

# 三明市城市建设投资集团有限公司

(住所：福建省三明市梅列区徐碧街道东乾路 109 号城发大厦 23-25  
层)

## 三明市城市建设投资集团有限公司公司债券 受托管理事务报告 (2023 年度)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28  
层)

二〇二四年六月

## 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》）、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”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”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”）及其它相关信息披露文件以及三明市城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于三明市城市建设投资集团有限公司提供的资料或说明。

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金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

# 目录

重要声明.....	1
目录 .....	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	6
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况 .....	9
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析 .....	10
第六章 债券持有人会议召开情况.....	11
第七章 本期债券本息偿付情况.....	12
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	14
第九章 募集说明书中约定的其他义务 .....	15
第十章 重大事项.....	16
第十一章 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

## 第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，三明市城市建设投资集团有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：23 三明城投债、23 明城 01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	270096.SH、2380252.IB
债券简称	23 明城 01、23 三明城投债
债券名称	2023 年三明市城市建设投资集团有限公司公司债券
债券期限	本次债券的期限为 7 年。本次债券设置提前偿还条款，发行人将在本次债券存续期间第 3 年开始每年按照 20%、20%、20%、20%和 20%的比例对本次债券的全部本金进行分期偿还。另附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
发行规模（亿元）	15.00
债券余额（亿元）	15.00
发行时票面利率	3.28%
当期票面利率	3.28%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
起息日	2023 年 8 月 16 日
还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。在本期债券存续期内第 3 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付。未回售部分债券自债券存续期第 3 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%、

	20%、20%的比例偿还债券本金。
报告期付息日	无
是否担保	湖北省融资担保集团有限责任公司提供不可撤销连带责任保证担保
发行时主体评级	AA
发行时债项评级	AAA
跟踪评级情况（主体）	AA
跟踪评级情况（债项）	AAA

## 第二章 受托管理人履行职责情况

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、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，发行人未出现重大事项。

## 第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

### 一、发行人基本情况

表：发行人基本情况

中文名称	三明市城市建设投资集团有限公司
英文名称	Sanming City Construction Investment Group Co.,Ltd
法定代表人	郭正青
成立日期	20091106
注册资本（万元）	114,950.00
实缴资本（万元）	107,500.00
注册地址	福建省三明市梅列区徐碧街道东乾路 109 号城发大厦 23—25 层
办公地址	福建省三明市梅列区徐碧街道东乾路 109 号城发大厦 23—25 层
邮政编码	365016
信息披露事务负责人	黄连东
电话号码	86-598-7992900,86-598-7992801
传真号码	86-598-7992798
电子邮箱	smcfcsb@163.com
互联网网址	http://www.smctjt.com
组织机构代码	696617673
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	市政基础设施建设；城市建设投融资；授权国有资产经营管理；房地产开发(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)

### 二、发行人主要业务经营情况

#### （一）公司业务情况

发行人经营范围为市政基础设施建设；城市建设投融资；授权国有资产经营管理；房地产开发（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）。

发行人作为三明市最重要的城市建设投资公司，是城市基础设施建设的骨干企业，主要负责市本级的主要市政工程项目建设（包括文体基础设施、道路等）和保障性住房建设，基础设施建设和保障房建设项目分别通过委托代建的方式进行。

## （二）经营情况分析

### （1）各业务板块收入成本情况

表：各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

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 (%)
基础设施建设	7.66	5.4	29.50	28.29	12.25	10.09	17.64	37.15
商品房销售	7.19	4.1	42.98	26.55	10.22	8.32	18.57	31.00
商品销售	11.04	10.43	5.53	40.77	9.56	9.36	2.08	29.00
工程施工	0.27	0.26	3.70	0.01	0.14	0.13	7.14	0.42
资产租赁	0.70	0.91	-30.00	2.58	0.5	0.93	-86.12	1.52
物业管理费	0.12	0.09	25.00	0.44	0.27	0.21	23.08	0.82
其他	0.10	0.11	-10.00	0.37	0.03	0.02	33.33	0.09
合计	27.08	21.3	21.34	100.00	32.97	29.07	11.83	100.00

## 三、发行人主要会计数据和财务指标

表：发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度/末	上年度/末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
总资产	4,167,902.62	3,917,992.29	6.38	不适用
总负债	2,733,979.17	2,521,498.85	8.43	不适用
净资产	1,433,923.45	1,396,493.44	2.68	不适用
归属母公司股东的净资产	1,416,925.09	1,382,307.88	2.50	不适用
资产负债率 (%)	65.60	64.36	1.93	不适用
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	65.67	64.36	2.04	不适用
流动比率	1.67	2.04	-18.41	不适用
速动比率	0.65	0.84	-22.94	不适用
营业收入	270,826.25	329,715.77	-17.86	不适用
营业成本	213,041.72	290,694.83	-26.71	不适用
利润总额	47,273.22	45,205.05	4.58	不适用



净利润	45,957.57	41,332.15	11.19	不适用
归属母公司股东的净利润	47,653.46	43,329.14	9.98	不适用
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	67,777.05	61,218.99	10.71	不适用
经营活动产生的现金流净额	-243,253.49	-138,267.47	-75.93	发行人代建的工程项目建设过程中投入大量资金，而项目结算 2023 年较往年减少。随着在建项目的逐步完工结算，资金陆续回笼，公司现金流情况未来将得到有效充实。
投资活动产生的现金流净额	-8,089.46	-1,770.09	-357.01	主要是购建固定资产、投资性房地产和在建工程所支付的现金增多。
筹资活动产生的现金流净额	172,665.11	-47,472.88	463.71	主要系从三明市财政局处收到的专项资本金投入和通过银行借款、融资租赁和发行债券等外部融资工具获得的现金流入。

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号--非经常性损益（2008）》执行。

## 第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查 情况

### 一、募集资金使用情况

表：23 明城 01、23 三明城投债募集资金使用情况

债券代码	270096.SH、2380252.IB
债券简称	23 明城 01、23 三明城投债
发行总额（亿元）	15.00
募集资金约定用途	本次债券募集资金 15.00 亿元,其中 5.25 亿元拟用于三明市徐碧"城中村"改造安置房项目[三明市徐碧村甲头 B,C 地块]建设,3.75 亿元拟用于徐碧"城中村"改造安置房项目建设,剩余不超过 6.00 亿元拟用于补充营运资金。
募集资金实际用途	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、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

### 三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

## 第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

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

#### （一）偿债保障措施

- 1、募集资金投资项目产生的净收益
- 2、本次债券偿债计划为分期偿还
- 3、聘请债权代理人
- 4、设立偿债资金专户
- 5、发行人良好的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了有力保障
- 6、第三方担保为本次债券的还本付息提供了进一步保障

#### （二）偿债保障措施变动情况

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、偿债保障措施执行情况及有效性分析

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成一套确保债券安全兑付的保障措施并有效执行。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

## 第七章 本期债券本息偿付情况

### 一、本息偿付安排

表：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 (年)	到期日
270096.SH、 2380252.IB	23 明城 01、23 三 明城投债	<p>本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付。未回售部分债券自债券存续期第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。</p>	<p>本次债券的付息日为2024年至2030年每年的8月16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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券付息日为2024年至2026年每年的8月16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）</p>	<p>本次债券的期限为7年。本次债券设置提前偿还条款，发行人将在本次债券存续期间第3年开始每年按照20%、20%、20%和20%的比例对本次债券的全部本金进行分期偿还。另附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。</p>	<p>本次债券的兑付日为2026年至2030年每年的8月16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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为2026年8月16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）</p>

### 二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况	投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人赎回选择权的触发及执行情况
270096.SH、 2380252.IB	23 明城 01、23 三 明城投债	报告期内无付息安排	报告期内未触发	不适用



## 第八章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 289,474.98 万元、329,715.77 万元和 270,826.25 万元，净利润分别为 45,541.15 万元、41,332.15 万元和 45,957.57 万元。总体来看，发行人的经营收入将为偿付各期债券本息提供保障。

### 二、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

## 第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。



## 第十章 重大事项

报告期内，发行人未出现重大事项。

## 第十一章 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

报告期内，除本报告前文所述外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，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《三明市城市建设投资集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页)



中国国际金融股份有限公司

2024年6月28日