

2023年福建省九仙产业投资发展集团有限
公司公司债券（品种一）
募集说明书



发行人：	福建省九仙产业投资发展集团有限公司
本期债券发行金额：	人民币5亿元
担保情况：	重庆三峡融资担保集团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
信用评级机构：	东方金诚国际信用评估有限公司
债权代理人：	泉州银行股份有限公司莆田分行
发行人长期主体信用等级：	AA
本期债券信用等级：	AAA

牵头主承销商及簿记管理人



联席主承销商



2023年4月6日

重要声明及提示

一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务,本公司及本公司全体董事、监事及高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,本公司全体董事、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,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。募投项目实施主体为发行人全资子公司,本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益和发行人经营收益构成。

二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证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

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例,已对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查,履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案,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公司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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

五、其他重大事项或风险提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示”等有关章节。

（一）存货规模较大，资产流动性偏弱。2019年末、2020年末及2021年末，公司存货的账面价值分别为648,980.42万元、745,175.90万元和834,805.65万元，占总资产的比例分别为59.35%、60.31%和60.49%。较大的存货规模一方面说明发行人主营业务突出，未来业绩释放空间较大；另一方面也说明发行人相关业务具有投资规模大、建设周期长的特点。在项目建设期间，若遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，将对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而影响存货的变现能力。此外，在项目建设完工后，若项目结算方遇到突发状况等，有可能降低对存货的变现速度，进而影响发行人偿债能力。

（二）报告期内经营活动产生的净现金流波动较大且持续为负。2019年度、2020年度及2021年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,294.34万元、-209,488.90万元和-97,526.96万元，波动较大且持续为负。若未来发行人经营情况恶化导致经营活动产生的现金流量持续波动，将可能对发行人偿债能力带来一定负面影响。

（三）报告期内政府补助利润占比较高。最近三年，发行人政

府补助分别为6,490.00万元、10,000.00万元和17,000.00万元，占利润总额的比例分别为29.20%、59.70%和90.68%。作为仙游县重要的城市建设企业，发行人从事的项目建设具有广泛的社会效益，是地方政府重点扶持的产业，因而近年来发行人持续取得一定金额的政府补助。由于未来国家及地方政府政策存在一定不确定性，发行人未来在政府补助方面可能存在一定波动。

（四）2019年末、2020年末及2021年末，公司应收账款的账面价值分别为102,337.77万元、81,280.56万元和57,547.68万元，占总资产的比例分别为9.36%、6.58%和4.17%，金额较大且较为集中，主要欠款方为仙游县鲤园城建投资有限公司。仙游县鲤园城建投资有限公司为福建省仙游县国有独资企业，未来发生坏账损失的可能性较小。但如果仙游县鲤园城建投资有限公司的资产状况、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。

（五）其他应收款余额较大。2019年末、2020年末及2021年末，公司其他应收款的账面价值分别为142,580.33万元、169,640.28万元和217,244.45万元，占总资产的比例分别为13.04%、13.73%和15.74%。发行人近年来其他应收款规模较大，若未来其他应收款未能及时回收，将对发行人未来偿债能力产生不利影响。

（六）截至报告期末，发行人有息债务余额为519,109.06万元，占总资产的比重为37.61%。报告期内发行人业务规模较大，资金需求有所增加，有息债务规模较大，未来财务费用将有所增长，对净利润产生一定影响。

（七）发行人及本期债券评级情况。根据东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）2022年7月26日出具的“东方

金诚债评字【2022】0513号”评级报告，经东方金诚综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AAA级。

（八）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对本募集说明书作任何说明。

（九）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、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）发行人：福建省九仙产业投资发展集团有限公司。

（二）债券名称：2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券（品种一）（债券简称“23九仙债”）。

（三）发行总额：本期债券发行金额人民币5亿元。

（四）债券期限：7年，本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券在存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）债券利率：本期债券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，以市场化方式确定的发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利，在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后4个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（六）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。

（七）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

（八）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（十）还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照第3个计息年度末未

回售部分债券面值总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金（第3个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第3个计息年度末回售部分债券面值后的金额）。

（十一）发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

（十二）发行方式：本期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。

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

（十四）上市场所：上海证券交易所、银行间市场。

（十五）债券形式及托管方式：实名制记账式，本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十六）发行期限：3 个工作日，自发行首日起至 2023 年 4 月 17 日止。

（十七）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 4 月 12 日。

（十八）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 4 月 13 日。

（十九）起息日：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 17 日，本期债券存续期内每年的 4 月 17 日为该计息年度的起息日。

(二十) 计息期限：自 2023 年 4 月 17 日至 2030 年 4 月 16 日止。若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为 2023 年 4 月 17 日起至 2026 年 4 月 16 日止。

(二十一) 付息日：2024 年至 2030 年每年的 4 月 17 日。若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 17 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）。

(二十二) 兑付日：2026 年至 2030 年每年的 4 月 17 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2026 年的 4 月 17 日，兑付款项自兑付日起不另计利息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二十三) 本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

(二十四) 承销方式：承销团余额包销。

(二十五) 承销团成员：牵头主承销商为浙商证券股份有限公司，联席主承销商为国开证券股份有限公司。

(二十六) 债权代理人：泉州银行股份有限公司莆田分行。

(二十七) 监管银行：泉州银行股份有限公司莆田分行、福建海峡银行股份有限公司仙游支行、国家开发银行福建省分行。

(二十八) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA 级，评级展望为“稳定”，

本期债券的信用等级为 AAA 级。

（二十九）担保方式：本期债券由重庆三峡融资担保集团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。

（三十）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间债券市场上市或交易流通。

（三十一）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。

目 录

重要声明及提示	1
释 义	14
第一条 风险揭示	17
第二条 发行条款	23
一、本期发行的内部批准情况及注册情况	23
二、本期债券的主要条款	23
三、债券本息兑付办法	27
第三条 募集资金运用	29
一、募集资金总量及用途	29
二、项目核准情况	30
三、募集资金投资项目介绍	31
四、补充营运资金	66
五、募集资金管理制度	66
六、发行人相关承诺	67
第四条 发行人基本情况	68
一、发行人基本情况	68
二、发行人历史沿革	69
三、控股股东及实际控制人情况	71
四、报告期内资产重组情况	72
五、公司治理和组织结构	72
六、发行人的独立性	77
七、发行人主要权益投资情况	78
八、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况	82
九、发行人主营业务情况	85

十、发行人所在行业现状和前景	92
十一、发行人地域经济情况	94
十二、发行人在行业中的地位和竞争优势	97
第五条 发行人财务情况	100
一、发行人财务报表基本情况	100
二、发行人财务总体情况	102
三、负债情况分析	128
四、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项	136
五、发行人受限资产情况	138
六、发行人关联交易和关联方往来情况	138
第六条 发行人及本期债券的资信情况	140
一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排	140
二、报告期内发行人主体信用评级变化情况	142
三、发行人主要资信状况	142
第七条 增信机制及其他保障措施	146
一、发行人自身偿付能力	146
二、本期债券募集资金投资项目所产生的收入是债券本息按时偿付的根本保障	146
三、仙游县政府对发行人给予大力支持	147
四、本期债券增信措施	147
五、其他偿债保障措施	152
第八条 税项	156
一、增值税	156
二、所得税	156
三、印花税	156

第九条 信息披露安排	158
一、发行人信息披露机制	158
二、发行人信息披露安排	158
第十条 投资者保护机制	162
一、 偿债计划	162
二、 违约情形及处置	162
（一） 违约情形	163
（二） 违约责任的承担	163
（三） 不可抗力	164
（四） 法律适用和争议解决	165
三、 债券持有人会议规则	165
（一） 债券持有人行使权利的形式	165
（二） 《债券持有人会议规则》的全文内容	166
四、 募集资金账户及偿债资金专户监管协议	187
（一） 募集资金监管账户及偿债专户	187
（二） 募集资金的存入	189
（三） 募集资金的使用和支取	189
（四） 偿债资金的存入	190
（五） 偿债资金的使用和支取	190
第十一条 债权代理协议	192
一、 发行人的权利和义务	192
二、 债权代理人的权利和义务	196
第十二条 发行有关机构	201
一、 发行人	201
二、 承销团	201

三、债券托管机构：	202
四、交易所发行场所	203
五、审计机构	203
六、信用评级机构	203
七、发行人律师	204
八、监管银行、债权代理人	204
九、簿记管理人	205
第十三条 律师事务所出具的法律意见	207
第十四条 其他应说明事项	209
一、上市安排	209
二、认购与托管	209
三、债券发行网点	210
四、认购人承诺	210
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	213
发行人声明	214
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	215
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	216
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	217
主承销商声明	218
主承销商声明	219
发行人律师声明	224
会计师事务所声明	225
债权代理人声明	226
承担资信评级业务机构声明	227
第十六条 备查文件	229

一、文件清单	229
二、查阅地址	229

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：

发行人、公司、本公司、九仙产投集团	指	福建省九仙产业投资发展集团有限公司
本次债券	指	指发行人发行的总额为不超过人民币 15 亿元的 2023 年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券
本期债券	指	指发行人发行的总额为人民币 5 亿元的 2023 年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券(品种一)，简称“23 九仙债”
本期发行	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制作的《2023 年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券(品种一)募集说明书》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
承销团	指	指主承销商为本期债券发行组织的承销团队
牵头主承销商及簿记管理人	指	浙商证券股份有限公司
联席主承销商	指	国开证券股份有限公司
监管银行	指	泉州银行股份有限公司莆田分行、福建海峡银行股份有限公司仙游支行、国家开发银行福建省分行
余额包销	指	主承销商按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未售出的本期债券全部自行购入
债权代理人	指	泉州银行股份有限公司莆田分行
债券持有人	指	持有 2023 年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券(品种一)的投资者
债券托管机构	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”）或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2022 年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人制定的《2022 年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
偿债资金专户监管协议	指	发行人与监管银行签订的《2022 年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》
募集资金账户监管协议	指	《2022 年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》

簿记建档	指	企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为
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的前一个自然日止
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项
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或中国证券登记公司上海分公司登记的全部债券面值总和
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	福建省九仙产业投资发展集团有限公司章程
产强投资公司	指	福建仙游产强投资有限公司
建工贸易公司	指	仙游县建工贸易有限公司
中兴房地产公司	指	仙游县中兴房地产开发有限公司
艺雕小镇公司	指	仙游县艺雕小镇开发建设有限公司
经开区建设公司	指	福建仙游经济开发区建设有限公司
宝泉投资开发公司	指	仙游县宝泉投资开发有限公司
发达交通公司	指	仙游县发达交通建设有限公司
新园城建公司	指	仙游县新园城市建设开发有限公司
鲤东投资公司	指	仙游县鲤东投资有限公司
城南房地产公司	指	仙游县城南新区房地产开发有限公司
路通交通公司	指	仙游县路通交通投资有限公司
福建省木兰投资集团有限公司、木兰投资	指	福建省木兰投资集团有限公司，原仙游县建工投资集团有限公司
开发区	指	仙游县仙港工业园开发区
报告期、最近三年	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度
报告期各期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末
工作日	指	中国商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
基点	指	每一基点指 0.01%

元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
---------	---	--------------------

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 风险揭示

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险及对策

本期债券期限较长，为长期固定利率债券。受到国民经济总体运行状况、国际宏观经济环境变化、国家宏观经济政策变动等因素的影响，市场利率水平存在波动可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，不排除市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。

（二）流动性风险及对策

本期债券发行结束后，发行人将向国家批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期时间上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：

发行人已与主承销商充分沟通，制定相应预案，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。

（三）偿付风险及对策

在本期债券存续期间，由于不可控因素如市场环境、相关产业政策等发生变化等情况，发行人经营情况可能受到影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：

发行人主营业务收入来源主要包括土地整理、安置房业务收入等，发行人每年均能从仙游县财政局获得财政补贴收入，保证了发行人稳定的经营收益。发行人本期募集资金用于仙游县鲤南海亭花园A区安置房项目、仙游县鲤南海亭花园B区安置房项目及鲤北万福61号地块安置区项目以及补充营运资金，发行人已制定相关资金使用管理办法，确保募集资金投入项目的正常运作。近三年，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人的经营收入和本期债券募投项目产生的收益足以保障本期债券按时足额兑付。

（四）违规使用债券资金的相关风险及对策

发行人下属子公司较多，建设项目众多，资金需求较大，本期债券募集资金存在着被发行人挪用到其他项目中去的风险。仙游县财政局是发行人的实际控制人，对发行人有着决定性的影响，因此本期债券募集资金存在着被发行人实际控制人挪用的风险。

对策：

为保证本期债券持有人权益，本期债券采取了一系列措施，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《募集资金专项监管账户监管协议》与《专项偿债账户监管协议》、指定专

门部门与人员安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（五）偿债保障措施相关风险及对策

本期债券采取了一系列相关偿债保障措施，确保偿债保障措施具体可行，发行人未来现金流能够覆盖债券本息，还款有充足保障。如果相关偿债保障措施不能发挥应有的效果，将可能影响债券的兑付安全，从而对投资者的利益造成负面影响。

对策：

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人与泉州银行股份有限公司莆田分行签署《债权代理协议》，由泉州银行股份有限公司莆田分行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人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、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人的聘用可以降低偿债保障措施相关风险。

（六）募投项目风险及对策

本期债券募集资金主要用于仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目、仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目及鲤北万福 61 号地块安置区项目，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本期募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中将不可避免的面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

对策：

发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可

能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。另外，发行人对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（七）担保协议与募集说明书争议解决方式不一致的风险

本期债券由重庆三峡融资担保集团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。重庆三峡融资担保集团股份有限公司《担保函》中未明确约定争议解决方式，可能与募集说明书、《债券代理人协议》中约定向杭州仲裁委员会提请仲裁的解决方式不一致。若本次债券出现违约，如争议解决方式不一致，会导致争议、诉讼沟通不便，仲裁结果或法院判决不一致，争议解决时间较长且费用增加的风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货占比较大风险

2019年末、2020年末及2021年末，公司存货的账面价值分别为648,980.42万元、745,175.90万元和834,805.65万元，占总资产的比例分别为59.35%、60.31%和60.49%。较大的存货规模一方面说明发行人主营业务突出，未来业绩释放空间较大；另一方面也说明发行人相关业务具有投资规模大、建设周期长的特点。在项目建设期间，若遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，将对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而影响存货的变现能力。此外，在项目建设完工后，若项目结算方遇到突发状况等，有可能降低对存货的变现速度，进而影响发行人偿债能力。

2、有息债务较高风险

截至报告期末，发行人有息债务余额为519,109.06万元，占总资产的比重为37.61%。报告期内发行人业务规模较大，资金需求有所增加，有息债务规模较大，未来财务费用将有所增长，对净利润产生一定影响。

3、经营活动现金流量净额波动较大且持续为负的风险

2019年度、2020年度及2021年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,294.34万元、-209,488.90万元和-97,526.96万元，波动较大且持续为负。若未来发行人经营情况恶化导致经营活动产生的现金流量持续波动，将可能对发行人偿债能力带来一定负面影响。

4、政府补助利润占比较高的风险

最近三年，发行人政府补助分别为6,490.00万元、10,000.00万元和17,000.00万元，占利润总额的比例分别为29.20%、59.70%和90.68%。作为仙游县重要的城市建设企业，发行人从事的项目建设具有广泛的社会效益，是地方政府重点扶持的产业，因而近年来发行人持续取得一定金额的政府补助。由于未来国家及地方政府政策存在一定不确定性，发行人未来在政府补助方面可能存在一定波动。

5、其他应收款规模较大的风险

2019年末、2020年末及2021年末，公司其他应收款的账面价值分别为142,580.33万元、169,640.28万元和217,244.45万元，占总资产的比例分别为13.04%、13.73%和15.74%。发行人近年来其他应收款规模较大，若未来其他应收款未能及时回收，将对发行人未来偿债能力产生不利影响。

6、应收账款规模较大的风险

2019年末、2020年末及2021年末，公司应收账款的账面价值分

别为102,337.77万元、81,280.56万元和57,547.68万元，占总资产的比例分别为9.36%、6.58%和4.17%，金额较大且较为集中，主要欠款方为仙游县鲤园城建投资有限公司。仙游县鲤园城建投资有限公司为福建省仙游县国有独资企业，未来发生坏账损失的可能性较小。但如果仙游县鲤园城建投资有限公司的资产状况、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。

三、国家政策及发行人行业相关风险

（一）宏观政策风险及对策

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

（二）经济周期风险及对策

发行人承担的城市基础设施建设投资、土地开发与整理等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响，降低发行人整体现金流量，从而影响本期债券的偿付。

（三）产业政策风险及对策

发行人所从事的土地一级开发整理、安置房建设及基础设施建设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，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

第二条 发行条款

一、本期发行的内部批准情况及注册情况

本期债券经国家发展改革委发改企业债券〔2022〕237号文件注册公开发行。

本期债券于2022年7月4日经公司董事会决议申请公开发行。

本期债券于2022年7月8日经公司股东仙游县财政局文件同意公开发行。

二、本期债券的主要条款

发行人：福建省九仙产业投资发展集团有限公司。

债券名称：2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券（品种一）（债券简称“23九仙债”）。

发行总额：本期债券发行金额人民币5亿元。

债券期限：7年，本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券在存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

债券利率：本期债券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，以市场化方式确定的发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利，在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后4个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则

维持原有票面利率。

发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。

发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照第3个计息年度末未

回售部分债券面值总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金（第3个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第3个计息年度末回售部分债券面值后的金额）。

发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

发行方式：本期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。

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

上市场所：上海证券交易所、银行间市场。

债券形式及托管方式：实名制记账式，本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

发行期限：3 个工作日，自发行首日起至 2023 年 4 月 17 日止。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 4 月 12 日。

发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 4 月 13 日。

起息日：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 17 日，本期债券存续期内每年的 4 月 17 日为该计息年度的起息日。

计息期限：自 2023 年 4 月 17 日至 2030 年 4 月 16 日止。若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为 2023 年 4 月 17 日起至 2026 年 4 月 16 日止。

付息日：2024年至2030年每年的4月17日。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为2024年至2026年每年的4月17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）。

兑付日：2026年至2030年每年的4月17日，兑付款项自兑付日起不另计利息。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为2026年的4月17日，兑付款项自兑付日起不另计利息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

承销方式：承销团余额包销。

承销团成员：牵头主承销商为浙商证券股份有限公司，联席主承销商为国开证券股份有限公司。

债权代理人：泉州银行股份有限公司莆田分行。

监管银行：泉州银行股份有限公司莆田分行、福建海峡银行股份有限公司仙游支行、国家开发银行福建省分行。

信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为AAA级。

担保方式：本期债券由重庆三峡融资担保集团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。

上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间债券市场上市或交易流通。

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、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券付息日为2024年至2030年每年的4月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为2024年至2026年每年的4月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照第3个计息年度末未

回售部分债券面值总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金（第3个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第3个计息年度末回售部分债券面值后的金额）。

本期债券本金的兑付日为2026年至2030年每年的4月17日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为2026年的4月17日，兑付款项自兑付日起不另计利息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

第三条 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金5亿元，其中0.97亿元用于仙游县鲤南海亭花园A区安置房项目；1.13亿元用于仙游县鲤南海亭花园B区安置房项目；1.90亿元用于鲤北万福61号地块安置区项目；1亿元用于补充公司营运资金。

发行人承诺本期募集资金用于符合国家产业政策和行业发展方向的用途，不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于金融板块业务投资，不用于缴纳土地出让金，不用于不符合国家产业政策的领域。

在严格遵守上述承诺基础上，发行人拟将本期债券募集资金投向下表所列示的项目。

表 3-1：本期债券募集资金使用计划

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	总投资	使用募集资金金额	募集资金占本期债券发行金额比例	募集资金占项目总投资比例
仙游县鲤南海亭花园A区安置房项目	仙游县城南新区房地产开发有限公司	92.32%	46,700.00	9,700.00	19.40%	22.50%
仙游县鲤南海亭花园B区安置房项目	仙游县城南新区房地产开发有限公司	92.32%	54,500.00	11,300.00	22.60%	22.46%
鲤北万福61号地块安置区项目	仙游县鲤东投资有限公司	100.00%	84,957.70	19,000.00	38.00%	22.36%
补充营运资金	-	-	-	10,000.00	20.00%	-
合计	-	-	186,157.70	50,000.00	100.00%	-

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务，募投项目未来收入优先用于偿还本期债券。发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况，存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、项目核准情况

作为本期债券募集资金用途的募投项目批文完备，审批程序合法合规。具体批文情况如下表所示：

表 3-2：本期债券募投项目相关批复文件

项目名称	文件名称	发文/备案机关	文号	签发日期	主要内容
仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目	关于仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目可行性研究报告的批复	仙游县发展和改革委员会	仙发改网审【2021】12 号	2021 年 1 月 26 日	项目立项
	仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目用地预审及选址意见书	仙游县自然资源局	用字第 350322202010016 号	2020 年 11 月 6 日	批准项目选址和用地
	社会稳定风险评估报告的审查意见	仙游县仙港工业园开发区管理委员会	-	2021 年 1 月 26 日	社会稳定低风险
	建设项目环境影响登记表	仙游县生态环境局	20223503220000057	2022 年 6 月 15 日	完成环评备案
仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目	关于仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目可行性研究报告的批复	仙游县发展和改革委员会	仙发改网审【2021】13 号	2021 年 1 月 26 日	项目立项
	仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目用地预审及选址意见书	仙游县自然资源局	用字第 350322202010018 号	2020 年 11 月 10 日	批准项目选址和用地
	社会稳定风险评估报告的审查意见	仙游县仙港工业园开发区管理委员会	-	2021 年 1 月 26 日	社会稳定低风险
	建设项目环境影响登记表	仙游县生态环境局	20223503220000058	2022 年 6 月 15 日	完成环评备案
鲤北万福 61 号地块安置区项目	关于重新审批鲤北万福 61 号地块安置区项目可行性研究报告的批复	仙游县发展和改革委员会	仙发改网审【2021】58 号	2021 年 8 月 6 日	项目立项
	鲤北万福 61 号地块安置区项目用地预审及选址	仙游县自然资源局	用字第 350322202100	2021 年 7 月 8 日	批准项目选址

意见书		045号		和用地
鲤北万福61号地块安置区用地规划许可证	仙游县自然资源局	地字第350322202100029号	2021年8月31日	批准用于城镇住宅用地
社会稳定风险评估报告的审查意见	仙游县鲤城新区开发建设管理委员会	-	2021年8月6日	社会稳定低风险
建设项目环境影响登记表	仙游县生态环境局	20223503220000023	2022年3月17日	完成环评备案

注：根据福建省人民政府节约能源办公室2018年1月29日印发的《福建省固定资产投资节能审查实施办法》（闽节能办〔2018〕1号）第六条规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资节能项目，项目建设单位应按照相关节能标准规范建设，不再单独进行节能审查，节能审查机关不再出具节能审查意见。

仙游县鲤南海亭花园A区安置房项目年综合能源消费量为655吨标准煤，且年电力消费量为364万千瓦；仙游县鲤南海亭花园B区安置房项目年综合能源消费量为769吨标准煤，且年电力消费量为438万千瓦；鲤北万福61号地块安置区项目，年综合能源消费量为917.38吨标准煤，且年电力消费量为497.28万千瓦。因此，本期债券募集资金用途的募投项目均不属于需要出具节能审查意见的情况。

三、募集资金投资项目介绍

（一）仙游县鲤南海亭花园A区安置房项目

1、项目实施主体

募投项目法人及建设单位均为发行人控股子公司仙游县城南新区房地产开发有限公司。管理、技术人员主要由建设单位人员构成，不足部分通过社会公开招聘补足。

2、项目建设规模及内容

本项目建设仙游县鲤南海亭花园A区安置房。项目总用地面积为29480.00平方米，总建筑面积115819.37平方米，其中地上建筑面积87919.37平方米，地下建筑面积27900平方米。项目主要建设7栋24、26层住宅楼。其中住宅建筑面积83738.64平方米，配套用房建筑面积为1705.24平方米；配套建设道路、绿化、停车位、人

防、消防、配电系统、给排水系统、供气系统、暖通系统等设施。项目绿化面积 10300 平方米，绿化率 30.01%，建筑密度 15.98%，容积率 2.49。本项目建成后，可提供安置房 767 套，供 2685 人居住（3.5 人/户）；建设停车位 1877 个，其中，地上机动车停车位 52 个，地下机动车停车位 785 个，地上非机动车停车位 1040 个。项目主要建设内容如下表所示：

表 3-3：主要建设内容

项目		单位	数量或指标	
总用地面积		m ²	29480.00	
总建筑面积		m ²	115819.37	
其中	地上建筑面积	m ²	87919.37	
	地下建筑面积	m ²	27900.00	
计容建筑面积		m ²	85443.88	
其中	其中	住宅建筑面积	m ²	83738.64
		配套设施建筑面积	m ²	1705.24
		物业用房	m ²	393.48
		居民养老服务用房	m ²	210.74
		门卫	m ²	39.68
		垃圾集散间	m ²	18.26
		消防控制室	m ²	74.50
		发电房	m ²	60.00
		电视机房、电信房	m ²	59.59
		开闭所	m ²	133.77
		变配电房	m ²	715.22
不计容建筑面积		m ²	30375.49	
其中	架空层	m ²	2475.49	
	地下车库	m ²	27900.00	
容积率			2.49	
建筑占地面积		m ²	5486.67	
其中	住房占地面积	m ²	5486.67	
建筑密度		%	15.98	

绿地面积		m ²	10300.00	
绿地率		%	30.01	
住宅总户数		户	767	
停车位		个	1877	
其中	机动车位		个	837
	其中	机动停车位（地上）	个	52
		机动停车位（地下）	个	785
	非机动车位		个	1040
	其中	非机动停车位（地上）	个	1040
		非机动停车位（地下）	个	0

注：居民养老服务用房为社区基础设施配套，不用于商业用途。

3、募投项目投资估算

本项目总投资 46,700.00 万元，其中工程费用为 33,795.58 万元，工程建设其他费用为 8,966.40 万元，预备费用为 2,138.10 万元，建设期利息 1,800.00 万元。项目总投资估算如下表所示：

表 3-4：项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标（元/单位）			
		建筑工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	占比%
1	第一部分工程费用	32195.28	1600.30		33795.58	m ²	134119.37		72.37%
1.1	住宅楼工程	22282.85	566.00	0	22848.85	m ²	83738.64	2694.6	48.93%
1.2	架空层工程	439.40	7.00		446.40	m ²	2475.49	1775	0.96%
1.3	配套用房工程	424.78	7.00	0	431.78	m ²	1705.24	2491	0.92%
1.4	地下室工程	8545.75	210.30	0	8756.05	m ²	27900	3276	18.75%
1.5	变配电工程	0.00	810.00		810.00				
1.6	道路硬化工程	240	0	0	240.00	m ²	8000	300	0.51%
1.7	绿化工程	262.50	0	0	262.50	m ²	10300	180	0.56%
2	第二部分 工程建设其他费用		0	8966.40	8966.40	m ²	115819.37	774.17	19.20%
2.1	工程建设其他费用	0	0	8966.40	8966.40	m ²	115819.37	774.17	19.20%
	第一、二部分费用合计	32195.28	1600.30	8966.40	42761.98	m ²	115819.37	3692.13	91.57%
3	第三部分 预备费	0	0	2138.10	2138.10	m ²	115819.37	184.61	4.58%
3.1	基本预备费（5%）	0	0	2138.10	2138.10	m ²	115819.37	184.61	4.58%

4	第四部分 建设期利息	0	0	1800	1800	m ²	115819.37	155.41	3.85%
4.1	建设期利息	0	0	1800	1800	m ²	115819.37	155.41	3.85%
5	项目总投资合计	32195.28	1600.30	12904.50	46700	m ²	115819.37	4032.15	100.00%
	比例 (%)	68.94%	3.43%	27.63%	100.00%				

4、项目用地情况

本项目用地性质为建设用地，用途为城镇住宅用地，其建设符合仙游县总体规划的统一要求，并已取得的仙游县自然资源局颁发的项目用地预审及选址意见书。

本项目前期采用划拨形式供地，待项目建设完工后、安置前，募投项目业主将根据莆政综【2004】164号“以行政划拨方式取得的国有土地使用权补办出让手续时，补交土地出让金标准按经备案的评估地价40%收取”之规定，核定补交土地出让金并补办出让手续，土地性质转为出让。补交土地出让金已纳入项目总投资，补交土地出让金后募投项目将具备对外出售条件。

截止本募集说明书出具之日，仙游县鲤南海亭花园A区安置房项目的项目用地已取得政府划拨文件，相关权证正在办理中，待项目建设完工后、安置前，补交土地出让金，并补办出让手续，将土地性质转为出让。土地出让金补交主体为仙游县城南新区房地产开发有限公司，预计金额7,723.02万元。

发行人承诺债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

5、项目实施进度

根据《可行性研究报告》，本工程建设期为2年。截至2022年12月31日，项目施工许可证等资质均已办妥，相关施工单位已通过招投标的方式确认完毕，暂未开始动工。

截至本募集说明书出具日，项目已正式开工，预计完工时间将在2024年12月。因距离开工时间较近，相关投入暂未核算。

6、项目资金来源

本项目总投资 46,700.00 万元，项目的资本金比例为 35.76%，即 16,700.00 万元，通过发行债券或银行借款筹集资金 30,000.0 万元。该项目拟使用本次债券募集资金 29,000.00 万元，剩余缺口来源为银行借款。

7、募投项目纳计划情况、拆迁安置情况

(1) 建设内容：项目总建筑面积 115819.37 平方米，可提供安置房 767 套，共计 7 幢 24、26 层。

(2) 纳计划情况：该项目已纳入 2022 年省级棚改和公租房项目清单，共纳入套数 767 套、建筑面积 111000 平方米（纳入建筑面积为前期预估数，具体以实际为准，下同），已全部纳入。

(3) 拆迁安置情况：该项目安置对象为鲤南镇玉田片区的拆迁户，该项目共涉及拆迁户 691 户，拆迁面积 91075 m²，安置方式为货币化安置、原地安置（即征迁单位给予被征迁人房屋征迁补偿费用，在自愿的基础上，被征迁人有权以低于市场的价格购买对应建设的安置房，允许按规定适当增加选购面积），拆迁补偿标准为 6,800 元/m²（各户根据被拆迁房屋的结构不同略有差异），由政府承担拆迁费用和安置补贴。

8、募投项目建设必要性和社会效益

(1) 项目棚户区改造提出的背景

仙游中心城区北部片区是仙游的传统城区所在，伴随着城市的迅速发展，城市向东实现了产业片区的建设，向北则不断延伸新城

建设。根据《仙游中心城区北部片区控制性详细规划》，仙游中心城区北部片区规划区整体定位遵循仙游县城市总体规划对该区的发展引导，是以行政、商业、商贸为核心的城市综合发展片区。但鲤城北部片区部分区域内现状民居建筑多为自建房，建筑质量普遍较差，大多数建于上世纪 80、90 年代，临时搭盖较多。本项目依靠国家和省委、省政府以及仙游县委、县政府的各项扶持政策，利用已有的棚户区改造经验，彻底改善棚户区居民的居住环境，提升棚户区居民的生活条件，为仙游县构建和谐社会、实现仙游县人民的中国梦做出更大贡献。

（2）项目建设是落实十三五规划保障和改善民生的具体体现

本项目的实施能从根本上改善这些棚户区居民的住房问题，使棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件，是落实党中央政策，建设和谐社会，改善民生的需要。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：坚持政府调控和市场调节相结合，加快完善符合国情的住房体制机制和政策体系，逐步形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局，实现广大群众住有所居。立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。对城镇低收入住房困难家庭，实行廉租住房制度。对中等偏下收入住房困难家庭，实行公共租赁住房保障。对中高收入家庭，实行租赁与购买商品住房相结合的制度。建立健全经济、适用、环保和节约资源的住房标准体系，倡导符合国情的

住房消费模式。进一步落实地方政府责任和问责机制，把保障基本住房、稳定房价和加强市场监管纳入各地经济社会发展的工作目标，由省级人民政府负总责，市、县级人民政府负直接责任。完善土地供应政策，增加住房用地供应总量，优先安排保障性住房用地，有效扩大普通商品住房供给。仙游县“十三五”规划纲要提出坚持高起点规划、高品位设计，提升城市规划和建筑风貌形象设计水平。坚持新区拓展与旧城改造并重、城市建设与功能配套并举，推进“一溪两岸主城区”向东拓展延伸、南北齐头并进。推动县行政中心、政法组团、“两校两中心”整体搬迁，加快永鸿文化城、锦福、财富中心等一批城市综合体项目和“两所两队”、“六馆”等公共设施项目建设，大力推进东门、垵头、林碑等棚户区改造。基本完成城区二环路范围内开发及三环路建设，拉大城市框架，优化城市风貌，形成 60 平方公里的县城规模。发挥中心城区支撑城镇化格局重要支点作用，并以此为依托，努力实现仙游县城市建设与湄洲湾港口发展的有机联动。符合仙游推进城市发展“东拓南进西扩北兴中修”的理念，对于提升区域经济的竞争能力以及社会主义现代化建设将起到积极的推动作用。本项目为棚户区改造模式，参照“就近安置”政策，安置当地的居民。由此可见，项目的建设意义重大，势在必行。

（3）实施棚户区改造是促进经济社会发展的有效途径

当前宏观经济正在恢复增长，棚户区改造是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项

民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

（4）项目是改善居民生活居住条件，构建环境优美的宜居城市的需要

随着经济的发展、人们生活水平的逐渐提高，人们对于居住条件的要求也日渐提高。在满足基本温饱的基础上，改善自身居住环境成了人们迫切的愿望，也是各级政府推进城市建设的重要目标。项目处于仙游县鲤北片区，其中建筑布局不合理，且由于年代久远，房屋抗震性能差、结构及消防安全隐患严重、基础设施落后、区间道路规划不合理、卫生条件差等一些矛盾日益浮现和突出，如果不加以重视解决，将会严重影响片区中低收入群众的居住环境和生活质量。因此，项目的建设可以使旧城区的空间得到有效的梳理，解决居民的住房问题，改善该片区居民居住条件，提高居民生活质量，提升整个城市的环境质量，有助于仙游县构建环境优美的宜居县城。

（5）合理规划土地，提高土地利用率

从规划区现状土地开发强度来看，缺乏统一规划，土地开发价值尚未得到充分体现。片区内主要以散乱住宅等村镇建筑为主，公共设施较为分散，布局不合理，土地利用率低，造成土地资源的浪费，不仅存在各种安全隐患，而且严重制约了区域的经济的发展，成了该片区继续发展的瓶颈。项目的实施，不仅改善了棚户区的居民的住房问题，还将为建立和谐社会，以人为本，关心民生，维护社会稳定，使住房困难群体、低收入家庭能享受国家相关优惠政策，提高居住和生活质量，共享改革发展成果做出巨大贡献；同时，将打通道路关键节点，完善城市功能配套，改善群众居住环境，繁荣区域商贸氛围，提升片区的整体品位，改善群众的生活品质。

因此项目建设具有十分重要意义，项目建设是必要的。

9、项目实施的经济效益

(1) 预期收益

项目预计在 2025 年开始销售，住宅可销售面积为 83738.64 平方米（安置价部分占比约 80%，优惠价部分占比约 20%，分 4 年销售完成），车库 785 个（分 4 年销售完成）。

1) 安置小区住宅房出售收入

根据仙游县住房和城乡建设局出具的《关于仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目、仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目和鲤北万福 61 号地块安置区项目相关情况的说明》，仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目、仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目位于仙游县核心地段，周边有“好景家园”、“兰溪·新天地等楼盘”，市场均价为 8750 元/平。根据以上周边楼盘价格，按照谨慎原则，仙游县鲤南海

亭花园 A 区安置房项目、仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目安置价为 6100 元/平、优惠价为 6700 元/平，符合市场行情。

以安置价销售的面积 670,00.00 m²，以优惠价销售的面积 16,738.60 m²，在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，本项目住宅出售总收入 52,084.90 万元，其中采用安置价部分销售收入 40,870.00 万元，采用优惠部分销售收入 11,214.90 万元。

由于仙游县商品房（住宅）去化周期约为 8.2 个月，保守起见暂估项目可在 4 年销售完毕，每年销售情况相同。

2) 地下车位出售收入

根据周边市场价，预计地下车位单价为 10 万元/个，该项目共计地下车位 785 个，在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，本项目地下车位销售收入 7,850.00 万元。暂估车库可同住房一致在 4 年销售完毕，每年销售情况相同。

3) 税金及附加

①增值税：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，项目增值税率暂按 8% 计取。

②城市维护建设税按营业税税额的 5% 计取。

③教育费附加按营业税税额的 3% 计取。

④地方教育费附加按营业税税额的 2% 计取。

⑤本项目为棚户区改造项目，增值额不超过 20%，不计土地增值税。

在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，本项目销售收入、营业税金及附加估算情况如下表所示：

表 3-5：销售收入、营业税金及附加估算表

单位：万元

序号	项目	计算期							合计
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
一	销售收入	-	-	-	15031.5	15031.5	15031.5	14840.4	59,934.90
1	安置价销售部分	-	-	-	10217.5	10217.5	10217.5	10217.5	40,870.00
	销售面积 (m ²)	-	-	-	16750.0	16750.0	16750.0	16750.0	67,000.00
	销售单价 (元/m ²)	-	-	-	6100.0	6100.0	6100.0	6100.0	
2	优惠价销售部分	-	-	-	2814.0	2814.0	2814.0	2772.9	11,214.90
	销售面积 (m ²)	-	-	-	4200.0	4200.0	4200.0	4138.6	16,738.60
	销售单价 (元/m ²)	-	-	-	6700.0	6700.0	6700.0	6700.0	
3	车库	-	-	-	2000.0	2000.0	2000.0	1850.0	7,850.00
	销售数量 (个)	-	-	-	200.0	200.0	200.0	185.0	785.00
	销售单价 (万元/个)	-	-	-	10.0	10.0	10.0	10.0	
二	税金及附加	-	-	-	0.0	0.0	284.7	1347.9	1,632.60
1	增值税	-	-	-	0.0	0.0	266.1	1225.3	1,491.40
	销项税	-	-	-	1241.1	1241.1	1241.1	1225.3	4,948.60
	进项税	-	-	-	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00
	抵扣项	-	-	-	3457.2	2216.1	975.0	0.0	6,648.30
2	城市维护建设税	-	-	-	0.0	0.0	13.3	61.3	74.60
3	教育费附加	-	-	-	0.0	0.0	0.0	36.8	36.80
4	地方教育费附加	-	-	-	0.0	0.0	5.3	24.5	29.80
5	土地增值税	-	-	-	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00

若按发行人对项目实施主体持股比例 92.32% 计算，本项目销售收入合计 55,331.90 万元，其中采用安置价部分销售收入 37,731.18 万元，采用优惠部分销售收入 10,353.60 万元，地下车位销售收入 7,247.12 万元。

(2) 成本费用分析

项目经营成本包括销售费用、管理费用。

销售费用包括销售人员工资、营销推广费、测量费等，销售费用按照销售额的 2% 估算。管理费用包括管理人员工资福利、奖金、公司经费、业务招待费、办公行政费等，管理费用按照销售额的 1% 估算。

在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，项目经营成本估算情况如下表所示：

表 3-6：项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	计算期							合计
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	销售费用	-	-	-	300.63	300.63	300.63	296.81	1,198.70
2	管理费用	-	-	-	150.32	150.32	150.32	148.40	599.35
	经营成本	-	-	-	450.95	450.95	450.95	445.21	1,798.05

若按照发行人对项目实施主体持股比例 92.32% 计算，则项目经营成本合计 1,659.96 万元，其中销售费用 1,106.64 万元，管理费用合计 553.32 万元。

(3) 净收益分析

在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，该项目整体净收益情况如下表所示：

表 3-7：项目净收益估算表

单位：万元

年份	债券存续期							合计
	建设期			运营期				
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
项目收入				15,031.50	15,031.50	15,031.50	14,840.40	59,934.90
其中：安置 价销售部分	-	-	-	10,217.50	10,217.50	10,217.50	10,217.50	40,870.00
优惠价销售 部分	-	-	-	2,814.00	2,814.00	2,814.00	2,772.90	11,214.90
车库销售收	-	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,850.00	7,850.00

入								
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	-	450.95	450.95	450.95	445.21	1,798.05
税金及附加	-	-	-	0.00	0.00	284.70	1,347.90	1,632.60
净收益	-	-	-	14,580.56	14,580.56	14,295.86	13,047.29	56,504.25

根据项目整体收益，该项目投资回收期 4 年，运营期收入合计 59,934.90 万元，净收益合计 56,504.25 万元，净收益可覆盖项目总投资 46,700.00 万元。

按照发行人对项目实施主体持股比例 92.32%，则该项目运营期收入合计 55,331.90 万元，净收益合计 52,164.73 万元，净收益可覆盖项目按照持股比例计算的总投资 43,113.44 万元。该项目于本次债券存续期收入 55,331.90 万元，净收益合计 52,164.73 万元，债券存续期净收益可覆盖本次债券用于本项目的募集资金的债券本息 36,815.5 万元（按最近 30 日内发行的同品种、同期限、同等级的平均票面利率 3.85% 估算）。

债券存续期净收益对本次债券用于仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目部分债券本息覆盖情况如下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	拟使用债券资金	假设发行成本	用于项目部分债券本息	债券存续期项目净收益	本息覆盖倍数
1	仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目	29,000.00	3.85%	36,815.50	52,164.73	1.42

（二）仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目

1、项目实施主体

募投项目法人及建设单位均为发行人控股子公司仙游县城南新

区房地产开发有限公司。管理、技术人员主要由建设单位人员构成，不足部分通过社会公开招聘补足。

2、项目建设规模及内容

本项目建设仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房。项目总用地面积为 36717.67 平方米，总建筑面积 136561.4 平方米，其中地上建筑面积 105061.4 平方米，地下建筑面积 31500.00 平方米。项目主要建设 8 栋地上 26 层、24 层安置房，一栋 2 层文化活动中心。其中住宅建筑面积 94717.26 平方米，住宅底商建筑面积 4247.68 平方米，文化活动中心面积 2000 平方米，配套用房建筑面积为 1844.54 平方米；配套建设道路、绿化、停车位、人防、消防、配电系统、给排水系统、供气系统、暖通系统等设施。项目绿化面积 11020.00 平方米，绿化率 30.01%，建筑密度 28.28.91%，容积率 2.80。本项目建成后，可提供安置房 855 套，供 2993 人居住（3.5 人/户）；建设停车位 2517 个，其中，地上机动车停车位 64 个，地下机动车停车位 921 个，地上非机动车停车位 284 个，地下非机动车停车位 1248 个。项目主要建设内容如下表所示：

表 3-8：主要建设内容

项目		单位	数量或指标
总用地面积		m ²	36717.67
总建筑面积		m ²	136561.4
其中	地上建筑面积	m ²	105061.4
	地下建筑面积	m ²	31500.00
计容建筑面积		m ²	102809.48
其中	住宅建筑面积	m ²	94717.26
	文化活动中心建筑面积	m ²	2000.00
	住宅底商建筑面积	m ²	4247.68
	配套设施建筑面积	m ²	1844.54

		物业用房	m ²	446.69
		居民养老服务用房	m ²	210.74
		门卫	m ²	39.68
		垃圾集散间	m ²	17.76
	其中	消防控制室	m ²	67.20
		发电房	m ²	64.69
		电视机房、电信房	m ²	48.16
		开闭所	m ²	120.00
		变配电房	m ²	829.62
		不计容建筑面积	m ²	33751.92
其中		架空层	m ²	2251.92
		地下车库	m ²	31500.00
		容积率		2.80
		建筑占地面积	m ²	10614.44
其中		住房占地面积	m ²	9614.44
		文化活动中心占地面积	m ²	1000.00
		建筑密度	%	28.91
		绿地面积	m ²	11020.00
		绿地率	%	30.01
		住宅总户数	户	855
		停车位	个	2517
		机动车位	个	985
	其中	机动停车位（地上）	个	64
		机动停车位（地下）	个	921
		非机动车位	个	1532
	其中	非机动车位（地上）	个	284
		非机动车位（地下）	个	1248

注：文化活动中心、居民养老服务用房为社区基础设施配套，不用于商业用途。

3、募投项目投资估算

本项目总投资 54,500.00 万元，其中工程费用为 39,949.28 万元，

工程建设其他费用为 9,669.96 万元，预备费用为 2,480.96 万元，建设期利息 2,400.00 万元。项目总投资估算如下表所示：

表 3-9：项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标（元/单位）			
		建筑工程费	设备购置 安装费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	占比%
1	第一部分 工程费用	37950.86	1998.42		39949.28	m ²	155581.4		73.30%
1.1	住宅楼工程	25488.41	566.00		26054.41	m ²	94717.26	2742	47.81%
1.2	住宅底商楼工程	1185.53	8.00		1193.53	m ²	4247.68	2791	2.19%
1.3	文化活动中心	558.20	22.00		580.20	m ³	2000	2791	1.06%
1.4	配套用房工程	496.37	7.00		503.37	m ²	1844.54	2691	0.92%
1.5	架空层工程	558.25	20.00		578.25	m ²	2251.92	2479	1.06%
1.6	地下室工程	9078.10	235.42		9313.52	m ²	31500	3110	17.09%
1.7	变配电工程	0.00	1140.00		1140.00				2.09%
1.8	道路硬化工程	240			240.00	m ²	8000	300	0.44%
1.9	绿化工程	346.00			346.00	m ²	11020		0.63%
2	第二部分 工程建设其他费用		0	9669.96	9669.96	m ²	136561.40	708.10	17.74%
2.1	工程建设其他费用	0	0	9669.96	9669.96	m ²	136561.40	708.10	17.74%
	第一、二部分费用合计	37950.86	1998.42	9669.96	49619.23	m²	136561.40	3633.47	91.04%
3	第三部分 预备费	0	0	2480.96	2480.96	m ²	136561.40	181.67	4.55%
3.1	基本预备费（5%）	0	0	2480.96	2480.96	m ²	136561.40	181.67	4.55%
4	第四部分 建设期利息	0	0	2400	2400	m ²	136561.40	175.75	4.40%
4.1	建设期利息	0	0	2400	2400	m ²	136561.40	175.75	4.40%
5	项目总投资合计	37950.86	1998.42	14551	54500	m²	136561.40	3990.89	100.00%
	比例（%）	69.63%	3.67%	26.70%	100.00%				

4、项目用地情况

本项目用地性质为建设用地，用途为城镇住宅用地，其建设符合仙游县总体规划的统一要求，并已取得仙游县自然资源局颁发的项目用地预审及选址意见书。

本目前前期采用划拨形式供地，待项目建设完工后、安置前，募投项目业主将根据莆政综【2004】164号“以行政划拨方式取得的国有土地使用权补办出让手续时，补交土地出让金标准按经备案的评估地价40%收取”之规定，核定补交土地出让金并补办出让手续，土地性质转为出让。补交土地出让金已纳入项目总投资，补交土地出让金后募投项目将具备对外出售条件。

截止本募集说明书出具之日，仙游县鲤南海亭花园B区安置房项目的项目用地已取得政府划拨文件，相关权证正在办理中，待项目建设完工后、安置前，补交土地出让金，并补办出让手续，将土地性质转为出让。土地出让金补交主体为仙游县城南新区房地产开发有限公司，金额预计不超过8,261.47万元。

发行人承诺本次债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

5、项目实施进度

根据《可行性研究报告》，本工程建设期为2年。本项目已取得相关施工许可证，并于2022年12月正式开工，预计完工时间将在2024年12月。截至2022年12月31日，本项目已投入金额970.00万元，目前正在进行地基处理工作。

6、项目资金来源

本项目总投资54,500.00万元，项目的资本金比例为26.6%，即14,500.00万元，通过发行债券或银行借款筹集资金40,000.00万元。该项目拟使用本次债券募集资金34,000.00万元，剩余缺口来源为银

行借款。

7、募投项目纳计划情况、拆迁安置情况

(1) 建设内容：项目总建筑面积 136561.4 平方米，可提供安置房 855 套，共计 8 幢 24、26 层。

(2) 纳计划情况：该项目已纳入 2022 年省级棚改和公租房项目清单，共纳入套数 855 套、建筑面积 139600 平方米。（纳入建筑面积为前期预估数，具体以实际为准）

(3) 拆迁安置情况：该项目安置对象为鲤南镇玉田片区的拆迁户，该项目共涉及拆迁户 793 户，拆迁面积 103024 m²，安置方式为货币化安置、原地安置（即征迁单位给予被征迁人房屋征迁补偿费用，在自愿的基础上，被征迁人有权以低于市场的价格购买对应建设的安置房，允许按规定适当增加选购面积），拆迁补偿标准为 6,800 元/m²（各户根据被拆迁房屋的结构不同略有差异），由政府承担拆迁费用和安置补贴。

8、募投项目建设必要性和社会效益

本项目总体建设必要性和社会效益同“仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房”项目一致。就本项目中涉及到建设文化活动中心的情况说明如下：

游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目将建设一座文化活动中心，建筑面积 2000 平方米，面积占比 1.46%；建筑工程费 558.20 万元，投资占比 1.02%；文化活动中心建筑面积和投资额均占比较小。同时，文化活动中心主要用于居民党建宣传、思想教育等活动，不具商业盈利性质，其功能主要是提高居民文化素质，丰富居民文化生活，是基层公共文化服务的坚实阵地，符合社区居民需求。

项目	建筑面积（平方米）	投资额（万元）
文化活动中心	2000.00	558.20

仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目	136561.40	54500.00
占比	1.46%	1.02%

综上，仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目中建设一座文化活动中心具有合理性。

9、项目实施的经济效益

(1) 预期收益

项目预计在计算期第三年开始销售，住宅可销售面积为 94717.26 平方米（安置价部分占比约 80%，优惠价部分占比约 20%，分 4 年销售完成），住宅底商可销售面积为 4647.68 平方米（分 4 年销售完成），车库 921 个（分 4 年销售完成）。

1) 安置小区住宅房出售收入

根据仙游县住房和城乡建设局出具的《关于仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目、仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目和鲤北万福 61 号地块安置区项目相关情况的说明》，仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目、仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目位于仙游县核心地段，周边有“好景家园”、“兰溪·新天地等楼盘”，市场均价为 8750 元/平。根据以上周边楼盘价格，按照谨慎原则，仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目、仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目安置价为 6100 元/平、优惠价为 6700 元/平，符合市场行情。

本次项目以安置价销售的面积 76,000.00 m²，以优惠价销售的面积 18,717.30 m²。在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，本项目住宅出售总收入 58,900.60 万元，其中采用安置价部分销售收入 46,360.00 万元，采用优惠部分销售收入 12,540.60 万元。

由于仙游县商品房（住宅）去化周期约为 8.2 个月，保守起见暂估项目可在 4 年销售完毕，每年销售情况相同。

2) 住宅底商用房申购收入

根据周边市场价，预计住宅底商用房单价为 15,000.00 元/m²，

该项目共计住宅底商用房面积 4,247.70 m²，在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，本项目住宅底商用房销售收入 6,371.50 万元。暂估可同住房一致在 4 年销售完毕，每年销售情况相同。

3) 地下车位出售收入

根据周边市场价，预计地下车位单价为 10 万元/个，该项目共计地下车位 921 个，在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，本项目地下车位销售收入 9,210.00 万元。暂估车库可同住房一致在 4 年销售完毕，每年销售情况相同。

4) 税金及附加

①增值税：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，项目增值税率暂按 8% 计取。。

②城市维护建设税按营业税税额的 5% 计取。

③教育费附加按营业税税额的 3% 计取。

④地方教育费附加按营业税税额的 2% 计取。

⑤本项目为棚户区改造项目，增值额不超过 20%，不计土地增值税。

表 3-10: 销售收入、营业税金及附加估算表

单位：万元

序号	项目	计算期							合计 (万元)
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	销售收入	-	-	-	18,890.00	18,890.00	18,890.00	17,812.10	74,482.10
	安置价销售部分	-	-	-	11,590.00	11,590.00	11,590.00	11,590.00	46,360.00
	销售面积 (m ²)	-	-	-	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	76,000.00
	销售单价 (元/m ²)	-	-	-	6,100.00	6,100.00	6,100.00	6,100.00	
2	优惠价销售部分	-	-	-	3,350.00	3,350.00	3,350.00	2,490.60	12,540.60

	销售面积 (m ²)	-	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,717.30	18,717.30
	销售单价 (元/m ²)	-	-	-	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	
	住宅底商 用房申购 收入	-	-	-	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,421.50	6,371.50
3	销售面积 (m ²)	-	-	-	1,100.00	1,100.00	1,100.00	947.70	4,247.70
	销售单价 (元/m ²)	-	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
	车库	-	-	-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,310.00	9,210.00
4	销售数量 (个)	-	-	-	230.00	230.00	230.00	231.00	921.00
	销售单价 (万元/ 个)	-	-	-	10.00	10.00	10.00	10.00	
二	税金及附 加	-	-	-	0.00	0.00	357.80	1,617.80	1,975.60
	增值税	-	-	-	0.00	0.00	334.40	1,470.70	1,805.10
1	销项税	-	-	-	1,559.70	1,559.70	1,559.70	1,470.70	6,149.80
	进项税	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	抵扣项	-	-	-	4,344.70	2,785.00	1,225.30	0.00	8,355.00
2	城市维护 建设税	-	-	-	0.00	0.00	16.70	73.50	90.20
3	教育费附 加	-	-	-	0.00	0.00	0.00	44.10	44.10
4	地方教育 费附加	-	-	-	0.00	0.00	6.70	29.40	36.10
5	土地增值 税	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

若按发行人对项目实施主体持股比例 92.32% 计算，本项目销售收入合计 68,761.87 万元，其中采用安置价部分销售收入 42,799.55 万元，采用优惠部分销售收入 11,577.48 万元，住宅底商用房销售收入 5,882.17 万元，地下车位销售收入 8,502.67 万元。

(2) 成本费用分析

项目经营成本包括销售费用、管理费用。

销售费用包括销售人员工资、营销推广费、测量费等，销售费用按照销售额的 2% 估算。管理费用包括管理人员工资福利、奖金、

公司经费、业务招待费、办公行政费等，管理费用按照销售额的 1% 估算。在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，项目经营成本估算情况如下表所示：

表 3-11： 项目经营成本估算表

单位:万元

序号	项目	计算期							合计
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	销售费用	-	-	-	377.80	377.80	377.80	356.24	1,489.64
2	管理费用	-	-	-	188.90	188.90	188.90	178.12	744.82
	经营成本	-	-	-	566.70	566.70	566.70	534.36	2,234.46

若按照发行人对项目实施主体持股比例 92.32% 计算，则项目经营成本合计 2,062.86 万元，其中销售费用 1,375.24 万元，管理费用 687.62 万元。

(3) 净收益分析

在不考虑发行人对项目实施主体持股比例时，该项目整体净收益情况如下表所示：

表 3-12： 项目净收益估算表

单位:万元

年份	债券存续期							合计
	建设期			运营期				
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
项目收入				18,890.00	18,890.00	18,890.00	17,812.10	74,482.10
其中：安置价销售部分	-	-	-	11,590.00	11,590.00	11,590.00	11,590.00	46,360.00
优惠价销售部分	-	-	-	3,350.00	3,350.00	3,350.00	2,490.60	12,540.60
住宅底商用房申购收入				1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,421.50	6,371.50
车库销售收入	-	-	-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,310.00	9,210.00
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	-	566.70	566.70	566.70	534.40	2,234.46

税金及附加	-	-	-	0.00	0.00	357.80	1,617.80	1,975.60
净收益	-	-	-	18,323.30	18,323.30	17,965.50	15,659.90	70,272.04

根据项目整体收益，该项目投资回收期 4 年，运营期收入合计 74,482.10 万元，净收益合计 70,272.04 万元，净收益可覆盖项目总投资 54,500.00 万元。

按照发行人对项目实施主体持股比例 92.32%，则该项目运营期收入合计 68,761.87 万元，净收益合计 64,875.15 万元，净收益可覆盖项目按照持股比例计算的总投资 50,314.40 万元。该项目于本次债券存续期收入 68,761.87 万元，净收益合计 64,875.15 万元，债券存续期净收益可覆盖本次债券用于本项目的募集资金的债券本息 43,163.00 万元（按最近 30 日内发行的同品种、同期限、同等级的平均票面利率 3.85%估算）。

按照发行人对项目实施主体持股比例 92.32%测算，债券存续期净收益对本次债券用于仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目部分债券本息覆盖情况如下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	拟使用债券资金	假设发行成本	用于项目部分债券本息	债券存续期项目净收益	本息覆盖倍数
1	仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目	34,000.00	3.85%	43,163.00	64,875.11	1.50

（三）鲤北万福 61 号地块安置区项目

1、项目实施主体

募投项目法人及建设单位均为发行人控股子公司仙游县鲤东投资有限公司。管理、技术人员主要由建设单位人员构成，不足部分通过社会公开招聘补足。

2、项目建设规模及内容

本项目基地位于福建省莆田市仙游县鲤城街道，东至城东环路，西至东一环路，南至北厝路，北至清源路，周边交通便捷顺畅；基地周围景观较佳，紧邻基地的东侧有水域，东南面不远处木兰溪环绕，自然条件得天独厚。

项目总用地面积为 63974.20 平方米（约合 95.96 亩），总建筑面积为 229805 平方米，其中，地上建筑面积 173605 平方米（其中住宅建筑面积 132200 平方米），地下建筑面积 56200 平方米。项目主要建设住宅楼以及住宅底商、地下室、道路、广场、景观绿化等配套设施。项目可提供安置房 1206 套，建设 15 栋住宅，1 栋 12 层，4 栋 14 层,10 栋 16 层，车位数 1435 个（其中地上停车位 213 个，地下停车位 1222 个）。项目主要建设内容如下表所示：

表 3-13: 主要建设内容

序号	项目名称		单位	指标
1	总用地面积		m ²	63974.20
2	建筑占地面积		m ²	23312.00
3	总建筑面积		m ²	229805.00
4	其中	地上建筑面积	m ²	173605.00
		其中		
		住宅	m ²	132200.00
		住宅底商	m ²	38035.00
		公建配套	m ²	3370.00
		地下建筑面积	m ²	56200.00
	其中	地下室	m ²	56200.00
5	计容建筑面积		m ²	170540.00
6	建筑密度			36.44%
7	容积率			2.67
8	绿地率			17.48%
9	户数		套	1206
10	停车位		辆	1435
11	其中	地上停车位	辆	213
		地下停车位	辆	1222

3、募投项目投资估算

根据投资估算内容和估算方法，对各项投资进行汇总，项目总投资 84,957.70 万元，其中，工程费用 67,268.40 万元，工程建设其他费用 13,643.70 万元，预备费 4,045.60 万元。项目总投资估算如下表所示：

表 3-14： 项目投资估算表

单位：万元

编号	项目名称	位	数量	(元/m ²)	(万元)
一	工程费用	m ²	229,805.00	2,927.19	67,268.40
(一)	建筑工程	m ²	229,805.00	2,339	53,762.54
1	桩基工程	m ²	229,805.00	200	4,596.10
2	基坑支护工程	延米	914.8	8,000	731.84
3	地下室工程	m ²	56,200.00	3,500	19,670.00
4	地上主体结构工程	m ²	173,605.00	1,657	28,764.60
4.1	住宅部分	m ²	132,200.00	1,800	23,796.00
4.2	住宅底商	m ²	38,035.00	1,200	4,564.20
4.3	公建配套	m ²	3,370.00	1,200	404.4
(二)	安装工程	m ²	229,805.00	382.66	8,793.80
1	地下室				2,023.20
1.1	强电工程	m ²	56,200.00	80	449.6
1.2	给排水工程	m ²	56,200.00	60	337.2
1.3	消防工程	m ²	56,200.00	60	337.2
1.4	地下通风工程	m ²	56,200.00	120	674.4
1.5	弱电工程	m ²	56,200.00	40	224.8
2	地上部分				6,770.60
2.1	强电工程	m ²	173,605.00	120	2,083.26
2.2	给排水工程	m ²	173,605.00	110	1,909.66
2.3	消防工程	m ²	173,605.00	80	1,388.84
2.4	弱电工程	m ²	173,605.00	80	1,388.84
(三)	设备工程		229,805.00	119.57	2,747.88
1	电梯	部	60	300,000	1,800.00
2	柴油发电机	组	3		107.88
3	变配电设备	kVA	8400	1,000	840
(四)	室外工程				1,964.18
1	场平与土方	m ³	63,974.20	30	191.92
2	大门及围墙	m	1003	1200	120.36
3	道路、广场及硬地	m ²	29,479.51	300	884.39
4	室外管网及配套设施	m ²	40,662.20	120	487.95
5	景观绿化工程	m ²	11,182.69	250	279.57
二	工程建设其他费用		67,268.40		13,643.70
三	预备费	项	80,912.10	5.00%	4,045.60
四	项目总投资	m ²	229,805.00	3,696.95	84,957.70

4、项目用地情况

本项目用地性质为建设用地，用途为城镇住宅用地，其建设符合仙游县总体规划的统一要求，并已取得的仙游县自然资源局颁发的项目用地预审及选址意见书。

本项目前期采用划拨形式供地，待项目建设完工后、安置前，募投项目业主将根据莆政综【2004】164号“以行政划拨方式取得的国有土地使用权补办出让手续时，补交土地出让金标准按经备案的评估地价40%收取”之规定，核定补交土地出让金并补办出让手续，土地性质转为出让。补交土地出让金已纳入项目总投资，补交土地出让金后募投项目将具备对外出售条件。

鲤北万福61号地块安置区项目之项目用地情况如下表所示：

宗地编号	性质	用途	取得情况	是否受限	是否缴纳土地费用	土地费用是否纳入总投资
莆仙2018-60号	划拨	住宅	已划拨、尚未办理权证	否	未缴纳	是

该项目用地已划拨，权证尚在办理中，待项目建设完工后、安置前，补交土地出让金，并补办出让手续，将土地性质转为出让。土地出让金补交主体为仙游县鲤东投资有限公司，预计金额9,462.68万元。

发行人承诺本次债券的募集资金不用于缴纳土地出让金。

5、项目实施进度

根据项目的具体情况，建设工期为36个月。本项目已于2022年1月开工，预计完工时间将在2024年12月。截止2022年12月31日，项目已投入金额23,000.00万元，相关地下室工程已完成，正在建设保障房主体部分。项目进度百分比（已投金额及投资百分比）为27.07%。

6、项目资金来源

本项目总投资84,957.70万元，项目的资本金比例为29.38%，

即 24,957.70 万元，通过发行债券或银行借款筹集资金 60,000.00 万元。该项目拟使用本次债券募集资金 57,000.00 万元，剩余缺口来源为银行借款。

7、募投项目纳计划情况、拆迁安置情况

1、建设内容：项目总建筑面积 229805 平方米，可提供安置房 1206 套，建设 15 栋住宅，1 栋 12 层，4 栋 14 层,10 栋 16 层。

2、纳计划情况：该项目纳入 2021 年省级棚改和公租房项目清单，纳入套数 1206 套、建筑面积 220000 平方米。（纳入建筑面积为前期预估数，具体以实际为准）

3、拆迁安置情况：该项目安置对象为仙游县鲤城街道周边拆迁户，该项目共涉及拆迁户 1148 户，拆迁面积 144152 m²，安置方式为货币化安置、原地安置（即征迁单位给予被征迁人房屋征迁补偿费用，在自愿的基础上，被征迁人有权以低于市场的价格购买对应建设的安置房，允许按规定适当增加选购面积），拆迁补偿标准为 7,000 元/m²（各户根据被拆迁房屋的结构不同略有差异），由政府承担拆迁费用和安置补贴。

8、募投项目建设必要性和社会效益

（1）项目建设是落实十四五规划保障和改善民生的具体体现

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出“构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。”；同时，“统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行”。

本项目的实施能从根本上改善这些棚户区居民的住房问题，使棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件，是落实党中央

政策，建设和谐社会，改善民生的需要。

（2）实施棚户区改造是促进经济社会发展的有效途径

当前宏观经济正在恢复增长，棚户区改造是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。

从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途径。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

（3）项目是改善居民生活居住条件，构建环境优美的宜居城市的需要

随着经济的发展、人们生活水平的逐渐提高，人们对于居住条件的要求也日渐提高。在满足基本温饱的基础上，改善自身居住环境成了人们迫切的愿望，也是各级政府推进城市建设的重要目标。项目处于仙游县鲤北片区，其中建筑布局不合理，且由于年代久远，房屋抗震性能差、结构及消防安全隐患严重、基础设施落后、区间道路规划不合理、卫生条件差等一些矛盾日益浮现和突出，如果不加以重视解决，将会严重影响片区中低收入群众的居住环境和生活质量。因此，项目的建设可以使旧城区的空间得到有效的梳理，解决居民的住房问题，改善该片区居民居住条件，提高居民生活质量，

提升整个城市的环境质量，有助于仙游县构建环境优美的宜居县城。

(4) 合理规划土地，提高土地利用效率

从规划区现状土地开发强度来看，缺乏统一规划，土地开发价值尚未得到充分体现。片区内主要以散乱住宅等村镇建筑为主，公共设施较为分散，布局不合理，土地利用率低，造成土地资源的浪费，不仅存在各种安全隐患，而且严重制约了区域的经济的发展，成了该片区继续发展的瓶颈。项目的实施，不仅改善了棚户区居民的住房问题，还将为建立和谐社会，以人为本，关心民生，维护社会稳定，使住房困难群体、低收入家庭能享受国家相关优惠政策，提高居住和生活质量，共享改革发展成果做出巨大贡献；同时，将打通道路关键节点，完善城市功能配套，改善群众居住环境，繁荣区域商贸氛围，提升片区的整体品位，改善群众的生活品质。

因此项目建设具有十分重要的意义，项目建设是必要的。

9、项目实施的经济效益

1) 安置小区住宅房出售收入

根据仙游县住房和城乡建设局出具的《关于仙游县鲤南海亭花园 A 区安置房项目、仙游县鲤南海亭花园 B 区安置房项目和鲤北万福 61 号地块安置区项目相关情况的说明》，鲤北万福 61 号地块安置区项目均位于仙游县核心地段，周边有建发玺院、浩宇榕樾府等楼盘，市场均价为 10400 元/平。根据以上周边楼盘价格，按照谨慎原则，鲤北万福 61 号地块安置区项目预计安置价为 6200 元/平、优惠价为 7000 元/平，符合市场行情。

以安置价销售的面积 105,760.00 m²，以优惠价销售的面积 26,440.00 m²，住宅出售总收入 84,079.20 万元，其中采用安置价部分销售收入 65,571.20 万元，采用优惠部分销售收入 18,508.00 万元。

由于仙游县商品房（住宅）去化周期约为 8.2 个月，保守起见暂估项目可在 4 年销售完毕，每年销售情况相同。

2) 住宅底商用房申购收入

根据周边市场价，预计住宅底商用房单价为 15,200.00 元/m²，该项目共计住宅底商用房面积 38,035.00 m²，住宅底商用房销售收入 57,813.20 万元。暂估可同住房一致在 4 年销售完毕，每年销售情况相同。

3) 地下车位出售收入

根据周边市场价，预计地下车位单价为 10 万元/个，该项目共计地下车位 1,222.00 个，地下车位销售收入 12,220.00 万元。暂估车库可同住房一致在 4 年销售完毕，每年销售情况相同。

4) 税金及附加

①增值税：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，项目增值税率暂按 8% 计取。

②城市维护建设税按营业税税额的 5% 计取。

③教育费附加按营业税税额的 3% 计取。

④地方教育费附加按营业税税额的 2% 计取。

⑤本项目为棚户区改造项目，增值额不超过 20%，不计土地增值税。

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						合计
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
一	销售收入	-	-	-	30,818.48	46,237.72	46,237.72	30,818.48	154,112.40
1	安置价销售部分	-	-	-	13,114.24	19,671.36	19,671.36	13,114.24	65,571.20
	销售面	-	-	-	21,152.00	31,728.00	31,728.00	21,152.00	105,760.00

	积 (m ²)								
	销售单 价(元/ m ²)	-	-	-	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	
2	优惠价 销售部 分	-	-	-	3,701.60	5,552.40	5,552.40	3,701.60	18,508.00
	销售面 积 (m ²)	-	-	-	5,288.00	7,932.00	7,932.00	5,288.00	26,440.00
	销售单 价(元/ m ²)	-	-	-	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	
3	住宅底 商收入	-	-	-	11,562.64	17,343.96	17,343.96	11,562.64	57,813.20
	销售面 积 (m ²)	-	-	-	7,607.00	11,410.50	11,410.50	7,607.00	38,035.00
	销售单 价(元/ m ²)	-	-	-	15,200.00	15,200.00	15,200.00	15,200.00	
4	车库	-	-	-	2,440.00	3,670.00	3,670.00	2,440.00	12,220.00
	销售数 量 (个)	-	-	-	244.00	367.00	367.00	244.00	1,222.00
	销售单 价(万 元/个)	-	-	-	10.00	10.00	10.00	10.00	
二	税金及 附加	-	-	-	0.00	0.00	3,871.60	2,799.11	6,670.71
1	增值税	-	-	-	0.00	0.00	3,519.63	2,544.65	6,064.28
	销项税	-	-	-	2,544.65	3,817.79	3,817.79	2,544.65	
	进项税	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	
	抵扣项	-	-	-	6,660.60	4,115.95	298.16	0.00	6,660.60
2	城市维 护建设 税	-	-	-	0.00	0.00	175.98	127.23	303.21
3	教育费 附加	-	-	-	0.00	0.00	105.59	76.34	181.93
4	地方教 育费附 加	-	-	-	0.00	0.00	70.39	50.89	121.29
5	土地增 值税	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(2) 成本费用分析

项目经营成本包括销售费用、管理费用。

销售费用包括销售人员工资、营销推广费、测量费等，销售费用按照销售额的 2% 估算。管理费用包括管理人员工资福利、奖金、公司经费、业务招待费、办公行政费等，管理费用按照销售额的 1% 估算。

表 3-15: 项目经营成本估算表

单位: 万元

序号	项目	计算期							合计
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	销售费用	-	-	-	616.37	924.75	924.75	616.37	3,082.24
2	管理费用	-	-	-	308.18	462.38	462.38	308.18	1,541.12
	经营成本	-	-	-	924.55	1,387.13	1,387.13	924.55	4,623.36

(3) 净收益测算

按照发行人对项目实施主体持股比例 100.00%，该项目净收益情况如下表：

表 3-16: 项目净收益估算表

单位: 万元

年份	债券存续期							合计
	建设期			运营期				
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
项目收入				30,818.48	46,237.72	46,237.72	30,818.48	154,112.40
其中：安置价销售部分	-	-	-	13,114.24	19,671.36	19,671.36	13,114.24	65,571.20
优惠价销售部分	-	-	-	3,701.60	5,552.40	5,552.40	3,701.60	18,508.00
住宅底商用房申购收入				11,562.64	17,343.96	17,343.96	11,562.64	57,813.20
车库销售收入	-	-	-	2,440.00	3,670.00	3,670.00	2,440.00	12,220.00
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	-	924.55	1,387.13	1,387.13	924.55	4,623.36
税金及附加	-	-	-	0.00	0.00	3,871.60	2,799.11	6,670.71
净收益	-	-	-	29,893.93	44,850.59	40,978.99	27,094.82	142,818.33

该项目投资回收期 3 年，运营期收入合计 154,112.40 万元，净收益合计 142,818.33 万元，净收益可覆盖项目按照持股比例计算的总投资 84,957.70 万元。该项目于本次债券存续期收入 154,112.40 万元，净收益合计 142,818.33 万元，债券存续期净收益可覆盖本次债券用于本项目的募集资金的债券本息 72,361.50 万元（利率按最近 30 日内发行的同品种、同期限、同等级的平均票面利率 3.85% 估算）。

债券存续期净收益对本次债券用于鲤北万福 61 号地块安置区项目部分债券本息覆盖情况如下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	拟使用债券资金	假设发行成本	用于项目部分债券本息	债券存续期项目净收益	本息覆盖倍数
1	鲤北万福 61 号地块安置区项目	57,000.00	3.85%	72,361.50	142,818.33	1.97

四、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 1.00 亿元用于补充公司营运资金，占本期债券募集资金总额的 20.00%，符合相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

五、募集资金管理制度

公司已依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。公司将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位向公司财务部提出使用募集资金的申请，由财务部

以及总经理审批。财务部将负责对资金 usage 情况进行日常管理，并将不定期对各募集资金使用项目的资金 usage 情况进行现场检查核实，确保专款专用。

本期债券签署了《债权代理协议》，拟定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》等规定，及时履行重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

六、发行人相关承诺

发行人承诺本期债券募集资金投资项目收入将优先用于偿还本期债券；在本期债券存续期内，将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划及募集资金投资项目进展情况。如需要变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续，在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

第四条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

企业名称：福建省九仙产业投资发展集团有限公司

法定代表人：刘金火

成立时间：1998年7月29日

注册资本：13,400万人民币

实缴资本：13,400万人民币

注册地址：仙游县鲤南镇新园街

邮政编码：351200

信息披露事务负责人：刘金火

联系电话：18760572255

传真：0594-8263091

统一社会信用代码：91350322705171811P

所属行业：土木工程建筑业

企业类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：对水利、环境和公共设施管理业的投资；对交通运输、仓储和邮政业的投资；对制造业的投资；对建筑业的投资；对批发和零售业的投资；对租赁和商务服务业的投资；对房地产业的投资；园区管理服务；商业综合体管理服务；市场管理服务；供应链管理服务；物业管理；工程项目管理服务；绿化管理服务；城市公园管理；其他综合管理服务；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；家用视听设备批发；日用家电批发；其他非金属矿及制品批发；建材批发；化肥批发（不含危险化学品及易制毒化学品）；农用薄膜批发（不含危险化学品及易制毒化学品）；农业机械批发；汽车及配件批发；五金产品批发；电气设备批发；计算

机、软件及辅助设备批发；其他通讯设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人主要负责授权范围内国有资产的经营管理和资本运作，是仙游县重要的城市建设主体，主要涉及仙游县的基础设施建设和城市核心区域的土地整理及拆迁、安置房建设等。

二、发行人历史沿革

1、发行人设立情况

福建省九仙产业投资发展集团有限公司成立于 1998 年 7 月 29 日，公司原名为仙游县城南新区开发总公司，是由福建省仙游县财政局批准成立的全民所有制企业，设立时的注册资本为 300.00 万元。

2、发行人历次工商注册变更事项

2002 年 12 月 20 日，经中共仙游党委审批，公司法人代表由陈玉秋变更为林斌，由于自建办公楼竣工，公司经营地址由仙游县鲤城镇东路变更为仙游县鲤南镇新园街。公司于 2003 年 1 月 3 号完成营业执照变更工作。

2003 年 6 月 3 日，公司名称由福建省仙游县城南新区开发总公司变更为仙游县城南新区开发总公司，并于当日完成营业执照变更。

2003 年 7 月 16 日经福建省仙游县财政局批准，公司增加注册资本 1,500 万元，注册资本变更至 1,800 万元。

2005 年 9 月 7 日，公司法定代表人由林斌变更为傅建欣。公司经营范围由“城南土地开发、规划、建设、销售”变更为“城南土地开发、规划、建设、销售、为本级政府建设项目进行融资和提供担保，受本级政府委托参与基础设施和重点项目投资，办理政府委托的其他事项。”

2018年10月8日，公司经营范围由“城南土地开发、规划、建设、销售。为本级政府建设项目进行融资和提供担保，受本级政府委托参与基础设施和重点项目投资，办理政府委托的其他事项。许可经营项目(以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营)”变更为“城南土地开发、规划、建设、销售。受本级政府委托参与基础设施和重点项目投资，办理政府委托的其他事项。（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）”。

2018年12月14日，根据福建省仙游县人民政府文件（仙政文〔2018〕159号），本公司注册资本增加至1.34亿元；截至2018年12月31日，公司实收资本为1.34亿元。

2019年7月10日，公司经营范围由“城南土地开发、规划、建设、销售。受本级政府委托参与基础设施和重点项目投资，办理政府委托的其他事项。（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）”变更为“对水利、环境和公共设施管理业的投资；对交通运输、仓储和邮政业的投资；对制造业的投资；对建筑业的投资；对批发和零售业的投资；对租赁和商务服务业的投资；对房地产业的投资；园区管理服务；商业综合体管理服务；市场管理服务；供应链管理服务；物业管理；工程项目管理服务；绿化管理服务；城市公园管理；其他综合管理服务；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；家用视听装备批发；日用家电批发；其他非金属矿及制品批发；建材批发；化肥批发（不含危险化学品及易制毒化学品）；农用薄膜批发（不含危险化学品及易制毒化学品）；农业机械批发；汽车及配件批发；五金产品批发；电气设备批发；计算机、软件及辅助设备批发；其他通讯设备批发；其他机

械设备及电子产品批发；其他未列明批发业。（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）”。

根据仙游县人民政府《关于同意仙游县城南新区开发总公司企业改制的批复》（仙政文【2021】20号），《仙游县财政局关于仙游县城南新区开发总公司企业改制的通知》（仙财（2021）65号），“仙游县城南新区开发总公司”于2021年4月改制为“福建省九仙产业投资发展集团有限公司”。改制后注册资本保持不变，出资人不变；企业类型由“全民所有制”变更为“有限责任公司（国有独资）”；法定代表人由刘金火继续担任；由刘金火担任董事长，李志良、李国雄担任董事。

截止本募集说明书出具日，公司股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

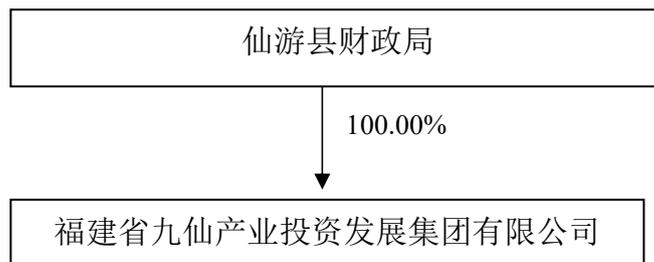
股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
福建省仙游县财政局	13,400.00	100.00
合计	13,400.00	100.00

三、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人为国有独资公司，控股股东和实际控制人均为福建省仙游县财政局（出资比例占公司注册资本的100.00%）。报告期内，发行人未发生过实际控制人变化的情况。

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：



截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在其他争议情况。

四、报告期内资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情形。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人建立了符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》以及有关法律法规规定的规范化公司治理结构，依据《公司章程》进行公司治理，设出资人、董事会、监事会、经理层。

福建省仙游县财政局作为出资人履行出资人职责。

1、出资人职责

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(10) 制定、修改公司章程；

2、董事会

公司设董事会，其成员为 3 人，其中包括公司职工代表 1 人。董事会中的非职工代表董事由仙游县财政局委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由仙游县财政局从董事会成员中指定。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会行使下列职权：

(1) 决定公司的经营计划和投资方案；

(2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(4) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(6) 决定公司内部管理机构的设置；

(7) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(8) 制定公司的基本管理制度；

3、监事会

公司设监事会，成员 5 人。非由职工代表担任的监事，由仙游县审计局委派；职工代表监事 3 人，由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由仙游县审计局从监事会成员中指定。

监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持

监事会会议。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

4、经理层

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经仙游县财政局同意，董事会成员可以兼任经理。

经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

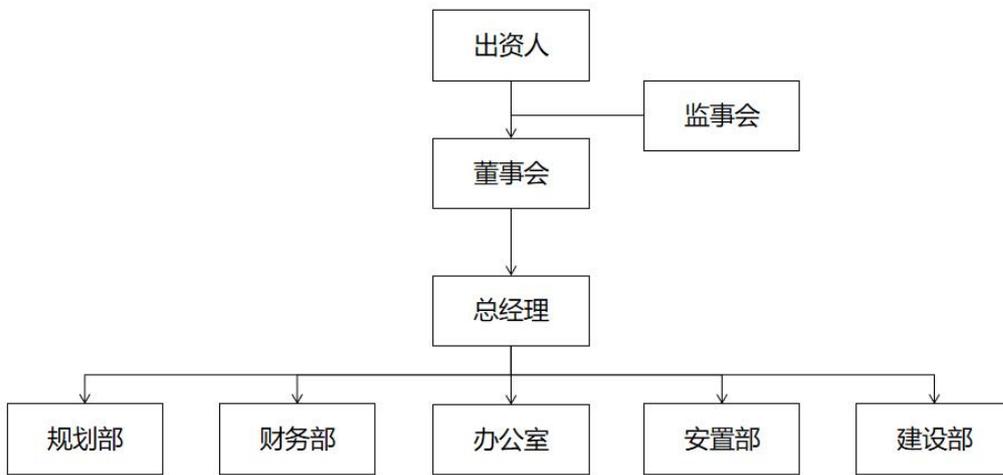
(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(二) 公司组织结构

截至 2021 年末，发行人组织结构图如下：



各职能部门简介：

（1）办公室

负责处理企业日常事务；负责企业事务管理、职能部门协调、日常工作督查；负责起草综合性文字材料、编写信息以及日常收发文；负责会务、人事、档案、信访、机要、保密；负责组织全体员工政治理论学习和相关业务学习培训；负责后勤接待与办公用品采购、管理；负责企业卫生及安全保卫、综治；负责企业车辆管理与调度；负责企业相关资料收集归档及修订部门管理制度。

（2）财务部

认真贯彻执行国家财政法规、政策和财经制度；负责开发建设资金的筹措，抓好土地出让金、拆迁安置房等款项结算，做好各种拖欠款的清理；负责资金管理和调度，把好资金使用关。认真执行上级有关规定，制定财务内控制度；做好固定资产登记、管理，做到账表、账物相符；做好各种财务账表，做到日清月结，为领导决策提供数字依据；负责办理职工工资福利结算发放，做好职工养老保险、医保、公积金等经费的计算缴交；完成领导交办的其他工作。

（3）规划部

负责与规划主管部门的沟通和协调，确保方案科学、及时、顺畅实施；负责鲤南片区控规的修编和各小区修建性规划编制、论证、

报批；负责各项目的用地选址，提供各项目的用地红线和电子地形图；负责各项目土石方挖、填方的测量预算，土石方合同签订及施工过程管理和验收；负责开发区地形测绘；负责开发区经营性土地评估、挂牌等相关工作；负责安置房、市政道路等单体项目的方案报批、施工图设计、地质勘察及图审；负责各项目规划档案和数据信息管理，协助规划主管部门对鲤南片区规划管理；协助各项目的图纸会审、放样、核样、验线等跟踪管理；协助各项目的征地界桩测量及计算；完成领导交办的其他工作。

（4）安置部

宣传拆迁安置有关法律、法规、政策；负责拆迁有关手续；负责拆迁项目规划范围内的房屋面积丈量摸底、面积公布，与各项目组共同做好拆迁房屋的评估补偿和安置，参与各项目组的协商拆迁；负责与拆迁户签订拆迁货币补偿协议或产权调换协议；做好规划拆迁范围内拆迁交房验收等工作，督促拆迁部门及时安全拆除，并足额交纳除残值；负责办理拆迁安置房的有关产权证件，做好安置房交房回迁及催收差价款；负责拆迁安置协议的档案管理及安置房统计汇总；负责开发区坟墓安置工作；完成领导交办的其他工作。

（5）建设部

负责开发区范围内建设项目的管理和实施；负责编制年度工程项目建设计划和投资计划并按月报送项目建设进度，供领导参考决策；配合规划部做好建设项目图纸设计初评，提供现场有价值信息，确保图纸设计最优化；结合现场条件和经验，坚持科学、合理、节约的原则，委托有资质单位编制好项目工程预算书；严格遵守工程招投标有关规定，坚持“公开、公平、公正”原则，做好工程招标代理、监理委托和工程项目招标工作，增强透明度；加强对招标代理和工

程监理单位的业务工作管理，确保工程规范、有序实施；负责办理各建设项目的报建手续，工程预（决）算送审，做好竣工项目的内业资料收集备案和分类、归档；负责建设项目全过程管理（施工合同签订、施工图纸会审、工程放样核样、隐蔽工程签证、工程合理更改及工程竣工验收等）；负责开发区项目建设用水供给、登记和管理；积极配合有关建设主管部门做好安全生产宣传，开展经常性的工程质量，安全大检查和工程标后管理工作，并负责有关书面汇报材料的及时报送；经常性开展部门业务学习、培训，提高业务能力，严格要求自己，接受监督，增强反腐倡廉能力；完成领导交办的其他工作。

六、发行人的独立性

1、业务方面

发行人具有独立完善的经营管理体系、资产、资质及管理人员，且具有独立面向市场自主经营的能力。

2、资产方面

发行人合法拥有或使用公司生产经营所需的主要资产，发行人的资产独立于其股东及其控制的其他企业。

3、人员方面

发行人已经建立劳动合同制度，对人事、劳动、社保等进行独立管理。发行人董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《印发<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>的通知》（中组发[2013]18号）等相关法律、法规规定之情况。

4、财务方面

发行人已设立独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，

能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人独立开立银行账户，不存在与出资人或其他关联方共用银行账户的情形。发行人依法独立纳税。具备财务独立性。

5、机构方面

发行人自成立以来，建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构，并依法设立了董事会、监事会和经营班子。发行人拥有独立的办公场所和办公设施等必备硬件，不存在依附于出资人或者政府的情况。发行人在机构设置、运行上完全独立。

七、发行人主要权益投资情况

（一）控股子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围的控股子公司共 11 家，具体情况如下：

表 4-1：发行人截至 2021 年末合并报表范围

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
仙游县鲤东投资有限公司	86,800 万元	参与重点项目建设投资；建筑材料、电子原器件、五金材料贸易等	100.00	/	政府划拨
福建仙游产强投资有限公司	10,000 万元	土石方挖掘；参与重点项目建设投资；鞋材贸易；建材贸易等	100.00	/	政府划拨
仙游县建工贸易有限公司	1,000 万元	建筑材料、装饰材料、建筑机械、五金交电的贸易。	100.00	/	政府划拨
仙游县中兴房地产开发有限公司	1,000 万元	房地产经营、销售、物业管理。	51.00	/	政府划拨
仙游县艺雕小镇开发建设有限公司	1,000 万元	小城镇开发建设、房地产开发、土地综合开发等	100.00	/	政府划拨
仙游县城南新	885 万元	房地产开发、经	92.32%	/	政府划拨

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例	取得方式
区房地产开发有限公司		营。		
福建仙游经济开发区建设有限公司	7,094 万元	从事土地规划、开发、建设、销售；资本营运、投资；资产（动产和不动产）收购、投资等	/ 70.48	政府划拨
仙游县宝泉投资开发有限公司	12,000 万元	参与重点项目建设投资、仿古家具及工艺产品技术研发；商业策划；工艺行业规划开发等	/ 44.05	政府划拨
仙游县发达交通建设有限公司	2,000 万元	从事交通基础设施建设、建材贸易（不含木材和危险化学品）、参与重点项目建设。	- 70.48	政府划拨
仙游县新园城市建设开发有限公司	3,000 万元	道路、桥梁基础设施建设；建材贸易（不含木材和化学危险品）；五金交电贸易；土石方工程等	- 70.48	政府划拨
仙游县路通交通投资有限公司	5,000 万元	对交通基础设施建设行业进行投资。	- 70.48	政府划拨

截至 2021 年末，发行人主要一级子公司情况如下：

1、仙游县发达交通建设有限公司

仙游县发达交通建设有限公司成立于 2010-12-21，该公司注册资本为 2000 万人民币，法定代表人为陈金贤，经营范围包括：公路交通工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；对交通运输、仓储和邮政业的投资；对水利、环境和公共设施管理业的投资；对制造业的投资；对建筑业的投资；对批发和零售业的投资；对租赁和商务服务业的投资；对房地产业的投资；园区管理服务；商业综合体管理服务；市场管理服务；供应链管理服务；物业管理；工程项目管理服务；绿化管理服务；城市公园管理；其他综合管理服务；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；家用视

听装备批发；日用家电批发；其他非金属矿及制品批发；建材批发；化肥批发（不含危险化学品及易制毒化学品）；农用薄膜批发（不含危险化学品及易制毒化学品）；农业机械批发；汽车及配件批发；五金产品批发；电气设备批发；计算机、软件及辅助设备批发；其他通讯设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业。（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）

截至 2021 年末，仙游县发达交通建设有限公司资产总额 411,318.03 万元，负债总额 197,480.69 万元，净资产 213,837.34 万元。2021 年度实现营业收入 60,524.78 万元，净利润 9,084.57 万元。

2、福建仙游产强投资有限公司

福建仙游产强投资有限公司成立于 2008-01-18，该公司注册资本为 10000 万人民币（实缴 3000 万元人民币），法定代表人为陈丽玉，经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；建筑工程机械与设备租赁；建筑装饰材料销售；承接总公司工程建设业务；机械设备租赁；五金产品批发；城乡市容管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；玻璃纤维增强塑料制品销售；特种设备销售；园区管理服务；城市绿化管理；商业综合体管理服务；市政设施管理；城市公园管理；物业管理；环境卫生公共设施安装服务；电动汽车充电基础设施运营；标准化服务；人工智能硬件销售；新能源原动设备销售；建筑材料销售；智能仓储装备销售；汽车零配件批发；服装服饰批发。

截至 2021 年末，福建仙游产强投资有限公司资产总额 81,336.54 万元，负债总额 14,573.71 万元，净资产 66,762.82 万元。2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.02 万元。

3、仙游县建工贸易有限公司

仙游县建工贸易有限公司成立于 2012-08-13，该公司注册资本为 1000 万人民币，法定代表人为李素珠，经营范围包括：一般项目：建筑材料销售；电子元器件与机电组件设备销售；显示器件销售；电力电子元器件销售；电子元器件与机电组件设备制造；建筑工程用机械销售；机械零件、零部件销售；气体压缩机械销售；电气机械设备销售；机械设备销售；建筑工程机械与设备租赁；纺织专用设备销售；产业用纺织制成品销售；纺织专用测试仪器销售；环境保护专用设备销售；五金产品批发；建筑用金属配件销售；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；消防器材销售；电子专用设备销售。

截至 2021 年末，仙游县建工贸易有限公司资产总额 58,387.13 万元，负债总额 57,335.47 万元，净资产 1,051.66 万元。2021 年度实现营业收入 108.81 万元，净利润 62.66 万元。

4、仙游县中兴房地产开发有限公司

仙游县中兴房地产开发有限公司成立于 2008-12-03，该公司注册资本为 1000 万人民币，法定代表人为杨宗雄，经营范围包括房地产经营、销售、物业管理；生猪屠宰加工。

截至 2021 年末，仙游县中兴房地产开发有限公司资产总额 52,158.82 万元，负债总额 50,205.66 万元，净资产 1,953.16 万元。2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-18.12 万元。

5、仙游县艺雕小镇开发建设有限公司

仙游县艺雕小镇开发建设有限公司成立于 2017-07-19，该公司注册资本为 1000 万人民币，法定代表人为陈铖，经营范围包括：小城镇开发建设、房地产开发、土地综合开发、基础设施建设；市政道路工程、水利水电工程施工。

截至 2021 年末，仙游县艺雕小镇开发建设有限公司资产总额 14,145.47 万元，负债总额 13,978.98 万元，净资产 166.49 万元。2021 年度实现营业收入 54.49 万元，净利润-0.05 万元。

（二）联营、合营企业和参股公司情况

截至 2021 年末，发行人无重要合营和联营企业或参股公司。

八、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至 2021 年末，发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

表 4-2：发行人董事、监事和高级管理人员情况

姓名	性别	现任职务	任期	是否持有本公司股票或债券
刘金火	男	董事长、总经理	2021 年 4 月至今	否
李志良	男	董事	2021 年 4 月至今	否
李国雄	男	职工董事	2021 年 4 月至今	否
李斌峰	男	监事会主席	2021 年 4 月至今	否
吴先飞	男	职工监事	2021 年 4 月至今	否
陈福新	男	职工监事	2021 年 4 月至今	否
张振杰	男	职工监事	2021 年 4 月至今	否
林冰颖	女	监事	2021 年 4 月至今	否
林剑	男	财务负责人	2021 年 4 月至今	否

（二）董事、监事和高级管理人员的从业简历

1、董事会成员

刘金火先生，1974 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曾任仙游县城东镇苑村挂职村民主任助理；仙游县城南新区开发总公司办公室主任；2016 年 5 月至 2021 年 4 月任仙游县城南新区开发总公司法定代表人、总经理。2021 年 4 月至今担任福建省九仙产业投资发展集团有限公司法定代表人、董事长兼总经理。

李志良先生，1974年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾在仙游县城南新区开发总公司办公室任职，2018年9月至2021年4月任仙游县城南新区开发总公司副总经理。2021年4月至今担任福建省九仙产业投资发展集团有限公司董事。

李国雄先生，1971年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曾任福建省莆田福记食品有限公司品质检测管理员；三株集团医疗器械营销有限公司莆田分公司涵江片区经理；仙游县城南新区开发总公司建设部副主任；2018年9月至2021年4月任仙游县城南新区开发总公司副总经理。2021年4月至今担任福建省九仙产业投资发展集团有限公司董事。

2、监事会成员

李斌峰先生，1986年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2017年9月至今在仙游县城南新区开发总公司办公室工作，现任福建省九仙产业投资发展集团有限公司监事会主席。

林冰颖女士，1984年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2017年9月至今在仙游县城南新区开发总公司安置部工作，现任福建省九仙产业投资发展集团有限公司监事。

吴先飞先生，1983年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历，2020年9月在仙游县城南新区开发总公司办公室工作，现任福建省九仙产业投资发展集团有限公司监事。

陈福新先生，1982年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历，2020年9月在仙游县城南新区开发总公司招商部工作，现任仙游县仙港工业园开发区管委会办公室职工，福建省九仙产业投资发展集团有限公司监事。

张振杰先生，1986年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2018年9月至今在仙游县城南新区开发总公司城管部工作，现任福建省九仙产业投资发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员

总经理刘金火基本情况参见“1、董事会人员”。

林剑先生，1988年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任福建省九仙产业投资发展集团有限公司财务负责人。

（三）现任董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至2021年末，发行人董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

表 4-3：董事、监事及高级管理人员兼职情况

姓名	发行人职务	兼职单位	兼职单位职务	与发行人关系
刘金火	董事长、总经理	仙游县新园城市建设开发有限公司	监事	发行人间接控股公司
		仙游县温泉城建开发有限公司	监事	发行人股东仙游县财政局直接控股公司
		仙游县德信非融资性担保有限公司	执行董事兼总经理	发行人股东仙游县财政局间接控股公司
李志良	董事	仙游县汇通建材贸易有限公司	董事	发行人股东仙游县财政局直接控股公司
李国雄	职工董事	仙游县温泉城建开发有限公司	监事	发行人股东仙游县财政局直接控股公司
林冰颖	监事	仙游县南园城建开发有限公司	监事	发行人股东仙游县财政局直接控股公司
张振杰	职工监事	仙游县南方商贸投资有限公司	监事	发行人股东仙游县财政局间接控股公司
		仙游县鲤城双云羊肉馆	经营者	非关联方

发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公务员法》等法律法规的规定，不存在政府或公务员兼职情况，符合中组部《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》相关规定及公司章程要求。

九、发行人主营业务情况

发行人最新营业执照载明的经营范围：对水利、环境和公共设施管理业的投资；对交通运输、仓储和邮政业的投资；对制造业的投资；对建筑业的投资；对批发和零售业的投资；对租赁和商务服务业的投资；对房地产业的投资；园区管理服务；商业综合体管理服务；市场管理服务；供应链管理服务；物业管理；工程项目管理服务；绿化管理服务；城市公园管理；其他综合管理服务；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；家用视听装备批发；日用家电批发；其他非金属矿及制品批发；建材批发；化肥批发（不含危险化学品及易制毒化学品）；农用薄膜批发（不含危险化学品及易制毒化学品）；农业机械批发；汽车及配件批发；五金产品批发；电气设备批发；计算机、软件及辅助设备批发；其他通讯设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业。（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）。

（一）发行人主营业务情况介绍

发行人主营业务清晰，作为仙游县最重要的基础设施建设主体，承担了仙游县较大规模的基础设施项目投资建设，业务具有很强的区域专营性。报告期内，发行人主营业务收入主要来源于工程施工和租赁业务板块。

1、营业收入情况

报告期内，发行人各板块主营业务经营情况如下：

表 4-4：发行人最近三年营业收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2021 年度	2020 年度	2019 年度
------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	116,853.50	96.22	111,235.21	95.9	110,112.59	95.73
租赁	4,483.06	3.69	4,428.57	3.82	4,612.62	4.01
销售商品	108.81	0.09	323.25	0.28	303.71	0.26
合计	121,445.37	100.00	115,987.03	100.00	115,028.92	100.00

2019 年度、2020 年度及 2021 年度，公司营业收入分别为 115,028.92 万元、115,987.03 万元和 121,445.37 万元，最近三年发行人营业收入总体保持稳定。营业收入结构方面，工程施工业务是营业收入的最主要构成部分，占 2021 年度营业收入的比重为 96.22%。发行人主营业务清晰，作为仙游县最重要的基础设施建设主体，承担了仙游县较大规模的基础设施项目投资建设，业务具有很强的区域专营性。

发行人收入来源主要为工程施工收入及租赁收入，主营业务清晰，承担了仙游县较大规模的基础设施项目投资建设。

报告期内，发行人工程施工收入分别为 110,112.59 万元、111,235.21 万元和 116,853.50，占营业收入比例分别为 95.73%、95.90%和 96.22%，占比稳定。

报告期内，发行人租赁收入分别为 4,612.62 万元、4,428.57 万元和 4,483.06 万元，占营业收入比例分别为 4.01%、3.82%和 3.69%。该板块收入较为稳定。

2、营业成本情况

表 4-5：发行人最近三年营业成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	97,886.01	96.65	93,520.27	96.18	93,546.60	96.20
租赁	3,395.72	3.35	3,394.47	3.49	3,394.47	3.49
销售商品	-	-	316.92	0.33	303.71	0.31
合计	101,281.73	100.00	97,231.66	100.00	97,244.78	100.00

最近三年，公司工程施工业务是公司的主要业务，工程施工业

务成本占主营业务成本比例分别为 96.20%、96.18%和 96.65%。

3、毛利润及毛利率情况

表 4-6：发行人最近三年营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	18,967.49	94.07	17,714.94	94.45	16,565.99	93.15
租赁	1,087.34	5.39	1,034.10	5.51	1,218.15	6.85
销售商品	108.81	0.54	6.33	0.03	0.00	0.00
合计	20,163.63	100.00	18,755.37	100.00	17,784.14	100.00

最近三年，发行人毛利润分别为 17,784.14 万元、18,755.37 万元和 20,163.63 万元，逐年上升。发行人工程施工业务毛利润分别为 16,565.99 万元、17,714.94 万元和 18,967.49 万元。

表 4-7：发行人最近三年营业毛利率表

单位：%

业务板块	2021 年度	2020 年度	2019 年度
工程施工	16.23	15.93	15.04
租赁	24.25	23.35	26.41
销售商品	100.00	1.96	0.00
合计	16.60	16.17	15.46

最近三年，发行人主营业务综合毛利率分别为 15.46%、16.17%和 16.60%，存在一定波动，总体来看，发行人综合毛利率维持在较好的水平。

（二）发行人各业务板块分析

1、工程施工

（1）业务模式

发行人的工程施工业务主要为政府工程施工项目以及第三方工程施工项目。报告期内，发行人确认收入的工程施工项目均已与委托方签订了《委托代建协议》。

报告期内，发行人确认收入的政府工程施工项目均与业务委托方政府单位签订《委托代建协议》，根据《委托代建协议》内容，

业务委托方按项目总投资成本加成 15%支付给发行人相应的代建费用，每期由委托方在双方工程结算后按约定予以支付。报告期内发行人确认收入的政府委托代建的项目为福建省普通国省道干线公路纵三线仙游境内段项目、仙游县仙港工业园开发区土地整理项目、仙游县仙港工业园开发区基础设施建设项目、仙游县鲤北经济适用房和廉租房、鲤南中兴保障房项目。

报告期内，发行人确认收入的第三方工程施工项目均与业务委托方仙游县鲤园城建投资有限公司签订《委托代建协议》，根据《委托代建协议》内容，业务委托方按项目总投资成本加成 25%支付给发行人相应的代建费用，每期由委托方在双方工程结算后按约定予以支付。报告期内发行人确认收入的第三方工程施工的项目为：联二线（仙游境）游洋天马至西苑半林段工程、仙港大道路基处治与路面完善工程以及木兰大道仙游盖尾石马至榜头昆仑段工程。

（3）会计处理模式

在工程项目实际施工过程中，支付的工程材料费用、直接人工费用、施工机械费用等费用借记“存货”，贷记“货币资金”、“应付账款”；

每年按照相关委托方验收结算单确认收入时，借记“应收账款”，贷记“营业收入”；根据收入对应的工程项目成本结转时，借记“营业成本”，贷记“存货”。发行人收到结算款时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

发行人收到的货币资金，在现金流量表上归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目，相关的支出部分归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”项目。

(4) 业务经营情况

报告期内，发行人工程施工收入分别为 110,112.59 万元、111,235.21 万元和 116,853.50 万元，占营业收入比例分别为 95.73%、95.90%和 96.22%。

报告期内，发行人已确认收入项目基本情况如下表所示：

发行人2019年度确认收入的项目情况

单位：万元

工程项目	委托方	成本	收入	回款情况
木兰大道仙游盖尾石马至榜头昆仑段公路工程	仙游县鲤园城建投资有限公司	9,987.40	12,370.57	12,370.57
联二线（仙游境）游洋天马至西苑半林段（仙游莆仙大道）工程		14,737.83	17,885.72	17,885.72
仙游县仙榜公路（庄仙线 K56+700-K63+500）拓改工程		15,269.19	18,530.57	18,530.57
华社线石马互通至榜头路段扩建工程		8,224.79	9,981.54	9,981.54
仙度公路（鲤城玉井-度尾石牌兜）改建工程		7,580.22	9,199.29	9,199.29
福建省普通国省道干线公路纵三线仙游境内段	仙游县交通局	37,747.18	42,144.91	42,144.91
合计		93,546.60	110,112.59	110,112.59

发行人2020年度确认收入的项目情况

单位：万元

工程项目	委托方	成本	收入	回款情况
纵三线工程	仙游县交通局	7,582.45	9,421.19	-
联二线（仙游境）游洋天马至西苑半林段工程	仙游县鲤园城建投资有限公司	5,915.86	7,350.46	7,350.46
木兰大道		9,211.06	11,444.74	11,444.74
仙游县县道华社线盖尾石马-榜头莲乾路段（含下明支线）及盖尾宝石公路拓宽工程		17.07	21.20	21.20
仙游县县道仙度线城关至度尾石牌兜段改造工程		20.64	25.64	25.64
县道 X201 钟山香山至石苍石阳段拓改工程		9,211.76	11,445.61	11,445.61
乡道 Y035 卓林至仙西半林公路		10,275.97	12,767.89	12,767.89
仙游县仙港工业园开发区土地开发整理项目	仙游县仙港工业园开发区管委会	26,500.17	30,355.94	30,355.94
仙游县仙港工业园开发区基础设施建设项目	仙游县鲤园城建投资有限公司	24,785.30	28,391.56	28,391.56
合计		93,520.27	111,224.25	101,803.04

发行人2021年度确认收入的项目情况

项目	委托方	成本	收入	回款情况
联二线（仙游境）游洋天马至西苑半林段工程	仙游县鲤园城建投资有限公司	1,931.20	2,399.52	56,479.32
木兰大道		2,021.94	2,512.26	
仙游县县道仙度线城关至度尾石牌兜段改造工程		99.23	123.30	
县道 X201 钟山香山至石苍石阳段拓改工程		22.09	27.44	
乡道 Y035 卓林至仙西半林公路		31.26	38.83	
农村公路工程：郊园线		10,813.45	13,435.71	
农村公路工程：鸿福园（鲤东线-殡仪馆进园道路项目）		6,781.70	8,426.26	
县道度凤线改造款工程		5,703.99	7,087.20	
联十一线工程		5,186.79	6,444.58	
县道改造公路工程		3,182.73	3,954.54	
垃圾焚烧厂道路及周边建设工程		8,032.50	9,980.39	
仙游县仙港工业园开发区基础设施建设项目		19,040.06	21,810.39	
纵三线仙游境内段工程		仙游县交通局	4,905.22	
仙游县仙港工业园开发区土地整理项目	仙游县仙港工业园开发区管委会	30,133.85	34,518.33	34,518.33
合计		97,886.01	116,853.50	90,997.65

2、租赁业务

（1）业务模式

发行人租赁业务由母公司负责。报告期内，根据发行人与承租方仙游县国有资产投资运营中心签订的《租赁合同》，发行人将其坐落于仙游县鲤城街道八二五大街 1 号仙游宾馆租赁给仙游县国有资产投资运营中心；根据发行人与承租方福建省仙游县九仙溪水电开发总公司签订的《租赁合同》，发行人将其坐落于仙游县菜溪乡黄洋村等五座水电站租赁给福建省仙游县九仙溪水电开发总公司。

（2）主要业务情况

截至 2021 年末，发行人租赁业务具体情况见下表：

序号	租赁物名称	租赁单位
1	仙游宾馆	仙游县国有资产投资运营中心
2	水电站	福建省仙游县九仙溪水电开发总公司

仙游宾馆：仙游宾馆坐落于仙游县鲤城街道八二五大街 1 号，

出租土地面积 8,615.64 平方米，建筑面积为 12,263.95 平方米。

水电站：水电站坐落于仙游县菜溪乡黄洋村，共出租 5 座水电站，其中包括水电站用地范围内划拨土地、水电站大坝、引水隧洞、压力管道、水利发电设备、输变电设备、发电厂房及其他资产，装机总容量为 66000KW。

3、商品销售业务

发行人凭借着仙游县最重要的基础设施建设主体的市场优势，其开展商品销售业务在当地具有一定影响力。发行人通过向上游供应商采购商品，销售给下游客户，获取贸易价差。商品主要为建筑设施和建筑材料，采取先款后货的模式。产销区域为仙游县及莆田市内周边的建筑企业。产品主要为就地销售，基本无运距。

商品销售主要供应商为莆田市永胜工贸有限公司等，主要客户为福建屹立智能化装备有限公司和福建赛隆科技有限公司。上述供应商/客户均为民营企业，采购、销售商品的与其经营范围相符。发行人与供应商和客户之间均不存在关联交易。

发行人整体贸易收入占营业收入比重较小，报告期占比分别为 0.26%、0.28%、0.09%。具体情况如下：

单位：万元，%

	2021 年度	2020 年度	2019 年度
商品销售收入	108.81	323.25	303.71
商品销售成本	-	316.92	303.71
商品销售毛利	108.81	6.33	0.00
商品销售毛利率	100.00	1.96	0.00

2021 年发行人商品贸易数量增加，因场地及运输能力有限，发行人采购商品后未实际运输或者将商品运输到自身仓库，而是通过指示交付的方式，直接要求供应商向其客户发货，其实质偏向于提供中介服务，根据实质重于形式原则，将该块收入采取净额结算，

结转成本已抵消为 0，毛利率计算得 100%。

十、发行人所在行业现状和前景

城市基础设施行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重要责任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进城市基础设施建设的快速发展。

城镇化水平是一个国家现代化程度的重要标志，城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。目前，我国处于城市化的快速发展阶段，城镇化水平的提高，带动了我国对城市基础设施投资的大幅增长，不断推进的城市基础设施建设为我国城市发展提供了必要的公共设施、公共服务。2000 年以来，我国城镇化进程一直保持稳步快速发展的态势，城市基础设施建设明显加强，城市经济实力显著增强，截至 2020 年末，我国城镇化率已经达到 60.60%。我国城市基础设施建设已经取得巨大成就。然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题，这些问题在一定程度上影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了地方经济的发展，这也对我国的基础设施建设提出了更高的要求。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设重要任务。

党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量。目前，我国已经

明确将全面放开小城镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，逐步放宽大城市落户条件，合理设定特大城市落户条件，逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民，新型城镇化已进入了实际推进阶段。伴随着经济稳定发展、城镇化稳步推进以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市居住和投资环境、提高居民幸福指数及全社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能、促进当地经济发展等起着巨大的推动的作用。总体来看，城市基础设施建设行业面临着良好的发展前景。

第七次全国人口普查结果显示，以 2020 年 11 月 1 日零时为标准，全国人口共 141,178 万人，其中居住在城镇人口为 90,199 万人，占比 63.89%，与 2010 年相比，城镇人口比重上升 14.21 个百分点。根据《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，城乡区域协调发展稳步推进，2020 年末常住人口城镇化率超过 60%。这将继续推动我国城市基础设施建设等城市公用事业的迅速发展。

2021 年 4 月 14 日，福建省仙游县财政局十七届人大五次会议通过《仙游县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，提出按照“统筹规划、适度超前、效益综合”的要求，加大“两新一重”项目建设，加快交通、城区市政、信息、水利等重大基础设施建设，提升城市管理精细化水平和综合承载能力。围绕提升城镇化发展质量和水平，加快补齐城镇基础设施和公共服务短板，提高对产业和人口集聚的支撑能力。统筹推进市政交通路网互联互通。构建“七横七纵三环一轴”新脉络，拉开城市框架，建设艺都大道、东一环路、东二环路、北三环东路、玉田大道、木兰大道等道路，实现一、二环路贯通闭合，建成三环主体框架，推进

微循环道路建设、城市家具改造、坑洼路面修补；全面打通公园街、迎勋路等 17 条城区“断头路”，完成城关大桥改造，适时启动八二五大街、解放路、学府路、清源路等道路“白改黑”改造，建成兴泰东路、学府路、迎勋路、中心农贸市场和天博城市广场等人行天桥，每年新改扩建市政道路 15 公里；逐步完善公交专用道、非机动车和行人交通系统、行人过街设施，合理布局城市共享单车停放点。力争“十四五”末，城市建成区道路总长度达 338 公里以上、路网密度达 8 公里/平方公里以上。推动完善滨海新城路网建设。加快枫秀西路、公园东路、锦山路等道路工程建设，结合城乡公交一体化发展契机，规划建设主城区直达滨海新城公交线路，合理布局公共停车场、交通换乘点等，全面提升城镇路网密度、道路面积率和通达率，促进与中心城区的互联互通，加快泉港高铁连接线工程前期工作，加快形成“外联内畅”的区域交通体系。

仙游县牢牢把握中央支持海西建设和福建发展的重大机遇，紧紧围绕“跨越发展、富民强县”的奋斗目标，大力实施“依港兴县、产业强县、生态立县”发展战略，主动适应经济发展新常态，积极有效应对复杂多变的外部环境和经济下行压力，攻坚克难，奋力拼搏，先后荣获“全国科技进步先进县”、“全国法治县创建活动先进单位”、“省级平安先行县”、“省级教育工作先进县”、“省级计划生育优质服务先进县”、“省级食品安全示范县”、“省级园林县城”、“省级生态县”等称号。

十一、发行人地域经济情况

（一）莆田市区域情况

莆田，古称“兴化”，又称“莆阳”、“莆仙”，是福建省下辖地级市，位居闽中。境内地势西北高、东南低，横剖面呈马鞍状，地处北回

归线北侧边缘，东濒海洋，属典型的亚热带海洋性季风气候；现辖四区一县（荔城区、城厢区、涵江区、秀屿区、仙游县），陆域面积 4200 平方公里，海域面积 1.1 万平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，莆田市常住人口为 321.0714 万人。

莆田历史底蕴深厚，史称“兴化”，素有“海滨邹鲁”、“文献名邦”之美称，自唐以来，涌现出 2482 名进士、21 名状元，17 名宰相。基础设施完善，湄洲湾、兴化湾、平海湾“三湾环绕”，湄洲湾为深水良港，可建万吨级以上泊位 150 多个；福厦铁路、永莆铁路贯穿全境，湄洲湾港口铁路支线投入使用；福厦高速、沈海复线、莆永高速、湄渝高速形成“两纵两横”格局。同时，莆田被列为第一批国家新型城镇化综合试点地区，及消费品工业“三品”战略示范城市 2021 年，莆田市地区经济保持增长，从产业结构来看，地区经济以第二产业和第三产业为主。

2021 年，莆田市全年实现地区生产总值 2882.96 亿元，比上年增长 6.4%。其中，第一产业增加值 136.63 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 1506.48 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 1239.85 亿元，增长 7.4%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 4.7%，第二产业增加值比重为 52.3%，第三产业增加值比重为 43.0%。全年人均地区生产总值 89672 元，比上年增长 5.7%。

2021 年，莆田市全年全部工业增加值 1226.88 亿元，比上年增长 5.7%。规模以上工业增加值增长 7.0%。其中，轻工业增长 6.1%，重工业增长 8.9%；采矿业下降 19.3%，制造业增长 6.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 12.9%。工业产品销售率 98.45%。

2021 年，莆田市全年固定资产投资 1871.24 亿元，比上年增长

1.9%。第一产业投资 32.64 亿元，增长 74.1%；第二产业投资 573.90 亿元，下降 1.5%，其中，工业投资 573.94 亿元，下降 1.5%；第三产业投资 1264.70 亿元，增长 2.5%。基础设施投资 537.37 亿元，下降 7.7%。民间投资 1056.60 亿元，增长 2.0%。高技术产业投资 229.11 亿元，增长 17.5%。全年到位资金 1462.14 亿元，比上年增长 5.5%。

同期，全年进出口总额 694.0 亿元，比上年增长 9.2%。其中，出口额 309.3 亿元，增长 35.3%；进口额 384.7 亿元，下降 5.5%。进出口顺差 75.4 亿元。

（二）仙游县区域情况

仙游县，隶属福建省莆田市。地处福建东南沿海中部，湄洲湾南北岸结合部，木兰溪中、上游，位于东经 118°27'-118°56'，北纬 25°11'-25°43'之间，县境东接莆田市区，西接永春、德化，南连泉州市泉港区、惠安县、南安市，北介永泰，东南濒临湄洲湾，挨天然良港秀屿港，接肖厝港。县域东西宽 49 千米，南北长 63.4 千米，海岸线长 5 千米（全县唯一靠海的镇为枫亭镇），区域总面积 1835 平方公里，其中耕地约 28000 公顷，山地约 133263 公顷，林地约 12861 公顷。从县城至福州交通里程 152 千米，至莆田市区 42 千米，至泉州 85 千米，至厦门 192 千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，仙游县常住人口 905068 人。

仙游县域整个地势顺趋木兰溪，西北高东南低，形成“马蹄状”，沿海、平原、山区层次分明。东西乡平原是鱼米和蔗糖之乡，东北角的“兴泰里”和西北角的“仙游山”是著名的珍稀林区。全境分布着“七山一水二田”。

2017 年，仙游县被列入国家园林县城。2019 年 1 月 9 日，凭借

莆仙戏入选 2018—2020 年度“中国民间文化艺术之乡”名单。2019 年 1 月 25 日，入选 2018 年度全国“平安农机”示范县。第二批国家农产品质量安全县。

2021 年，仙游县全县地方一般公共预算收入 263410 万元，完成调整预算的 100%，比上年减收 9000 万元，下降 3.3%，加上上划中央级收入 162590 万元，全县一般公共预算总收入 426000 万元，完成调整预算的 100%，比上年增收 17554 万元，增长 4.3%。2021 年全县总财力 475066 万元。

2021 年，仙游县地方政府累计债务余额 94.976 亿元，其中一般债务余额 38.34 亿元，专项债务余额 56.63 亿元。

十二、发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在仙游县基础设施建设行业的地位

发行人是仙游县最重要的基础设施建设投融资主体，在仙游县基础设施建设行业具有垄断地位。

除发行人外，福建省仙游县城投类企业主要还有 2 家，具体情况如下：

单位：亿元

名称	主营业务	总资产	净资产	营业收入	净利润	经营情况	企业债发行情况
福建省木兰投资集团有限公司	工程管理	123.05	56.67	6.48	1.32	良好	不存在已发行未兑付的企业债或已批未发企业债券
仙游县仙财国有资产投资运营有限公司	工程管理	29.81	29.24	0.56	0.14	良好	不存在已发行未兑付的企业债或已批未发企业债券

2、发行人的竞争优势

(1) 资金运作及融资优势

长期以来，发行人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，为发行人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。

（2）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，一直坚持公司管理层集体研究决策。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。

（3）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。

3、经营方针及战略

发行人目前主要从事城市基础设施建设、保障房项目建设等业务，发行人将积极筹措建设资金，努力降低融资成本，为各项工程建设提供资金支持和财力保障。

随着工程量的不断增加，发行人的融资需求也随之扩大。为了在平衡债务规模、优化债务结构、控制债务风险的同时，积极面对不断深化发展的城市建设、产业升级、持续发展等新形势、新目标和新任务，发行人进一步明确了今后一段时期的发展目标、发展思路和工作规划：

第一、继续加大力度做好城市基础设施项目建设工作。发行人

将根据仙游县的整体发展规划及公司自身实际情况，在有效整合公共资源并充分利用市场化资源的基础上继续完善仙游县的城市基础设施建设，改善城市面貌，提升城市品位。公司亦会充分利用这一过程不断提高收入水平，做大做强，提高公司抗风险能力。

第二、加强融资创新工作及资金管理。受国家宏观金融环境的影响，融资形式依然严峻，各种困难和矛盾正在逐步显现。为此，公司将按照“立足当前、谋划长远”的思路，正确把握当前经济形势，及时调整融资思路和工作办法，继续加强与金融机构的信贷合作、加强与财政联系，争取获得专项资金拨款。

第三、继续优化内部管理，提高管理水平。发行人将继续坚持政企分开的原则，并按照现代企业制度的要求建立、完善内部管理机制，提高管理效率，增强企业发展活力。通过建立现代企业制度，切实加强对国有资本的管理、运营和监督，推动国有资产的保值增值，不断壮大自身实力。

第四、强化公司人才储备的建设，为公司可持续发展奠定基础。公司近些年的快速发展离不开优秀人才的支撑，今后公司的发展将更加依赖于优秀的人才。因此，公司将更加注重人力资源的储备和开发，打造一支专业化、实干型的人才梯队，为公司今后的发展奠定坚实基础。

第五条 发行人财务情况

一、发行人财务报表基本情况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度、2020 年度及 2021 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了勤信审字【2020】第 0969 号、勤信审字【2021】第 0016 号和勤信审字【2022】第 0955 号标准无保留意见的审计报告。本文中发行人 2019-2021 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

报告期内，会计政策、会计估计变更和其他重要事项调整的说明如下：

（一）重大会计政策及会计估计变更

1、重大会计政策变更

（1）2019 年度会计政策变更情况

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。

（2）2020 年度会计政策变更情况

报告期内发行人主要会计政策未发生变更。

（3）2021 年度会计政策变更情况

1) 执行新收入准则导致的会计政策变更

本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 7 月 5 日发布的《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：无。

2) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部修订发布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（以下简称新金融工具相关会计准则）。

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

①合并报表影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
其他权益工具投资		8,162,625.00	8,162,625.00
可供出售金融资产	8,162,625.00	-8,162,625.00	

②母公司报表影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
其他权益工具投资		7,562,625.00	7,562,625.00
可供出售金融资产	7,562,625.00	-7,562,625.00	

3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部修订发布的《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：无。

2、重大会计估计变更

报告期内发行人无重大会计估计变更情况。

3、重大前期差错更正

报告期内发行人无重大前期差错更正情况。

（二）合并报表范围变化情况

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

1、2021 年末合并报表范围变化情况

2021 年末，发行人纳入合并范围的公司较 2020 年末没有变动。

2、2020 年末合并报表范围变化情况

2020 年末，发行人纳入合并范围的公司较 2019 年末没有变动。

3、2019 年末合并报表范围变化情况

2019 年末，发行人纳入合并范围的公司较 2018 年末没有变动。

4、截至 2021 年末公司合并报表范围：

表5-1： 2021年末发行人纳入合并范围子公司情况表

单位：%

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
仙游县鲤东投资有限公司	86,800 万元	参与重点项目建设投资；建筑材料、电子原器件、五金材料贸易等	100.00	/	政府划拨
福建仙游产强投资有限公司	10,000 万元	土石方挖掘；参与重点项目建设投资；鞋材贸易；建材贸易等	100.00	/	政府划拨
仙游县建工贸易有限公司	1,000 万元	建筑材料、装饰材料、建筑机械、五金交电的贸易。	100.00	/	政府划拨
仙游县中兴房地产开发有限公司	1,000 万元	房地产经营、销售、物业管理。	51.00	/	政府划拨
仙游县艺雕小镇开发建设有限公司	1,000 万元	小城镇开发建设、房地产开发、土地综合开发等	100.00	/	政府划拨
仙游县城南新区房地产开发有限公司	885 万元	房地产开发、经营。	92.32%	/	政府划拨
福建仙游经济开发区建设有限公司	7,094 万元	从事土地规划、开发、建设、销售；资本营运、投资；资产（动产和不动产）收购、投资等	/	70.48	政府划拨
仙游县宝泉投资开发有限公司	12,000 万元	参与重点项目建设投资、仿古家具及工艺产品技术研发；商业策划；工艺行业规划开发等	/	44.05	政府划拨
仙游县发达交通建设有限公司	2,000 万元	从事交通基础设施建设、建材贸易（不含木材和危险化学品）、参与重点项目建设投资。	-	70.48	政府划拨
仙游县新园城市建设开发有限公司	3,000 万元	道路、桥梁基础设施建设；建材贸易（不含木材和化学危险品）；五金交电贸易；土石方工程等	-	70.48	政府划拨
仙游县路通交通投资有限公司	5,000 万元	对交通基础设施建设行业进行投资。	-	70.48	政府划拨

（三）发行人的财务报表

发行人 2019-2021 年未经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2022年9月30日	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	1,184,294,760.89	1,690,843,504.16	1,406,523,063.32	834,199,122.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款	1,284,809,918.38	575,476,768.86	812,805,628.83	1,023,377,681.67
预付款项	268,615,278.43	299,463,892.66		53,159,200.00
其他应收款	2,038,890,568.77	2,172,444,533.93	1,696,402,780.80	1,425,803,263.57
存货	8,443,878,596.48	8,348,056,485.15	7,451,759,013.07	6,489,804,167.85
一年内到期的非流动资产	20,000,000.00	20,000,000.00	339,000,000.00	89,000,000.00
其他流动资产	102,664,486.82	102,615,974.67	88,243,463.64	88,243,466.64
流动资产合计	13,343,153,609.77	13,208,901,159.43	11,794,733,949.66	10,003,586,902.45
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产			8,162,625.00	8,162,625.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资	8,162,625.00	8,162,625.00		
投资性房地产	50,307,625.81	53,648,890.12	58,103,909.19	62,558,928.26
固定资产	379,553,820.21	402,170,346.12	385,292,303.18	414,713,760.38
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	544,687.91	544,687.91	609,807.53	559,296.53
其他非流动资产	127,500,000.00	127,500,000.00	108,500,000.00	444,500,000.00
非流动资产合计	566,068,758.93	592,026,549.15	560,668,644.90	930,494,610.17
资产总计	13,909,222,368.70	13,800,927,708.58	12,355,402,594.56	10,934,081,512.62
流动负债：				
短期借款	66,904,091.82	56,904,091.82	165,000,000.00	33,431,924.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付账款	10,976,518.52	7,590,486.40	1,502,818.35	1,626,838.51
预收款项				
合同负债	544,825,470.95	471,278,454.14		
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬				
应交税费	121,911,467.08	130,869,058.48	96,867,833.56	94,134,348.83
其他应付款	628,777,914.51	876,165,639.32	1,197,499,476.98	2,626,898,181.52
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	323,500,000.00	394,500,000.00	544,000,000.00	179,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,696,895,462.88	1,937,307,730.15	2,004,870,128.89	2,935,091,293.46
非流动负债：				
长期借款	2,069,570,000.00	2,054,800,000.00	2,032,500,000.00	2,180,000,000.00
应付债券	2,546,386,500.00	2,546,386,500.00	1,993,950,500.00	
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	330,000,000.00	80,000,000.00		
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债	139,500,000.00	154,500,000.00	203,000,000.00	371,500,000.00
非流动负债合计	5,085,456,500.00	4,835,686,500.00	4,229,450,500.00	2,551,500,000.00
负债合计	6,782,351,962.88	6,772,994,230.15	6,234,320,628.89	5,486,591,293.46
所有者权益：				
实收资本	134,000,000.00	134,000,000.00	134,000,000.00	134,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	5,336,775,682.89	5,336,775,682.89	4,586,775,682.89	4,054,895,878.81
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
盈余公积	102,446,440.88	102,446,440.88	95,031,091.24	87,850,150.37
未分配利润	1,355,466,280.93	1,256,529,353.54	1,106,350,115.56	971,401,216.30
归属于母公司所有者权益合计	6,928,688,404.70	6,829,751,477.31	5,922,156,889.69	5,248,147,245.48
少数股东权益	198,182,001.12	198,182,001.12	198,925,075.98	199,342,973.68
所有者权益合计	7,126,870,405.82	7,027,933,478.42	6,121,081,965.67	5,447,490,219.16
负债和所有者权益总计	13,909,222,368.70	13,800,927,708.58	12,355,402,594.56	10,934,081,512.62

发行人 2019-2021 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	739,013,069.18	1,214,453,690.32	1,159,870,332.33	1,150,289,225.97
其中：营业收入	739,013,069.18	1,214,453,690.32	1,159,870,332.33	1,150,289,225.97
二、营业总成本	827,344,669.45	1,198,579,066.75	1,095,096,075.45	994,818,923.78
其中：营业成本	603,703,540.45	1,012,817,378.70	972,316,629.18	972,447,884.92
税金及附加	835,187.48	2,148,028.71	1,632,513.29	4,131,686.23
销售费用				
管理费用	29,576,103.08	14,796,476.11	13,035,351.53	13,049,941.86
财务费用	193,229,838.44	168,817,183.23	108,111,581.45	5,189,410.77
其中：利息费用		174,891,757.78	112,198,531.01	39,159,836.90
利息收入		6,120,516.62	4,160,042.04	34,026,562.03
加：其他收益	188,026,959.34	170,000,000.00	100,000,000.00	64,900,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		1,321,641.96	2,798,771.22	980,550.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）		260,478.51		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-202,044.02	-100,405.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	99,695,359.06	187,456,744.04	167,370,984.08	221,250,447.49
加：营业外收入	37,106.34	806,470.92	1,073,104.05	1,040,639.50
减：营业外支出	100.60	791,107.03	932,780.81	36,645.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	99,732,364.80	187,472,107.93	167,511,307.32	222,254,441.41
减：所得税费用	795,437.41	30,620,595.18	25,799,364.89	41,288,581.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	98,936,927.39	156,851,512.76	141,711,942.43	180,965,860.40

填列)				
(一) 按经营持续性分类:				
其中: 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	98,936,927.39	156,851,512.76	141,711,942.43	180,965,860.40
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类:				
其中: 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	98,936,927.39	157,594,587.62	142,129,840.13	181,576,729.57
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-743,074.86	-417,897.70	-610,869.17
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	98,936,927.39	156,851,512.76	141,711,942.43	180,965,860.40
归属于母公司股东的综合收益总额	98,936,927.39	157,594,587.62	142,129,840.13	181,576,729.57
归属于少数股东的综合收益总额		-743,074.86	-417,897.70	-610,869.17

发行人 2019-2021 年经审计的合并现金流量表

单位: 人民币元

项目	2022 年 1-9 月	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	475,403,990.93	2,058,651,800.00	1,370,442,385.17	1,381,470,141.71
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	767,112,026.92	1,193,646,301.65	607,267,040.52	2,102,071,419.08
经营活动现金流入小计	1,242,516,017.85	3,252,298,101.65	1,977,709,425.69	3,483,541,560.79
购买商品、接受劳务支付的现金	958,339,559.70	2,246,851,587.19	1,982,425,883.60	1,591,259,000.15
支付给职工以及为职工支付的现金	4,083,201.16	7,088,890.89	6,492,855.90	7,177,341.00
支付的各项税费	3,827,634.07	6,254,304.04	4,237,517.24	33,980,767.61
支付其他与经营活动有关的现金	720,074,919.49	1,967,372,953.03	2,079,442,189.96	2,044,067,890.64
经营活动现金流出小计	1,686,325,314.42	4,227,567,735.15	4,072,598,446.70	3,676,484,999.40
经营活动产生的现金流量净额	-443,809,296.57	-975,269,633.50	-2,094,889,021.01	-192,943,438.61
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金		1,321,641.96	2,798,771.22	980,550.97

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			136,000,000.00	70,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,321,641.96	138,798,771.22	70,980,550.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,644.00	66,345.00	195,094.00	119,240.00
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				50,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	30,644.00	66,345.00	195,094.00	50,119,240.00
投资活动产生的现金流量净额	-30,644.00	1,255,296.96	138,603,677.22	20,861,310.97
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		750,000,000.00	547,879,804.08	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	420,100,000.00	958,800,000.00	440,000,000.00	276,431,924.60
发行债券收到的现金			1,992,970,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			142,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	420,100,000.00	1,708,800,000.00	3,122,849,804.08	276,431,924.60
偿还债务支付的现金	231,330,000.00	271,000,000.00	332,931,924.60	114,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	251,478,802.70	171,393,922.62	142,808,595.09	140,008,426.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金			68,500,000.00	60,500,000.00
筹资活动现金流出小计	482,808,802.70	442,393,922.62	544,240,519.69	314,508,426.56
筹资活动产生的现金流量净额	-62,708,802.70	1,266,406,077.38	2,578,609,284.39	-38,076,501.96
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-506,548,743.27	292,391,740.84	622,323,940.60	-210,158,629.60
加：期初现金及现金等价物的余额	1,682,772,204.16	1,406,523,063.32	784,199,122.72	994,357,752.32
六、期末现金及现金等价物余额	1,176,223,460.89	1,698,914,804.16	1,406,523,063.32	784,199,122.72

二、发行人财务总体情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,380,092.77 万元，

所有者权益为 702,793.35 万元，资产负债率为 49.08%。2021 年度，公司实现营业收入 121,445.37 万元，利润总额 18,747.21 万元，净利润为 15,685.15 万元。

发行人作为仙游县重要的城市建设企业，经过多年发展，在仙游县范围内形成了一定的区域专营优势。

总体来看，发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，能够保证本期债券按时还本付息。

（一）发行人近三年的主要财务数据

1、发行人近三年主要财务数据

表5-2： 发行人近三年主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总计	1,380,092.77	1,235,540.26	1,093,408.15
其中：流动资产	1,320,890.12	1,179,473.39	1,000,358.69
负债合计	677,299.42	623,432.06	548,659.13
其中：流动负债	193,730.77	200,487.01	293,509.13
所有者权益合计	702,793.35	612,108.20	544,749.02
利润表项目	2021 年末	2020 年度	2019 年度
营业收入	121,445.37	115,987.03	115,028.92
营业成本	101,281.73	97,231.66	97,244.79
毛利润	20,163.63	18,755.37	17,784.14
其他收益	17,000.00	10,000.00	6,490.00
利润总额	18,747.21	16,751.13	22,225.44
净利润	15,685.15	14,171.19	18,096.59
现金流量表项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-97,526.96	-209,488.90	-19,294.34
投资活动产生的现金流量净额	125.53	13,860.37	2,086.13
筹资活动产生的现金流量净额	126,640.61	257,860.93	-3,807.65
期末现金及现金等价物余额	169,891.48	140,652.31	78,419.91
现金及现金等价物净增加额	29,239.17	62,232.39	-21,015.86

2、发行人近三年主要财务指标

表5-3： 发行人近三年主要财务指标

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
----	-----------	-----------	-----------

流动比率	6.82	5.88	3.41
速动比率	2.51	2.17	1.20
资产负债率	49.08	50.46	50.18
EBITDA 利息保障倍数	1.34	1.29	2.11
应收账款周转率	1.75	1.26	1.02
存货周转率	0.13	0.14	0.16
总资产周转率	0.09	0.10	0.12
净资产收益率	2.39	2.45	3.38
总资产收益率	1.20	1.22	1.77

计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债；

②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

③资产负债率=负债总额/资产总额；

④EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

(二) 发行人财务分析

1、偿债能力分析

表5-4： 发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	6.82	5.88	3.41
速动比率	2.51	2.17	1.20
资产负债率 (%)	49.08	50.46	50.18
EBITDA 利息保障倍数	1.34	1.29	2.11
EBITDA (万元)	39,647.75	31,378.14	29,545.69

从短期偿债指标来看，报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.41、5.88 和 6.82，发行人速动比率分别为 1.20、2.17 和 2.51。发行人流动比率处于较高水平，反映了发行人资产的流动性较好，对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

公司 2020 年末发行人流动比率、速动比率较上年末大幅上升，主要系发行人偿还了较多短期借款及其他应付款所致。

从长期偿债指标来看，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 50.18%、50.46%和 49.08%，处于稳中有降趋势。

报告期内，发行人 EBITDA 分别为 29,545.69 万元、31,378.14 万元和 39,647.75 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.11、1.29 和 1.34。未来随着发行人工程项目的逐渐完工并确认收入回款，发行人的营业收入及利润总额未来将有所增加，进而提高偿债能力。

综合来看，发行人负债水平适中，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。

2、营运能力分析

表5-5： 发行人近三年主要营运能力指标

单位：次

项目	2021 年	2020 年	2019 年
应收账款周转率	1.75	1.26	1.02
存货周转率	0.13	0.14	0.16
总资产周转率	0.09	0.10	0.11

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 1.02、1.26 和 1.75，报告期内应收账款周转率相对较低，主要是发行人应收账款存量较大所致。

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.16、0.14 和 0.13，处于较低水平，主要系发行人从事城市基础设施建设业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢。

报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.11、0.10 和 0.09，总资产周转率主要受发行人总资产规模以及当期营业收入的影响。由于发行人所承建的业务存在建设周期较长和资金回收期长的特点，因此发行人的总资产周转率始终处于较低水平。未来随着发行人投建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

总体而言，发行人各项营运指标处于行业合理水平，资金能够可靠回收，随着发行人代建项目的陆续完工移交，发行人的营运能力将得到进一步的改善。

3、盈利能力分析

表5-6： 发行人近三年主要营运能力指标

单位：万元，%

项目	2021年	2020年	2019年
营业收入	121,445.37	115,987.03	115,028.92
净利润	15,685.15	14,171.19	18,096.59
净资产收益率	2.39	2.45	3.38
总资产收益率	1.20	1.22	1.77

报告期内，营业收入及毛利率情况如下：

表5-7： 发行人近三年营业收入及毛利率

单位：万元，%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
工程施工	116,853.50	16.23	111,235.21	15.93	110,112.59	15.04
租赁	4,483.06	24.25	4,428.57	23.35	4,612.62	26.41
销售商品	108.81	100.00	323.25	1.96	303.71	0.00
合计/综合毛利率	121,445.37	16.60	115,987.03	16.17	115,028.92	15.46

报告期内，发行人整体业务运转良好，业务规模不断扩大，发行人营业收入分别 115,028.92 万元、115,987.03 万元和 121,445.37 万元；净利润分别为 18,096.59 万元、14,171.19 万元和 15,685.15 万元，净利润持续增长且处于较高水平。

报告期内，发行人净资产收益率分别为 3.38%、2.45%和 2.39%，总资产收益率分别为 1.77%、1.22%和 1.20%。报告期内发行人净资产收益率和总资产收益率有下降趋势，主要系随着业务规模的不断扩大，发行人总资产和净资产规模不断上升。

综上所述，随着发行人在建项目的推进，公司未来的盈利能力具备保障及持续性。在业务目标上，发行人将继续以土地整理及拆迁、安置房建设为主业，同时开拓其他经营性业务，力争将公司打

造成具有持续融资能力、强大资金实力、业务结构协调、经营良性发展、管理运营高效、区域领先的综合性产业公司。随着在建项目的逐步完工，未来发行人各项业务将稳定增长，预计未来盈利能力将进一步提高，为债务的偿付提供稳定而有力的支持。

报告期内，发行人期间费用情况如下：

最近三年公司期间费用情况

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
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	1,479.65	8.06	1,303.54	10.76	1,304.99	71.55
财务费用	16,881.72	91.94	10,811.16	89.24	518.94	28.45
期间费用合计	18,361.37	100.00	12,114.70	100.00	1,823.93	100.00
期间费用率	15.12		10.44		1.59	

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人期间费用合计分别为 1,823.93 万元、12,114.70 万元和 18,361.37 万元，占发行人各期营业收入的比例分别为 1.59%、10.44%和 15.12%。发行人期间费用主要为管理费用和财务费用。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人管理费用分别为 1,304.99 万元、1,303.54 万元和 1,479.65 万元，占期间费用的比例分别为 71.55%、10.76%和 8.06%，管理费用主要为职工薪酬、办公费和项目管理费等。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人财务费用分别为 518.94 万元、10,811.16 万元和 16,881.72 万元，占期间费用的比例分别为 28.45%、89.24%和 91.94%。2020 年发行人财务费用大幅度增加，主要系发行人发行了公司债券，导致费用化利息增加。2021 年发行人财务费用大幅度增加，主要系费用化利息增加所致。

4、现金流量分析

表5-8： 发行人近三年现金流量情况

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
经营活动产生的现金流入小计	325,229.81	197,770.94	348,354.16
经营活动产生的现金流出小计	422,756.77	407,259.84	367,648.50
经营活动产生的现金流量净额	-97,526.96	-209,488.90	-19,294.34
投资活动产生的现金流入小计	132.16	13,879.88	7,098.06
投资活动产生的现金流出小计	6.63	19.51	5,011.92
投资活动产生的现金流量净额	125.53	13,860.37	2,086.13
筹资活动产生的现金流入小计	170,880.00	312,284.98	27,643.19
筹资活动产生的现金流出小计	44,239.39	54,424.05	31,450.84
筹资活动产生的现金流量净额	126,640.61	257,860.93	-3,807.65
现金及现金等价物期末余额	169,891.48	140,652.31	78,419.91
现金及现金等价物净增加额	29,239.17	62,232.39	-21,015.86

(1) 经营活动现金流量分析

2019年度、2020年度及2021年度，经营活动产生的现金流量净额分别为-19,294.34万元、-209,488.90万元和-97,526.96万元。报告期内发行人经营活动现金流量净额变动较大且为负值，系公司近年来项目建设投入不断加大，支付款项较多所致。

报告期内发行人经营活动现金流入不稳定导致经营活动现金流量净额变动较大。2020年公司经营活动现金流入较2019年下降150,583.21万元，降幅43.23%。2021年公司经营活动现金流入较2020年上升127,458.87万元，涨幅64.45%。上述波动原因为2020年仙游县鲤园城建投资有限公司、仙游县仙港工业园开发区管委会委托发行人开发的仙游县仙港工业园开发区土地整理、基础设施建设等项目确认收入后未在当年及时回款，引起当年经营活动现金流入大幅降低，导致当年经营活动现金流量净额大额为负，上述应收款项已在2021年回款，因此2021年经营活动现金流量净额回升。

由于公司承建的项目建设前期投入的资金较大，而项目尚未完工结算，未来随着项目完工并实现收入，公司的经营性现金流将得

到改善，能够产生稳定的经营性现金流入。

（2）投资活动现金流量分析

2019年度、2020年度及2021年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为2,086.13万元、13,860.37万元和125.53万元。发行人报告期内投资活动净现金流有所波动的主要原因是由于2020年度收回较多对外转借贷款导致投资活动现金流量大幅上升。

（3）筹资活动现金流量分析

筹资活动产生的现金流量净额分别为-3,807.65万元、257,860.93万元和126,640.61万元。发行人的筹资方式主要为银行借款和发行债券，筹资现金流出主要为到期偿还前述债务的本金和利息。

报告期内发行人筹资活动产生的现金流入变化幅度较大导致筹资活动产生的现金流量净额变动较大。2020年公司筹资活动产生的现金流入较2019年增加284,641.79万元，增幅1029.70%，主要原因是发行人通过发行公司债券“20仙游01”、“20仙游02”取得了20亿元的募集资金。2021年公司筹资活动产生的现金流入较2020年下降141,404.98万元，降幅45.28%，主要原因是2021年发行人未新发行公司债券，主要通过银行借款等渠道进行筹资，因此筹资活动产生的现金流入有所下降。

随着发行人经营规模的扩张，资金需求逐年增长，发行人通过银行借款等渠道进行筹资，筹资活动为发行人经营活动供了较强的资金支持。近年来，发行人根据投资项目的实际需求和资金状况，合理安排融资规模，积极筹集建设资金，很好地补充了经营活动与投资活动之间的缺口，有效支持发行人各项业务的发展。

综合来看，发行人现金流状态处于行业内合理水平，对现金流量的控制能力较强。预计未来几年发行人的收入水平和盈利能力将

不断提高，有助于形成更为充沛稳定的现金流。

（三）资产负债结构分析

1、资产结构分析

表5-9：资产构成情况表

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	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	169,084.35	12.25	140,652.31	11.38	83,419.91	7.63
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	57,547.68	4.17	81,280.56	6.58	102,337.77	9.36
预付款项	29,946.39	2.17	-	-	5,315.92	0.49
其他应收款	217,244.45	15.74	169,640.28	13.73	142,580.33	13.04
存货	834,805.65	60.49	745,175.90	60.31	648,980.42	59.35
其他流动资产	10,261.60	0.74	8,824.35	0.71	8,824.35	0.81
一年内到期的非流动资产	2,000.00	0.14	33,900.00	2.74	8,900.00	0.81
流动资产合计	1,320,890.12	95.71	1,179,473.39	95.46	1,000,358.69	91.49
可供出售金融资产	-	-	816.26	0.07	816.26	0.07
其他权益投资	816.26	0.06				
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	5,364.89	0.39	5,810.39	0.47	6,255.89	0.57
固定资产	40,217.03	2.91	38,529.23	3.12	41,471.38	3.79
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	54.47	0.00	60.98	0.00	55.93	0.01
其他非流动资产	12,750.00	0.92	10,850.00	0.88	44,450.00	4.07
非流动资产合计	59,202.65	4.29	56,066.86	4.54	93,049.46	8.51
资产总计	1,380,092.77	100	1,235,540.26	100.00	1,093,408.15	100.00

资产方面，截至2021年末，发行人资产总计为1,380,092.77万元。2019-2021年，发行人资产总额增长较快，主要是存货及非流动资产增加较多影响；发行人存货主要是工程施工成本，因业务扩张较快使得存货在报告期内大幅增加。

近三年来，发行人的流动资产规模占总资产规模的比例均在90%以上，截至2021年末，发行人流动资产合计1,320,890.12万元，

占总资产比重 95.71%，流动资产以货币资金、应收账款、存货及其他应收款为主；非流动资产合计 59,202.65 万元，占总资产比重 4.29%，非流动资产以固定资产和其他非流动资产为主。总体来看，发行人资产负债中流动资产占比较高，各项主要资产情况具体分析如下：

（1）货币资金

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司货币资金分别为 83,419.91 万元、140,652.31 万元和 169,084.35 万元，占资产总计的比重分别为 7.63%、11.38%和 12.25%。

表5-10：截至2021年末货币资金构成情况

单位：万元、%

货币资金构成	2021 年末	
	金额	占比
现金	3.02	0.00
银行存款	168,274.20	99.52
其他货币资金	807.13	0.48
合计	169,084.35	100.00

（2）应收账款

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司应收账款分别为 102,337.77 万元、81,280.56 万元及 57,547.68 万元，占资产总计的比重分别为 9.36%、6.58%及 4.17%。报告期内，发行人应收账款逐年下降，主要是应收仙游县鲤园城建投资有限公司的应收账款有所回款所致。

由于发行人应收账款主要为应收政府部门下属国有企业的代建费用，发行人未计提坏账准备。

表5-11：截至2021年末发行人按欠款方归集的前五名应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例	形成原因	坏账准备	回款情况及未来回款计

							划
仙游县鲤园城建投资有限公司	非关联方	19,761.10	1年以内	34.34	代建业务	-	预计2022末前回款
仙游县交通局	非关联方	15,553.72	1年以内	27.03	代建业务	-	预计2022末前回款
福建华峰华锦纺织科技有限公司	非关联方	10,932.00	1年以内	19.00	商品销售	-	预计2022末前回款
福建屹立智能化装备有限公司	非关联方	8,740.85	1年以内	15.19	商品销售	-	预计2022末前回款
厦门市荣邦贸易有限公司	非关联方	2,498.34	1年以内	4.34	商品销售	-	预计2022末前回款
合计		57,486.01		99.89			

从账龄来看，发行人应收账款的账龄较短，截至2021年末发行人按欠款方归集的前五名应收账款的账龄均在一年以内。

（3）其他应收款

2019年末、2020年末及2021年末，发行人其他应收款项账面价值分别为142,580.33万元、169,640.28万元和217,244.45万元，占总资产的比重分别为13.04%、13.73%和15.74%。公司2021年末其他应收款较2020年末余额增加47,604.18万元，增幅为28.06%，主要是发行人新增与福建仙游经济开发区管委会、仙游县创意商贸有限公司等公司的往来款。发行人其他应收款集中度较高，且其他应收款对手方主要为当地的地方国有企业，资信情况良好，预计不会发生偿付风险。

发行人按欠款方归集的前五名其他应收款项情况如下：

表5-12：截至2021年末发行人按欠款方归集的前五名其他应收款项情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	年末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	形成原因	坏账准备	回款情况及未来回款计划
仙游县创意商贸有限公司	非关联方	69,284.24	1-2年	31.89	往来款	-	预计2022年末前回款
福建省木兰投资集团有限公司	非关联方	27,639.02	1-2年	12.72	项目代垫款	-	预计2023年末前回款
福建仙游经济开发区管委会	非关联方	26,001.67	1年以内	11.97	往来款	-	预计2022年末前回款
福建省国有资产投资营运中心	非关联方	15,816.67	1年以内	7.28	往来款	-	预计2022年末前回款
仙游县鲤园城建投资有限公司	非关联方	12,490.26	1年以内	5.75	往来款	-	预计2022年末前回款
合计		151,231.86		69.61			

报告期内，发行人对于新增非经营性往来占款或资金拆借等均已经履行了合法的内部决策程序。为了支持地方政府经济建设，发行人在严格履行内部决策程序的前提下与当地政府、其他城投类企业之间发生短期资金拆借或非经营性往来款占用。

发行人承诺：本期债券存续期内，本期债券募集资金不会用于资金拆借，且在本期债券存续期内，不新增非经营性往来占款或资金拆借余额。如存在必要的新增非经营性往来占款或资金拆借的，发行人将采取如下措施：

本期债券存续期间，发行人对于新增非经营性往来占款或资金拆借等将履行合法的内部决策程序。根据财务审批权限，具体由经办人签字，出资公司主办会计审核签字，报财务部经理复核签字，经分管副总经理核准，财务副总经理复核后送公司总经理审批。

发行人将严格按照相关法律法规及公司制度执行相关决策程序，加强资金管控，并根据监管部门的有关规定在定期报告中披露，对

于涉及重大事项的将按《债权代理协议》及债券监管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

发行人承诺本期债券募集资金将按照募集说明书约定的用途使用，不用于资金拆借。发行人已建立募集资金监管机制，并采取下列措施确保募集资金用于披露的用途：

A. 为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金使用专户和偿债资金专户，且已与监管银行签订账户及资金监管协议。

B. 发行人已经与泉州银行股份有限公司莆田分行签署《债权代理协议》，委托泉州银行股份有限公司莆田分行为本期债券的债权代理人。根据《债权代理协议》，泉州银行股份有限公司莆田分行作为本期债券的债权代理人，应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与本募集说明书约定一致。

C. 发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按监管部门相关规定进行重大事项信息披露，使其专项账户信息受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

(4) 存货及预付款项

2019年末、2020年末及2021年末，公司存货账面价值分别为648,980.42万元、745,175.90万元和834,805.65万元，占资产总计的比重分别为59.35%、60.31%和60.49%；预付款项分别为5,315.92万元、0.00万元和29,946.39万元，占总资产的比重分别为0.49%、0.00%和2.17%。

表5-13：截至2021年末发行人存货情况

单位：万元、%

序号	项目	账面价值	占比
1	库存商品	4,437.68	0.53
2	工程施工	752,134.32	90.10
3	开发成本	26,933.65	3.23
4	待开发土地	51,300.00	6.15
合计		834,805.65	100.00

表5-14：截至2021年末发行人主要工程施工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期间	项目性质	总投资	账面价值	是否签署协议
1	仙游经开区基础设施建设工程项目	一般基础设施	2018-2022	代建项目	127,600.00	126,235.79	是
2	仙游工艺产业园一、二期项目	一般基础设施	2019-2026	代建项目	145,100.00	47,532.78	是
3	仙游经开区土地开发整理项目	土地整理	2018-2024	代建项目	90,000.00	32,905.17	是
4	仙游工艺产业园林碑安置房项目	保障房项目	2017-2022	代建项目	30,000.00	26,454.46	是
5	仙游工艺产业园路网工程项目	路网工程	2019-2023	代建项目	39,354.00	24,626.57	是
6	柳坑宋桥小区安置房项目	保障房项目	2021-2022	代建项目	18,000.00	12,817.19	是
7	仙游工艺产业园榜头小城市项目	一般基础设施	2019-2024	代建项目	138,012.44	81,744.33	是
8	仙游仙港工业园土地开发整理项目	土地整理	2019-2025	代建项目	352,600.00	14,540.11	是
9	石鼓山安置区项目	保障房项目	2021-2023	代建项目	31,000.00	12,641.58	是
10	仙游公益产业园14#、15#地块安置房项目	保障房项目	2021-2023	代建项目	24,000.00	14,192.90	是
合计						393,690.88	

表5-15：截至2021年末发行人主要开发成本情况

序号	公司名称	项目类型	建设期间	项目性质	总投资	项目名称	期末余额	是否签署协议
1	中兴房地产公司	基础设施	2019-2025	自建项目	154,645.85	仙游市民休闲活动中心一期	7,117.88	自建项目，无需签署代建协议
2	中兴房地产公司	基础设施	2019-2025	自建项目		仙游市民休闲活动中心二期	2,787.35	
3	艺雕小镇	厂房及配套设施	2021-2023	自建项目	4,280.00	仙游县艺雕产业园	2,148.34	
4	中兴房地产公司	屠宰场及配套设施	2021-2023	自建项目	7,500.00	仙游县机械化屠宰厂	3,006.40	
合计					166,425.85		15,059.98	

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人存货中共 2 宗土地，价值 51,300.00 万元，为出让所得，尚在办理土地使用权证。具体情况如下：

表5-16：截至2021年末发行人待开发土地情况

单位：平方米、万元

序号	取得时间	宗地编号	土地面积	土地用途	入账价值	入账依据	是否缴纳土地出让金	使用权类型
1	2021	PS-2021-9 号	39,459.10	商服	29,600.00	成本入账	是	出让
2	2021	PS-2021-6 号	40,899.10	商服	21,700.00	成本入账	是	出让
合计-				-	51,300.00		-	-

(5) 其他权益工具投资（可供出售金融资产）

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司其他权益工具投资（可供出售金融资产）账面价值分别为 816.26 万元、816.26 万元和 816.26 万元，占资产总计的比重分别为 0.07%、0.07%和 0.06%。截至 2021 年末，公司其他权益工具投资明细如下：

表5-17：截至2021年末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元，%

被投资单位	2021 年 12 月 31 日金额	在被投资单位持股比例
-------	--------------------	------------

仙游县农村信用合作联社	756.26	2.51
仙游县扶贫开发有限公司	60.00	1.20
合计	816.26	3.71

(6) 投资性房地产

2019年末、2020年末及2021年末，公司投资性房地产账面价值分别为6,255.89万元、5,810.39万元和5,364.89万元，占资产总计的比重分别为0.57%、0.47%和0.39%。

截至2021年末，发行人投资性房地产分项目明细如下：

表5-18：截至2021年末发行人投资性房地产明细

单位：万元,%

项目	2021年12月31日金额	占比
房屋、建筑物	5,364.89	100.00
土地使用权	-	-
在建工程	-	-
合计	5,364.89	100.00

表5-19：投资性房地产情况

单位：万元

所有权人	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	账面价值	入账方式
福建省九仙产业投资发展集团有限公司	闽(2018)仙游县不动产第0010279号	仙游县鲤城街道八二五大街1042号	商住用地/门房、综合楼、宿舍楼、配电房、酒控室、办公楼、食堂	12,263.95	8,615.64	5,364.89	评估法
合计	-	-	-	12,263.95	8,615.64	5,364.89	-

(7) 固定资产

2019年末、2020年末及2021年末，公司固定资产账面价值分别为41,471.38万元、38,529.23万元和40,217.03万元，占资产总计的比重分别为3.79%、3.12%和2.91%。

表5-20：截至2021年末发行人固定资产账面价值构成

单位：万元、%

序号	项目	2021 年末	
		金额	占比
1	房屋及建筑物	4,681.35	11.64
2	水电站资产组	35,512.54	88.30
3	运输设备	6.84	0.02
4	办公设备及其他	16.30	0.04
合计		40,217.03	100.00

2、负债结构分析

表5-21： 负债构成情况表

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	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5,690.41	0.84	16,500.00	2.65	3,343.19	0.61
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	759.05	0.11	150.28	0.02	162.68	0.03
合同负债	47,127.85	6.96	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	13,086.91	1.93	9,686.78	1.55	9,413.43	1.72
其他应付款	87,616.56	12.94	119,749.95	19.21	262,689.82	47.88
一年内到期的非流动负债	39,450.00	5.82	54,400.00	8.73	17,900.00	3.26
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	193,730.77	28.60	200,487.01	32.16	293,509.13	53.50
长期借款	205,480.00	30.34	203,250.00	32.60	218,000.00	39.73
应付债券	254,638.65	37.60	199,395.05	31.98	-	-
长期应付款	8,000.00	1.18	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
其他非流动性负债	15,450.00	2.28	20,300.00	3.26	37,150.00	6.77
非流动负债合计	483,568.65	71.40	422,945.05	67.84	255,150.00	46.50
负债合计	677,299.42	100.00	623,432.06	100.00	548,659.13	100.00

负债方面，2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司负债合计的账面价值分别为 548,659.13 万元、623,432.06 万元和 677,335.15 万元。报告期内，发行人负债规模逐年上升，主要原因系为解决项

目建设资金需求，公司积极拓展直接融资渠道，债券融资规模逐年上升。

负债结构方面，报告期各期末流动负债占负债合计的比例分别为 53.50%、32.16%和 28.60%。报告期内，发行人流动负债占比呈下降趋势，2019 年流动负债占比较高的原因是当年其他应付款大幅上升所致。

截至 2021 年末，发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。非流动负债主要由长期借款、应付债券构成。总体看，公司债务结构符合项目建设周期长、投入规模大的行业特征，债务期限分布合理，未出现逾期未偿还负债的情况。随着工程的开展，项目收入规模增加，资金需求也日益增大，有息负债将保持一定的稳定增长趋势。

（1）短期借款

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司短期借款的账面价值分别为 3,343.19 万元、16,500.00 万元和 5,690.41 万元，占负债合计的比例分别为 0.61%、2.65%和 0.84%。随着发行人业务规模的逐步扩大，发行人短期资金需求增长，对银行的短期借款也逐渐增加。

（2）应付账款

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司应付账款的账面价值分别为 162.68 万元、150.28 万元和 759.05 万元，占负债合计的比例分别为 0.03%、0.02%和 0.11%。2021 年末，应付账款大幅增加的原因是 2021 年度，公司商品销售业务发展较快，商品采购金额大幅增加导致应付账款大幅增加。

2021 年末，前五大应付账款对象情况如下表所示：

公司名称	与公司关系	年末余额 (万元)	账龄	占应付账款总 额的比例 (%)
苏州顺茂隆纺织商贸有限公司	非关联方	597.60	1年以内	78.73
福建省鑫钻建筑工程有限公司	非关联方	61.95	4至5年	8.16
福建省龙跃建设工程有限公司	非关联方	10.29	4至5年	1.36
福建省莆田市博凯建筑工程有限公司	非关联方	10.00	4至5年	1.32
福建省顺安建筑工程有限公司	非关联方	10.00	4至5年	1.32
合计		689.85		90.88

从账龄来看，发行人应付账款的账龄较长，主要集中在4-5年。

(3) 其他应付款

2019年末、2020年末及2021年末，公司其他应付款的账面价值分别为262,689.82万元、119,749.95万元和87,616.56万元，占负债合计的比例分别为47.88%、19.21%和12.94%。

2020年末，发行人其他应付款项较上年末减少142,939.87万元，降幅54.41%，主要系支付了仙游县财政局等公司的款项所致。

截至2021年末，发行人其他应付款具体构成如下：

表5-22：截至2021年末按应付方归集的前五名其他应付款项情况

单位：万元、%

公司名称	与公司关系	年末余额	账龄	占其他应 付款总额 的比例	款项性质
仙游县工艺产业园管理委员会	非关联方	16,978.89	0-4年	21.90	往来款
仙游县鲤升工贸有限公司	非关联方	10,350.00	1-5年	13.35	往来款
仙游县文兴投资有限公司	非关联方	10,002.19	2-3年	12.90	往来款
仙游县土储中心	非关联方	8,000.00	1年以内	10.32	往来款
莆田市鲤北投资有限公司	非关联方	7,736.19	0-2年	9.98	往来款
合计		53,067.27		68.45	

(4) 一年内到期的非流动负债

2019年末、2020年末及2021年末，公司一年内到期的非流动负债的账面价值分别为17,900.00万元、54,400.00万元和39,450.00万元，占负债合计的比例分别为3.26%、8.73%和5.82%。2020年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加36,500.00万元，增幅203.91%，主要系莆田市城市建设投资开发集团有限公司产业基金借款转入所致。2021年末，发行人一年内到期的非流动负债较2020年末减少了14,950.00万元，降幅27.48%，变动较为稳定。

表5-23：2021年末发行人一年内到期的非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2021年末	占比
1年内到期的长期借款	29,600.00	75.03
1年内到期的其他非流动负债	1,850.00	4.69
1年内到期的长期应付款	8,000.00	20.28
合计	39,450.00	100.00

(5) 长期借款

2019年末、2020年末及2021年末，公司长期借款的账面价值分别为218,000.00万元、203,250.00万元和205,480.00万元，占负债合计的比例分别为39.73%、32.60%和30.34%。2020年末，发行人长期借款近年来逐步增加，主要系项目资金需求较大，借款增加所致。

表5-24：发行人截至2021年末长期借款情况

单位：万元、%

项目	2021年末	占比
质押借款	142,700.00	69.45
抵押+保证+质押借款	53,780.00	26.17
保证借款	38,600.00	18.79
减：1年内到期的长期借款	29,600.00	14.41
合计	205,480.00	100.00

(6) 应付债券

2019年末、2020年末及2021年末，公司应付债券的账面价值分别为0.00万元、199,395.05万元和254,638.65万元，占负债合计

的比例分别为 0.00%、31.98%和 37.60%。2020 年末较 2019 年末增长 199,395.05 万元，增幅 100.00%，主要是新发行“20 仙游 01”和“20 仙游 02”所致。2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末增加了 55,243.60 万元，增幅为 27.71%，主要系当年新发行了“21 闽仙游城南开 ZR001”“21 闽仙游城南开 ZR002”“21 闽仙游城南开 ZR003”所致。

表5-25：2021年末应付债券情况

单位：万元

债券名称	品种	发行日期	债券期限	发行金额	年末余额
20 仙游 01	公司债	2020/1/16	5 年	80,000.00	84,833.50
20 仙游 02	公司债	2020/6/5	5 年	120,000.00	114,702.15
21 闽仙游城南开 ZR001	直融产品	2021/3/30	3 年	30,000.00	29,460.00
21 闽仙游城南开 ZR002	直融产品	2021/4/8	3 年	20,000.00	19,775.00
21 闽仙游城南开 ZR003	直融产品	2021/4/9	3 年	6,000.00	5,868.00
合计				256,000.00	254,638.65

(7) 其他非流动性负债

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司其他非流动性负债的账面价值分别为 37,150.00 万元、20,300.00 万元和 15,450.00 万元，占负债合计的比例分别为 6.77%、3.26%和 2.28%。截至 2021 年末，发行人其他非流动性负债总体情况如下：

单位：万元

项目	金额	借款单位	款项性质
国开发展基金有限公司	3,500.00	经开区建设公司	借款（有息）
中国农发重点建设基金有限公司	3,200.00	城南房地产公司	借款（有息）
中国农发重点建设基金有限公司	1,000.00	宝泉投资开发公司	借款（有息）
莆田市鲤北投资有限公司	9,600.00	宝泉投资开发公司	拆借款（无息）
减：1 年内到期的其他非流动负债	1,850.00		
合计	15,450.00		

三、资产情况分析

(一) 土地使用权

截至2021年12月31日，发行人存货中共2宗土地，价值51,300.00万元，为出让所得，尚在办理土地使用权证。具体情况如下：

单位：平方米、万元

序号	取得时间	宗地编号	土地面积	土地用途	入账价值	入账依据	是否缴纳土地出让金	使用权类型	是否受限
1	2021	PS-2021-9号	39459.1	商服	29,600.00	成本入账	是	出让	否
2	2021	PS-2021-6号	40899.1	商服	21,700.00	成本入账	是	出让	否
合计			-	-	51,300.00		-	-	

（二）固定资产

截至2021年12月31日止，公司固定资产账面价值为40,217.03万元，占资产总计的比重为2.91%。明细列示如下：

表5-26：截至2021年末发行人固定资产账面价值构成

单位：万元、%

序号	项目	2021年末	
		金额	占比
1	房屋及建筑物	4,681.35	11.64
2	水电站资产组	35,512.54	88.30
3	运输设备	6.84	0.02
4	办公设备及其他	16.30	0.04
合计		40,217.03	100.00

发行人固定资产中主要房屋及建筑物情况如下表所示：

表5-27：发行人固定资产中主要房屋及建筑物情况

单位：万元、%

所有权人	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否出租
仙游县艺雕小镇开发建设有限公司	闽(2020)仙游县不动产第0002489号	仙游县度尾镇洋坂村	工业用地	28,885.90	33,102.33	4,652.78	成本法	1,610.74	否	否
福建省九仙产业投资发展集团有限公司	闽(2021)仙游县不动产第0007627号	仙游县鲤南镇新园街189号	办公/综合楼	5474.8	2140.37	28.57	成本法	52.18	否	否

合计	-	-	-	34,360.70	35,242.70	4,681.35				
----	---	---	---	-----------	-----------	----------	--	--	--	--

发行人固定资产中水电站资产组情况如下表所示：

单位：万元

序号	资产名称	所有权证编号	性状	所有权人	账面价值	形成原因	入账方式
1	一级水电站	闽（2018）仙游县不动产第 0010273 号、闽（2018）仙游县不动产第 0010274 号、闽（2018）仙游县不动产第 0010276 号	水电站资产组	福建省九仙产业投资发展集团有限公司	12,093.46	划拨	评估价值入账
2	二级水电站	闽（2018）仙游县不动产第 0010271 号	水电站资产组	福建省九仙产业投资发展集团有限公司	2,500.33		
3	三级水电站	闽（2018）仙游县不动产第 0010277 号	水电站资产组	福建省九仙产业投资发展集团有限公司	10,858.13		
4	四级水电站	闽（2018）仙游县不动产第 0010275 号、闽（2018）仙游县不动产第 0010272 号	水电站资产组	福建省九仙产业投资发展集团有限公司	7,037.74		
5	金湖水电站	闽（2018）仙游县不动产第 0010278 号	水电站资产组	福建省九仙产业投资发展集团有限公司	3,022.89		
合计					35,512.54		

（四）投资性房地产

2021 年末，公司投资性房地产账面价值为 5,364.89 万元，均为房屋建筑物，占资产总计的比重为 0.39%。发行人投资性房地产目明细如下：

表5-28：投资性房地产情况

单位：万元,%

所有权人	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	是否抵押
福建省九仙产业投资发展集团有限公司	闽(2018)仙游县不动产第0010279号	仙游县鲤城街道八二五大街1042号	商住用地	12,263.95	8,615.64	5,364.89	评估法	否
合计	-	-	-	12,263.95	8,615.64	5,364.89	-	

(五) 应收款项

1、应收账款

2021年末，公司应收账款为57,547.68万元，占资产总计的比重为4.17%。发行人按欠款方归集的前五名应收账款项情况如下：

表5-29：2021年末按欠款方归集的前五名应收账款项情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	形成原因	坏账准备	回款情况及未来回款计划
仙游县鲤园城建投资有限公司	非关联方	19,761.10	1年以内	34.34	代建业务	-	预计2022末前回款
仙游县交通局	关联方	15,553.72	1年以内	27.03	代建业务	-	预计2022末前回款
福建华峰华锦纺织科技有限公司	非关联方	10,932.00	1年以内	19.00	商品销售	-	预计2022末前回款
福建屹立智能化装备有限公司	非关联方	8,740.85	1年以内	15.19	商品销售	-	预计2022末前回款
厦门市荣邦贸易有限公司	非关联方	2,498.34	1年以内	4.34	商品销售	-	预计2022末前回款

合计		57,486.01		99.89			
----	--	------------------	--	--------------	--	--	--

2、其他应收款

2021年末，发行人其他应收款项账面价值为217,244.45万元，占总资产的比重为15.74%。发行人按欠款方归集的前五名其他应收款项情况如下：

表5-30：截至2021年末发行人按欠款方归集的前五名其他应收款项情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	年末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	形成原因、款项性质	坏账准备	回款情况及未来回款计划
仙游县创意商贸有限公司	非关联方	69,284.24	1-2年	31.89	往来款	-	预计2022年末前回款
福建省木兰投资集团有限公司	非关联方	27,639.02	1-2年	12.72	项目代垫款	-	预计2023年末前回款
福建仙游经济开发区管委会	非关联方	26,001.67	1年以内	11.97	往来款	-	预计2022年末前回款
福建省国有资产投资营运中心	非关联方	15,816.67	1年以内	7.28	往来款	-	预计2022年末前回款
仙游县鲤园城建投资有限公司	非关联方	12,490.26	1年以内	5.75	往来款	-	预计2022年末前回款
合计		151,231.86		69.61			

表5-31：截至2021年末，发行人其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元、%

类别	账面余额	占其他应收款账面余额的比例
经营性其他应收款	39,609.50	18.23

非经营性其他应收款	177,634.95	81.77
合计	217,244.45	100.00

发行人划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要是：将与发行人主营业务密切，在推进区域建设及项目代建过程中产生的项目前期款项和具体项目合作往来款项或保证金定性为经营性其他应收款；将与发行人主营业务联系不紧密，不涉及到具体项目或无法具体到特定项目的业务合作资金拆借款定性为非经营性其他应收款。

发行人非经营性往来款的主要构成为资金拆借款，即为加快仙游县的基础设施建设，发行人对有关单位提供的资金支持。发行人的非经营性往来款的产生经由发行人有权机构的审批，履行公司必要的内部程序。其他应收款对象主要为仙游县属其他国有企业及政府单位，发生坏账的可能性较小，其他应收款的未来回款的可行性较高。

截至 2021 年末，公司主要非经营性其他应收款的单位情况如下：

表5-32：公司前五名非经营性其他应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占其他应收款 2021 年末账面余额比例
仙游县创意商贸有限公司	往来款	69,284.24	31.89
福建仙游经济开发区管委会	往来款	26,001.67	11.97
福建省国有资产投资营运中心	往来款	15,816.67	7.28
仙游县鲤园城建投资有限公司	往来款	12,490.26	5.75
仙游县交通局	往来款	10,065.36	4.63
合计		133,658.20	61.52

（六）其他资产情况

截至2021年末，公司不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

四、负债情况分析

（一）有息负债

1、有息债务余额和类型

截至2021年末，发行人有息债务余额为519,109.06万元，占2021年负债总额比例为76.64%，发行人有息债务占负债总额比例较高。发行人有息债务构成具体如下：

表5-33：发行人有息债务分类情况

单位：亿元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	0.57	1.10	1.65	3.44	0.33	1.19
一年内到期的非流动负债	3.95	7.60	5.44	11.34	1.79	6.48
长期借款	20.55	39.58	20.33	42.38	21.80	78.87
应付债券	25.46	49.05	19.94	41.57	-	-
长期应付款	0.80	1.54	0.00	0.00		
其他非流动负债	0.59	1.13	0.61	1.27	3.72	13.46
合计	51.91	100.00	47.96	100.00	27.64	100

2、最近一年末有息债务到期分布情况

表5-34：截至2021年末发行人有息债务到期分布情况

单位：亿元、%

科目	2022 年到期		2023 年到期		2024 年到期		2025 年到期		2026 年到期		2027 年到期		2028 年到期		2029 年到期		2029 年以后到期		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比														
银行贷款	3.53	78.18	2.92	80.11	4.10	41.48	2.98	12.95	2.81	96.56	2.07	97.64	1.30	96.30	1.24	96.12	3.14	98.12	24.08	46.38
其中担保贷款	3.26	72.22	2.92	80.11	4.10	41.48	2.98	12.95	2.81	96.56	2.07	97.64	1.30	96.30	1.24	96.12	3.14	98.12	23.81	45.86
债券融资	0.00	0.00	0.00	0.00	5.51	55.74	19.95	86.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.46	49.05
其中担保债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他融资	0.99	21.82	0.73	19.89	0.28	2.78	0.08	0.33	0.10	3.44	0.05	2.36	0.05	3.70	0.05	3.88	0.06	1.88	2.37	4.57
其中担保融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	4.51	100.00	3.65	100.00	9.89	100.00	23.01	100.00	2.91	100.00	2.12	100.00	1.35	100.00	1.29	100.00	3.20	100.00	51.91	100.00

3、截至2021年末发行人前十大有息债务明细

表5-35：截至2021年末发行人前十大有息债务明细

单位：亿元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	起息日	到期日	抵质押情况、保证方式	报表科目
1	20 仙游 02	债券	11.47	6.80	2020.6.5	2025.6.5	信用	应付债券
2	20 仙游 01	债券	8.48	7.00	2020.1.16	2025.1.16	信用	应付债券
3	国家开发银行福建省分行	其他	7.05	4.90	2017.8.16	2037.8.15	质押	长期借款
4	农业发展银行莆田市分行	其他	5.38	5.245	2016.1.29	2031.1.21	保证+抵押+质押	长期借款
5	21 闽仙游城南开 ZR001	债券	2.95	5.45	2021.3.30	2024.3.30	信用	应付债券
6	农业发展银行莆田市分行	其他	2.22	5.94	2015.8.28	2030.8.27	保证	长期借款
7	国家开发银行福建省分行	其他	2.01	4.90	2017.7.19	2037.4.30	质押	长期借款
8	21 闽仙游城南开 ZR002	债券	1.98	6.00	2021.4.8	2024.4.8	信用	应付债券
9	国家开发银行福建省分行	其他	1.60	4.655	2016.10.31	2031.10.30	质押	长期借款
10	平安国际融资租赁(天津)有限公司	其他	1.60	6.46	2021.2.5	2024.2.4	质押	长期应付款
合计			44.74					

4、发行人债券存续期有息债务偿还压力测算

假设本期债券于 2022 年末发行，2029 年末到期，债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

表5-36：发行人债券存续期有息债务偿还压力测算

单位：亿元

科目	2022年到期	2023年到期	2024年到期	2025年到期	2026年到期	2027年到期	2028年到期	2029年到期	2029年以后到期	合计
一、有息负债偿付规模	4.52	3.65	9.89	23.01	2.91	2.12	1.35	1.29	3.20	51.94
银行贷款	3.53	2.92	4.10	2.98	2.81	2.07	1.30	1.24	3.14	24.08
债券融资	0.00	0.00	5.51	19.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.46
其他融资	0.99	0.73	0.28	0.08	0.10	0.05	0.05	0.05	0.06	2.37
二、本期债券	0.00	0.00	0.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	0.00	15.00

偿付规模										
合计	4.51	3.65	9.89	26.01	5.91	5.12	4.35	4.29	3.20	66.93

根据上表测算，本期债券存续期7年内，有息债务的集中还款期为2024-2025年，需偿还的有息债务分别为9.89亿元和26.01亿。为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、货币资金、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。同时，发行人作为仙游县最大的基础设施建设主体，得到了政府的大力支持，有能力协调多方力量，确保有息债务在本期债券存续期内的按期、有序偿付。

五、有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

（一）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为97,390.00万元，占净资产的比重为13.86%。发行人对外担保具体情况如下：

表5-37：截至2021年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保公司	担保期间	担保余额	担保方式
1	发行人	仙游县鼎盛投资有限公司	2021/3/26-2038/3/25	68,240.00	保证
2	发行人	福建省仙游县供销投资集团有限公司	2021/9/17-2023/9/15	20,000.00	保证
3	仙游县鲤东投资有限公司	仙游县第一中学	2019/1/25-2022/1/24	3,100.00	保证
4	仙游县鲤东投资有限公司	仙游县第一中学	2019/1/25-2022/1/24	4,050.00	保证
5	发行人	福建省木兰投资集团有限公司	2021/3/2-2024/3/2	2,000.00	保证
合计				97,390.00	

综上，截至2021年末，发行人对外担保对象均为仙游县国有企业或事业单位，经营状况良好，资信状况良好，代偿风险较低，相

关对外担保事项不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

发行人主要被担保对象为仙游县鼎盛投资有限公司，发行人对其对外担保余额为68,240.00万元，占公司净资产比例分别为9.71%。

仙游县鼎盛投资有限公司基本情况如下：

仙游县鼎盛投资有限公司，成立于2020年5月27日，注册资本为10000万人民币，国有企业，控股股东为福建省木兰投资集团有限公司，实际控制人为仙游县财政局，法定代表人为杨宗雄，经营状态为存续，工商注册号为350322100235786，注册地址为福建省莆田市仙游县鲤城街道清源东路21号，经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；企业管理；非居住房地产租赁；建筑材料销售；电子专用设备销售；建筑装饰材料销售；纺织专用设备销售；机械设备销售；轻质建筑材料销售；环境保护专用设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；新化学物质生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至2021年末，仙游县鼎盛投资有限公司资产总额105,555.34万元，负债总额68,877.24万元。2021年度实现营业收入1,127.83万元，净利润121.35万元。仙游县鼎盛投资有限公司经营状况良好，发行人代偿风险较低，因此该笔担保不会对发行人的经营、财务情况及本期债券的兑付带来重大不利影响。

（二）重大未决诉讼

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大未决诉讼。

（三）承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的重大承诺

事项。

（四）资产负债表日后事项

无。

六、发行人受限资产情况

截至 2021 年末，公司受限资产情况如下表所示：

单位：万元

受限科目	受限金额	受限原因
货币资金	807.13	保证金
合计	807.13	

发行人质押的应收款为应收款未来的收益权，非公司现时账面应收账款资产，故发行人不存在应收款受限的情况。

除上述事项外，发行人无其他受限资产。

七、发行人关联交易和关联方往来情况

（一）发行人关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等的相关规定，公司的关联方主要指：公司实际控制人，公司的子公司，公司参与的合营企业、联营企业，董事、监事、高级管理人员或与上述关系密切的人员控制的其他企业，其他对公司有实质影响的法人或自然人。

公司的关联关系是指在财务和经营决策中，有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

发行人的关联方为其控股股东、实际控制人、子公司、合营和联营企业及其他关联方。

1、发行人的控股股东、实际控制人

发行人的控股股东和实际控制人均为仙游县财政局。

2、发行人的子公司、合营和联营企业

发行人的子公司情况请参见本募集说明书“第四条发行人基本情况”之“七、发行人主要权益投资情况”中相关内容。

3、其他关联方

关联方	关联关系
莆田市鲤北投资有限公司	持有仙游县中兴房地产开发有限公司 49%股权
刘金火、李志良、李国雄、李斌峰、吴先飞、陈福新、张振杰、林冰颖	发行人的董事、监事及高级管理人员

（二）关联方交易

无。

（三）关联方担保

无。

（四）关联方应收应付款项

截至报告期末，关联方应收应付款项如下表所示：

单位：万元

公司名称	与公司关系	年末余额	账龄	款项性质
仙游县财政局	母公司	6,890.26	1 年以内	其他应收
合计		6,890.26		

上述款项形成的原因为，暂借与财政用于帮助当地国有企业资金周转。该款项未约定利息，预计将在 1 年内返还。上述款项的划出经公司管理层审批，合法合规，不属于资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

（五）关联方资金违规占用及提供担保情况

最近三年，发行人不存在控股股东或实际控制人及其关联方违规占用资金情况，也不存在为控股股东和实际控制人及其关联方提供担保的情况。

第六条 发行人及本期债券的资信情况

一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

根据东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）2022年7月26日出具的“东方金诚债评字【2022】0513号”评级报告，经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为AA级，本次债券品种一信用等级为AAA，本次债券品种二信用等级为AAA。该级别的含义为发行人的主体信用风险很低，偿债能力很强，本次债券品种一到期不能偿还的风险极低，本次债券品种二到期不能偿还的风险极低。

（一）评级报告主要观点

主要优势：

- 1、仙游县地区经济保持较快增长，经济实力较强；
- 2、公司主要从事仙游县的基础设施及安置房建设业务，主营业务具有很强的区域专营性；
- 3、作为仙游县重要的基础设施及安置房建设主体，公司在资金注入和财政补贴等方面得到股东及相关方的有力支持；
- 4、重庆三峡融资担保集团股份有限公司在中西部地区市场具有明显的竞争优势，为本期债券品种一提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用；
- 5、湖北省融资担保集团有限责任公司资本实力很强，为本期债券品种二提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

主要风险：

- 1、公司在建项目投资规模较大，造成一定的资金占用；
- 2、公司流动资产中变现能力较弱的存货占比很高，资产流动性

仍较差；

3、公司经营性现金流持续净流出，所需现金对筹资性现金流依赖较大。

（二）跟踪评级安排

1、主体跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在福建省九仙产业投资发展集团有限公司（以下简称为“受评主体”）主体信用等级有效期内，持续关注与受评主体相关的、可能影响其信用等级的重大事项，并在东方金诚认为可能存在对受评主体信用等级产生重大影响的事项时启动跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对福建省九仙产业投资发展集团有限公司主体的跟踪评级义务。

在主体信用等级有效期内发生可能影响受评主体信用评级的事项时，委托方或受评主体应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具跟踪评级结果。

如委托方或受评主体未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果将根据监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

2、债项跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券”（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与福建省九仙产业投资发展集团有限公司（以下简称为“受评主体”）和该债项相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后

不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

二、报告期内发行人主体信用评级变化情况

发行人近三年主体评级未发生变动。

三、发行人主要资信状况

（一）发行人银行授信情况

截至2022年6月末，发行人及并表子公司已获得银行贷款授信额度总额为48.87亿元，已使用授信额度31.28亿元，尚未使用的授信额度为17.58亿元，具体如下：

表 6-1： 发行人银行授信额度及具体使用情况

单位：亿元

序号	授信机构	授信总额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行福建省分行	1.50	1.30	0.20
2	国家开发银行福建省分行	2.70	1.55	1.15
3	农业发展银行莆田市分行	0.68	0.68	0.00
4	农业发展银行莆田市分行	0.40	0.40	0.00
5	国家开发银行福建省分行	1.20	0.83	0.37

6	国家开发银行福建省分行	2.20	1.85	0.35
7	国家开发银行福建省分行	2.00	0.54	1.47
8	农业发展银行莆田市分行	1.40	0.70	0.70
9	国家开发银行福建省分行	0.16	0.16	0.00
10	国家开发银行福建省分行	0.25	0.25	0.00
11	农业发展银行莆田市分行	10.00	6.22	3.78
12	农业发展银行莆田市分行	0.20	0.20	0.00
13	农业发展银行莆田市分行	0.38	0.35	0.03
14	农业发展银行莆田市分行	8.00	3.60	4.40
15	国家开发银行福建省分行	3.00	2.44	0.56
16	国家开发银行福建省分行	12.00	7.95	4.05
17	建设银行仙游支行	2.20	1.67	0.53
18	泉州银行莆田分行	0.50	0.50	0.00
19	厦门国际银行莆田分行	0.10	0.10	0.00
	合计	48.87	31.28	17.58

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，未出现过严重违约现象。

（三）发行人债务违约情况

最近三年，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

（四）已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债券、其他债务融资工具及偿付情况如下表所示：

表 6-2：公司已发行尚未兑付的债券明细表

单位：亿元、年、%

发行主体	债券类型	债券简称	发行日期	期限	发行规模	债券余额	票面利率	截至本募集说明书签署日偿还情况
福建省九仙产业投资发展集团有限公司	私募公司债	20 仙游 02	2020-06-05	5(3+2)	11.50	11.50	6.80	按期偿还利息
		20 仙游 01	2020-01-16	5(3+2)	8.50	8.50	7.00	按期偿还

发行主体	债券类型	债券简称	发行日期	期限	发行规模	债券余额	票面利率	截至募集说明书签署日偿还情况
								利息
	直融工具	21 闽仙游城南开 ZR001	2021-3-30	3	3.00	3.00	6.00	按期偿还利息
21 闽仙游城南开 ZR002		2021-4-8	3	2.00	2.00	5.45	按期偿还利息	
21 闽仙游城南开 ZR003		2021-4-9	3	0.60	0.60	5.45	按期偿还利息	

（五）已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

本期债券为发行人首次申报发行企业债券。

发行人于 2020 年发行了“20 仙游 01”和“20 仙游 02”公司债券。根据公司债券募集说明书约定，“20 仙游 01”募集资金 8.50 亿元，其中拟使用不超过 5.5 亿元用于偿还公司债务，剩余资金拟用于补充公司流动资金。“20 仙游 02”募集资金 11.50 亿元，其中 2 亿元拟用于偿还公司债务，剩余资金拟用于补充公司流动资金。发行人严格按照有关法律法规和企业债券发行及募集资金使用的有关规定，制定了严格的债券募集资金使用和监管机制，保障了资金的安全有效使用。

未来，发行人将继续强化募集资金使用规范程度，确保已发行债券及本期债券募集资金合法、合规使用。

（六）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，报告期内未发生过严重违约现象。

第七条增信机制及其他保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，同时将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人将通过制定严密的偿债计划、制度安排及其他保障措施，确保本期债券按期兑付本息，保障投资者利益。

一、发行人自身偿付能力

最近三年，发行人营业收入分别为 115,028.92 万元、115,987.03 万元和 121,445.37 万元；净利润分别为 18,096.59 万元、14,171.19 万元和 15,685.15 万元，净利润持续为正且处于较高水平，足以支付本期债券一年的利息。发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备较强的偿债能力。

通过发行本期债券有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模，扩大盈利能力。长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，公司规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保证。

二、本期债券募集资金投资项目所产生的收入是债券本息按时偿付的根本保障

本期债券募集资金将用于仙游县城市安置房建设项目的投资、建设，该募投项目的收入将在未来数年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一。经测算，本期债券涉及的募投资项目扣除运营成本、相关税费后净现金流可以覆盖募集资金本息，具体详见本募集说明书“第三条募集资金运用”。项目投入资金的陆续回笼为本期债券按时偿付提供坚实基础，为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

三、仙游县政府对发行人给予大力支持

仙游县综合实力较强，作为莆田市仅有的一个县，其面积高达1835平方公里，占了莆田市的43.7%，常住人口90.51万，占全市的28.2%。面积和人口规模成为推动仙游县经济发展的主要力量。仙游县在2021年的财政收入为26.72亿元，排名莆田市前列。除了财政实力较为强劲，2021年仙游县的GDP达到558.34亿元，位居莆田市前列。发行人的日常经营得到了所在地政府的大力支持，作为区域内重要的城市建设企业，发行人2019-2021年获得政府财政补助分别为6,490.00万元、10,000.00万元和17,000.00万元，政府的大力支持是提升发行人资金实力的有力助益及经营业绩的有益补充。

四、本期债券增信措施

（一）担保事项

本期债券由重庆三峡融资担保集团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。重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具了《担保函》，担保范围为对应债券品种的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

上述担保人为本期债券提供担保出具的《担保函》合法有效，不存在违法国家法律、法规、政策规定的情形。

（二）担保人概况

（1）基本情况

公司名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

注册地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

成立日期：2006年4月30日

注册资本：510,000.00万元人民币

公司类型：股份有限公司

股权结构：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	重庆渝富控股集团有限公司	255,000.00	50.00
2	三峡资本控股有限责任公司	170,000.00	33.33
3	国开金融有限责任公司	85,000.00	16.67
	合计	510,000.00	100.00

控股股东：重庆渝富控股集团有限公司

实际控制人：重庆市国有资产监督管理委员会

主体评级机构及评级情况：经中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、大公国际资信评估有限公司综合评定，重庆三峡融资担保集团股份有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

营业范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营），非融资担保服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）担保人主要财务指标

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对三峡担保 2021 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天健审

[2022]8-123号)。除特殊说明外,下列财务数据源于三峡担保2020年及2021年经审计的合并财务报告。

三峡担保主要财务指标情况

项目	2021年末/2021年度	2020年末/度
总资产(亿元)	110.25	108.61
所有者权益(亿元)	66.85	67.90
营业收入(亿元)	12.95	10.74
净利润(亿元)	3.76	2.95
经营活动产生的现金流量净额(亿元)	7.38	-0.98
投资活动产生的现金流量净额(亿元)	-1.39	-6.09
筹资活动产生的现金流量净额(亿元)	-5.20	-1.47
资产负债率(%)	39.36	37.48
净资产收益率(%)	5.57	4.30

注:

1) 资产负债率=负债总额/资产总额

2) 净资产收益率=净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)
/2]

(3) 担保人资信情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司、中诚信国际信用评级有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、联合资信评估股份有限公司分别出具的评级报告,三峡担保主体长期信用等级为AAA,评级展望为稳定。

(4) 担保人对外担保情况及指标合规性

截至2022年6月末,三峡担保非合并口径净资产为58.61亿元,融资担保责任余额为552.87亿元,净资产放大倍数为9.43倍,未超过期末净资产的10倍。担保人对发行人的担保额合计为5亿元,对应集中度计算口径的责任余额为3亿元,占非合并口径净资产的比例为5.12%,未超过10%。担保人对发行人及其关联方的担保额合计为5亿元,占非合并口径净资产的比例为5.12%,未超过15%。

三峡担保的融资担保放大倍数符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《融资担保公司监督管理补充规定》的相关要求，三峡担保为本期债券的担保行为满足《融资担保责任余额计量办法》对同一被担保人及其关联方的担保额度上限要求。

（三）担保函的主要内容

（1）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为品种一，即被担保的债券为7年期企业债，发行面额总计为不超过人民币50000万元（大写：伍亿元整）[以国家发展和改革委员会最后注册和本期债券发行时的募集说明书规定的期限和金额为准]。

（2）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。

（3）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。

（4）保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付本期债券本息，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权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。

(5) 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、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(6) 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、债权代理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效期限届满之前向担保人追偿或发生其他法定担保人免责情形的，担保人免除保证责任。

(7) 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债权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。

(8) 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五条、第六条规定的范围和期间内继续承担本担保函项下的保证责任。

(9) 主债权的变更

经国家发展和改革委员会注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，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。

(10) 加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在

一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

(11) 担保函的生效

本担保函自签定之日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

五、其他偿债保障措施

(一) 合理的人员及制度安排为本期债券偿付提供了持续的动态保障

1、人员安排

发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请泉州银行股份有限公司莆田分行担任本期债券的债权代理人，代理中国法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

3、聘请监管银行

发行人聘请泉州银行股份有限公司莆田分行、福建海峡银行股份有限公司仙游支行和国家开发银行福建省分行作为监管银行，以加强债券存续期内的监管力度。如果监管人发现发行人未按监管银行通知的专项资金计提金额或《募集说明书》的约定时间将偿债资

金划拨至专项资金账户，监管银行应及时以书面形式通知要求发行人补足，从而保护债券持有人的合法权益。

4、债券持有人会议制度

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；了解发行人与本期债券发行有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人。

在本期债券存续期内，出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟解聘、变更债权代理人或者变更债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

(4) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上；

c. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(二) 专项偿债资金账户的设置为本期债券的偿付提供了监管渠道

发行人与监管银行签订《募集资金账户及偿债资金专户监管协议》，并开立专项偿债资金账户。发行人将从募集资金投资项目收益、财政补贴及经营盈余中逐步提取资金作为专项偿债资金，并将专项资金存入专项偿债账户；专项偿债账户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息。

(三) 发行人通畅的外部融资渠道和优良的资信为本期债券按

期偿付提供有力支撑

发行人信用良好，在银行内部资信状况良好。作为仙游县基础设施建设的实施主体，发行人积极加强与金融机构的合作，其良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过多渠道、全方位筹集资金，有力地保障了发行人快速发展的资金需求。畅通的外部融资渠道，良好的资信水平，将进一步提高发行人的偿债能力。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借予以解决。

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

综上所述，发行人未来经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的及时足额偿还。

第八条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节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作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

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。

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），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内

买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债而书立转让书据时，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债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关等相关机构另有规定的按规定执行。

第九条 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

二、发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

本期债券发行日前2个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告；
- 2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；
- 3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，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、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、其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项，以及法律、行政法规、规章、规范性文件以及国家发改委和相关债券交易场所规定的其他事项。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十条 投资者保护机制

一、 偿债计划

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

本期债券的起息日为 2023 年 4 月 17 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2024 年至 2030 年间每年的 4 月 17 日为本期债券上一计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 17 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）。

本期债券兑付日为 2026 年至 2030 年每年的 4 月 17 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2026 年的 4 月 17 日，兑付款项自兑付日起不另计利息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、 违约情形及处置

（一）违约情形

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

2、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

3、发行人不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产10%以上；

4、发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请的；

5、担保人（如有）发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请，且发行人未能按照债券持有人会议的要求增加新的担保或者落实其他措施的。

（二）违约责任的承担

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券违约的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外；

2、协商变更履行方式。本期债券违约的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行；

3、支付逾期利息。若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金（含提前清偿情形），对于逾期未付的利息

或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息，并根据逾期天数按债券票面利率的两倍向债券持有人支付罚息；

4、加速清偿。本期债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外；

5、向债券持有人和债权代理人支付其实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费等），并就债权代理人因发行人违约而承担的相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）不可抗力

不可抗力事件是指双方在签署《债权代理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

1、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债权代理协议》的目标无法实现，则《债权代理协议》提前终止

2、除非《债权代理协议》另有规定，因不可抗力的影响导致《债权代理协议》任何一方无法履行其在《债权代理协议》项下的义务，在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。如果一方因违反《债权代理协议》而延迟履行《债权代理协议》项下的义务后发生不可抗力的，则该方不得以不可抗力的发生为由免除责任。

（四）法律适用和争议解决

1、适用于中国法律并依其解释。

2、与本期债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，协议任一方有权向杭州仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对协议各方具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使其他权利和义务。

三、债券持有人会议规则

为规范本次债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规、规范性文件和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身的利益。

（二）《债券持有人会议规则》的全文内容

1、总则

（1）为规范本次债券债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及国家发改委相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券《募集说明书》等文件载明的内容为准。

（2）债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中央国债登记结算有限责任公司或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

（3）债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合债权代理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债

券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

(4) 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

(5) 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

(6) 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债权代理协议或者其他协议另有约定的除外。

2、债券持有人会议的权限范围

(1) 本次债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，债权代理

人为了维护本次债券持有人利益，按照债权代理协议之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

(2) 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

①拟变更债券《募集说明书》的重要约定：

A 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

B 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

C 变更债券投资者保护措施及其执行安排；

D 变更《募集说明书》约定的募集资金用途；

E 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

②拟修改债券持有人会议规则；

③拟解聘、变更债权人或者变更债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

④发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

A 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

B 发行人不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上；

C 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

D 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

E 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

F 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

G 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

⑤发行人提出重大债务重组方案的；

⑥法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

3、债券持有人会议的筹备

(1) 会议的召集

①债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本节“三、（二）、2、债券持有人会议的权限范围”第（2）条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

②发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债

权代理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1-2 名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

③债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

(2) 议案的提出与修改

①提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

②召集人披露债券持有人会议通知后，债权代理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提

案人) 均可以书面形式提出议案, 召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

③ 债权代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的, 召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商, 尽可能形成切实可行的议案。

债权代理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的, 召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商, 尽可能形成切实可行的议案。

④ 债券持有人会议拟授权债权代理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议, 代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的, 提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择:

A 特别授权债权代理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围, 包括但不限于: 达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

B 授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围, 并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程

序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

⑤召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（2）条第①项（即《债券持有人会议规则》第3.2.1条）的约定，且同次持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（2）条第⑥项（即《债券持有人会议规则》第4.2.6条）的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

⑥提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（3）会议的通知、变更及取消

①召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

②根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

③召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

④债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

⑤召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

⑥已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权代理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本节“三、（二）、

3 债券持有人会议的筹备”第 3 条第①项（即《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条）的约定。

⑦债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（1）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条）约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

⑧因出席人数未达到本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（1）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条）约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

A 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

B 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

C 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

D 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

4、债券持有人会议的召开及决议

(1) 债券持有人会议的召开

①债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

②债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

③本次债券债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（1）条第③项（即《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条）约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

④拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清

偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

⑤资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

⑥债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

⑦债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表

决权的，应当取得债券持有人的委托书。

⑧债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

A 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

B 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

C 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（2）条第③项（即《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条）约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

D 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

（2）债券持有人会议的表决

①债券持有人会议采取记名方式投票表决。

②债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

A 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

B 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

C 债券清偿义务承继方；

D 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资

的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

③出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

④债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，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。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

⑤出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

⑥发生本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（2）条第⑤项（即《债券持有人会议规则》第3.2.5条）第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（3）债券持有人会议决议的生效

①债券持有人会议对下列属于本节“三、（二）、2、债券持有人会议的权限范围”第（2）条（即《债券持有人会议规则》第2.2条）约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决

议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

A 拟同意除保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人以外的第三方承担本次债券清偿义务；

B 发行人拟下调票面利率的，债券《募集说明书》已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

C 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券《募集说明书》已明确约定发行人或其他负有偿付义务的第三方单方面享有相应决定权的除外；

D 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

E 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

F 拟修改债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 A 至 E 项目的；

G 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

②除本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（3）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条）约定的重大事项外，债券持有人会议对本节“三、（二）、2、债券持有人会议的权限范围”第（2）条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定范围内的其他一般事项的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。

《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债

券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（1）条第①项（即《债券持有人会议规则》第4.1.1条）约定的会议召开最低要求的（含召集人依据本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（3）条第⑦项（即《债券持有人会议规则》第3.3.7条）第三款约定直接取消会议的情形），则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

若债券持有人会议议案为《募集说明书》违约责任中的加速清偿事项时，该决议需经超过全体有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。

③债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，但未与上述相关机构或个人协商达成一致的，债券持有人会议可以授权债权人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

④债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

⑤债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师

共同负责清点、计算，并由债权代理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

⑥债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

5、债券持有人会议的会后事项与决议落实

(1) 债券持有人会议均由债权代理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

①债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

②出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份证号、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

③会议议程；

④债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（2）条第③项（即《债券持有人会议规则》第3.2.3条）约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

- ⑤ 表决程序（如为分批次表决）；
- ⑥ 每项议案的表决情况及表决结果；
- ⑦ 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债权代理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债权代理人不得拒绝。

(2) 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- ① 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- ② 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- ③ 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- ④ 其他需要公告的重要事项。

(3) 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，债权代理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债权

代理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合债权代理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

(4) 债券持有人授权债权代理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，债权代理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。债权代理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由债权代理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债权代理协议另有约定的，从其约定。

债权代理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的，债权代理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人也可以参照本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（1）条第⑦项（即《债券持有人会议规则》第4.1.7条）约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因债权代理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

债权代理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

6、特别约定

(1) 关于表决机制的特别约定

①因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由债权代理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限债权代理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

债权代理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以债权代理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

(2) 简化程序

①发生本节“三、（二）、2、债券持有人会议的权限范围”第（2）条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定的有关事项且存在以下情形之一的，债权代理人可以按照本条约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

A 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；

B 债券债权代理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会

对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

C 债券募集说明书、债券持有人会议规则、债权代理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、债权人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

D 债权人、提案人已经就拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（3）条第②项（即《债券持有人会议规则》第4.3.2条）约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为本节三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（3）条第①项（即《债券持有人会议规则》第4.3.1条）约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

E 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

②发生本节“三、（二）、6、特别约定”第（2）条第①项（即《债券持有人会议规则》第6.2.1条）第A项至第B项情形的，债权人可以公告说明关于发行人或债权人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复债权人。逾期不回复的，视为同意债权人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，债权人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意

见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，债权代理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，债权代理人应当按照本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（3）条第②项（即《债券持有人会议规则》第4.3.2条）第a款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

③发生本节“三、（二）、6、特别约定”第（2）条第①项（即《债券持有人会议规则》第6.2.1条）第C项至第E项情形的，债权代理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”、“三、（二）、5、债券持有人会议的会后事项与决议落实”（即《债券持有人会议规则》第四章、第五章）的约定执行。

7、附则

（1）《债券持有人会议规则》自本次债券发行完毕之日起生效。本次债券分期发行的，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成，除非经合法程序修改，《债券持有人会议规则》适用于本次债券项下任一期债券。

（2）依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会

议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

(3) 《债券持有人会议规则》如同现行、修订或新颁布的法律、法规、规则中的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触之处，各方应当以相关法律、法规和规则的规定为准。

(4) 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券《募集说明书》的相关约定存在不一致或冲突的，以债券《募集说明书》的约定为准；如与《债权代理协议》或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券《募集说明书》中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

(5) 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向杭州仲裁委员会提起仲裁，用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在杭州，仲裁裁决是终局的，对发行人及全体债券持有人均具有法律约束力。

(6) 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

四、募集资金账户及偿债资金专户监管协议

发行人与监管银行签订了《募集资金账户监管协议》及《偿债资金专户监管协议》，接受其对募集资金使用情况的监管。监管银行将督促监督发行人按照规定的用途使用本期债券募集资金。

(一) 募集资金监管账户及偿债专户

1、发行人同意在监管银行开设本期债券的募集资金监管账户，专项用于本期债券募集资金款的接收及支出活动。

发行人在监管银行开设的监管账户同时作为本期债券唯一的偿债专户，专门存储及管理本期债券偿债资金。本期债券偿债资金从发行人日常经营收入、现金分红和货币资金中提取，存放于偿债专户内，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动。

2、发行人本期债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。本期债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行本期债券募集的资金必须严格按照发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则监管银行有权拒绝支付。如发行人确需更改本期债券募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序并报中国国家发展和改革委员会（以下简称“发改委”）及其他相关机构备案后，方可变更募集资金用途。

3、监管账户及偿债专户的开立和使用应符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》、《证券法》、《企业债券管理条例》以及中国人民银行、发改委及其他相关机构的有关规定。

4、发行人须预留专户的银行印鉴，包括其财务印鉴章和财务负责人私章，若发行人发生经办人员变更，应提前十个工作日通知监管银行并办理预留印鉴变更手续。

5、在监管协议有效期内，若因任何原因出现监管账户或偿债账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，在未被禁止的情况下，监管银行应在该情形发生当日立即书面通知发行人与债权代理人，发行人应立即采取相应补救措施，使债券持有人的权益恢复到安全状态。

（二）募集资金的存入

1、本期债券发行完毕后，发行人应向监管银行出具《募集资金接受通知书》，列明主承销商应扣除的承销佣金以及划付的款项。扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至监管协议约定的监管账户中，监管银行应向发行人及债权代理人出具相关凭证。

2、在监管协议有效期内，除《募集资金账户及偿债资金专户监管协议》之第八条第一款、第九条第一款、第十三条规定的情形之外，监管协议约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（三）募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照发改委核准的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序并报发改委备案后，方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给监管银行的预留印鉴相符的印章和签字。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

3、监管银行由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定及债券募集资金用途的，监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，监管银行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者不符合债券募集资金用途的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行，并立即书面通知债权代

理人。

4、监管银行应当于每年1月1日及7月1日起的五个工作日内向发行人出具年度及半年度监管账户对账单。监管银行应当保证对账单内容真实、准确、完整。

5、若监管银行发现发行人从监管账户支取款项违反监管协议规定或发改委、交易所相关规定，监管银行有权要求发行人及时公告相关事实；若在监管银行提醒后发行人未作纠正，监管银行有权向监管部门报告。

（四）偿债资金的存入

1、发行人从本期债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前五个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债专户。发行人在本金兑付日前三个工作日将所归集的本金偿债资金集中存放在偿债专户。

2、监管银行应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前五个工作日书面通知发行人划款金额，核对发行人是否将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至偿债资金专户。如果监管银行发现发行人未按监管银行通知的偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债专户，监管银行应及时向发行人发出书面通知并要求其补足。

（五）偿债资金的使用和支取

1、偿债专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施及监管协议另有约定的除外。

2、发行人应在本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的前三个工作日向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章

的划款凭证，划款凭证应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，监管银行负责根据发行人的划款凭证办理资金划拨结算工作。

第十一条 债权代理协议

为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请泉州银行股份有限公司莆田分行担任本次债券的债权代理人，代理相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、债权代理协议及债券持有人会议规则约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

一、发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，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，并且应当在两个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果。前述重大事项包括但不限于：

4.1 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

4.2 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；

4.3 发行人企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4.4 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；

4.5 发行人控股股东或者实际控制人变更；

4.6 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；

4.7 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

4.8 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

4.9 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

4.10 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

4.11 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

4.12 发行人转移债券清偿义务；

4.13 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；

4.14 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

4.15 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；

4.16 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；

4.17 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

4.18 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；

4.19 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；

4.20 涉及需要说明的市场传闻；

4.21 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

4.22 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项，以及法律、行政法规、规章、规范性文件以及国家发改委和相关债券交易场所规定的其他事项。

5、发行人应按债权代理人要求在债券持有人会议召开前取得债权登记日交易结束时持有每期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个交易日将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。除上述情形外，根据债权代理人合理要求，发行人应在3个工作日内向其提供最新的债券持有人名册。

6、发行人应在本次债券发行前协助债权代理人取得本次债券担保资产的相关权利证明文件（如有）。

7、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人方并召开债券持有人会议审议；

8、在债券存续期内，发行人仅可在以下情况下出售其资产：

8.1 出售资产的对价公平合理且不会对发行人对每期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或

8.2 经债券持有人会议决议同意。

9、在债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级（若涉及债项评级）。跟踪评级报告应当同时

向发行人和交易场所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易场所认可的，可以延期披露。

10、在债券存续期间，发行人应配合债权代理人按相关债券交易场所的要求对债券开展动态监测、排查，并进行风险分类管理。

11、发行人应确保其向债权代理人提供并使债权代理人得到和使用上述信息、文件、资料时不会违反任何保密义务。

12、在债券存续期限内，发行人一旦发生债权代理协议第九条所述的违约事件时，应立即书面通知债权代理人，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的措施。

13、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

14、发行人应当配合债权代理人开展违约风险处置工作，并提供必要的便利。

15、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行债权代理协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

16、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

17、发行人应对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通，配合债权代理人所需进行的现场检查。

发行人应于每个会计期间结束且年度报告已公布后三个工作日内向债权代理人提供经审计的会计报告正本，于出具半年度报告和/或季度报告后三个工作日内向债权代理人提供财务报表正本。

本次债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合债权代理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债权代理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债权代理人对保证人进行现场检查。

18、债权代理人变更时，在新任债权代理人正式任职之日起 15 个工作日内，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

19、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

20、发行人应当根据债权代理协议第 4.18 条的规定向债权代理人支付每期债券债权代理人报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

21、发行人应当履行债权代理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

二、债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及债权代理协议的约定对发行人履行募集说明书及债权代理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

3、债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询

债券持有人名册及相关登记信息，有权查询专项账户中募集资金的存储及划转情况。

4、债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

5、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露债权代理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过相关债券交易场所认可的方式，向债券持有人披露每期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录。

7、出现本募集说明书第十一条、一、发行人的权利和义务第4项（即债权代理协议第3.4条）且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债权代理人应当根据法律、法规和规则、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债权代理人应当在本次债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与每期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对每期债券本息偿付的影响，并按照债权代理协议的约定报告债券持有人。

10、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本募集说明书第十一条、一、发行人的权利和义务第 15 项（即债权代理协议第 3.15 条）约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施，并且应当及时报告全体债券持有人、国家发改委和相关债券交易场所。

11、本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼/仲裁事务。

12、发行人为每期债券设定担保的，债权代理人应当在每期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能按期兑付债券本息或出现债权代理协议约定的其他违约事件的，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、重组、破产或申请、参加仲裁等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物，并且应当及时报告国家发改委和相关债券交易场所。

14、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债权代理协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

16.1 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；

16.2 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

17、在本次债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行债权代理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、债权代理协议下的服务，债权代理人不收取债权代理报酬，但以下与本次债券有关的费用由发行人承担：

18.1 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费、差旅费等合理费用；

18.2 债权代理人为债券持有人利益，为履行追加担保等债权代理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

18.3 因发行人预计不能履行或实际未履行债权代理协议和《募集说明书》项下的义务而导致债权代理人额外支出的费用。

19 发行人未能履行还本付息义务或债权代理人预计发行人不能偿还债务时，债权代理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

19.1 债权代理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债权代理人申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

19.2 债券持有人应及时将诉讼费用汇入诉讼专户。诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债权代理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

19.3 尽管债权代理人并无义务为债券持有人垫付本条项下的诉讼费用，但若债权代理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债权代理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息和/或本金中优先受偿垫付费用。

第十二条 发行有关机构

一、发行人：福建省九仙产业投资发展集团有限公司

住所：仙游县鲤南镇新园街

法定代表人：刘金火

联系人：林剑

联系地址：仙游县鲤南镇新园街

电话：18760572255

传真：0594-8263091

邮编：351200

二、承销团

（一）牵头主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、洪维鑫、顾剑哲、张艺凡

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F

联系电话：021-80108520

传真：021-80108507

邮编：200127

（二）联席主承销商：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：孙孝坤

主办人：宋磊、周天

联系人：韩超、陈孜、刘立强

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号国家开发银行大厦

联系电话：010-88300838

传真：010-88300837

邮政编码：100037

三、债券托管机构：

（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：水汝庆

经办人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：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

负责人：戴文桂

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870204

传真：021-58754185

邮政编码：200127

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

负责人：胡柏和

联系人：耿庄

联系地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

联系电话：010-68360123

传真：010-68360123

邮政编码：100044

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：侯颖

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12
层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮编：100600

七、发行人律师：浙江六和律师事务所

住所：浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 20 楼

负责人：郑金都

联系人：陈嗣云

联系地址：浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 20 楼

联系电话：13805711842

传真：0571-85055877

邮政编码：310013

八、债权代理人：泉州银行股份有限公司莆田分行

住所：福建省莆田市荔城区荔园小区延寿路商住楼三号楼一层
109-115 号、五层 501-517

法定代表人：林璟斓

联系人：吴清峰

联系地址：福建省莆田市荔城区荔园小区延寿路商住楼三号楼
一层 109-115 号、五层 501-517

电话：15080457946

传真：0594-7998833

邮编：351100

九、监管银行

（一）泉州银行股份有限公司莆田分行

住所：福建省莆田市荔城区荔园小区延寿路商住楼三号楼一层
109-115 号、五层 501-517

法定代表人：林璟斓

联系人：吴清峰

联系地址：福建省莆田市荔城区荔园小区延寿路商住楼三号楼

一层 109-115 号、五层 501-517

电话：15080457946

传真：0594-7998833

邮编：351100

(二) 福建海峡银行股份有限公司仙游支行

住所：仙游县鲤南镇三郊路兰溪公园商业楼

法定代表人：郑斌雄

联系人：石伟

联系地址：仙游县鲤南镇三郊路兰溪公园商业楼

电话：18150457722

传真：0594-8288889

邮编：351200

(三) 国家开发银行福建省分行

住所：福州市鼓楼区温泉街道得贵路 127 号宜发得贵城（1 号楼）

负责人：张雪峰

联系人：卢毅

联系地址：福州市鼓楼区温泉街道得贵路 127 号宜发得贵城

(1 号楼)18 层客户三处

电话：0591-88569182

传真：0591-87843773

邮编：350001

十、簿记管理人：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、洪维鑫、顾剑哲、张艺凡

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F

联系电话：021-80108520

传真：021-80108507

邮编：200127

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十三条 律师事务所出具的法律意见

本期债券的发行人律师浙江六和师事务所已出具法律意见书。

发行人律师认为：

一、本期发行已获得发行人内部的批准和授权，该等批准和授权合法、有效，本期发行已获得国家发改委同意注册的通知；

二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形，具备本期发行的主体资格；

三、本期发行符合法律、法规及规范性文件的规定的实质条件；

四、发行人依法设立，其设立合法有效；发行人的股东（实际控制人）具有担任出资人（实际控制人）的资格；

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，发行人具有完整的独立性；

六、发行人的业务合法合规，主营业务突出，不存在影响其持续经营的法律障碍，资信状况良好；

七、发行人的关联交易已经在本法律意见书中披露；发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形；

八、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

九、发行人的重大债权债务（含资产受限及担保情况）已在本法律意见书中披露；

十、发行人的重大资产变化合法合规；

十一、发行人的税务合法合规，近三年未受到税务部门处罚；

十二、发行人的环境保护合法合规，近三年未受到环境保护部门处罚；

十三、发行人募集资金的运用合法合规；

十四、发行人不存在重大未决诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十五、发行人《募集说明书》对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险；

十六、本期债券发行所募集的资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，符合法律、法规及规范性文件的有关规定；

十七、本期发行的债权代理协议、账户监管协议及债券持有人会议规则合法有效；

十八、发行人提供的担保机构保证担保合法、有效；

十九、本期发行的中介机构具备相关中介机构资格，符合法律、法规及规范性文件的有关规定；

综上所述，六和律师认为，公司本期发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《298号文》等相关法律、法规、规范性文件的规定。

第十四条 其他应说明事项

一、上市安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分由中央国债登记公司托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。具体认购方法如下：

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、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公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体

认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系，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期债券。

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

（六）如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

三、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

（一）本期债券通过主承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

四、认购人承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险；

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

（三）投资者同意泉州银行股份有限公司莆田分行作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（四）本期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，在经国家有关主管部门批准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；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期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）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期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期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大会同意，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。

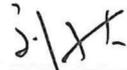
（七）对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明

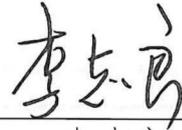
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

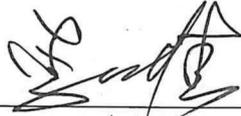
全体董事签字：



刘金火



李志良



李国雄

福建省九仙产业投资发展集团有限公司



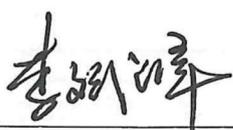
(盖章)

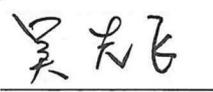
2023年4月6日

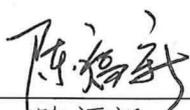
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

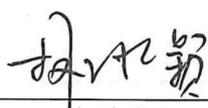
全体监事签字：


李斌峰


吴先飞


陈福新


张振杰


林冰颖

福建省九仙产业投资发展集团有限公司
(盖章)

2023年4月6日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体高级管理人员签字：



刘金火

福建省九仙产业投资发展集团有限公司

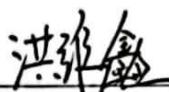
(盖章)

2023年4月6日

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：



洪维鑫

法定代表人或授权
代表签字：



程景东



2023年4月6日

浙商证券股份有限公司法定代表人授权委托书

本人：吴承根，系浙商证券股份有限公司法定代表人，董事长。兹授权王青山（职务：公司总裁）

代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会、交易所	保荐类协议
2		交易所	承销类协议
3		对方律所	律师见证服务合同
4	IPO	证监会、交易所	保荐总结报告书
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表
6	辅导	地方局	辅导协议
7		地方局	辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告
8	上市公司再融资	证监会、交易所	辅导验收申请
9			保荐类协议
10	上市公司再融资	证监会、交易所	承销类协议
11			发行过程和认购对象合规性报告
12	上市公司再融资	证监会、交易所	发行情况报告书声明页
13			上市保荐书
14	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐总结报告书
15			重组报告书(不得转授权)
16	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	财务顾问专业意见(不得转授权)(独立财务顾问报告、重组报告核查报告)
17			反馈意见回复报告和重组意见自查报告(不得转授权)
18	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书出具结论性意见的同意书
19			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书
20	上市公司收购	证监会、交易所	收购报告书
21			财务顾问报告或独立财务顾问报告
22	上市公司收购	证监会、交易所	详式权益变动报告书

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	核意见	序号	项目类型	核意见
23	公司债券	交易所	定增合法合规性意见	募集说明书-主承销商声明	60	新三版(做市)	股东大会
24			已挂牌拟定增的反饋意见回复	主承销商核查意见	61		股东大会权利(承诺事项)
25			定向发行说明书	募集说明书-受托管理人声明	62		做市企业IPO: 股东承诺情况说明、股东承诺函
26	公司债券	交易所	定向发行普通股的推荐工作报告	债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函	63	所有发行项目	保密协议、保密承诺函、框架协议(备忘录)、战略合作协议、廉政/廉洁协议
27			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件	债券受托管理协议/持有人会议规则	64		所有发行项目及银行
28	企业债	发改委	定向发行优先股说明书	承销类协议	65	股权类财务顾问	财务顾问协议(改制、并购重组、股权激励、收购、定增等)
29			主承销商关于本次优先股发行的推荐工作报告	承销类协议	66		股权类销售/分销
30	企业债	发改委	其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件	承销类协议	67	债券投资者认购	
31			重大资产重组报告书	承销类协议	68		股权类财务顾问
32	金融债券	人行/银保监会	重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见	推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议	69	所有发行项目	
33			独立财务顾问报告	承销类协议	70		所有发行项目
34	金融债券	人行/银保监会	其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件	主办券商自律说明书			
35			重大资产重组报告书	公开转让说明书			
36	新三板(挂牌)	证监会、全国中小企业股份转让系统	重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见	推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议			
37			独立财务顾问报告	承销类协议			
38	新三板(挂牌)	证监会、全国中小企业股份转让系统	其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件	主办券商自律说明书			
39			重大资产重组报告书	公开转让说明书			

注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二三年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。除明确不得转授权的事项外，被授权人可根据公司投资银行业务需要转授权给公司分管投资银行业务副总裁。

授权人签字：

吴承根

被授权人签字：

王青山



浙商证券股份有限公司授权委托书

本人：王青山，系浙商证券股份有限公司总裁。兹授权程景东（职务：公司分管投资银行业务副总裁）代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会/交易所	保荐类协议
2		交易所	承销类协议
3		对方律所	律师事务所尽职调查报告
4		证监会、交易所	保荐总结报告书
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表
6	辅导		辅导协议
7		地方局	辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告
8			辅导验收申请
9			保荐类协议
10	上市公司再融资		承销类协议
11		证监会、交易所	发行过程和认购对象合规性报告
12			发行情况报告书声明页
13			上市保荐书
14	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产		保荐总结报告书
15		证监会、交易所	独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书
16			独立财务顾问及其签字人对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书
17			收购报告书
18	上市公司收购	证监会、交易所	财务顾问报告或独立财务顾问报告
19			详式权益变动报告书
20			核查意见

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
35	新三板（普通股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定向增发说明书
36			已挂牌拟定增的反饋意见回复
37			定向发行普通股的推荐工作报告
38			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
39			定向发行优先股说明书
40	新三板（优先股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告
41			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
42			重大资产重组报告书
43			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
44	新三板（重大资产重组）	证监会、全国中小企业股份转让系统	独立财务顾问报告
45			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
46			收购报告书
47	新三板（收购业务）		要约收购报告书
48			独立财务顾问报告
49			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
50	新三板（做市）	证监会、全国中小企业股份转让系统	其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
51			做市证券发行申请表
52			（报）挂牌公司股票定向增发认购合同、股份转让协议、股票回购协议
53	新三板（做市）	中登	股票定向增发优先股认购协议
54			做市企业、大股东、通商回函
55			议案表决
56			议案表决

序号	事项	对方客户	事项	浙商证券承诺
57	新三板（做市）	所有投行项目	所有投行项目	做市企业 IPO：股东核查情况说明、股东承诺函
58	所有投行项目	所有投行项目及银行	所有投行项目	保密协议、保密承诺函、框架协议（备忘录）、战略合作协议、廉政/廉洁协议
59	所有投行项目	对方客户	对方客户	募集资金账户监管协议、涉银行账户监管协议
60	所有投行项目	对方客户	对方客户	财务顾问协议（改制、并购重组、股权激励、收购、定增等）
61	股权类财务顾问	对方客户	对方客户	北金所债权融资计划承销/分销协议、债券承销协议、资产支持证券承销/销售协议
62	股权类销售/分销	对方客户	对方客户	分销协议、认购协议
63	债券类投资	对方客户	对方客户	财务顾问协议、推广服务协议（公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等）
64	债券类财务顾问	对方客户	对方客户	投标文件（含联合体协议）、保证金协议
65	所有投行项目	对方客户	对方客户	增信类相关协议（包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等）
66	所有投行项目	发行人/担保人	发行人/担保人	

注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。
本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二三年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。上述授权事项不得转授权。

授权人签字：王青山
被授权人签字：程景东



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：

周天

翟曼

法定代表人或授权
代表签字：

毕峰

国开证券股份有限公司
(公章)

2023 年 4 月 6 日

国开证券股份有限公司 基本授权书

(被授权人：蒋道振，职务：总裁)

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》，现由国开证券股份有限公司法定代表人孙孝坤作为授权人签发本授权书。

第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务，并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司内部规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件，以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项，审批机构批准的相关议案或会议纪要，即可作为相关授权文件，无需另行出具授权书。

第二章 授权事项

授权人在此授权【蒋道振，职务：总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

一、负责公司各项业务及工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、业务申报材料等（监管要求及外部规定必须由法定代表人签署的除外）。

二、审批公司公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。

第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项可以进行转授权。

被授权人应明确行使转授权的职责，转授权不得大于直接授权。转授权程序及转授权书的使用按照《国开证券股份有限公司授权管理规定》执行。

二、本授权书生效之前，公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的，以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项，公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书，可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。公司交易对手或第三方要求公司提供本授权书的，需加盖公章后方能对外提供。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字之日起生效，有效期至【2023】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份，分别由授权人、被授权人各执一份，综合办公室留存一份，合规法律部留存一份。

国开证券股份有限公司(印章)



仅供办理 九仙产投
业务使用，其它无效。

授权人：

被授权人：

日期：

2023/11/11

孙孝坤
蒋道振

国开证券股份有限公司 基本授权书

(被授权人：梁锋，职务：副总裁)

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》及编号：2022-335-N-GG-10的《法定代表人授权书》，国开证券股份有限公司总裁蒋道振作为授权人签发本授权书。

第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务，并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件，以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项，审批机构批准的相关议案或会议纪要，即可作为相关授权文件，无需另行出具授权书。

第二章 授权事项

授权人在此授权【梁锋 副总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

一、负责分管工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、业务申报材料等。

二、审批分管工作开展所涉及的公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。

第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项不得进行转授权。

二、本授权书生效之前，公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的，以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项，公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书，可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。公司交易对手或第三方要求公司提供本授权书的，需加盖公章后方能对外提供。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字生效，有效期至【2023】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份，分别由授权人、被授权人各执一份，综合办公室留存一份，合规法律部留存一份。

国开证券股份有限公司（公章）



授权人：

被授权人：

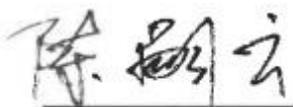
日期：2023/11/11

仅供办理 九仙产投
业务使用，其他无效。

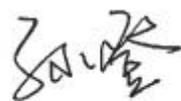
发行人律师声明

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。

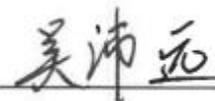
经办律师：



陈桐云

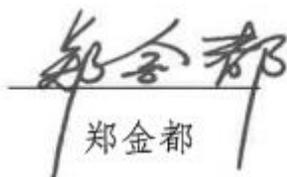


孙登



吴沛远

负责人：



郑金都



2023年4月6日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计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报告不存在矛盾。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：

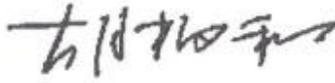


孙祥宜



李方纲

单位负责人签字：



胡柏和

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



(公章)

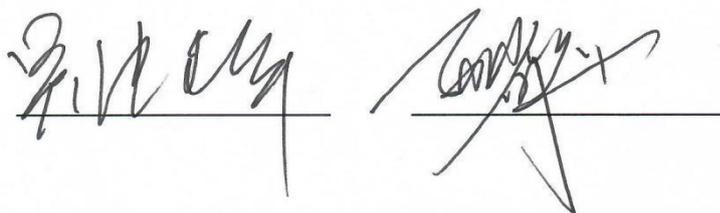
2023年4月6日

债权代理人声明

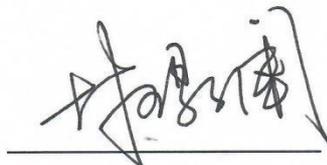
本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



法定代表人或授权
代表签字：



泉州银行股份有限公司莆田分行



莆田分行 (公章)

2023年4月6日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2022 年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券的募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）：


张伟



侯颖

评级机构负责人/授权人（签字）：



俞春江

东方金诚国际信用评估有限公司



东方金诚国际信用评估有限公司 转授权书

兹授权我公司副总监俞春江（身份证号：
330224197908284112）代为审阅和签署《募集说明书》中
有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至 2023
年 12 月 31 日，其他同类转授权同时取消。

授权人：

东方金诚国际信用评估有限公司

2022 年 12 月 23 日



第十六条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件；
- (二) 《2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券(品种一)募集说明书》；
- (三) 发行人2019年至2021年度经审计的财务报告；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 浙江六和律师事务所出具的法律意见书；
- (七) 《2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》；
- (八) 《2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券之持有人会议规则》；
- (九) 《2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》；
- (十) 《2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司公司债券之募集资金专项账户监管协议》

二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、发行人：福建省九仙产业投资发展集团有限公司

联系地址：仙游县鲤南镇新园街

联系人：林剑

电话：18760572255

传真：0594-8263091

邮编：351200

2、牵头主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、洪维鑫、顾剑哲、张艺凡

联系地址：上海市浦东新区杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼28F

联系电话：021-80108520

传真：021-80108507

邮编：200127

3、联席主承销商：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层

法定代表人：孙孝坤

主办人：宋磊、周天

联系人：韩超、陈孜、刘立强

联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号国家开发银行大厦

联系电话：010-88300838

传真：010-88300837

邮编：100037

（二）此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2023年福建省九

仙产业投资发展集团有限公司公司债券(品种一)募集说明书》的一部分。

如对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：

2023年福建省九仙产业投资发展集团有限公司

公司债券

发行营业网点

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
浙江省	1	▲浙商证券股份有限公司	浙江省杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼	刘蓉蓉	0571-87903132
北京市	2	▲国开证券股份有限公司	北京市西城区阜成门外大街29号6层	闫立	010-88300614