61,984.59 | 7.18 | - |
| 净利润 | 49,230.83 | 50,419.12 | -2.36 | - |

发行人营业收入主要来源于保障性住房建设、贸易业务、物业经营、土地开发整理、公路基础设施建设等五大板块。2023 年，五大板块业务收入分别为 179,697.56 万元、144,064.09 万元、116,284.95 万元、76,296.05 万元和 58,186.98 万元，占营业收入比重分别为 25.45%、20.40%、16.47%、10.80% 和 8.24%。

总体而言，发行人近年来经营稳健、发展迅速，营业收入持续上升，净利润保持平稳增长，主要营运能力指标良好，盈利能力保持在较高水平。预计公司在后续经营中业务收入将不断增加，盈利能力持续增强。

（三）发行人现金流情况

合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

| 项目 | 2023 年度 | 2022 年度 | 同比变动比例 | 变动比例超 30% 的原因 |
|---------------|------------|-------------|--------|--|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 679,199.54 | -810,719.60 | 183.78 | 发行人承担着当地重要的基础设施建设职能，为促进当地基础设施建设的开展，政府用于项 |

| 项目 | 2023 年度 | 2022 年度 | 同比变动比例 | 变动比例超 30%的原因 |
|---------------|-------------|------------|---------|---|
| | | | | 目建设的专项资金拨款、补贴资金以及往来款项较大且无法及时回款，导致经营活动现金流量存在一定的波动。 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -253,836.89 | -98,298.51 | -158.23 | 主要系投资支出增加所致。 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -421,053.33 | 947,232.99 | -144.45 | 筹资活动现金流入减少、偿还债务支付的现金增加所致。 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 4,309.32 | 38,215.15 | -88.72 | 投资活动和筹资活动产生的现金流量净额减少。 |

2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-810,719.60 万元和 679,199.54 万元。2023 年，经营活动产生的现金流量净额同比上升 183.78%。

2022 年度和 2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-98,298.51 万元和-253,836.89 万元。2023 年，发行人投资活动产生的现金流量净额同比下降 158.23%。

2022 年度和 2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 947,232.99 万元和-421,053.33 万元。2023 年，筹资活动产生的现金流量净额同比下降 144.45%。2023 年，期末现金及现金等价物净增加额同比下降 88.72%。

总体而言，发行人经营现金流量结构符合行业和发行人自身特点。发行人投资活动产生的现金流出较高，投资活动现金流结构亟待改善。发行人筹资活动产生的现金流入较低。目前公司资金周转较为顺畅。

四、发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

除本次债券外，截至本报告出具之日，发行人及其全资或控股子公司还存在以下已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

| 序号 | 债券名称 | 发行品种 | 发行规模(亿元) | 未兑付本金(亿元) | 发行期限(年) | 发行日期 | 到期日 | 发行利率(%) |
|----|----------------|--------|----------|-----------|-----------|------------|------------|---------|
| 1 | 23 晋江城投 SCP002 | 超短期融资券 | 5.00 | 5.00 | 0.74 | 2023/10/23 | 2024/7/19 | 2.85 |
| 2 | 23 晋江城投 SCP003 | 超短期融资券 | 5.10 | 5.10 | 0.74 | 2023/11/23 | 2024/8/20 | 2.85 |
| 3 | 24 晋江城投 SCP001 | 超短期融资券 | 5.40 | 5.40 | 0.74 | 2024/5/21 | 2025/2/17 | 2.18 |
| 4 | 24 晋江城投 SCP002 | 超短期融资券 | 9.46 | 9.46 | 0.73 | 2024/6/3 | 2025/2/28 | 2.15 |
| 5 | 24 晋江城投 SCP003 | 超短期融资券 | 12.90 | 12.90 | 0.74 | 2024/6/14 | 2025/3/14 | 2.13 |
| 6 | 23 晋江建投 PPN001 | 定向工具 | 10.00 | 10.00 | 3 (2+1) | 2023/1/17 | 2026/1/19 | 4.77 |
| 7 | 23 晋江建投 PPN002 | 定向工具 | 16.00 | 16.00 | 3 | 2023/3/24 | 2026/3/28 | 4.35 |
| 8 | 22 晋江建投 PPN001 | 定向工具 | 14.30 | 14.30 | 5 (3+2) | 2022/1/10 | 2027/1/12 | 3.66 |
| 9 | 22 晋江建投 PPN002 | 定向工具 | 4.70 | 4.70 | 5 (3+2) | 2022/4/7 | 2027/4/11 | 3.52 |
| 10 | 22 晋江建投 PPN003 | 定向工具 | 6.38 | 6.38 | 5 (3+2) | 2022/10/11 | 2027/10/13 | 3.04 |
| 11 | 22 晋江城投 PPN004 | 定向工具 | 12.40 | 12.40 | 5 (3+2) | 2022/10/24 | 2027/10/26 | 3.09 |
| 12 | 22 晋江城投 PPN005 | 定向工具 | 5.20 | 5.20 | 5 (3+2) | 2022/12/20 | 2027/12/22 | 4.78 |
| 13 | 19 晋佳 01 | 私募债 | 10.00 | 10.00 | 5 (3+2) | 2019/8/8 | 2024/8/8 | 5.80 |
| 14 | 19 晋佳 02 | 私募债 | 5.00 | 5.00 | 5 (3+2) | 2019/9/16 | 2024/9/18 | 5.16 |
| 15 | 19 晋佳 03 | 私募债 | 10.00 | 7.45 | 5 (3+2) | 2019/11/28 | 2024/12/2 | 5.10 |
| 16 | 20 晋佳 01 | 私募债 | 10.00 | 10.00 | 5 (3+2) | 2020/12/21 | 2025/12/23 | 5.26 |
| 17 | 21 晋佳 01 | 私募债 | 10.00 | 10.00 | 5 (3+2) | 2021/3/23 | 2026/3/25 | 4.60 |
| 18 | 22 晋江 02 | 私募债 | 2.50 | 2.50 | 5 (2+2+1) | 2022/12/16 | 2027/12/20 | 4.96 |

| | | | | | | | | |
|----|--------------------|------------|---------------|---------------|---|-----------|-----------|------|
| 19 | 19 晋江城 投 MTN006 | 一般中期 票据 | 3.50 | 3.50 | 5 | 2019/8/27 | 2024/8/29 | 4.15 |
| 20 | 21 晋江城 投 MTN003 | 一般中期 票据 | 12.90 | 12.90 | 3 | 2021/11/2 | 2024/11/4 | 3.57 |
| 21 | 22 新家园 MTN001 | 一般中期 票据 | 20.00 | 20.00 | 3 | 2022/1/20 | 2025/1/24 | 3.50 |
| 22 | 22 晋江城 投 MTN001 | 一般中期 票据 | 13.90 | 13.90 | 3 | 2022/2/24 | 2025/2/28 | 3.30 |
| 23 | 23 晋江城 投 MTN001 | 一般中期 票据 | 7.50 | 7.50 | 3 | 2023/1/13 | 2026/1/17 | 4.57 |
| 合计 | | | 212.14 | 209.59 | - | - | - | - |

截至本报告出具之日，发行人及其子公司已发行未兑付的债券及其他债务余额为 223.99 亿元。

除上述列表外，截至本报告出具之日，发行人及其全资或控股子公司不存在任何其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

截至本报告出具之日，发行人已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

五、担保人相关情况

（一）担保人基本情况

担保人名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

法定代表人：曾杰

注册资本：717,640 万元人民币

住所：北京市朝阳区建国门外大街丙 12 号楼 17 层

经营范围：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保；尾付款如约偿付担保，及其他合同履行担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及

其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

评级情况：经联合资信评估股份有限公司综合评定，担保人主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。

（二）担保人财务情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人 2023 年度的合并财务报表进行了审计，并出具了“致同审字（2024）第 110C006166 号”标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自 2023 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人 2022-2023 年主要财务数据如下

单位：万元、%

| 项目 | 2023 年度/末金额 | 2022 年度/末金额 |
|---------------|-------------|-------------|
| 资产总计 | 860,938.58 | 822,353.42 |
| 负债总计 | 129,711.30 | 82,650.80 |
| 所有者权益合计 | 731,227.29 | 739,702.62 |
| 资产负债率 | 15.07 | 10.05 |
| 营业总收入 | 42,556.84 | 45,900.07 |
| 营业利润 | 16,736.85 | 10,553.65 |
| 利润总额 | 16,752.20 | 10,585.73 |
| 净利润 | 15,541.57 | 10,530.38 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -65,478.42 | 52,821.45 |

六、或有事项

（一）其他受限资产

截至 2023 年末，发行人受限资产的情况如下：

单位：万元

| 会计科目 | 2023 年末 | 受限原因 |
|--------|-------------------|---------------------------|
| 货币资金 | 7,530.89 | 因定期存款、银行承兑汇票保证金、冻结等对使用有限制 |
| 存货 | 33,417.12 | 银行借款、金融机构借款抵押 |
| 投资性房地产 | 66,624.95 | 银行借款抵押 |
| 在建工程 | 52,347.90 | 银行借款抵押 |
| 合计 | 159,920.86 | - |

（二）对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额为 798,925.50 万元，对外担保情况如下表：

单位：万元

| 序号 | 担保单位 | 担保对象 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 |
|----|------------------------------|----------------|-----------|------------|------------|
| 1 | 晋江市房屋建设开发有限公司 | 福建省晋江文旅集团有限公司 | 17,878.83 | 2019/12/17 | 2033/12/16 |
| 2 | 晋江市房屋建设开发有限公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 2,438.10 | 2021/3/1 | 2033/2/28 |
| 3 | 晋江市房屋建设开发有限公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 4,490.00 | 2020/7/7 | 2032/7/6 |
| 4 | 晋江市房屋建设开发有限公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 1,316.97 | 2020/7/7 | 2032/7/6 |
| 5 | 晋江市房屋建设开发有限公司/福建省晋江新佳园控股有限公司 | 晋江市紫帽山开发建设有限公司 | 69,073.19 | 2020/5/19 | 2034/5/18 |
| 6 | 晋江市房屋建设开发有限公司 | 福建省晋江水务集团有限公司 | 247.45 | 2021/12/24 | 2027/12/16 |
| 7 | 福建省晋江新佳园控股有限公司 | 福建省晋江文旅集团有限公司 | 18,000.00 | 2021/12/24 | 2035/12/24 |

| 序号 | 担保单位 | 担保对象 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 |
|----|-----------------------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 8 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江市建设投资控股集团有限公司 | 40,000.00 | 2023/12/26 | 2024/11/26 |
| 9 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江产业发展投资集团有限公司 | 30,000.00 | 2023/11/24 | 2024/11/12 |
| 10 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江文旅集团有限公司 | 19,050.00 | 2023/11/22 | 2024/11/21 |
| 11 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江文旅集团有限公司 | 21,228.00 | 2023/6/21 | 2026/6/21 |
| 12 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江文旅集团有限公司 | 7,772.00 | 2023/8/3 | 2026/8/3 |
| 13 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市梧林古村落保护开发建设有限公司 | 25,500.00 | 2017/12/27 | 2032/12/26 |
| 14 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市梧林古村落保护开发建设有限公司 | 25,500.00 | 2018/1/1 | 2032/12/26 |
| 15 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市梧林古村落保护开发建设有限公司 | 17,000.00 | 2018/3/14 | 2032/12/26 |
| 16 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市梧林古村落保护开发建设有限公司 | 17,000.00 | 2018/3/1 | 2032/12/26 |
| 17 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋融投资控股有限公司 | 23,250.00 | 2015/10/30 | 2030/10/29 |
| 18 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋融投资控股有限公司 | 15,500.00 | 2016/1/20 | 2030/10/29 |
| 19 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 1,750.00 | 2018/6/15 | 2032/6/11 |
| 20 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 5,400.00 | 2018/8/31 | 2032/6/11 |
| 21 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 3,000.00 | 2018/11/30 | 2032/6/11 |
| 22 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 2,300.00 | 2019/3/5 | 2032/6/11 |
| 23 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 1,800.00 | 2019/11/22 | 2032/6/11 |
| 24 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 1,500.00 | 2020/1/19 | 2032/6/11 |
| 25 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 1,300.00 | 2019/12/24 | 2032/6/11 |

| 序号 | 担保单位 | 担保对象 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 |
|----|-----------------------|---------------|----------|------------|------------|
| 26 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 1,200.00 | 2019/8/2 | 2032/6/11 |
| 27 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 1,200.00 | 2019/5/24 | 2032/6/11 |
| 28 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 1,000.00 | 2019/4/30 | 2032/6/11 |
| 29 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市益农投资发展有限公司 | 6,000.00 | 2018/12/27 | 2032/6/11 |
| 30 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江五店市开发建设有限公司 | 750.00 | 2015/8/28 | 2029/5/19 |
| 31 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江五店市开发建设有限公司 | 2,000.00 | 2015/11/3 | 2029/5/19 |
| 32 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江五店市开发建设有限公司 | 1,000.00 | 2017/1/16 | 2029/5/19 |
| 33 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 4,770.00 | 2020/1/13 | 2025/1/13 |
| 34 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 990.25 | 2019/9/10 | 2024/9/10 |
| 35 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 922.00 | 2019/7/22 | 2024/7/22 |
| 36 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 150.00 | 2020/5/29 | 2025/5/29 |
| 37 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 60.27 | 2020/9/1 | 2025/9/1 |
| 38 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 25.54 | 2019/6/14 | 2024/6/14 |
| 39 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 17.22 | 2020/4/28 | 2025/4/28 |
| 40 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 17.40 | 2021/5/20 | 2026/5/16 |
| 41 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 45.58 | 2020/11/5 | 2025/11/5 |
| 42 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 400.00 | 2021/8/3 | 2026/5/26 |
| 43 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 368.46 | 2020/10/10 | 2025/10/10 |

| 序号 | 担保单位 | 担保对象 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 |
|----|-----------------------|-----------------------|------------|-----------|------------|
| 44 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 1,027.10 | 2019/7/12 | 2024/7/12 |
| 45 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 1,175.34 | 2020/4/20 | 2025/4/20 |
| 46 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 1,193.37 | 2019/12/4 | 2024/12/4 |
| 47 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 105.23 | 2019/6/14 | 2024/6/14 |
| 48 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋江鞋纺城有限责任公司 | 5,773.29 | 2020/6/12 | 2025/6/12 |
| 49 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江经济开发区安海园开发建设有限公司 | 9,250.00 | 2021/1/15 | 2024/1/14 |
| 50 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江产业发展投资集团有限公司 | 5,000.00 | 2017/1/10 | 2026/1/9 |
| 51 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市公共交通有限公司 | 1,000.00 | 2023/4/20 | 2024/4/20 |
| 52 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江产业发展投资集团有限公司 | 9,750.00 | 2023/1/29 | 2024/1/28 |
| 53 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市利贤资产运营有限公司 | 112,000.00 | 2023/1/18 | 2047/12/21 |
| 54 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市工业园区开发建设有限公司 | 25,316.66 | 2023/4/10 | 2026/4/10 |
| 55 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市工业园区开发建设有限公司 | 3,960.00 | 2023/1/20 | 2028/1/20 |
| 56 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江产业发展投资集团有限公司 | 3,950.00 | 2023/2/23 | 2024/2/22 |
| 57 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江水务集团有限公司 | 19,800.00 | 2023/5/19 | 2024/5/19 |
| 58 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江文旅集团有限公司 | 10,000.00 | 2023/5/17 | 2024/5/15 |
| 59 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江集成电路产业园区开发建设有限公司 | 6,000.00 | 2023/6/30 | 2025/6/30 |
| 60 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江经济开发区安海园开发建设有限公司 | 4,450.00 | 2023/5/10 | 2026/4/26 |
| 61 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市九州骏达贸易有限公司 | 3,000.00 | 2023/5/11 | 2024/5/11 |

| 序号 | 担保单位 | 担保对象 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 |
|----|-----------------------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 62 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市公共交通有限公司 | 500.00 | 2023/6/13 | 2024/6/13 |
| 63 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建晋园发展集团有限责任公司 | 10,000.00 | 2022/9/20 | 2042/9/19 |
| 64 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市公共交通有限公司 | 5,000.00 | 2023/6/30 | 2024/6/29 |
| 65 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江市建设投资控股集团有限公司 | 32,000.00 | 2023/8/21 | 2024/8/19 |
| 66 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江市建设投资控股集团有限公司 | 18,000.00 | 2023/8/30 | 2024/8/19 |
| 67 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江市建设投资控股集团有限公司 | 30,000.00 | 2023/7/19 | 2024/7/19 |
| 68 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江市建设投资控股集团有限公司 | 20,000.00 | 2023/7/28 | 2024/7/22 |
| 69 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江产业发展投资集团有限公司 | 19,800.00 | 2023/7/5 | 2024/7/4 |
| 70 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江产业发展投资集团有限公司 | 11,500.00 | 2023/7/5 | 2024/7/4 |
| 71 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 晋江市公共交通有限公司 | 450.00 | 2023/6/13 | 2024/6/13 |
| 72 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江水务集团有限公司 | 8,000.00 | 2023/11/23 | 2025/11/23 |
| 73 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江产业发展投资集团有限公司 | 7,900.00 | 2023/10/19 | 2024/10/17 |
| 74 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江水务集团有限公司 | 6,000.00 | 2023/12/14 | 2024/12/13 |
| 75 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江产业发展投资集团有限公司 | 4,250.00 | 2023/11/16 | 2024/11/14 |
| 76 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江市建设投资控股集团有限公司 | 4,053.49 | 2023/12/29 | 2026/12/29 |
| 77 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江产业发展投资集团有限公司 | 4,700.00 | 2023/11/13 | 2024/11/6 |
| 78 | 福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 | 福建省晋江市建设投资控股集团有限公司 | 809.76 | 2023/12/1 | 2026/12/1 |

七、债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生应召开债券持有人会议的事项，未召开

债券持有人会议。

八、债券债权人履职情况

本公司作为本次债券的债权人代理人，报告期内按照本次债券《债权代理协议》及《募集说明书》的约定履行了本次债券的债权代理职责，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况进行了持续跟踪，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内出具的临时债权代理事务报告如下：

2023年3月，本公司针对发行人会计师事务所发生变更事项，披露了临时债权代理事务报告。

九、其他重大事项

（一）规范性文件规定和申请文件约定的重大事项

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等监管部门相关文件和《募集说明书》《债权代理协议》等申请文件，经发行人确认，发行人重大事项情况如下：

| 序号 | 重大事项 | 有√ 无- |
|----|--|----------|
| 1 | 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化。 | - |
| 2 | 发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构。 | √ |
| 3 | 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动。 | - |
| 4 | 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责。 | - |
| 5 | 发行人控股股东或者实际控制人变更。 | - |
| 6 | 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组。 | - |
| 7 | 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。 | - |
| 8 | 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十。 | - |

| | | |
|----|--|---|
| 9 | 发行人股权、经营权涉及被委托管理。 | - |
| 10 | 发行人丧失对重要子公司的实际控制权。 | - |
| 11 | 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化。 | - |
| 12 | 发行人转移债券清偿义务。 | - |
| 13 | 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十。 | - |
| 14 | 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组。 | - |
| 15 | 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为。 | - |
| 16 | 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为。 | - |
| 17 | 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项。 | - |
| 18 | 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况。 | - |
| 19 | 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭。 | - |
| 20 | 发行人涉及需要说明的市场传闻。 | - |
| 21 | 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项。 | - |
| 22 | 募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性。 | - |
| 23 | 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。 | - |

（二）已发生重大事项的说明及其处理

为了正常经营和业务发展的需要，发行人管理层综合各方面考虑，改聘北京国勤会计师事务所（普通合伙）为发行人 2022 年度财务报表审计机构。此项变更自审计业务约定书签订日起生效。

根据发行人出具的《福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司关于会计师事务所发生变更的公告》，本次审计机构变更符合发行人的日常经营需要，不会对发行人的生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

本公司作为本次债券的债权代理人，已于 2023 年 3 月 29 日出具《天风证券股份有限公司关于福建省晋江城市建设投资开发集团有

限责任公司会计师事务所发生变更的债权代理事务临时报告》，并就上述重大事项提醒投资者关注相关风险。

十、总结

综上所述，发行人资产负债率较为稳定，资产负债结构相对合理，具备良好的长期偿债能力；发行人近年来经营稳健、发展迅速，营业收入持续上升，净利润保持平稳增长，盈利能力保持在较高水平；偿债期间内无不良资产。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为未来的债务偿还提供了良好的保障。总体而言，发行人对本次债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一）和（品种二）2023年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



天风证券股份有限公司

2024年6月28日