

2022 年福清市城投建设投资集团有限公司 绿色债券募集说明书



发行人	福清市城投建设投资集团有限公司
注册金额	人民币 5.8 亿元
本次发行金额	人民币 5.8 亿元
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA+
本次债券信用等级	AA+
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
债权代理人	福建海峡银行股份有限公司福清分行

主承销商、簿记管理人



签署日期: 2022 年 3 月 28 日

声明及提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书及摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

主承销商已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

国家发改委对企业债券发行的注册及中央国债登记结算有限责任公司对企业债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投

资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书及摘要关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书及摘要中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书及摘要约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

发行人特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本募集说明书相关章节。

一、发行人基本财务情况

本次债券发行前，发行人经审计的最近一年末净资产为 125.12 亿元；本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.53 亿元（2018-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

二、评级情况

中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券的主体评级为 AA+，债项评级为 AA+，信用评级报告有效期自信用评级报告出具之日起一年内有效。中证鹏元资信评估股份有限公司将在本次债券存续期每年进行一次定期跟踪评级，且将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元资信评估股份有限公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、应收款项回款风险

最近三年及一期末，发行人的应收账款分别为 108,597.76 万元、168,416.91 万元、110,972.20 万元和 131,522.68 万元，分别占总资产的 5.83%、6.74%、4.41%和 4.65%；发行人的其他应收款分别为 79,718.65 万元、90,793.63 万元、86,531.99 万元和 154,799.87 万元，分别占总资产的 4.28%、3.63%、3.44%和 5.47%。报告期内，发行人应收账款主要为应收政府部门和其它政府项目委托方的结算款项，其他应收款主要为对政府部门、国有企业的往来款等。应收账款及其他应收款欠款单位主要为政府部门和国有企业，回收风险较小。但因宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险的存在，部

分应收账款和其他应收款也存在一定的回收风险。

四、委托代建项目较多导致公司流动性减弱的风险

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 1,155,035.13 万元、1,684,876.99 万元、1,831,850.16 万元和 1,982,834.92 万元，呈逐年增加的趋势。随着公司经营规模逐步扩大，承接的项目较多，项目建设需要大量资金导致负债规模增加，发行人的流动比率、速动比率可能存在下降的趋势。

从整体上看，未来随着公司工程建设项目的增加，虽可以增强发行人的盈利能力，但对发行人的融资能力提出较大挑战，未来发行人的长短期流动性均存在减弱的风险。

五、存货规模较大及跌价的风险

最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 124,941.21 万元、127,344.28 万元、67,232.32 万元和 120,049.45 万元，占总资产的比重分别为 6.71%、5.10%、2.67%和 4.24%。发行人存货主要为开发成本和开发产品，以安置房项目、店面为主。如果未来宏观经济持续下行，房地产市场低迷，发行人将不可避免地面临存货跌价风险，同时存货的变现能力将进一步恶化，进而对公司盈利能力和偿债能力造成负面影响。

六、发行人未来资本性支出较大的风险

发行人主要从事福清市基础设施建设，行业属于资金密集型行业，投资规模大。根据公司发展战略，未来几年处于板块扩张时期，发行人或将进一步增加投资。截至 2020 年末，发行人主要在建的基础设施、安置房建设项目预计总投资金额 113.01 亿元，已投资金额 67.73 亿元，剩余投资 48.12 亿元。发行人项目建设资金需求量大，公司面临较大的资金压力。

七、政府补贴不确定的风险

由于发行人承担着供水、基础设施建设、安置房建设和环卫等任务，每年政府根据相关文件和发行人实际运营情况拨付给发行人财政补贴。最近三年末，发行人获得的政府补助收入分别为 856.65 万元、936.13 万元和 2,855.51 万元。发行人政府补贴收入受政策影响较大，存在一定的不确定性风险。

八、发行人投资活动现金流持续为负的风险

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -114,661.85 万元、-98,611.25 万元、-82,990.66 万元及 -96,189.32 万元，呈持续净流出状态。主要系发行人委托代建项目投资规模较大，资本净流出所致。发行人承接代建项目后续所需资金较大，多数项目正处于投入阶段，发行人未来资本支出规模较大，将对现金结余情况以及本次债券的偿债能力造成一定影响。

九、短期偿债能力逐年下降的风险

最近三年及一期末，公司的流动比率为分别为 1.52、1.46、1.28 和 1.96，速动比率分别为 1.08、1.11、1.07 和 1.52。发行人流动比率和速动比率尚可，但总体呈现波动下降趋势，短期偿债能力有所下降。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录均良好，并与多家商业银行保持着良好的合作关系，但随着发行人投资规模及业务能力的扩张，未来资金支出需求将增大；如果未来发行人利润、现金流量不能维持在合理水平，可能影响资金周转和流动性，从而导致短期偿债能力下降的风险。

十、募投项目收益不及预期的风险

本次债券的募集资金主要用于福清市东门河水系治理整治工程。虽然发行人已对本次债券募集资金所投项目进行了严格筛选和科学

论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此在项目建设过程中，也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、战争及自然灾害等，项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。同时，考虑到项目收益及现金流情况根据当前市场情况及未来假设的基础上进行预测。如果未来福清市的经济发展速度变缓，项目建设运营情况不良等情况，有可能对项目的实现收益产生不利影响，使得收益无法达到预期，进而对本次债券的按时还本付息产生一定影响。

十一、投资适当性

通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

根据《证券法》等相关规定，本次债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本次债券交易流通后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十二、上市流通安排

本次债券发行结束后，公司将尽快申请在国家规定的相关交易场所上市交易。由于具体上市审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，且本次债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级

市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。若届时本次债券无法进行上市交易，投资者有权选择将本次债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。

目录

重大事项提示	1
释义	7
第一节 风险提示及说明	10
第二节 发行概况	18
第三节 募集资金运用	26
第四节 发行人基本情况	56
第五节 发行人主要财务情况	106
第六节 企业信用状况	170
第七节 担保情况	174
第八节 税项	175
第九节 信息披露安排	177
第十节 投资者保护机制	182
第十一节 债权代理人	193
第十二节 发行有关机构	201
第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明	206
第十四节 备查文件	220

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人	指	福清市城投建设投资集团有限公司
本次债券	指	发行人本次公开发行的面值总额为人民币 5.8 亿元的 2022 年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022 年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券募集说明书》
申购和配售办法说明	指	发行人根据有关法律、法规为本次发行而制作的《2022 年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券申购和配售办法说明》
簿记建档	指	发行人与主承销商协商确定利率区间后，申购人发出申购定单，由簿记管理人记录申购人申购债券利率和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率并进行配售的行为
簿记管理人/主承销商/华福证券	指	华福证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
承销协议	指	发行人与主承销商为本次债券发行签署的债券承销协议
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签订的本期债券承销团协议
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

省发改委	指	福建省发展和改革委员会
福清市发改委/市发改委	指	福建省福清市发展和改革委员会
福清市财政局/市财政局	指	福建省福清市财政局
福清国投	指	福清市国有资产营运投资集团有限公司（变更前为福清市国有资产营运投资有限公司）
债券托管机构	指	指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	持有 2022 年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券的投资者
评级公司/鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
会计师/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师/福建京夏	指	福建京夏律师事务所
债权代理人/偿债资金监管银行	指	福建海峡银行股份有限公司福清分行
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《福清市城投建设投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》
募集资金专户监管协议	指	发行人与募集资金监管银行签订的《福清市城投建设投资集团有限公司公司债券之募集资金专户监管协议》
偿债资金专户监管协议	指	发行人与偿债资金监管银行签订的《福清市城投建设投资集团有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元
工作日	指	指福建省的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包

		括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
最近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
最近三年末	指	2018 年末、2019 年末和 2020 年末
最近三年及一期、报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年三季度
最近三年及一期末、报告期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年第三季度末

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时,除本募集说明书披露的其他各项资料外,应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次债券的投资风险

(一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响,市场利率具有波动性。由于本次债券采用固定利率且期限较长,在本期债券存续期限内,不排除市场利率上升的可能,这将使投资者投资本次债券的收益水平相对下降。

(二) 流动性风险

由于本次债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行,发行人无法保证本次债券能够按照预期上市交易,也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易,从而可能影响债券的流动性,导致投资者在债券转让时出现困难。

(三) 偿付风险

如果受市场环境变化、行业状况等不可控因素影响,发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

(四) 本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时,发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息,但是在本次债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法充分或完全履行,进而影响本次债券持有人的利益。

（五）资信风险

在本次债券存续期内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本次债券信用进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本次债券存续期内，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构调低发行人信用等级或债券信用等级，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、应收款项回款风险

最近三年及一期末，发行人的应收账款分别为 108,597.76 万元、168,416.91 万元、110,972.20 万元和 131,522.68 万元，分别占总资产的 5.83%、6.74%、4.41%和 4.65%；发行人的其他应收款分别为 79,718.65 万元、90,793.63 万元、86,531.99 万元和 154,799.87 万元，分别占总资产的 4.28%、3.63%、3.44%和 5.47%。报告期内，发行人应收账款主要为应收政府部门和其它政府项目委托方的结算款项，其他应收款主要为对政府部门、国有企业的往来款等。应收账款及其他应收款欠款单位主要为政府部门和国有企业，回收风险较小。但因宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险的存在，部分应收账款和其他应收款也存在一定的回收风险。

2、委托代建项目较多导致公司流动性减弱的风险

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 1,155,035.13 万元、1,684,876.99 万元、1,831,850.16 万元和 1,982,834.92 万元，呈逐年增加的趋势。随着公司经营规模逐步扩大，承接的项目较多，项目建设需要大量资金导致负债规模增加，发行人的流动比率、速动比率可能存在下降的趋势。

从整体上看,未来随着公司工程建设项目的增加,虽可以增强发行人的盈利能力,但对发行人的融资能力提出较大挑战,未来发行人的长短期流动性均存在减弱的风险。

3、存货规模较大及跌价的风险

最近三年及一期末,公司存货账面价值分别为 124,941.21 万元、127,344.28 万元、67,232.32 万元和 120,049.45 万元,占总资产的比重分别为 6.71%、5.10%、2.67%和 4.24%。发行人存货主要为开发成本和开发产品,以安置房项目、店面为主。如果未来宏观经济持续下行,房地产市场低迷,发行人将不可避免地面临存货跌价风险,同时存货的变现能力将进一步恶化,进而对公司盈利能力和偿债能力造成负面影响。

4、发行人未来资本性支出较大的风险

发行人主要从事福清市基础设施建设,行业属于资金密集型行业,投资规模大。根据公司发展战略,未来几年处于板块扩张时期,发行人或将进一步增加投资。截至 2020 年末,发行人主要在建的基础设施、安置房建设项目预计总投资金额 113.01 亿元,已投资金额 67.73 亿元,剩余投资 48.12 亿元。发行人项目建设资金需求量大,公司面临较大的资金压力。

5、政府补贴不确定的风险

由于发行人承担着供水、基础设施建设、安置房建设和环卫等任务,每年政府根据相关文件和发行人实际运营情况拨付给发行人财政补贴。最近三年末,发行人获得的政府补助收入分别为 856.65 万元、936.13 万元、和 2,855.51 万元。发行人政府补贴收入受政策影响较大,存在一定的不确定性风险。

6、发行人投资活动现金流持续为负的风险

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-114,661.85万元、-98,611.25万元、-82,990.66万元及-96,189.32万元，呈持续净流出状态。主要系发行人委托代建项目投资规模较大，资本净流出所致。发行人承接代建项目后续所需资金较大，多数项目正处于投入阶段，发行人未来资本支出规模较大，将对现金结余情况以及本次债券的偿债能力造成一定影响。

7、短期偿债能力逐年下降的风险

最近三年及一期末，公司的流动比率为分别为 1.52、1.46、1.28 和 1.96，速动比率分别为 1.08、1.11、1.07 和 1.52。发行人流动比率和速动比率尚可，但总体呈现波动下降趋势，短期偿债能力有所下降。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录均良好，并与多家商业银行保持着良好的合作关系，但随着发行人投资规模及业务能力的扩张，未来资金支出需求将增大；如果未来发行人利润、现金流量不能维持在合理水平，可能影响资金周转和流动性，从而导致短期偿债能力下降的风险。

8、募投项目收益不及预期的风险

本次债券的募集资金主要用于福清市东门河水系治理整治工程。虽然发行人已对本次债券募集资金所投项目进行了严格筛选和科学论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此在项目建设过程中，也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、战争及自然灾害等，项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。同时，考虑到项目收益及现金流情况根据当前市场情况及未来假设的基础上进行预测。如果未来福清市的经济的发展速度变缓，项目建设运营情况不良等情况，有可能对项目的实现收益产生不利影响，使得收益无法达到预期，进而对本次债券的按时还本付息产生一

定影响。

（二）经营风险

1、宏观经济风险

宏观经济发展状况对于发行人所在的行业以及福清市的发展都具有重要影响。一旦国家的宏观经济发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，将直接影响福清市的经济发展和相关行业发展情况，进而影响发行人业务运营。这些都将对公司未来的盈利能力和业务结构产生较大的影响。如果未来经济的周期性波动幅度过大或者宏观经济政策大幅调整，发行人的经营业绩及财政状况将受到影响。

2、经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，发行人委托代建业务等盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，发行人委托代建业务收入可能下降，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

3、项目建设风险

发行人主要经营城市基础设施建设项目，总体投资规模大、建设周期较长，是涉及复杂情况的系统工程。如果在项目建设过程中出现工程建设费用上涨、原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件影响施工等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目回款进度和收益的实现产生不利影响。

4、区域经济的风险

发行人作为福清市供水、安置房销售和城市基础设施建设项目投资建设主体，发行人主要业务集中在福清市行政区域范围内。因此，

福清市的经济发展水平及未来经济发展趋势将对发行人的经营活动及盈利能力产生较大的影响。若福清市的经济发展遭受重大不利影响，可能对发行人的盈利能力产生负面影响。

5、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、发行人管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

6、优质资产划转风险

发行人是福清市国有资本投资和运营的主体，福清市政府通过国有土地资产等优质资产注入，增加发行人的经营性实体企业。未来发行人可能将这些优质资产划转给其他关联公司，进行资产剥离，从而影响其偿债能力。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

发行人成立以来不断加强制度建设，强化内控管理，对子公司的财务、人事、项目均具有较强的指导能力和管理能力。但子公司数量逐步增多，项目规模亦不断扩大，这对内部控制制度的有效性提出了越来越高的要求，如发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，随着公司经营范围的进一步扩大，项目的进一步增加，可能引发内控管理效率降低的风险，进而导致发行人发展战略难以顺利实施。

2、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经验模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，但公司在快速发展过程中，产业链不断

延伸,经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽对人力资源及其管理能力提出了更高的要求,如果不能及时吸引或留住高素质人才,可能会对公司未来业务的发展造成阻碍。

3、突发事件引起的治理结构变动的风险

发行人建立了董事会、监事会、高级管理人员相互监督与协作、相互制衡、各司其职的较为完善的发行人治理机制,但如遇突发事件,造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责,可能造成发行人治理机制不能顺利运作,对发行人的经营和管理可能造成不利影响。

4、投融资管理风险

发行人运营的市政基础设施建设具有投入资金量大、投资周期长、成本收回慢的特点,发行人外部资金筹措主要来源于银行借款等,易受到国家宏观调控和银行贷款规模控制的影响,给发行人未来的投融资管理能力带来了一定的挑战,本次债券的发行将有利于拓宽发行人的资金渠道。从整体上看,发行人的资金需求量较大,如果在投融资额度、时点上管理失误,未能把握投融资节奏,可能引起投融资管理风险。

(四) 政策风险

1、宏观政策变化的风险

随着国民经济进入发展的不同阶段,以及国内外经济形势的不断变化,国内宏观调控政策将有不同程度的调整,可能会影响发行人的经营活动,不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、行业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设业务,目前受到国家产业政策

的支持。近年来，我国固定资产投资总额一直保持 20%以上的高速增长，对经济增长带动作用较强，党的十九大将“推进新型城镇化建设”定为国家战略，未来我国固定资产投资规模将继续保持增长，地方政府基础设施建设仍具备继续发展的空间。在我国国民经济发展的不同阶段，国家产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能。

3、银行信贷政策变化风险

发行人项目开发运营资金需求大、周期长，发行人自有资金无法覆盖开发需求，需银行信贷支持。银行能否提供贷款支持，受国家信贷政策、银行内部信贷政策等制约，发行人可能面临筹资困难的风险。

第二节 发行概况

一、本次债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕55号”文件注册公开发行。

2021年9月6日，发行人股东福清市国有资产营运投资集团有限公司出具了《关于福清市城投建设投资集团有限公司发行企业债券的函》，同意本次债券发行。

2021年8月16日，福清市城投建设投资集团有限公司召开了董事会会议，决议申请本次债券发行。

二、本次债券的主要条款

（一）发行人：福清市城投建设投资集团有限公司。

（二）债券名称：2022年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券(简称“22福清城投绿色债01”)。

（三）发行总额：人民币5.8亿元。

（四）债券期限：7年期。本次债券设置本金提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

（五）债券利率：本次债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本次债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情

况充分协商后确定。

(六) 发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

(七) 债券形式及托管方式：本次债券以实名记账方式发行，本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管，具体将在簿记管理人公告的《2022 年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中规定。

(八) 发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。

(九) 发行对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十) 簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2022 年 4 月 12 日。

(十一) 发行首日：本次债券发行期限的第一日，即 2022 年 4 月 13 日。

(十二) 发行期限：2 个工作日，自发行首日起至 2022 年 4 月 14 日止。

(十三) 起息日：自发行期限第 2 日开始计息，即 2022 年 4 月 14 日开始计息，本次债券存续期内每年的 4 月 14 日为下一计息年度的起息日。

(十四) 计息期限：自 2022 年 4 月 14 日起至 2029 年 4 月 13 日止。

(十五) 还本付息方式：本次债券每年付息一次。本次债券同时设置本金提前偿还条款，即自 2025 年至 2029 年每年的 4 月 14 日分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。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。

(十六) 付息日：2023 年至 2029 年每年的 4 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(十七) 兑付日：2025 年至 2029 年每年的 4 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(十八) 本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

(十九) 承销方式：承销团余额包销。

(二十) 承销团成员：本次债券主承销商为华福证券有限责任公司；分销商为国金证券股份有限公司。

(二十一) 债权代理人、偿债资金监管银行：福建海峡银行股份有限公司福清分行。

(二十二) 募集资金监管银行：福建海峡银行股份有限公司福清分行、招商银行股份有限公司福清支行、中国银行股份有限公司福清

分行及兴业银行福清支行。

(二十三) 信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 **AA+**，本次债券的信用等级为 **AA+**。

(二十四) 募集资金用途：本次债券募集资金不超过 5.8 亿元，其中 2.9 亿元用于东门河水系整治工程，2.9 亿元用于补充发行人营运资金。

(二十五) 上市安排：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

(二十六) 税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

三、本次债券发行、登记托管安排

(一) 本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在中央国债登记公司托管记载。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2022 年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券申购和配售办法说明》中规定。

(二) 通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明

复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）本次债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司企业债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的证券认购的机构投资者在发行期间与本次债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

（四）投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（五）本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、本次债券发行网点

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

（一）本次债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止

购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本次债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书有关本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（三）投资者认购本次债券即被视为接受福建海峡银行股份有限公司福清分行作为本次债券债权代理人的安排，同时接受《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中的各项约定。本次债券的债权代理人账户和账户监管人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（四）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（五）在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将

其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

- 1、本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；
- 2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；
- 3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务；
- 4、债权代理人与账户监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；
- 5、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（六）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本次债券在存续期限内每年支付利息一次，最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本次债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 4 月 14 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);

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理;已上市或交易流通债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明;

3、根据国家税收法律法规,投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

(二) 本金的兑付

1、本次债券设置本金提前偿还条款,在债券发行完毕后第三年即自2025年至2029年每年的4月14日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第1个工作日)分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金;到期利息随本金一起支付。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。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管机构办理;上市债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

本次债券募集资金为不超过 5.8 亿元，其中 2.9 亿元用于东门河水系整治工程；2.9 亿元用于补充发行人营运资金。

本次债券募集资金投向表

单位：万元，%

项目名称	投资总额	拟用募集资金	募集资金占项目总投资比例	募集资金占总募集资金比例
东门河水系整治工程	50,987.82	29,000.00	56.88	50.00
补充营运资金	-	29,000.00	-	50.00
合计	-	58,000.00	-	100.00

注释：发行人系东门河水系整治工程项目建设业主。

东门河水系整治工程总投资 50,987.82 万元，拟使用本次债券募集资金 29,000.00 万元，占项目总投资的比例为 56.88%，债券募集资金未超过项目总投资的 80%。同时，本次债券募集资金中 29,000.00 万元用于补充营运资金，未超过债券募集资金总额的 50%。综上，本次债券募集资金的使用计划符合《绿色债券发行指引》（发改办财金[2015]3504 号）的要求。

发行人承诺，本次债券募集资金不用于东门河水系整治工程中土地征用费和房屋拆迁费等相关建设用地费用。

二、募投项目绿色属性说明

2021年4月2日，中国人民银行、国家发改委以及中国证监会公布《关于印发《绿色债券支持项目目录（2021年版）》的通知》（银发〔2021〕96号）。该通知指出：绿色债券是指将募集资金专门用于支持符合规定条件的绿色产业、绿色项目或绿色经济活动，依照法定程序发行并按约定还本付息的有价证券，包括但不限于绿色金融债券、绿色企业债券、绿色公司债券、绿色债务融资工具和绿色资产支持证券。

根据通知中的《绿色债券支持项目目录（2021年版）》，该目录梳理了绿色产业的主要内容，经发行人对比该目录的解释说明文件内容，发行人认为本次债券募投项目可被认定为绿色项目，主要原因如下：

东门河水系整治工程位于福建省福清市辖区内，项目建设内容包括东门河道的内外源污染控制、抗洪能力的保持和提升、驳岸新建及改造、景观绿化、水体生态系统基础的构建和恢复以及长期水质在线监测系统等建设。东门河水系整治工程，是解决城区内重点河段水环境污染、发展循环经济的有效措施，对保证河流水系水环境质量、实现污染减排目标十分关键，对落实建设规划、促进地区健康与可持续发展尤为重要。

根据该项目的建设内容、目的及必要性等，东门河水系整治工程符合《绿色债券支持项目目录》之“一、节能环保产业”之“1.3 污染防治”之“1.3.2 水污染治理”之“1.3.2.1 良好水体保护及地下水

环境防治”的要求，具体内容为通过统筹使用截污治污、植被恢复、生物缓冲带建设等工程措施，报废矿井、钻井、取水井封井回填等污染防治工程措施，开展的江河源头和Ⅲ类及以上水质江河湖库、饮用水水源地达标建设、备用水源建设、水源涵养和生态修复建设工程，以及石油化工、矿山开采、农田等区域地下水污染风险评估和污染治理、地下水保护活动。

因此，东门河水系整治工程可被认定为绿色项目。

三、募集资金投资项目情况

（一）项目审批情况

本项目符合国家宏观调控政策及产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下表所示：

名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
东门河水系整治工程可行性研究报告	-	北京国环清华环境工程设计研究院有限公司	2019 年 12 月	东门河水系整治工程建设项目
关于东门河水系整治工程可行性研究报告的批复	融发改审批[2020]125 号	福清市发展和改革委员会	2020 年 4 月 7 日	原则同意项目建设、项目的节能措施及社会稳定风险评估意见。
关于东门河水系整治工程项目用地选址的预审意见	用字第 350181202100144 号	福清市自然资源局	2021 年 6 月 23 日	项目符合国家供地政策，原则同意通过土地预审。

注：根据福清市人民政府办公室文件办理告知单（编号：FQGZ2020B615MS），就福清城投申请免于办理东门河水系整治工程召开政府专题会议，参照福州市政府办公厅文件（GZ2016CJ00674 号）精神，同意福清城投免于办理东门河水系整治工程环评手续。

（二）项目实施主体、建设内容及建设规模

1、项目实施主体

本项目实施主体为发行人福清市城投建设投资集团有限公司。

2、项目建设内容

本项目建设地点位于福建省福清市，主要对东门河进行水系环境治理。本项目综合整治河道 350m，清除河底淤泥 1,750m³，建设截污管 528m，驳岸拆除及重建 16m，新建驳岸 1,150m，全地下室污水净化站一座，4,000m³的雨水调蓄池一座，东门路改造等。

结合项目总体规划，本工程建设项目总投资 50,987.82 万元，其中工程费用 23,686.22 万元，土地费用 21,801.56 万元，基本预备费（含监理费、管理费、前期咨询设计费等）5,500.04 万元。

单位：万元，%

序号	工程及费用名称	投资规模	比例
1	东门河污水处理工程	18,847.35	36.96
1.1	截污工程	219.40	0.43
1.2	清淤工程	113.58	0.22
1.3	驳岸工程	625.23	1.23
1.4	水质净化及补水工程	17,889.13	35.09
1.4.1	地上建筑物	214.45	0.42
1.4.2	箱体构筑物	4,378.47	8.59
1.4.3	设备及安装	8,971.58	17.60
1.4.4	总图	3,924.63	7.70
1.4.5	智慧水务	400.00	0.78
2	东门路桥工程	3,734.50	7.32
3	停车场及景观工程	1,104.37	2.17
3.1	生态驳岸工程	969.37	1.90
3.2	景观绿化工程	95.00	0.19
3.3	停车场建设	40.00	0.08
4	土地费用等	21,801.56	42.76
4.1	土地征用费	618.05	1.21
4.2	房屋拆迁费	20,983.51	41.15
4.3	管线改造等	200.00	0.39

5	基本预备费等	5,500.04	10.79
5.1	预备费	2,426.43	4.76
5.2	监理费、管理费、前期咨询设计费等	3,073.61	6.03
	合计	50,987.82	100.00

注：本项目可行性研究报告批复建设内容所述的“全地下污水净化站”，即为东门河污水处理工程，其工程、设备和水质处理标准（污染物排放标准为一级 A 标准）与城镇污水处理厂并无本质差别，只是其处理的污水包括生活污水和河道污水，故按行业惯例称之为净化站。而东门河污水处理工程为本次债券募投项目东门河水系整治工程的核心组成部分，对应为《东门河污水处理特许经营协议（框架）》中的东门河污水处理项目。

东门河水系整治工程主要系通过对东门河区域的整体环境进行治理，改善东门河流域及其周边配套基础设施项目，满足城市内河蓄水滞洪、防洪排涝的前提下，以“水生态治理”和“海绵城市”为理念，修复城河关系和人水关系，营造“水清、河畅、路通、景美”充满活力的城市滨水空间。

（三）项目资金来源和建设进度

东门河水系整治工程总投资为 50,987.82 万元，项目资本金 10,197.56 万元，占总投资的 20%，其余资金拟由发行人通过贷款、企业债券融资、自有资金等解决，合计占总投资的 80%，具体明细如下：

单位：万元，%

序号	名称	金额	占比
1	项目资本金	10,197.56	20.00
2	企业债券融资	29,000.00	56.88
3	自有资金	11,790.26	23.12
	合计	50,987.82	100.00

本次募集资金用途项目使用本次债券募集资金 29,000.00 万元，

债券使用资金占项目权益总投资额的 56.88%，不超过该项目投资的 80%，符合《绿色债券发行指引》（发改办财金[2015]3504 号）的要求；剩余资金由项目建设单位自筹。

项目建设期：项目建设期 36 个月，前期准备工作于 2019 年 12 月末完成，并于 2020 年 4 月开始动工。截至 2021 年 9 月末，已累计投资金额为 19,533.22 万元，已投资比例为 38.31%。该项目已完成前期工程项目勘察、地块拆迁工作，处于围挡施工状态；同时已于 2021 年 3 月启动项目总包招投标工作，由福建省建工集团有限责任公司中标，担任本次募投项目的总包建设，预计将于 2022 年 12 月完成项目建设。

（四）项目用地情况

本项目规划总用地面积 2.4041 公顷，性质为划拨，用途包括公共管理与公共服务用地、水域及水利设施用地、交通运输用地。土地采用划拨方式取得，故无需缴纳土地出让金。土地费用为 21,801.56 万元，包括土地征用费（618.05 万元）、房屋拆迁费（20,983.51 万元）和线路迁改费用（200 万元），相关土地费用已支付 17,033.22 万元。

项目建设内容各部分（含停车场）的具体明细，如下：

单位：万元，%，m²

序号	工程及费用名称	投资规模	比例	用地面积	比例	建筑面积	比例
1	东门河污水处理工程	18,847.35	36.96	7,607.89	31.65	9,518.71	100.00
2	东门路桥工程	3,734.50	7.32	12,533.11	52.13	-	-

3	停车场及景观工程（注）	1,104.37	2.17	3,900.00	16.22	-	-
4	土地费用等	21,801.56	42.76	-	-	-	-
5	基本预备费（含监理费、管理费、前期咨询设计费等）	5,500.04	10.79	-	-	-	-
	合计	50,987.82	100.00	24,041.00	100.00	9,518.71	100.00

注 1：东门河污水处理工程为本次债券募投项目东门河水系整治工程的核心组成部分，对应为《东门河污水处理特许经营协议（框架）》中的东门河污水处理项目；

注 2：本项目中建设的停车场为露天停车场，仅计算用地面积，不计算建筑面积。

本次债券募投项目土地采用划拨方式取得，无需缴纳土地出让金，故土地前期相关的征用费和房屋拆迁费由发行人承担，并作为土地取得费用纳入募投项目总投资成本。发行人承诺，本次债券募集资金不用于东门河水系整治工程中土地征用费和房屋拆迁费等相关建设用地费用。

本次债券募投项目土地成本主要构成为房屋拆迁费。房屋拆迁费主要系根据福清市政府制定的房屋搬迁补偿方案估算得出，具有合理性。

（五）项目建设必要性

本工程东门河水系整治工程项目，是解决福清城区内重点河段水环境污染、发展循环经济的有效措施，对保证河流水系水环境质量、实现污染减排目标十分关键，对落实建设规划、促进地区健康与可持续发展尤为重要。

（1）实施水质改善工程，是贯彻科学发展观，执行国家环境保

护法的要求

随着人类文明的进步和社会的发展，人们已逐步认识到环境保护和污染控制对繁荣经济、稳定社会的重要性。在经济建设中要贯彻科学发展观，执行环境保护基本国策，工程符合国家住建部、环保部、科技部关于《城市污水处理及污染防治技术政策》建城（2000）124号文有关规定，符合国家当前环保政策。

（2）工程建设是提高城市形象，改善投资环境的需要

水质改善工程的实施，将进一步树立和提高城市环境保护和生态平衡方面的新形象，大大改善投资环境，为地区经济的可持续发展打下坚实的基础。

（3）紧密配合下游利桥历史街区开发，改善历史街区形象

福清市利桥历史街区位于东门河下游，近期拟进行街区开发，东门河的水质改善，也将大大提升利桥历史街区的人文环境形象，改善街区品质。

（4）充分削减龙江入河污染负荷，改善龙江水质环境

东门河污水流入下游龙江，成为龙江部分水质超标的重要原因之一，引起了福建省各级政府部门的高度重视。东门河水系整治工程的建设，将大大降低龙江的入河污染，改善龙江的水质。

（5）中水回用的社会必要性

水是人类赖以生存和发展的不可替代的资源，并日益成为全球经

济和社会可持续发展的制约因素。随着水资源需求量的急剧增加和水环境污染的日益严重，许多国家都面临着水资源短缺的危机，因此把城市外排污水作为第二水资源加以开发利用就显得尤为重要。美国、以色列、日本等国的中水回用已有相当的水平，厕所冲洗、园林灌溉、道路保洁、城市喷泉等用水，都大量使用中水。我国是个水资源十分短缺的国家，是联合国公布的 13 个贫水国之一。水资源总量 28 124 亿立方米，其中地表水 27 115 亿立方米，地下水 8 288 亿立方米。人均占有水资源量 2 400 多立方米，是世界人均水资源占有量的 1/4。水的供需问题十分突出，城市水的问题更为突出。摆在眼前的现状告诉我们，必须加快水资源可持续利用、合理配置污水资源化、缓解城市水资源紧缺。污水处理和再生利用是对水自然循环过程的人工模拟与强化，国内外的实践经验表明，城市污水的再生利用（中水回用）是开源节流、减轻水体污染、改善生态环境、解决城市缺水的有效途径之一，不仅技术可行，而且经济合理。

（6）东门路改造的必要性

东门路位于东门河沿岸，在对东门河污水处理工程进行施工时，需要先挖开东门路，方能进行后续工程。而在河道和污水处理工程完成后，需要对东门路进行改造修复，并修缮功能性景观工程，才不至于因污水处理工程的建设而导致对道路交通和周围环境的破坏。因此，东门路改造和功能性景观工程修复是东门河水系整治工程不可或缺的一部分。

（7）整治河道、清除河底淤泥、建设截污管、驳岸工程、功能性景观工程的必要性

在对东门河污水处理工程进行施工时，需要先挖开东门路，紧接着进一步挖开河道，对河底沉淀的淤泥进行清除，其次建设截污管道，确保污水不会随意排放进东门河，然后建设驳岸工程，对河道进行整固，最后建设功能性景观工程（生态驳岸工程等），增加城市旅游景点，提升城市生态格局。整治河道、清除河底淤泥、建设截污管、驳岸工程以及功能性景观工程是建设污水处理工程过程中必要的工序，是东门河水系整治工程不可或缺的一部分。东门河水系整治工程收入主要有污水处理费收入、中水使用费收入、沿岸停车位收入、沿岸广告位出租收入、财政补贴等，具备收益性。

综上所述，本工程的建设将有助于保护地区自然环境、改善水环境质量、实现污染减排目标、提高居民生活环境质量、保障和促进当地经济、社会可持续发展等都具有十分重要的意义。因此，工程的建设是必要且迫切的。

（六）项目建设的社会效益

本项目是紧密结合中央加快城镇化建设与生态文明城市建设的政策要求，以解决损害群众健康突出环境问题为重点强化水、土壤等污染防治，全力打造人民优美生活的重大举措，它的实施对地方经济、社会与生态文明的发展将带来积极影响。

1、提升所在地居民生活质量

本项目区域内污水处理等公用基础设施配套落后，绿化缺失，防洪防汛设施缺乏，环境污染较为明显。本工程的实施系将生态文明理念全面融入城镇化过程的重要实践，工程建成后区域内河水质将在全面治理后得到根本的改善，污水排放得到全面控制，因而本工程建设对改善当地的人居环境、方便周边居民的生产生活、提高居民的生活质量具有重要作用。

2、对当地居民就业的影响

本项目不仅在建设过程中将提供大量劳动就业机会，工程建成后所带来的产业提升与环境改善将进一步吸引外来投资与开发，从而为社会尤其是当地居民提供更多的就业岗位，因而本工程建设对解决当地居民的就业问题将会是一个非常积极的推动。

3、对所在地区弱势群体的影响

本项目建成后，区域生态环境将得到极大改善，饮水安全得到更好保障，防洪设施进一步完善，这些进步将让当地妇女、儿童、残疾人员的利益得到更好的保护与帮助，同时工程建设也将让部分弱势群体获得更多的就业机会。因而工程建设对弱势群体有着积极的影响。

（七）项目建设经济效益

本次债券募投项目运营期为 33 年（含建设期 3 年），预计第四年建成并开始实现收入，收入来源包括 1、污水处理费收入；2、中水使用费收入；3、沿岸停车位收入；4、沿岸广告位出租收入；5、财政补贴收入等。运营期内预计项目收入为 15.90 亿元，税后财务内部

收益率为 6.03%，投资回收期为 16 年，项目具有良好的经济效益，在运营期内能够覆盖项目总投资。

本次债券募投项目补贴收入已由福清市财政局出具补贴文件《福清市财政局关于同意给予东门河水系整治工程财政补贴的函》，同意给予福清市城投建设投资集团有限公司东门河水系整治工程运营期内财政补贴每年 2,100 万元。补贴程序、内容依法合规，补贴金额在福清市地方财政承受范围内，不影响中长期财政可持续性。补贴支出时将按规定在年度预算管理中足额安排，并列入中期财政规划，实行三年滚动管理。

本次债券存续期内，募投项目总收入预计为 3.13 亿元（含补贴收入），扣除运营成本后预计项目净收入为 2.78 亿元。发行人承诺将按照要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况，并将项目收入优先用于偿还本期债券本息等。

四、募投项目盈利性分析

本项目的收入来源主要为 1、污水处理费收入；2、中水使用费收入；3、沿岸停车位收入；4、沿岸广告位出租收入；5、财政补贴收入等。

（一）污水处理费收入

根据发行人与福清市住房和城乡建设局（污水处理项目主管部门）签订的《东门河污水处理特许经营协议（框架）》，福清市住建局受福清市人民政府委托，以特许经营的方式实施东门河污水处理项目，《东

门河污水处理特许经营协议（框架）》中的东门河污水处理项目即本次债券募投项目东门河水系整治工程的核心组成部分，福清市住建局授予发行人在特许经营期内独家的权利，以进行投资、建设、运营、维护东门河污水处理项目设施并收取污水处理服务费和中水使用费。特许经营权的范围包括污水处理费和中水使用费，特许经营期为 30 年（不含建设期），从特许经营权协议签订之日开始计算。

《东门河污水处理特许经营协议（框架）》未约定污水处理价格和中水使用价格，项目完工前后，发行人与福清市住建局将签订正式的特许经营协议，并在特许经营协议中明确约定污水处理价格和中水使用价格。

本项目污水处理运营模式主要为发行人根据签署的特许经营协议，提供污水处理服务，并根据协议约定的污水处理价格和月污水处理量，每月与福清市住建局结算并收取污水处理费。

本项目污水处理厂日处理污水量 2 万吨，根据福清市政府与福清市第二污水处理厂签署的特许经营协议，目前福清市第二污水处理厂污水处理费为 2.26 元/吨，污水处理量第一年按照 90% 负荷计算，往后每年按 100% 负荷计算。

（二）中水使用费收入

本项目污水处理厂尾水，满足《城市污水再生利用城市杂用水水质》（GB/T18920-2002）标准。按照 70% 回用于城市绿化、道路清扫、消防、建筑施工用水；结合《福清市发展和改革局关于调整自来水价

格及其计价方式的批复》，市政、环卫、消防等公共用水价格（基础水价）2.20 元/吨，本次项目中水使用费参照市场价格为 1.8 元/吨。

国内各地区中水价格情况表

地区	中水/再生水单价	指导价格部门	发布日期
山东烟台	3.80 元/吨	烟台市物价局	2018 年
天津市	2.20 元/吨	天津市物价局	2020 年
呼和浩特市	1.75 元/吨	呼和浩特市发改委	2018 年
山东青岛	1.70 元/吨	青岛市物价局	2016 年
浙江宁波	1.40 元/吨	宁波市物价局	2008 年

根据上述地区的中水/再生水价格情况，本次募投项目中水价格处于行业平均水平，预计单价较为合理。

本项目中水业务运营模式主要为污水处理达到中水使用标准后，由发行人向福清市园林管理处等单位进行销售，用于城市绿化、道路清扫等用途，并根据协议约定的中水使用价格和月中水使用量，每月与福清市住建局结算并收取中水使用费。

（三）沿岸停车位收入

东门河两岸新建停车位 500 个。按照福清市人民政府关于城区新增道路停车收费泊位及收费标准的通告（融政〔2020〕28 号），收费时段为每天 8:00-22:00，前两小时收费 5 元，每加 1 小时，增收 1 元。假设不考虑车位周转使用率，每个停车位每天至少收费 17 元。建成后使用率：第一年和第二年按 70%计算，后续年份按 80%计算。

（四）沿岸广告位出租收入

东门河两岸广告位 40 个，每个收费 10 万元/年，建成后使用率：第一年和第二年按 80% 计算，后续年份每两年递增 10%。东门河两岸以居住用地、商业用地为主，属于福清市老城区，人口密度较高，地理位置优越，辐射范围广，广告位价值较高。根据 2020 年福清市广告投放收费情况，福清市每个墙面广告（10-15 平方米）1.5 万元/月，本项目东门河驳岸的每个广告位面积约 10 平方米，如按以上标准收费，本项目每个广告位按照约 8,333.33 元/月进行收费，低于目前福清市场广告位收费标准，价格较为合理。

（五）运营成本

生产负荷 100% 的情况下，经营成本为 578.65 万元/年。

本项目每年经营成本为 2,465.93 万元，主要由固定资产折旧费、原材料、水电费、维修监测费及人员工资等构成。项目运营现金流支出主要为原材料采购、水电费、维修监测费及人员工资支出，约为 578.65 万元/年。上述运营支出主要是根据污水处理行业的一般经营情况做出预测，具有合理性。

综上，本募投项目运营期内营业收入情况、债券存续期内现金流情况以及债券存续期间净收益情况，如下：

募投项目运营期内营业收入测算表（一）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一	营业收入	158,975.00	4,949.82	5,206.78	5,277.80	5,277.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80
1	污水处理费收入	49,329.02	1,484.82	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80
1.1	处理量（万 m ³ /年）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
1.2	处理收费单价（元/m ³ ）		2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26
1.3	运营负荷		90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	中水回用收入	27,502.02	827.82	919.8	919.8	919.8	919.8	919.8	919.8	919.8	919.8	919.8	919.8
2.1	处理量（万 m ³ /年）		657.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
2.2	处理收费单价（元/m ³ ）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
2.3	运营负荷		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	停车场收费收入	7,383.95	217.18	217.18	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20
3.1	车位数量		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2	收费价格（万元/天）		0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017
3.3	运营负荷		70%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4	广告位出租收入	11,760.00	320.00	320.00	360.00	360.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4.1	广告位数量		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
4.2	出租价格（万元/个.年）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.3	出租率		80%	80%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5	其他收入（补贴）	63,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00

募投项目运营期内营业收入测算表（二）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
一	营业收入	158,975.00	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80
1	污水处理费收入	49,329.02	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80
1.1	处理量（万 m ³ /年）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
1.2	处理收费单价（元/m ³ ）		2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26
1.3	运营负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	中水回用收入	27,502.02	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80
2.1	处理量（万 m ³ /年）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
2.2	处理收费单价（元/m ³ ）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
2.3	运营负荷		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	停车场收费收入	7,383.95	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20
3.1	车位数量		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2	收费价格（万元/天）		0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017	0.0017
3.3	运营负荷		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4	广告位出租收入	11,760.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4.1	广告位数量		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
4.2	出租价格（万元/个.年）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5	其他收入（补贴）	63,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00

募投项目运营期内营业收入测算表（三）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			25	26	27	28	29	30	31	32	33
一	营业收入	158,975.00	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80	5,317.80
1	污水处理费收入	49,329.02	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80
1.1	处理量（万 m ³ /年）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
1.2	处理收费单价（元/m ³ ）		2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26
1.3	运营负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	中水回用收入	27,502.02	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80
2.1	处理量（万 m ³ /年）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
2.2	处理收费单价（元/m ³ ）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
2.3	运营负荷		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	停车场收费收入	7,383.95	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20	248.20
3.1	车位数量		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2	收费价格（万元/天）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	运营负荷		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4	广告位出租收入	11,760.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4.1	广告位数量		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
4.2	出租价格（万元/个.年）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5	其他收入（补贴）	63,000.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00

注：募投项目债券存续期内现金流测算表中的营业收入明细与可研报告存在差异，主要系本次募集中的收入未考虑增值税销项税额的影响。

募投项目债券存续期内现金流测算表

单位：万元

序号	项目	本次债券存续期							
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	现金流入	-	-	4,949.82	5,206.78	5,277.80	5,277.80	5,317.80	5,317.80
1.1	营业收入（含补贴等）	-	-	4,949.82	5,206.78	5,277.80	5,277.80	5,317.80	5,317.80
2	现金流出	16,995.94	16,995.94	560.95	590.03	590.37	590.37	590.56	590.56
2.1	固定资产投资	16,995.94	16,995.94	-	-	-	-	-	-
2.2	经营成本	-	-	550.62	578.65	578.65	578.65	578.65	578.65
2.4	营业税金及附加	-	-	10.33	11.38	11.72	11.72	11.91	11.91
3	所得税前净现金流量	-16,995.94	-16,995.94	4,388.87	4,616.75	4,687.43	4,687.43	4,727.24	4,727.24
4	累计净现金流量	-16,995.94	-33,991.88	-29,603.01	-24,986.26	-20,298.83	-15,611.40	-10,884.16	-6,156.92
5	调整所得税	-	-	597.24	652.41	669.83	669.83	679.64	679.64
6	所得税后净现金流量	-16,995.94	-16,995.94	3,801.96	3,975.72	4,029.32	4,029.32	4,059.51	4,059.51
7	累计净现金流量	-16,995.94	-33,991.88	-30,189.92	-26,214.20	-22,184.88	-18,155.56	-14,096.05	-10,036.54

债券存续期间净收益测算

单位：万元

序号	年份 项目	本次债券存续期								合计
		建设期		运营期						
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
1	项目总收入	-	-	4,949.82	5,206.78	5,277.80	5,277.80	5,317.80	5,317.80	31,347.80
1.1	污水处理费收入	-	-	1,484.82	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	1,649.80	9,733.82
1.2	中水回用收入	-	-	827.82	919.80	919.80	919.80	919.80	919.80	5,426.82
1.3	停车场收费收入	-	-	217.18	217.18	248.20	248.20	248.20	248.20	1,427.15
1.4	广告位出租收入	-	-	320.00	320.00	360.00	360.00	400.00	400.00	2,160.00
1.5	补贴收入	-	-	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	12,600.00
2	经营成本	-	-	550.62	578.65	578.65	578.65	578.65	578.65	3,443.87
3	增值税及附加	-	-	10.33	11.20	11.72	11.72	11.91	11.91	68.79
4	净收益	-	-	4,388.87	4,616.93	4,687.43	4,687.43	4,727.24	4,727.24	27,835.14
5	债券付息金额		2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,600.00	1,200.00	800.00	400.00	10,000.00
7	净收益覆盖利息倍数	-	-	-	-	-	-	-	-	2.78

注：本次债券募集资金用途中 4 亿元用于东门河水系整治工程，假设本次债券发行票面利率为 5%。

根据该项目可研报告，本项目建设期为 3 年，运营期为 30 年，预计在 2022 年内建成并于 2023 年内开始实现收入。运营期内，预计项目运营收入为 158,975.00 万元（含补贴 2,100 万元/年），扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入为 141,299.92 万元，为募投项目总投资额的 2.77 倍。

本次债券存续期内，募投项目总收入预计为 31,347.80 万元，扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入 27,835.14 万元，能够覆盖用于募投项目部分的利息（债券利率按 5% 进行测算）。

最近三年末，发行人资产负债率分别为 46.25%、53.24% 和 50.30%，公司权益资本对债务的保障力度较大。同期，发行人流动比率分别为 1.52、1.46 和 1.28，发行人速动比率分别为 1.08、1.11 和 1.07，发行人的流动比率、速动比率均处于较高水平，发行人流动资产对流动负债的覆盖倍数仍然较高，偿债能力较强。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.30、1.80 和 1.87。发行人良好的息税折旧摊销前利润可以较好地保证按时足额偿付全部已有债务，偿债风险较低。

综合来看，发行人财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。在本期债券存续期，发行人自身盈利及偿债能力也将成为债券存续期内募投项目税后收入与债券本息差额的有效保障，确保本期债券足额、按时兑付。

（六）债券本息偿还资金缺口匡算及来源

1、债券本息偿还资金缺口测算

本次债券募集资金中的 2.90 亿元用于东门河水系整治工程。根据《债券存续期间净收益测算》，该项目在存续期的净收益为 27,835.14 万元，存续期内债券用于项目建设部分的本息偿还资金缺口为 8,414.86 万元。存续期内项目净收益对债券用于项目建设部分本息的覆盖倍数为 0.77 倍。债券本息偿还资金缺口匡算如下：

单位：万元

项目收益	建设期		运营期						合计
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
项目净收益	-	-	4,388.87	4,616.93	4,687.43	4,687.43	4,727.24	4,727.24	27,835.14
债券存续期利息	-	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,160.00	870.00	580.00	290.00	7,250.00
到期还本	-	-	-	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	29,000.00
资金缺口	-	-1,450.00	2,938.87	-2,633.07	-2,272.57	-1,982.57	-1,652.76	-1,362.76	-8,414.86

2、债券本息偿还资金缺口来源及相关安排

（1）营业收入及净利润足以覆盖资金缺口

2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 69,905.19 万元、72,720.73 万元和 90,355.84 万元，净利润分别为 14,828.22 万元、16,566.48 万元和 15,145.21 万元，最近三年平均净利润为 15,513.30 万元，在本次债券存续期内足以覆盖存续期内每年用于项目建设部分的本息缺口。

（2）充足的可变现资产作为重要保障

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人流动资产为 407,920.13 万元，扣除受限流动资产的流动资产余额为 406,720.13 万元。公司流动性较好的可变现资产规模较大，可以作为弥补资金缺口的重要保障。

（3）优良的资信状况是弥补资金缺口的有力保证

公司经营情况良好，财务状况优良，在福清市拥有较高的市场声誉。经中国人民银行征信中心提供的发行人信用报告显示，发行人近三年无不良信用记录，不存在任何借款或其他融资违约的情况。

综上所述，尽管在本次债券存续期内募投项目经营性收益无法完全覆盖项目建设部分债券本息，但发行人稳定的业务收入、充裕的可变现资产以及优良的资信情况，为弥补相应资金缺口提供了充实的保障。

五、补充营运资金

随着公司业务不断扩张，在建项目及拟建项目的不断开展以及近年来有息债务的逐渐到期，资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对流动资金周转的需求，本次债券募集资金中的 29,000.00 万元将用于补充营运资金，占本次债券募集资金总额 50%。此举将有利于降低公司财务费用，调整发行人债务结构、缓解资金压力，确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

六、本次债券募集资金使用及管理计划

发行人与本次债券募集资金监管银行签署的《募集资金专户监管协议》中约定，募集资金监管银行对本次债券募集资金的存放和使用进行监管管理，当发行人违反本期债券募集说明书披露的募集资金用途时，有权要求发行人予以纠正。

同时，发行人将对本次债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务部门负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的管理台账并及时做好相关会计记录。发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

如本次债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，发行人将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。在募集资金使用过程中，发行人将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。一方面，发行人将合理安排资金使用计划，减少资金闲置；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置和节余资金，发行人将依据相关规定，按照相关程序进行资金运用。发行人将严格对募集资金进行管理，实行专款专用，以保障投资者利益。

七、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

对于本次债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专项管

理,根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金,保证专款专用。同时,加强风险控制管理,提高资金使用效率,获得良好收益,为债券还本付息提供充足的资金保证。

(一) 签订募集资金账户监管协议

发行人已与监管银行签订《募集资金账户监管协议》。监管银行将负责监督发行人严格按照债券募集资金用途使用募集资金。

(二) 募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金,实行专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,做到募集资金按计划使用。

(三) 募集资金使用情况的监督

发行人根据项目建设进度合理安排募集资金的使用,对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时发行人将安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监管,确保全部募集资金的专款专用。

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意,本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下:

根据《证券法》《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327

号)等规定,发行人应召开债券持有人会议对变更事项进行表决,经债券持有人会议法定多数通过后,按照程序规定实施变更。同时,发行人应及时进行信息披露,说明募集资金用途变更的相关情况。

八、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设银行账户作为本次募集资金专项账户,用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。同时,公司拟另开设银行账户作为本次偿债资金专项账户,用于本次债券的本息兑付。

发行人承诺将于本次债券发行前开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户。

九、偿债资金来源及保障措施

发行人将按照发行条款的约定,依据自身的经营、筹资能力和投资情况,筹措相应的偿还资金,履行到期还本付息的义务。

(一) 偿债计划安排

发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划,包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与账户及资金监管人签订《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等,努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

1、本次债券偿债计划概况

本次债券发行规模不超过 5.80 亿元，期限为 7 年期，为固定利率品种，每年付息一次。在本次债券存续的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿付债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%。本息偿付的时间明确，支付金额固定，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

2、本次债券偿债计划的人员安排

公司将安排财务部专门人员负责管理还本付息工作。自本次债券发行日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、本次债券偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为确保本次债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本次债券到期前确保本金兑付资金入账。

4、本次偿债计划的制度安排

（1）设立募集资金账户与偿债资金账户

本次债券将设立募集资金账户与偿债资金账户。募集资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本次债券募集资金存放和使用

的银行账户，偿债资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本次债券本息的资金账户。本次债券监管银行将按照《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》对偿债资金账户和募集资金账户进行监督和管理，以保障本次债券本息的偿付。

（2）聘请债权代理人，维护债券持有人的利益

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请福建海峡银行股份有限公司福清分行作为本次债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还制定了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本次债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

（二）偿债保障措施

1、自身偿付能力

最近三年，发行人分别实现营业收入 69,905.19 万元、72,720.73 万元和 90,355.84 万元；归属于母公司的净利润分别为 14,742.17 万元、16,176.51 万元和 14,852.10 万元。发行人良好的经营状况和盈利能力是本次债券偿付的坚实基础。

2、本期债券募投项目的未来收入将成为本期债券还本付息提供重要资金来源

本次债券募投项目运营期为 30 年，预计 2022 年末建成并于 2023

年内开始实现收入。运营期内预计项目运营总收入为 158,975.00 亿元，扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入为 141,299.92 亿元，为募投项目的总投资额的 2.77 倍。本次债券存续期内，募投项目总收入预计为 3.13 亿元，扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入为 2.78 亿元。本次债券募投项目的未来收入将为债券还本付息提供资金来源。

发行人承诺：发行人取得的募投项目收入将优先用于偿还本期债券的本息。

3、发行人具有通畅的外部融资渠道

发行人经营情况和财务状况良好，与国内多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2021 年 9 月末，发行人共获银行授信额度 57.89 亿元，已使用授信额度 22.73 亿元，剩余授信额度 35.16 亿元。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以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，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

4、发行人所属资产质量较好、可变现性较强

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对资产流动性的管理，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 9 月末，发行人流动资产规模为 542,211.21 万元，其中货币资金、存货和应收账款分别为 116,491.88 万元、120,049.45 万元和 131,522.68 万元。

未来，发行人将综合现有负债结构、投资计划、项目现金流等情况，动态调整新增负债期限结构，以降低资金敞口风险。同时，充裕的银行授信支持，发行人较强的还款能力，可以有效确保到期贷款以及债务融资工具的本息及时、全额兑付。

十一、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺按照相关要求披露债券资金使用情况；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务及隐性债务。

发行人承诺在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人注册名称：福清市城投建设投资集团有限公司

法定代表人：李孙坡

注册资本：100,000 万元人民币

实缴资本：100,000 万元人民币

设立日期：1992 年 7 月 18 日

统一社会信用代码：91350181488547180P

住所：福清市音西街道西云村（福清市建设局五楼）

联系地址：福清市音西街道西云村（福清市建设局五楼）

邮政编码：350300

电话：0591-86516972

传真：0591-85163785

经营范围：投资建设市政项目。管理和运营经营性国有资产。房地产开发（凭有效资质证书经营）。水泥制品制造（经营场所另设）。沥青制品制造（经营场所另设）。机制砂生产经营（经营场所另设）。停车场运营管理。参与其它项目投资。（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、发行人历史沿革

（一）发行人历史沿革情况

福清市城投建设投资集团有限公司成立于 1992 年，公司为国有企业，统一社会信用代码：91350181488547180P，公司法定代表人：刘云忠，注册地址：福清市音西街道西云村（福清市建设局五楼）。

公司成立时，注册资本为 300.00 万元，实缴资本 300.00 万元。福州会计师事务所福州分所出具了(92)验融开第 013 号《验资报告》验证上述出资事项。

公司改制后，公司注册资本增加至人民币 15,000.00 万元，分别由股东福清市国有资产营运投资有限公司（以下简称“福清国投”）以货币的形式出资 11,250.00 万元，持股 75%，股东福清市东张水库管理局以货币的形式出资 2,250.00 万元，持股 15%，股东福清市侨乡建设投资有限公司(以下简称“福清侨投”)以货币的形式出资 1,500.00 万元，持股 10%，此次出资股东均已缴清应出资资本，出资业经福建正元会计师事务所有限公司 CPA 正元[2010]611 号验证资报告审验。

2010 年 12 月 27 日根据股东会和修改后的公司章程规定，股东福清市东张水库管理局将原持公司 15%股份全部划转给股东福清国投。

2010 年 12 月 27 日公司根据股东会和修改后的公司章程规定，申请增加注册资本人民币 85,000.00 万元，其中股东福清国投以资本公积转增 76,500.00 万元，股东福清侨投以资本公积转增 8,500.00 万元。增资后的注册资本为人民币 100,000.00 万元，其中福清国投出资 90,000.00 万元，持股 90%，福清侨投出资 10,000.00 万元，持股 10%，

上述出资股东均已缴清应出资资本，出资业经福建鑫玉融会计师事务所有限责任公司[2010]鑫融 NYZ 字第 125 号验资报告审验。

2018 年 8 月，股东福清侨投与福清国投签订股权转让协议，福清侨投将其对福清市城投建设投资集团有限公司持有的 10%股权转让给福清国投，转让后，福清国投对福清市城投建设投资集团有限公司 100%持股。

发行人现持有福清市市场监督管理局颁发的《营业执照》，注册号为 91350181488547180P。

（二）最近三年及一期股东、实际控制人变化情况

2018 年 8 月，发行人股东福清侨投与福清国投签订股权转让协议，福清侨投将其对福清市城投建设投资集团有限公司持有的 10%股权转让给福清国投，转让后，福清国投对福清市城投建设投资集团有限公司 100%持股。

截至本募集说明书出具之日，发行人实际控制人为福清市财政局。

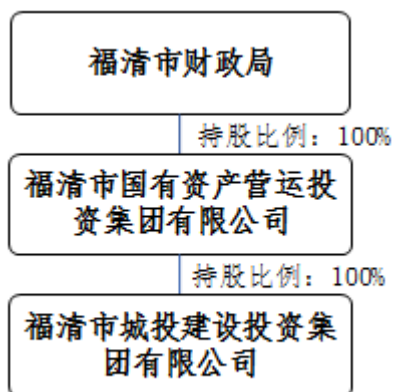
（三）最近三年及一期重大资产重组情况

报告期内，发行人不涉及重大资产重组情况。

三、控股股东和实际控制人

（一）发行人股权结构

发行人股权结构图如下：



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

发行人的唯一股东为福清市国有资产营运投资集团有限公司，持股比例为 100%，实际控制人为福清市财政局。

福清市国有资产营运投资集团有限公司是福清市内供水、客运、环卫、城市基础设施建设、安置房建设的最主要经营主体，其所从事业务具备一定区域垄断优势。福清市国有资产营运投资集团有限公司主要财务数据如下：

单位：亿元

公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	已发行未兑付债券
福清市国有资产营运投资集团有限公司	337.36	143.82	193.54	9.66	1.48	9.50

截至本募集说明书签署之日，福清市国有资产营运投资集团有限公司及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 9.50 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 福清国资 MTN001	福清市国有资产营运投资集团有限公司	2021-02-09	-	2024-02-09	3	9.50	4.43	9.50

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
合计		-	-	-	-	-	9.50	-	9.50

截至本募集说明书签署之日，除上述债务融工具外，福清市国有资产营运投资集团有限公司及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人纳入合并范围的子公司 24 家，具体情况如下：

合并范围的子公司情况表

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例	子公司层级
1	福清市水投发展有限公司	150,000.00	100.00	二级
2	福清市梨洞水库管理所	2,479.00	100.00	三级
3	福清市塔桥水电站	500.00	100.00	三级
4	福清市闽江调水工程建设开发有限公司	65,082.00	96.16	三级
5	福清市水投滨海农场有限公司	105.00	100.00	三级
6	福清市侨乡建设投资有限公司	50,000.00	100.00	二级
7	福清侨乡置业有限公司	20,000.00	100.00	三级
8	福清侨乡建设发展有限公司	10,000.00	100.00	三级
9	福清中侨开发建设有限公司	5,000.00	100.00	三级
10	福建省石竹梦乡旅游有限公司	5,000.00	100.00	二级

序号	名称	注册资本	持股比例	子公司层级
11	福清市城投市政管养有限公司	5,000.00	100.00	二级
12	福清市城投置业有限公司	5,000.00	100.00	二级
13	福清市城投园林建设有限公司	5,000.00	100.00	二级
14	福清市城投建设有限公司	5,000.00	100.00	二级
15	福清市城投发展有限公司	5,000.00	100.00	二级
16	通渭县通福盛贸易有限责任公司	6,000.00	100.00	三级
17	通渭县融达通贸易有限责任公司	2,200.00	100.00	三级
18	通渭县通福昌贸易有限责任公司	1,000.00	100.00	三级
19	通渭县通福荣贸易有限责任公司	1,000.00	100.00	三级
20	通渭县通融贸易有限责任公司	2,200.00	90.00	三级
21	福州保税港区开发建设有限公司	41,125.00	90.00	二级
22	福建中检汽车检测有限公司	500.00	100.00	三级
23	福清市融智城市管理服务有限公司	5,000.00	51.00	二级
24	福清市东龙湾海上温泉投资开发有限公司	1,000.00	51.00	二级

发行人重要的子公司情况如下：

（1）福清市水投发展有限公司

单位：万元

成立时间	2018-02-09	注册资本	150000 万元人民币	
持有权益比例	100%	注册地	福建省福清市	
2020 年末/2020 年 1-12 月主要财务数据：				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
199,636.44	68,972.31	130,664.13	7,740.02	5,476.91

（2）福清市侨乡建设投资有限公司

单位：万元

成立时间	1997-06-20	注册资本	50,000.00 万元人民币	
持有权益比例	100%	注册地	福建省福清市	

2020 年末/2020 年 1-12 月主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
549,905.09	180,526.80	369,378.29	31,906.73	5,006.54

（3）福清市城投园林建设有限公司

单位：万元

成立时间	2018-05-28	注册资本	5000.00 万元人民币	
持有权益比例	100%	注册地	福建省福清市	
2020 年末/2020 年 1-12 月主要财务数据：				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
87,709.70	84,085.61	3,624.09	755.13	217.86

（二）重要参股公司、合营企业和联营企业

截至 2021 年 9 月末，发行人主要参股公司具体情况如下：

单位：万元

企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系
福州市江阴工业区开发建设有限公司	45.00	45,000.00	参股
福建投资集团（福清）水务有限公司	45.00	50,000.00	参股

1、福州市江阴工业区开发建设有限公司

成立时间	2001 年 9 月 5 日	注册资本	45,000.00 万元	
持有权益比例	45.00%	注册地	福清市江阴工业区	
经营范围	按国家有关政策规定从事江阴工业区内的基础设施开发、土地开发、房地产开发、物业管理、综合服务以及区内工程项目招投标工作			
2020 年末/2020 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
477,972.28	248,813.85	229,158.42	2,267.68	334.76

2、福建投资集团（福清）水务有限公司

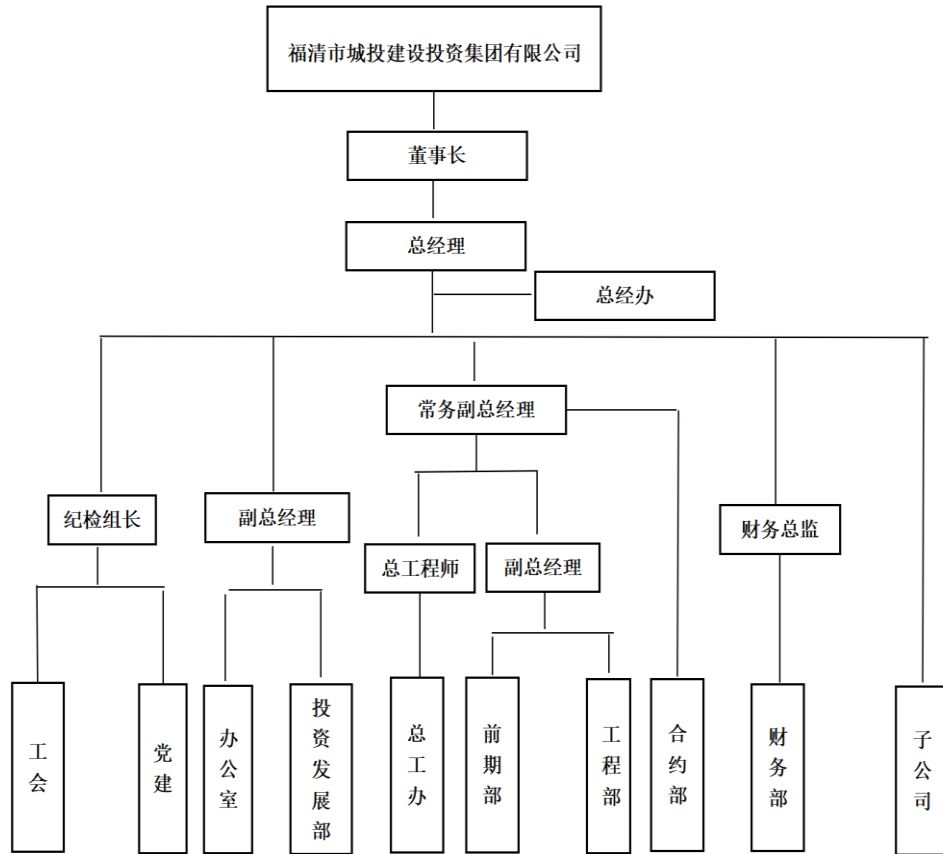
成立时间	2010 年 12 月 3 日	注册资本	50,000.00 万元	
持有权益比例	45.00%	注册地	福建省福清市	
经营范围	生产、销售原水、自来水、直饮水（仅供分支机构使用）。污水处理；供水配套管网建设及维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
2020 年末/2020 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
105,402.40	38,762.41	66,639.99	22,637.64	4,008.72

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）组织结构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司的定位、业务特点和业务发展需要，公司设置工会、党建、办公室、投资发展部、总工办、前期部、工程部、财务部、合约部等职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司组织结构图如下：



其中，各主要职能部门岗位职责如下：

1、办公室

（1）负责公司收文、发文工作，对公司内外的各类文件分类呈送，监督相关文件阅批落实情况；

（2）负责重大会议和重大活动的策划、准备与催办，确保组织有序，安排合理，落实到位；

（3）负责公司的对外接待和宣传工作，协调各种公共关系，树立公司良好形象；

（4）负责公司的车辆管理工作；

（5）做好公司文件档案的管理工作；

（6）做好公司普法及法律事务工作；

（7）做好公司精神文明、综治平安、保密等宣传工作；

（8）做好公司党建工作；

- (9) 制定并完善公司各种规章制度；
- (10) 负责公司固定资产管理工作；
- (11) 做好公司安全生产工作；
- (12) 做好公司报刊征订、办公设备的购买维修等后勤工作；
- (13) 及时完成上级领导交办的其他工作事项。

2、财务部

- (1) 负责管理公司会计、报表、预算、计划的编制，执行与控制工作；
- (2) 负责组织协调公司的财务资源与业务规划的匹配工作；
- (3) 负责制订公司的利润计划、投资计划、财务计划、开支预算和成本费用核准；
- (4) 建立健全公司内部核算的组织、指导和数据管理体系以及会计核算和财务管理的规章制度，并督促各项制度的实施与执行；
- (5) 监督公司遵守国家财经法令，纪律和董事会决议；
- (6) 负责与政府财税部门联系、落实财政政策；
- (7) 负责编写财务分析、财务预算等财务年度报告，会同有关部门，组织经济行动分析会，总结经验，找出公司经营活动中产生的问题，提出改进意见和建议；
- (8) 组织人员对公司内部及子公司财务进行督查和审查工作；
- (9) 负责公司日常开支、工程贷款的审核与把关；
- (10) 充分做好准备工作，配合完成每年审计事务所的财务审计工作；
- (11) 按时编制报送上级主管部门、财政、统计、税务、银行等部门有关报表；
- (12) 负责年度财政资金预算编制及报送；

(13) 负责财政及国资委年度企业财务决算报表系统申报；

(14) 严格按照《会计档案管理办法》的规定及时做好会计凭证、账册、报表等财会资料的收集、装订、汇编、归档等会计档案管理工作；

(15) 及时完成上级领导交办的其他工作事项。

3、工程部

对本部职责：

(1) 全面负责公司项目建设进度、技术、质量、安全等管理工作；

(2) 参与工程项目的前期工作，协助总工室对工程方案设计、初步设计、施工图设计的审查工作，并提出修改意见；

(3) 做好建设项目的在线监控、安全生产、廉政建设等专项工作。定期召开工程部例会，及时解决实际工作当中发生的问题；

(4) 负责公司工程管理系统各项工作标准，工作程序和管理表格的设计、编制、修订与实施；

(5) 负责组织编制本部门有关技术管理标准及制度，建立和完善工程部各项管理制度、实施细则和工作程序。健全项目管理的工程管理制度，明确工作责任；

(6) 负责收集、整理现行技术标准和施工验收规范，适时传达国家、行业和地方标准、规范的有效版本；

(7) 配合行政综合部做好公司安全生产工作及其他相关报表上报等工作；

(8) 完成领导交办的其他工作及与其他部门的配合工作。

对子公司职责：

(1) 指导、督促子公司开展项目的规划、勘察、设计、审查、招投标等前期工作，审核招投标方案，协助子公司与相关行业主管部门、参建单位的联系和协调工作；

(2) 检查督促子公司项目建设进度，掌握项目全过程建设情况，并参与子公司项目设计审查、图纸会审、中间验收、竣工验收等工程关键节点工作；

(3) 指导、督促子公司做好工程项目建设管理，监督、检查工程施工过程中的进度、质量、安全等落实情况，以及工程签证、材料询价等事项；

(4) 指导、督促子公司做好各项目施工合同、材料设备供应合同的签订工作，审核各合同内条款；负责各子公司上报的各项申请工程款拨付的核对工作；

(5) 指导、督促子公司建立工程档案，对工程现场施工资料进行分档管理，及时归档入库，存档；负责对公司工程技术档案、资料、图纸、合同的收存、登记、发放和整理工作；

(6) 协助子公司对口职能部门的管理；

(7) 指导各子公司建设项目的预算编制和工程竣工后的结算工作；

(8) 定期组织各子公司学习新规范，了解市场新工艺、新技术，进行工作沟通、交流和探讨。

4、工会

(1) 紧密围绕公司战略发展目标，努力完成公司党委和上级工会布置的工作任务；

(2) 加强工会组织建设与管理，抓好工会规范化运作；

(3) 维护职工的合法权益，关心职工生活，努力为职工排忧解难，为病困员工提供帮扶救助；

(4) 组织工会委员、基层小组长学习党的路线、方针、政策，传达上级工会精神，提高政策理论水平和业务能力，充分发挥职工的积极性和工会的桥梁纽带作用；

(4) 制定年度工会工作计划，定期召开工会委员会议，做到有布置、有检查、有落实、有总结，交流工作经验，推动工会工作。参与并监督公司安全工作，协调工会与各有关部门的关系；

(6) 组织职工积极参加企业与工会的民主管理工作，及时向工会主席及党政领导反映群众意见和要求，维护职工的根本利益。在政务公开、民主评议干部工作中发挥积极参与和监督作用；

(7) 做好工会工作人员的分工和协作工作；

(8) 完成公司党组织及上级工会及工会主席交办的其他工作。

5、合约部

(1) 合同管理。协助公司领导进行项目合作谈判，负责本公司各类合同的审核、签订、合同统计、档案管理，建立管理台帐。合同履行情况的跟踪管理，处理合同违约问题；

(2) 进度款及工程计量审核。负责合同进度款支付审核、工程量的计量比例及计价审核；

(3) 招标文件审核。负责建设工程项目的招标文件的审核，按规定程序管理招标工作。

(4) 工程造价管理。负责项目预算编制、控制价审核的送审、进度跟踪及造价文件的复核；

(5) 委托库询价。负责公司委托库管理，并按照公司各部门项目负责人委托，对需委托项目进行市场询价，确定委托单位；

(6) 合同价款变更管理。对公司各项目的合同价款变更进行计价审核,对工程费用进行实时比较,动态控制工程费用。

6、投资发展部

(1) 负责项目前期调研与评估,方案策划,投资测算、投资计划和管理及土地开发等工作;

(2) 负责收集、整理、分析与公司业务和发展相关的政策、动态、趋势等,为公司的决策提供信息支持;关注市场信息,寻找投资机会;

(3) 负责公司投资合作项目对接洽谈工作,开展项目前期调研与评估、方案策划、投资测算等,负责组织对投资合作项目前期对接、洽谈、考察、论证,负责投资项目意向书,协议书,经济合同等有关文件;

(4) 负责研究、收集、汇总并拟公司投资计划和土地开发计划,对未来项目工作、经营方向及战略调整提出合理建议;

(5) 根据上级和公司下达的投资任务,定期汇总分析投资情况,与工程部配合按时对外报送相关报表,共同做好项目绩效考核和公司经营业绩考核与管理工作;

(6) 开展土地开发项目前期工作,进行土地测算,协调办理相关报批手续,负责相关协议文件,并配合相关地方政府做好土地征迁、安置工作;

(7) 根据企业发展实际状况,及时修订、完善投资管理制度;汇总项目投资管理资料,迎接上级检查;

(8) 协助、监督与指导各子公司的投资管理工作;

(9) 负责编制公司年度投资计划,经上级审核后下达给各子公司、各项目;

(10) 汇总各子公司上报的投资计划，并对投资计划做出分析总结，向上级汇报；

(11) 配合上级指导、督促各子公司、各项目投资计划的制定工作，监督各子公司及项目部对投资计划的执行情况；

(12) 负责项目管理制度的起草及执行情况的监督；

(13) 负责编制公司年度土地开发计划，经上级审核后下达给各子公司、各项目；

(14) 汇总各子公司上报的土地开发计划，并对投资计划做出分析总结，向上级汇报；

(15) 及时完成上级领导交办的其他工作事项。

7、总工办

(1) 协助总经理负责公司项目标前、标中、标后的管理工作；

(2) 负责对总公司及各子公司所有项目建设全过程（包括项目前期、采购、招投标、工程施工、工程质量、工程变更、甩项及完工移交等）的管理、监督与指导；

(3) 指导工程部及各子公司项目设计过程各环节跟踪，并对设计单位提出建设性意见或建议进行优化设计；

(4) 指导工程部及各子公司工程施工、质量安全进行监督检查，并提出整改方案和措施；

(5) 指导工程部及各子公司工程项目的技术、安全、质量管理及对施工、监理单位的管理工作；协调各相关专业的相互衔接与配合；

(6) 负责协调处理工程施工中出现的重大问题；定期召开工程例会，及时解决实际工作当中发生的问题；

(7) 参与拟定、修订重大工程项目开发建设计划；

(8) 及时完成董事长、总经理交办的其他工作事项。

8、前期部

(1) 做好各市政项目综合管线调查、办理迁改管线规划线位，与各管线单位共同研究制定管线迁改方案；

(2) 与各个管线主管单位做好工作对接，落实各管线迁改的设计图纸、施工方案及施工工期；

(3) 积极沟通、协调各相关部门，做好管线迁改、树木迁移的规划、会签、预算评审工作；

(4) 审核迁改管线、树木移植的施工方案，组织管线施工单位进入现场，协调解决施工中存在的问题；

(5) 组织签订迁改管线、树木移植的施工合同、上报资金计划与各相关部门配合，办理工程款拨付手续；

(6) 审核、上报管线迁改工程决算，收集竣工资料及时上报，经审核后拨付工程款；

(7) 负责市政项目变压器前期申报及流程跟踪，与供电公司及外部单位的协调沟通工作；

(8) 跟踪落实各项目四同步进展情况，与工程部配合完成新建项目的配套设施工程。

(二) 公司治理结构及其运行情况

发行人是由福清市人民政府批准设立的有限责任公司（法人独资）。依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，发行人严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，规范运作，建立了较为完善的法人治理结构。

治理结构上，公司设董事会，不设股东会，董事会行使公司的领导职能，为公司的决策机构。总经理负责公司日常生产经营和管理工作，实施董事会决议，向董事会报告工作，对董事会负责。公司同时

设立监事会,根据有关法律、法规的规定,对公司的财务活动和董事、高级管理人员的经营行为进行监督,依法维护国有资产及其权益。

1、关于股东

公司不设立股东会,福清市国有资产营运投资集团有限公司作为公司股东依照公司法行使以下职权:

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
- (3) 审议批准董事会的报告;
- (4) 审议批准监事会的报告;
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- (7) 对公司增加或减少注册资本作出决定;
- (8) 对发行公司债券作出决定;
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
- (10) 修改公司章程。

2、关于董事会

公司设立董事会,成员为 5 人。董事任期 3 年,任期届满,可连任。

董事会设董事长 1 人,由福清市人民政府任命产生。

董事任期届满未及时改选,或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的,在改选出的董事就任前,原董事仍应按照法律、行政法规和公司章程的规定,履行董事职务。

董事会对股东负责,行使下列职权:

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案和决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 制定公司的基本管理制度。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持；董事会对公司重大问题进行决策前，应该听取公司党支部的意见。经公司党支部、董事会、三分之一以上董事、监事会或总经理提议时，可以召开董事会临时会议。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会应当对所议事项的决定做成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

3、关于监事会

发行人设监事会，成员 3 人，其中由股东委派 2 人、职工代表大会选举 1 人。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届为 3 年，任期届满，可连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员停止损害行为并予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议。监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定做成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名；监事会行使职权所必需的费用，由公司承担。

4、关于管理层

公司设总经理，由福清市人民政府任命产生。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

总经理列席董事会会议。

(三) 发行人内部管理制度的建立及运行情况

公司各项规章制度健全，内控机制较为完善。公司制定了涵盖财务管理、人事管理、工程管理、预算管理、关联交易等方面的制度，内控制度较为健全、完善且能得到有效执行。

（四）信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照国家发改委、证券业协会及上交所等机构的有关规定和《债权代理协议》的约定，定期披露年度报告、半年度报告等，并进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

（五）发行人与控股股东、实际控制人的独立性情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于股东及实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

1、业务方面独立情况

发行人经营活动独立于控股股东，自主开展业务活动，具有独立完整的业务体系和自主经营能力，能够直接面向市场独立自主进行各项经营活动，开展各项业务。

2、人员方面独立情况

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的总经理、总会计师等高级管理人员均专职在公司并领取报酬，不在控股股东单位兼任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定进行任免。

3、资产方面独立情况

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与控股股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用公司资金问题，也不存在为控股股东担保等事项。

4、机构方面独立情况

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

5、财务方面独立情况

发行人设有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠。公司对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

姓名	任职	性别	出生年份	任期	是否公务员兼职	是否在其他单位兼职
李孙坡	董事长	男	1972	2020.12-至今	否	否
张学霖	董事、总经理	男	1986	2020.12-至今	否	否
王星	董事、副总经理	男	1984	2021.07-至今	否	否
钟坤禄	董事、副总经理	男	1990	2022.01-至今	否	否
陈秀芳	董事、党支部副书记 兼纪检委员	女	1972	2021.07-至今	否	否

陈立文	监事会主席	男	1974	2018.11-至今	否	是
林娜	监事	女	1977	2018.11-至今	否	是
毛永钦	监事	男	1976	2018.11-至今	否	是

1、董事会成员

董事长李孙坡先生

李孙坡，男，汉族，1972年12月生，大学学历，中共党员，高级工程师，1996年7月参加工作，曾任福州市政工程管理处干部、福州市建委干部、福州市政工程管理处干部、福州市水环境建设开发公司副总经理，福清市城投建设投资集团有限公司总经理。现任福清市城投建设投资集团有限公司董事长。

董事、总经理张学霖先生

张学霖，男，汉族，1986年10月出生，研究生学历，中级工程师，2012年7月参加工作。历任福清市住房和城乡建设局市政工程管理处干部、福清市城投建设投资集团有限公司副总经理。现任福清市城投建设投资集团有限公司董事、总经理。

董事王星先生

王星，男，汉族，1984年4月出生，本科学历，中级工程师。曾任于福清市建设局城建科、福清市城建投资控股有限公司综合部经理、总经理助理。现任福清市城投建设投资集团有限公司董事、副总经理。

董事钟坤禄先生

钟坤禄，男，畲族，1990年1月出生，研究生学历，中级工程师。曾任于福清市城投建设投资集团有限公司工程一部副经理、经理、福清市城投建设投资集团有限公司总经理助理。现任福清市城投建设投资集团有限公司董事、副总经理。

董事陈秀芳女士

陈秀芳，女，汉族，1972年4月出生，大专学历，中共党员。曾任职于福建永德信集团有限公司，福清市地方税务局。现任福清市城投建设投资集团有限公司董事、党支部副书记兼纪检委员。

2、监事会成员

监事陈立文先生

陈立文，男，汉族，1974年10月出生，1997年参加工作，高级会计师。曾任职于福清市国有资产营运中心，历任福清市国有资产营运中心副主任、福清市国有资产营运公司副经理、福清市国有资产管理中心主任等职。现任福清市城投建设投资集团有限公司监事会主席，福清市国有资产营运投资有限公司董事长。

监事林娜女士

林娜，女，1977年10月出生，本科学历，中共党员，高级会计师。1997年参加工作，任职于福清市国有资产营运中心经管部，历任福清市国有资产管理中心副主任等职。现任福清市城投建设投资集团有限公司监事，福清市汇融创业投资集团有限公司董事长兼总经理。

监事毛永钦先生

毛永钦，男，1976年5月出生，大专学历，中共党员，经济师。历任福清市国有资产营运投资有限公司干部，福清市国有资产营运中心副主任；现任福清市城投建设投资集团有限公司监事，福清市国有资产营运投资有限公司副总经理。

经核查，发行人董事、监事、高级管理人员中，不存在公务员兼职的情况。发行人董事、监事及高级管理人员没有持有发行人的股份或债券的情况。发行人董事、监事及高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

3、高级管理人员

根据《公司章程》规定，公司高级管理人员设总经理 1 名。

总经理张学霖先生，简历详见“董事会成员”。

（二）董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的说明

截至本募集说明书出具之日，发行人的董事、监事、高级管理人员中不存在公务员兼职情况。发行人的董监高设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

七、主要业务板块运营情况

（一）业务情况概述

发行人是福清市国有资产营运投资集团有限公司核心子公司，是福清市最主要的城市基础设施建设和运营主体，主要包括供水业务、委托代建业务、安置房销售业务和环卫业务等核心业务。

（二）营业收入、成本及利润分析

最近三年，公司业务经营情况如下：

发行人最近三年营业情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供水业务	7,272.68	8.05	6,543.29	9.00	5,706.45	8.16
委托代建业务	34,164.51	35.95	40,029.13	55.05	52,912.62	75.69
安置房销售业务	29,974.37	33.17	10,967.12	15.08	-	-

环卫业务	9,568.84	10.59	8,342.86	11.47	6,937.31	9.92
其他业务	9,375.44	12.23	6,838.33	9.40	4,348.81	6.22
营业收入合计	90,355.84	100.00	72,720.73	100.00	69,905.19	100.00
供水业务	4,344.07	6.01	3,781.59	7.33	3,724.94	7.50
委托代建业务	25,331.09	35.05	28,527.37	55.33	39,000.00	78.58
安置房销售业务	27,700.99	38.33	10,582.00	20.53	-	-
环卫业务	8,969.69	12.41	5,845.57	11.34	5,026.59	10.13
其他业务	5,918.52	8.19	2,819.78	5.47	1,881.45	3.79
营业成本合计	72,264.36	100.00	51,556.31	100.00	49,632.98	100.00
供水业务	2,928.61	16.19	2,761.70	13.05	1,981.51	9.77
委托代建业务	8,833.42	48.83	11,501.76	54.34	13,912.62	68.63
安置房销售业务	2,273.38	12.57	385.12	1.82	-	-
环卫业务	599.15	3.31	2,497.29	11.80	1,910.72	9.43
其他业务	3,456.92	19.11	4,018.55	18.99	2,467.36	12.17
毛利润合计	18,091.48	100.00	21,164.42	100.00	20,272.21	100.00
供水业务	40.27		42.21		34.72	
委托代建业务	25.86		28.73		26.29	
安置房销售业务	7.58		3.51		-	
环卫业务	6.26		29.93		27.54	
其他业务	36.87		58.77		56.74	

毛利率合计	20.02	29.10	29.00
-------	-------	-------	-------

发行人营业收入主要由供水业务、委托代建业务、安置房销售业务、环卫业务等构成。2018 年-2020 年，发行人的营业收入分别为 69,905.19 万元、72,720.73 万元和 90,355.84 万元，营业成本分别为 49,632.98 万元、51,556.31 万元和 72,264.36 万元，整体上保持稳定增长趋势。其中，2020 年度发行人营业收入较 2019 年度增加 17,635.11 万元，增幅达 24.25%，主要系由于发行人 2020 年度安置房销售业务增加所致。

最近三年，发行人营业毛利润分别为 20,272.21 万元、21,164.42 万元和 18,091.48 万元，营业毛利润有所波动。其中，2020 年发行人营业毛利润较 2019 年度有所下降，降幅为 14.52%，主营系由于发行人委托代建业务、环卫业务等毛利润下滑所致。

2018-2020 年度，发行人营业毛利率分别为 29.00 %、29.10%和 20.02%，其中，发行人 2020 年度毛利率较 2019 年度下滑较为明显，主要原因系发行人委托代建业务、环卫业务等毛利率下降所致。

总体来看，发行人营业收入逐年保持增长，虽然毛利润有所下滑，但随着发行人对福清市各项经营性资产的不断优化以及公司自身市场化程度的不断加深，预计未来发行人资产盈利性将不断增加，自身盈利能力亦将不断增强。

（三）主要板块经营情况

发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进福清市经济和社会发展中发挥了良好的作用。发行人主要包括供水业务、委托代建业务、安置房销售业务和环卫业务等。

1、供水业务

发行人供水业务为原水供应，主要由发行人子公司福清市闽江调水工程建设开发有限公司承接，福清市闽江调水工程建设开发有限公司主要负责管理福清闽江调水工程的建设、开发和营运，是福清市最主要的原水供水主体。

福清闽江调水工程主要承担龙江生态补水及部分农业灌溉任务，是福清有史以来最大的水利基础设施项目，被列为福建省十大“重中之重”基础设施建设项目之一。工程总投资 7.19 亿元，已于 2003 年 7 月建成通水，建成后可灌溉耕地 38.74 万亩，占全市耕地面积的 76%，受益人口 104 万人，占全市总人口的 86.6%，极大缓解了福清用水紧张的状况。

福清闽江调水工程北起乌龙江的闽侯县祥谦镇峡南村，东至福清市城头镇岩兜村，南抵三山镇北林水库，输水线路横穿闽侯、福清两县市 18 个乡镇，先后经闽侯县祥谦镇峡南村取水泵站、输水隧洞、新局调节水库、输水管道至福清市阳下街道酒店分水枢纽处，再分 3 条支线（海口支线、龙高支线、江阴支线）分别将水引到福清城头、龙高和江阴地区，具体情况如下：

①取水：在闽侯县峡南乌龙江大桥下游 530 米处建峡南取水泵站，可装机容量 8800KW，调水设计规模最大每秒 15 立方米，三台机组已安装，装机容量为 3400KW，取水头部规模每秒 4.85 立方米。

②输水隧道输水：通过一条直径 4 米的压力隧道，沿长乐、闽侯交界直抵太顶山西侧，过兰圃岭到玉鸡潭角西，铺设长 170 米管道至眉毛岭，穿过双奶峰、塔仔尾、南京底农场，到达福清境内阳下的酒店村。

③输水工程供水：一条主干线，即闽侯县峡南至福清阳下酒店的输水主干线，全长 23.17 公里，其中隧洞 21.11 公里、管道 2.06 公里，调节水库位于福清市阳下街道新局村，库容 33.5 万立方米；三条支线，即全长 30.7 公里的龙高输水支线（从酒店分水处至三山北林水库）、8.62 公里的海口输水支线（从酒店分水处到城头岩兜）、34.74 公里的江阴支线（从酒店分水枢纽至江阴洋过调节库）。

（1）经营模式

发行人供水业务经营模式主要分为调水业务和供水业务。

1) 调水业务

调水业务主要是利用福清闽江调水工程的输水渠道承担福清市龙江生态补水、农业灌溉等任务。

调水业务收入主要来自于发行人向福清市财政局收取的调水费。根据福清市政府会议纪要，自 2008 年起，闽江调水公司调水费由福清市财政局按 0.8 元/吨的标准结算。每个年度末，福清市财政局按照实际调水量与发行人确认收入。

2) 供水业务

供水业务主要是指在福清闽江调水工程的输水渠道的辐射范围内，直接向用水企业供水。

发行人目前主要向元洪投资区和江阴工业区部分企业供应原水。根据福清市政府会议纪要，售水单价暂按 0.714 元/吨（不含税），按季度对用水方收取费用。目前供水业务前五大客户分别为福建省宏港

纺织科技有限公司、福建宇邦纺织科技有限公司、福州和特新能源有限公司、福建天辰耀隆有限公司和福建中景石化有限公司。

（2）经营情况

福清闽江调水公司生产经营及销售能力情况表

福清闽江调水	2018 年	2019 年	2020 年
设计调水能力	15 立方米/秒	15 立方米/秒	15 立方米/秒
设计年最大调水量	4.5 亿立方米	4.5 亿立方米	4.5 亿立方米
实际调水量	0.61 亿吨	0.74 亿吨	0.81 亿吨
实际供水量	1,238.58 万吨	1,304.96 万吨	1,067.03 万吨
供水业务收入	5,706.45 万元	6,543.29 万元	7,272.68 万元
其中：调水费	4,910.78 万元	5,717.41 万元	6,510.82 万元
供水费	795.67 万元	825.88 万元	761.86 万元
供水业务成本	3,724.94 万元	3,781.59 万元	4,344.07 万元

最近三年，闽江调水公司调水费收入分别为 4,910.78 万元、5,717.41 万元和 6,510.82 万元，供水费收入分别为 795.67 万元、825.88 万元和 761.86 万元，供水业务收入合计分别为 5,706.45 万元、6,543.29 万元和 7,272.68 万元。

最近三年，闽江调水公司的调水量分别为 0.61 亿吨、0.74 亿吨和 0.81 亿吨，供水量分别为 1,238.58 万吨、1,304.96 万吨和 1,067.03 万吨。调水量变化主要受当地区域降水影响，供水量呈上升趋势。

发行人供水业务板块符合相关政策要求，业务开展合法合规。

2、委托代建业务

发行人作为福清市城市基础设施建设投融资主体，承担了大量城市基础设施的建设任务。福清市政府指定发行人作为福清市城市基础设施建设的项目实施主体，承担城市基础设施项目的建设任务，并根据实际项目情况签订相应协议。发行人委托代建的基础设施建设项目分为代建管理和委托建造两种模式，具体如下：

（1）代建管理模式

1) 经营模式

为明确业主单位向发行人分期支付建设工程款及项目资金，双方签订相应的协议明确权利义务，约定业主单位确保按照项目进度及建设资金需求及时拨付项目建设资金，对已验收合格的工程向业主单位整体移交，并以审核确认的工程价款的一定比例作为发行人项目代建管理费。

项目建设管理费总额控制数费率表

工程总概算 (万元)	费率(%)	算 例	
		工程总概算 (万元)	项目建设管理费 (万元)
1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$
1001—5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$
5001—10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$
10001—50000	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$
50001—100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$
100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$

各业主单位根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》和有关项目管理办法，委托发行人对标的工程进行代建管理，该模式具体流程表现为“企业统筹建设、政府部门出资结算”，即由发行人承建福清市城市基础设施等项目，根据项目进度申请建设资金，统筹安排项目建设，待项目建设完工后由业主单位进行结算代建管理费。

发行人代建管理项目按照签订的协议负责代建项目整个过程的管理，业主单位按照项目进度及建设资金的需求进行项目建设资金的拨付，对已验收合格的工程向业主单位整体移交，并以审核确认的工程价款加一定的比例作为发行人代建管理报酬。

2) 经营情况

发行人代建管理费收入自 2020 年开始产生，主要由发行人子公司福清市侨乡建设投资有限公司负责。发行人以代建管理模式运作的项目主要有福清一中新校区项目、实验小学第二校区、福清市医院新院二期工程、中共福清市委党校新校区、福清市公安局民警训练基地和福清市公安消防大队元洪消防站等项目。

截至 2020 年 12 月末，发行人已完工代建管理项目情况：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	完工时间	拟回款金额	已回款金额
1	福清一中新校区	47,028.51	47,028.51	是	2020 年	510.29	510.29
2	实验小学第二校区	13,908.46	13,908.46	是	2020 年	179.08	179.08
3	滨江小学第二校区	9,473.30	9,473.30	是	2020 年	133.68	133.68
4	宏路中心小学教学楼及配套工程	8,235.66	8,235.66	是	2020 年	118.83	118.83
5	福清市元载小学二期建设工程	4,500.00	4,500.00	是	2020 年	72.50	72.50
6	其他学校工程	7,710.00	7,710.00	是	2020 年	149.90	149.90

	合计	90,855.93	90,855.93	-	-	1,164.28	1,164.28
--	----	-----------	-----------	---	---	----------	----------

截至 2020 年 12 月末，发行人主要在建代建管理项目情况

单位：万元

序号	工程名称	计划建设期间	总投资额	已投资额	是否签订协议或合同	预计回款总额
1	福清市医院新院二期工程	2020-2022 年	96,263.73	23,674.71	是	910.11
2	中共福清市委党校新校区	2020-2022 年	17,396.34	11,099.20	是	228.76
3	实验小学改扩建工程	2019-2021 年	8,200.00	6303.02	是	118.40
4	福清市公安局民警训练基地	2019-2021 年	6,155.43	2,807.00	是	93.87
5	福清市人民法院审判法庭综合大楼配套项目	2019-2021 年	5,252.55	4,247.12	是	83.03
6	海口镇中心卫生院住院楼	2019-2021 年	4,201.00	1,784.00	是	68.02
7	高山镇中心卫生院病房综合楼工程	2020-2021 年	4,198.00	2,500.00	是	67.97
8	福清市公安局消防大队元洪消防站项目	2019-2021 年	3,276.33	1,217.20	是	54.14
9	渔溪镇中心卫生院医技综合楼	2019-2021 年	3,500.00	2,375.10	是	57.50
10	福清市公安局执法办案中心和涉案财物管理中心项目	2019-2021 年	2,925.00	1,924.53	是	48.88
合计		-	151,368.38	57,931.88	-	1,730.67

(2) 委托建造模式

1) 经营模式

委托建造模式是基础设施项目建设领域中采用的一种投资建设模式，系指根据项目发起人通过与投资者签订合同，由投资者负责项目的融资、建设，并在竣工后将项目移交项目发起人，项目发起人根据约定向投资者支付项目总投资及确定回报的业务模式。

2) 业务流程

该模式具体流程为：先由发行人作为项目业主，承建城市基础设施等项目，与项目委托人（福清市人民政府）签署协议，由发行人统筹安排项目资金筹措和项目建设等相关事宜，待项目建设完工后，发行人与福清市政府或福清市政府授权单位签订项目相关协议或确认函，根据相关出售协议或确认书的约定到期支付委托建造款。

3) 盈利模式

对于委托建造的项目已完工的，由发行人汇总后向福清市人民政府请示签订相关出售协议，协议内容将对项目范围、委托建造款及支付情况进行明确规定。一般而言，委托建造款包括建造项目成本费用和建造项目收益。建造项目成本费用包括征地拆迁、规划设计、勘测、监理工作费用及施工费用、各种规费，以及由项目施工引起的税金等；建造项目收益按照核算后的建造项目成本费用的一定比例计算，具体以协议约定内容为准。

4) 经营情况

截至 2020 年 12 月末，发行人以委托建造模式运作的已完工的项目分别是东塘大道（元华路-北江滨路）道路工程、北江滨路（利桥-融宽环路段）道路工程、福和大道（清盛大道-清昌大道）道路工程、福俱大道（原清繁大道-埔尾村）和福百大道（清廉街-汽专线）道路工程道路工程项目。上述项目已签署协议并已确认收入。发行人主要已完工、在建项目如下：

截至 2020 年 12 月末发行人已完工委托建造项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	已确认收入	已回款金额	是否按照合同或协议执行	回款期间
1	东塘大道(元华路-北江滨路)道路工程	2015-2016 年	9,000.00	8,228.00	是	12,800.00	12,800.00	是	2017 年
2	北江滨路(利桥-融宽环路)道路工程	2014-2016 年	39,000.00	39,000.00	是	52,912.62	52,912.62	是	2018 年
3	福和大道(清盛至清昌段)道路工程	2017-2018 年	15,700.00	15,450.31	是	21,679.61	21,679.61	是	2019 年
4	福俱大道(原清繁大道-埔尾村)道路工程	2015-2019 年	13,200.00	13,077.06	是	18,349.51	6,738.00	是	2019 年
5	福百大道(清廉街-汽专线)道路工程	2018 年	33,459.66	25,331.09	是	32,485.11	-	是	2021 年
合计		-	110,359.66	101,086.46	-	138,226.85	94,130.23	-	-

截至 2020 年 12 月末发行人主要在建委托建造项目情况

单位：万元

序号	在建项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	尚需投资额	已确认收入	是否签订合同或协议	已回款金额
1	汽车专用线道路工程	2016-2022	173,309.69	116,624.62	56,685.07	-	是	-
2	观溪片区拆迁及道路工程	2018-2021	144,500.00	96,667.70	47,832.30	-	是	-

序号	在建项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	尚需投资额	已确认收入	是否签订合同或协议	已回款金额
3	利桥片区龙江北岸 A 段拆迁	2019-2021	108,000.00	73,270.99	34,729.01	-	是	-
4	龙江南路道路工程	2020-2023	65,971.26	72,872.64	-	-	是	-
5	融宽环路（龙江南路至汽车专用线）道路工程	2016-2022	189,374.16	52,060.30	137,313.86	-	是	-
6	龙江南路 A\B\C 及观音埔大桥	2017-2021	104,513.96	49,033.35	55,480.61	-	是	-
7	外环路（北江滨路-利桥至融宽环路段）	2017-2021	30,337.93	42,251.24	-	-	是	-
8	音埔片区拆迁	2018-2021	128,100.00	37,567.22	90,532.78	-	是	-
	合计	-	944,107.00	540,348.06	422,573.63	-	-	-

3、安置房销售业务

发行人安置房销售业务主要由发行人子公司福清市侨乡建设投资有限公司承接。发行人作为福清市安置房建设主体，承担了福清市大部分安置房的建设任务。

（1）经营模式

福清市人民政府指定发行人子公司福清市侨乡建设投资有限公司作为福清市安置房建设的项目实施主体，按照福清市人民政府的要求承担安置房项目的建设任务，发行人安置房建设项目通过以自主开发经营模式进行建设。同时为保障安置房项目建设资金需求，发行人通过自主筹资及福清市财政局直接投资的方式安排建设资金，待安置房项目竣工验收合格并达到可使用状态后通过以销售形式售卖给各需求单位。

（2）业务流程

发行人具体业务流程表现为“企业统筹建设，政府或业主单位出资购买”，发行人根据福清市委、市政府工作部署以及相关法规、政策等有关管理办法，对所属项目进行立项、设计、招标、施工、竣工备案、权属登记等相关手续。福清市人民政府在发行人完成项目权属登记手续后，统筹全市安置需要，合理分配房源至各相关安置街道或业主单位，各安置街道或业主单位向发行人购买安置房，用于安置对应征迁户。

（3）盈利模式

发行人负责建设及管理项目的整个过程，福清市财政按照项目进度及建设资金的需求进行项目建设资金的拨付，对已验收合格的工程向福清市人民政府或其授权业主单位进行销售，并以销售收入核算发行人项目管理报酬（销售价格：项目的建设成本加适当利润）。

发行人主要开发盈利模式为以下两点：

- ①通过以成本价加适当利润销售建设完工后的住宅盈利；
- ②将商业店铺、配套车位进行统一管理，通过销售或租赁形式盈利。

（4）经营情况

截至 2020 年末，发行人已完工项目有 3 个，在建安置房项目 4 个，暂无拟建项目计划。

截至 2020 年末发行人已完工安置房项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目所在地	项目建设期间	总投资	已投资	可销售面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	已确认收入 金额	拟回款金额	已回款金额	回款计划	项目类别
1	东环路拆迁安置区	福清市	2013-2018 年	22,259.87	25,735.53	4.92	4.08	11,860.00	30,633.00	11,860.00	按销售进度回笼资金	自建
2	千面山片区改造安置区	福清市	2013-2018 年	34,139.00	39,395.79	6.34	5.69	26,400.49	44,916.95	26,400.49	按销售进度回笼资金	自建
3	霞楼名苑住宅小区	福清市	2015-2017 年	10,688.31	8,441.69	1.50	0.78	2,681.00	10,385.10	-	按销售进度回笼资金	自建
合计		-	-	67,087.18	73,573.01	12.76	10.55	40,941.49	85,935.05	38,260.49	-	-

截至 2020 年末发行人安置房项目主要在建工程情况

单位：万元

序号	工程名称	项目类别	建设期间	总投资 金额	已投资 金额	剩余投资 金额
1	泽辉住宅小区	自建	2020-2022 年	47,100.00	1,030.85	46,069.15
2	江阴 D 区西林公寓	自建	2019-2021 年	9,963.92	6,223.03	3,740.89
3	石井花园住宅小区	自建	2015-2021 年	34,089.00	25,283.70	8,805.30
4	水岸观溪住宅小区	自建	2016-2021 年	94,847.24	103,473.36	-
合计		-	-	186,000.16	136,010.94	58,615.34

4、环卫业务

(1) 经营模式

发行人环卫业务为城区环卫工作及车辆租赁服务，由发行人子公司福清市城投发展有限公司承接，是福清市城区环卫保洁工作唯一的承接主体。

福清市城区环卫保洁网格化管理实施方案已经福清市十六届政府第 163 次常务会议研究，并报市委常委会会议审议通过，根据会议精神，福清市城区环卫保洁网格由发行人组织实施，由福清市财政局审核拨付费用。保洁区域划分为音西片区、玉屏龙山片区、龙江片区和发行人自管片区。其中音西片区、玉屏龙山片区和龙江片区等 3 个片区实行服务外包，由发行人按程序组织招投标。上述 3 个片区网格挂标价不得超过 15 元/平方米·年，福清市财政局按实际中标价另加 0.5 元/平方米·年包干作为管理费支付给发行人，再由发行人支付给中标人。发行人自管片区按 15.5 元/平方米·年（含 0.5 元管理费）由福清市财政局拨付给发行人。

发行人环卫工作以“划分网格，落实责任，创新模式，强化监管”为思路，细化任务，加大投入，完善精细化长效管理机制，全面推动城区 4 个网格约 400 万平方米环卫保洁管理工作。主要职责为对自管片区环卫工作进行统筹管理，包括人员管理、环卫作业车辆管理、五马山垃圾中转站运行管理、福清市 30 个公厕管理、“智慧环卫”系统运行管理、配合市城管局及市环卫处各类环卫保洁问题落实整改反馈等；同时对三个外包片区进行管理监督工作。

（2）经营情况

最近三年，发行人环卫业务分别实现营业收入 6,937.31 万元、8,342.86 万元和 9,568.84 万元，因作业面积逐年扩大，最近三年营业收入稳健增长，在发行人营业收入中的比重分别为 9.92%、11.47%和 10.59%。最近三年，发行人环卫业务毛利率分别为 27.54%、29.93%和 6.26%，2020 年度发行人环卫业务毛利率下降较多的原因主要系当年度受疫情影响，新增人工成本、损耗品等增加较多所致。

5、其他业务

（1）租金业务

2018-2020 年，发行人租金业务收入分别为 1,977.02 万元、4,998.13 万元和 1,445.24 万元，占营业收入的比例分别为 2.83%、6.87%和 1.60%。发行人租金收入主要由发行人及其子公司福清市侨乡建设投资有限公司负责，主要为店面租金收入。2020 年由于受到疫情影响，发行人对租户减免了部分租金，导致租金业务收入有所下滑。

（2）农产品及食品贸易收入

发行人农产品及食品贸易收入于 2020 年开始产生，主要由发行人子公司通渭县通融贸易有限责任公司、通渭县融达通贸易有限责任公司、通渭县通福盛贸易有限责任公司、通渭县通福昌贸易有限责任

公司和通渭县通福荣贸易有限责任公司负责,当年度农产品及食品贸易收入为 2,255.04 万元, 占营业收入的比例为 2.50%。

(3) 渣土及矿坑消纳费

发行人渣土及矿坑消纳费收入于 2020 年开始产生, 主要由发行人子公司福清市城投发展有限公司负责, 当年度收入为 2,677.09 万元, 占营业收入的比例为 2.96%。

八、最近三年及一期发生的公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

报告期内, 发行人不涉及公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

九、发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势

(一) 发行人所在行业现状及前景

1、我国水资源概况

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本服务行业之一。改革开放以来, 随着我国城市化进程的加快, 水务行业的重要性日益凸显, 目前已基本形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善, 水务行业市场化、产业化程度不断加深, 水务投资和经营企业快速发展的良好局面。

我国是一个水资源贫乏和分布不均匀的国家, 我国水资源总量占全球的 6%, 人口却占全球的 23%左右, 我国人均水资源量只有世界平均值的 1/3, 在联合国可持续发展委员会统计的 153 个国家和地区中, 排在第 121 位, 并且还被列为了世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。按照第六次全国人口普查数据计算, 人均水资源量为 2,125 立方米, 不足世界平均水平的三分之一。

从水资源的分布情况看，我国呈现东南多西北少，山区多平原少的状况。据有关资料统计，全国 663 个城市中，有 400 多个城市常年供水不足，110 个城市严重缺水。华北、西北、辽中南、山东及沿海部分城市水资源供需矛盾尤为突出，北京、天津、宁夏、上海、河北等 9 个省（市、自治区）人均水资源量不足 500 立方米，属于严重缺水地区。水资源短缺已成为制约我国经济和社会可持续发展的重要因素。

我国水资源短缺局面十分严峻。我国水资源存在地区分布不均，水土资源不相匹配，雨量分配不匀，旱涝灾害频繁的特点。根据国际标准，中国目前有 16 个省（区、市）人均水资源量（不包括过境水）低于 1,000 立方米的重度缺水线，有 6 个省、区人均水资源量低于 500 立方米极度缺水线。水资源短缺已成为制约我国经济社会可持续发展的重要因素。根据中国工程院《中国可持续发展水资源战略研究报告》，随着人口增长，城市化发展和经济发展，我国供水行业将保持稳定增长，到 2030 年，我国国民经济用水需求量将达到 7,000 亿至 8,000 亿立方米，其中供水需求增长领先于其他用水需求量的增长。2030 年，预计我国城市化水平将达到 50%，在充分考虑节水的前提下，2030 年城市用水量将达到 1,320 亿立方米左右。

水务行业是城市发展和人民生活息息相关的基础产业，随着国民经济的发展和人民生活水平的提高，中央及地方各级政府均十分重视其建设和发展，并且从政策上和资金上给予扶持。未来水务行业将面临良好的发展环境。

2、城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服

务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.50%-2.20% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

3、安置房建设行业

做好各类征地拆迁补偿安置工作，关系国家经济建设发展、人民群众切身利益和社会和谐稳定，党中央、国务院和地方各级政府对此高度重视。

2010年5月，国务院办公厅下发《关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》（国办发明电[2010]15号），强调征地拆迁要严格执行有关规定，坚决纠正违法违规征地拆迁行为。2011年3月，中纪委办公厅下发《关于加强监督检查进一步规范征地拆迁行为的通知》（中纪办发[2011]8号），要求加强对征地拆迁政策规定执行情况的监督检查。特别是国务院颁发《国有土地上房屋征收与补偿条例》以来，进一步增强了广大干部群众依法依规做好土地征收拆迁的自觉性。

旧农村中大部分居住建筑缺乏统一规划、过于老旧，公共设施较为分散，布局不合理，土地利用率低，土地开发价值尚未得到充分体现，造成土地资源的浪费，也一定程度制约了区域的经济发展，成了地区继续发展的瓶颈。因此，加快旧村改造的建设，将拆迁群众集中安置，相应的生活设施配套齐全，即能够创造更加优美的生活环境、提高居民的生活质量，又有助于调整土地使用结构，明确功能分区，提高区域内土地价值和利用率，改善区域生态环境、商业环境、投资环境，拉动周边地区的经济，推进城市建设与经济协调发展，提升城市综合竞争力。

综上所述，安置房建设有利于推动城市建设和宜居城市的加快形成，提高当地群众满意度和幸福指数，提升城市综合形象和区域影响力，符合城市社会稳定和经济发展实际的迫切需求，安置房建设行业仍将呈现出良好的发展态势。

4、环卫行业

环卫业务的经营直接决定着城市的基本面貌和居民的生活品质。近几年，随着福清市大力实施城市基础设施建设，城市道路体系愈发完善，拆迁安置工作不断推进，对城市环卫业务的标准化、专业化经

营要求不断提高。发行人作为福清市政府唯一指定的城市环卫网格化经营实施主体，承担了福清市区最主要的环卫业务职能，近三年环卫业务收入基本维持年均 20% 的增长率。

随着福清地区旧城改造、城区外延的进程不断加快，未来城市环卫业务仍有良好的发展潜力。

（二）发行人在所处行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

福清市根据自身特点，经过几十年的发展，逐渐形成了颇具特色的“福清模式”，即以华侨主导招商引资、以外向型经济和开发区基地主导经济发展、以新型工业化主导产业发展，经济总体增速相对平稳，经济较发达，2020 福清市全年实现地区生产总值（GDP）1,228.54 亿元，地方一般公共预算收入 91.26 亿元，县域综合实力在全国百强县市排名第 28 位，为发行人的业务发展提供了较好的外部环境。发行人是福清市供水、基础设施建设、安置房建设业务、环卫等业务的主要经营者，在基础设施建设供水、环卫业务方面具备一定的区域垄断优势。

（1）发行人是福清市最主要的供水主体

供水业务实际运营主体为发行人下辖的福清市闽江调水工程建设开发有限公司和福清市梨洞水库管理所。福清市闽江调水工程建设开发有限公司主要负责闽江调水工程的建设，闽江调水工程主要用于龙江生态补水、农业灌溉和市政用水，是全国县级最大的水利工程，也是福清市有史以来规模最大的水利基础设施建设项目，工程项目总投资为 7.19 亿元。闽江调水工程建成后，在充分利用当地水资源的条件下，可灌溉耕地 38.74 万亩，占全市耕地面积的 76%，全市 104 万人口受益，占全市总人口的 86.6%。而梨洞水库兼具供水、发电、

灌溉、防洪等多种功能。参股公司福建投资集团（福清）水务有限公司主要负责福清市城区及相关重点乡镇、工业区、开发区供水任务，未来伴随福建投资集团（福清）水务有限公司的快速发展，将为发行人提供稳定的投资收益。

（2）发行人在福清市基础设施建设领域处于绝对主导地位

发行人是福清市最主要的城市基础设施建设主体，承担着福清市基础设施建设和营运的重要任务。发行人目前承担了包括观音埔大桥、福清市龙江南路 A、B、C 段道路工程、清昌大道改造工程、“两馆一中心”集中地下室主体工程、福俱大道等多个市重点项目。在长期的城市基础设施建设和营运中，发行人积累了丰富的项目投资建设经验，为发行人未来的发展奠定了坚实的基础。

（3）发行人在福清市城区环卫保洁工作方面有垄断地位优势

发行人作为福清市城区环卫保洁工作唯一的承接主体，在福清市具有垄断地位优势。公司环卫工作以“划分网格，落实责任，创新模式，强化监管”为思路，细化任务，加大投入，完善精细化长效管理机制，全面推动城区 4 个网格约 500 万平方米环卫保洁管理工作。未来随着对服务区域的进一步渗透、对服务对象的进一步扩宽，发行人的城市环卫服务将持续快速发展。

2、发行人竞争优势

发行人作为福清市基础设施建设的主体和国有资产运营载体，自设立以来经营规模和实力不断壮大，在城市基础设施建设方面逐步表现出强劲的竞争力，在区域内具有较强的竞争优势和广阔的发展前景。

（1）突出的区域优势

福清市经济发达，根据工信部赛迪顾问县域经济研究中心编制的《2020 赛迪县域经济百强研究》，福清市在 2020 全国综合实力百强

县中排名第 15 名。目前已形成以融侨、元洪、江阴三大工业区为龙头，以福厦、大真、海城、新江四条公路沿线经济繁荣带为辅翼的产业发展格局，基本形成电子、塑胶、食品、玻璃、医药五大支柱产业，经济发展水平较高。福清市是国家一类开放口岸，全市海岸线长达 408 公里，其中深水岸线 117 公里，可建 5-30 万吨级深水泊位 100 多个，是福建省“两集两散”和福州市“南集北散”港口发展战略中规划建设深水集装箱枢纽港。发行人作为福清市供水、客运和城市基础设施建设业务的主要经营者，区域内较好的经济发展水平和发展前景为发行人各项业务提供了良好的经营环境。

（2）业务垄断优势

发行人是福清市重要的基础设施建设的主体，在区域内处于行业相对垄断地位，市场稳定，可以持续获得稳定收益。近年来，发行人积极从事福清市内基础设施的建设工作，有力地促进了城镇化进程和区域经济的发展。未来随着地区经济的快速发展和城市化进程的进一步加快，公司的业务规模将同步增长，垄断优势也将得到进一步加强。

（3）突出的项目建设经验及管理运营能力

发行人擅长运用和整合从政府获取的资源，以市场化和专业化的形式进行管理和运营，达到利润最大化，实现国有资产的保值和增值。在投资项目时，按照市场化原则操作，签订商务协议，明确各自的责权利关系，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

（4）人才优势

发行人在长期从事供水业务和城市基础设施建设业务过程中积累了丰富的经验，培养出一大批从业经历丰富、综合素质较高的经营

管理团队和专业技术人才，形成了一套有效的管理制度，能为公司管理及运作提供良好的人力资本的支持。

（5）良好的融资能力

公司作为福清市重点国有企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。公司自成立以来，得到了各大银行的大力支持，并保持了长期良好的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

十、发行人地域情况

（一）福清市概况

福清市位于福建东部沿海，地处福建省海峡西岸经济区中部枢纽和省会中心城市福州南翼，是一座古老而又年轻的城市，是全国首批综合改革试点县市。福清历史悠久，素有“海滨邹鲁，文献名邦”之美誉。福清市全市总面积 2430 平方公里，其中陆域面积 1519 平方公里，海域面积 911 平方公里。下辖 7 个街道、17 个镇。户籍人口约 150 万人。

福清古属七闽。唐圣历二年（公元 699 年）置县，称万安县。唐天宝元年（公元 742 年）改名福唐县，后唐兴四年（公元 933 年）始称福清县，1990 年 12 月经国务院批准撤县建市。主要特色体现在：爱乡贤达众多，福清人素有爱拼敢赢、重情重义的精神特质。现有海外华侨和新移民 78 万多，分布在东南亚、欧美、澳洲、非洲等 112 个国家和地区，还有近 10 万玉融儿女活跃在全国各地经济建设主战场上。广大旅外乡亲致富不忘造福家园，或回乡捐建公益、投资办厂，或积极牵线搭桥协助招商引资，对福清经济发展和社会进步贡献卓著，建功至伟。

福清人文胜迹荟萃，境内有国家 4A 级旅游风景区石竹山、日本三大佛教之一黄檗宗祖庭万福寺、南少林寺遗址、灵石国家森林公园以及国家级重点文物瑞岩山弥勒佛造像等诸多名胜古迹。福清是“睁眼看世界第一人”民族英雄林则徐的祖籍地，郑侠、叶向高等一大批杰出历史人物，为玉融古邑赢得“文献名邦”的美誉。

福清山海资源丰富,福清西北多山，东南濒海。山地面积 102 万亩，盛产枇杷、龙眼、荔枝等四时佳果；浅海滩涂 92 万亩，放养着蛏、蛤、蛎、鱼、虾等海味珍品；并有储量较大的矿藏资源。福清海岸线长达 348 公里，占全省的 13%，建港条件优越，可建 5-30 万吨深水优良泊位 100 多个。现已建成 5000 吨位融侨集装箱码头、3 万吨级元洪通用码头、5 万吨级江阴港区 1 号泊位集装箱码头，在建中的还有元洪码头二期、江阴港区 2、3 号泊位及火电项目等专业码头，是国家一类开放口岸；区域位置特殊。国道和福泉高速公路纵贯南北，把福清与省会福州及厦漳泉等省内经济最活跃区域连成一片。东临台湾海峡，最近处与台湾新竹市仅距 84 海里，是福建省对台、对外合作交流的重要窗口。

（二）福清市其他主要城投公司概况

发行人作为福清市重要的城市基础设施建设主体，除发行人外，福清市其他主要城投公司情况如下：

1、福清市国有资产营运投资集团有限公司

福清市国有资产营运投资集团有限公司，成立于 1998 年 10 月 12 日，注册资本为 180,000 万人民币，统一社会信用代码为 913501817051554830，法人代表为陈立文。经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动。（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）

福清市国有资产营运投资集团有限公司为发行人唯一股东。截至目前，福清市国有资产营运投资集团有限公司在资本市场进行债券融资余额为 9.50 亿元，均为一般中期票据融资。

福清市城投建设投资集团有限公司系福清市国有资产营运投资集团有限公司核心子公司。截至 2020 年末，福清市与发行人同级企业主要有 2 家，情况如下：

单位：亿元

公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	已发行未兑付债券
福清市国有资产营运投资集团有限公司	337.36	143.82	193.54	9.66	1.48	9.50
福清市城投建设投资集团有限公司	251.75	126.63	125.12	9.04	1.51	-
福清市交通建设投资有限公司	44.68	5.66	39.02	0.06	0.02	-
福清市港城建设开发有限公司	9.38	4.24	5.14	0.11	-0.01	-

福清国投下属企业中，发行人排名第一位。

经核查，福清市国有投融资主体中不存在已批未发企业债额度。

十一、发行人未来发展战略规划

根据福清市政府规划，福清市将以科学发展为主题，按照“先行先试、加快转变、民生优先、党建科学”的要求，加快转变、率先跨越为主线，以保障和改善民生为立足点，加快推进经济结构战略性调整，加强社会建设，全力打造海峡西岸现代化港口工业城市，努力实现率先跨越发展。发行人作为福清市供水、基础设施建设和公共服务提供商，将以城市基础设施建设为核心板块，突出主业，兼顾存量资产整合与增量业务发展，实现全面、协调的可持续发展。

发行人将努力提高自身的盈利能力，兼顾当前任务和长远发展目标，努力发展成为一个具备自我积累能力、可持续发展的企业。发行

人将逐步转移投资重心，向城市基础设施建设业务倾斜，建立长效发展机制，走市场化运作道路，依托发行人现有产业和优势，提升公司的盈利能力，保持公司的可持续融资能力，使公司资产在规模和质量上实现双重提升。

在融资方面，发行人将进一步整合资源，发挥整体融资能力，逐步构建多元化的融资格局，实现融资方式多元化，融资主体层次多元化、融资渠道多元化。一方面根据项目特点灵活运用多种项目融资方式，另一方面通过提高自身盈利能力，积极运用公司直接融资方式或引进社会投资者，为城市建设提供多种渠道稳定的资金来源，助力福清市快速发展。

内部管理方面，发行人将不断完善各项规章制度，在公司内部逐步建立适应企业管理和发展需要的层次分明、目标明确、责任清楚、奖罚严明、考核严格的激励约束机制，对已颁布的规章制度严格执行，重抓落实。

十二、企业重大违法违规和重大诉讼事项

截至本募集说明书出具之日，发行人承诺最近三年不存在重大违法违规行为，不存在尚未了结的将会实际影响公司财务、经营和资产状况的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

第五节 发行人主要财务情况

本节内容所涉及的发行人财务数据均来自于中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度审计报告及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报告。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的财务数据的说明。

一、最近三年及一期财务报告审计情况

发行人聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务报告进行审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字(2019)021049 号、中兴华审字(2020)020424 号、中兴华审字（2021）021411 号）。

二、财务报表的编制基础

发行人最近三年财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）会计政策变更

1、2021 年 1-9 月会计政策变更事项

2021 年 1-9 月发行人未发生会计政策变更事项。

2、2020 年度会计政策变更事项

本年度发行人未发生会计政策变更事项。

3、2019 年度会计政策变更事项

(1) 财务报表格式变更

2019 年 04 月 30 日，财政部颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），修订了一般企业财务报表格式。

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）（以下简称“财会〔2019〕16 号”），修订了合并财务报表格式。

本公司根据财会【2019】6 号、财会【2019】16 号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

对可比期间的合并财务报表列报项目及金额的影响如下：

单位：元

原列报报表项目	2018 年末金额	新列报报表项目	2018 年末金额
应收票据及应收账款	1,085,977,601.91	应收票据	
		应收账款	1,085,977,601.91
应付票据及应付账款	207,002,973.42	应付票据	
		应付账款	207,002,973.42

4、2018 年度会计政策变更事项

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司对该项会计政策变更涉及的报表

科目采用追溯调整法，2017 年度的财务报表列报项目调整如下：

原列报报表项目	2017 年期末数	新列报报表项目	2017 年期末数
应收票据		应收票据及应收账款	479,927,367.58
应收账款	479,927,367.58		
应收利息		其他应收款	124,818,958.41
应收股利	14,190,489.55		
其他应收款	110,628,468.86		
固定资产	460,303,018.99	固定资产	460,303,018.99
固定资产清理			
在建工程	149,388,276.01	在建工程	149,388,276.01
工程物资			
应付票据	-	应付票据及应付账款	54,767,433.65
应付账款	54,767,433.65		
应付利息	2,298,869.05	其他应付款	164,359,896.87
应付股利			
其他应付款	162,061,027.82		

（二）会计估计变更

最近三年及一期，发行人未有需要说明的会计估计变更情况。

（三）会计差错更正

最近三年及一期，发行人未有需要说明的会计差错更正情况。

（四）合并财务报表范围变化情况

1、2021 年 1-9 月纳入合并报表范围的子公司变化情况

2021 年 1-9 月份，发行人合并报表范围子公司未发生变化。

2、2020 年纳入合并报表范围的子公司变化情况

（1）非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福建中检汽车检测有限公司	2020 年 4 月 2 日	936,000.00	90.00%	购买	2020 年 4 月 2 日	控制权转移	148,386.79	-82,004.67

注：福州保税港区开发建设有限公司分别购买中国检验认证集团福建有限公司持有福建中检汽车检测有限公司 55%股权、中检集团汽车检测股份有限公司持

有福建中检汽车检测有限公司 7%股权、中国（福建）对外贸易中心集团有限责任公司持有福建中检汽车检测有限公司 38%股权，购买上述股权后持有福建中检汽车检测有限公司 100%纳入合并范围。

（2）其他原因的合并范围变动

本年度新设福清侨乡置业有限公司、福清侨乡建设发展有限公司、福清中侨开发建设有限公司、福建省石竹梦乡旅游有限公司、通渭县通福盛贸易有限责任公司、通渭县通福昌贸易有限责任公司、通渭县通福荣贸易有限责任公司和划拨福清市海口农场纳入合并范围。

3、2019 年合并范围变动情况

（1）其他原因的合并范围变动

本年度新设通渭县融达通贸易有限责任公司、福清市城投市政管养有限公司和划拨福清市塔桥水电站纳入合并范围。

4、2018 年合并范围变动情况

（1）其他原因的合并范围变动

本年度新纳入合并范围的有福清市城投置业有限公司、福清市城投园林建设有限公司、福清市城投建设有限公司、福清市水投发展有限公司、通渭县通融贸易有限责任公司、福清市东龙湾海上温泉投资开发有限公司、福清市侨乡建设投资有限公司及福州保税港区开发建设有限公司。

四、最近三年财务会计信息及主要财务指标

（一）最近三年及一期合并及母公司财务报表

最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	116,491.88	129,404.14	136,358.02	116,005.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	3.00	-
应收账款	131,522.68	110,972.20	168,416.91	108,597.76
预付款项	2,117.40	2,874.43	3,354.04	2,481.15
其他应收款	154,799.87	86,531.99	90,793.63	79,718.65
存货	120,049.45	67,232.32	127,344.28	124,941.21
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	17,229.95	10,905.05	12,451.51	4,404.74
流动资产合计	542,211.21	407,920.13	538,721.38	436,149.41
非流动资产：				
可供出售金融资产	18,511.05	18,161.05	18,161.05	16,811.05
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	156,033.32	141,596.85	141,591.06	140,022.91
投资性房地产	6,959.10	6,969.67	6,983.77	6,997.88
固定资产	101,639.99	98,706.40	91,664.10	96,887.05
在建工程	18,438.19	10,631.60	13,894.27	9,013.13
生产性生物资产	-	-	-	-

油气资产	-	-	-	-
无形资产	1,422.88	1,485.96	1,578.98	1,618.07
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	38.33	46.39	62.73	73.53
递延所得税资产	83.65	83.65	325.55	368.66
其他非流动资产	1,982,834.92	1,831,850.16	1,684,876.99	1,155,035.13
非流动资产合计	2,285,961.42	2,109,531.74	1,959,138.48	1,426,827.41
资产总计	2,828,172.64	2,517,451.86	2,497,859.86	1,862,976.82

最近三年及一期末资产负债表（续）

单位：万元

项 目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：				
短期借款	-	-	-	18,440.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	24,685.96	24,854.61	20,050.97	20,700.30
预收款项	38,762.02	20,034.40	60,262.11	11,844.58
应付职工薪酬	274.76	358.63	264.75	228.73
应交税费	8,609.01	8,795.45	7,509.26	5,830.73
其他应付款	184,968.83	217,894.34	229,140.22	185,174.32
应付利息	276.25	-	--	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负	19,450.00	47,000.00	52,350.00	45,030.00

债				
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	277,026.83	318,937.43	369,577.32	287,248.67
非流动负债：				
长期借款	206,059.04	130,900.00	172,060.00	219,330.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	1,017,627.95	816,435.94	788,188.24	354,998.53
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,223,686.99	947,335.94	960,248.24	574,328.53
负债合计	1,500,713.81	1,266,273.37	1,329,825.55	861,577.19
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,121,662.05	1,050,518.04	979,567.86	821,338.60
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	7,779.60	7,779.60	7,304.70	6,428.92
未分配利润	87,835.02	83,020.87	68,962.18	55,906.44
归属于母公司所有者权益合计	1,317,276.66	1,241,318.51	1,155,834.74	983,673.96
少数股东权益	10,182.16	9,859.99	12,199.57	17,725.67
所有者权益合计	1,327,458.82	1,251,178.50	1,168,034.31	1,001,399.63
负债和所有者权益总计	2,828,172.64	2,517,451.86	2,497,859.86	1,862,976.82

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月份	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	40,072.85	90,355.84	72,720.73	69,905.19
其中：营业收入	40,072.85	90,355.84	72,720.73	69,905.19
二、营业总成本	41,951.22	78,581.46	55,599.17	54,218.48
其中：营业成本	35,242.10	72,264.36	51,556.31	49,632.98
税金及附加	493.56	764.67	461.11	419.09
销售费用	564.44	153.89	22.05	3.73
管理费用	6,546.41	6,579.49	4,917.15	4,806.27
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-895.29	-1,180.95	-1,357.45	-643.59
其中：利息费用	-	172.55	-	160.09
利息收入	-	1,589.17	1,400.90	1,052.89
加：其他收益	6,987.91	2,855.51	936.13	856.65
投资收益（损失以“—”号填列）	1,018.20	1,400.79	1,190.07	1,821.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,033.31	1,400.79	1,190.07	1,821.62
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	967.59	172.47	-134.56
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	6,127.74	16,998.27	19,420.22	18,230.42
加：营业外收入	1,073.84	260.65	386.95	35.74
减：营业外支出	1,359.33	78.88	169.13	54.36

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,842.25	17,180.04	19,638.04	18,211.80
减：所得税费用	1.25	2,034.83	3,071.56	3,383.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,841.00	15,145.21	16,566.48	14,828.22
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,841.00	15,145.21	16,566.48	14,828.22
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	5,518.83	14,852.10	16,176.51	14,742.17
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	322.17	293.11	389.96	86.06
六、其他综合收益的税后净额				
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
1.不能重分类进损益的其他综合收益				
（1）重新计量设定受益计划变动额				
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益				
2.将重分类进损益的其他综合收益				
（1）权益法下可转损益的其他综合收益				
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益				

(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
(4) 现金流量套期损益的有效部分				
(5) 外币财务报表折算差额				
(6) 其他				
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	5,841.00	15,145.21	16,566.48	14,828.22
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	5,518.83	14,852.10	16,176.51	14,742.17
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	322.17	293.11	389.96	86.06

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月份	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	38,746.91	113,718.51	62,341.09	9,660.38
收到其他与经营活动有关的现金	138,252.14	97,702.59	197,066.68	151,400.98
经营活动现金流入小计	176,999.05	211,421.10	259,407.77	161,061.36
购买商品、接受劳务支付的现金	58,329.83	78,658.31	63,750.31	66,619.16
支付给职工以及为职工支付的现金	5,776.02	5,593.57	3,598.08	4,105.80
支付的各项税费	1,057.12	3,329.58	1,029.09	782.79
支付其他与经营活动有关的现金	331,091.44	29,286.00	72,677.60	48,762.65

经营活动现金流出小计	396,254.41	116,867.46	141,055.08	120,270.40
经营活动产生的现金流量净额	-219,255.35	94,553.64	118,352.69	40,790.96
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	903.87	1,395.00	1,550.95	1,125.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	21.61	59.87	0.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	903.87	1,416.61	1,610.82	1,125.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	96,498.19	84,407.27	96,943.04	109,205.83
投资支付的现金	595.00	-	3,279.03	6,581.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	97,093.19	84,407.27	100,222.08	115,786.88
投资活动产生的现金流量净额	-96,189.32	-82,990.66	-98,611.25	-114,661.85
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	71,144.00	39,847.21	80,706.00	133,584.77
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	75,159.04	-	-	150,436.59
收到其他与筹资活动有关的	191,192.01	-	-	-

现金				
筹资活动现金流入小计	337,495.05	39,847.21	80,706.00	284,021.36
偿还债务支付的现金	27,550.00	46,510.00	58,390.00	169,858.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,412.64	12,804.07	21,955.32	18,642.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	34,962.64	59,314.07	80,345.32	188,500.61
筹资活动产生的现金流量净额	302,532.41	-19,466.86	360.68	95,520.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-12,912.27	-7,903.87	20,102.12	21,649.87
加：期初现金及现金等价物余额	129,404.14	136,108.02	116,005.90	94,356.03
六、期末现金及现金等价物余额	116,491.88	128,204.14	136,108.02	116,005.90

最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	22,542.27	27,962.95	45,430.10	38,240.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	51,736.49	51,805.01	106,067.65	64,821.86
预付款项	9.77	9.77	29.77	9.77

其他应收款	107,665.05	7,859.94	625.69	183.54
存货	6,392.22	6,392.22	6,392.22	59,044.60
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	6,586.12	1,261.22	7,482.61	3,152.05
流动资产合计	194,931.92	95,291.11	166,028.04	165,452.79
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	316,891.31	316,843.35	312,617.37	306,727.44
投资性房地产	6,969.67	6,969.67	6,983.77	6,997.88
固定资产	4,639.69	206.90	184.21	304.60
在建工程	219.40	9.43	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	5.74	5.74	0.19	1.17
其他非流动资产	1,532,363.52	1,411,540.96	1,321,451.14	848,149.12
非流动资产合计	1,861,078.77	1,735,566.62	1,641,236.69	1,162,180.21
资产总计	2,056,010.69	1,830,857.73	1,807,264.72	1,327,633.01

最近三年及一期末母公司资产负债表（续）

单位：万元

项 目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：				
短期借款	-	-	-	18,440.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	25,374.77	25,327.06	23,047.85	22,581.24
预收款项	131.26	373.19	11,842.74	11,592.67
应付职工薪酬	68.43	66.23	58.12	15.89
应交税费	8,378.40	8,358.52	7,114.02	5,616.91
其他应付款	171,752.75	128,887.82	131,109.95	112,726.87
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	10,450.00	27,200.00	33,350.00	28,530.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	216,155.61	190,212.81	206,522.68	199,503.56
非流动负债：		-	-	-
长期借款	63,200.00	63,200.00	84,560.00	113,330.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	840,989.05	669,424.58	640,696.88	276,533.02
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-

其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	904,189.05	732,624.58	725,256.88	389,863.02
负债合计	1,120,344.66	922,837.39	931,779.56	589,366.58
所有者权益：		-	-	-
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具		-	-	-
资本公积	804,299.33	774,465.99	746,436.65	615,730.65
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	2,857.15	2,857.15	2,382.25	1,506.48
未分配利润	28,509.55	30,706.64	26,666.26	21,029.30
所有者权益合计	935,666.03	908,029.78	875,485.16	738,266.43
负债和所有者权益总计	2,056,010.69	1,830,867.17	1,807,264.72	1,327,633.01

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	2,979.08	34,279.09	46,385.29	60,858.09
减：营业成本	2,353.22	25,977.60	33,181.78	44,818.36
税金及附加	-	186.66	2.46	162.11
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,568.61	1,566.66	1,748.04	1,449.03
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-290.96	-58.34	-552.49	-326.54
其中：利息费用	-	172.55	-	-
利息收入	-	456.79	553.01	334.83
加：其他收益	-	-	-	-

投资收益（损失以“—”号填列）	-763.46	-360.42	-391.62	200.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-763.46	-411.42	-391.62	200.66
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-22.19	3.91	11.16
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-1,415.27	6,223.90	11,617.78	14,966.94
加：营业外收入	54.70	120.67	60.92	20.23
减：营业外支出	-	20.00	0.43	20.55
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-1,360.56	6,324.57	11,678.27	14,966.63
减：所得税费用	-	1,575.60	2,920.55	3,741.66
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,360.56	4,748.98	8,757.73	11,224.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,360.56	4,748.98	8,757.73	11,224.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	--	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-

1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	-1,360.56	4,748.98	8,757.73	11,224.97

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,880.47	78,026.73	5,869.40	7,327.83
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	211,764.04	30,506.38	128,997.01	62,849.79
经营活动现金流入小计	214,644.51	108,533.11	134,866.41	70,177.63
购买商品、接受劳务支付的现金	2,305.51	30,286.60	46,006.73	37,499.00
支付给职工以及为职工支付的现金	1,251.14	1,254.80	1,014.37	1,188.12
支付的各项税费	65.87	247.81	384.21	405.35
支付其他与经营活动有关的现金	311,663.91	44,314.36	4,396.62	28,320.49
经营活动现金流出小计	315,286.43	76,103.57	51,801.93	67,412.95
经营活动产生的现金流量	-100,641.93	32,429.54	83,064.48	2,764.67

净额				
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金		510.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	510.00	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85,500.70	40,169.08	94,249.70	104,729.70
投资支付的现金	911.43	4,637.40	4,981.55	10,186.32
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	86,412.13	44,806.48	99,231.24	114,916.02
投资活动产生的现金流量净额	-86,412.13	-44,296.48	-99,231.24	-114,916.02
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	29,833.34	28,004.90	80,706.00	69,634.90
取得借款收到的现金	-	-	-	104,936.59
收到其他与筹资活动有关的现金	171,564.47	-	-	-
筹资活动现金流入小计	201,397.81	28,004.90	80,706.00	174,571.49
偿还债务支付的现金	16,750.00	27,510.00	42,390.00	100,058.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,014.42	7,295.12	14,960.11	11,613.90
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	19,764.42	34,805.12	57,350.11	111,672.20

筹资活动产生的现金流量净额	181,633.39	-6,800.22	23,355.89	62,899.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-5,420.67	-18,667.15	7,189.13	-49,252.05
加：期初现金及现金等价物余额	27,962.95	45,430.10	38,240.96	87,493.02
六、期末现金及现金等价物余额	22,542.27	26,762.95	45,430.10	38,240.96

（二）主要财务指标

最近三年及一期主要财务数据指标

项目	2021 年 9 月末/ 1-9 月份	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
总资产（万元）	2,828,172.64	2,517,451.86	2,497,859.86	1,862,976.82
总负债（万元）	1,500,713.81	1,266,273.37	1,329,825.55	861,577.19
全部债务 ¹ （万元）	225,509.04	177,900.00	224,410.00	282,800.00
所有者权益（万元）	1,327,458.82	1,251,178.50	1,168,034.31	1,001,399.63
营业总收入（万元）	40,072.85	90,355.84	72,720.73	69,905.19
利润总额（万元）	5,842.25	17,180.04	19,638.04	18,211.80
净利润（万元）	5,841.00	15,145.21	16,566.48	14,828.22
扣除非经常性损益后净利润 ² （万元）	5,555.51	9,739.55	14,050.00	12,303.13
归属于母公司所有者的净利润（万元）	5,518.83	14,852.10	16,176.51	14,742.17
经营活动产生现金流量净额（万元）	-219,255.35	94,553.64	118,352.69	40,790.96
投资活动产生现金流量净额（万元）	-96,189.32	-82,990.66	-98,611.25	-114,661.85
筹资活动产生现金流量净额（万元）	302,532.41	-19,466.86	360.68	95,520.75

流动比率 ³	1.96	1.28	1.46	1.52
速动比率 ⁴	1.52	1.07	1.11	1.08
资产负债率 ⁵ (%)	53.06	50.30	53.24	46.25
营业毛利率 ⁶ (%)	12.05	20.02	29.10	29.00
总资产收益率 ⁷ (%)	0.22	0.60	0.76	0.80
净资产收益率 ⁸ (%)	0.45	1.25	1.40	1.48
扣除非经常性损益后净资产收益率 ⁹ (%)	0.43	0.81	1.30	1.23
EBITDA ¹⁰ (万元)	9,101.99	23,358.07	25,371.19	24,156.96
EBITDA 全部债务比 ¹¹	0.04	0.13	0.11	0.09
EBITDA 利息倍数 ¹² (倍)	-	1.87	1.80	1.30
应收账款周转率 ¹³ (次)	0.33	0.65	0.53	1.00
总资产周转率 ¹⁴ (次)	0.01	0.04	0.03	0.04
存货周转率 ¹⁵ (次)	0.38	0.74	0.41	0.40

注：1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债；

2、扣除非经常性损益后净利润=净利润+营业外支出-营业外收入-其他收益-公允价值变动收益-资产减值损失-信用减值损失-资产处置收益-投资收益

3、流动比率=流动资产/流动负债；

4、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

5、资产负债率=负债合计/资产合计；

6、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

7、总资产收益率=净利润/平均资产总计余额；

8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

9、扣除非经常性损益后净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/所有者权益平均余额；

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

11、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

12、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；

13、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

14、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

15、存货周转率=营业成本/存货平均余额。

1、偿债能力指标

最近三年及一期偿债能力指标

单位：%

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月份	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率（倍）	1.96	1.28	1.46	1.52
速动比率（倍）	1.52	1.07	1.11	1.08
资产负债率（%）	53.06	50.30	53.24	46.25
EBITDA（万元）	9,101.99	23,358.07	25,371.19	24,156.96
EBITDA 全部债务比	0.04	0.13	0.11	0.09
EBITDA 利息倍数（倍）	-	1.87	1.80	1.30

最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为 1.52、1.46、1.28 和 1.96，速动比率分别为 1.08、1.11、1.07 和 1.52，报告期内流动比率和速动比率均呈一定波动态势，整体流动性变化较小。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 46.25%、53.24%、50.30%和 53.06%，报告期内，发行人业务规模扩大导致其债务逐年加大，发行人资产负债率呈一定波动态势，但整体仍控制在合理的范围内。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 1.30、1.80 和 1.87，整体呈上升趋势，发行人经营获现对利息支出的覆盖程度较高，偿债能力较好。

2、盈利能力指标

最近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	40,072.85	90,355.84	72,720.73	69,905.19
毛利润	4,830.74	18,091.48	21,164.42	20,272.21
营业利润	6,127.74	16,998.27	19,420.22	18,230.42

利润总额	5,842.25	17,180.04	19,638.04	18,211.80
净利润	5,841.00	15,145.21	16,566.48	14,828.22
毛利润率	12.05%	20.02%	29.10%	29.00%
净利润率	14.58%	16.76%	22.78%	21.21%
净资产收益率	0.45%	1.25%	1.40%	1.48%
总资产收益率	0.22%	0.60%	0.76%	0.80%

最近三年及一期，公司营业收入分别为 69,905.19 万元、72,720.73 万元、90,355.84 万元和 40,072.85 万元，主要来源于供水业务、委托代建业务、安置房销售业务和环卫业务等。报告期内，发行人营业收入呈逐年递增趋势。报告期内，发行人毛利润分别为 20,272.21 万元、21,164.42 万元、18,091.48 万元和 4,830.74 万元；净利润分别为 14,828.22 万元、16,566.48 万元、15,145.21 万元和 5,841.00 万元；净资产收益率分别为 1.48%、1.40%、1.25%和 0.45%；总资产收益率分别为 0.80%、0.76%、0.60%和 0.22 %。总体来看，报告期内，发行人业务规模增长相对较快，营业收入呈逐年上升趋势。随着经营规模的持续扩张和各项业务的稳步开展，发行人的盈利水平有望稳步提升，可为债券本息的及时足额偿还提供充裕的利润来源。

3、运营效率指标

发行人运营效率指标

单位：次/年

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
应收账款周转率	0.33	0.65	0.53	1.00
存货周转率	0.38	0.74	0.41	0.40
总资产周转率	0.01	0.04	0.03	0.04

最近三年及一期末，发行人的应收账款周转率分别为 1.00、0.53、0.65 和 0.33。发行人应收账款周转率较低，主要是由于发行人所处行业性质导致其应收账款较多。报告期内，发行人的存货周转率分别为 0.40、0.41、0.74 和 0.38。发行人存货周转率相对较低，主要系由于发行人存货主要为安置房建设项目，该部分资产账面价值较大，且工程项目周期较长，导致存货周转率较低，符合发行人所处行业特征。

最近三年及一期末，发行人的总资产周转率分别为 0.04、0.03、0.04 和 0.01，总资产周转率较低的原因主要系由于发行人作为福清市主要的基础设施投资与运营主体，总资产规模较大且部分建设项目处于投入阶段，项目建设周期较长，因此总资产周转率整体处于较低水平，与发行人所处行业特征相符合。

五、发行人合并报表财务状况分析

（一）资产结构分析

发行人资产构成情况表

单位：万元、%

项目名称	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	542,211.21	19.17	407,920.13	16.20	538,721.38	21.57	436,149.41	23.41
非流动资产	2,285,961.42	80.83	2,109,531.74	83.80	1,959,138.48	78.43	1,426,827.41	76.59
资产总计	2,828,172.64	100.00	2,517,451.86	100.00	2,497,859.86	100.00	1,862,976.82	100.00

1、总体情况

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 1,862,976.82 万元、2,497,859.86 万元、2,517,451.86 万元和 2,828,172.64 万元，总体保持增长势头，主要是由于福清市加快城市基础设施建设进程逐步提速，

发行人委托建造项目不断增加，其他非流动资产也相应增加，公司资产规模呈现较大幅度的增长。

截至 2020 年末，发行人共拥有 17 宗土地使用权，账面价值共计 8.55 亿元，其中已取得土地证的 17 块，账面价值 8.55 亿元，具体为 11 宗为有证出让地，账面价值 7.71 亿元，均已缴纳土地出让金，金额为 7.77 亿元；6 宗为有证划拨地，账面价值 0.84 亿元，均未缴纳土地出让金。

截至 2020 年末，发行人资产中工程项目主要在存货、在建工程和其他非流动资产科目中，具体情况如下：

工程施工类项目明细

单位：万元

序号	入账科目	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限	项目性质(自 建、代建、回 购等)	账面价值	是否签订 代建协议
1	存货	千面山片区改造安置区	保障房	2013 年 -2018 年	自建	14,544.60	否
2	存货	霞楼名苑住宅小区	保障房	2015 年 -2017 年	自建	5,980.13	否
3	存货	东环路拆迁安置区	保障房	2013-2018 年	自建	14,680.62	否
4	存货	石竹街道福政安置区套房 138 套	保障房	2012 年 -2014 年	购买	4,039.46	否
5	存货	石竹街道福政安置区店面 20 间	保障房	2012 年 -2014 年	购买	2,352.76	否
6	存货	西环小区 A、B 区	保障房	2018 年 -2019 年	自建	23,394.42	否
7	存货	其他	-	-	自建	1,471.21	否
8	在建工程	供水管道设施	基础设施	2018 年 -2020 年	自建	10,500.53	否
9	在建工程	石竹山景区改造	基础设施	2020 年	自建	121.64	否

		扩建工程		-2021 年			
10	在建工程	东门河水系整治工程	基础设施	2020 年 -2022 年	自建	9.43	否
11	其他非流动资产	汽车专用线道路工程	基础设施	2016 年 -2022 年	代建	116,624.62	是
12	其他非流动资产	水岸观溪住宅小区（主体）	保障房	2016 年 -2021 年	自建	103,473.36	否
13	其他非流动资产	观溪片区拆迁及道路工程	土地整理	2018 年 -2021 年	代建	96,667.70	是
14	其他非流动资产	利桥片区龙江北岸 A 段拆迁	土地整理	2019 年 -2021 年	代建	73,270.99	是
15	其他非流动资产	龙江南路道路工程	基础设施	2020 年 -2023 年	代建	72,872.64	是
16	其他非流动资产	融宽环路（龙江南路至汽车专用线）道路工程	基础设施	2016 年 -2022 年	代建	52,060.30	是
17	其他非流动资产	龙江南路 A\B\C 及观音埔大桥	基础设施	2017 年 -2021 年	代建	49,033.35	是
18	其他非流动资产	二期子项目（中交（福清）投资有限公司）	基础设施	2013 年 -2020 年	代建	45,584.74	是
19	其他非流动资产	外环路（北江滨路-利桥至融宽环路段）	基础设施	2014 年 -2016 年	代建	42,251.24	是
20	其他非流动资产	音埔片区拆迁	土地整理	2018 年 -2021 年	代建	37,567.22	是
21	其他非流动资产	霞盛片区拆迁	土地整理	2015 年 -2019 年	代建	35,347.49	是
22	其他非流动资产	龙江街道观音埔安置区	保障房	2015 年 -2019 年	代建	30,465.02	是
23	其他非流动资产	利桥片区（龙江南侧）	土地整理	2015 年 -2019 年	代建	29,764.52	是
24	其他非流动资产	汽车专用线道路工程（二期）	基础设施	2014 年 -2023 年	代建	27,000.00	是

25	其他非流动资产	东桥片区拆迁	土地整理	2012年-2015年	代建	26,599.72	是
26	其他非流动资产	福清一中新校区（主体）	基础设施	2013年-2017年	代建	26,566.30	是
27	其他非流动资产	石井花园住宅小区（主体）	保障房	2015年-2021年	自建	25,283.70	否
28	其他非流动资产	福清水库工程建设	基础设施	2015年-2020年	代建	22,689.97	是
29	其他非流动资产	福清市实验小学及其他小学建设项目（主体）	基础设施	2016年-2021年	代建	22,386.77	是
30	其他非流动资产	清大路南路绿化工程	基础设施	2016年-2021年	代建	20,969.79	是
31	其他非流动资产	福百大道道路工程	基础设施	2018年	代建	19,765.24	是
32	其他非流动资产	清繁大道及东延伸线道路工程	基础设施	2017年-2022年	代建	19,426.52	是
33	其他非流动资产	江阴环保隔离带安置区A区	保障房	2017年-2020年	代建	19,381.76	是
34	其他非流动资产	石井小区保障房工程（一期）	保障房	2015年-2021年	自建	18,733.67	否
35	其他非流动资产	面板其他	基础设施	2016年-2021年	代建	18,652.72	是
36	其他非流动资产	北林新苑住宅小区	保障房	2018年-2019年	自建	18,408.53	否
37	其他非流动资产	玉屏街道河后巷旧城区改造项目	基础设施	2017年-2020年	代建	17,970.56	是
38	其他非流动资产	汽车专用线（虎溪一融宽环路）道路工程（三期）	基础设施	2016年-2019年	代建	17,700.00	是
39	其他非流动资产	利桥片区龙江北岸B段拆迁	土地整理	2018年-2021年	代建	17,360.92	是
40	其他非流动资产	珠山家园住宅小区	保障房	2019年-2020年	自建	17,204.63	否

41	其他非流动资产	东门河东侧改造项目	基础设施	2020年-2021年	自建	17,033.22	否
42	其他非流动资产	工人文化宫及装修工程	基础设施	2018年-2021年	代建	16,999.21	是
43	其他非流动资产	二期子项目（中交（福清）投资有限公司）	基础设施	2013年-2020年	代建	15,962.58	是
44	其他非流动资产	后山顶路	基础设施	2019年-2023年	代建	14,937.16	是
45	其他非流动资产	豆区园	基础设施	2019年-2023年	代建	14,796.89	是
46	其他非流动资产	福业大道（清辉街-清盛大道）道路工程	基础设施	2017年-2021年	代建	14,677.47	是
47	其他非流动资产	大埔大桥及延伸段	基础设施	2018年-2022年	代建	14,287.91	是
48	其他非流动资产	清泓街道路工程	基础设施	2018年-2025年	代建	14,092.50	是
49	其他非流动资产	福人大道（清荣大道至汽专线段）道路工程	基础设施	2018年-2024年	代建	13,542.36	是
50	其他非流动资产	福腾路道路工程	基础设施	2018年-2025年	代建	13,181.73	是
51	其他非流动资产	清荣大道改造工程（福厦路一立交桥）	基础设施	2017年-2024年	代建	13,145.44	是
52	其他非流动资产	清大路北路绿化工程	基础设施	2018年-2024年	代建	12,746.49	是
53	其他非流动资产	福清市委党校新校区工程	基础设施	2019年-2023年	代建	12,674.57	是
54	其他非流动资产	龙江A段：龙江流域水污染整治（利桥-清昌大道段河道）	基础设施	2018年-2021年	代建	12,182.62	是
55	其他非流动资产	福俱大道（原清繁大道—埔尾村）道路工程	基础设施	2015年-2019年	代建	11,957.87	是

56	其他非流动资产	纬一路（西延伸段—324国道）道路工程	基础设施	2017年-2020年	代建	11,815.19	是
57	其他非流动资产	东环路-融宽环路连接线及其互通工程	基础设施	2018年-2020年	代建	11,244.38	是
58	其他非流动资产	龙江两岸公园(西门客运站段)	基础设施	2018年-2021年	代建	10,662.15	是
59	其他非流动资产	清锦路道路工程	基础设施	2019年-2022年	代建	10,604.54	是
60	其他非流动资产	观音埔大桥主体施工	基础设施	2017年-2020年	代建	10,565.40	是
61	其他非流动资产	福州保税港园区基础设施建设项目	基础设施	2017年-2023年	代建	10,387.05	是
62	其他非流动资产	龙江南路C段(观音埔大桥-大埔大桥段)道路工程	基础设施	2016年-2022年	代建	9,860.45	是
63	其他非流动资产	福玉路(清昌大道-南侧18米规划路)道路工程	基础设施	2016年-2022年	代建	9,142.69	是
64	其他非流动资产	大北溪项目区河道治理工程	基础设施	2015年-2017年	代建	9,088.74	是
65	其他非流动资产	龙江B段：龙江流域水污染整治工程	基础设施	2017年-2019年	代建	8,985.44	是
66	其他非流动资产	福厦客专福清西站山体土石方平整项目	基础设施	2017年-2020年	代建	8,599.70	是
67	其他非流动资产	融宽环路道路工程	基础设施	2019年-2022年	代建	8,500.00	是
68	其他非流动资产	龙江两岸公园（南门桥段）	基础设施	2019年-2022年	代建	8,384.22	是
69	其他非流动资产	清大路（福俱大道-福飞路）	基础设施	2018年-2021年	代建	8,184.43	是
70	其他非流动资产	京东方大道道路工程	基础设施	2017年-2020年	代建	7,791.18	是

71	其他非流动资产	宏路沃底片区拆迁	土地整理	2017年-2020年	代建	7,768.58	是
72	其他非流动资产	瑞亭街（嘉鑫花园至瑞亭大桥段）	基础设施	2017年-2020年	代建	7,463.26	是
73	其他非流动资产	福清市龙山保障性住房	保障房	2018年-2019年	自建	6,608.14	否
74	其他非流动资产	聚龙国际创业小镇（前期费用）	基础设施	2016年-2019年	代建	6,600.11	是
75	其他非流动资产	南江滨路（天宝陂—福通大道）道路工程	基础设施	2015年-2018年	代建	6,268.59	是
76	其他非流动资产	江阴D区西林公寓楼	保障房	2019年-2021年	自建	6,223.03	否
77	其他非流动资产	东塘大道（元华路—北江滨路）	基础设施	2015年-2016年	代建	6,219.93	是
78	其他非流动资产	西环东路（清荣大道至清泓街）	基础设施	2018年-2021年	代建	6,067.39	是
79	其他非流动资产	西环小区三期（保障性住房）	保障房	2018年-2019年	自建	5,990.87	否
80	其他非流动资产	中环路道路工程	基础设施	2019年-2022年	代建	5,749.59	是
81	其他非流动资产	霞楼街（桥南路段）	基础设施	2020年-2022年	代建	5,429.70	是
82	其他非流动资产	福厦客专西站电力迁改工程	基础设施	2018年-2019年	代建	5,252.29	是
83	其他非流动资产	福清市玉融山环山栈道工程（主体）	基础设施	2018年-2020年	代建	5,096.56	是
84	其他非流动资产	福长路（福俱大道-洪宽四路）道路工程	基础设施	2018年-2020年	代建	5,022.14	是
85	其他非流动资产	其他	-	-	代建	255,986.41	是
86	其他非流动资产	其他	-	-	自建	3,486.51	否

	流动资产						
	合计	-	-	-	-	1,919,445.49	-

2、流动资产

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 436,149.41 万元、538,721.38 万元、407,920.13 万元和 542,211.21 万元，占总资产比重分别为 23.41%、21.57%、16.20%和 19.17%，流动资产占发行人总资产比重相对较低。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。

最近三年及一期末，公司流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元

项 目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	116,491.88	4.12	129,404.14	5.14	136,358.02	5.46	116,005.90	6.23
应收票据	-	-	-	-	3.00	-	-	-
应收账款	131,522.68	4.65	110,972.20	4.41	168,416.91	6.74	108,597.76	5.83
预付款项	2,117.40	0.07	2,874.43	0.11	3,354.04	0.13	2,481.15	0.13
其他应收款	154,799.87	5.47	86,531.99	3.44	90,793.63	3.63	79,718.65	4.28
存货	120,049.45	4.24	67,232.32	2.67	127,344.28	5.10	124,941.21	6.71
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	17,229.95	0.61	10,905.05	0.43	12,451.51	0.50	4,404.74	0.24
流动资产合计	542,211.21	19.17	407,920.13	16.20	538,721.38	21.57	436,149.41	23.41
资产总计	2,828,172.64	100.00	2,517,451.86	100.00	2,497,859.86	100.00	1,862,976.82	100.00

(1) 货币资金

发行人货币资金主要包括现金和银行存款。最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 116,005.90 万元、136,358.02 万元、

129,404.14 万元和 116,491.88 万元，占总资产比重分别为 6.23%、5.46%、5.14%和 4.12%。最近三年及一期，发行人货币资金保持较为平稳。

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	9.11	3.26	2.63
银行存款	129,395.03	136,354.75	116,003.27
合 计	129,404.14	136,358.02	116,005.90

截至2021年9月末，发行人货币资金受限的金额为1,811.00万元，除此以外，期末货币资金不存在质押或其他权利受到限制的情形。总体来看，公司始终保持一定比例的货币资金，将为其未来业务开展提供有力的支持和保障。

（2）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 108,597.76 万元、168,416.91 万元、110,972.20 万元和 131,522.68 万元，占总资产比重分别为 5.83%、6.74%、4.41%和 4.65%。发行人的应收款主要系应收福清市住房和城乡建设局、福清市财政局的工程款项。

截至 2019 年末、2020 年末，发行人应收账款按风险分类情况如下：

单位：万元

种类	2020 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：	-	-	-	-	-

账龄组合	1,601.29	1.44	152.48	9.52	1,448.81
政府单位组合	109,523.39	98.56	-	-	109,523.39
组合小计:	111,124.67	100.00	152.48	-	110,972.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	111,124.67	100.00	-	-	110,972.20
类别	2019 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:	-	-	-	-	-
账龄组合	13,978.25	8.24	1,117.79	8.00	12,860.46
政府单位组合	155,556.44	91.76	-	-	155,556.44
组合小计	169,534.70	100.00	1,117.79	0.01	168,416.91
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	169,534.70	100.00	-	-	168,416.91

最近两年末，发行人采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况，如下：

单位：万元

账 龄	2020 年末数			2019 年末数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,457.72	91.03	29.15	12,339.51	88.28	246.79
1-2 年 (含 2 年)	12.86	0.80	0.64	801.09	5.73	40.05
2-3 年 (含 3 年)	10.04	0.63	2.01	8.21	0.06	1.64

账 龄	2020 年末数			2019 年末数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3-4 年 (含 4 年)	-	-	-	-	-	-
4-5 年 (含 5 年)	-	-	-	0.27	0.00	0.14
5 年以上	120.67	7.54	120.67	829.17	5.93	829.17
合 计	1,601.29	100.00	152.48	13,978.25	100.00	1,117.79

2020 年末发行人应收账款前 5 名客户情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	占比	内容	是否关联方
福清市财政局	54,793.19	49.31	应收供水款	是
福清市住房和城乡建设局	49,951.66	44.95	应收项目款	否
福清市龙江街道	2,814.65	2.53	应收项目款	否
福清市城市管理局	1,560.39	1.40	应收清洁费	否
福清市财政局	1,467.04	1.32	应收管理费	是
合计	110,586.93	99.51	-	-

(3) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 79,718.65 万元、90,793.63 万元、86,531.99 万元和 154,799.87 万元，占总资产比重分别为 4.28%、3.63%、3.44%和 5.47%。其他应收款项主要由与关联方和非关联方单位之间的往来款构成。

最近两年末发行人其他应收款情况表

单位：万元

种类	2020 年末余额
----	-----------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：			-	-	
账龄组合	711.02	0.82	182.12	25.61	528.90
关联方组合	2,250.81	2.60	-	-	2,250.81
政府单位组合	83,752.28	96.58	-	-	83,752.28
组合小计：	86,714.10	100.00	182.12	0.21	86,531.99
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	86,714.10	100.00	-	-	86,531.99
类别	2019 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：			-	-	
账龄组合	921.06	1.01	184.40	20.02	736.66
关联方组合	2,210.81	2.43	-	-	2,210.81
政府单位组合	87,846.16	96.56	-	-	87,846.16
组合小计	90,978.02	100.00	184.40	0.25	90,793.63
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	90,978.02	100.00	-	-	90,793.63

最近两年末，发行人采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收账

款情况，如下：

单位：万元

账 龄	2020 年末数			2019 年末数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	359.58	50.57	7.19	242.61	26.34	4.85
1-2 年 (含 2 年)	102.41	14.40	5.12	12.56	1.36	0.63
2-3 年 (含 3 年)	9.33	1.31	1.87	512.99	55.70	102.60
3-4 年 (含 4 年)	102.05	14.35	30.62	0.65	0.07	0.19
4-5 年 (含 5 年)	0.65	0.19	0.32	152.25	16.53	76.13
5 年以上	137.00	19.27	137.00	0.00	0.00	0.00
合 计	711.02	100.00	182.12	921.06	100.00	184.40

2020 年末发行人其他应收款前 5 名客户情况表

单位：万元，%

客户名称	金额	占比	账龄	款项性质	形成原因	是否关联方
福清市财政局	69,617.94	80.28	1 年以内	非经营性	往来款	是
福清市人民政府龙江街道办事处	4,770.00	5.50	1-2 年	非经营性	往来款	否
福清市宏路街道财政所	3,592.85	4.14	3-4 年	非经营性	往来款	否
福建投资集团（福清）水务有限公司	2,210.07	2.55	3-4 年	非经营性	往来款	否
福清市自然资源和规划局	591.00	0.68	1-2 年	非经营性	往来款	否
合计	80,781.86	93.16	-	-	-	-

1) 应收款项形成原因及回款情况

截至 2020 年末，发行人对政府及其有关部门的应收账款和其他

应收款合计 194,339.21 万元，明细如下：

单位：万元

偿还义务人	会计科目	分类	款项性质	金额
福清市财政局	应收账款	经营性	供水款、管理费	56,260.23
福清市住房和城乡建设局	应收账款	经营性	项目建设款	49,951.66
福清市龙江街道	应收账款	经营性	项目建设款	2,814.65
福清市城市管理局	应收账款	经营性	清洁费	1,560.39
福清市财政局	其他应收款	非经营性	往来款	69,617.94
福清市人民政府龙江街道办事处	其他应收款	非经营性	往来款	4,770.00
福清市宏路街道财政所	其他应收款	非经营性	往来款	3,592.85
福清市自然资源和规划局	其他应收款	非经营性	往来款	591.00
福清市音西街道财政所	其他应收款	非经营性	往来款	450.00
福清市龙江街道财政所	其他应收款	非经营性	往来款	434.58
福清市闽江调水江阴支线供水工程前线指挥部	其他应收款	非经营性	往来款	434.13
其他	其他应收款	非经营性	往来款	3,861.78
合计	-	-	-	194,339.21

发行人对政府及其有关部门的应收款项的形成原因主要系建设项目工程款、供水款、清洁费及往来款等构成。

发行人 2020 年末对政府应收款项需要回款的金额为 194,339.21 万元，占净资产比例为 15.53%，符合《关于全面加强企业债券风险防范的若干意见》等相关要求。

同时，对于政府及相关部门仍需支付的款项，发行人将协调福清市相关部门做出偿还安排计划，预计在2022年-2026年五年内分批偿还。

截至2020年12月末，发行人应收款项中，经营性应收款金额为

113,751.90万元、非经营性应收款金额为83,752.28万元，具体分类如下：

单位：万元，%

类型	金额	占应收款项比例	占总资产比例
经营性应收款项	113,751.90	57.59	4.52
非经营性应收款项	83,752.28	42.41	3.33
合计	197,504.18	100.00	7.85

发行人对往来占款或资金拆借建立了相关制度，明确了相应的决策权限、决策程序和定价机制，公司在决策非经营性往来时，按照公司相关制度履行决策程序。发行人加强资金管理，对非经营性往来款或资金拆借等行为进行了规范。具体规定如下：

发行人拟与关联自然人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产（合并口径）5%以上的关联交易，应当提交董事会审议。发行人在连续12个月内发生的交易标的相关的同类关联交易，应当按照累计计算。发行人拟与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产（合并口径）10%以上的关联交易，应当提交董事会审议。发行人与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额占公司最近一期经审计净资产（合并口径）20%以上的关联交易，应当提交股东审议。发行人为关联人提供担保的，单笔担保额超过最近一期经审计的净资产（合并口径）10%的担保，应当在董事会审议通过后提交股东会审议；如未超出上述范围，应当由董事会审批；发行人及其控股子公司之间的内部担保均由董事会审批。

发行人非关联方资金拆借参照关联交易管理制度进行管理。关联交易定价机制均按照市场定价原则，保证定价的公平性，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。

同时，发行人资金管理机构为公司财务部，公司董事、监事和高

级管理人员对维护公司资金安全承担相应责任。发行人在与股东、实际控制人、关联方及其他企业发生经营性及非经营性业务和资金往来时,由业务单位提出申请,经财务部领导审核后、报分管领导审签后,报董事长审批支付,严格监控资金流向,防止资金被占用。

发行人财务部作为资金控制的执行部门,将严格把关,认真审核,进一步完善资金流出的内部审批及支付程序,建立对公司日常资金收支行为的监控机制,对与股东及其他关联方发生的每一笔资金收支情况,进行严格审核,规范资金拆借行为。

上述非经营性往来款项的过程严格遵循了公司的相关规定,即在与股东、实际控制人、关联方及其他企业发生经营性及非经营性业务和资金往来时,由业务单位提出申请,公司授权分管领导逐级审批支付,严格监控资金流向,防止资金被占用。公司财务部作为资金控制的执行部门,将严格把关,认真审核,进一步完善资金流出的内部审批及支付程序,建立对公司日常资金收支行为的监控机制,对与控股股东及其他关联方发生的每一笔资金收支情况,进行严格审核,规范资金拆借行为。

(4) 存货

最近三年及一期末,发行人存货余额分别为 124,941.21 万元、127,344.28 万元、67,232.32 万元和 120,049.45 万元,占总资产比重分别为 6.71%、5.1%、2.67%和 4.24%。发行人存货主要以开发成本和开发产品为主。2020 年末,发行人存货账面价值较 2019 年末减少 47.20%,主要是由于发行人子公司闽江调水公司 2 块土地被政府无偿收回,减少存货 63,271.35 万元。2021 年 1-9 月,发行人存货较 2020 年末增加 52,817.13 万元,增幅为 78.56%,主要系由于发行人子公司侨乡投资公司新增安置房项目璀璨天悦 1.30 亿元以及石井花园自建

安置房转入开发产品 2.80 亿元所致。

最近三年末，发行人存货主要明细情况如下：

最近三年末发行人存货情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
原材料	-	-	73.07
库存商品	769.13	703.68	83.51
周转材料	-	-	-
开发成本	41,597.56	126,640.60	124,777.42
开发产品	24,865.63	-	7.21
合计	67,232.32	127,344.28	124,868.14

截至 2020 年末，发行人开发成本明细，如下：

序号	项 目	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面金额
1	千面山片区改造安置区	安置房	2013年12月-2016年1月	否	14,544.60
2	霞楼名苑住宅小区	安置房	2015年8月-2017年12月	否	5,980.13
3	东环路拆迁安置区	安置房	2013年8月-2015年8月	否	14,680.62
4	石竹街道福政安置区套房138套	安置房	2012年12月-2014年12月	否	4,039.46
5	石竹街道福政安置区店面20间	房产	2012年12月-2014年12月	否	2,352.76
	合计	-	-	-	41,597.56

截至 2020 年末，发行人开发产品明细，如下：

序号	项 目	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面金额
1	西环小区A、B区	安置房	2018年2月至2019年11月	否	23,394.42
2	水岸观溪住宅小区新建住宅供配电设施工程	基础设施	2017年6月-2019年6月	否	876.63
3	小南洋公墓1-7期提升改造项目	基础设施	2018年2月-2019年8月	否	581.44
4	塔桥水电站零星工程	基础设施	2020年2月	否	13.14

			-2020年12月		
	合计	-	-	-	24,865.63

报告期末，发行人存货不存在对成本高于可变现净值的情况，因此未计提存货跌价准备。

3、非流动资产

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,426,827.41 万元、1,959,138.48 万元、2,109,531.74 万元和 2,285,961.42 万元，占总资产比重分别为 76.59%、78.43%、83.80%和 80.83%。发行人非流动资产占比较高，主要系公司所处行业的经营特点，委托代建项目投资较大，同时拥有一定规模的长期股权投资和固定资产所致。

最近三年及一期末，公司非流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目名称	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
可供出售金融资产	18,511.05	0.65	18,161.05	0.72	18,161.05	0.73	16,811.05	0.90
长期股权投资	156,033.32	5.52	141,596.85	5.62	141,591.06	5.67	140,022.91	7.52
投资性房地产	6,959.10	0.25	6,969.67	0.28	6,983.77	0.28	6,997.88	0.38
固定资产	101,639.99	3.59	98,706.40	3.92	91,664.10	3.67	96,887.05	5.20
在建工程	18,438.19	0.65	10,631.60	0.42	13,894.27	0.56	9,013.13	0.48
无形资产	1,422.88	0.05	1,485.96	0.06	1,578.98	0.06	1,618.07	0.09
长期待摊费用	38.33	0.00	46.39	0.00	62.73	0.00	73.53	0.00
递延所得税资产	83.65	0.00	83.65	0.00	325.55	0.01	368.66	0.02
其他非流动资产	1,982,834.92	70.11	1,831,850.16	72.77	1,684,876.99	67.45	1,155,035.13	62.00
非流动资产合计	2,285,961.42	80.83	2,109,531.74	83.80	1,959,138.48	78.43	1,426,827.41	76.59
资产总计	2,828,172.64	100.00	2,517,451.86	100.00	2,497,859.86	100.00	1,862,976.82	100.00

(1) 长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 140,022.91 万元、141,591.06 万元、141,596.85 万元和 156,033.32 万元，占总资产比重分别为 7.52%、5.67%、5.62%和 5.52%。报告期内，发行人长期股权投资变动较小。发行人业务涉足多个领域，为实现多元化经营，发行人持有部分企业的股权，未涉及民营企业。发行人长期股权投资对象主要包括：福州市江阴工业区开发建设有限公司、福建投资集团（福清）水务有限公司、福州京东方显示技术有限公司和福清市华城运输服务有限公司。具体明细如下：

最近三年末发行人长期股权投资分类情况表

单位：万元

被投资单位	2020 年末	2019 年末	2018 年末
福州市江阴工业区开发建设有限公司	109,888.54	110,121.46	110,256.94
福建投资集团（福清）水务有限公司	30,213.91	29,796.71	29,765.97
福州京东方显示技术有限公司	1,106.58	1,096.78	-
福清市华城运输服务有限公司	387.82	576.12	-
合 计	141,596.85	141,591.06	140,022.91

（2）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产金额分别为 6,997.88 万元、6,983.77 万元、6,969.67 万元和 6,959.10 万元，占总资产比重分别为 0.38%、0.28%、0.28%和 0.25%。报告期内，公司投资性房地产波动较小。发行人投资性房地产主要系位于福清市音西街道洋浦村福清台商会馆的金融商务办公区及地下车位等，采用成本计量模式的投资性房地产，报告期末无对外抵押、担保的投资性房地产。

截至 2020 年末，发行人投资性房地产明细，如下：

单位：万元

序号	资产名称	房屋位置	产权证编号	规划用途	2020 年末 账面价值	是否 抵押
1	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 01 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013770 号	商务金融用地/商业服务	4,261.05	否
2	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 02 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013771 号	商务金融用地/商业服务		否
3	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 03 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013773 号	商务金融用地/商业服务		否
4	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 04 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013753 号	商务金融用地/商业服务		否
5	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 05 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013760 号	商务金融用地/商业服务		否
6	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 06 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013783 号	商务金融用地/商业服务		否
7	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 07 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013772 号	商务金融用地/商业服务		否
8	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 08 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013774 号	商务金融用地/商业服务		否
9	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 09 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013763 号	商务金融用地/商业服务		否
10	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 10 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013782 号	商务金融用地/商业服务		否
11	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 11 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013756 号	商务金融用地/商业服务		否
12	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 12 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013768 号	商务金融用地/商业服务		否
13	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 13 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013766 号	商务金融用地/商业服务		否
14	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 14 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013769 号	商务金融用地/商业服务		否
15	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆地下 1 层 15 车位	闽 2018 福清市不动产权第 0013754 号	商务金融用地/商业服务		否
16	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆八层金融商务办公区、会议	闽 2018 福清市不动产权第 0013778 号	商务金融用地/商业服务		否
17	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆十层金融商务办公区、会议	闽 2018 福清市不动产权第 0013781 号	商务金融用地/商业服务		否
18	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆十一层金融商务办公区、会议	闽 2018 福清市不动产权第 0013786 号	商务金融用地/商业服务		否
19	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆十二层层金融商务办公区、会议	闽 2018 福清市不动产权第 0013776 号	商务金融用地/商业服务		否
20	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆十三层层金融商务办公区、会议	闽 2018 福清市不动产权第 0013789 号	商务金融用地/商业服务		否
21	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆十四层金融商务办公区、会议	闽 2018 福清市不动产权第 0013795 号	商务金融用地/商业服务		否
22	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆十五层金融商务办公区、会议	闽 2018 福清市不动产权第 0013787 号	商务金融用地/商业服务		否
23	台商会馆	音西街道洋浦村福清台商会馆十六层金融商务办公区、会议	闽 2018 福清市不动产权第 0013790 号	商务金融用地/商业服务		否

序号	资产名称	房屋位置	产权证编号	规划用途	2020 年末 账面价值	是否 抵押
24	富贵世家 一期售楼 部	音西街道富贵世家一期	--	商住	2,708.62	否
	合计			-	6,969.67	-

(3) 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产净额分别 96,887.05 万元、91,664.10 万元、98,706.40 万元和 101,639.99 万元，占总资产比重分别为 5.20%、3.67%、3.92%和 3.59%。报告期内，公司固定资产波动较小。公司固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公及电子设备等构成。

最近三年末发行人固定资产情况表

单位：万元

项目	2020 年末账面金额	2019 年末账面金额	2018 年末账面金额
房屋及建筑物	97,522.00	90,571.67	95,988.07
机器设备	158.87	80.68	78.08
运输工具	302.52	375.22	310.31
办公及电子设备	410.45	282.46	228.61
其他设备	312.55	354.07	281.99
合计	98,706.40	91,664.10	96,887.05

截至 2020 年末，发行人固定资产中房屋建筑物明细，如下：

单位：万元

序号	资产名称	房屋位置	产权证编号	规划用途	2020 年末 账面价值	是否 抵押
1	融深工业园区	-	正在办理中	工业	15,340.35	否
2	融辉商厦三楼房产	融城镇一拂路隆辉商厦三层 B 区	榕融 S 字第 55982 号	商服	168.44	否
3	福耀工业区厂房	宏路镇福耀工业村	榕融 S 字第 0905 号	工业	724.56	否
4	环球中心三楼房产	融城镇小桥街环球商业中心 3 楼	融房权证 R 字第 0103528 号	商服	329.03	否

序号	资产名称	房屋位置	产权证编号	规划用途	2020 年末 账面价值	是否 抵押
5	福清市国际商展中心 5-6 号楼房产	融城镇西云村国际商 展中心 5、6 楼	融房权证 R 字第 0104216 号	商服	1,711.30	否
6	福州保税港区用地	福州保税港区用地	闽 2016 福清市不动 产权第 0000171 号	仓储 用地	18,462.61	否
7	福州保税港区用地	福州保税港区用地	闽 2016 福清市不动 产权第 0000169 号	仓储 用地		否
8	福州保税港区用地	福州保税港区用地	闽 2016 福清市不动 产权第 0000174 号	仓储 用地		否
合计				-	36,736.29	-

综上，发行人投资性房地产、固定资产中无证房屋建筑物价值为 18,048.97 万元，有证房屋建筑物账面价值为 25,656.99 万元。

截至 2021 年 9 月末，发行人未办妥产权证书的固定资产情况，如下：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
融深工业园区	15,340.35	正在办理

截至 2021 年 9 月末，发行人无对外抵押、担保的固定资产。

（4）在建工程

报告期末，发行人在建工程账面余额合计分别为 9,013.13 万元、13,894.27 万元、10,631.60 万元和 18,438.19 万元，在资产总额中的占比分别为 0.48%、0.56%、0.42%和 0.65%。2021 年 9 月末，发行人在建工程较 2020 年末增加 7,806.59 万元，增幅 73.43%，主要系由于发行人子公司福清市城投园林建设有限公司的在建工程新增 1.90 亿元所致。报告期内，发行人在建工程未计提减值准备。

截至 2020 年末，发行人在建工程明细，如下：

单位：万元

项 目	2020 年末余额			2019 年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

供水管道设施	10,500.53	-	10,500.53	13,894.27	-	13,894.27
石竹山景区改造扩建工程	121.64	-	121.64		-	
东门河水系整治工程	9.43	-	9.43		-	
合 计	10,631.60	-	10,631.60	13,894.27	-	13,894.27

(5) 其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别 1,155,035.13 万元、1,684,876.99 万元、1,831,850.16 万元和 1,982,834.92 万元，占总资产比重分别为 62.00%、67.45%、72.77%和 70.11%，总体呈增长趋势。发行人的其他非流动资产主要为委托代建项目。

发行人最近三年末其他非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付工程款	-	-	878.54	0.05	880.55	0.08
工程项目	1,831,850.16	100.00	1,683,998.44	99.95	1,154,154.57	99.92
合计	1,831,850.16	100.00	1,684,876.99	100.00	1,155,035.13	100.00

其中，工程项目主要为道路、桥梁、土地拆迁整理及房屋建设工程等。截至 2020 年末，发行人主要代建工程明细如下：

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面金额 (万元)
1	汽车专用线道路工程	基础设施	2016-2022	是	116,624.62
2	观溪片区拆迁及道路工程	土地整理	2018-2021	是	96,667.70
3	利桥片区龙江北岸 A 段拆迁	土地整理	2019-2021	是	73,270.99
4	龙江南路道路工程	基础设施	2020-2023	是	72,872.64
5	融宽环路（龙江南路至汽车专用线）道路工程	基础设施	2016-2022	是	52,060.30

6	龙江南路 A\B\C 及观音埔大桥	基础设施	2017-2021	是	49,033.35
7	外环路（北江滨路-利桥至融宽环路段）	基础设施	2017-2021	是	42,251.24
8	音埔片区拆迁	土地整理	2018-2021	是	37,567.22
合计		-	-	-	540,348.06

发行人其他非流动资产科目主要形成原因系发行人受托代建的工程项目，以项目实际投入成本作为入账依据。而发行人存货主要为发行人自建、外购用于销售的安置房项目，在建工程主要为发行人自建并自主运营的项目。因此，发行人受托代建的工程项目未计入在建工程，且由于代建工程项目工期较长，与政府结算较慢，导致现金回流较少、流动性较弱，若将其计入存货则将导致存货周转慢，存货及流动资产等指标失真。因此，综合考虑，将受托代建的工程项目计入其他非流动资产科目。

（二）负债结构分析

最近三年及最近一期发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	277,026.83	18.46	318,937.43	25.19	369,577.32	27.79	287,248.67	33.34
非流动负债	1,223,686.99	81.54	947,335.94	74.81	960,248.24	72.21	574,328.53	66.66
负债合计	1,500,713.81	100.00	1,266,273.37	100.00	1,329,825.55	100.00	861,577.19	100.00

1、总体情况

最近三年及一期末，发行人总负债分别为 861,577.19 万元、1,329,825.55 万元、1,266,273.37 万元和 1,500,713.81 万元，发行人总负债规模随公司业务规模的扩张同比增加。最近一期，发行人总负债

规模较 2020 年末有所增加，增幅为 18.51%，主要系由于发行人专项应付款、长期借款的增加所致。

发行人负债中占比较大的主要为其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款，2020 年末上述负债占总负债的比重合计为 95.73%。

2、流动负债

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 287,248.67 万元、369,577.32 万元、318,937.43 万元和 277,026.83 万元，占总负债的比重分别为 33.34%、27.79%、25.19%和 18.46%。最近三年末，流动负债占发行人总负债比重逐年下降。发行人流动负债主要包括应付账款、预收账款、其他应付款以及一年内到期的非流动负债等。

最近三年及一期末，公司流动负债的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目名称	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	18,440.00	2.14
应付账款	24,685.96	1.64	24,854.61	1.96	20,050.97	1.51	20,700.30	2.40
预收款项	38,762.02	2.58	20,034.40	1.58	60,262.11	4.53	11,844.58	1.37
应付职工薪酬	274.76	0.02	358.63	0.03	264.75	0.02	228.73	0.03
应交税费	8,609.01	0.57	8,795.45	0.69	7,509.26	0.56	5,830.73	0.68
其他应付款	184,968.83	12.33	217,894.34	17.21	229,140.22	17.23	185,174.32	21.49
一年内到期的非流动负债	19,450.00	1.30	47,000.00	3.71	52,350.00	3.94	45,030.00	5.23
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	277,026.83	18.46	318,937.43	25.19	369,577.32	27.79	287,248.67	33.34

负债合计	1,500,713.81	100.00	1,266,273.37	100.00	1,329,825.55	100.00	861,577.19	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	------------	--------

(1) 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 20,700.30 万元、20,050.97 万元、24,854.61 万元和 24,685.96 万元，占总负债比重分别为 2.40%、1.51%、1.96%和 1.64%。2020 年末应付账款较 2019 年末增加 23.96%，主要系主要为应付工程款增加。

发行人应付账款账龄情况具体如下：

2020 年末发行人应付账款情况表

单位：万元，%

账龄	2020 年末 账面余额		2019 年末 账面余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	6,381.44	25.68	17,583.87	87.70
1—2 年（含 2 年）	17,400.43	70.00	1,977.79	9.86
2—3 年（含 3 年）	1,072.56	4.32	489.31	2.44
3 年以上	0.18	0.001	-	-
合计	24,854.61	100.00	20,050.97	100.00

截至 2020 年末，发行人应付账款账龄超过 1 年的重要应付账款情况，如下：

单位：万元

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
渭南市伟业建筑工程有限责任公司	323.99	未到期结算
福建省闽调水电工程有限公司	362.76	未到期结算
德州黄河建业工程有限责任公司	156.24	未到期结算
福建省汀江水电工程有限公司	172.63	未到期结算
中国交通建设股份有限公司	16,581.31	未到期结算
合 计	17,596.93	-

(2) 预收账款

最近三年及一期末，发行人预收账款分别为 11,844.58 万元、60,262.11 万元、20,034.40 万元和 38,762.02 万元，占总负债比重分别为 1.37%、4.53%、1.58%和 2.58%。发行人预收账款主要为子公司侨投公司预收的安置房款。2021 年 9 月末，发行人预收账款较 2020 年末增加 18,727.62 万元，增幅达 93.48%，主要系发行人子公司侨投公司霞楼名苑、江阴 D 区西林公寓楼的安置房项目预收款增加所致。

账 龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	19,849.51	99.08	48,933.29	81.20	786.78	6.64
1 至 2 年	177.44	0.89	272.83	0.45	1.80	0.02
2 至 3 年	7.45	0.04	-	-	11,056.00	93.34
3 年以上	-	-	11,056.00	18.35	-	-
合 计	20,034.40	100.00	60,262.11	100.00	11,844.58	100.00

截至 2020 年末，发行人预收账款前五大明细，如下：

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占期末预收款项余额比例
福清市玉屏街道财政所	非关联方	16,742.92	1 年以内	83.57
福清市融湾置业有限公司	非关联方	1,142.86	1 年以内	5.70
福清市宏华石业有限公司	非关联方	256.00	1 年以内	1.28
福建省万安医药有限公司	非关联方	160.00	1 年以内、1-2 年	0.80
福建省新龙装潢广告有限公司	非关联方	94.50	1 年以内	0.47
合 计		18,396.28		91.82

(3) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 185,174.32 万元、229,140.22 万元、217,894.34 万元和 184,968.83 万元，占总负债比重分别为 21.49%、17.23%、17.21%和 12.33%，报告期内总体规模有所上升。发行人其他应付款主要为应付利息、股东借款及外部单位的往来款。

发行人最近三年末其他应付款明细情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	217,757.99	228,953.55	184,986.20
应付利息	136.35	186.67	188.12
合计	217,894.34	229,140.22	185,174.32

最近三年末发行人按账龄列示其他应付款

单位：万元

项 目	2020 年末 金额	2019 年末 金额	2018 年末 金额
1 年以内	61,539.24	144,726.22	127,324.57
1—2 年	127,401.03	57,658.72	49,140.98
2—3 年	8,933.19	19,367.76	310.70
3 年以上	19,884.54	7,200.86	8,209.94
合 计	217,757.99	228,953.55	184,986.20

2020 年末发行人其他应付款前五名

单位：万元

债权单位名称	年末余额	比例	款项性质
福清市国有资产营运投资有限公司	94,067.00	43.20%	往来借款
福清市教育局	56,243.48	25.83%	往来款
福清市财政局	35,135.60	16.14%	往来款
福建省盛世融房地产有限公司	6,223.87	2.86%	往来款

债权单位名称	年末余额	比例	款项性质
福清市发展和改革局	2,172.40	1.00%	往来款
合计	193,842.34	89.02%	-

(4) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末,发行人其他流动负债分别为 45,030.00 万元、52,350.00 万元、47,000.00 万元和 19,450.00 万元, 占总负债比重分别为 5.23%、3.94%、3.71%和 1.30%。公司一年内到期的流动负债呈波动趋势。报告期内, 公司其他流动负债均为一年内到期的长期借款。

3、非流动负债

最近三年及一期末, 发行人非流动负债分别为 574,328.53 万元、960,248.24 万元、947,335.94 万元和 1,223,686.99 万元, 占总负债比重分别为 66.66%、72.21%、74.81%和 81.54%。非流动负债占发行人总负债比重较大。发行人非流动负债主要包括长期借款、专项应付款。

最近三年及一期末, 公司非流动负债的主要构成情况如下:

单位: 万元, %

项目名称	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债:								
长期借款	206,059.04	13.73	130,900.00	10.34	172,060.00	12.94	219,330.00	25.46
应付债券	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	1,017,627.95	67.81	816,435.94	64.48	788,188.24	59.27	354,998.53	41.20
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,223,686.99	81.54	947,335.94	74.81	960,248.24	72.21	574,328.53	66.66

负债合计	1,500,713.81	100.00	1,266,273.37	100.00	1,329,825.55	100.00	861,577.19	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	------------	--------

(1) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 219,330.00 万元、172,060.00 万元、130,900.00 万元和 206,059.04 万元，占总负债比重分别为 25.46%、12.94%、10.34%和 13.73%。最近三年，发行人长期借款占负债逐年下降，主要原因系公司中长期项目贷款逐年到期支付所致。

发行人最近三年末长期借款情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	-	-	6,000.00
保证借款	31,560.00	52,710.00	68,810.00
质押借款	33,440.00	95,000.00	38,850.00
组合担保借款	112,900.00	76,700.00	150,700.00
减：一年内到期部分	47,000.00	52,350.00	45,030.00
合计	130,900.00	172,060.00	219,330.00

(2) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 354,998.53 万元、788,188.24 万元、816,435.94 万元和 1,017,627.95 万元，占总负债比重分别为 41.20%、59.27%、64.48%和 67.81%。发行人长期应付款均为专项应付款。福清市财政局等单位向发行人支付专项建设资金。近几年来，发行人长期应付款呈现增长态势，主要由于发行人承接的项目建设增加，福清市财政局、福清市建设局、福清市土地发展中心等专项应付款增加等。

发行人长期应付款科目主要形成原因系发行人收到的政府专项

资金，以收到款项金额作为入账依据。，主要有观溪片区和东桥片区拆迁项目、汽车专用线（虎溪—融宽环路）道路工程（三期）、霞盛片区拆迁和观溪片区拆迁等项目专项资金。

发行人 2020 年末长期应付款明细表

单位：万元，%

单 位	金 额	占 比
福清市财政局	792,201.85	97.03
福清市土地发展中心	11,840.18	1.45
福清市总工会	4,505.35	0.55
福清市水利局	2,715.04	0.33
福清市项目前期工作管理中心	2,021.53	0.25
福清市发展和改革局	1,462.63	0.18
生态环境局	300.00	0.04
福建省林业厅	130.52	0.02
福清市商会	251.54	0.03
其他	1,007.28	0.12
合 计	816,435.94	100.00

（三）所有者权益结构分析

报告期末发行人所有者权益结构表

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	100,000.00	7.53	100,000.00	7.99	100,000.00	8.56	100,000.00	9.99
资本公积	1,121,662.05	84.50	1,050,518.04	83.96	979,567.86	83.86	821,338.60	82.02
盈余公积	7,779.60	0.59	7,779.60	0.62	7,304.70	0.63	6,428.92	0.64
未分配利润	87,835.02	6.62	83,020.87	6.64	68,962.18	5.90	55,906.44	5.58
归属于母公司所	1,317,276.66	99.23	1,241,318.51	99.21	1,155,834.74	98.96	983,673.96	98.23

项目	2021 年 1-9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益合计								
少数股东权益	10,182.16	0.77	9,859.99	0.79	12,199.57	1.04	17,725.67	1.77
所有者权益合计	1,327,458.82	100.00	1,251,178.50	100.00	1,168,034.31	100.00	1,001,399.63	100.00

1、实收资本

报告期末，发行人实收资本为 100,000.00 万元，未发生变动。

公司名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
福清市国有资产营运投资集团有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00
合计	100,000.00	100,000.00	100,000.00

2、资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 821,338.60 万元、979,567.86 万元、1,050,518.04 万元和 1,121,662.05 万元，占净资产比例分别为 82.02%、83.86%、83.96%和 84.50 %。

2020 年末，发行人资本公积较 2019 年末增加 70,950.18 万元，增加比例 7.24%。当年资本公积变动如下：

（1）本期划拨福清市海口农场 100%股权增加资本公积 441.60 万元。（2）本期经福清市财政局批准其代付的和拨付的款项作为资本金投入企业增加资本公积 105,750.60 万元。（3）本期政府无偿拨入农技中心大楼增加资本公积 24.44 万元。（4）政府无偿收回土地减少资本公积 63,271.35 万元。（5）发行人股东资本金注入 28,004.90 万元。

（四）现金流量分析

发行人现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	176,999.05	211,421.10	259,407.77	161,061.36
经营活动现金流出小计	396,254.41	116,867.46	141,055.08	120,270.40
经营活动产生的现金流量净额	-219,255.35	94,553.64	118,352.69	40,790.96
投资活动现金流入小计	903.87	1,416.61	1,610.82	1,125.03
投资活动现金流出小计	97,093.19	84,407.27	100,222.08	115,786.88
投资活动产生的现金流量净额	-96,189.32	-82,990.66	-98,611.25	-114,661.85
筹资活动现金流入小计	337,495.05	39,847.21	80,706.00	284,021.36
筹资活动现金流出小计	34,962.64	59,314.07	80,345.32	188,500.61
筹资活动产生的现金流量净额	302,532.41	-19,466.86	360.68	95,520.75
现金及现金等价物净增加额	-12,912.27	-7,903.87	20,102.12	21,649.87

发行人经营活动现金流量规模较大。最近三年及一期，经营活动产生的现金流量净额分别为 40,790.96 万元、118,352.69 万元、94,553.64 万元和-219,255.35 万元，最近三年经营性现金流均为净流入。2019 年度公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 190.14%，主要 2019 年销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金分别较 2018 年增加 52,680.71 万元和 45,665.70 万元。发行人 2020 年经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度下降 20.10%，主要是 2020 年收到其他与经营活动有关的现金较 2019 年较少 99,364.09 万元所致。

发行人投资活动产生的现金流入主要为取得投资收益收到的现金和处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金，现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资

支付的现金等。最近三年及一期，发行人投资活动净现金流量分别为-114,661.85万元、-98,611.25万元、-82,990.66万元和-96,189.32万元。发行人作为福清市最主要的城市基础设施建设企业，项目建设投入金额较大，且近年来参与了多家联营公司的投资，因此发行人投资活动现金流量净额为负。

发行人筹资活动产生的现金流入主要为吸收投资收到的现金，现金流出主要为偿付债务支付的现金和分配股利利润或偿付利息所支付的现金。最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为95,520.75万元、360.68万元、-19,466.86万元和302,532.41万元。2018年度和2019年度，发行人筹资活动产生的现金流均为净流入，主要系筹资活动外部融资资金流入小于归还到期融资现金流出所致。2020年筹资活动产生的现金流净额为负主要当年度新增借款较少，但偿还了较多的银行借款所致。

六、发行人有息债务情况

（一）有息债务情况

截至2020年末，发行人有息债务构成情况如下：

单位：万元、%

有息债务	2020年末	
	金额	占比
短期借款	-	-
一年内到期的非流动负债	47,000.00	26.42
长期借款	130,900.00	73.58
应付债券	-	-
长期应付款中的有息部分	-	-
其他非流动负债	-	-

合计	177,900.00	100.00
----	------------	--------

截至 2020 年末发行人有息负债情况表

单位：万元，%

序号	债权人	债务类型	借款金额	利率	借款日	还款日	担保情况
1	农业银行福清支行	银行贷款	20,560.00	浮动利率	2016/7/19	2026/1/18	保证借款
2	农业发展银行福清支行	银行贷款	26,900.00	4.90%	2016/7/27	2036/11/28	保证+质押
3	国家开发银行福建省分行	银行贷款	33,440.00	浮动利率	2017/3/10	2032/5/26	质押借款
4	中国银行福清分行	银行贷款	9,500.00	6.40%	2018/3/22	2021/3/19	保证借款
5	中国农业发展银行福清市支行	银行贷款	16,800.00	5.15%	2015/12/24	2030/12/23	保证+质押
6	中国农业发展银行福清市支行	银行贷款	19,900.00	5.15%	2015/7/31	2025/7/30	保证+质押
7	中国农业发展银行福清市支行	银行贷款	24,500.00	4.90%	2017/5/31	2032/5/28	保证+质押
8	中国农业银行福清支行	银行贷款	1,500.00	5.15%	2017/1/5	2032/1/4	保证借款
9	农业发展银行福清市支行	银行贷款	24,800.00	4.90%	2016/12/29	2031/12/26	保证+质押
	合计	-	177,900.00	-	-	-	-

注：发行人对中国农业发展银行福清支行的银行贷款中存在保证、质押借款的情况，相关质押物主要为发行人委托建造项目、自建安置房项目等对应的未来应收账款。

(二) 有息债务期限结构

发行人有息债务主要是向银行等金融机构的长期借款。截至 2020 年末，发行人有息债务余额为 177,900.00 万元。2020 年末，发行人有息债务期限结构情况如下：

截至 2020 年末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

到期期限	2020 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	47,000.00	26.42
1 至 2 年（含 2 年）	27,500.00	15.46
2 至 3 年（含 3 年）	26,800.00	15.06
3 年以上	76,600.00	43.06
合计	177,900.00	100.00

若本次债券于 2021 年成功发行 5.80 亿元，且不考虑发行人未来新增债务，债券存续期内有息负债本金偿还压力测算如下：

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年 及以后	合计
有息负债当年偿付规模	4.70	2.75	2.68	2.68	2.17	1.69	0.62	0.50	17.79
其中：银行贷款偿付规模	4.70	2.75	2.68	2.68	2.17	1.69	0.62	0.50	17.79
长期应付款偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券偿付规模	-	-	-	1.16	1.16	1.16	1.16	1.16	5.80
合计	4.70	2.75	2.68	3.84	3.33	2.85	1.78	1.66	23.59

总体来看，发行人资产结构和负债结构较为稳定，资产负债率保持在合理水平，不存在有息债务集中偿付的风险。

（三）信用融资与担保融资的结构

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息债务担保方式结构如下表

所示：

单位：万元，%

担保方式	金额	占比
信用借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	31,560.00	17.74
质押借款	33,440.00	18.80
保证+质押借款	112,900.00	63.46
合计	177,900.00	100.00

七、发行人关联交易情况分析

1、发行人关联方情况

序号	单位名称	关联关系
1	福清市财政局	实际控制人
2	福清市国有资产营运投资有限公司	唯一股东
3	福清市水投发展有限公司	发行人子公司
4	福清市梨洞水库有限公司	发行人子公司
5	福清市塔桥水电有限公司	发行人子公司
6	福清市海口农场	发行人子公司
7	福清市闽江调水工程建设开发有限公司	发行人子公司
8	福清市侨乡建设投资有限公司	发行人子公司
9	福清侨乡置业有限公司	发行人子公司
10	福清侨乡建设发展有限公司	发行人子公司
11	福清中侨开发建设有限公司	发行人子公司
12	福建省石竹梦乡旅游有限公司	发行人子公司
13	福清市城投市政管养有限公司	发行人子公司
14	福清市城投置业有限公司	发行人子公司

15	福清市城投园林建设有限公司	发行人子公司
16	福清市城投建设有限公司	发行人子公司
17	福清市城投发展有限公司	发行人子公司
18	通渭县通福盛贸易有限责任公司	发行人子公司
19	通渭县融达通贸易有限责任公司	发行人子公司
20	通渭县通福昌贸易有限责任公司	发行人子公司
21	通渭县通福荣贸易有限责任公司	发行人子公司
22	通渭县通融贸易有限责任公司	发行人子公司
23	福州保税港区开发建设有限公司	发行人子公司
24	福建中检汽车检测有限公司	发行人子公司
25	福清市融智城市管理服务有限公司	发行人子公司
26	福清市东龙湾海上温泉投资开发有限公司	发行人子公司
27	福州市江阴工业区开发建设有限公司	参股公司
28	福建投资集团（福清）水务有限公司	参股公司
29	福州京东方显示技术有限公司	参股公司
30	福清市华城运输服务有限公司	参股公司
31	福清市交通建设投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
32	福建世纪佳源超市有限公司	发行人子公司股东
33	福建中闽水务投资集团有限公司	发行人子公司股东
34	福州市国有资产营运有限公司	发行人子公司股东
35	福州华榕停车场管理有限公司	发行人子公司股东
36	福清市港城建设开发有限公司	发行人股东子公司

2、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员为公司的关联方，包括其配偶、父母、年满 18 周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶，配偶的父母、兄弟姐妹，子女配偶的父母。

3、公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员或其关系密切的家庭成员控制、实施重大影响的企业。

4、发行人关联交易

(1) 定价政策

提供或接受劳务有市场价格可参考的采用市场价格,无市场价格可参考的采用按照成本加一定利润确定协商价格。

(2) 关联方交易情况

发行人最近三年关联交易情况

单位: 万元

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
福清市财政局	供水业务	6,510.82	5,691.33	4,910.76
福清市财政局	代建管理费	1,467.04	-	-

(3) 关联方应收应付款项

发行人最近三年关联应收项目

单位: 万元

项目名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款:			
福清市财政局	56,260.23	48,282.37	42,591.04
其他应收款:			
福清市财政局	69,617.94	-	-
福建投资集团(福清)水务有限公司	2,210.81	2,210.81	2,210.07
福建世纪佳源超市有限公司	40.00	-	-
福州市江阴工业区开发建设有限公司	-	-	8,432.44
合计	128,128.98	50,493.18	53,233.55

发行人最近三年关联应付项目

单位: 万元

项目名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款:			
福清市国有资产营运投资集团有限公司	94,067.00	90,000.00	66,642.94

项目名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
福清市交通建设投资有限公司	-	-	500.00
福清市财政局	35,135.60	42,616.94	55,917.18
合计	129,202.60	132,616.94	123,060.12

(4) 关联方担保情况

截至报告期末，除对并表范围内子公司的担保之外，发行人其他关联担保的情况，如下：

单位：万元

被担保方	担保总额	担保余额	担保起始日期	担保到期日	担保类型	备注
福清市港城建设开发有限公司	23,000.00	19,500.00	2019-6-28	2033-6-27	保证	发 行 人 股 东 子 公 司

八、或有事项

(一) 对外担保

截至 2020 年末，发行人对外担保情况，如下：

单位：万元

被担保方	担保总额	担保余额	担保起始日期	担保到期日	担保类型
福清市港城建设开发有限公司	23,000.00	20,000.00	2019-6-28	2033-6-27	保证

截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保情况，如下：

单位：万元

被担保方	担保总额	担保余额	担保起始日期	担保到期日	担保类型
福清市港城建设开发有限公司	23,000.00	19,500.00	2019-6-28	2033-6-27	保证

(二) 重大未决诉讼、仲裁

截至本募集说明书签署之日，发行人未涉及涉案金额超过五千万元人民币，且占上年末净资产百分之五以上的重大诉讼、仲裁事项。

(三) 其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大或有事项。

九、受限资产情况

1、资产受限情况

截至 2020 年末、2021 年 9 月末，公司所有权或使用权受到限制的资产账面价值为 ，具体如下：

单位：万元

受限资产	权属证书名称及编号	2021 年 9 月末 账面价值	2020 年末 账面价值	受限方式	受限期限
货币资金	-	1,811.00	1,200.00	履约保证金、 投标保证金	-
固定资产	福清市国际商展中心 5-6 号楼房产	1,755.17	-	抵押贷款	2021.5.14- 2024.5.14
	合 计	3,566.17	1,200.00	-	-

2、其他资产受限情况

根据中国人民银行动产融资统一登记公示系统查询结果以及公司自查情况，截至本募集说明书签署日，公司其他受限资产情况如下：

单位：万元

序号	登记时间	登记到期日	质权人/受让人	交易业务类型	贷款金额	未来应收账款 款质押金额
1	2019-06-28	2032-03-09	国家开发银行	未来应收账款 款质押	12,000.00	22,330.00
2	2019-06-28	2032-03-19	国家开发银行	未来应收账款 款质押	15,000.00	29,000.00
3	2019-06-28	2027-05-01	国家开发银行	未来应收账款 款质押	11,000.00	12,392.00
4	2019-06-28	2032-05-24	国家开发银行	未来应收账款 款质押	15,000.00	27,800.00
5	2019-06-28	2032-05-24	国家开发银行	未来应收账款 款质押	30,000.00	33,238.00
6	2019-06-28	2032-05-24	国家开发银行	未来应收账款 款质押	10,000.00	11,181.00
7	2019-06-2	2032-05-26	国家开发银行	未来应收账	6,000.00	6,772.00

	8			款质押		
	合计	-	-	-	99,000.00	142,713.00

除以上受限资产外，发行人无其他受到限制的资产。

第六节 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）发行人报告期内历史主体评级情况

2019 年 9 月，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

2021 年 1 月，经中证鹏元资信评估股份有限公司跟踪评定，发行人主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

（二）本次债券的信用评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+，AA+ 等级表示本期债券安全性很高，违约风险很低。

（三）评级报告摘要

1、评级观点

中证鹏元评定福清市城投建设投资集团有限公司（以下简称“福清城投”或“公司”）本次绿色债券（以下简称“本期债券”）的信用等级均为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

上述等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，公司基础设施建设业务可持续性较好，同时获得较大力度的外部支持；同时中证鹏元也关注到了募投项目对本期债券利息的覆盖程度较弱，公司资产流动性较弱等风险因素。

2、优势

(1) 外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。福清市为全国百强县前 20 名且近年排名持续提升，电子信息、化工、食品加工等重点产业发展良好，民营经济发达，经济发展水平较高。

(2) 公司基础设施建设业务持续性较好。公司是福清市重要的基础设施建设主体，主要承担福清市市政基础设施工程项目、安置房建设。截至 2020 年末，公司在建的代建项目较多，总投资规模较大，且大部分项目无需垫资，资金压力较小。

(3) 公司持续获得较大力度的外部支持。2018-2020 年福清市政府及财政局持续向公司注入项目资金及股权，并持续给予公司一定政府补贴，大幅提升了公司的资本实力。

3、关注

(1) 募投项目收益对本期债券利息的覆盖程度较弱。在本期债券存续期间，募投项目净收益仅能够覆盖用于募投项目部分的利息（债券利率按 5% 进行测算），同时，募投项目可能受项目建设进度及项目运营情况影响，若项目收入不达预期，可能无法覆盖对应利息。

(2) 公司资产流动性较弱。截至 2020 年末，公司资产中土地、安置房及委托建设项目规模较大，占总资产比例较高，极端情况下难以集中变现；此外，应收款项亦对资金有一定占用。

(四) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定

期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人及其子公司授信情况

截至 2021 年 9 月末，银行等金融机构对公司授信额度为 57.89 亿元，已使用授信额度 22.73 亿元，未使用额度 35.16 亿元。

单位：万元

金融机构	综合授信批复额度	已使用授信额度	剩余授信额度
国家开发银行	92,000.00	33,000.00	59,000.00
农业发展银行	404,900.00	169,200.00	235,700.00
农业银行	42,000.00	16,700.00	25,300.00
海峡银行	35,000.00	8,359.04	26,640.96
泉州银行	5,000.00	-	5,000.00
合计	578,900.00	227,259.04	351,640.96

三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况

发行人历年来与银行等金融机构建立了长期友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至募集说明书出具日，发行人及其主要子公司在境内外无存续及待偿还债券。发行人本次为第二次申报企业债券、尚无已获批企业债券、不存在已获批未发债券额度。

第七节 担保情况

本次债券无担保。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，

核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《债权代理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

一、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了《福清市城投建设投资集团有限公司信息披露事务管理制度》。明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

对未按规定设置并披露信息披露事务负责人或未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由企业法定代表人担任。

二、发行前的信息披露

发行人在本期债券发行日至少 1 个工作日前，通过中国债券信息网披露如下文件：

- （一）企业最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告；

（四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照法律法规的相关规定，在本期债券存续期内，通过中国债券信息网、上海证券交易所网站以及有关交易场所定期披露以下信息：

（一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

如无法按时披露上述定期报告的，应当于披露截止日前，披露未按期披露定期报告的说明文件。

四、存续期内重大事项的信息披露

在本期债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括：

（一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）企业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（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；

（三）企业三分之一以上董事、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；

（四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）企业控股股东或者实际控制人变更；

（六）企业发生重大资产抵押、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；

（七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）企业转移债券清偿义务；

（十三）企业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；

（十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）企业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；

（十六）企业法定代表人、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；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业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；

（十九）企业分配股利，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；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

五、本息兑付事项

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券每年的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 4 月 14 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本期债券利息的支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，利息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，在债券发行完毕后第三年即自 2025 年至 2029 年每年的 4 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、

20%、20%的比例提前偿还债券本金；到期利息随本金一起支付。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。

2、本期债券本金的偿付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本金偿付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

第十节 投资者保护机制

一、违约、风险情形及处置

（一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照债权代理协议约定授权债权代理人代为追索。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一

计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.2‰ 计算。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及相关自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）处置措施

如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50% 的债券持有人提议，采取任何可行的法律方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行本期债券条款项下的义务。

（八）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（九）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（十）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交福州仲裁委员会根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

（十一）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、持有人会议机制

为规范 2022 年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》，主要内容如下：

（一）总则

第一条 为了保护 2022 年福清市城投建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”）绿色债券（以下简称“本期债券”）持有人（以下简称“债券持有人”）的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国民法典》等相关法律法规和部门规章的规定制订本债券持有人会议规则（以下简称“本规则”）。

第二条 债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

第三条 债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

第四条 与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

第五条 债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

第六条 债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营情况进行干涉。

第七条 债券持有人认购本期债券视为同意发行人和债权代理人签署的《债权代理协议》，并接受其中指定的债权代理人。

第八条 债权代理人及/或发行人应遵守相关法律法规及本规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议

的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

第九条 债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

（二）债券持有人会议的召开

第十条 出现下列情形之一时，应当按照本规则召开债券持有人会议：

- 1、拟变更募集说明书的约定；
- 2、拟变更或解聘债权代理人；
- 3、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- 4、发行人经营状况严重恶化；
- 5、发行人减资、合并、分立、整顿、重组、解散、被责令停产停业或吊销营业执照、申请破产或被申请破产；
- 6、发行人明确表示或客观情况表明其已无法履行本期债券本息偿付义务；
- 7、发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

第十一条 当出现本会议规则第十条第 2 项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起 10 个工作日内以书面方式或其他有效方式通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的通知之日起 5 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

第十二条 当出现本规则第十条第 2 项之情形时，发行人应在 15 个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持

有人会议。

第十三条 下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

1、发行人提议；

2、单独或合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人书面提议；

3、债权代理人提议；

4、法律、法规规定的其他机构或人士。

第十四条 单独或合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

第十五条 发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人 10%以上股份的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，但不享有表决权，但其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权时除外。

（三）债券持有人会议召开的程序

第十五条 债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独或合计持有未偿还债券本金余额 20%以上的债券持有人有权召集并主持。

第十六条 提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

第十七条 会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起 5 个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起 5 个工作日内书面通知该提议人。

第十八条 会议召集人应于会议召开前 15 工作日以书面方式或其他有效方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。通知中应说明：

- 1、会议召开的时间、地点；
- 2、会议主持、列席人员；
- 3、出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- 4、债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- 5、债券持有人应携带的相关证明。

第十九条 若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本期债券未偿还本金余额的 50%，则本次会议结果无效。

第二十条 发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 5 工作日以书面方式或其他有效方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

第二十一条 会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议

记录。会议记录应由发行人代表、债权代理人及债券持有人签名。

（四）表决和决议

第二十二条 债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

第二十三条 债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

第二十四条 债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

第二十五条 债券持有人会议对通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

第二十六条 本期债券持有人会议决议须经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50%的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。但对于宣布债券加速清偿、变更本规则的决议，须经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

第二十七条 债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

第二十八条 债券持有人会议决议通过后一个交易日内由会议召集人以书面方式或其他有效方式通知全体债券持有人。

第二十九条 债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

第三十条 债权代理人应监督债券持有人会议决议执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

第三十一条 议案未获通过的，会议召集人应在会议决议通知中作出说明。

第三十二条 就会议决议所作出的通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

第三十三条 债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

（五）其他

第三十四条 债券持有人认为债券持有人会议决议违反规定程序，或侵犯其合法权益的，可依法向人民法院或国家发改委等监管部门申请撤销。

第三十五条 债权代理人有义务保存债券持有人会议的签到名册及会议记录、会议决议档案。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

第三十六条 发行人承担债券持有人会议的召集、举办、通知等费用，但参加会议的差旅费用、食宿费用应由会议参加人自行承担。

第三十七条 本规则在本期债券发行申请获得中华人民共和国国家发展和改革委员会核准后生效。投资者认购本期债券，视为接受本规则。

第三十八条 本规则的修改应经债券持有人会议根据本规则的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意。

债券持有人会议按照国家发展改革委或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第十一节 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请福建海峡银行股份有限公司福清分行作为本次债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意福建海峡银行股份有限公司福清分行作为本次债券的债权代理人，且视作同意债权代理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。《债权代理协议》的全文置备于本公司与债权代理人的办公场所。

一、债权代理人

根据发行人与福建海峡银行股份有限公司福清分行签署的《2021年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），福建海峡银行股份有限公司福清分行受聘担任本次债券的债权代理人。

本次债权代理人的联系方式如下：

福建海峡银行股份有限公司福清分行

住所：福建省福州市福清市宏路街道天和华府 1 号楼 1-3 层

联系地址：福建省福州市福清市宏路街道天和华府 1 号楼 1-3 层

联系人：魏孝福

截至本募集说明书签署之日，债权代理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

二、债权代理协议的主要内容

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

发行人向债权代理人承诺，只要本期债券尚未偿付完毕，其将严格遵守《债权代理协议》及《募集说明书》的规定，履行如下承诺：

1、发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》（国务院第 121 号令）及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3、一旦发现发生《债权代理协议》第 7.1 条规定的违约事件（下称“违约事件”）发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、在发行人出现下列情形之一时，应在 15 日内以《债权代理协议》第 10.4 条规定的方式通知债权人：

- （1）预计到期无法偿付本期债券利息或本金；
- （2）发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- （3）减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；
- （4）发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- （5）拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- （6）未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；
- （7）订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；
- （8）本期债券被暂停或终止转让交易；
- （9）国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

5、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

6、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

7、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

（二）债权代理人的职责、权利和义务

1、 债权人应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

2、 债权人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。但不应干预或影响发行人的经营活动。

3、 当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权人有权要求发行人提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、 当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、 债权人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，债权人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、 债权人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后 2 个工作日内按《债权代理协议》第 10.4 款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

8、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

9、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

10、债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

11、债权代理人接受作为本期债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

（三）债权代理人的变更

1、债券持有人会议有权根据《债券持有人会议规则》进行表决以变更债权代理人的职权范围或解除对债权代理人的聘任，并将更换债权代理人的决议内容书面通知债权代理人。

2、下列情况发生时应变更债权代理人：

（1）债权代理人不能按《债权代理协议》的约定履行受托管理义务；

（2）债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其财产；

(3) 债权代理人不再具备任职资格；

(4) 债券持有人会议通过决议变更债权代理人；

(5) 在不违反法律法规相关规定的前提下，债权代理人可以提前 90 天书面通知发行人及全体债券持有人辞去债权代理人职务。

3、 新的债权代理人必须符合下列条件：

(1) 新的债权代理人符合国家发改委的有关规定；

(2) 新的债权代理人已经披露与发行人的利害关系；

(3) 新的债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

4、 任何解任或辞任的决定均应在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效，届时债权代理人作为债权代理人在《债权代理协议》项下的权利和义务终止。

5、 在债权代理人被解任或辞任的决定作出后 5 个工作日内，发行人应指任适格机构作为《债权代理协议》项下临时债权代理人。发行人与临时债权代理人应在任命后 10 个工作日内召集债券持有人召开债券持有人会议，并由债券持有人会议确定该临时债权代理人的任职资格。债券持有人会议有权决定解聘临时债权代理人，并聘请其认为适格的债权代理人。

6、 经债券持有人会议确认的债权代理人应与发行人另行签署债权代理协议，新任债权代理人对原债权代理人因失职或不作为导致的债券持有人产生的损失（如有）不承担责任。

7、 在新的债权代理人被正式、有效地聘任后，债权代理人应在 15 个工作日内向新的债权代理人移交工作及有关文件档案。

（四）违约责任

1、以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（1）未能偿付本期债券到期应付本金或/和利息；

（2）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（3）在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

2、 加速清偿及救济措施

2.1 加速清偿的宣布

如果《债权代理协议》项下的 7.1(1)、(3) 约定的违约事件发生，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人会议，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人同意，宣布本期债券加速清偿，所有未偿还本金和相应利息立即到期。

2.2 救济措施

在宣布加速清偿前，如果发行人采取了以下救济措施，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人同意，可以豁免发行人违约行为，放弃采取加速清偿的措施。

（1）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i) 债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付本金；(iv) 法律允许范围内的复利。

（2）除未支付到期本金或/和利息外，所有的违约事件均已得到

救济或被豁免。

3、 其他

如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50%的债券持有人提议，采取任何可行的法律方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债权代理协议》或本期债券条款项下的义务。

第十二节 发行有关机构

一、与本次发行有关的机构

（一）发行人：福清市城投建设投资集团有限公司

住所：福清市音西街道西云村（福清市建设局五楼）

法定代表人：李孙坡

联系人：陈颖

联系地址：福清市音西街道西云村（福清市建设局五楼）

联系电话：0591-86516972

传真：0591-85163785

邮政编码：350300

（二）主承销商：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层

法定代表人：黄金琳

联系地址：福州市台江区鳌峰支路兴业银行大厦 18 层

联系人：林世杰、严子聪、陈少山、陈仁杰

联系电话：0591-87518062

传真：0591-85520136

邮政编码：350014

（三）分销商：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：吴舒

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 13 层

联系电话：13400541906

传真：021-68826800

邮政编码：201204

（四）律师事务所：福建京夏律师事务所

住所：福建省晋江市青阳街道金溪路 3 号鸿达大厦

负责人：黄国财

联系人：黄国财、林宛青

联系地址：福建省晋江市青阳街道金溪路 3 号鸿达大厦

联系电话：0595-28972222

传真：0595-28972222

（五）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：江苏省南京市鼓楼区山西路 67 号 A1601 室

执行事务合伙人：乔久华

联系人：缪仇慰

联系地址：江苏省南京市鼓楼区山西路 67 号 A1601 室

联系电话：025- 83241701

传真：025- 83241701

（六）信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：何佳欢、王皓立

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82871625

传真：0755-82872090

（七）登记、托管、结算机构

名称：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 5 层

法定代表人：水汝庆

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738

传真：010-88170715

经办人：田鹏

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

经办人员：王博

（八）债权代理人、偿债资金监管银行

福建海峡银行股份有限公司福清分行

住所：福建省福州市福清市宏路街道天和华府 1 号楼 1-3 层

法定代表人：魏孝福

联系地址：福建省福州市福清市宏路街道天和华府 1 号楼 1-3 层

联系人：郑文堃

（九）募集资金监管银行

1、福建海峡银行股份有限公司福清分行

住所：福建省福州市福清市宏路街道天和华府 1 号楼 1-3 层

法定代表人：魏孝福

联系地址：福建省福州市福清市宏路街道天和华府 1 号楼 1-3 层

联系人：郑文堃

2、招商银行股份有限公司福清支行

住所：福清市音西街道元洪路 27 号冠发国际新城一楼

法定代表人：官义就

联系地址：福清市音西街道元洪路 27 号冠发国际新城一楼

联系人：郑青

3、中国银行股份有限公司福清分行

住所：福清市音西街道清昌大道胜田广场

法定代表人：吴雷

联系地址：福清市清昌大道中银大厦(胜田广场)

联系人：洪芳

4、兴业银行股份有限公司福清支行

住所：福建省福州市福清市音西街道中联天御一期 16 号楼一、三层部分店面

法定代表人：赵燕辉

联系地址：福建省福州市福清市音西街道中联天御一期 16 号楼

联系人：陈杨斌

（十）企业债券申请上市或转让的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

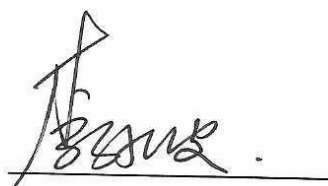
截至本募集说明书出具日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》的有关规定， 本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



福清市城投建设投资集团有限公司

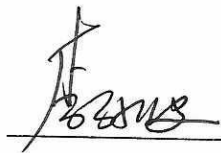
2022年3月28日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



李孙坡

福清市城投建设投资集团有限公司

2022年03月28日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


张学霖

福清市城投建设投资集团有限公司



2022年3月28日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

陈秀芳

陈秀芳

福清市城投建设投资集团有限公司



2022年3月28日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


A handwritten signature in black ink, appearing to be '王星' (Wang Xing), is written over a horizontal line.

王星

福清市城投建设投资集团有限公司

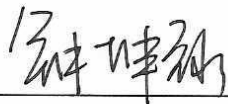


2022年3月28日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



钟坤禄

福清市城投建设投资集团有限公司



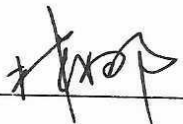
2022年3月28日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：


陈立文


林娜


毛永钦

福清市城投建设投资集团有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司高级管理人员签名：


张学霖

福清市城投建设投资集团有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人(签字): 林世杰

法定代表人或授权代表(签字):

劳伟



华福证券有限责任公司

2022年3月28日

华福证券有限责任公司文件



授权人：黄金琳

职务：董事长（法定代表人）

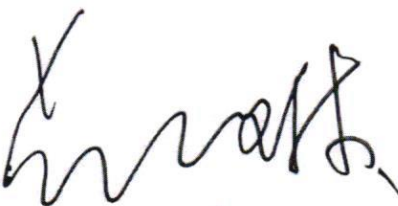
被授权人：黄德良

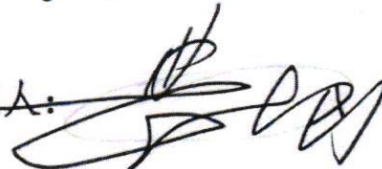
职务：总裁

授权事项：

除法律法规等明确规定必须由法定代表人签署的材料外，授权总裁审批并签署投资银行业务涉及的协议、申报文件及其他材料。

授权期限：本授权书签发之日起至2022年4月30日止。

授权人： 

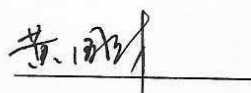
被授权人： 

签发时间：2021.4.30

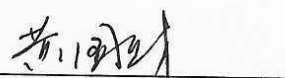
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：



律师事务所负责人（签字）：



福建京夏律师事务所

2022年3月28日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读 2022 年福清市城投建设投资集团有限公司绿色债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

孙坤

缪竹晓

会计师事务所负责人（签字）：

陈永红

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 3 月 28 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：

王亚明 王宇

资信评级机构负责人（签字）：

王宇

中证鹏元资信评估股份有限公司



2022 年 3 月 28 日

第十四节 备查文件

一、备查文件

- （一）发行人最近三年及一期财务报告和审计报告；
- （二）主承销商出具的尽职调查报告；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）募集说明书；
- （六）债券持有人会议规则；
- （七）债权代理协议；
- （八）国家发展和改革委员会同意本次发行注册的文件。

二、查询地址

- （一）发行人：福清市城投建设投资集团有限公司

联系地址：福清市音西街道西云村（福清市建设局五楼）

联系人：陈颖

联系电话：0591-86516972

传真：0591-85163785

- （二）主承销商：华福证券有限责任公司

联系地址：福建省福州市台江区鳌峰支路兴业银行大厦 18 层

联系人：林世杰、严子聪、陈少山、陈仁杰

联系电话：0591-87383611

投资者可通过上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 下载本募集说明书, 或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间, 到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。