
2022 年福安市城市建设投资集团有限公司
县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）
募集说明书

发 行 人：福安市城市建设投资集团有限公司

本期发行金额：人民币 4.4 亿元

担保情况：由中国投融资担保股份有限公司提供担保

主承销商：华福证券有限责任公司

债权代理人：福建海峡银行股份有限公司福安支行

信用评级机构名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

发行人主体信用评级：AA

本次债券信用评级：AAA

2022 年 12 月

声明及提示

一、发行人声明及承诺

发行人声明企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其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，对信息披露的真实性、准确性、完整性承担法律责任。

发行人承诺：近三年，发行人不存在应披露未披露的重大诉讼，亦不存在重大违法违规行为。发行人承诺不承担政府融资职能，地方政府作为发行人的出资人仅以出资额为限承担有限责任，本期债券发行人作为独立法人负责偿还，不涉及新增地方政府债务，偿债资金非财政资金。募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不转借他人，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽职、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其他相关文件的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、律师事务所勤勉尽责声明

律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

主管部门负责本次债券发行的注册本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券发改企业债〔2022〕213 号文件注册公开发行，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本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》中其他有关发行人、债券持有人、债券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约定履行义务，接受投资者监督。

本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本次债券募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律

师、专业会计师或其他专业顾问。

七、信用承诺

发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构及律师事务所均按要求出具了信用承诺书，承诺将依据《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）（简称“22 福安城投债 01”）。

（二）企业全称：福安市城市建设投资集团有限公司

（三）注册文件：本期债券已经国家发展和改革委员会“发改企业债〔2022〕213 号”文件注册

（四）发行总额：人民币 4.4 亿元。

（五）债券期限：7 年，本期债券同时设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期的第 3 年末至第 7 年末，每年分别偿付本期债券发行面值的 20%、20%、20%、20%和 20%。

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

（七）发行价格及利率确定方式：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，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，票面年利率在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单

利按年计息，不计复利。

(八) 承销方式：由主承销商负责组织承销团以余额包销的方式进行承销。

(九) 发行日期：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 12 月 8 日。

(十) 起息日期：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 12 月 9 日为下一计息年度的起息日。

(十一) 兑付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

(十二) 兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

(十三) 兑付日期：本期债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 12 月 9 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)。

(十四) 偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等于发行人普通债务。

(十五) 信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AAA。

(十六) 债券发行、登记托管结算及上市流通安排：本期债券采用实名制记账式，本期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。投资者认购的通过主承销商设置的网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的债券由

中国证券登记公司上海分公司登记托管。本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所上市或交易流通。

目 录

声明及提示	II
释 义	1
第一条 风险提示与说明	4
第二条 债券发行依据	18
第三条 募集资金用途	27
第四条 发行人基本情况	39
第五条 发行人业务情况	76
第六条 发行人财务情况	99
第七条 发行人资信情况	145
第八条 信息披露安排	151
第九条 投资者权利保护机制	155
第十条 偿债保障措施	166
第十一条 法律意见	175
第十二条 本期债券发行的有关机构	177
第十三条 其他应说明的事项	181
第十四条 发行人董事、监事及高级管理人员声明	183
第十五条 中介机构声明	186
第十六条 备查文件	192
附表一：2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城	

镇化建设专项企业债券（第一期）发行网点表	194
附表二：发行人近三年的合并资产负债表	195
附表三：发行人近三年的合并利润表	197
附表四：发行人近三年的合并现金流量表	198

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司、发行人：福安市城市建设投资集团有限公司。

本期债券：指总额为人民币 4.4 亿元的 2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书》。

主承销商：华福证券有限责任公司

主承销商、簿记管理人、华福证券：华福证券有限责任公司

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

余额包销：指主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，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的承销方式。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）。

当年债券存续余额：指债权登记日日终在中央国债登记公司的全部债券面值总和。

债券持有人：指持有2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）的投资者。

债券代理协议：指发行人与债权代理人签订的《2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指《2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券持有人会议规则》。

募集资金账户监管协议：指《2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户监管协议》。

偿债账户监管协议：指《2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券偿债账户监管协议》。

最近三年：指2019年（度）至2021年（度）。

国家发改委/国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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地区的法定节假日和/或休息日）。

工作日：指北京市商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日

前一个自然日止。

元：指人民币元。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一条 风险提示与说明

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券的期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

（二）偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能会受到不可控制的因素如市场环境和政策环境的影响。发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响到本期债券的如期足额偿付。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能导致投资者在债券转让时出现困难。

（四）募投项目投资风险

本期债券募集资金投资项目投资回收期长，一般需要数年方可建成并产生效益。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件、遇到不可抗拒的自然灾害、

意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，竣工期延长，从而对项目收益的实现产生不利影响。

（五）募投项目净收益不能覆盖债券本息的风险

募投项目产生的净收益在债券存续期内预计可用于本期债券的偿债资金为 15,172.40 万元，债券存续期用于项目建设部分的债券本息合计 37,800.00 万元（假设本次债券发行利率为 7.00%），偿债资金缺口为 22,627.60 万元。

（六）募投项目不能实现预期收益风险

本期债券募投项目经济效益虽已经过可行性研究编制机构测算，预期经济效益良好。但可能存在测算定价依据不够充分、预计出租率过高，导致测算的预期收益存在过高风险。同时，由于经营环境、市场情况变化等因素亦可能导致未来预期经济收益减少。

（七）偿付风险

发行人为本期债券的安全偿付设立了偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到发行人在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、公司有息负债规模较大，偿债压力较大的风险

截至 2021 年末，发行人负债总额为 885,097.02 万元，资产负

债率为 57.26% ，有息债务余额为 713,140.07 万元。虽然发行人有着良好的偿债能力和稳健的经营业绩，但是未来如果宏观经济或行业经营环境变化而导致公司负债持续升高，将会对发行人的偿债能力产生不利影响。

2、经营性现金流波动及对债务的保障能力较弱风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-35,113.82 万元、-65,832.99 万元和-22,611.47 万元。报告期内公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要原因为公司项目建设周期长，前期投资规模较大。未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。总体来看，公司面临经营性现金流对债务的保障能力较弱风险。

3、存货规模较大及跌价的风险

最近三年，公司存货账面价值分别为 808,733.38 万元、791,255.53 万元和 769,484.99 万元，占总资产比例分别为 59.27%、54.45%和 49.77%，存货占总资产的比重较高。发行人存货主要由工程施工、待开发土地、开发成本、开发产品和库存商品构成。发行人存货余额较大，流动性较弱，变现能力具有不确定性。

4、应收账款回收的风险

最近三年，公司的应收账款余额分别为 143,758.71 万元、236,746.07 万元和 351,538.67 万元，分别占总资产的 10.54%、16.29%和 22.74%。2020 年末和 2021 年末发行人应收账款较上年末分别增长 92,987.36 万元和 114,792.60 万元，增幅达 64.68%和 48.49%，主要

原因系发行人结转的工程量增加，工程回款较慢使得应收工程款增加。应收账款主要欠款方为福安市恒旺投资开发有限公司和福安市交通投资有限公司。福安市恒旺投资开发有限公司和福安市交通投资有限公司均为福安市国有企业，发生坏账损失可能性较小，但如果上述两家公司的资产状况、盈利能力和偿债能力发生不利变化，将可能影响发行人资金的正常收回，从而在一定程度上对发行人的资金周转造成较大的压力。

5、其他应收款回收的风险

最近三年，发行人其他应收款合计为 123,218.02 万元、69,925.75 万元和 76,294.82 万元，占总资产的 9.03%、4.81%和 4.93%。发行人对福安市恒旺投资开发有限公司、福安市农垦实业有限公司、福安市交通投资有限公司、福安市大华发展有限公司和福安市国有资产投资经营有限公司等公司有较大金额的其他应收款，主要是发行人与对方公司的往来款和暂借款。若对方公司违约，发行人无法回收其他应收款，将对发行人的经营及业绩水平造成不利影响，可能影响本期债券本息的偿付。

6、担保规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人对外担保余额 16,376.40 万元，占净资产 2.48%。被担保方为福建省宁德市鑫泰资源投资发展有限公司、福建省福安市第一中学、福建省福安市食品公司和宁德福投新能源投资有限公司，目前上述被担保方经营正常，但是仍不能排除被担保企业未来出现经营困难的情况，从而导致发行人出现代偿风险。

发行人子公司福安市富信融资担保有限公司截至 2021 年 12 月末对外实际提供融资担保余额 63,664.36 万元、非融资担保余额 26,110.94 万元。如福安市富信融资担保有限公司出现重大代偿事件，将会对发行人资产状况产生不利影响。

7、政府补贴收入不确定的风险

最近三年，发行人获得的政府补助金额分别为 18,780.10 万元、12,581.46 万元和 21,279.78 万元，发行人获得的政府补助均计入其他收益科目。最近三年，发行人营业利润分别为 23,988.81 万元、25,547.40 万元和 27,016.00 万元，发行人的盈利情况对政府补贴的依赖程度较大，未来如果政府补贴政策产生变化，发行人盈利水平将受影响。

8、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年 12 月末，发行人因抵质押所有权受限制资产账面价值 140,068.50 万元，同时存在未来应收账款质押情况。一旦发生银行借款无法按时偿付的情况将导致公司资产被冻结和处置的情况，将极大影响发行人的正常经营和存续，对本期债务融资工具的按时兑付带来不利影响，存在受限资产规模较大的风险。

9、短期偿债压力较大风险

最近三年末，发行人短期借款及一年内到期的非流动负债合计分别为 150,972.32 万元、181,671.11 万元和 196,844.85 万元，占有息负债总额比重分别为 29.59%、26.96%和 27.67%。尽管发行人目前融资渠道畅通，资产实力优良，但若未来伴随市场形势和经济环境变

化，发行人经营状况和融资环境可能面临恶化，将存在短期偿债压力较大的风险。

10、未来资本支出较大风险

发行人为国有独资企业，实际控制人为福安市财政局，发行人作为福安市最重要的城市基础设施的投资、建设和运营主体，在项目获取和收入来源上较为稳定，但基础设施建设业务前期资金投入量大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。随着发行人业务的发展，发行人后续资本支出需求较大，大额资本支出可能会影响发行人的现金流和偿债能力。

11、子公司及部分业务板块经营亏损的风险

报告期内，发行人公交收入、粮食销售、旅游门票及房产销售等业务板块出现亏损。发行人相应亏损业务板块的运营子公司及部分其他子公司亦出现亏损。虽然相关业务及子公司亏损金额较小，但未来相关业务板块及子公司持续亏损，发行人将面临一定经营风险。

12、经营活动现金流和投资活动现金流持续净流出的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-35,113.82 万元、-65,832.99 万元和-22,611.47 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-17,845.27 万元、-29,319.11 万元和-38,998.24 万元，发行人经营活动现金流和投资活动现金流持续表现为净流出，若发行人融资能力发生变化使得筹资活动现金净流入无法覆盖发行人的经营活动和投资活动支出，将会影响发行人的可持续经营。

13、土地资产价值评估风险

发行人存货和无形资产中部分土地根据评估价值入账，未全额缴纳土地出让金，且由于评估时间较早，相关评估报告已遗失，使得发行人相关土地存在评估价值偏高的风险。

14、土地价格变动风险

发行人所持有的土地资产价值受宏观调控及市场波动影响，土地价格也受房地产宏观政策及政府储备土地计划的影响，土地市场存在一定程度上的不确定性。若未来发行人将土地资产变现补充流动性，土地市场价格的波动将导致发行人预期变现的不确定性。

15、子公司担保代偿风险

报告期内，发行人子公司福安市富信融资担保有限公司存在因融资担保业务代偿而发起诉讼的情况，子公司福安市富信融资担保有限公司均为原告，无偿债义务，但是如果子公司福安市富信融资担保有限公司无法全额或部分回收担保代偿款，会对发行人财务状况产生不利影响。

16、已使用授信额度较高的风险

截至2021年12月31日，公司主要银行授信总额为63.06亿元，其中已使用授信额度50.57亿元，未使用授信余额12.49亿元，已使用授信额度较高，若发行人未能新增更多授信，可能会对发行人偿债能力产生一定影响。

（二）经营风险

1、业务结构单一风险

发行人的主营业务为工程建设、房地产、公共交通、粮食购销和供水供电等业务，其中工程建设业务收入占比最高，且客户较为集中。从长远来看，随着未来福安市内建设开发项目逐步完工，发行人将面临业务转型所带来的收入波动的风险。如果发行人不能继续维持一定量的开发建设收入，则有可能导致发行人出现阶段性经营风险，进而导致市场信誉下降，影响发行人资金筹措能力、持续融资能力，将会给发行人的生产经营和整体发展带来不利影响。

2、合同履约风险

发行人委托代建业务需要与各委托方签订委托代建协议，由于委托方履行合同的时效性取决于委托方的资金实力，因此可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付款项的情况，引起合同履约风险。

3、合同定价风险

发行人经营领域涉及保障房销售、供水供电、公共交通等，发行人提供的市政公用产品和服务价格由政府审定和监管。发行人的盈利水平受相关主管部门政策的影响明显。总体而言，政府定价将对发行人的整体经营情况产生一定影响。

4、经济周期风险

发行人的主要业务领域城市基础设施建设具有项目投资规模大、投资回收期长的特点。较长的投资回收期使得发行人的城市基础设施建设与宏观经济周期的变化息息相关。未来经济的周期性变化会导致发行人投资行为的膨胀或紧缩，从而影响发行人的经营业绩。

5、项目建设风险

发行人开发建设项目具有开发过程复杂、周期长、涉及部门和单位多的特点，从而使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，且可能存在因工期拖延导致承担逾期竣工的违约责任、因工程质量不合格导致承担工程质量责任，因施工过程中发生人身、财产损害导致承担损害赔偿责任，或因不及时付款导致承担材料、人工费等清偿责任等，一旦某个环节出现问题，将会直接或间接地对整个项目开发产生影响，导致项目营业成本增加，项目收入无法按期实现。

6、项目管理风险

发行人开展的工程建设业务，涉及具体项目较多，且具有投资规模大，建设周期长的特点。为了保证各建设项目工程的顺利开展，发行人已针对建设项目的资金管理制定了相关内部制度，但如果在项目实施和运营中管理不当，则有可能直接影响项目进展速度和现金流回笼速度，同时项目投资回收期较长也会对项目收益的实现产生不利影响。

7、施工安全方面的风险

工程建设行业是安全事故多发的行业，若管理不严，会出现如设备失灵、土方塌陷、工业意外、火灾、爆炸等问题，尤其是如发生因工伤亡的重大安全事故，企业的社会信誉、经济效益、正常的生产经营都会受到严重影响，可能会带来一定的不利影响。

8、多元化经营的风险

多元化产业布局对发行人经营、管理能力提出更高的要求。发行

人的业务板块涉及工程建设、房产销售、公共交通、供水供电、粮食购销等，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。如果公司未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对公司经营发展产生影响。

9、重大灾害和不可抗力风险

经营性收入是公司重要的收入来源，但上述业务的特性决定了其可能面临诸如自然灾害、战争等不可抗力因素的影响。如果发行人的经营业务受不可抗力因素影响而导致资产损失，将严重影响发行人盈利能力，进而对本期债券的兑付产生重大不利影响，因此，公司经营收入板块面临着一定的重大灾害和不可抗力风险。

10、突发事件引发的经营风险

安全、有序生产是发行人正常经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产经营的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，发行人虽已建立和制定突发事件应急预案，但由于旗下子公司、员工较多，如果子公司发生安全生产或遭受外部影响等突发事件，这将对公司的正常经营带来潜在不利影响。

11、优质资产划转风险

发行人为福安市重要的基础设施建设主体，为了增强发行人资产实力，福安市政府向发行人注入了土地、股权等大量优质资产，上述优质资产计入了发行人资本公积。若受政府安排未来将公司拥有的土地、股权等优质资产无偿划转给其他企事业单位，将使得发行人整体

资产规模发生不利变化，则可能对公司的持续经营产生不利影响。

12、项目总投资超概算风险

报告期内，发行人工程建设项目均已与业务委托方签订了相关协议，约定了结算方式。若发行人建设项目实际过程中实际投资成本超过项目概算总投资成本，可能造成发行人实际投资成本无法全部结算的风险。

13、项目结算及回款风险

发行人代建工程建设业务投资规模大，工程的建设、验收、结算和回款周期均较长，存在部分项目建设完工后验收结算滞后，若发行人无法及时结算和按期收回工程款项，将使得发行人的正常经营和偿债面临不利影响。

（三）管理风险

1、投融资管理的风险

发行人进行的城市基础设施建设等项目具有投入资金量大，投资建设期长，成本回收慢的特点。随着福安市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模仍将适度扩大，融资规模也将相应上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

2、管理制度的风险

发行人目前建立了健全的管理制度体系和组织运行模式，但是随着发行人企业规模的扩大、对外投资的增加、组织结构的复杂、业务种类的多元化，发行人面临组织模式、管理制度、管理人员的数量和能力不能适应发行人规模快速增长的风险。如果发行人内部管理体系

不能正常运作，或者下属企业自身管理水平不能相应提高，可能对发行人及下属企业开展业务和提高经营业绩产生不利影响，进而降低发行人的效益。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人的决策权、经营管理权分属于股东、董事会等，并按照公司章程有序运转。高管人员身体健康、失联等突发事件的发生会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有治理结构，甚至影响公司的正常运作。

4、公务员兼职的风险

发行人部分董事及高级管理人员存在公务员兼职情况，相关兼职董事及高级管理人员仅领取公务员工资，并未在公司领取薪酬，符合《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。发行人存在部分董事及高级管理人员公务员兼职的情况虽然符合相关法律法规，但仍然存在影响发行人治理结构的风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

为保持国民经济稳定发展，国家根据国内国际经济形势，强调保持宏观经济政策的连续性和稳定性，保持经济平稳较快发展和加快经济发展方式转变，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势、新情况提高宏观经济政策的针对性和灵活性。国家采取的货

币政策、财政政策等政策措施，均会对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，则宏观经济政策对发行人业务的促进作用将可能受到影响；同时，若国家宏观经济政策目标等发生变化，在投资规模等方面加强控制，可能对发行人的业务经营产生负面影响。

2、产业政策变动的风险

发行人目前主要从事的工程建设、供水供电、公共交通等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家的产业政策会有不同程度的调整。国家产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

3、环保政策变化风险

建筑施工企业在施工过程中出现的粉尘、噪音和废水等污染情况，可能会对周围环境造成一定的污染，进而影响施工人员和周围群众的健康，造成一定的财产损失。国家正在逐步实施日趋严格的环保法律，发行人为遵守国家环保政策造成的资本支出可能增加，从而加大发行人的成本支出。

4、政府及财政局支持政策变化的风险

发行人作为福建省福安市最重要的综合性国有资产经营主体，自成立以来得到福建省福安市政府的大力支持。自发行人成立以来福安市财政局先后多次对发行人进行增资，有力增强了发行人的投融资能力，如果未来控股股东对发行人的支持发生不利变化，将对发行人的

盈利能力和偿债能力产生不利影响。

5、地方政府债务政策变化的风险

2010 年以来，国家为加强地方政府性债务管理，先后出台了一系列文件，旨在规范政府举债机制，切实防范并化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。随着相关政策的陆续出台，国家对地方政府性债务的政策可能会发生变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响，公司面临近期地方政府债务政策变化风险。

第二条 债券发行依据

一、债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券“发改企业债〔2022〕213”号文件注册公开发行。

2021 年 9 月 17 日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请股东会批准。

2021 年 12 月 16 日，发行人股东作出股东决议，同意发行人申请发行本期债券，并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

二、发行条款

（一）企业全称：福安市城市建设投资集团有限公司

（二）债券名称：2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）（简称“22 福安城投债 01”）。

（三）发行总额：人民币 4.4 亿元。

（四）债券期限：7 年，本期债券同时设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期的第 3 年末至第 7 年末，每年分别偿付本期债券发行面值的 20%、20%、20%、20%和 20%。

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

（六）发行利率确定方式：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

发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（七）债券利率：固定利率，单利按年计息。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商协商一致确定，并报国家发展改革委备案，票面年利率在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（八）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，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（九）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售。

（十）发行范围及对象：在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）；在上海证券交易所发行的发行对象为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）。

（十一）承销方式：由主承销商负责组织承销团以余额包销的方式进行承销。

（十二）簿记建档日：2022 年 12 月 7 日。

（十三）发行期限：2 个工作日，自 2022 年 12 月 8 日起，至 2022 年 12 月 9 日止。

(十四) 发行首日：本次债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 12 月 8 日。

(十五) 起息日期：2022 年 12 月 9 日，本期债券存续期内每年的 12 月 9 日为下一计息年度的起息日。

(十六) 计息期限：自 2022 年 12 月 9 日至 2029 年 12 月 8 日止。

(十七) 付息日：2023 年至 2029 年每年的 12 月 9 日为上一个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

(十八) 兑付日期：本次债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 12 月 9 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

(十九) 兑付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

(二十) 还本付息方式：通过本次债券托管机构办理。

(二十一) 偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等于发行人普通债务。

(二十二) 主承销商：华福证券有限责任公司。

(二十三) 监管银行：福建海峡银行股份有限公司福安支行。

(二十四) 债权代理人：福建海峡银行股份有限公司福安支行。

（二十五）担保：由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十六）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AAA。

（二十七）债券上市流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所上市或交易流通。

（二十八）债券发行、登记托管结算安排：本期债券采用实名制记账式，本期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。投资者认购的通过主承销商设置的网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（二十九）税务提示：根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、本次债券的发行安排

（一）本次债券发行时间安排

本次债券采用实名制记账方式发行，簿记管理人为华福证券有限责任公司，拟采用簿记建档、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

发行文件刊登的日期：2022 年 12 月 2 日

簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2022 年 12 月 7 日

发行首日：2022年12月8日

网下发行期：2022年12月8日至2022年12月9日，共2个交易日

起息日：2022年12月9日

（二）本次债券发行网点安排

1、本次债券通过主承销商设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

2、本次债券通过上海证券交易所发行部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

（三）本次债券的认购与托管安排

1、本次债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商设置的发行网点向中国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所市场向专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《申购和配售办法说明》中的规定。

2、在中央国债登记公司开户的境内法人机构须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次债券；在中央国债登记公司开户的境内非法人机构须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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的上海证券交易所市场专业投资者，在发行期间与本次债券主承销商联系，并须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。

3、本次债券由中央国债登记公司登记托管的具体手续，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）查阅或在本次债券主承销商设置的发行网点索取。

本次债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管的具体手续，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县城新型城镇化建设专项企业债券登记、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）查阅或在本次债券主承销商设置的发行网点索取。

4、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；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。

5、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

（四）本次债券的上市或交易流通安排

本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

四、本次债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本次债券存续期第 3 年末起至第 7 年末止，分别偿还本次债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本次债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 12 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 本次债券个工作日）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。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偿付公告中加以说明。

4、根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本次债券设置本金提前还款条款。在债券存续期内的 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 12 月 9 日（如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。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。

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、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本次债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）同意本次债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》、《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》对本次债券各项权利义务之安排；

（三）本次债券的发行人依有关法律、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；

（四）本次债券的债券代理人/抵质押代理人/监管银行/抵押资产监管人发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（五）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；

（六）在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本次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

次债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本次债券项下的债务，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、如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须债券持有人会议同意，并经有关主管机关审核批准；

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。

（七）投资者同意福建海峡银行股份有限公司福安支行作为债权代理人。同意发行人/债权代理人及相关方签订的本次债券《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》）等文件，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（八）本次债券的债权代理人依据有关法律、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。

第三条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金人民币 4.4 亿元，其中 2.2 亿元用于福安市穆阳溪引水一期工程，2.2 亿元用于补充营运资金。募集资金用途概况如下所示：

募集资金用途概况表

单位：万元

序号	项目名称	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用本期债券募集资金	债券资金占项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
1	福安市穆阳溪引水一期工程	福安市水利投资有限公司	75.73%	48,471.47	22,000	45.39%	50.00%
2	补充营运资金		-		22,000		50.00%
本期债券募集资金合计				44,000.00			100.00%

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本期债券募集资金不用于征地和移民安置补偿。

二、募集资金投资项目

1、募投项目资金来源构成

本项目总投资 48,471.47 万元，发行人以自有资金出资 10,471.47 万元、已到位地方政府专项债券 16,000 万元、拟申请发行企业债券 22,000 万元。

项目资金来源	规模（万元）	占比（%）	资金落实情况
自有资金（用作资本金）	10,471.47	21.60	已落实
地方政府专项债券	16,000	33.01	已落实
企业债券	22,000	45.39	发债筹集

合计	48,471.47	100.00
----	-----------	--------

2、募投项目合法性文件情况

项目审批情况

序号	合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
1	关于福安市穆阳溪引水一期工程可行性研究报告的批复	安发改审批[2019]47号	福安市发展和改革局	2019年10月9日	对建设内容及规模、总投资、建设地点、建设工期等进行批复。
2	关于调整穆阳溪引水一期工程项目资金来源的函	安发改审批函[2021]10号	福安市发展和改革局	2021年9月24日	同意项目资金来源调整为财政资金及企业自筹。
3	建设项目选址意见书	选字第350981201900013号	福安市自然资源局	2019年5月27日	经审核，本建设项目符合城乡规划要求。
4	建设项目用地预审意见书	安自然资(2019)规预审字第021号	福安市自然资源局	2019年6月28日	该建设项目符合国家供地政策。
5	关于福安市穆阳溪引水一期工程环境影响报告书的批复	宁安环[2020]96号	宁德市福安生态环境局	2020年10月22日	同意报告书所列项目的性质、规模、工艺、地点，以及环境影响评价总体结论和拟采取的各项环保对策措施。
6	关于福安市穆阳溪引水一期工程社会稳定风险评估报告的批复	安政文[2019]273号	福安市人民政府	2019年7月8日	同意该项目社会稳定风险等级为低风险。
7	福建省人民政府关于福安市穆阳溪引水一期工程农用地转用和土地征收的批复	闽政地【2021】980号	福建省人民政府	2021年11月23日	同意将福安市境内农用地6.671公顷（其中耕地1.4466公顷）、未利用地0.058公顷转为建设用地。
8	关于福安市穆阳溪引水一期工程取水许可申请的批复	闽水审批【2020】79号	福建省水利厅	2020年8月17日	同意该项目工程任务、供水对象、取水口、年取水量、退水方案等。

序号	合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
9	关于福安市穆阳溪引水一期工程初步设计报告的批复	安水审批【2020】1 号	福安市水利局	2020 年 1 月 3 日	同意本项目工程任务与规模、工程等级与设计标准、工程布置及主要建筑物、机电及金属结构等。

3、项目概况

1) 项目建设内容

福安市穆阳溪引水一期工程位于福安市西南部，取水口位于穆阳电站引水渠道，输水线路由北向南经福安市穆云乡、康厝乡、溪潭镇、甘棠镇，一期终点至牛柏洋村。建设输水线路全长 31.604km，其中输水管道 1.133km，输水隧洞 30.471km，设计引水流量 4.518m³/s，平均引水流量 3.703m³/s。

2) 项目的实施主体

该项目的实施主体为福安市水利投资有限公司，发行人名义上持有该公司 75.73%股权比例，中国农发重点建设基金有限公司名义上持有该公司 24.27%股权比例。根据《中国农发重点建设基金投资协议》，中国农发重点建设基金按固定投资收益率收取投资回报并到期退出，不直接参与该公司的日常正常经营，该笔投资为名股实债，发行人按有息债务记账处理，中国农发重点建设基金有限公司不享有募投项目收益，募投项目收益全部归发行人所有和支配，因此发行人实际全资控股福安市水利投资有限公司。

3) 项目建设的必要性

福安市水资源时空分布不均，年内、年际和区域分布变化大。穆阳溪流域内水资源丰沛，而穆阳溪引水工程供水区内人均水资源不足全省平均水平的 78%，同时福安第二水厂由于水质问题迫切需要优质水源缓解水资源供需矛盾。通过建设穆阳溪引水工程，可实现水资源优化配置，缓解区域水资源供需矛盾。

4) 项目的社会效益

本工程建成后可改善穆阳供水区耕地面积 24,530 亩。根据福安市统计局发布的《国民经济统计资料》及各作物当前的市场平均价格，综合考虑灌区作物种植情况，经分析计算，本项目年灌溉效益为 868.77 万元。

本工程建成后可供福安市中心城区、溪潭镇、下白石镇提供生活、工业用水，设计引水流量 $4.518\text{m}^3/\text{s}$ ，平均引水流量 $3.703\text{m}^3/\text{s}$ ，其中平均供水流量为 $2.719\text{m}^3/\text{s}$ ，平均灌溉用水流量为 $0.984\text{m}^3/\text{s}$ 。

5) 项目建设进度

本项目于 2021 年 6 月开工建设，建设期限为 48 个月。目前工程建设进度为：

高台支洞（康厝乡高台村）高台支洞完成隧洞掘进（已贯穿），目前开展高台主洞（支洞往上、下游）正在掘进；桦林（溪潭镇桦林村）桦林支洞、仙石隧洞（溪潭镇仙石村）隧洞、白照支洞（溪潭镇白照村）、张家山隧洞出洞口（罗江坑门里）、坑门里隧洞进洞口（罗江坑门里村）和坑门里隧洞出洞口（甘棠牛柏洋村）正在挖掘过程中，截至 2022 年 8 月 19 日总体累计掘进 6455 米。

横林施工支洞（溪潭镇岳秀村）成洞脸边坡孤石裂解及转运、施工区河道侧干砌块石挡墙；洋头隧洞（溪潭镇洋头村）洞口人工钻孔及灌注膨胀剂裂解岩层、施工便道处安装混凝土排水管；高台隧洞出洞口（张家山）施工便道土石方开挖、施工便道浆砌块石挡墙基础及墙身施工；张家山隧洞进口（张家山）施工便道土石方开挖、施工便道浆砌块石挡墙墙身施工。

截止 2022 年 7 月末, 累计已投入建设资金 17,283 万元。

4、项目用地情况

根据福安市人民政府批准的《福安市给水专项规划（2018~2030 年）》，穆阳溪引水一期工程建设地点符合该专项规划确定的水源规划。本项目土地用途为公共设施用地，建设地点位于甘棠镇、溪潭镇、穆云乡、穆阳镇、康厝乡、罗江街道。根据《建设项目用地预审意见》和《建设项目选址意见书》，本项目拟用地面积为 7.305 公顷，该项目建设符合国家供地政策，已列入《福安市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》重点项目清单。根据《福建省人民政府关于福安市穆阳溪引水一期工程建设农用地转用和土地征收的批复》（闽政地[2021]980 号），本项目征收（使用）土地面积 6.8814 公顷，以划拨方式提供。预审意见拟用地面积与经实地勘测后报省政府批准用地面积略有差异，为正常误差，非用地调整，本项目实际用地面积为省政府批准征收（使用）的 6.8814 公顷。

根据《福建省人民政府关于福安市穆阳溪引水一期工程建设农用地转用和土地征收的批复》（闽政地[2021]980 号），本项目征收耕

地 1.4466 公顷。根据该项目的《建设项目用地预审意见书》，新建项目涉及占用耕地的，按照“先补后占、占一补一”原则，落实占补平衡。占用耕地的补偿原则符合《中华人民共和国土地管理法》的相关规定，项目用地审批手续齐全，发行人于 2021 年 10 月，经涉及占用耕地的各乡镇人民政府同意，并经福安市自然资源局管制股、生态耕保股及局领导批复同意，报福安市政府领导审批同意，已取得《福安市建设项目占用补充耕地指标审批表》，2021 年 10 月福安市自然资源局将《补充耕地信息确认单》向上级主管部门报送，已在耕地占补平衡动态监管系统中挂钩补充耕地面积 1.4466 公顷，已补充耕地中水田面积 1.4466 公顷，已补充粮食产能 19003.8 公斤，于 2021 年 11 月 23 日并取得《福建省人民政府关于福安市穆阳溪引水一期工程建农用地转用和土地征收的批复》（闽政地[2021]980 号），福安市自然资源局定期统筹对本市内所有占用的耕地进行补充耕地或缴纳指标使用费，已完成占补平衡相关手续。2022 年 4 月 8 日，发行人取得福安市自然资源局出具的《国有建设用地划拨决定书》（编号：35098120220328H007），政府划拨 6.881358 公顷建设用地，土地使用性质为公共设施用地，土地来源为划拨，土地无偿使用，专项用于本次募投项目，并于 2022 年 4 月 12 日与福安市自然资源局签署《国有建设用地交地确认书》，土地证正在办理过程中。

本项目无需支付土地出让金，耕地占补平衡费用亦无需发行人承担。本项目的征地拆迁费用由发行人承担，纳入项目总投资，根据可研报告测算，本项目建设征地和移民安置补偿静态总投资 2,007.02

万元。

5、项目盈利性分析

根据福安市水利局《关于福安市穆阳溪引水一期工程初步设计报告的批复》，本项目为向福安第二水厂、溪北洋水厂、罗江水厂、甘棠水厂供应原水。由四个水厂向福安市中心城区（含富春溪组团、溪北洋组团、赛甘组团）和溪潭镇提供生活、工业用水。其中，福安第二水厂、罗江水厂、甘棠水厂为发行人持股 40%的参股公司福安市中闽水务有限责任公司下属水厂，本项目建成后，发行人将与其签订供水协议，约定供水价格或按政府批准价格供水；溪北洋水厂为发行人子公司福安市水利投资有限公司正在建设中的水厂，本项目建成投厂后，发行人将参照给其他水厂价格与溪北洋水厂进行供水价格结算。发行人向水厂供应原水后，水厂将按供水质量标准向居民、企业供应自来水，并通过市场化运营取得自来水销售收入，水厂向发行人支付的原水费来自于自来水销售收入。发行人承诺本项目为经营性项目，项目建成后，原水费定价将根据项目投资成本、回收期限及合理的投资回报等因素综合考虑报福安市政府批准定价或由供需双方协商定价，确保定价符合国家法律法规的有关规定及不会通过关联交易转移项目合理收益。

本项目工程规模按远景（包括一期和二期）的总需水量考虑，取水口总引水流量按 $5.686 \text{ m}^3/\text{s}$ 进行设计，溪北洋水厂和福安第二水厂供水流量 $2.041 \text{ m}^3/\text{s}$ （其中：溪北洋水厂 $0.897 \text{ m}^3/\text{s}$ 、福安第二

水厂 $1.144 \text{ m}^3/\text{s}$), 岳秀、洪口灌区供水流量 $0.238 \text{ m}^3/\text{s}$, 罗江水厂供水流量 $0.498 \text{ m}^3/\text{s}$, 小留右片灌区供水流量 $0.677 \text{ m}^3/\text{s}$, 甘棠水厂供水流量 $0.747 \text{ m}^3/\text{s}$; 二期工程供水流量 $1.168 \text{ m}^3/\text{s}$ 。

根据《福建省人民政府关于印发福建省定价目录的通知》（闽政〔2022〕14 号），县（区）属水利工程的供水价格授权县（区）人民政府定价，水利工程由用户自建自用的和通过协议明确由供需双方协商定价的部分除外。福安市穆阳溪引水一期工程为项目建设初期，本项目原水供应价格暂未确定，待项目竣工后由发行人报市政府批准并与用水单位签订协议。本项目可研报告对经济效益测算时采用发行人目前正在销售的原水价格。发行人于 2012 年与主要企业用水客户签订《供水协议》约定的原水价格暂为 1 元/吨，该价格自协议签订起至今仍在执行。因此，本项目参照 1 元/吨价格测算供水经济效益。本项目为发行人投资建设的经营性项目，原水销售价格的制定需根据项目投资成本、回收期限及合理的投资回报等因素综合考虑。

本项目为实施主体全资建设，建成后可获得全部原水费用（扣除法律政策规定的税费），发行人尚未与供水对象签订供水协议，支付和收取方式待项目建成后与供水对象签订协议中约定。

本项目 2019 年 10 月取得福安市发展和改革局《关于福安市穆阳溪引水一期工程可行性研究报告的批复》、2020 年 1 月取得福安市水利局《关于福安市穆阳溪引水一期工程初步设计报告的批复》，但于 2020 年 8 月取得福建省水利厅《关于福安市穆阳溪引水一期工程取水许可申请的批复》同意取水许量小于原可研报告和初步设计的供

水流量，因此本项目经济效益测算以福建省水利厅批复的取水许可量为准。根据福建省水利厅《关于福安市穆阳溪引水一期工程取水许可申请的批复》，同意穆阳溪引水一期工程年取水量为 8,027 万 m^3 ，其中农业用水 1,403 万 m^3 不计经济效益，本项目按年供水 6,624 万 m^3 计算收益，本工程的供水收入预计为 6,624 万元/年。

本项目项目建设期 4 年，项目运营期按 30 年计算。项目运营期总净收益为 132,945.00 万元，对总投资覆盖倍数为 2.74 倍。其中债券存续期净收益 17,726.00 万元。本项目已到位地方政府专项债券为 20 年期生态环保水利专项债券及 20 年期农林水利专项债券，其中 3,000 万元票面利率为 3.83%、7,000 万元票面利率为 3.57%、6,000 万元票面利率为 3.32%，均为每半年支付一次利息，到期后一次性还本，在本期债券存续期内累计支付地方政府专项债券利息 3,948.00 万元。支付完地方政府专项债券利息后，本期债券存续内可用于支付本期债券本息的净收益为 13,778.00 万元。

表、项目收益测算表

单位：万元

年份	2026	2027	2028	2029	2030	……	2055	存续期合计	运营期合计
年供水量（万吨）	6,624.00	6,624.00	6,624.00	6,624.00	6,624.00	……	6,624.00	26,496.00	198,720.00
水费单价（元/吨）	1	1	1	1	1		1		
供水收入	6,624.00	6,624.00	6,624.00	6,624.00	6,624.00	……	6,624.00	26,496.00	198,720.00
项目总收入	6,624.00	6,624.00	6,624.00	6,624.00	6,624.00	……	6,624.00	26,496.00	198,720.00
运营成本及费用	2,192.50	2,192.50	2,192.50	2,192.50	2,192.50	……	2,192.50	8,770.00	65,775.00
净收益	4,431.50	4,431.50	4,431.50	4,431.50	4,431.50	……	4,431.50	17,726.00	132,945.00

根据国家税务总局关于印发《增值税若干具体问题的规定》的通知(国税发[1993]154 号)：供应或开采未经加工的天然水(如水库供应农业灌溉用水，工厂自采地下水用于生产)，不征收增值税，因此本项目无需缴纳增值税。销售税金及附加包括城市建设维护和教育费附加，按规定费率分别为 5%、2%，均以增值税税额作为征收基础，因本项目不征收增值税，因此也无税金及附加。

表：还本付息收益覆盖测算表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
项目净收益				4,431.50	4,431.50	4,431.50	4,431.50	17,726.00
应付地方政府专项债本息	564	564	564	564	564	564	564	3,948.00
可支付本期债券净收益	-564	-564	-564	3867.5	3867.5	3867.5	3867.5	13,778.00
期初本期债券本金	22,000.00	22,000.00	22,000.00	17,600.00	13,200.00	8,800.00	4,400.00	
偿还本期债券本金			4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	22,000.00
期末本期债券余额	22,000.00	22,000.00	17,600.00	13,200.00	8,800.00	4,400.00	-	
假定本期债券利率	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	
应付本期债券利息	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,232.00	924.00	616.00	308.00	7,700.00
应付本期债券本息合	1,540.00	1,540.00	5,940.00	5,632.00	5,324.00	5,016.00	4,708.00	29,700.00
还本付息资金缺口	-2,104.00	-2,104.00	-6,504.00	-1,764.50	-1,456.50	-1,148.50	-840.50	-15,922.00

发行人承诺在组合使用地方政府专项债和本期企业债券资金时，募投项目收入实行分账管理；发行人承诺资金来源涉及政府专项债的项目，在优先偿还地方政府专项债后剩余收入优先偿还本次企业债券。

三、债券募集资金使用计划及管理

（一）债券募集资金使用计划

本期债券募集资金 4.4 亿元，发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划进行管理。

（二）债券募集资金使用管理

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期的应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

公司如变更债券募集资金用途，应当履行必要的变更程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：福安市城市建设投资集团有限公司

住所：福建省宁德市福安市城南街道棠兴路 806 号 21、22 层

法定代表人：何华¹

注册资本：54,600 万元

实缴资本：54,600 万元

社会统一信用代码：91350981705270756E

公司类型：其他有限责任公司

成立时间：2000 年 1 月 21 日

邮政编码：355000

电话：0593-6565198

传真：0593-2111399

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；物业管理；酒店管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；砖瓦销售；地板销售；建筑防水卷材产品销售；建筑砌块销售；建筑陶瓷制品销售；石灰和石膏销售；轻质建筑材料销售；铁路运输辅助活动；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营

¹ 2022 年 8 月，福安市人民政府任命何华担任发行人总经理，根据公司章程，公司法定代表人由总经理兼任，相关事项暂未办理工商变更

业执照依法自主开展经营活动)许可项目:各类工程建设活动;建设工程勘察;建设工程设计;渔港经营;港口经营;公路管理与养护(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,具体经营项目以审批结果为准)。

发行人是具有独立法人资格,实行独立核算,自主经营,自负盈亏的国有控股企业。发行人遵照市场经济规律,以经济效益为中心,积极参与福安市经济建设,通过资本经营等方式,实现国有资产的保值增值,为振兴福安市经济服务的同时促进公司不断发展。

发行人经审计的合并财务报表显示,截至 2021 年 12 月 31 日,发行人总资产为 1,545,675.89 万元,所有者权益为 660,578.87 万元,资产负债率为 57.26%;2021 年度,发行人实现营业总收入 161,668.97 万元,归属于母公司所有者的净利润 23,608.65 万元。

二、历史沿革

(一) 发行人的设立

福安市城市建设投资集团有限公司前身为福安市秦溪洋建设开发有限公司,由福安市人民政府以土地使用权作价出资组建,于 2000 年 1 月 21 日经福安市工商行政管理局核准登记,取得 3522021001543 号《企业法人营业执照》。公司成立时注册资本 3,600 万元,实收资本 3,600 万元,经闽东福宁有限责任会计师事务所闽东福宁会所验字[2000]第 22 号《验资报告》验证。

(二) 发行人历次变更

2000 年 2 月 15 日,福安市人民政府以土地使用权增资 13,000

万元，此次变更后，公司注册资本为 16,600 万元，经闽东福宁有限责任公司会计师事务所（2000）安审所验字 16 号《验资报告》验证。

2005 年 1 月 10 日，经福安市人民政府《福安市人民政府关于福安市城市建设投资有限公司组建等有关问题的批复》（安政函〔2005〕3 号）同意，福安市秦溪洋建设开发有限公司改组为福安市城市建设投资有限公司。经福安市秦溪洋建设开发有限公司董事会会议决定，同意变更公司名称和经营范围，公司名称由“福安市秦溪洋建设开发有限公司”变更为“福安市城市建设投资有限公司”。此次变更于 2005 年 1 月 26 日完成。

2005 年 5 月 10 日福安市人民政府《福安市人民政府关于市兴安公司等国有资产划拨的通知》（安政文〔2005〕134）号通知市财政局，决定收回市兴安公司、茜安引水渠、垃圾填埋场、福安市自来水公司（包括一厂、二厂）、赛岐自来水公司的资产划拨给市城市建设投资有限公司，2005 年 8 月 11 日《福安市人民政府关于同意市城投公司新增资产置换无形资产的批复》（安政函〔2005〕83 号）决定，同意将自来水公司、茜安引水渠、赛岐自来水公司、兴安建设开发有限公司、市垃圾处理场和过境路指挥部等单位的净资产共计 159,913,583.94 元置换原福安市政府投资的 166,000,000 元无形资产，变更后，公司注册资本为 166,000,000 元，福安市人民政府出资方式：其中实物净资产 159,913,583.94 元，土地使用权 6,086,416.06 元，闽东益泰有限责任公司会计师事务所对公司实收资本进行了专项审计，出具闽东益会审字〔2005〕2-047 号审计报告。

2011 年 10 月 9 日，经福安市人民政府《福安市人民政府关于福安市城市建设投资有限公司投资主体变更的批复》（安政文〔2011〕541 号）文同意，福安市城市建设投资有限公司投资主体由福安市人民政府变更为福安市财政局，注册资本由 16,600 万元变更为 24,600 万元，出资方式为货币出资，此次出资经福建海峡会计师事务所有限责任公司闽海财验字（2011）第 417 号《验资报告》验证。

2014 年 11 月 11 日，经福安市城市建设投资有限公司股东决定，福安市财政局同意以货币出资增加公司注册资本 30,000 万元，出资方式为货币，增资后公司注册资本变更为 54,600 万元。

2015 年 12 月 31 日，国开发展基金有限公司对公司增资 1,000 万元，本次增资尚未办理工商变更手续。

2016 年 3 月 7 日，国开发展基金有限公司对公司增资 3,000 万元，本次增资尚未办理工商变更手续。本次增资后，国开发展基金有限公司累计出资 4,000 万元，占公司注册资本比例为 6.83%。

2017 年 1 月 19 日，经福安市城市建设投资有限公司股东决定，同意公司名称变更为“福安市城市建设投资集团有限公司”。

2017 年 12 月 29 日，经变更后的公司章程规定，国开发展基金有限公司对公司不再持股，公司减资 4,000 万元，变更后福安市财政局对公司持股 100%。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本及股权结构如下所示：

股东	认缴出资额	出资比例	实缴出资额
----	-------	------	-------

	(万元)	(%)	(万元)
福安市财政局	54,600.00	100.00	54,600.00
合计	54,600.00	100.00	54,600.00

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

(一) 控股股东情况

发行人控股股东和实际控制人均为福安市财政局，发行人股东所持本公司股权不存在被质押或冻结情况。

(二) 实际控制人情况

福安市财政局为发行人的实际控制人。

四、发行人公司治理和组织结构

(一) 公司治理结构

发行人为国有独资企业，福安市财政局作为出资人履行出资人职责。按照《公司法》、《公司章程》等规定，发行人不设股东会，设立董事会、监事会，建立健全了公司管理机制，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。

1、出资人职责

公司是经福安市人民政府（以下简称市政府）批准并出资设立的国有独资企业，市政府授权福安市财政局（以下简称市财政局）履行出资人职责。

公司依法设立，依法登记注册，具有独立的企业法人资格，是实行自主经营、独立核算、自负盈亏、自我发展、自我约束的经济实体。市政府授权市财政局以其出资额为限对公司承担责任；公司以其全部

资产对集团的债务承担责任。

2、董事会

根据《福安市城市建设投资集团有限公司公司章程》，发行人设董事会，董事会成员为 7 人，其中 1 名职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余董事由出资人委派。董事任期为 3 年一届，任期届满，连派连选可以连任。公司设董事长 1 名，由福安市国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事会对出资人负责，行使下列职权：

(1) 执行福安市政府和出资人的决定，向福安市政府和出资人报告工作；

(2) 制订公司发展战略规划(经营方针)和年度投资、融资计划；决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报出资人备案；

(3) 决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、决算方案，制订集团的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增加或减少注册资本以及发行企业债券的方案；

(6) 制订公司合并、分立、解散或者变更形式的方案；

(7) 决定公司内部管理机构设置；

(8) 制定公司的基本管理制度；

(9) 制订修改公司章程草案；

(10) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，并批准经理的提名决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项。

3、监事会

根据《福安市城市建设投资集团有限公司公司章程》，发行人设监事会，监事会设成员 7 人，其中职工监事为 3 人。监事会成员由出资人委派，但职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由出资人在监事会成员中指定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；
- (2) 检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；
- (3) 检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；
- (4) 检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议；
- (5) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (6) 监事会主席或由其委派的监事会其他成员列席董事会会议等重要会议；
- (7) 定期向市政府和出资人报告工作；

(8) 法律法规和市政府、出资人规定的其他职权。

4、总经理

根据《福安市城市建设投资集团有限公司公司章程》，发行人设总经理，由董事会聘任或者解聘，任期三年，经考核合格可续聘。经出资人同意，董事会成员可以兼任总经理。根据业务发展需要可设总工程师、总会计师、经理助理等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理、经理助理等组成公司的经营班子。总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

(3) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；

(4) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划；

(5) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；

(6) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度；

(7) 制定公司具体管理制度；

(8) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；

(9) 聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

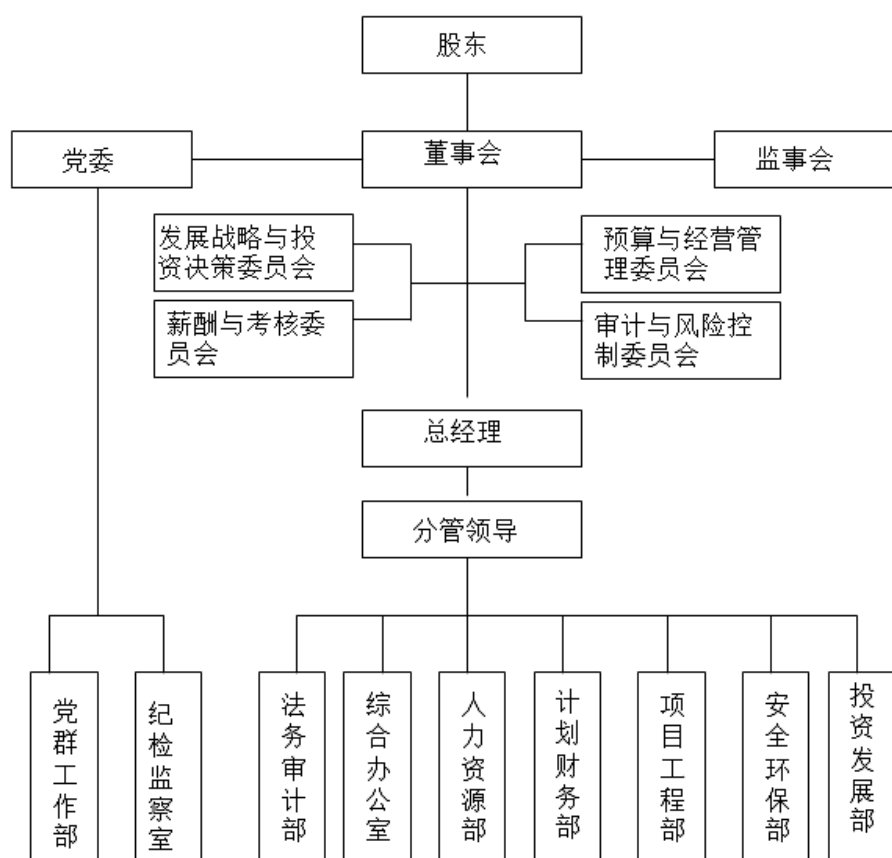
(10) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(11) 总经理若非董事成员，须列席董事会会议。

(二) 公司组织结构

发行人内部组织结构如下图所示：

图：公司组织结构图



发行人各部门主要职责如下：

1、综合办公室

(1) 集团公文处理以及综合性文字材料撰写工作；

(2) 集团印章管理和各类档案资料的接收、整理、分类、保管等

工作；

（3）集团制度汇编及印发执行工作；

（4）集团董事会、领导班子会和总经理办公会等会议材料收集准备及会务工作；

（5）集团保密、宣传、网络信息化建设工作；

（6）集团统计、综治、公车、后勤、接待、安全保卫等管理工作；

（7）集团办公用品采购和办公固定资产登记、管理工作；

（8）集团重要活动的组织安排工作；

（9）对外联络、接待群众来访和文件、会议、信访及年度重点任务事项的督查督办工作；

（10）集团权属企业办公室业务指导工作；

（11）完成领导交办的其它工作。

2、计划财务部

（1）集团财务管理制度的建设、会计核算、财务收支审核及会计信息等基础工作；

（2）建立集团会计核算体系和会计信息报告体系，组织实施财务决算，编制集团财务报告；

（3）集团及结算中心资金管理工作，编制资金筹集和使用计划，

成员单位内部信贷管理、内部资金调配及结算中心资金监管、分析等工作；

(4) 资金筹集，办理融资事项；

(5) 集团财务预决算管理工作，落实财务预算指标执行情况；

(6) 集团税务管理，统筹集团税务筹划、办理涉税业务；

(7) 协助资产评估、清产核资等工作；

(8) 负责资金池建立等工作；

(9) 组织集团财务收支情况分析，防范财务风险，为集团重大经营决策、重大投资项目提供财务数据支持；

(10) 集团权属企业财务管理指导工作；

(11) 完成领导交办的其它工作。

3、党群工作部

(1) 传达贯彻落实党的路线、方针、政策；

(2) 集团党委日常事务工作和基础党建工作；

(3) 集团党委会会议材料收集准备及会务工作；

(4) 抓好党风廉政建设，做好职工政治思想教育和党风廉政教育；

(5) 集团精神文明和企业文化建设工作；

(6) 干部出国（境）事项审核；

(7) 集团捐赠帮扶、计生管理等工作；

(8) 集团群团组织日常工作，指导集团权属企业群团组织开展活动；

(9) 完成领导交办的其它工作。

4、人力资源部（人力资源管理中心）

(1) 组织编制集团人力资源规划，建立人力资源管理体系；

(2) 集团组织架构的优化设计和调整，并合理设置工作岗位；

(3) 集团员工招聘、劳动关系、劳动合同及员工教育培训管理工作；

(4) 集团薪酬福利管理工作；

(5) 集团员工绩效考核管理工作；

(6) 集团及权属企业干部选拔任用工作；

(7) 集团及权属企业员工人事档案管理及学历学位更改、认定工作；

(8) 集团及权属企业员工职称评聘管理工作；

(9) 指导和检查集团权属企业的人力资源管理工作；

(10) 退休职工管理工作；

(11) 完成领导交办的其它工作。

5、投资发展部

(1) 对集团中长期发展进行调查、规划，制定和修订集团战略；

(2) 收集有关宏观经济、政策等方面的信息，并就此深入分析研究其对集团的影响，建议应该采取的对策和措施；

(3) 拟定集团产业规划、投资管理、资本运作等工作的规章制度，并组织实施；

(4) 组织实施集团产业结构调整、资产重组的有关方案；

(5) 负责集团项目投资的审批、备案及其他管理工作，跟踪、监督集团投资项目的实施情况，根据集团的战略安排，督促及促进相关投资项目的落实；

(6) 组织编报集团年度投资计划，确定集团重点项目，落实国资监管部门下达的年度投资计划，按时上报投资项目统计月报、年报表及相关总结分析材料；

(7) 组织开展投资项目完成后的评估工作；

(8) 收集各类投融资信息，掌握国内外资本市场动态，研究拓展融资渠道，负责集团资本运作项目的可行性研究，制定投资、融资等资本运作计划或方案，为集团投资、融资决策提供可靠依据；

(9) 对行业深入调研，收集先进企业的管理方式、经营状况、发展规划和企业文化特征等方面的信息；

(10) 指导集团权属企业制定发展规划；

(11) 完成领导交办的其它工作。

6、法务审计部

(1) 收集相关的法律、法规、政策，为集团及权属企业提供法律服务；

(2) 从法律角度参与并监督集团合并、分立、投资、资产转让等重要经济活动；

(3) 对集团及权属企业拟签订的合同或协议书进行审核并负责合同的跟踪管理，对合同的执行情况进行定期检查和总结；

(4) 负责集团审计制度建设，并监督实施；

(5) 集团及权属企业的财务审计工作；

(6) 协助完成项目投资后的评估审计工作；

(7) 对集团内部严重违反财经法纪的行为进行专项审计；

(8) 协助纪检监察部门加强对集团内部监管；

(9) 采取有效措施预防和减少与外界经济纠纷，当纠纷发生时，及时妥善处理；

(10) 完成领导交办的其它工作。

7、项目工程部

(1) 按照集团发展规划，组织项目计划实施和协调，建立健全

工程项目管理制度，实现公司项目总体调度和协调；

（2）负责集团及权属企业列入实施计划的建设项目前期工作；

（3）指导、协调集团及权属企业开展项目前期、工程管理和控制，并督促、检查集团及权属企业实施项目的工程质量、安全、进度和成本控制管理核算工作；

（4）集团及权属企业各实施项目的重大设计调整变更的审核工作；

（5）集团及权属企业项目建设进度的统计报送工作；

（6）项目资料的收集、整理、归档；

（7）完成领导交办的其它工作。

8、安全环保部

（1）编制集团安全生产、环保和职业健康工作计划、管理目标和管理制度，并对执行情况进行监督检查；

（2）细化分解集团安全生产目标责任制，下达或签订年度安全生产目标责任，并组织考核；

（3）组织召开集团安全生产工作会议，分析安全生产形势，部署安排安全生产工作任务；

（4）指导、督促集团权属企业开展安全生产标准化创建工作；

（5）组织制定集团安全、环保应急预案，并定期组织预案演练；

(6) 组织开展安全生产、环保宣传教育和安全技术培训工作；

(7) 负责公司安全、职业危害防护、环保、消防设备设施管理工作；

(8) 组织开展安全生产检查，督促集团权属企业开展事故隐患排查治理和事故管理工作；

(9) 参与集团及权属企业重大安全事故调查等工作；

(10) 完成领导交办的其他工作。

9、纪检监察室

(1) 负责集团纪委的日常工作，协助集团党委落实党风廉政建设责任制，制定集团党风廉政建设和反腐败工作的制度和规定，并监督实施；

(2) 监督检查集团内部贯彻执行党的路线、方针、政策和国家法律法规以及各项规章制度、集团重大决策部署的执行情况；

(3) 推进惩治和预防腐败体系建设、开展专项治理和纠风工作，落实监督责任；

(4) 参与集团董事会、党委会、党政联席会、总经理办公会“三重一大”决策事项的监督和监察，负责做好专项报告工作；

(5) 受理调查对集团各级党组织、党员和管理人员的检举、控告、违法违纪案件线索，受理不服从党政纪处分的申诉，配合上级纪委、监察部门查处由上级党委管理的领导人员的违纪案件；

(6)组织落实集团纪检监察工作谈话、干部任前廉政谈话函询、诫勉谈话等制度，会同有关部门落实述职述廉制度；

(7)完成领导交办的其它工作。

(三) 发行人独立性情况

发行人在资产、人员、机构、财务和业务经营方面均与股东及其控制的其他企业相互独立。

1、资产方面

发行人资产完整，拥有独立的运营系统，公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在股东及其他关联方违规占用、挪用公司资产的现象。

2、人员方面

发行人按照国家的劳动法律、法规建立了独立的劳动、人事、薪酬等人事管理制度和人事管理部门。公司非职工董事、高级管理人员、非职工监事由福安市财政局任命，未与公司签订劳动合同。其他全部员工均与公司签订了劳动合同，员工工资单独造册，单独发放。

3、机构方面

发行人与股东及其关联企业的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营、合署办公的情况；公司设置了健全的组织机构体系，公司的管理部门与股东及其关联企业的内设机构之间没有上下级关系。

4、财务方面

发行人设置了独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系

和财务管理制度；公司独立做出财务决策，不存在股东干预本公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，依法独立纳税。

五、发行人与子公司的投资关系

（一）全资及控股子公司

截至 2021 年末，发行人合并范围内一级子公司见下表：

表：发行人下属控股子公司一览表

序号	子公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)		级次
					直接	间接	
1	福安市城投实业有限公司	2018/05/10	5,000	建筑用木料及木材制造加工等	100		一级
2	福安市城投置业有限公司	2018/05/04	5,000	房地产开发经营、物业管理等	100		一级
3	福安市城投物流发展有限公司	2018/04/02	3,000	普通货物道路运输、冷藏车道路运输、大型货物道路运输等	63.29		一级
4	福安市五福资产管理有限公司	2016/12/23	20,000	收购、管理和处置企业剥离的不良资产，接受委托管理和处置资产的服务；企业资产的重组、并购、项目融资及咨询服务；建设项目投资；土地和厂房出租；投资咨询服务；市政基础设施建设；对产业园的投资；对产业园的管理。（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）	100		一级
5	福安市水利投资有限公司	2015/11/12	3,961.48	水利投资管理；水的生产与供应；水力发电；水利资源综合利用开发；水利工程设计、施工	75.73		一级

序号	子公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)		级次
					直接	间接	
6	福安市富信融资担保有限公司	2015/01/30	20,400	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等担保业务和其他法律、法规许可的融资性担保业务等	50.98		一级
7	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	2011/12/29	10,000	旧城改造、新区开发、市政基础设施投资建设,对建筑业、房地产业、公共设施管理业的投资,体育场馆的经营管理,建材销售	100		一级
8	福安市白云山风景名胜旅游区旅游开发有限公司	2008/10/13	14,100	旅游资源开发、建设及管理,旅游园林绿化	92.91		一级
9	福安市城市建设项目管理有限公司	2008/09/19	5,168.75	受市政府委托,组织城市建设项目的可研、立项、评审、报批等前期工作和建设工作的管理服务及基础设施投资建设,建筑材料销售,资产投资与运营管理	59.98		一级
10	福安市广联交通投资有限公司	2007/11/27	300	对公路、港口、码头、客运场站及站前广场房地产建设项目的投资,建材销售	100		一级
11	福安市福兴交通公路发展有限公司	2003/11/01	2,450	受市政府委托对福安市交通基础设施的投资、代建及建设管理	100		一级
12	福安市白马港口码头工程建设有限公司	1999/08/20	800	港口码头建设开发、引资,及配套工程机械设备、材料采备供应、供水服务	100		一级

序号	子公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)		级次
					直接	间接	
13	福建省福安市粮食购销有限责任公司	1999/07/27	274.4	稻谷、小麦、玉米批发、收储	100		一级
14	福安市城西水电开发有限公司	1998/2/26	853.17	发电取水	100		一级
15	福安市安居房地产开发有限公司	1997/03/14	1,199.82	房地产开发、市政工程建设、建筑材料销售	83.35		一级
16	福安市公共交通公司	1999/05/18	79	城市公共交通线路运营、县内班车客运、县际班车客运、市际班车客运、省际班车客运等	100		一级
17	福安市天湖建设发展有限公司	1999/10/22	276.8	房地产开发、租赁、建材销售	100		一级
18	福安市兴安建设开发有限公司	1999/05/18	800	旧城改造、新区开发、市政基础设施建设	100		一级
19	福安市城市更新建设发展有限公司	2021/9/30	50,000	建设工程施工、房地产开发经营、建设工程设计、建筑智能化系统设计、建筑物拆除作业等	100		一级

福安市兴安建设开发有限公司于 2012 年吊销营业执照，已无实际经营业务和资产。

上述列表中的子公司均在发行人总体方针目标框架下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业财产。发行人按照有关法律法规规定，以出资人或控制人身份行使对子公司的重大事项管理。发行人对上述子公司在资金收支、人员任免和业务经营上具有实际控制力。

发行人主要子公司基本情况如下：

1、福安市城投实业有限公司

福安市城投实业有限公司成立于 2018 年，公司注册资本 5,000 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括房地产开发经营、燃气经营、矿产资源开采、旅游业务、检验检测服务、市政设施管理、非居住房地产租赁等。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市城投实业有限公司资产规模为 69,951.57 万元，总负债为 33,325.07 万元，所有者权益为 36,626.50 万元，2021 年度主营业务收入为 18,175.07 万元，净利润 730.33 万元。

2、福安市城投置业有限公司

福安市城投置业有限公司成立于 2018 年，公司注册资本 5,000 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括房地产开发经营、建筑装饰装修工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工、新型商业设施开发服务、物业管理、房地产信息咨询、自有商业房屋租赁服务、住房租赁经营、对建筑业的投资、对房地产业的投资、对水利、环境和公共设施管理业的投资等。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市城投置业有限公司资产规模为 9,151.86 万元，总负债为 4,339.17 万元，所有者权益为 4,812.69 万元，2021 年度主营业务收入为 1,751.38 万元，净利润 67.91 万元。

3、福安市城投物流发展有限公司

福安市城投物流发展有限公司成立于 2018 年，公司注册资本 3,000 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括普通货物道路

运输；冷藏车道路运输；大型货物道路运输；沿海货物运输；内河货物运输；国内货运代理；国际货运代理；通用仓储；低温仓储；农业机械服务；农产品初加工活动；谷物、豆及薯类批发；肉类、鲜禽类、蛋类批发；水产品批发；农业机械批发；超级市场零售；肉、禽、蛋零售；水产品零售；果品、蔬菜零售；水产品冷冻加工；物业管理；化肥批发；农药销售；农用薄膜批发。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市城投物流发展有限公司资产规模为 75.10 万元，总负债为 0.07 万元，所有者权益为 75.04 万元，2021 年度净利润为-0.22 万元。

4、福安市五福资产管理有限公司

福安市五福资产管理有限公司成立于 2016 年，公司注册资本 20,000 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括收购、管理和处置企业剥离的不良资产，接受委托管理和处置资产的服务；企业资产的重组、并购、项目融资及咨询服务；建设项目投资；土地和厂房出租；投资咨询服务；市政基础设施建设；对产业园的投资；对产业园的管理。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市五福资产管理有限公司资产规模为 73,045.93 万元，总负债为 58,162.11 万元，所有者权益为 14,883.82 万元，2021 年度主营业务收入为 733.80 万元，净利润为-2,382.41 万元。

5、福安市水利投资有限公司

福安市水利投资有限公司成立于 2015 年，公司注册资本 3,961.48 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括水利投资管理；水的生产与供应；水力发电；水利资源综合利用开发；水利工程设计、施工。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市水利投资有限公司资产规模为 62,696.38 万元，总负债为 27,919.68 万元，所有者权益为 34,776.70 万元，2021 年度主营业务收入为 3,782.54 万元，净利润为-13.70 万元。

6、福安市富信融资担保有限公司

福安市富信融资担保有限公司成立于 2015 年，公司注册资本 20,400 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等担保业务和其他法律、法规许可的融资性担保业务等。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市富信融资担保有限公司资产规模为 24,285.60 万元，总负债为 3,700.59 万元，所有者权益为 20,585.01 万元，2021 年度主营业务收入为 623.52 万元，净利润为 193.57 万元。

7、福安市溪北洋新区投资开发有限公司

福安市溪北洋新区投资开发有限公司成立于 2011 年，公司注册资本 10,000 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括旧城改造、新区开发、市政基础设施投资建设，对建筑业、房地产业、公共

设施管理业的投资，体育场馆的经营管理，建材销售。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市溪北洋新区投资开发有限公司资产规模为 258,226.76 万元，总负债为 197,205.42 万元，所有者权益为 61,021.34 万元，2021 年度主营业务收入为 50.81 万元，净利润为-172.05 万元。

8、福安市白云山风景名胜区旅游开发有限公司

福安市白云山风景名胜区旅游开发有限公司成立于 2008 年，公司注册资本 14,100 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括旅游资源开发、建设及管理，旅游园林绿化。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市白云山风景名胜区旅游开发有限公司资产规模为 16,459.31 万元，总负债为 1,834.92 万元，所有者权益为 14,624.39 万元，2021 年度主营业务收入为 226.91 万元，净利润为-665.03 万元。

9、福安市城市建设项目管理有限公司

福安市城市建设项目管理有限公司成立于 2008 年，公司注册资本 5,168.75 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括组织城市建设项目的可研、立项、评审、报批等前期工作和建设工作的管理服务及基础设施投资建设，建筑材料销售，资产投资与运营管理。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市城市建设项目管理有限公司资产规模为 379,073.52 万元，总负债为 254,956.71 万元，所有者权益

为 124,116.81 万元，2021 年度主营业务收入为 73,213.55 万元，净利润为 8,210.23 万元。

10、福安市广联交通投资有限公司

福安市广联交通投资有限公司成立于 2007 年，公司注册资本 300 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括对公路、港口、码头、客运场站及站前广场房地产建设项目的投资，建材销售。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市广联交通投资有限公司资产规模为 12,101.34 万元，总负债为 12,893.06 万元，所有者权益为-791.71 万元，2021 年度净利润为 39.68 万元。

11、福安市福兴交通公路发展有限公司

福安市福兴交通公路发展有限公司成立于 2003 年，公司注册资本 2,450 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括福安市交通基础设施的投资、代建及建设管理。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市福兴交通公路发展有限公司资产规模为 32,625.80 万元，总负债为 21,949.88 万元，所有者权益为 10,675.92 万元，2021 年度净利润为-26.08 万元。

12、福安市白马港口码头工程建设有限公司

福安市白马港口码头工程建设有限公司成立于 1999 年，公司注册资本 800 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括港口码头建设开发、引资，及配套工程机械设备、材料采备供应、供水服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市白马港口码头工程建设有限公司资产规模为 9,109.06 万元，总负债为 7,920.14 万元，所有者权益为 1,188.92 万元，2021 年度净利润为-10.21 万元。

13、福建省福安市粮食购销有限责任公司

福建省福安市粮食购销有限责任公司成立于 1999 年，公司注册资本 274.40 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括稻谷、小麦、玉米批发、收储。

截至 2021 年 12 月 31 日，福建省福安市粮食购销有限责任公司资产规模为 10,525.96 万元，总负债为 11,161.17 万元，所有者权益为-635.21 万元，2021 年度主营业务收入为 1,175.72 万元，净利润为-49.37 万元。

14、福安市城西水电开发有限公司

福安市城西水电开发有限公司成立于 1998 年，公司注册资本 853.17 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围为发水取电。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市城西水电开发有限公司资产规模为 212.16 万元，总负债为 102.70 万元，所有者权益为 109.46 万元，2021 年度主营业务收入为 68.91 万元，净利润为-80.93 万元。

15、福安市安居房地产开发有限公司

福安市安居房地产开发有限公司成立于 1997 年，公司注册资本 1,199.82 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括房地产开

发、市政工程建设、建筑材料销售。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市安居房地产开发有限公司资产规模为 168,872.72 万元，总负债为 139,479.45 万元，所有者权益为 29,393.27 万元，2021 年度主营业务收入为 173.88 万元，净利润为 53.22 万元。

16、福安市公共交通公司

福安市公共交通公司成立于 1999 年，公司注册资本 79 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括城市公共交通线路运营、县内班车客运、县际班车客运、市际班车客运、省际班车客运等。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市公共交通公司资产规模为 10,618.01 万元，总负债为 11,696.16 万元，所有者权益为-1,078.15 万元，2021 年度主营业务收入为 2,400.65 万元，净利润为-2,960.67 万元。

17、福安市天湖建设发展有限公司

福安市天湖建设发展有限公司成立于 1999 年，公司注册资本 176.80 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括房地产开发、租赁、建材销售。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市天湖建设发展有限公司资产规模为 43,240.51 万元，总负债为 24,162.78 万元，所有者权益为 19,077.73 万元，2021 年度主营业务收入为 1,130.23 万元，净利润

为-483.52 万元。

18、福安市城市更新建设发展有限公司

福安市城市更新建设发展有限公司成立于 2021 年 9 月，公司注册资本 50,000 万元，为发行人控股子公司。公司经营范围包括建设工程施工、房地产开发经营、建设工程设计、建筑智能化系统设计、建筑物拆除作业等。

截至 2021 年 12 月 31 日，福安市城市更新建设发展有限公司资产规模为 1,220.50 万元，总负债为 0 万元，所有者权益为 1,220.50 万元，2021 年度未实现主营业务收入。

（二）主要参股公司

截至 2021 年末，发行人共有 8 家参股公司，具体情况见下表：

表：发行人重要的合营企业或联营企业情况表

单位：万元

企业名称	经营范围	持股比例（%）		注册资本	与本公司关系
		直接	间接		
福安市中闽水务有限责任公司	自来水、直饮水生产和销售；供水工程建设；供水配套设施维护；自来水管理技术咨询服务。	40		20,000.00	参股公司
福建白马港铁路支线有限责任公司	福建白马港铁路支线的建设及运营管理；铁路物资供应、服务代理；房地产开发、旅游开发服务；物	33		66,450.00	参股公司

	业管理；广告设计、制作、发布。				
福安市宏鑫投资开发有限公司	对建筑业、房地产业、公共设施管理业投资开发、物业管理。		44.44	900.00	参股公司
福安市恒旺投资开发有限公司	对建筑业、房地产业、公共设施管理业投资开发、物业管理。		33.33	300.00	参股公司
宁德福投新能源投资有限公司	天然气购销（不作为工业生产原料使用）；天然气技术及咨询服务；天然气门站及管网、城市燃气、汽车油气电加注站、船舶油气加注站、工业集中区及大型商业公共服务供气项目的建设投资与运营管理。	30		10,000	参股公司
福安绿水源水利投资发展有限公司	对水利、环境和公共设施管理业的投资；防洪除涝设施管理；水资源管理；水库管理服务；引水、提水设施管理服务；城市排水设施管理服务；工程项目管理服务。		20	10,000.00	参股公司
福安正威新材料有限公司	新型金属功能材料的开发、制造及销售；电子信息技术研发；精炼铜及铜线、铜杆、铜箔、精密线缆、线材、电源线、光纤	10		200,000.00	参股公司

	(含单模光纤)、光缆、电脑周边设备、家用小电器的生产和销售；智能机器人及智能装备的设计、研发、生产和销售；有色金属生产、销售。海洋工程装备技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，船舶与海洋工程设计；供应链管理及服务；普通货物道路运输；国际贸易信息咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外）。				
福安市世城房地产开发有限公司	房地产开发经营；对房地产业的投资；自有商业房屋租赁服务；住房租赁经营；物业服务；物业管理。		20	2,250.00	参股公司
福安市益卓商贸有限公司	新兴金属功能材料销售、其他非金属矿及制品批发、其他金属及金属矿批发、金属基复合材料和陶瓷基复合材料销售、高品质特种钢铁材料销售、五金零售、煤炭及制品批发等。	50		129,300	参股公司

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

现任董事、监事和高级管理人员基本情况

表 5-4：发行人董事、监事和高管情况

姓名	性别	出生日期	职务	任职期限
陈胜荣	男	1965.01	董事长	2021 年 12 月 3 日至今
何华	女	1978.08	董事、总经理	2022 年 8 月 18 日至今
李茂雄	男	1973.09	董事、副总经理	2019 年 7 月 12 日至今
陈锐进	男	1966.10	董事、副总经理	2022 年 7 月 27 日至今
范兰凤	女	1979.09	董事、总工程师	2022 年 8 月 3 日至今
李潇	女	1985.05	职工董事	2021 年 6 月 22 日至今
陈赫雄	男	1991.09	监事	2021 年 3 月 16 日至今
阮颖	女	1992.07	监事	2021 年 6 月 22 日至今
潘婧	女	1986.04	监事	2021 年 6 月 22 日至今
李茂林	男	1971.12	监事	2021 年 6 月 22 日至今
陈岚	女	1983.03	职工监事	2021 年 6 月 22 日至今
周张煌	男	1985.03	职工监事	2021 年 6 月 22 日至今
林芝	女	1987.03	职工监事	2021 年 6 月 22 日至今
詹之强	男	1975.04	总经理助理	2019 年 7 月 12 日至今

注：发行人董事人数为 6 人，暂缺 1 人，尚待任命，董事人数不低于法定最低人数，不会影响公司董事会和发行人经营正常运作。陈胜荣、何华、陈锐进及范兰凤任职的工商变更手续正在办理中。

（一）董事会成员

陈胜荣，男，1965 年生，1985 年 9 月至 1987 年 7 月，在陕西煤炭工业学校煤田地质钻探专业学习；1987 年 7 月到至 1989 年 9 月，任福建省 121 煤田地质勘探队干部；1989 年 9 月至 1991 年 9 月任福建省福安县总工会科员；1991 年 9 月至 1994 年 6 月，任福建省福安

市委办科员；1994 年 6 月至 1995 年 3 月，任福建省福安市委办副科长；1995 年 3 月至 1996 年 3 月，任福建省福安市委办科长；1996 年 3 月至 1997 年 5 月，任福建省福安市委政研室副主任；1997 年 5 月至 1999 年 5 月，任福建省福安市委办副主任（1995 年 8 月至 1998 年 6 月，参加中央党校函授学院经济管理专业大专班学习；1996 年 6 月至 1997 年 12 月，挂职任福安市溪柄镇党委副书记）；1999 年 5 月至 1999 年 10 月，任福建省福安市机关事务管理局副局长（正科级）；1999 年 10 月至 2002 年 8 月，任福建省福安市机关事务管理局党支部书记、局长；2002 年 8 月至 2010 年 10 月，任福建省香港福安联谊有限公司经理（正科级）；2010 年 10 月至 2010 年 12 月，任福建省福安市政府经研中心主任；2010 年 12 月至 2012 年 11 月，任福建省福安市政府经研中心主任、政府办党组成员；2012 年 11 月至 2016 年 11 月，任福建省福安市政府办党组成员、副主任（正科级）；2016 年 11 月至 2018 年 12 月，任福建省福安市经济和信息化局党组书记、局长；2018 年 12 月至今，任福建省福安市工业和信息化局党组书记、局长；2021 年 12 月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司党委书记、董事长。

何华，女，1978 年生，1998 年至 2007 年，任职甘棠海堤管理处干部；2007 年至 2017 年，任职福安市水利局福安市水利技术队副队长；2017 年至今，任职福安市水利局干部；2017 年 1 月至 2019 年 7 月，任职福安市水利投资有限公司董事、总工程师；2019 年 7 月至 2021 年 3 月，任职福安市城市建设项目管理有限公司董事、总经理；

2021年3月至2022年7月，任职福安市水利投资有限公司董事长；2022年8月至今，任职福安市城市建设投资集团有限公司董事、总经理（法人代表）。

李茂雄，男，1973年生，1996年07月至2009年10月就职于甘棠财政所，任职科员，2009年11月至今任职于福建省福安市财政局；2017年09月至2019年06月担任福安市城市建设投资集团有限公司总会计师；2019年07月至今任福安市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

陈锐进，男，1966年生，1988年06月至1990年10月，任职于漳州市建筑设计院；1990年10月至2016年10月，任职于福安市建设工程质量监督站，历任工程师、副站长职位；1997年11月至2000年3月，任福安市测绘管理办公室副主任；2011年01月至2016年01月，任福安市赛岐镇科技副镇长；2016年01月至2018年05月，任福安市市政工程管理处主任；2018年05月至今，任福安市白云山管委会规划建设管理处主任；2018年05月至2022年7月，任福安市城市建设投资集团有限公司总工程师（挂职）；2022年7月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

范兰凤，女，1979年生，1999年8月至2000年8月，任职福安市路达工程有限公司技术员；2000年8月至2005年1月，任职福安市秦溪洋建设开发有限公司技术员；2005年1月至2009年9月，任职福安市城市建设投资有限公司工程部副经理；2009年9月至2010

年 11 月，任职福安市城市建设项目管理有限公司助理工程师；2010 年 11 月至 2021 年 3 月，任职福安市建设工程质量安全监督站干部，借用福安市城市建设项目管理有限公司工程部经理；2021 年 3 月至今，任职福安市城乡建设服务中心干部；2021 年 3 月至 2022 年 8 月，任福安市交通投资有限公司总工程师；2022 年 8 月以来，任职福安市城市建设投资集团有限公司董事、总工程师。

李潇，女，1985 年生，2010 年 3 月至 2012 年 2 月，任福安市城市建设投资有限公司办公室副主任并主持工作；2012 年 2 月至 2017 年 11 月，任福安市城市建设投资有限公司办公室主任、公司监事；2017 年 11 月至 2018 年 5 月，任福安市城市建设投资集团有限公司办公室副主任、公司监事；2018 年 5 月至 2021 年 5 月，任福安市城市建设投资集团有限公司工会副主席、公司监事；2021 年 6 月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司职工董事。

（二）监事会成员

陈赫雄，男，1991 年生，2015 年 12 月至 2019 年 09 月任福安市财政局科员；2019 年 09 月至今任福安市财政局绩效股负责人；2021 年 03 月至今任福安市城市建设投资集团有限公司监事会主席。

阮颖，女，1992 年生，2016 年 7 月至今，任福建省福安市财政局科员；2021 年 6 月至今任福安市城市建设投资集团有限公司监事。

潘婧，女，1986 年生，2012 年 08 月至 2020 年 06 月，任福建省高速公路福安征管所监控员；2020 年 06 月至 2020 年 08 月，任福安

市安建房屋征迁有限公司文员；2020年08月至今，任国资与金融服务中心文员；2021年6月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司监事。

李茂林，男，1971年生，1991年7月至1992年10月，任福安市下白石供销社干部；1992年11月至1994年10月，任福安市建筑实业总公司财务人员；1994年11月至1996年3月，任福安市建筑实业总公司办公室负责人；1996年4月至1996年10月，任福安市建设委员会办公室干事（借调）；1996年11月至今任职于福建省闽东安福建设工程有限公司，曾先后担任办公室负责人、办公室主任、监事、上海分公司经理等；1998年9月至2000年8月，任福安市建总房地产开发有限公司执行董事（法人代表）；2018年4月至今任职于福安市国有资产投资经营有限公司，借调福安市国资与金融服务中心担任综合办负责人；2021年3月至今任福安市农垦集团有限公司监事会主席；2021年6月至今任福安市城市建设投资集团有限公司监事。

陈岚，女，1983年生，2004年7月至2007年9月，任厦门太古飞机工程有限公司国际采购部助理/督导；2007年9月至2013年7月，任厦门太古飞机工程有限公司国际采购部主任；2017年9月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司投资发展部负责人；2019年2月至今，任福安市中闽水务有限责任公司董事；2020年6月至今，任福安市城市建设项目管理有限公司董事；2021年6月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司职工监事。

周张煌，男，1985 年生，2014 年 10 月至 2020 年 12 月，任职于福安市溪北洋新区投资开发有限公司，历任开发部副经理、办公室主任、投融资部经理、公司监事；2018 年 11 月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司投资发展部融资管理岗；2021 年 6 月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司职工监事。

林芝，女，1987 年生，2011 年 8 月至 2020 年 3 月，任职于福安市安居房地产开发有限公司，先后任办公室文员、开发科科员、办公室主任；2020 年 1 月至 2020 年 3 月，任职于福安市城市建设投资集团有限公司人力资源部（借调）；2020 年 4 月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司人力资源部负责人；2021 年 6 月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司职工监事。

（三）非董事高级管理人员

詹之强，男，1975 年生，1996 年 03 月至 2010 年 03 月，在福安市赛岐镇政府任职，历任组织干事、人大秘书、政府秘书、党委秘书；2009 年 07 月至 2016 年 12 月，在福安市政府办就职，历任综合二股负责人、市政府系统党委秘书、海防股负责人；2016 年 12 月至 2019 年 07 月，任福安市五福资产管理有限公司副董事长、总经理；2016 年 12 月至今，任福安市政府办干部；2019 年 07 月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司总经理助理、综合办公室主任。

（四）公务员兼职情况

截至本募集说明书签署日，董事会成员、监事会成员及高级管理

人员政府部门兼职情况如下：

姓名	职务	政府任职部门	是否在发行人处领薪
陈胜荣	董事长	福安市工业和信息化局	否
何华	董事、总经理	福安市水利局	否
李茂雄	董事、副总经理	福安市财政局	否
陈锐进	董事、副总经理	福安市白云山管委会	否
陈赫雄	监事会主席	福安市财政局	否
阮颖	监事	福安市财政局	否
李茂林	监事	福安国资与金融服务中心	否
潘婧	监事	福安国资与金融服务中心	否
詹之强	总经理助理	福安市政府办	否

根据《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定，公司董事会成员、监事会成员及高级管理人员政府任命文件齐全，且兼职公务员仅领取公务员工资，并未在公司领取薪酬。公司公务员兼职情况符合相关法律、法规的规定。

第五条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

作为福安市最重要的综合性投资、建设与经营主体，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，在促进福安市经济和社会发展中发挥了重要的作用。目前，公司核心业务涵盖工程建设、房地产销售、粮食销售、供水供电、公共交通等。

表：发行人近三年主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	131,055.37	81.06	119,933.84	86.34	76,212.07	84.03
房产销售	-	-	2,249.72	1.62	1,540.56	1.7
粮食销售	1,175.72	0.73	2,588.98	1.86	1,709.36	1.88
建材贸易收入	18,175.07	11.24	4,508.48	3.25	-	-
旅游门票收入	226.91	0.14	222.07	0.16	416.34	0.46
公交收入	2,400.65	1.48	2,031.08	1.46	3,350.68	3.69
租金收入	4,060.86	2.51	2,702.63	1.95	3,023.15	3.33
担保费收入	623.52	0.39	459.98	0.33	344.56	0.38
供水供电收入	3,851.45	2.38	3,885.84	2.80	3,908.16	4.31
停车收入	23.12	0.01	106.79	0.08	119.56	0.13
安保物业	76.30	0.05	218.24	0.16	67.27	0.07
合计	161,668.97	100.00	138,907.65	100.00	90,691.70	100

表：发行人近三年主营业务成本构成情况

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	108,987.81	80.34	99,944.87	84.02	63,510.06	84.66

房产销售	-	-	2,367.27	1.99	1,441.49	1.92
粮食销售	1,336.09	0.98	3,377.50	2.84	2,351.18	3.13
建材贸易收入	15,913.87	11.73	3,825.65	3.22	-	0
旅游门票收入	270.33	0.20	270.43	0.23	270.33	0.36
公交收入	4,578.46	3.38	5,541.26	4.66	4,626.18	6.17
租金收入	2,238.98	1.65	1,165.70	0.98	1,350.32	1.8
担保费收入	-	-	-	-	-	-
供水供电收入	2,265.58	1.67	2,275.64	1.91	1,416.83	1.89
停车收入	-	-	-	-	-	-
安保物业	63.34	0.05	179.1	0.15	54.48	0.07
合计	135,654.47	100.00	118,947.42	100.00	75,020.88	100

表：发行人近三年毛利润及毛利率情况表

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程建设	22,067.56	16.84	19,988.97	16.67	12,702.01	16.67
房产销售	-		-117.55	-5.23	99.07	6.43
粮食销售	-160.37	-13.64	-788.53	-30.46	-641.83	-37.55
建材贸易收入	2,261.19	12.44	682.82	15.15	-	-
旅游门票收入	-43.42	-19.13	-48.36	-21.78	146.01	35.07
公交收入	-2,177.81	-90.72	-3,510.18	-172.82	-1,275.51	-38.07
租金收入	1,821.88	44.86	1,536.93	56.87	1,672.83	55.33
担保费收入	623.52	100.00	459.98	100.00	344.56	100
供水供电收入	1,585.87	41.18	1,610.20	41.44	2,491.32	63.75
停车收入	23.12	100.00	106.79	100.00	119.56	100
安保物业	12.95	16.98	39.15	17.94	12.79	19.02
合计	26,014.50	16.09	19,960.22	14.37	15,670.82	17.28

近三年，发行人毛利润分别为 15,670.82 万元、19,960.22 万元和 26,014.50 万元，综合毛利率分别为 17.28%、14.37%和 16.09%。

从毛利润结构来看，工程建设业务是公司毛利润主要来源，报告期内，发行人工程建设业务毛利率持平。2020 年公司综合毛利率有所下降，主要是因为房产销售、旅游门票收入和公交收入毛利率下降导致综合毛利率水平下降。

二、发行人主营业务经营模式

（一）工程建设业务

（1）业务模式

发行人的工程建设业务主要采取委托代建的模式，主要为第三方委托代建和政府委托代建。

报告期内，发行人第三方委托代建项目均已与业务委托方福安市恒旺投资开发有限公司（以下简称“恒旺公司”）和福安市交通投资有限公司（以下简称“福安交投”）签订了《工程项目建设框架合同》。恒旺公司和福安交投为项目建设对象委托方（项目业主方），发行人为项目承建方，在实际建设过程中发行人负责办理建设项目相关的审批手续，筹集项目建设资金并组织进行项目工程建设。发行人按照双方盖章确认的《工程项目结算清单》为依据确认每期工程投资成本，业务委托方按项目总投资成本的 20%支付给发行人代建费用，发行人根据投资成本的 120%确认收入，每期由委托方在双方工程结算后按照约定予以支付。

发行人政府委托代建业务模式为发行人与政府签订《政府购买服务协议》，发行人负责项目工程的投融资、建设和管理，待工程项目建成后，经政府组织竣工验收合格后，公司将资产交付政府，政府根据《政府购买服务协议》约定，以竣工结算价款加上代建服务费为政府购买服务款，按约定期限向公司分期支付资金。公司在工程竣工结算后根据竣工结算价款加上代建服务费确认收入，根据竣工结算价款

结转成本，报告期内，政府委托代建项目因未办理竣工结算，均未确认收入。

发行人的工程建设业务符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等文件的规定，因此该业务合法合规。

（2）会计处理方式

发行人工程业务收入确认方式：基础设施建设成本由发行人先行垫付，计入“存货—工程施工”。确认收入时，根据发行人与委托方共同确认的当期投资确认结算规模，计入“主营业务收入—工程建设收入”，同时结转相应成本。

（3）工程建设业务项目具体情况

报告期内已确认收入项目情况如下表所示：

表：发行人 2019 年至 2021 年确认收入项目情况

单位：万元

序号	工程名称	建设期间		回款期间	预计总投资	已投资	是否签代建 订合同或协 议	确认收入金额	是否按照合同或 协议执行回款
		开工时间	完工时间						
1	溪北洋至赛岐快速通道	2017 年 10 月	2021 年 11 月	工程结算后三 年内付款完毕	127,900.00	128,907.91	是	63,322.28	是
2	白云山互通口至白云山旅游区公路	2012 年 12 月	2015 年 12 月	工程结算后三 年内付款完毕	29,807.64	23,377.50	是	10,655.06	是
3	福安市街尾片区 B-02 地块旧危房改造项目	2015 年 10 月	2017 年 8 月	工程结算后三 年内付款完毕	37,485.53	36,198.91	是	13,403.99	是
4	亭兜地块安置地	2011 年 9 月	2024 年 9 月	工程结算后三 年内付款完毕	33,981.50	32,837.56	是	12,385.66	是
5	奥体中心	2016 年 12 月	2018 年 3 月	工程结算后三 年内付款完毕	20,042.00	23,607.30	是	10,545.39	是
6	沈海复线及福寿高速公路拆迁安置房	2014 年 12 月	2024 年 12 月	工程结算后三 年内付款完毕	11,432.56	11,322.15	是	11,322.15	是
7	富春大道	2013 年 5 月	2020 年 11 月	工程结算后三 年内付款完毕	105,087.01	93,521.75	是	24,102.06	是
8	溪北洋新区廉洁北路	2012 年 6 月	2017 年 12 月	工程结算后三 年内付款完毕	26,932.32	35,219.94	是	8,406.22	是
9	湾坞互通口至半岛屿疏港公路	2013 年 5 月	2017 年 4 月	工程结算后三 年内付款完毕	12,200.00	12,114.49	是	12,114.49	是
10	溪北洋隧道	2011 年 3 月	2018 年 5 月	工程结算后三 年内付款完毕	28,867.00	48,542.69	是	58,774.09	是

11	环城路	2011 年 9 月	2019 年 1 月	工程结算后三 年内付款完毕	23,787.93	19,747.22	是	12,293.67	是
12	涧里安置房	2010 年 8 月	2019 年 12 月	工程结算后三 年内付款完毕	32,906.00	28,945.66	是	8,081.71	是
其他							是	57,841.82	是
	合计				490,429.49	494,343.08		303,248.59	

截至 2021 年末公司在建主要代建项目情况如下表所示：

单位：亿元

		是否签订 合同或协议			
溪北洋新区整体城镇化项目 (一期)	政府	是	2016.1~2023.6	20.52	9.82
福安市街尾片区 A-01 地块危旧 房改造项目	政府	是	2018.6~2023.6	3.26	1.63
溪北洋溪北村搬迁安置地工程	政府	是	2018.5~2022.5	3.25	2.44
溪北洋非机动车隧道工程	政府	是	2016.11~2021.12	2.83	2.79
实验小学溪北洋校区	恒旺公司	是	2018.91~2023.10	2.05	1.37
福安市中医院区周边路网工程	政府	是	2019.5~2022.5	2.02	0.81
福安市委党校市进修校市成人中 专(电大)项目	政府	是	2017.4~2021.11	1.82	0.97
城区道路绿化工程	恒旺公司	是	2017.6~2022.7	1.83	1.22
福安市畲族经济开发区路网工程	政府	是	2016.6~2022.5	1.80	0.73
福安市安居北侧保障性住房建设 项目	恒旺公司	是	2018.12~2020.11	0.36	0.33
溪北洋至赛岐快速通道	恒旺公司	是	2017.10~2021.11	12.79	11.32
富春大道一期、二期、三期	政府、恒 旺	是	2009.5~2020.11	10.51	9.64
亭兜地块安置地工程(B、C、D 地块)	恒旺公司	是	2011.9~2024.9	3.40	3.19
福安市街尾片区 A-02a 地块危旧 房改造项目	政府	是	2018.6~2020.8	1.76	1.74
合计				68.20	48.00

截至 2021 年末公司主要拟代建项目情况如下表所示：

单位：亿元

项目名称	计划总投资	是否签订代建合同或协议	资金来源
福安市三贤学校	2.82	是	自筹
王基岭隧道工程	2.00	是	自筹
溪北洋第二通道（隧道）	6.00	是	自筹
大洋中片区（富洋生态综合区）	8.99	是	自筹
合计	19.81		-

截至报告期末，发行人工程建设业务不存在违反国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文等文件和法律法规的情形，符合国家相关部门及有关政策的规定。

（二）房地产租售

发行人房地产租售业务主要包括保障房及安置商品房的销售和标准化厂房的出租经营。2019 年度和 2020 年度，发行人房地产销售板块形成的主营业务收入分别为 1,540.56 万元和 2,249.72 万元，形成的毛利润分别为 99.07 万元和-117.55 万元。2021 年度，发行人房地产销售板块未实现销售收入。

发行人 2019 年度、2020 年和 2021 年度实现租金收入分别为 3,023.15 万元、2,702.63 万元和 4,060.86 万元。2020 年较上年度租金收入有所减少，主要是由于当年新冠疫情爆发后，发行人对承租人进行部分租金减免。2021 年度租金收入较上年度实现较大幅度增长，主要是由于当年度新增标准化厂房建成并实现出租。

发行人所经营的房地产销售业务主要包括保障性住房业务及商品房安置房，主要由福安市安居房地产开发有限公司负责经营管理。福安市安居房地产开发有限公司成立于 1997 年 3 月，注册资本 1,199.82 万元，经营范围有房地产开发，市政工程建设，建筑材料销售，拥有国家房地产三级资质。目前，主要建设项目有福安市公共租赁住房（秦溪洋地块）建设项目、福安市经济适用房一期项目、福安市街尾片区危旧房改造项目、福安市安居北侧保障性住房（安置房）建设项目等。

发行人房产出租业务主要由福安市天湖房地产有限公司负责经营管理。福安市天湖房地产有限公司成立于 1999 年 10 月，注册资本 279.78 万元，经营范围有房地产开发、租赁、建材销售，拥有国家房地产四级资质。天湖房地产房产项目承建铁湖机电配套工业小区标准化厂房建设项目，现已完成一、二、三期项目建设，建筑面积 11 万平方米并投入使用；铁湖智慧产业园项目（铁湖第四期）已开工建设；拟建设项目有铁湖智慧产业服务中心、铁湖智慧产业园物流中心。

（三）供水供电

近三年，发行人供水供电业务形成的主营业务收入分别为 3,908.16 万元、3,885.84 万元和 3,851.45 万元，形成的毛利润分别为 2,491.32 万元、1,610.20 万元和 1,585.87 万元。

发行人供水业务由二级子公司福安市水投水务有限公司、留洋水库管理处和福安市下白石供水有限公司负责。福安市水投水务有限公司为发行人供水业务收入的主要运营主体，供水区域为福安市湾坞半

岛区域，其供水业务收入主要来自于福建青拓镍业有限公司、福建鼎信科技有限公司、福建鼎信实业有限公司和福建大唐国际宁德发电有限责任公司等，供水价格为 0.8 元/吨~1.0 元/吨。留洋水库管理处供水客户为福安市自来水公司，福安市自来水公司负责向城区供水。福安市自来水公司根据水源供销协议，按照 90 万吨/月包销留洋水库管理处原水，供水量每月结算一次，价格按照 0.28 元/吨计量，当月水费在次月 10 日前由自来水公司汇付留洋水库管理处。福安市下白石供水有限公司负责向白石镇区供水，供水客户较为零散，对发行人供水业务收入贡献占比较小。

发行人电力销售主要由三级子公司福建省福安市留洋水电有限公司（以下简称“留洋水电”）、二级子公司福安市赛江水利开发中心（以下简称“赛江水利”）和一级子公司福安市城西水电开发有限公司实现。留洋水电、赛江水利和城西水电分别拥有、管理、运行和维护装机容量为 1.76 兆瓦的留洋水电站、1 兆瓦的财洪水电站和 1.125 兆瓦的松潭电站。购电方福安市供电有限公司依据国家《可再生能源法》、《电网企业全额收购可再生能源电量监管办法》等相关法律法规和政策规定，2021 年 1 月 31 日至 2026 年 1 月 31 日止，在保证电网安全运行的前提下，全额收购留洋水电和赛江水利的上网电量；2019 年 9 月 29 日至 2022 年 7 月 29 日止，在保证电网安全运行的前提下，全额收购城西水电的上网电量。上网电价按照政府有权机构主管部门批复的电价执行，留洋水库水电站上网电价按照 0.34 元/千瓦时，福安财洪水电站上网电价 0.34 元/千瓦时，松潭电站上网

电价为 0.33 元/千瓦时。

（四）粮食购销

发行人粮食购销业务由子公司福建省福安市粮食购销有限责任公司负责。该公司主要承担福安市国有粮食储备工作，按照有关规定，每年度需要对粮仓内陈粮进行轮换，保持储备粮的质量。公司粮食采购和粮食销售，均通过专业的拍卖公司进行。由于销售的是陈粮，因此销售价格一般会低于新粮的采购价格，相关价格差价由粮食局给予差价补贴。

截止 2021 年末，原粮存储在发行人下属福安市粮食储备库，早粳稻谷 23858.22 吨，晚粳稻谷 700 吨（应急大米转储备稻谷）。2019 年至 2021 年发行人分别实现粮食销售 1,709.36 万元、2,588.98 万元、1,175.72 万元。

（五）旅游票务

发行人门票旅游业务由子公司福安市白云山风景名胜区旅游开发有限公司负责。公司主要负责运营福安市白云山风景区，公司以收取门票收入作为主营业务收入。

2019 年景区接待游客约 13 万人次，旅游票务收入约 416.34 万元；2020 年，受新冠肺炎疫情影响，白云山景区全年共接待游客约 3.71 万人，旅游票务收入约 222.07 万元。2021 年，白云山景区实施一系列优惠措施吸引游客，共接待游客约 25.08 万人，旅游票务（含观光车票）收入 266.21 万元。

（六）担保业务

发行人担保业务由子公司福安市富信融资担保有限公司负责。公司主要以收取担保费为主营业务，客户主要包括个人和民营企业。

2019 年完成贷款担保业务 203 笔，担保总额为 23,809.92 万元；2020 年完成担保业务 423 笔，担保总额 53,695.66 万元；2021 年完成担保业务 2,347 笔，担保总额 63,664.36 万元。2021 年代偿 1 户，金额 60.54 万元，代偿收回 34.22 万元。截止 2021 年末，融资担保 89,775.3 万元，其中融资担保余额 63,664.36 万元、非融资担保余额 26,110.94 万元。

（七）公共交通

发行人公共交通业务由子公司福安市公共交通公司负责。公司主要负责运营城区、城乡的公交运营线路，收入主要来自于公交车票收入，同时附带部分广告等收入。目前，公交公司共有营运车辆 231 辆，其中纯电动公交车 196 辆、农客 35 辆，运营线路 30 条（11 条客运线路、15 条公交线路、4 条定制公交线路）。承担福安市区和相关乡镇地面公共交通客运主体任务，为城区三办两乡以及赛岐、罗江、甘棠、溪潭、下百石等重镇民众日常出行提供安全、准点和便捷的公共交通客运服务。

2019 年公交公司实现客运总量 2,236 万 / 人次，营运收入 3,350.68 万元；2020 年公交公司实现客运总量 890.2 万 / 人次，营运收入 2,031.08 万元；2021 年公交公司实现客运总量 837.84 万 / 人次，营运收入 2,400.65 万元。近两年由于爆发新冠疫情导致客运总量及

营运收入出现较大幅度下降。

（八）贸易业务

发行人贸易业务为 2020 年新增，由子公司福安市城投实业有限公司负责，主要品种为钢材。业务模式方面，公司根据客户订单向供应商进行采购，运输方式以货车运输为主，公司无仓储。2021 年，发行人销售钢材 14,759.66 吨、混凝土 85,439.5 吨、水泥 1894.49 吨，实现收入 18,175.07 万元。2021 年发行人采购供应商前五家占采购比例达 87.19%；发行人销售客户前五家占销售比例达 89.87%，供应商和销售客户集中度均很高。

城投实业主要与项目业主为福安城投集团旗下控股或参股企业的项目建设方开展供应链贸易，主要采取事前委托支付方式控制风险。由承建方出具委托书，注明项目建设方委托福安市城投实业有限公司采购该工程所需的钢材、混凝土等，委托业主单位向福安市城投实业有限公司支付本工程项目钢材、混凝土等采购款及违约金或资金占用费，额度以（合同暂定总额+总额计算至少一年期资金占用费）万元为限，届时业主单位直接从应付承建方的工程款中予以抵扣。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状及发展前景

1、城市基础设施建设行业

（1）我国基础设施建设行业的现状和前景

城镇化水平是衡量一个国家发达程度的重要指标，而基础设施建

设程度是衡量一个城市城镇化程度的重要标准之一。基础设施建设作为城市发展的物质载体，其建设和发展情况直接决定了一个城市城镇化的效率和质量。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。

城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的重任，资金投入量大，建设周期较长。完善的城市基础设施是经济发展、居民生活质量和社会福利提高的前提。我国城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。1978-2019年，城镇常住人口从1.72亿人增加到8.48亿人，城镇化率从17.92%提升到60.60%。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资转向多层次、多渠道筹措建设资金。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来10-20年间，我国的城镇化进程将进入加速发展阶段。今后一个时期，随着城镇化的推进，城镇化水平仍将保持增长态势。考虑到我国城市化发展还有一个相当长的过程，我国基础设施总投资还将会继续加大。综合来看，“十四五”时期我国基础设施投资将保持快速增长，城镇化基础设施建设行业有着良好的发展机遇。

（2）福安市基础设施建设行业的现状和前景

福安市位于福建省东北部，1989年撤县设市，1993年被国务院列为沿海开放城市，辖2个省级经济开发区、13个镇、5个乡、4个

街道，素有“中国电机电器城”、“中国中小电机出口基地”、“全国第二大船舶修造基地”、“中国茶叶之乡”、“南国葡萄之乡”、“中国绿竹之乡”、“中国保健按摩器发源地”之誉。福安地理位置优越，水陆交通便捷。地处鹫峰山脉东南坡，太姥山脉西南部、洞宫山脉东南延伸部分。东邻柘荣县、霞浦县，西连周宁县，北毗寿宁县、浙江省泰顺县，南接宁德市、三沙湾，总面积 1880 平方公里。赛江临港工业片区是环三都澳区域产业功能湾的重要组成部分，也是环三都澳战略发展的先行区和动力引擎。福安是海西东北翼的交通枢纽和闽浙赣内陆的重要疏港通道，赛岐—白马港素有“黄金水道”之称，白马港为国家一类开放口岸、宁马台首次海上客运直航口岸，沈海高速公路、建设中的温福铁路、宁武高速公路、湾坞半岛铁路支线、规划中的福泰高速公路和宁衢铁路交叉贯穿全境，构成铁路、公路、港口三位一体的交通体系。

根据福安市《2022 年政府工作报告》，未来五年将高质量实施国土空间总体规划，构建“一核引领、两轴协同、三区联动”城市发展格局，到 2026 年城镇化率达 70%。加快开发建设城区北部新区，促进富春溪两岸要素集聚，推动老城区更新升级，打造现代化高品质中心城区。高定位开发建设溪北洋，推动高铁在溪北洋设站，引导中心城区部分职能向溪北洋疏解，打造集健康生活、健康制造业、健康服务业为一体的“健康新城”。推动赛岐、罗江、甘棠、溪柄协同发展，培育一批专业市场、大型购物中心，加快赛岐北部新区开发，建设赛江组团城市副中心。推进湾坞、下白石、溪尾产城融合发展，打造南

部滨海高新区，成为湾区强劲增长极。建设高水平生态文旅区，支持白云山组团、穆阳溪组团相关乡镇等走“旅游+”发展道路，推动特色小镇、精品村庄星罗棋布，城乡一体发展格局基本形成。

2、房地产销售行业

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策。土地供应结构变化改变市场供应格局，随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高，房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。

福安市政府在政府工作报告中表示，坚持“房住不炒”，抓好房地产项目开发建设，严格商品房预售价格管控，促进房地产市场平稳

健康发展。加快街尾片区危旧房改造，开工建设栖云路北侧棚户区改造安置房、芦春限价房等项目。

3、供水供电行业

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的 6%，而我国人口却占全球的 23%左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的 1/4，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。根据 2020 年度《中国水资源公报》显示，2020 年，全国水资源总量 31605.2 亿 m³，比多年平均值偏多 14.0%。其中，地表水资源量 30407.0 亿 m³，地下水资源量 8553.5 亿 m³，地下水与地表水资源不重复量为 1198.2 亿 m³。2020 年，全国用水总量 5812.9 亿 m³。其中，生活用水 863.1 亿 m³，占用水总量的 14.9%；工业用水 1030.4 亿 m³，占用水总量的 17.7%；农业用水 3612.4 亿 m³，占用水总量的 62.1%；人工生态环境补水 307.0 亿 m³，占用水总量的 5.3%。地表水源供水量 4792.3 亿 m³，占供水总量的 82.4%；地下水源供水量 892.5 亿 m³，占供水总量的 15.4%；其他水源供水量 128.1 亿 m³，占供水总量的 2.2%。

在政策上，2002 年 12 月，建设部发布《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》，确定了允许外资和民营企业同时进入供水、供气、供热等市政公用设施项目。2004 年 2 月，建设部发布《市政公用

事业特许经营管理办法》，我国公用事业的体制改革全面铺开。在中国水务市场上，已经形成了外资水务公司、投资型公司、改制后的国有企业以及民营企业四种力量竞争的局面。2009 年 2 月，水利部部长陈雷在全国水利工作会议上提出“我国将积极推进水价改革”。3 月，温家宝总理在《政府工作报告》中指出“积极推进水价改革，逐步提高水利工程供非农业用水价格，完善水资源费征收管理体制”。据中华人民共和国水利部估计我国城市需水量年增长率将保持 15% 以上，到 2030 年和 2050 年将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

电力生产供应情况，截至 2020 年底，全国全口径发电装机容量 22.0 亿千瓦，同比增长 9.5%；“十三五”时期，全国全口径发电装机容量年均增长 7.6%，其中非化石能源装机年均增长 13.1%，占总装机容量比重从 2015 年底的 34.8% 上升至 2020 年底的 44.8%，提升 10 个百分点；煤电装机容量年均增速为 3.7%，占总装机容量比重从 2015 年底的 59.0% 下降至 2020 年底的 49.1%。2020 年，全国全口径发电

量为 7.62 万亿千瓦时，同比增长 4.0%；“十三五”时期，全国全口径发电量年均增长 5.8%，其中非化石能源发电量年均增长 10.6%，占总发电量比重从 2015 年的 27.2% 上升至 2020 年的 33.9%，提升 6.7 个百分点；煤电发电量年均增速为 3.5%，占总发电量比重从 2015 年的 67.9% 下降至 2020 年的 60.8%，降低 7.1 个百分点。

根据中电联发布的《2020-2021 年度全国电力供需形势分析预测报告》，2021 年，是我国实施“十四五”规划开局之年、全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年。在新的国内外环境形势下，我国面临的机遇与挑战并存，综合考虑国内外经济形势、电能替代、上年低基数等因素，以及疫情和外部环境存在的不确定性，预计 2021 年全社会用电量增速前高后低，全年增长 6%-7%。预计 2021 年全国电力供需总体平衡、局部地区高峰时段电力供应偏紧甚至紧张。

福安市全面把握“守初心、担使命，找差距、抓落实”的总要求，认真贯彻落实习近平总书记“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”的新时期十六字治水方针，多项举措推进市全域治水。福安市以入选福建省综合治水试验县为契机，全面深化河湖长制，破解河道“四乱”问题，以智慧科技为手段，加大科技投入，穆阳溪已成为我国首条应用 5G 通信+AI 智能感知技术的智慧河流。先后建立穆阳溪、富春溪、茜洋溪三大生态示范流域。创新管护模式，深化治水机制体制改革，探索农村安全饮水管护、河道物业化管护、智慧水库及管养社会化服务等公益设施第三方管护机制。以补短板工程为突破，全力推进民生水利项目建设。加快水利投融资体制改革，强化水利文化建

设，统筹推进水资源、水生态、水环境、水安全系统治理，助力福安市乡村振兴和脱贫攻坚。

根据福安市政府工作报告，2022 年福安市将实施 10 个重点水利项目，完成投资 4.05 亿元。加快城区供水、城区排涝一期、穆阳溪引水一期、溪尾水库、茜洋水库、上白石水利枢纽等工程建设。建成 2 条中小河流治理工程和 2 条安全生态水系项目。

（二）发行人行业地位和竞争优势

发行人是福安市最重要的基础设施建设投融资主体，也是市政府重点发展的唯一多元化城市建设运营平台。在主营的工业园区、交通道路等城市基础设施工程建设、供水供电、公共交通等业务领域具有一定的区域专营性和较强的业务稳定性。

1、区位优势

福安市位于福建省东北部，东邻柘荣县、霞浦县，西连周宁县，北毗寿宁县、浙江省泰顺县，南接宁德市、三沙湾。福安是海西东北翼的交通枢纽和闽浙赣内陆的重要疏港通道，拥有“黄金水道”之称的赛岐—白马港通道。海洋交通方面，白马港为国家一类开放口岸、宁马台首次海上客运直航口岸；陆路运输方面，沈海高速公路、建设中的温福铁路、宁武高速公路、湾坞半岛铁路支线、规划中的福泰高速公路和宁衢铁路交叉贯穿福安全境，构成铁路、公路、港口三位一体的交通体系。

福安市第一产业和第二产业发展良好，已形成电机产业、制茶业、船舶修造业等主导产业，素有“中国电机电器城”、“中国中小电机

出口基地”、“全国第二大船舶修造基地”、“中国茶叶之乡”、“南国葡萄之乡”、“中国绿竹之乡”、“中国保健按摩器发源地”之誉。

福安市赛江临港工业片区是环三都澳区域产业功能湾的重要组成部分，也是环三都澳战略发展的先行区和动力引擎。未来福安市将积极主动融入闽东北协同发展区和环三都澳湾区建设大局，推动地方产业进一步转型升级。

2、资源与政策支持优势

公司作为福安市政府重点发展的综唯一合性投融资建设主体，在资金、土地资源和项目资源等方面得到福安市政府的大力支持。随着福安市城市建设不断发展和地方经济水平的提升，公司业务将持续发展。

3、资金运作及融资优势

长期以来，公司与金融机构建立了稳固的合作关系，并拥有良好的资信条件，到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%。较大的资产规模和良好的信用水平，以及与金融机构稳固的合作关系，为公司的长期发展提供了良好的信贷条件，也为拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

4、管理制度优势

多年来公司在重大项目的选择、投资规模、资金筹措等事项决策上，严格遵守公司章程等相关制度。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按预算管理，对资金运作实行全程监管。在项目管理上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、

监理、设备采购等过程公开透明操作。整体上看，公司运营模式规范。

5、专业优势

公司长期从事建筑工程施工业务，在此过程中积累了丰富的经验和较强的专业能力，拥有一批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理程序，为以后发展奠定了坚实的基础。

四、发行人所在地区经济运行情况

福安市 2021 年度地区生产总值 680.41 亿元，增长 6.2%。2021 年，福安市第一产业增加值 57.73 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 430.39 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 192.28 亿元，增长 9.3%，一二三产业结构为 8.5:63.3:28.2。

农林牧渔业总产值 102 亿元，增长 4.5%；规上工业增加值增长 7.6%；固定资产投资下降 9.8%；社会消费品零售总额 160 亿元，增长 6.9%；实际利用外资 1815 万元，完成年度任务的 100.8%；城镇居民人均可支配收入 42833 元，增长 8%；农村居民人均可支配收入 21638 元，增长 9%；城镇登记失业率 5%。

工业经济稳中有进。2021 年度，福安市规上工业总产值 1818 亿元，现价增长 24.2%。工业用电量 89 亿千瓦时，增长 10.3%。电机电器（含按摩器）、船舶修造、食品加工、冶金铸造等传统产业规上产值突破 200 亿元，增长 30.7%。不锈钢新材料产业产值 1550 亿元，增长 28.8%。

现代农业更趋优质。2021 年度，福安市成功举办全国鲜食葡萄品

牌与营销大会、中国茶叶·制茶师研习班以及全省“农民丰收节”主会场活动。“2+N”特色农业全产业链产值达 165 亿元。获得绿色食品认证 42 个。新申报国省级农民合作示范社 5 家、示范家庭农场 6 家。连续 9 年入选中国茶叶百强县。

第三产业扩容增量。2021 年度，福安市第三产业增加值 210 亿元，增长 14%。新增限上贸易业和规上服务业企业 30 家。电商网络零售额超 200 亿元，约占宁德市 70%，跻身全国县域网络零售额百强榜第 24 位，蝉联全国电商百佳县。公路、水路周转量分别增长 31.2%、1.2%，均位列宁德市首位。白马港区湾坞作业区 1#泊位建成，8#泊位水域工程基本完工，坪岗作业区 4#、5#泊位加快建设。全年接待游客 601 万人次，旅游综合收入 52.56 亿元，增长 32.5%。

第六条 发行人财务情况

一、发行人财务概况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年的合并财务报表及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告亚会 A 审字（2020）1806 号、亚会审字（2021）第 01350022 号和亚会审字（2022）第 01320026 号。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对公司 2021 年 1 月 1 日合并财务报表的主要影响：

单位：万元

项目	合并资产负债表		
	2020年12月31日	新金融工具则 调整影响	2021年1月1日
可供出售金融资产	17,746.98	-17,746.98	0
其他债权投资	0	15,746.98	15,746.98
其他权益工具投资	0	2,000.00	2,000.00

本募集说明书中 2019-2021 年的财务数据均来源于经审计的财

务报告，并根据上述数据进行相关财务指标的计算。

发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总计	1,545,675.89	1,453,218.53	1,364,415.50
其中：流动资产	1,349,523.82	1,292,538.20	1,232,263.92
非流动资产	196,152.07	160,680.33	132,151.58
负债合计	885,097.02	816,316.89	740,629.67
其中：流动负债	371,409.08	324,207.07	381,166.83
非流动负债	513,687.93	492,109.82	359,462.84
所有者权益合计	660,578.87	636,901.64	623,785.83
其中：归属于母公司的所有者权益	653,481.18	629,872.53	610,304.46
项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	161,668.97	138,907.65	90,696.39
净利润	23,745.70	19,717.36	21,026.43
其中：归属于母公司所有者的净利润	23,608.65	19,568.07	20,358.19
经营活动产生的现金流量净额	-22,611.47	-65,832.99	-35,113.82
投资活动产生的现金流量净额	-38,998.24	-29,319.11	-17,845.27
筹资活动产生的现金流量净额	3,598.23	138,436.81	16,979.85
现金及现金等价物净增加额	-58,011.49	43,284.70	-35,979.23

发行人近三年主要财务指标

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率 ¹	3.63	3.99	3.23
速动比率 ²	1.56	1.55	1.11
资产负债率 ³	57.26%	56.17%	54.28%
项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率 ⁴	0.55	0.73	0.83
存货周转率 ⁵	0.17	0.15	0.10
总资产周转率 ⁶	0.11	0.10	0.07
总资产收益率 ⁷	1.58%	1.40%	1.62%
净资产收益率 ⁸	3.66%	3.13%	3.42%

EBITDA ⁹	43,239.19	35,045.31	28,512.38
EBITDA 利息保障倍数 ¹⁰	1.14	1.47	1.38

备注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产—存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、应收账款周转率=营业收入/（应收账款平均余额+应收票据平均余额）

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

10、EBITDA利息保障倍数= EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

发行人合并范围的变更情况：

1、2018年合并范围变更情况

（1）2018年本公司无偿取得福安市人民政府划拨的7家公司股权，从2018年1月1日正式纳入合并范围内，分别为：将福安市五福资产管理有限公司、福安市溪北洋新区投资开发有限公司、福安市广联交通投资有限公司、福安市白马港口码头工程建设有限公司、福安市公共交通公司、福安市天湖房地产有限公司、福安市水利投资有限公司。

（2）本公司投资取得福安市富信融资担保有限公司50.98%的股权，从2018年1月1日起正式纳入合并范围内。

2、2019年合并范围变更情况

本期合并范围未发生变更。

3、2020年合并范围变更情况

本期合并范围未发生变更。

4、2021年合并范围变更情况

本期发行人新增合并三家子公司，均为新设子公司，其中一家为一级全资控股子公司、两家为二级控股子公司，具体如下表所示：

子公司名称	主要经营地	注册地	所属行业	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
福安市城市更新建设发展有限公司	福安市	福安市	房屋建筑业	100		设立
福安市城投九家保食品有限公司	福安市	福安市	食品制造业		67	设立
福安市城投物业发展有限公司	福安市	福安市	房地产业		51	设立

二、发行人财务分析

（一）资产负债结构分析

发行人近三年末资产负债结构的相关数据及指标表

单位：万元

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产总计	1,545,675.89	100.00%	1,453,218.53	100.00%	1,364,415.50	100.00%
其中：流动资产	1,349,523.82	87.31%	1,292,538.20	88.94%	1,232,263.92	90.31%
非流动资产	196,152.07	12.69%	160,680.33	11.06%	132,151.58	9.69%
负债合计	885,097.02	100.00%	816,316.89	100.00%	740,629.67	100.00%
其中：流动负债	371,409.08	41.96%	324,207.07	39.72%	381,166.83	51.47%
非流动负债	514,537.61	58.13%	492,109.82	60.28%	359,462.84	48.53%
所有者权益合计	660,578.87	100.00%	636,901.64	100.00%	623,785.83	100.00%
资产负债率	57.26%		56.17%		54.28%	

1、资产结构分析

发行人最近三年末资产结构情况表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	116,621.79	7.55%	174,838.23	12.03%	129,595.18	9.50%
应收账款	351,538.67	22.74%	236,746.07	16.29%	143,758.71	10.54%
预付款项	34,659.04	2.24%	16,516.10	1.14%	23,094.58	1.69%
其他应收款	76,294.82	4.94%	69,925.75	4.81%	123,218.02	9.03%
存货	769,484.99	49.78%	791,255.53	54.45%	808,733.38	59.27%
其他流动资产	924.51	0.06%	3,256.52	0.22%	3,864.06	0.28%
流动资产合计	1,349,523.82	87.31%	1,292,538.20	88.94%	1,232,263.92	90.31%
非流动资产：						
可供出售金融资产			17,746.98	1.22%	15,140.77	1.11%
其他债权投资	14,957.43	0.97%				
长期应收款	6,255.00	0.40%	4,455.00	0.31%	4,375.00	0.32%
长期股权投资	56,789.02	3.67%				
其他权益工具投资	22,933.00	1.48%	58,060.02	4.00%	35,717.62	2.62%
投资性房地产	38,341.64	2.48%	30,836.17	2.12%	29,276.59	2.15%
固定资产	23,442.21	1.52%	24,347.80	1.68%	23,668.99	1.73%
在建工程	17,639.45	1.14%	11,201.90	0.77%	11,639.31	0.85%
无形资产	14,818.34	0.96%	13,171.40	0.91%	10,198.90	0.75%
长期待摊费用	103.04	0.01%	145.75	0.01%	188.56	0.01%
递延所得税资产	872.94	0.06%	715.31	0.05%	1,945.85	0.14%
非流动资产合计	196,152.07	12.69%	160,680.33	11.06%	132,151.58	9.69%
资产总计	1,545,675.89	100.00%	1,453,218.53	100.00%	1,364,415.50	100.00%

发行人资产规模稳健增长，最近三年末，发行人资产总额分别为 1,364,415.50 万元、1,453,218.53 万元和 1,545,675.89 万元，2019 年至 2021 年末年均增长 7.85%。截至 2021 年 12 月末，公司流动资产为 1,349,523.82 万元，占资产总额的比重为 87.31%，且流动资产中存货占比最高；公司非流动资产 196,152.07 万元，占资产总额的比重为 12.69%。

从资产性质来看，发行人纳入合并报表范围内的下属单位均为依法进行工商登记的企业，不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

(1) 货币资金

截至 2019 年、2020 年和 2021 年末，发行人货币资金余额分别为 129,595.18 万元、174,838.23 万元和 116,621.79 万元。

截至2021年末货币资金余额明细

单位：万元

项目	期末余额
现金	11.17
银行存款	116,610.62
其他货币资金	0
合计	116,621.79

(2) 应收账款

截至 2019 年、2020 年和 2021 年末，发行人应收账款余额分别为 143,758.71 万元、236,746.07 万元和 351,538.67 万元。2020 年应收账款余额较 2019 年增加 92,987.36 万元，增幅 64.68%；2021 年应收账款余额较 2019 年增加 114,792.60 万元，增幅 48.49%。报告期内发行人应收账款大幅增加主要是由工程建设业务形成的工程结算款结算后尚未支付。

截至 2021 年末，发行人应收账款余额前五名的情况如下：

单位：万元、%

序号	形成原因	对方单位	款项性质	账龄	期末余额	计提坏账情况	报告期内回款金额	未来回款计划
1	代建业务	福安市恒旺投资开发有限公司	工程结算款	4 年以内	261,130.31	0	76,905.00	根据合同约定，在未来三年内回款完毕

2	代建业务	福安市交通投资有限公司	工程结算款	3 年以内	75,783.25	0	6,195.00	根据合同约定，在未来三年内回款完毕
3	贸易业务	江苏省建工集团有限公司	应收建材款	1 年以内	4,580.78	45.81	1,600.00	根据合同约定，在未来一年内回款完毕
4	贸易业务	贵州建工集团有限公司	应收建材款	1 年以内	4,019.74	40.20	1,900.00	根据合同约定，在未来一年内回款完毕
5	贸易业务	海峡建工集团有限公司	应收建材款	1 年以内	2,045.52	20.46	450.00	根据合同约定，在未来一年内回款完毕
合 计					347,559.59	106.46		

应收账款中占比较高的为福安市恒旺投资开发有限公司和福安市交通投资有限公司，主要是由发行人工程代建业务形成。总体看，发行人应收账款质量较好。

发行人应收账款中无政府性应收款。

（3）预付账款

截至 2019 年、2020 年和 2021 年末，发行人预付账款分别为 23,094.58 万元、16,516.10 万元和 34,659.04 万元。发行人 2021 年末预付账款较上年末增加 18,142.94 万元，增长 109.85%，主要是由于发行人于 2021 年度缴纳土地出让保证金增加。

截至 2021 年末，发行人预付账款余额前五名的情况如下：

单位：万元、%

序号	形成原因	对方单位	款项性质	账龄	期末余额
1	预付土地保证金	福安市自然资源局	土地保证金	2 年以内	32,150.69
2	预付土地保证金	福安市行政服务中心管理委员会	土地保证金	1-2 年	1,120.00
3	预付采购款	贵州容诚轩供应链管理有限公司	预付采购款	2 年以内	672.25
4	预付竞拍保证金	支付宝（中国）网络技术有限公司	保证金	1 年以内	179.00
5	预付设计费	水发规划设计有限公司	预付设计费	1 年以内	96.00
合 计					34,659.04

（4）其他应收款

截至 2019 年、2020 年和 2021 年末，发行人其他应收款分别为 123,218.02 万元、69,925.75 万元和 76,294.82 万元。发行人 2020 年末其他应收款较上年末减少 53,292.27 万元，主要系收回资金拆借款规模较大。

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款为 4.44 亿元，占当期期末资产总额的比例为 2.87%。

截至 2021 年末发行人前五名其他应收账款情况如下所示：

单位：万元

序号	对方单位	是否关联方	款项性质	账龄	期末余额	计提坏账情况	报告期内回款金额	未来回款计划
1	福安市恒旺投资开发有限公司	是	往来款	1 年以内	17,359.16	0	4,000.00	预计 2 年内回款完毕

2	宁德市中级人民法院	否	保证金	1 年以内	9,709.92	97.10		预计 1 年内回款完毕
3	福安市华屹投资有限公司	否	往来款	3-4 年	6,900.00	0		预计 2 年内回款完毕
4	实事集团建设工程有限公司	否	往来款	1 年以内	6,291.86	62.92		预计 2 年内回款完毕
5	福安市国有资产投资经营有限公司	否	往来款	3 年以内	5,305.31	0	2,000.00	预计 2 年内回款完毕
合 计					45,566.25	160.02		

截至 2021 年末发行人其他应收款中政府性应收款 12,825.09 万元，具体如下所示：

单位：万元

名称	期末金额	坏账准备	款项性质	账龄	回款安排
宁德市中级人民法院	9,709.92	97.1	保证金	1 年以内	预计 1 年内回款完毕
福安市人民政府阳头街道办事处	1,000.00	-	暂借款	2-3 年	无
福安市甘棠镇财政所	460.00	-	暂借款	1-2 年	无
福安市土地收购储备中心	458.05	-	往来款	2 年以内	无
福安市溪柄财政所	300.00	-	暂借款	2 年以内	无
福安市教育局	277.53	-	往来款	1 年以内	无
湾坞镇人民政府	200.00	-	往来款	3 年以内	无
赛岐镇人民政府	188.68	-	往来款	3 年以内	无
福安市财政局湾坞财政所	126.00	-	往来款	3 年以内	无
福安市财政局溪尾财政所	64.15	-	往来款	2 年以内	无
福安市行政服务中心	28.89	-	往来款	1 年以内	无
城阳镇人民政府	7.44	-	往来款	2-3 年	无
福安市经济和信息化局	4.44	-	往来款	1 年以内	无
合计	12,825.09				

(5) 存货

截至 2019 年、2020 年和 2021 年末，发行人的存货分别为 808,733.38 万元、791,255.53 万元和 769,484.99 万元，分别占发行人资产总额的 59.27%、54.45%和 49.77%，是发行人资产的重要组成部分

部分。发行人存货主要由工程施工、待开发土地、开发成本、开发产品和库存商品构成。

截至2021年末，发行人存货构成如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	538,689.58	0	538,689.58
开发成本	103,031.78	0	103,031.78
待开发土地	66,433.05	0	66,433.05
开发产品	54,390.32	0	54,390.32
库存商品	6,887.39	0	6,887.39
原材料及其他	52.88	0	52.88
合计	769,484.99	0	769,484.99

表、截至 2021 年末发行人工程施工主要项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目性质	协议签订情况	建设期限	是否竣工验收	未结算原因	预计总投资（万	账面价值
1	富春大道三期	市政工程	政府购买服	已签政府购买协	2014-2020	否	未完成验收手续	61,053.00	37,511.44
2	溪北洋隧道	市政工程	代建项目	已签代建协议	2011-2018	否	未完成验收手续	127,900.00	20,491.31
3	溪北洋至赛岐快速通道	市政工程	代建项目	已签代建协议	2017-2021	否	未完成验收手续	127,900.00	30,417.64
4	溪北洋非机动车及人行隧	市政工程	政府购买服	已签政府购买协	2016-2021	否	未完成验收手续	25,779.59	25,392.55
5	五福公园	市政工程	代建项目	已签代建协议	2016-2019	否	未完成验收手续	31,849.14	26,921.59
6	溪北洋溪北村搬迁安置地	市政工程	政府购买服	已签政府购买协	2018-2022	否	未完成验收手续	34,275.36	25,316.65
7	纵一线至白马港区湾坞作	市政工程	政府购买服	已签政府购买协	2014-2020	否	未完成验收手续	20,210.79	18,856.04
8	溪北洋新区三廉路工程	市政工程	政府购买服	已签政府购买协	2016-2023	否	未完成验收手续	23,758.91	15,854.47
9	溪北洋洋中西路、洋中东	市政工程	代建项目	已签代建协议	2016-2023	否	未完成验收手续	20,016.00	18,692.09
1	富春大道二期	市政工程	代建项目	已签代建协议	2013-2020	否	未完成验收手续	24,934.01	14,851.01
1	其他工程	市政工程	代建项目	已签代建协议				-	304,384.79
合计									538,689.57

表、截至 2021 年末发行人开发成本主要项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目性质	协议签订情况	建设期限	是否竣工验收	未结算原因	预计总投资 (万元)	账面价值 (万元)
1	街尾 B-02 地块主体工程	房产开发	自建	不适用	2015-2020	否	未完成验收手续	29,635.00	30,225.34
2	街尾 C 地块改造工程	房产开发	自建	不适用	2015-2021	否	未完成验收手续	6,615.00	5,284.55
3	街尾 B-02 地块商场装修项目	房产开发	自建	不适用	2019-2020	否	未完成验收手续	3,500.00	2,389.88
4	福安一中溪北洋新校区建设工	房产开发	自建	不适用	2019-2021	否	未完成验收手续	3,998.00	3,211.71
5	街尾 A-02a 危旧房改造项目	房产开发	政府购买服务	已签政府购买协议	2018-2020	否	未完成验收手续	17,593.13	17,342.76
6	街尾 A-01 危旧房改造项目	房产开发	政府购买服务	已签政府购买协议	2018-2023	否	未完成验收手续	32,630.4	17,666.23
7	穆阳府项目	房产开发	自建	不适用	2020-2022	否	未完成验收手续	36,818.00	17,878.32
8	阳上社区栖云路北侧棚户区改	房产开发	自建	不适用	2020-2021	否	未完成验收手续	-	364.45
9	安居北侧保障性住房工程	房产开发	自建	不适用	2018-2020	否	未完成验收手续	3,268.33	3,144.90
1	其他工程							-	5,523.64
合计									103,031.78

表、截至 2021 年末发行人存货中待开发土地明细表

单位：万元、平方米

序号	权证号	使用面积 (m ²)	类型	取得方式	位置	入账方式	证载用途	单价 (万元)	账面价值 (万元)	出让金	是否 抵押
1	安政国用(2013) 第 4043 号	30,000.80	出让	协议出让	城北前进村 A 地块	评估	商服用地	1.13/m ²	33,805.23	已缴纳	是
2	安政国用(2013) 第 4031 号	2,011.00	出让	协议出让	福安市府前路 C 地块	评估	商服用地	3.60/m ²	7,233.87	已缴纳	否
3	安政国用(2013) 第 4030 号	3,147.70	出让	协议出让	福安市府前路 B 地块	评估	商服用地	3.60/m ²	11,322.75	已缴纳	否
4	安政国用(2013) 第 4029 号	2,720.60	出让	协议出让	福安市府前路 A 地块	评估	商服用地	3.60/m ²	9,786.40	已缴纳	否
5	办理中	55,466.37	出让	招拍挂	福安市溪潭镇溪北洋保 健器材工业园中部地块	成本	-	0.08/m ²	4,284.80	已缴纳	否
合 计									66,433.05		

表、截至 2021 年末发行人开发产品主要项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	类型	项目性质	协议签订情况	建设期限	未结算原因	账面价值 (万元)
1	公租房	公租房产	代建	已签代建协议	2011-2016	未完成验收手续	27,380.04
2	经济适用房 3#、12#、5#-10#、16#、 17#-21#、22#、23#栋	经济适用房	自建	不适用	2011-2016	不适用	23,707.68
3	富春阳光和穆阳府	商品房	自建	不适用	2019-2020	不适用	3,302.60
合 计							54,390.32

(6) 其他债权投资

2019 年和 2020 年末，公司可供出售金融资产分别为 15,140.77 万元和 17,746.98 万元。公司可供出售金融资产为可供出售债务工具，主要为公司子公司五福资产管理有限公司购买的银行债权资产。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的新金融工具准则，将原可供出售金融资产调整到其他债权投资和其他权益工具投资。

发行人 2021 年末其他债权投资余额为 14,957.43 万元，明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目	期末余额
1	工行债权包	3,886.80
2	农发行债权包	6,672.67
3	中信达债权包	3,912.22
4	麒荣贸易债权包	185.74
5	中银福建国企债 C	300.00
	合计	14,957.43

(7) 长期股权投资

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司长期股权投资分别为 35,717.62 万元、58,060.02 万元和 56,789.02 万元。2020 年较 2019 年增加 22,342.40 万元，主要原因是 2020 年公司对联营企业福安正威新材料有限公司的追加投资。

表、发行人 2021 年末长期股权投资构成明细

单位：万元

序号	被投资单位	投资比例	期末余额	减值准备
1	福安市中闽水务有限责任公司	44.44%	6,504.97	
2	福安市白马港铁路支线有限公司	40.00%	7,280.45	
3	福安市世城房地产开发有限公司	31.00%	13,200.00	

4	福安市益卓商贸有限公司	20.00%	22.63	
5	福安绿水源水利投资发展有限公司	49.00%	20,063.62	
6	福安市宏鑫投资开发有限公司	20.00%	647.14	
7	福安市恒旺投资开发有限公司	44.44%	6,509.67	
8	宁德福投新能源投资有限公司	33.33%	6,977.28	
	合计		56,789.02	

(8) 投资性房地产

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司投资性房地产余额分别为 29,276.59 万元、30,836.17 万元和 38,341.64 万元。

表、发行人 2021 年末投资性房地产情况表

单位：万元

序号	项目	类别	金额
1	投资性房地产	房屋、建筑物	37,125.96
2	投资性房地产	土地使用权	3,968.97
	原值合计		41,094.93
3	减：折旧、摊销		2,753.29
	账面价值合计		38,341.64

表、2021 年末投资性房地产明细

单位：万元

序号	产权证号	面积 (m²)	土地性质	取得方式	位置	入账方式	证载用途	账面价值 (万元)	出让金	是否抵押
1	闽（2018）福安市不动产权第 0007262 号	土地 59,679.37 房屋 34,119.74	出让	协议转让	赛岐开发区工业园区 104 国道边	成本法	工业用地/工业厂房/宿舍	3,918.49	已缴纳	否
2	闽（2018）福安市不动产权第 0007093 号	土地 47,879.60 房屋 20,760.00	出让	协议转让	甘棠镇北部 104 国道东侧 L 地块	成本法	工业用地/厂房	2,118.61	已缴纳	否
3	闽（2018）福安市不动产权第 0005483 号	土地 13,055.59 房屋 10,080.18	出让	协议转让	赛岐开发区赛江大道南路 88 号	成本法	工业用地/工业厂房	3,010.62	已缴纳	否
4	闽（2018）福安市不动产权第 0005495 号	土地 14,929.04 房屋 26,867.65	出让	协议转让	赛岐开发区赛江大道南路 86 号	成本法	工业用地/办公用房、工业厂房			否
5	闽（2019）福安市不动产权第 0006042 号	土地 19,061.36	出让	协议转让	城南办事处程家垵村桥里山	成本法	工业用地	895.94	已缴纳	否
6	闽（2019）福安市不动产权第 0006043 号	土地 25,966.64	出让	协议转让	城南办事处程家垵村桥里山	成本法	工业用地			
7	闽（2018）福安市不动产权第 0007729 号	土地 28,001.10 房屋 10,440.00	出让	协议转让	福安市甘棠镇工贸区	成本法	工业用地/工业厂房	1,340.14	已缴纳	否

序号	产权证号	面积 (m²)	土地性质	取得方式	位置	入账方式	证载用途	账面价值 (万元)	出让金	是否抵押
8	闽(2019)福安市不动产权第 0002994 号	土地 21,665.30	出让	协议转让	甘棠镇北部 104 国道东侧 I 地块	成本法	工业用地	506.97	已缴纳	否
9	闽(2020)福安市不动产权第 0002487 号	土地 40,632.30 房屋 16,317.00	出让	协议转让	甘棠镇北部 104 国道东侧 G2 地块	成本法	工业用地/工业厂房	3,463.08	已缴纳	否
10	闽(2021)福安市不动产权证第 0020433 号	土地 16,699.60 房屋 30,201.89	出让	协议转让	城阳镇铁湖机电配套小区 D-09 地块	成本法	工业用地/厂房	4,740.66	已缴纳	是
11	闽(2021)福安市不动产权证第 0020432 号	土地: 50100.28; 房屋: 63210.07	出让	招拍挂	城阳镇铁湖机电配套小区 D-05、D-10、D-12、D-13 地块	成本法	工业用地/厂房	12,723.35	已缴纳	是
12	闽(2021)福安市不动产权证第 0000528 号	土地: 21924.76; 房屋: 19461.21	出让	招拍挂	城阳镇铁湖机电配套小区 E-05-06-12(2) 地块	成本法	工业用地/厂房	5,623.78	已缴纳	否
合 计								38,341.64		

(9) 固定资产

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司固定资产余额分别为 23,668.99 万元、24,347.80 万元和 23,442.21 万元。

表、发行人 2021 年末固定资产明细

单位：万元

序号	项目	类 别	金 额
1	固定资产	房屋及建筑物	16,592.95
2	固定资产	机器设备	2,078.56
3	固定资产	运输设备	13,993.39
4	固定资产	电子设备及其他	7,894.01
	账面原值合计		40,558.91
5	减：累计折旧		17,116.70
	账面净值合计		23,442.21

表：房屋及建筑物明细

单位：万元

序号	产权证号	面积（m²）	取得方式	位置	入账方式	证载用途	账面价值 （万元）	是否抵 押
1	闽（2019）福安市不动 产权第 0012023 号	土地使用权 15.01 m²、房屋面积 106.65 m²	协议购买	福安市赛岐开发区 罗江商贸区滨江花 园 4 栋 4 层 408 号	成本法	住宅用地	5,058.80	否
2	闽（2019）福安市不动 产权第 00003875 号	土地使用权 73.5 m²、 房屋面积 243.88 m²	协议购买	阳头街道鹤翔新城 豪园别墅 13 号	成本法	住宅用地	168.65	否
3	安政国用（2015）第 010168 号	土地使用权面积： 15466.4 m²；房屋面 积：－	自建	福安市湾坞镇梅洋 村 S2 地块	成本法	工业仓储用地	2,712.40	是
4	公交停靠站，车棚等无产权证资产						2,203.17	否
5	水坝、电站等无产权证资产及简易建筑物等						2,539.36	否
合 计							12,682.39	

注：截至 2021 年 12 月 31 日，“安政国用（2015）第 010168 号”土地使用权由于处于抵押状态，未变更最新不动产权证。

(10) 在建工程

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司在建工程余额分别为 11,639.31 万元、11,201.90 万元和 17,639.45 万元。2021 年末较上年末增加 6,437.55 万元，增长 57.47%，主要是发行人福安市甘棠电子科技大学新材料产业园区建设项目、穆阳溪引水工程项目的建设投入。

表、发行人 2021 年末在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目性质	协议签订情况	建设期限	期末余额	减值准备
1	供水工程	供水设施	自建	不适用	2019-2021	460.48	
2	铁湖工业园	园区建设	自建	不适用	2019-2022	176.85	
3	道路工程及其他	园区建设	自建	不适用	2020-2021	578.69	
4	福安市甘棠电子科技大学新材料产业园区建设项目	园区建设	自建	不适用	2020-2023	11,063.61	
5	穆阳溪引水工程	水利工程	自建	不适用	2021-2024	3,136.77	
6	白云山房车基地	旅游设施	自建	不适用	2021-2022	851.49	
7	新能源充电站	基础设施	自建	不适用	2021-2022	865.31	
8	大洋陵园	工程建设	自建	不适用	2021-2023	284.30	
9	停车场项目	基础设施	自建	不适用	2021-2022	260.97	
10	中央厨房项目	基础设施	自建	不适用	2021-2022	397.98	
11	其他	其他	自建	不适用	-	141.69	
合 计						17,639.45	

(11) 无形资产

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司无形资产余额分别为 10,198.90 万元、13,171.40 万元和 14,818.34 万元。无形资产以土地使用权为主。

表、发行人 2021 年末无形资产明细表

单位：万元

序号	项目	类 别	金 额
1	无形资产	土地使用权	17,199.65
2	无形资产	软件	131.28
	账面原值合计		17,330.93
3	减：累计摊销		2,512.59
	账面净值合计		14,818.34

表、截止 2021 年末发行人无形资产中土地资产主要地块明细表

单位：万元

序号	产权证号	面积 (m²)	使用权 类型	取得方式	位置	入账方式	证载用途	单价 (万元)	账面价值 (万元)	出让金	是否抵押
1	安政国用 (2013) 第 4055 号	36,498.00	出让	划拨	晓阳镇下南溪村 (南溪段)	评估法	风景名胜设施用地	0.0817/m²	8,605.44	否	否
2	安政国用 (2013) 第 4042 号	95,802.60	出让	划拨	暮云翔咸福村	评估法	风景名胜设施用地				否
3	闽 (2021) 福安市不动产权证第 0000527 号	14,112.40	出让	招拍挂	铁湖机电配套工业小区 D-03-06 地块	成本法	铁湖机电配套工业小区 D-04-05 地块	0.4801/m²	1206.28	已缴纳	否
4	闽 (2021) 福安市不动产权证第 0002985 号	6,775.80	出让	招拍挂	城阳镇铁湖机电配套工业小区 D-02	成本法	商务金融用地	0.2605/m²	1,633.43	已缴纳	否
5	闽 (2021) 福安市不动产权证第 0002681 号	16,014.40	出让	招拍挂	城阳镇铁湖机电配套工业小区 D-07	成本法	工业用地	0.0805/m²	1,307.37	已缴纳	否
6	闽 (2021) 福安市不动产权证第 0000596 号	16,170.46	出让	招拍挂	铁湖机电配套工业小区 D-04-05 地块	成本法	铁湖机电配套工业小区 D-04-05 地块	0.9903/m²	1,231.39	已缴纳	否
7	办理中	12,238.23	出让	招拍挂	城北街道玉基岭片区	成本法	交通运输用地-交通服务场站用地	0.0505/m²	724.92	已缴纳	否
合 计									14,708.83		

(12) 受限资产情况

截至 2021 年末，发行人资产抵押、质押及其他权利限制合计 140,068.50 万元，具体情况如下：

表、2021 年末公司受限资产情况表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	53,395.04	借款质押、保证金
存货	56,817.14	融资租赁、土地证待办
固定资产	29,131.40	借款抵押、融资租赁
无形资产	724.92	土地证待办
合计	140,068.50	

发行人部分受限资产因发行人借款而向债权人提供的抵质押资产，其中：货币资金 53,318.75 万元、固定资产 2,724.83 万元。发行人对应的借款均按期偿付本息，抵质押资产不存在被处置风险。

发行人部分受限资产因未办理土地权证，其中：存货 4,284.80 万元、无形资产 724.92 万元。该土地均为通过招拍挂取得的土地，已缴纳土地出让金。土地权证按程序在办理中，不存在实质性障碍，亦不存在其他权属争议。

发行人部分受资产因向融资租赁公司售后回租赁，其中存货 52,532.34 万元、固定资产 26,406.57 万元。发行人与融资租赁业务均按合同约定支付租赁款项，该资产不存在被处置风险。

除上述受限资产外，发行人存在以项目应收账款（未来收益权）作为质押物取得质押借款的情况，截至 2021 年末发行人以应收账款（未来收益权）质押取得借款余额 262,858.11 万元。

2、负债结构分析

发行人最近三年末负债结构情况表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	91,465.61	10.33%	84,115.05	10.30%	18,570.00	2.51%
应付票据	-	-	-	-	3,000.00	0.41%
应付账款	3,104.19	0.35%	3,837.12	0.47%	7,852.95	1.06%
合同负债	5,116.01	0.58%				
预收款项	417.46	0.05%	4,767.54	0.58%	10,127.13	1.37%
应付职工薪酬	212.48	0.02%	208.79	0.03%	270.9	0.04%
应交税费	48,259.16	5.45%	31,185.78	3.82%	27,210.53	3.67%
其他应付款	113,219.33	12.79%	101,616.80	12.45%	181,108.67	24.45%
一年内到期的非流动负债	107,986.53	12.20%	97,556.06	11.95%	132,402.32	17.88%
其他流动负债	1,628.30	0.18%	919.93	0.11%	624.32	0.08%
流动负债合计	371,409.08	41.96%	324,207.07	39.72%	381,166.83	51.47%
非流动负债：						
长期借款	266,531.35	30.11%	314,437.33	38.52%	277,100.67	37.41%
应付债券	189,150.32	21.37%	150,000.00	18.38%	-	-
长期应付款	58,006.26	6.55%	27,672.49	3.39%	82,192.17	11.10%
其他非流动负债					170.00	0.02%
非流动负债合计	513,687.93	58.04%	492,109.82	60.28%	359,462.84	48.53%
负债合计	885,097.02	100.00%	816,316.89	100.00%	740,629.67	100.00%

从发行人负债规模来看，发行人近几年负债规模平稳增长，截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，负债总额分别为 740,629.67 万元、816,316.89 万元和 885,097.02 万元。从发行人负债构成来看，截至 2021 年末，发行人流动负债为 371,409.08 万元，占负债总额的比重为 41.96%；发行人非流动负债为 513,687.93 万元，占负债总额的比重为 58.04%，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

(1) 短期借款

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司短期借款余额为 18,570 万元、84,115.05 万元和 91,465.61 万元。

2021 年末，公司短期借款具体明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
质押借款	45,000.00
保证借款	35,194.00
信用借款	11,271.61
合计	91,465.61

(2) 其他应付款

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司的其他应付款分别为 181,108.67 万元、101,616.80 万元和 113,219.33 万元。其他应付款的产生主要是发行人因项目建设、业务开展的需要而与业务合作单位产生的往来款。

2021 年末其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	期末余额
应付利息	0
应付股利	0
其他应付款	113,219.33
合计	113,219.33

发行人其他应付款余额分别为 113,219.33 万元，主要由与其他单位的往来款构成。

表、2021 年末其他应付款明细表

单位：万
元

项目	期末余额
往来款	109,896.44
保证金	2,990.68
其他	332.21
合计	113,219.33

表、2021 年末其他应付款前五大明细表

单位：万

元

名称	期末金额	是否关联方	形成原因	占其他应付款总金额的比例
福安市财政局	52,963.71	是	往来款	46.78%
青拓集团有限公司	20,000.00	否	合作投资款	17.66%
福安市宏鑫投资开发有限公司	19,816.12	是	往来款	17.50%
福建省宁德市鑫泰资源投资发展有限公司	2,474.09	是	往来款	2.19%
福安市粮食和物资储备局	1,660.60	否	往来款	1.47%

(3) 一年到期的非流动负债

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，一年内到期的非流动负债余额为 132,402.32 万元、97,556.06 万元和 107,986.53 万元。

表、2021 年末发行人一年内到期的非流动负债构成明细

单位：万元

项目	期末余额
一年内到期的长期借款	61,201.56
一年内到期的长期应付款	44,177.68
一年内到期的应付债券利息	2,607.29
合计	107,986.53

(4) 长期借款

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司长期借款分别为 277,100.67 万元、314,437.33 万元和 266,531.35 万元。考虑到发行人在建项目资金投入大且建设工期长，较偏重于长期借款融资，符合

公司业务状况和行业特点。

2021 年末发行人长期借款分类如下：

表、2021 年末公司长期借款情况表

单位：万元

项目	期末余额
质押借款	0
抵押借款	0
保证借款	266,531.35
合计	266,531.35

(5) 应付债券

表、2021 年末公司应付债券情况表

单位：万元

项目	期末余额
20 安投 01 (167303.SH)	99,587.18
20 安投 02 (167303.SH)	49,793.34
21 年度第一期债务融资工具	39,769.80
合计	189,150.32

2020 年末公司应付债券余额为 150,000 万元，分别为 2020 年 8 月 21 日福安市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)发行完成,发行规模 10 亿元,债券简称“20 安投 01”；2020 年 11 月 30 日福安市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）发行完成，发行规模 5 亿元，债券简称“20 安投 02”。2021 年 12 月 24 日福安市城市建设投资集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具发行完成，发行规模 4 亿元。

(6) 长期应付款

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，长期应付款余额分别为 82,192.17 万元、27,672.49 万元和 58,006.26 万元。长期应付款主要为发行人融资租赁借款。

表、2021 年末长期应付款情况表

单位：万元

项目	期末余额
融资租赁款	47,761.23
其他	10,245.03
合计	58,006.26

(7) 有息负债情况

截至 2021 年末，发行人总有息债务为 713,140.07 万元。

表、发行人 2021 年末有息债务构成表

单位：万元

项目	2021 年末
短期借款	91,465.61
一年内到期的非流动负债	107,986.53
长期借款	266,531.35
应付债券	189,150.32
长期应付款	58,006.26
合计	713,140.07

表、2021 年末发行人信用融资与担保融资的结构情况

单位：万元

增信方式	借款余额	占比
信用借款	288,714.37	40.48%

保证借款	105,492.59	14.79%
抵押借款	830.00	0.12%
质押借款	28,910.00	4.05%
保证+抵押借款	10,245.00	1.44%
保证+质押借款	278,948.11	39.12%
总计	713,140.07	100.00%

表、2021 年末发行人有息债务明细

单位：万元

序号	债务人	债权人	余额	利率	起始日	到期日	增信方式
银行借款							
1	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	745.89	4.05	2021/4/28	2022/4/27	信用借款
2	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	601.89	4.05	2021/9/29	2022/9/28	信用借款
3	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	1,896.96	4.05	2021/9/16	2022/9/15	信用借款
4	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	135	4.05	2021/3/19	2022/3/18	信用借款
5	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	151.9	4.05	2021/6/29	2022/6/28	信用借款
6	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	2,125.00	4.05	2021/11/2	2022/11/1	信用借款
7	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	230	5.14	2015/10/30	2022/12/29	抵押借款
8	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	600	5.14	2016/5/30	2022/12/29	抵押借款
9	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	98	4.05	2021/5/27	2022/5/26	信用借款
10	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	199.92	4.05	2021/11/30	2022/11/17	信用借款
11	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	1267.05	4.05	2021/9/22	2022/9/16	信用借款

12	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	294	4.05	2021/1/15	2022/1/12	保证借款
13	福安市水利投资有限公司	中国农业发展银行福安市支行	5,300.00	4.9	2017/5/10	2029/5/9	保证+质押借款
14	福安市水利投资有限公司	福建海峡银行福安支行	50	5.95	2021/2/2	2022/2/2	信用借款
15	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	12200	5.39	2015/9/14	2030/9/13	保证+质押借款
16	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	28000	4.9	2016/12/28	2031/12/26	保证+质押借款
17	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	9200	4.9	2016/12/27	2029/12/26	保证+质押借款
18	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行福安支行	6,000.00	4.2	2020/3/17	2023/3/16	保证借款
19	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行福安支行	3,700.00	4.2	2020/3/18	2023/3/17	保证借款
20	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行福安支行	11,000.00	4.5	2021/9/15	2022/9/14	保证借款
21	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行福安支行	9,000.00	4.5	2021/9/14	2022/9/13	保证借款
22	福安市城市建设项目管理有限公司	厦门国际银行宁德分行	4,428.00	5.9	2020/4/24	2022/4/24	保证借款
23	福安市城市建设项目管理有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	45,000.00	4.8	2020/2/27	2023/2/27	保证+质押借款
24	福安市城市建设项目管理有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	9,900.00	5.35	2021/7/20	2022/7/20	保证借款
25	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	16,750.00	4.35	2016/6/27	2034/6/26	保证+质押借款
26	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	11,140.00	4.35	2016/6/27	2034/6/26	保证+质押借款
27	福安市城投实业有限公司	厦门银行宁德分行	3,000.00	4.99	2021/3/10	2022/7/19	保证借款

28	福安市城投实业有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	3,000.00	4.9	2021/8/10	2022/12/24	信用借款
29	福安市城投实业有限公司	兴业银行股份有限公司福安支行	1,000.00	3.85	2021/11/22	2022/11/21	信用借款
30	福安市福兴交通公路发展有限公司	中国农业发展银行福安市支行	3,180.00	5.39	2015/9/7	2023/9/6	保证+质押借款
31	福安市公共交通公司	中国银行股份有限公司福安支行	83.33	4.9	2019/3/5	2022/3/5	保证借款
32	福安市公共交通公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	668	4.9	2021/12/7	2022/12/7	保证借款
33	福安市公共交通公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	332	5.5	2021/3/4	2022/3/4	保证借款
34	福安市公共交通公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	909.78	5.45	2021/5/28	2026/5/28	保证借款
35	福安市公共交通公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	190.30	5.45	2021/8/10	2026/6/23	保证借款
36	福安市公共交通公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	248.99	5.45	2021/6/23	2026/6/23	保证借款
37	福安市公共交通公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	1,000.00	5.45	2021/6/22	2022/6/22	保证借款
38	福安市五福资产管理有限公司	福安市农村信用合作联社	23,604.00	4.75	2017/12/29	2022/6/25	保证借款
39	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	13,800.00	4.7	2020/4/28	2034/12/29	保证借款
40	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	300.00	5.145	2016/2/25	2026/2/24	质押借款
41	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	3,100.00	5.145	2015/10/15	2025/10/14	质押借款

42	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	7,000.00	4.45	2015/10/28	2025/10/27	质押借款
43	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	950.00	5.145	2016/6/30	2026/6/29	质押借款
44	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	9,460.00	5.145	2016/11/29	2026/11/28	质押借款
45	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	8,100.00	5.145	2017/12/20	2027/12/19	质押借款
46	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	133,778.11	4.9	2016/1/29	2034/1/27	保证+质押借款
47	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	14,400.00	4.9	2017/3/31	2032/3/29	保证+质押借款
48	天湖房地产有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	500.00	4.5	2021/12/24	2036/12/9	保证+抵押借款
49	天湖房地产有限公司	福安市农村信用合作联社	9,745.00	5.35	2021/8/31	2025/7/23	保证+抵押借款
50	福安市城投置业有限公司	福安市农村信用合作联社	535.40	4.65	2021/12/23	2026/12/22	保证借款
51	福安市白云山风景名胜旅游区旅游开发有限公司	中国农业银行股份有限公司福安市支行	300.00	4.65	2021/12/22	2036/8/11	保证借款
	小计		419,198.52				
债券融资							
1	福安市城市建设投资集团有限公司	20 安投 02	50,000.00	6.75	2020/12/2	2023/12/2	信用借款
2	福安市城市建设投资集团有限公司	20 安投 01	100,000.00	6.47	2020/8/21	2023/8/21	信用借款
3	福安市城市建设投资集团有限公司	21 福安城投 PPN001	40,000.00	5.99	2021/12/24	2024/12/24	信用借款
	小计		190,000.00				
其他债务							
1	福安市城市建设投资集团有限公司	福建省城乡综合开发投资有限责任公司	13,000.00	4.99	2015/4/30	2035/4/29	保证借款

2	福安市城市建设投资集团有限公司	平安国际融资租赁（天津）有限公司	16,710.84	5.27	2021/5/27	2024/5/27	信用借款
3	福安市城市建设投资集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	8,000.00	7.12	2021/6/26	2024/6/24	信用借款
4	福安市城市建设投资集团有限公司	平安国际融资租赁（天津）有限公司	4,468.27	7.17	2019/9/27	2022/9/27	信用借款
5	福安市城市建设投资集团有限公司	东航国际融资租赁有限公司	9,900.00	7.3	2021/8/27	2022/8/10	信用借款
6	福安市城市建设投资集团有限公司	东航国际融资租赁有限公司	5,100.00	7.26	2021/10/28	2022/10/10	信用借款
7	福安市城市建设投资集团有限公司	中远海运租赁有限公司	8,000.00	7.26	2021/11/15	2024/11/14	信用借款
8	福安市水利投资有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	900.00	1.2	2015/11/22	2025/11/22	信用借款
9	福安市城市建设项目管理有限公司	远东国际租赁有限公司	6,990.15	6.92	2019/12/5	2022/12/5	信用借款
10	福安市城市建设项目管理有限公司	远东国际租赁有限公司	7,611.97	6.42	2021/2/5	2024/2/5	信用借款
11	福安市城市建设项目管理有限公司	远东国际租赁有限公司	8,305.66	7.82	2021/7/29	2024/7/29	信用借款
12	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农发重点基金有限公司	2,000.00	1.2	2015/9/30	2025/9/30	信用借款
13	福安市安居房地产开发有限公司	福建大华弘福融资租赁股份有限公司	353.23	8.99	2018/12/28	2023/12/15	信用借款
14	福安市公共交通公司	远东国际租赁有限公司	3,498.79	9.1	2019/11/22	2022/11/22	保证借款
15	天湖房地产有限公司	福安市扶贫开发领导小组办公室	4,690.00	8	2020/12/23	长期	信用借款
16	天湖房地产有限公司	福安市农业农村局	2,655.03	8	2020/12/23	长期	信用借款
	小计		102,183.94				
	合计		711,382.46				

注：发行人有息债务明细合计金额 711,382.46 与有息债务余额 713,140.07 万元差异 1,757.61 万元，原

因为报表科目根据会计准则要求对应付债券计提了应付债券利息和对债券余额进行账面价值调整。

表、债券存续期有息债务偿还压力测算

单位：万元

债务类别	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度及以上	总计
银行借款	152,667.17	48,767.49	36,946.33	41,971.15	26,199.22	21,100.00	20,500.00	19,700.00	51,347.15	419,198.52
已发行债券	-	150,000.00	40,000.00							190,000.00
其他债务	46,784.97	22,098.67	12,252.56	2,900.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00	5,393.55	96,429.75
本期债券				40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00		200,000.00
总计	199,452.14	220,866.16	89,198.89	84,871.15	68,199.22	63,100.00	62,500.00	60,700.00	56,740.70	905,628.27

3、所有者权益分析

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人所有者权益总额为 623,785.83 万元、636,901.64 万元和 660,578.87 万元。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润构成。报告期内所有者权益保持稳定。

(1) 实收资本

2021 年末，发行人实收资本为 54,600 万元，为福安市财政局以货币方式出资。

表、截至 2021 年末公司实收资本情况表

单位：万元

股东名称	金额	比例
福安市财政局	54,600.00	100.00%
合计	54,600.00	100.00%

(2) 资本公积

2021 年末，发行人资本公积为 438,713.28 万元，占所有者权益比重分别为 66.45%。

表、截至 2021 年末公司资本公积情况表

单位：万元

时间	出资方式	金额（万元）	入账依据	记账科目
以前年度	-	48,361.88	-	-
2012 年	土地使用权	89,555.96	福安市人民政府关于划拨土地使用权的通知（安政文（2012）712 号）	存货
2012 年	土地使用权	28,343.02	福安市人民政府关于府前路地块三旧改造的批复（安政文（2021）102 号）	存货
2017 年	货币资金	58,966.60	福安市财政局关于明确福安市城市建设投资集团有限公司政府资本性投资的通知	货币资金
2017 年	股权	12,913.41	福安市人民政府关于无偿划转股权至福安城投的通知	长期股权投资
2018 年	股权	65,431.00	福安市人民政府专题会议纪要（2018）3 号：关于研究城投集团子公司划转问题的纪要	长期股权投资

时间	出资方式	金额（万元）	入账依据	记账科目
2018 年	货币资金	135,141.41	福安市财政局关于明确福安市城市建设投资集团有限公司政府资本性投资的通知	货币资金
合计		438,713.28	-	-

（3）未分配利润

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人的未分配利润余额为 105,329.49 万元、123,021.06 万元和 144,553.87 万元，公司未分配利润呈上升趋势。

（二）营运能力分析

表、发行人2019-2021年主要营运能力指标表

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率	0.55	0.73	0.83
存货周转率	0.17	0.15	0.10
总资产周转率	0.11	0.10	0.07

从应收账款周转情况来看，最近三年发行人的应收账款周转率分别为 0.83、0.73 和 0.55，应收账款周转率明显下降，主要系发行人近两年工程结算周期较长导致应收账款规模增幅较大所致。

从存货周转情况来看，最近三年发行人的存货周转率分别为 0.10、0.15 和 0.17，整体水平不高。由于公司主营业务涉及领域之项目建设周期较长，工程项目完工后才结转收入及成本，发行人主营业务成本远小于存货的规模，使得报告期内存货周转率较低。

发行人最近三年的总资产周转率分别为 0.07、0.10 和 0.11，整体水平不高，主要是由于发行人从事工程建设业务，资产规模较大所致，相比其他行业较低，符合其行业特征。

（三）盈利能力分析

表、发行人近三年主要盈利能力指标表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	161,668.97	138,907.65	90,696.39
营业外收入	87.24	118.08	179.93
净利润	23,745.70	19,717.36	21,026.43
其中：归属于母公司所有者的净利润	23,608.65	19,568.07	20,358.19
总资产收益率	1.58%	1.40%	1.62%
净资产收益率	3.66%	3.13%	3.42%

发行人主营业务收入和成本主要由工程代建业务构成。近三年，发行人主营业务收入分别为 90,691.70 万元、138,907.65 万元和 161,668.97 万元，其中工程代建收入分别为 76,212.07 万元、119,933.84 万元和 131,055.37 万元，占主营业务收入分别为 84.03%、86.34%和 81.06%。

同时，当地政府近年来给予发行人较大力度的支持，每年均拨付一定的财政补助，近三年，发行人获得政府补助分别为 18,780.10 万元、12,581.46 万元和 21,279.78 万元。

近三年发行人净利润分别为 21,026.43 万元、19,717.36 万元和 23,745.70 万元，近三年平均净利润为 21,496.50 万元，足以支付本期债券一年的利息。近三年发行人净资产收益率分别为 3.42%、3.13%和 3.66%，总资产收益率分别为 1.62%、1.40%和 1.58%，近三年发行人盈利能力较为稳定。

（四）偿债能力分析

发行人近三年末主要偿债能力指标表

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	3.63	3.99	3.23

速动比率	1.56	1.55	1.11
资产负债率	57.26%	56.17%	54.28%
EBITDA	43,239.19	35,045.31	28,512.38
EBITDA 利息保障倍数	1.14	1.47	1.38

从短期偿债指标来看，截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末发行人流动比率分别为 3.23、3.99 和 3.63，速动比率分别为 1.11、1.55 和 1.56。总体而言，从公司流动性指标来看，可变现流动资产对流动负债的覆盖程度较高，因此发行人由于无法偿还到期流动负债而产生的财务风险较小，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人的资产负债率分别为 54.28%、56.17%和 57.26%；2019 年度、2020 年度和 2021 年度 EBITDA 分别为 28,512.38 万元、35,045.31 万元和 43,239.19 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.38、1.47 和 1.14。总体来看，发行人近三年末资产负债率小幅上升，财务结构稳健，近三年度 EBITDA 有所上升，EBITDA 利息保障倍数均大于 1，有较强的偿债能力。

综合来看，发行人整体负债水平适中，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。

（五）现金流量分析

发行人近三年现金流量主要数据表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-22,611.47	-65,832.99	-35,113.82

投资活动产生的现金流量净额	-38,998.24	-29,319.11	-17,845.27
筹资活动产生的现金流量净额	3,598.23	138,436.81	16,979.85
现金及现金等价物净增加额	-58,011.49	43,284.70	-35,979.23

发行人经营活动流入主要来自主营业务收入收到的现金以及收到的往来款，经营活动现金流出主要为主营业务成本、管理费用中有关的现金支出以及支出的往来款项。近三年发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-35,113.82 万元、-65,832.99 万元和-22,611.47 万元，报告期内发行人经营活动产生的现金流量净持续为负，主要是随着公司基础设施建设业务的推进，前期支出较大，已完工的工程尚未完全结算回款，现金流入较少。未来随着应收款项的陆续回款，公司经营性现金流入情况将得到改善。

发行人近三年投资活动产生的现金流量净额分别为-17,845.27 万元、-29,319.11 万元和-38,998.24 万元，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要是发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出和股权投资的投资支出规模较大。

发行人近三年筹资流量净额分别为 16,979.85 万元、138,436.81 万元和 3,598.23 万元。2020 年筹资活动现金流量净额比 2019 年增加 121,456.96 万元活动产生的现金，主要是由于成功发行 2020 年公司债券 15 亿元。发行人现金流入主要来自取得借款收到现金及发行债券收到的现金。发行人目前通过多渠道筹措项目资金，以保障自身快速发展。发行人拥有较好的融资能力，对发行人项目建设支出起到了一定的支撑作用，对发行人经营活动产生了积极的促进作用。但随着公司融资规模的加大，偿还债务和利息支付的现金也逐渐增多。

从总体看，由于发行人承担的业务具有投资规模大、回收周期长

的特点，经营活动产生的现金流量和投资活动产生的现金流量与公司业务的进程有密切的关系。随着未来业务量的增长及大量城市基础设施建设的陆续完工，以及发行人各类应收款项的收回，在可预见的未来，发行人经营活动产生的现金流净额将得到改善，获取现金的能力将得到增强。综合来看，预计未来发行人现金流改善空间较大，可以为公司偿还债务提供良好的保障。

三、发行人对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额 16,376.40 万元，占净资产 2.48%，对外担保主要情况如下：

表、截至 2021 年 12 月末公司对外担保情况表

单位：万元

被担保单位	担保金额(万元)	担保余额(万元)	担保到期日
福建省宁德市鑫泰资源投资发展有限公司	4,800.00	4,800.00	2023-11-23
福建省福安市第一中学	20,000.00	5,000.00	2023-1-9
福建省福安市食品公司	4,000.00	3,700.00	2029-6-27
宁德福投新能源投资有限公司	2,876.40	2,876.40	2033-11-17
小 计	31,676.40	16,376.40	

注：截至 2021 年末，发行人子公司福安市富信融资担保有限公司对外实际提供的融资性担保责任余额为 63,664.36 万元，非融资性担保责任余额为 26,110.94 万元。

四、关联方交易情况

1、关联方名称

(1) 本公司母公司情况

控股股东全称	关联方关系	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
福安市财政局	控股股东	100%	100%

(2) 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见第四条 发行人基本情况。

(3) 本公司的其他重要关联方情况

关联方名称	关联方关系
福安市中闽水务有限责任公司	参股公司
福安市白马港铁路支线有限公司	参股公司
福安市恒旺投资开发有限公司	参股公司
福安市宏鑫投资开发有限公司	参股公司
宁德福投新能源投资有限公司	参股公司
福安绿水源水利投资发展有限公司	参股公司
福安正威新材料有限公司	参股公司
福安市世城房地产开发有限公司	参股公司

2、出售商品与提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
福安市恒旺投资开发有限公司	工程代建	122,188.54	119,933.84	47,182.91

3、截至 2021 年末，合并范围内关联方担保情况

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宁德福投新能源投资有限公司	2,876.40	2020-11-20	2033-11-17	否

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

表、截至 2021 年末发行人关联方应收款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
------	-----	------

		账面余额	坏账准备
应收账款	福安市恒旺投资开发有限公司	261,130.31	
其他应收款	福安市恒旺投资开发有限公司	17,359.16	
其他应收款	福安市世城房地产开发有限公司	1,921.21	

(2) 应付项目

表、截至 2021 年末发行人关联方应付款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	福安市财政局	52,963.71
其他应付款	福安市宏鑫投资开发有限公司	19,816.12

五、发行人重大诉讼或仲裁情况

截至募集说明书签署日，发行人及合并报表范围内子公司在报告期内存在如下重大诉讼或仲裁事项：

1、发行人福安市城市建设投资集团有限公司与金国成建设工程施工合同纠纷案

2012 年 10 月，实事集团建设工程有限公司（以下简称“实事集团”）与福安城投签订《BT 项目投资建设-回购合同书》，约定福安市大剧院、妇幼活动中心及青少年活动中心项目由实事集团融资建设，投资回报率为 8%，工程竣工验收合格后由回购人福安城投以财政性资金回购。福安市青少年与妇幼活动中心主体工程的竣工时间为 2016 年 12 月 23 日，福安市大剧院主体工程的竣工时间为 2017 年 1 月 18 日。项目竣工后经福安城投多次要求，实事集团至今仍未提供竣工图及办理结算所需的完整资料，导致该项目无法办理结算审核，因投资决算金额未明确，故第二、三期回购款无法确定。2021 年 11 月 18

日，金国成向宁德市中级人民法院提起诉讼，称其与实事集团于 2013 年 12 月 30 日签订《项目施工内部责任承包合同》，实事集团将该工程交由金国成施工，诉福安城投欠付实事集团工程款本息范围内向其支付 192,188,615 元。因实事集团进入破产程序，故案件已被移送到温岭市人民法院受理，该案目前尚未开庭。

2、发行人福安市城市建设投资集团有限公司与浙江中源幕墙装饰集团有限公司建设工程施工合同纠纷案

2012 年 10 月，实事集团与福安城投签订《BT 项目投资建设-回购合同书》，约定福安市大剧院、妇幼活动中心及青少年活动中心项目由实事集团融资建设，投资回报率为 8%，工程竣工验收合格后由回购人福安城投以财政性资金回购。福安市青少年与妇幼活动中心主体工程的竣工时间为 2016 年 12 月 23 日，福安市大剧院主体工程的竣工时间为 2017 年 1 月 18 日。项目竣工后经福安城投多次要求，实事集团至今仍未提供竣工图及办理结算所需的完整资料，导致该项目无法办理结算审核，因投资决算金额未明确，故第二、三期回购款无法确定。2021 年 12 月 20 日，浙江中源幕墙装饰集团有限公司向福安市人民法院提起诉讼，称其与实事集团签订《福安市大剧院、妇幼活动中心及青少年活动中心幕墙工程施工合同》，要求实事集团支付工程款 12,253,340 元及利息，要求福安城投在欠付实事集团工程款范围内承担付款义务。因实事集团进入破产程序，故案件已被移送到温岭市人民法院受理，该案目前尚未开庭。

上述两个案件预计开庭后需要委托第三方机构进行结算审核确定工程款数额及回购款金额，城投集团在欠付工程款范围内承担责任。

六、发行人近三年的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人近三年的合并利润表（见附表三）

八、发行人近三年的合并现金流量表（见附表四）

第七条 发行人资信情况

一、发行人信用评级情况

中诚信国际评定福安市城市建设投资集团有限公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定中国投融资担保股份有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）”的债项信用等级为 AAA，该信用等级充分考虑了中投保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券还本付息的保障作用。

（一）评级结论

正面：

1、区域经济稳步增长。近年来福安市经济持续增长，2019~2021 年，福安市地区生产总值分别为 569.01 亿元、600.16 亿元和 680.41 亿元，同比增速分别为 9.9%、10.0%和 6.2%，福安市稳步增长的区域经济水平为公司发展提供了良好的外部环境。

2、区域专营优势。公司作为福安市重要的国有资产经营单位和基础设施建设及公用事业运营主体，承担福安市全市范围内的基础设施代建、保障房建设和供水及水电等任务，同时还涉及粮食销售、公交运营、物业租赁和贸易等领域，在区域内发挥着重要作用，具有区域专营优势。

3、有效的偿债保障措施。2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券由中投保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保措施对债券的还本付息起到了很强的保障作用。

关注：

1、工程代建业务回款较慢，资产流动性弱。近三年公司代建工程业务累计回款 8.31 亿元，回款缓慢，同时存货和应收工程代建款项规模较大，削弱了整体的资产流动性，后续回款情况、结算方式及对权益资本的影响有待关注。

2、面临一定的资本支出压力。近年来，公司承接的工程代建项目较多且投资规模较大，房地产项目和物业租赁项目亦存在较大的资金需求，截至目前在建及拟建项目尚需投资额较大，公司将面临一定的资本支出压力。

3、债务规模快速增长，短期面临一定偿债压力。近年来，持续扩大的项目投资需求推升了公司的总债务规模，公司债务结构以长期债务为主，但近年来到期债务规模较高，同时货币资金受限较多，未使用银行授信额度有限，且资金用途多受特定项目限定，面临一定短期偿债压力。

评级展望：

中诚信国际认为，福安市城市建设投资集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

1、可能触发评级上调因素。区域经济实力显著增强；公司资本实力显著扩充，盈利大幅增长且具有可持续性。

2、可能触发评级下调因素。区域经济大幅下滑，导致股东及各方支持能力下降；公司地位下降，致使股东及各方支持意愿减弱等；公司的财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化，备用流动性减少等。

（二）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信评级将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信评级将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信评级将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信评级，并提供相关资料，中诚信评级将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、已发行尚未兑付的债券

发行人已获批 1 次企业债券，终止审核 1 次，本次为发行人第 3 次申报企业债券，不存在已批未发企业债券额度。截止募集说明书出具日，发行人历史债券融资情况如下表所示：

表、发行人历史债券融资情况

单位：亿元，%

发行主体	债券名称	发行规模	债券余额	债券类别	起息日	到期日	票面利率	偿还情况
福安市城市建设投资集团有限公司	21 福安城投 PPN001	4	4	定向工具	2021-12-24	2024-12-24	5.99	未到偿还日
	20 安投 02	5	5	非公开发行公司债	2020-12-02	2023-12-02	6.75	按期付息
	20 安投 01	10	10	非公开发行公司债	2020-08-21	2023-08-23	6.47	按期付息
	14 安城债	10	0	企业债	2014-08-22	2020-08-22	7.35	已偿还

1、14 安城债于 2018 年 3 月 30 日按照募集说明书和债券持有人

会议规则，召开债券持有人会议，审议通过了《关于提前兑付 2014 年福安市城市建设投资有限公司公司债券的议案》，于 2018 年 5 月 16 日完成兑付，并于 2018 年 5 月 16 日摘牌。

2、2020 年 8 月 21 日，发行人完成福安市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）发行，发行规模 10 亿元，票面利率 6.47%，债券简称“20 安投 01”。

3、2020 年 12 月 2 日，发行人完成福安市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）发行，发行规模 5 亿元，票面利率 6.75%，债券简称“20 安投 02”。

4、2021 年 12 月 24 日，发行人完成福安市城市建设投资集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具发行，发行规模 4 亿元，票面利率 5.99%，债券简称“21 福安城投 PPN001”。

发行人已发行的债券均及时还本付息，未出现违约情况。

除上述产品外，发行人及其下属子公司不存在其它已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

三、发行人银行授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司已获得国家开发银行、中国农业发展银行、农业银行、恒丰银行等主要银行授信总额为 63.06 亿元，其中已使用授信额度 50.57 亿元，未使用授信余额 12.49 亿元，具体授信及使用明细如下：

表、截至 2021 年 12 月末发行人授信情况

单位：万元

银行	授信金额	已使用金额	未使用金额
福安市农村信用合作联社	9,985.00	9,985.00	-
福建海峡银行股份有限公司福安支行	62,383.14	61,340.92	1,042.22
国家开发银行股份有限公司	70,000.00	51,670.00	18,330.00
宁德、福安、福鼎、霞浦、古田、屏南、寿宁、周宁、柘荣信用社	26,100.00	26,100.00	-
兴业银行股份有限公司福安支行	1,000.00	1,000.00	-
中国农业发展银行福安市支行	421,995.61	316,515.62	105,479.99
中国农业银行股份有限公司福安市支行	29,700.00	29,700.00	-
中国银行股份有限公司福安支行	1,000.00	1,000.00	-
厦门国际银行股份有限公司	5,400.00	5,400.00	-
厦门银行股份有限公司宁德分行	3,000.00	3,000.00	-
总计	630,563.76	505,711.55	124,852.21

截至 2022 年 6 月末，发行人银行授信总额为 66.22 亿元，已使用授信额度为 53.90 亿元，剩余未使用授信余额为 12.31 亿元。发行人截至 2022 年 6 月末银行授信明细如下：

单位：万元

贷款银行	授信金额	使用金额	未使用金额
福安市农村信用合作联社	28,435.00	28,075.80	359.20
福建海峡银行股份有限公司福安支行	77,156.64	77,143.46	13.18
国家开发银行股份有限公司	70,000.00	51,670.00	18,330.00
泉州银行股份有限公司宁德分行	12,500.00	12,500.00	0.00
厦门国际银行股份有限公司宁德分行	19,500.00	19,500.00	0.00
厦门银行宁德分行	3,000.00	3,000.00	0.00
兴业银行股份有限公司福安支行	1,000.00	1,000.00	0.00
中国农业发展银行福安市支行	420,864.82	316,452.93	104,411.89
中国农业银行股份有限公司福安市支行	29,700.00	29,700.00	0.00
合计	662,156.46	539,042.19	123,114.27

四、福安市同级企业情况

发行人所在区域为福建省福安市，发行人为福安市最重要、资产规模最大的市属国有企业，是福安市唯一申请发行债券的企业。福安市其他主要同类型企业有 2 家，分别为福安市农垦实业有限公司、福安市中融产业投资有限公司。这 2 家同级企业总资产、净资产、营业收入、净利润均远小于发行人，没有评级且从未申请发行债券。主要同级企业情况如下所示：

单位：亿元

企业名称	2021 年末		2021 年度		截止最新				
	总资产	净资产	营业收入	净利润	主体评级	已发行尚未兑付债券余额	已发行尚未兑付企业债券余额	已批未发债券额度	已批未发企业债券额度
福安市中融产业投资有限公司	3.19	2.39	0.64	0.24	无	无	无	无	无
福安市农垦集团有限公司	6.41	2.91	0.26	- 0.23	无	无	无	无	无

第八条 信息披露安排

一、发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本次债券上市后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对县城新型城镇化建设专项企业债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本次县城新型城镇化建设专项企业债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：李茂雄

电话：0593-6565198

联系地址：福建省宁德市福安市城南街道棠兴路 806 号 21、22 层

二、信息披露内容

发行人将通过定期报告和临时报告的形式及时披露公司信息。定期报告包括年度报告、中期报告；临时报告包括可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻等。

1、定期报告

债券存续期内，发行人应当按以下要求披露定期报告，无法按时披露定期报告的，应当于各定期报告规定的披露截止时间前，披露未按期披露的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。发行人应当披露的定期报告包括如下：

(1) 发行人应当于每年 4 月 30 日前披露上一年的年度报告。年

度报告应当包含报告期内发行人主要情况、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；

(2) 发行人应于每年 8 月 31 日前披露当年的半年度报告；

(3) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的发行人，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

2、临时报告

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，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。上述重大事项包括但不限于：

(1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

(2) 发行人变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

(3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；

(6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

(7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

(10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

三、本次债券本息兑付事项的披露

发行人将在债券登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

如本次债券附利率调整条款，发行人将在利率调整日前，及时披

露利率调整相关事宜。

如本次债券附回售条款，发行人将在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人将及时披露债券回售情况及其影响。

第九条 投资者权利保护机制

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》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请福建海峡银行股份有限公司福安支行作为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在做出相关决策时，请查阅《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》全文。

一、《债权代理协议》主要事项

（一）发行人的权利和义务

1、按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务。

2、于本期债券的募集说明书中有效的披露本协议的内容并约定投资者认购本期债券视作同意债权代理协议，并载明为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》，约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，乙方将协助或代理投资者向发行人追偿。

3、在债券存续期内根据本协议的规定，对债权代理人履行本协

议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：接受乙方对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据乙方的要求，除涉及甲方商业秘密外，提供业务数据和财务报表等有关资料。

4、在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，甲方应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内将该重大事件书面报告乙方。该等重大事件包括：

- 1) 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；
- 2) 提供信贷支持的银行发生影响其履行发放信贷支持的重大变化；
- 3) 订立可能对甲方本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；
- 4) 发生重大亏损或者遭受重大损失；
- 5) 减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等；
- 6) 发生重大仲裁、诉讼；
- 7) 拟进行重大债务重组；
- 8) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

（二）债权代理人的权利和义务

1、为维护本期债券债权人利益，乙方作为债券投资者的债权代理人，代理债券投资者行使权利，并对债券投资者履行代理职责，具体如下：

- 1) 监督甲方的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、监督监管账户及偿债账户；有权向甲方提出查询事项，包括但不限于甲方的有关业务数据及财务报表，督促甲方按《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

2) 当甲方未遵守有关法律法规的规定, 或未遵守募集说明书及本协议的约定, 或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时, 有权督促、提醒甲方, 并及时向债券持有人披露。

3) 当甲方未按照募集说明书约定使用募集资金的, 乙方有权要求资金监管人拒绝甲方的划款指令。

4) 为维护本期债券投资者利益, 在甲方未能按期还本付息时, 乙方根据《2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

2、乙方作为债券投资者的债权代理人享受以下权利:

收取乙方为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用(包括但不限于追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等)。该等费用视为全体债券投资者对甲方的债权, 甲方应当在乙方提出要求时及时支付。在甲方未能偿还债券项下债务时, 乙方有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

二、《债券持有人会议规则》主要事项

(一) 债券持有人会议的权限范围

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议, 但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率;

2、在发行人不能偿还本期债券本息时, 决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息, 决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序;

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使;

4、决定变更债权代理人；

5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

第六条 债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

第七条 在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、变更、解聘债权代理人；
- 5、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- 1、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 2、债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 3、单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 4、法律、法规规定的其他机构或人士。

第八条 债券持有人会议的召集方式规定如下：

- 1、发生第七条规定的事项之日起 15 日内，债权代理人应以公告

方式发出召开债券持有人会议的通知。

2、发生第七条规定的事项之日起 15 日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

5、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

6、发生第七条规定的事项之日起 15 日内，单独代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

第九条 发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

第十条 债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- 1、会议召开的时间、地点和方式；
- 2、会议拟审议的事项；

3、确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

4、代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5、召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

第十一条 会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

第十二条 债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

第十三条 债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第七条的规定决定。单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

第十四条 债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

第十五条 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 天公告并说明原因。

（三）议案、委托及授权事项

第十六条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十七条 单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的

债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第七条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

第十八条 债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

第十九条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人(或其法定代表人、负责人)依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代

理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

第二十条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1、代理人的姓名；
- 2、是否具有表决权；
- 3、分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4、投票代理委托书签发日期和有效期限；
- 5、委托人签字或盖章。

第二十一条 投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

（四）债券持有人会议的召开

第二十二条 债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

第二十三条 每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、

监票，律师负责见证表决过程。

第二十四条 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

第二十五条 债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

第二十六条 债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决，可以通过现场和非现场方式（包括但不限于邮件、传真、邮寄等通讯方式）参与投票。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

第二十七条 下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

- 1、债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；
- 2、上述股东及发行人的关联方。

第二十八条 债券持有人会议决议须经持有本期债券未偿还二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

第二十九条 债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务

关系的，除法律、《办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

1、如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

2、如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

第三十条 债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

第三十一条 会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- 1、会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- 2、会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- 3、本次会议见证律师和监票人的姓名；
- 4、出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例；
- 5、对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- 6、债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- 7、法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

第三十二条 债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书

等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

第三十三条 召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地监管机构及本期债券交易的场所报告。

第十条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩和募投项目良好的投资收益为本期债券的到期偿还创造基础条件，并积极采取有力措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、偿债保障制度性安排

（一）债权代理人

为了维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人的不确定性，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请福建海峡银行股份有限公司福安支行担任本期债券的债权代理人，签署了《2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》。债权代理人在本期债券存续期限内，依据协议的约定代行债券持有人的权利，维护债券持有人的利益。

（二）债券持有人会议规则

为了保护债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，发行人与债权代理人制定了《债券持有人会议规则》。债券持有人会议的权限范围如下：1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；4、决定变更债权代理人；5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情

形。

（三）设置资金监管账户

发行人已设置资金监管账户，与福建海峡银行股份有限公司福安支行签订了资金账户监管协议，监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取、划转。

二、本期债券偿付计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为4.4亿元，债券期限为7年，本期债券同时设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期的第3年末至第7年末，每年分别偿付本期债券发行面值的20%、20%、20%、20%和20%。

发行人在综合考虑以往的经营状况和未来发展规划的基础上，通过认真分析本期债券的还本付息情况和债券存续期内发行人现金流状况，对本期债券的按期偿付作出细致安排。

（二）偿债资金的安排

针对发行人未来财务状况、募集资金投资项目情况以及本期债券期限结构的特点，发行人为本期债券的偿付建立起了以公司日常经营收入、募集资金投资项目收益、流动性管理和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。本期债券偿债资金来源主要包括：

- 1、募投项目的经营收入；
- 2、发行人日常经营所获得收入；
- 3、银行可用贷款授信额度。

（三）偿债人员的安排

发行人将成立由总经理为组长，以公司副总经理为组员的债券偿付工作小组，全面负责与本期债券相关的偿债资金安排、信息披露、偿债资金的划转等工作。偿债工作小组将在每年年初对当年应偿付债券本息的资金来源，偿债资金的划付提前做好安排，确保偿债账户中有足额的资金。

（四）设立偿债账户

为确保本次债券本息按期兑付，发行人将在监管银行设立偿债账户，用于归集本息兑付款。

三、增信措施

本期债券发行规模 4.4 亿元，由中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）中国投融资担保股份有限公司基本情况

1、中投保基本信息

名称：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：段文务

注册资本：450,000 万元

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；投资及

投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）

中投保于 1993 年经国务院批准，由财政部、原国家经贸委发起设立，控股股东为国家开发投资集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。中投保是以信用担保为主营业务的全国性专业担保机构。中投保于 1998 年加入世界三大担保和信用保险联盟之一的“泛美担保协会”，是我国两岸三地唯一的会员；于 2004 年 3 月正式成为美国保险监督官协会(NAIC)会员；于 2006 年 12 月成为美国保证和忠诚保证协会会员。

2、中投保财务情况

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对中投保出具的 2021 年度审计报告（安永华明（2022）审字第 61243993_A01 号），截至 2021 年 12 月 31 日，中投保的总资产为 262.56 亿元，负债合计 151.22 亿元，所有者权益为 111.35 亿元。2021 年营业收入为 23.81 亿元，净利润为 8.07 亿元。

3、中投保资信情况

2022 年 6 月，经中诚信综合评定，中投保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。中投保提供的全额不可撤销连带责任保证担保能够为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

4、中投保债券发行情况

截至本募集说明书签署之日，中投保处于存续期的债券基本情况

如下：

证券简称	证券类别	发行日期	发行期限	票面利率 (当期)%	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)
22 中保 01	公司债	2022-03-10	5	3.20	5	5
21 中保 01	公司债	2021-06-22	5	3.50	5	5
19 中保 01	公司债	2019-03-27	5	3.00	25	25
20 中保 Y1	公司债	2020-08-26	3+3+N	4.47	30	30
17 中保 Y2	公司债	2017-10-25	5+5+N	5.49	5	5

5、中投保担保合规性

根据《融资担保公司监督管理条例》、《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》等规定，融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍；融资担保公司对同一被担保人的担保责任余额与融资担保公司净资产比例不得超过 10%，对同一被担保人及其关联方的担保责任余额与融资担保公司净资产的比例不得超过 15%，对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款集中度时，责任余额按照在保余额的 60% 计算。

截至 2021 年 12 月末，中投保母公司净资产为 105.67 亿元，扣除对其他融资担保公司的股权投资后为 95.32 亿元。中投保 2021 年 12 月末融资性担保责任余额为 471.03 亿元，中投保母公司净资产扣除对其他融资担保公司的股权投资后为 95.32 亿元，融资性担保业务放大倍数为 4.94 倍。中投保融资性担保业务放大倍数符合《融资担保公司监督管理条例》、《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》等规定。

根据中投保 2021 年 12 月末净资产计算，中投保对主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保提供担保时，对同一被担保人的最大承保额指标为 15.89 亿，对同一被担保人及其关联方的最大承保额指标为 23.83 亿。中投保仅对发行人本次债券发行提供融资担保服务，不存

在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。本次担保拟担保债券额度为 5.60 亿元，按照《条例》计算，担保生效后担保责任余额占中投保净资产比例为 3.52%。中投保 2021 年 12 月末的同一被担保人的担保责任余额符合上述监管指标要求。本次债券发行后，仍然满足上述集中度指标要求。

中投保作为本次债券担保人，本次债券申报及发行时，相关业务指标均符合《融资担保公司监督管理条例》、《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》的相关要求，准确合规。

（二）担保函主要内容

中国投融资担保股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中国投融资担保股份有限公司已出具担保函，担保函的主要内容如下：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过【7】年期企业债券，发行面额总计不超过人民币【56,000.00】万元（在上述金额和期限内，最终以国家发展和改革委员会的注册通知文件及实际发行情况为准），【名称为“2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券”】，/可一次性或分期发行】。

第二条 被担保的债券利率、还本付息方式

本次债券票面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，以市场化方式确定发行利率。还本付息要求如下：本次债券在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本次债券存续期第 3 年末起至第 7 年末止，分别偿还本次债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应

付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

第三条 债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

第四条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第五条 保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时，如发行人未全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

第六条 保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金（发行人、主承销商或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向债券持有人支付的赔偿金不属于保证范围）、实现债权的费用（律师费除外）和其他应支付的费用。

第七条 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

第八条 财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第九条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第六条规定的范围内继续承担保证责任。

第十条 主债权的变更

本次债券利率、期限、还本付息方式等经国家发展和改革委员会批准发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

四、其他偿债保障措施

（一）良好的经营情况和稳健的财务结构是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人作为福安市城市基础设施建设等相关业务的重要运营主体，在福安市基础设施建设领域占有重要地位，主要优势体现独特的区位优势和资源优势、政府支持优势和较强的融资能力和信用优势等。2019 年度、2020 年度及 2021 年度，发行人分别实现营业收入 90,696.39 万元、138,907.65 万元和 161,668.97 万元；净利润分别为 21,026.43 万元、19,717.36 万元和 23,745.70 万元。

发行人整体财务结构稳健，截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人的资产负债率分别为 54.44%、56.17%和 57.26%，长期偿债能力较强。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1,545,675.89 万元，其中流动资产为 1,349,523.82 万元，占资产总额的比重为

87.31%，流动资产占比较高。

（二）募投项目的收益为本期债券还本付息提供了重要保障

本期债券募集资金投资项目为福安市穆阳溪引水一期工程建设项目，该项目建成后，可实现供水销售等经营收入。根据测算，债券存续期内募投项目净收益为 17,726.00 万元，项目收益能够覆盖本期债券利息。

（三）畅通的外部融资渠道进一步增强了发行人的偿债能力

发行人承担的城市基础设施建设项目具有资金需求量大、建设周期长的特征，需要持续且有力的外部融资环境支持。发行人与多家银行及其他金融机构建立了良好的合作关系，具有较强的外部融资能力。如果由于意外情况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期债券还本付息所需资金。总体而言，发行人具备较强的融资能力。

（四）聘请债权代理人保障债券持有人的利益

发行人已与债权代理人福建海峡银行股份有限公司福安支行签署《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障企业债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

第十一条 法律意见

发行人聘请福建凡圃律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）之法律意见书》。经合理查验，福建凡圃律师事务所认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

（二）发行人本期债券发行已经其董事会和股东会决议同意，决议的程序和内容合法、有效。

（三）发行人的本期债券尚需取得国家发改委的注册通知，发行人本期债券发行尚需经国家发改委备案等相关前置工作。

（四）发行人的本期债券发行符合相关法律、法规规定的实质条件。

（五）发行人本期债券募集资金所使用的项目已经获得相关主管部门的核准或备案，符合国家宏观调控政策和产业政策，项目所需必要审批手续齐全，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（六）发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、法律服务机构、资金监管银行具备担任本期债券发行中介机构的主体资格和从业资格，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（七）本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本期债券《募集说明书》内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定。综上，发行人具备发

行本次债券的主体资格，符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2008]7 号《通知》、发改办财金[2010]2881 号《通知》、发改办财金[2015]1327 号《通知》、发改办财金[2015]3127 号《通知》等有关法律、法规和国家发改委规范性文件关于发行企业债券的实质性条件，发行人实施本期债券的发行方案不存在法律障碍，待国家发改委审批同意后即可实施。

第十二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：福安市城市建设投资集团有限公司

住所：福建省宁德市福安市城南街道棠兴路806号21,22层

法定代表人：何华

联系人：李茂雄

联系地址：福建省宁德市福安市城南街道棠兴路806号21,22层

电话：0593-6565198

邮编：355000

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

联系人：郭明亮、刘华志、卢熠、陈少山、陈元春

联系地址：福建省福州市台江区江滨中大道兴业银行大厦18层

电话：0591-83517165

传真：0591-87527069

邮编：350003

三、托管人

（一）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10号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负责人：高斌

联系人：刘莹

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所流通场所：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

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

负责人：赵庆军

联系人：赵庆军

联系地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

电话：010-88395449

传真：88312386

邮编：100073

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦8楼

法定代表人：闫衍

联系人：李龙泉

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

七、法律顾问：福建凡圃律师事务所

住所：福建省宁德市北湖滨路东城国际12幢303

负责人：彭崇泉

联系人：彭崇泉

联系地址：福建省宁德市北湖滨路东城国际12幢303

电话：13905038766，0593-2886696

邮编：352100

八、债权代理人：福建海峡银行股份有限公司福安支行

住所：福建省福安市富阳路“水岸明珠”商住大厦裙楼一二层

负责人：王修祯

联系人：陈日昇

联系地址：福建省福安市富阳路“水岸明珠”商住大厦裙楼一二层

电话：0593-6505515

传真：0593-6505560

九、担保人：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦写字楼9层

法定代表人：段文务

联系人：陈铮

联系地址：北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦写字楼9层

联系电话：010-88822604

传真：010-68437040

邮政编码：100048

第十三条 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

本期公开发行业务新型城镇化建设专项企业债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、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，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本期县城新型城镇化建设专项企业债券的各项支付不构成抵销。

（一）增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），金融业自 2016 年 5 月 1 日起适用的流转税由征营业税改征增值税。

（二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业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、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对企业债券在交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书发布之日投资者买卖、曾与或继承企业债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关企业债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

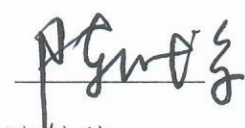
投资者所应缴纳的税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

第十四条 发行人董事、监事及高级管理人员声明

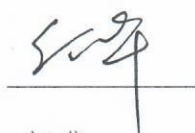
发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

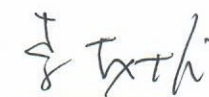
全体董事签字：



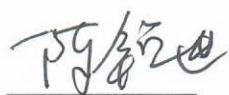
陈胜荣



何华



李茂雄



陈锐进



范兰凤



李潇

福安市城市建设投资集团有限公司



发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

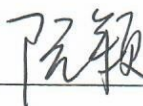
全体监事签字：



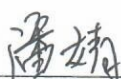
陈赫雄



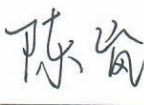
李茂林



阮颖



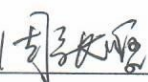
潘婧



陈岚



林芝



周张煌

福安市城市建设投资集团有限公司



2022年12月2日

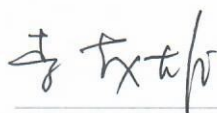
发行人高级管理人员声明

本公司全体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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签字：



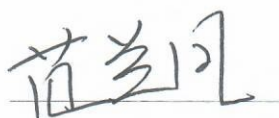
何华



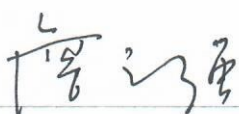
李茂雄



陈锐进



范兰凤



詹之强

福安市城市建设投资集团有限公司



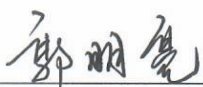
2022年12月2日

第十五条 中介机构声明

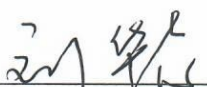
主承销商声明

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。

项目负责人签字:



郭明亮



刘华志

法定代表人或授权代表签字:



黄德良



华福证券有限责任公司

2022 年 12 月 2 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 2023 年 4 月 30 日止。

授权人:

A handwritten signature in black ink, appearing to be '黄金琳' (Huang Jinlin), is written over the '授权人:' label.

被授权人:

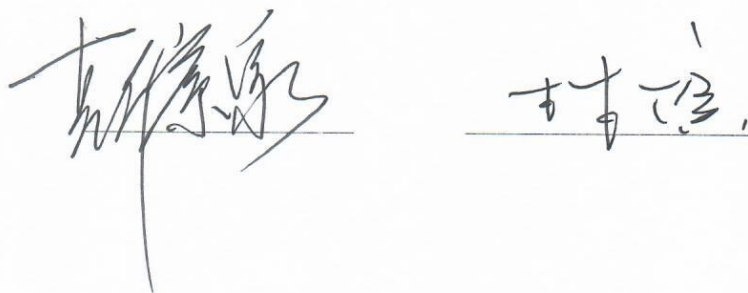
A handwritten signature in black ink, appearing to be '黄德良' (Huang Deliang), is written over the '被授权人:' label.

签发时间: 2022.5.31

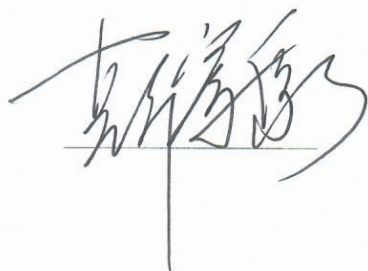
发行人律师声明

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。本所及签字律师对企业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。

经办律师签字：



律师事务所负责人签字：



福建凡圃律师事务所
2022年12月2日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读 2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业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福安市城市建设投资集团有限公司 2021 年度、2020 年度、2019 年度审计报告（亚会审字（2022）第 01320026 号、亚会审字【2021】第 01350022 号、亚会 A 审字【2020】1806 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用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：

李志强

罗建平

会计师事务所负责人签字：

赵庆军

亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）



2022 年 11 月 18 日

资信评级机构声明

本机构及签字的信用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。本机构及签字的信用评级人员对企业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。

签字资信评级人员签字：

刘凯

孙悦

刘凯

孙悦

资信评级机构负责人签字：

周强

中诚信国际信用评级有限责任公司

2022年12月2日



第十六条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的注册文件；
- (二) 发行人关于本期债券发行的股东批复；
- (三) 《2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书》；
- (四) 发行人2019-2021年经审计的财务报告；
- (五) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 福建凡圃律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集资金账户监管协议》；
- (八) 《2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券偿债账户监管协议》；
- (九) 《2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网址查阅上述备查文件：

- (一) 福安市城市建设投资集团有限公司

联系人：李茂雄

联系地址：福建省宁德市福安市城南街道棠兴路806号21,22层

电话：0593-6565198

邮编：355000

（二）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

联系人：郭明亮、刘华志、卢熠、陈少山、陈元春

联系地址：福建省福州市台江区江滨中大道兴业银行大厦18层

电话：0591-83517165

传真：0591-87527069

邮编：350003

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本募集说明书全文：

（一）国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

（二）中央国债登记结算有限责任公司

网址：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型
城镇化建设专项企业债券（第一期）发行网点表

2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设
专项企业债券（第一期）发行网点表

地点	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
上海市	华福证券有 限责任公司	投资银行条 线事业部	上海市江宁路 168 号（上海兴业大 厦）	武舟	021-22018298

附表二：发行人近三年的合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	116,621.79	174,838.23	129,595.18
应收账款	351,538.67	236,746.07	143,758.71
预付款项	34,659.04	16,516.10	23,094.58
其他应收款	76,294.82	69,925.75	123,218.02
存货	769,484.99	791,255.53	808,733.38
其他流动资产	924.51	3,256.52	3,864.06
流动资产合计	1,349,523.82	1,292,538.20	1,232,263.92
非流动资产：			
可供出售金融资产		17,746.98	15,140.77
其他债权投资	14,957.43		
长期应收款	6,255.00	4,455.00	4,375.00
长期股权投资	56,789.02	58,060.02	35,717.62
其他权益工具投资	22,933.00		
投资性房地产	38,341.64	30,836.17	29,276.59
固定资产	23,442.21	24,347.80	23,668.99
在建工程	17,639.45	11,201.90	11,639.31
无形资产	14,818.34	13,171.40	10,198.90
长期待摊费用	103.04	145.75	188.56
递延所得税资产	872.94	715.31	1,945.85
其他非流动资产			-
非流动资产合计	196,152.07	160,680.33	132,151.58
资产总计	1,545,675.89	1,453,218.53	1,364,415.50
流动负债：			
短期借款	91,465.61	84,115.05	18,570.00
应付票据	0.00	-	3,000.00
应付账款	3,104.19	3,837.12	7,852.95
预收款项	417.46	4,767.54	10,127.13
应付职工薪酬	212.48	208.79	270.9
应交税费	48,259.16	31,185.78	27,210.53
其他应付款	113,219.33	101,616.80	181,108.67
一年内到期的非流动负债	107,986.53	97,556.06	132,402.32
其他流动负债	1,628.30	919.93	624.32
流动负债合计	371,409.08	324,207.07	381,166.83
非流动负债：	0.00		
长期借款	266,531.35	314,437.33	277,100.67
应付债券	189,150.32	150,000.00	

长期应付款	58,006.26	27,672.49	82,192.17
递延收益	0.00	-	-
其他非流动负债	0.00	-	170
非流动负债合计	513,687.93	492,109.82	359,462.84
负债合计	885,097.02	816,316.89	740,629.67
股东权益：			
实收资本	54,600.00	54,600.00	54,600.00
资本公积	438,713.28	438,713.28	438,713.28
盈余公积	15,614.03	13,538.20	11,661.70
未分配利润	144,553.87	123,021.06	105,329.49
归属于母公司股东权益合计	653,481.18	629,872.53	610,304.46
少数股东权益	7,097.69	7,029.11	13,481.37
股东权益合计	660,578.87	636,901.64	623,785.83
负债和股东权益总计	1,545,675.89	1,453,218.53	1,364,415.50

附表三：发行人近三年的合并利润表

单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	161,668.97	138,907.65	90,696.39
减：营业成本	135,654.47	118,947.42	75,020.88
税金及附加	1,839.67	1,337.12	822.41
销售费用	1,306.81	717.9	947.66
管理费用	5,420.65	5,568.39	5,547.92
财务费用	9,178.91	3,435.30	1,456.57
其中：利息费用	12,244.18	4,594.73	2,140.45
利息收入	3,096.11	2,116.39	722.6
加：其他收益	21,279.78	12,581.46	18,780.10
投资收益	-731.32	696.87	-273.76
信用减值损失	-1,436.95		
资产减值损失		3,367.56	-1,160.56
资产处置收益	-12.58	-	-257.93
二、营业利润	27,367.38	25,547.40	23,988.81
加：营业外收入	87.24	118.08	179.93
减：营业外支出	166.87	416.93	268.09
三、利润总额	27,287.75	25,248.55	23,900.65
减：所得税费用	3,542.05	5,531.19	2,874.23
四、净利润	23,745.70	19,717.36	21,026.43
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润	23,745.70	19,717.36	21,026.43
（二）按所有权归属分类	-		
归属于母公司所有者的净利润	23,608.65	19,568.07	20,358.19
少数股东损益	137.05	149.29	668.23
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	23,745.70	19,717.36	21,026.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	23,608.65	19,568.07	20,358.19
归属于少数股东的综合收益总额	137.05	149.29	668.23

附表四：发行人近三年的合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	67,624.03	51,152.52	30,824.96
收到其他与经营活动有关的现金	277,854.67	218,424.36	276,677.44
经营活动现金流入小计	345,478.70	269,576.88	307,502.40
购买商品、接受劳务支付的现金	96,483.07	99,444.88	135,778.48
支付给职工以及为职工支付的现金	3,776.80	2,966.26	2,852.18
支付的各项税费	1,844.29	2,470.71	2,008.71
支付其他与经营活动有关的现金	265,986.01	230,528.02	201,976.86
经营活动现金流出小计	368,090.18	335,409.87	342,616.22
经营活动产生的现金流量净额	-22,611.47	-65,832.99	-35,113.82
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	17.55	4.47	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	7.92
收到其他与投资活动有关的现金	3,136.14	2,895.50	1,725.00
投资活动现金流入小计	3,363.70	2,899.97	1,732.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,461.94	10,569.09	11,847.89
投资支付的现金	20,900.00	21,650.00	7,730.30
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	42,361.94	32,219.09	19,578.19
投资活动产生的现金流量净额	-38,998.24	-29,319.11	-17,845.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	245,854.62	92,871.73	87,286.50
发行债券收到的现金	40,000.00	150,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,000.00	-	3,434.00
筹资活动现金流入小计	287,854.62	242,871.73	90,720.50
偿还债务支付的现金	246,397.89	82,922.18	50,118.67

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,789.76	21,432.75	20,721.98
支付其他与筹资活动有关的现金	68.75	80	2,900.00
筹资活动现金流出小计	284,256.40	104,434.92	73,740.65
筹资活动产生的现金流量净额	3,598.23	138,436.81	16,979.85
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	-58,011.49	43,284.70	-35,979.23
加：期初现金及现金等价物余额	121,238.23	77,953.53	113,932.76
六、期末现金及现金等价物余额	63,226.74	121,238.23	77,953.53