

莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2025 年
面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）
募集说明书

注册金额	人民币 10 亿元
本期发行金额	不超过人民币 0.56 亿元（含 0.56 亿元）
增信情况	湖北省融资担保集团有限责任公司 提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行人主体信用等级	主体信用评级：AA
本期债券信用等级	债项信用评级：AAA
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

主承销商/债权代理人/簿记管理人

国开证券股份有限公司

签署日期：2025 年 4 月 14 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本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。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，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次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本募集说明书中财务报告真实、完整。

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

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。

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。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）重大资产重组情况

2020 年 12 月 15 日，根据城厢区政府《城厢区区属国有企业重组整合工作方案》（莆城委发[2020]5 号），将莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司、莆田市城厢区交通投资有限公司、莆田市城厢区华太基础设施投资有限公司、莆田市城厢区水利投资有限公司、莆田市城厢区排水建设有限公司、莆田市城厢区环境卫生服务有限公司等 6 家公司划入莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司。

2020 年 12 月 21 日，根据莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室出具的股东决定，将莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司划入莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司。

整体而言，划入的子公司业务范围多与发行人业务范围一致，有利于发行人聚焦主业，做大做强。资产重组后发行人资产规模和收入规模都有较大增长，流动比率和速动比率都有提升，资产负债率更趋合理。此次重组对发行人增强自身实力，突出经营优势有较大意义。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）分期偿还

本期债券设本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第 3、第 4、第 5 个计息年度末，分别按照本期债券总额 30%、

30%和 40%的比例偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），最后五个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（二）募集资金用途

本期债券募集资金 5,600 万元，其中 3,360.00 万元用于龙德井片区危旧房改造项目，2,240.00 万元用于补充营运资金。

（三）增信措施

本期债券发行规模 5,600 万元，由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供基础保障，不涉及新增地方政府债务；同时发行人将采取有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（四）信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；本期债券信用等级为 AAA。该债券信用等级表明债券安全性极高，违约风险极低。

（五）质押式回购

发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。本期债券通用质押式回购安排将根据 2025 年 3 月 21 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》确定，相关安排以本期债券上市公告披露为准。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
目录.....	5
释义.....	8
第一节 风险提示及说明.....	11
一、与发行人相关的风险.....	11
二、本期债券的投资风险.....	16
第二节 发行条款.....	19
一、本期债券的基本发行条款.....	19
二、本期债券的特殊发行条款.....	22
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	23
第三节 募集资金运用.....	25
一、本次债券的募集资金规模.....	25
二、本期债券募集资金使用计划.....	25
三、募集资金的现金管理.....	45
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	45
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	46
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	46
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	47
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	47
第四节 发行人基本情况.....	49
一、发行人基本情况.....	49
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	49
三、发行人的股权结构.....	57
四、发行人的重要权益投资情况.....	58
五、发行人的治理结构等情况.....	59
六、发行人的董监高情况.....	68
七、发行人主营业务情况.....	71
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	92
第五节 发行人主要财务情况.....	95
一、发行人财务报告总体情况.....	95
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	96
三、发行人财务状况分析.....	108
第六节 发行人信用状况.....	166
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	166
二、发行人其他信用情况.....	168
第七节 增信情况.....	170
一、担保人基本情况.....	170
二、担保人财务情况.....	171

三、担保人资信情况.....	177
四、担保人累计担保余额及担保集中度.....	177
五、担保人发行债券情况.....	178
六、担保函主要内容.....	178
七、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系.....	181
八、担保协议及程序的合法性.....	181
九、发行人承诺.....	182
十、反担保.....	183
第八节 税项.....	184
一、增值税.....	184
二、所得税.....	184
三、印花税.....	184
第九节 信息披露安排.....	186
第十节 投资者保护机制.....	195
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	196
一、违约情形及认定.....	196
二、违约责任.....	196
三、发行人应急事件.....	196
四、债券违约的处置程序.....	197
五、不可抗力.....	198
六、弃权.....	199
七、争议解决机制.....	199
第十二节 持有人会议规则.....	200
一、债券持有人会议机制.....	200
二、涉及债券持有人权益的重要条款变更.....	207
三、声明.....	208
第十三节 债权代理人.....	209
一、发行人履行的主要义务.....	209
二、债权代理人的职责、权利和义务.....	215
三、债权代理事务报告.....	219
四、利益冲突的风险防范机制.....	220
五、债权代理人的变更.....	221
六、违约责任.....	222
七、法律适用和争议解决.....	227
第十四节 发行有关机构.....	229
一、发行人.....	229
二、牵头承销机构.....	229
三、律师事务所.....	229
四、会计师事务所.....	230
五、信用评级机构.....	230
六、担保机构或其他第三方增信机构.....	231
七、公司债券登记、托管、结算机构.....	231
八、债权代理人.....	232
九、募集资金等各专项账户开户银行.....	232

十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	233
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	234
第十六节 备查文件	243

释义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

城厢区域投、发行人、公司：指莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司。

本期债券：指计划发行额为人民币 0.56 亿元的“莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）”（简称“25 城厢城投债 02”）。

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）募集说明书摘要》。

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

《债券持有人会议规则》：指《2022 年莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《2022 年莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《账户监管协议》：指《2022 年莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》及其补充协议等。

主承销商/债权人/国开证券：指国开证券股份有限公司。

监管银行：国家开发银行福建省分行。

担保人：湖北省融资担保集团有限责任公司。

中证鹏元评级：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

证监会：指中国证券监督管理委员会。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

债券持有人：指持有莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）的投资者。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节日或休息日）。

余额包销：指承销团成员按各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

最近三年：指 2021 年度/末、2022 年度/末和 2023 年度/末。

近一期、最近一期：指 2024 年 1-9 月

城厢区：指现莆田市城厢区的行政区域。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定假日或休息日（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或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（法定节假日或休息日除外）。

元：指人民币元。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异系由四舍五入造成。

第一节 风险提示及说明

一、与发行人相关的风险

（一）经营风险

发行人作为城厢区最大的城市基础设施建设、保障房和安置房建设以及土地开发的主体，公司的经营领域和投资范围涵盖了城厢区城镇化发展主要领域的各个方面，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着一定的社会职能，地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

（二）项目投资风险

发行人主要投资项目集中在基础设施建设领域，总体投资规模大、建设周期长，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程。由于投资规模大、施工强度高、建设周期长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高，如果工程建设管理中出现重大失误，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。另外，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营。意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本。

（三）子公司盈利能力较弱的风险

报告期内，发行人部分子公司未实际开展业务，部分子公司在建工程尚未投入运营，因此大部分子公司处于亏损状态，

盈利能力较弱。如果子公司经营情况进一步恶化，可能对发行人整体偿债能力产生不利影响。

（四）或有负债风险

截至 2024 年 9 月末，公司对外担保金额为 159,636.61 万元（均为对国有企业担保），占净资产的比例为 36.75%。如果未来被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难，发行人可能存在一定的担保代偿风险。

（五）持续投融资风险

发行人所从事的基础设施建设项目对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对较低，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。发行人以长期借款为主的有息负债规模增长较快，经营性净现金流对债务的保障能力持续性较弱，发行人的偿债能力有一定风险。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

（六）资产抵押风险

截至 2024 年 9 月末，发行人受限资产金额合计 143,072.66 万元，占期末净资产的比例为 32.94%。发行人主要受限资产为公司向银行借款和对外担保的用以提供抵押担保的投资性房地产等，一旦发行人通过资产抵质押方式举借的债务或对外提供

担保的债务不能按时偿还本息，发行人受限资产将面临被处置风险，进而对发行人声誉及公司正常经营造成不利影响。

（七）募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。同时，可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。募投项目收入主要来自龙德井安置房的销售、车位的销售，项目收益对本期债券本息覆盖能力较弱，且项目收益受项目建设、销售进度以及销售价格的影响大。如前述影响因素发生了重大不利变化，可能会对募投项目收益产生不利影响，导致项目收益不足预期。

（八）资产流动性变现能力较差的风险

2021 年-2024 年 9 月末，发行人存货金额分别为 122,494.01 万元，134,094.48 万元、251,355.87 万元、174,888.20 万元，占总资产的比重分别为 11.56%，11.08%、18.35%、11.30%，所占比重较高。存货主要由工程项目建设以及周转材料构成，变现能力较弱，存在一定的资产流动性变现能力较差的风险。一旦发行人面临资金周转困难，短期内难以变现。

（九）投资活动现金净流出的风险

2021 年-2024 年 9 月末，投资活动产生的现金流量净额分别为 -28,496.46 万元， -110,462.62 万元、 -73,355.46 万元、 -65,025.68 万元，报告期内投资活动现金流量净额累计为负。近年来发行人对外投资活动较多，如相关投资发生损失导致对外投资无法收回，可能导致发行人投资活动现金不足的风险。

（十）未办理产权证资产的减值风险

2021 年-2024 年 9 月末，投资性房地产的账面价值分别为 253,597.68 万元， 235,453.52 万元、 245,086.04 万元、 239,000.76 万元。部分产权证正在办理中，截至 2024 年 9 月末，尚未办妥产权证的投资性房地产为 80,397.75 万元，占净资产比例为 18.51%，未来发行人若无法办理产权证，相应资产存在一定的减值风险。

（十一）应收款项的回款风险

截止 2024 年 9 月末，发行人应收账款合计 243,980.56 万元，其他应收款合计 176,122.90 万元，未来如果地方经济情况和发行人经营发生变化，可能存在一定的回款风险。

（十二）其他应收款和对外担保中经发公司占比较大的风险

截止 2024 年 9 月末，发行人其他应收款合计 176,122.90 万元，其中应收莆田市城厢区经济发展集团有限公司的款项 65,198.28 万元，占其他应收款项的比例为 36.67%。截止 2024 年 9 月末，对外担保合计 159,636.61 万元，其中对莆田市城厢区经济发展集团有限公司担保金额合计 86,931.65 万元。莆田市城厢

区经济发展集团有限公司为市属国企莆田市城市建设投资开发集团有限公司（AA+）的子公司，主要承接政府类业务。未来如果地方经济情况和经发公司经营发生变化，可能存在一定的回款风险。

（十三）未来收益可持续性的风险

2021 年-2024 年 9 月末，发行人净资产规模增长较快，主要受莆田市城厢区政府大力支持，通过划拨子公司、划拨资产和补贴等形式，做大做强城厢区域投。发行人的主要业务也来自于城厢区的征迁和代建业务。未来若地方政府支持力度减少，发行人未来收益的可持续性存在一定的风险。

（十四）宏观政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设、保障房销售业务，其中城市基础设施建设行业及其上下游产业与国家宏观调控政策具有高度的相关性，导致公共基础设施建设行业在市场需求和成本方面存在诸多政策的不确定性。不排除国家宏观经济政策的调整可能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的影 响。

（十五）产业政策风险

发行人目前主要从事城市基础设施建设业务。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策可能有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府的支持力度发生变化都将对发行人的经营活动带来一定的影响。

（十六）行业风险

公司主要从事的基础设施建设，会受到经济周期的影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或者衰退，将可能使公司的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。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公司的经营活动和盈利能力产生影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（三）偿付风险

在本期债券存续期间，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，进而影响本期债券本息的按期偿付。

（四）募集资金投资项目可能存在的风险

本期募集资金拟投资于龙德井片区危旧房改造项目。项目建设规模大、施工强度高，建设工期长。建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理，包括项目建设方案设计与论证、施工管理、资金筹措及使用管理、工程进度安排和财务管理等诸多环节，此过程中涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合，若项目管理人员的项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

（五）合规使用债券资金的风险

发行人已经与本期债券的债权代理人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，并出具了信用承诺书。上述协议及承诺书皆对发行人合规使用本期债券募集资金做出了约束。但在实际使用资金的过程中，若发行人发生偶然性或突发性的内部控制问题，有可能导致本期债券资金未按合规方式使用的情况发生，从而对发行人的运营产生不利影响。

（六）偿债保障措施落实的风险

发行人为本期债券制定了一系列的偿债计划，内容涉及偿债人员安排、偿债财务安排、募集资金专户、偿债资金专户、债权代理协议、债券持有人会议规则，第三方全额无条件不可撤销连带责任担保及其他偿债保障措施。在本期债券的存续期

间，若上述偿债保障措施落实不到位，有可能对本期债券本息的按时偿付造成负面影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司。

（二）债券全称：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）。

（三）注册文件：

发行人于 2023 年 7 月 14 日获中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会关于莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司发行公司债券注册的通知》（证监许可〔2023〕1555 号），注册规模为不超过 10 亿元。

（四）发行金额：

本期债券发行金额为不超过 5600 万元（含 5600 万元）。

（五）债券期限：

本期债券期限为 5 年。

（六）票面金额及发行价格：

本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：

本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：

本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 4 月 22 日。

（十二）付息方式：

本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：

本期债券的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 4 月 22 日。

（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：

本期债券分期偿还本金。发行人将在本期债券存续期间的 2028 年 4 月 22 日、2029 年 4 月 22 日、2030 年 4 月 22 日，按照 30%、30%、40% 的比例对本期债券的全部本金进行分期偿还。

分期偿还安排具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：

本期债券分期偿还本金。发行人将在本期债券存续期间的 2028 年 4 月 22 日、2029 年 4 月 22 日、2030 年 4 月 22 日，按照 30%、30%、40% 的比例对本期债券的全部本金进行分期偿还。分期偿还安排具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具。

（二十）增信措施：

本期债券设定保证担保，由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于补充流动资金和龙德井片区危旧房改造项目建设及运营。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期债券通用质押式回购安排将根据 2025 年 3 月 21 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》确定，相关安排以本期债券上市公告披露为准。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）分期偿还

1、本期债券分期偿还本金。发行人将在本期债券存续期间的 2028 年 4 月 22 日、2029 年 4 月 22 日、2030 年 4 月 22 日，按照 30%、30%、40% 的比例对本期债券的全部本金进行分期偿还。

2、为确保分期偿还的顺利实施，发行人承诺履行如下义务：

（1）积极筹备分期偿还资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付相应本息。

（2）发行人承诺按照规定和约定及时披露债券分期偿还公告，明确当年付息和分期偿还本金具体安排、债券分期偿还后面值计算方法及分期偿还后开盘参考价等相关事项。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时在各流程节点办理分期偿还相关事务，及时划付款项。

3、发行人按面值分期偿还的，投资者账户中的债券持仓数量保持不变，每张债券对应的面值自分期偿还日起相应减少，债券应计利息以调整后的债券面值为基准计算。

因发行人按面值分期偿还导致本期债券全部兑付完毕的，发行人与本期债券持有人的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2025 年 4 月 15 日。
- 2.发行首日：2025 年 4 月 21 日。
- 3.发行期限：2025 年 4 月 21 日至 2025 年 4 月 22 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所、银行间市场。

2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所和银行间市场提出关于本期债券上市交易的申请。

3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕1555号），本次债券注册总额不超过 10 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 5600 万元（含 5600 万元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 2,240.00 万元用于补充流动资金；3,360.00 万元用于龙德井片区危旧房改造项目建设及运营。

（一）补充流动资金

本期债券募集资金 2,240.00 万用于公司支付供应商材料款、员工薪酬福利、公司日常经营相关费用等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

（二）用于固定资产投资项目

本次募集资金 3,360.00 万元拟用于龙德井片区危旧房改造项目建设运营。

募集资金投向情况如下：

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资	募集资金使用额度	占项目总投资比例	占募集资金总额比例

龙德井片区危旧房改造项目	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	100%	385,909.54	3,360.00	0.87%	60.00%
补充营运资金	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	100%	-	2,240.00	-	40.00%
合计	-	-	-	5,600.00	-	100.00%

1、项目的建设意义

龙德井片区危旧房改造项目位于莆田市城厢区，在区域经济中，莆田地处福建沿海中部，东面与台湾隔海相望，北依省会福州市，南接泉州并与厦门相近，同时是福建沿海“黄金海岸”的中心地带，是水路福州至厦门、上海至广州两条国内重要航线的中点，更是对台贸易的前沿，同祖国宝岛台湾地区隔海相望，是妈祖文化的发祥地。目前棚户区已成为影响莆田市城市良好风貌环境的“疮疤”，莆田市棚户区不仅影响城市市容，而且也蕴含着一些深层次的社会问题和矛盾，如社会治安问题、环境脏乱差、市政设施不配套、公共服务设施匮乏等，同时还涉及社会稳定问题。莆田市棚户区改造项目已成为城市政府的一项重要工作，也是市委市政府的民心工程。

（1）本项目有利于提升莆田市城市市容市貌

随着莆田市经济的快速发展，莆田市正在努力提高人民生活质量，努力推进城镇化、现代化建设。老城区已经无法适应现代人对生活的要求。如果放任老城区的进一步的衰落，新城、老城之间的反差进一步加大，老城区不仅破坏了莆田市的整体城市形象，也会造成诸多社会问题的产生。本项目的建设将彻底改变老城区面貌，提升莆田市城市市容市貌。改造前，这些棚户区没有像样的道路、排水等基础设施，小区市政配套

设施落后，上下水管老化年久失修，跑冒滴漏现象处处可见；改造后，各市筹措资金用于城市基础设施和公共服务配套设施建设，新增道路、供水管线、排水管线，新建超市等各种配套设施，进一步完善了城市功能，极大地改善了城市生态环境和居民的生活环境，促进了人与人自然的和谐。项目是一项民心工程。

（2）项目建设有利于改善人居环境、加快城市化进程的需要

围绕新市民安居社区主题，高标准规划建设集中居住小区，不仅可以为莆田市引入规模化企业提供发展空间，更是改善人居环境、加快城市化进程的重要途径。本项目范围内的市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次城厢区龙德井片区改造项目的建设，对拆迁户进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使群众生活水平将有明显提高。

（3）本工程建设是解决劳动就业的需要

由于我国目前处于经济结构的调整时期，部分行业职工下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道，解决人民的生活与就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此国家固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的稳定增长，以创造更多的就业机会。

据有关权威人士测算，我国 GDP 每增长 1 个百分点，全国可新提供 80 多万个就业岗位，而住宅投资可增加 10%，大约可以拉动 GDP 增长 0.5 个百分点，则可提供 40 多万个就业岗位。

因此，住宅建设投资的增加对于增加社会就业机会有着不可忽视的作用，而本工程作为莆田市重点建设项目工程之一，将为增加莆田市当地社会就业岗位作出一定的贡献。

（4）项目建设是保障社会和谐、稳定发展的需要

基础设施为老百姓提供了基本的生产、生活保障，是人们物质文明、精神文明建设的基础。只有具备良好的水、电、路等基础条件，老百姓才能安居乐业，才能更好地投入到社会及经济建设中去。同时，良好的基础设施也是当前城镇建设的重点和人居环境建设的标志性指标。由于受财政收入、城市建设规划、产业政策等因素的影响，现状路网不能满足现状的需求，拟建项目可以改变区域内交通现状，缓解经济发展与基础交通滞后的矛盾。项目的建设能够进一步连通片区路网，为城厢区的工商业发展提供良好的道路基础设施条件，进而提高居民的经济收入和生活质量，能够有效保障莆田市社会的和谐、稳定发展。

2、项目实施主体

募投项目实施主体为莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司。

3、项目建设内容

本项目总建筑面积约 788,900 平方米，其中地上建筑面积 572,993.12 平方米（包括公寓建筑面积 28,000 平方米、学校建筑面积 24,440.77 平方米、商业建筑面积 33,858.53 平方米、住宅建筑面积 454,822.63 平方米、邻里中心建筑面积 8,000 平方米、物业等配套公共设施建筑面积 9,689.75 平方米、其他建筑

面积 14,181.44 平方米），地下建筑面积 215,906.88 平方米。建筑基底面积 43,737.65 平方米，建筑密度 30.83%，绿地率 25.86%，容积率 3.9，拟配机动车停车位 4,493 个，非机动车停车位 10,176 个，共 4,145 户。建设内容包括建筑土建工程、装修装饰工程、安装工程，配套建设景观绿化工程、广场道路、室内外给排水系统、供配电系统、消防系统等基础设施。

项目投资分为四部分。第一部分是工程费用，第二部分是工程建设其他费用,第三部分是工程建设预备费，第四部分是建设期利息。

表 投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	数量	估算单价（元）	估算造价（万元）	投资占比
第一部分 工程费用					332,850.76	86.25%
建筑工程		m ²	788,900.00	3,895.08	307,283.00	79.63%
(一)	建安工程费	m ²	788,900.00	3,493.95	275,637.79	71.43%
1	场平工程	m ²	141,866.74	35.00	496.53	0.13%
2	土建工程	m ²	788,900.00	2,368.08	186,817.51	48.41%
2.1	地上建筑工程	m ²	572,993.12	1,596.13	91,457.08	23.70%
其中	住宅建筑	m ²	454,822.63	1,600.00	72,771.62	18.86%
	商业建筑	m ²	33,858.53	1,600.00	5,417.36	1.40%
	物业等配套公共设施建筑面积	m ²	9,689.75	1,600.00	1,550.36	0.40%
	其他建筑	m ²	14,181.44	1,500.00	2,127.22	0.55%
	公寓	m ²	28,000.00	1,600.00	4,480.00	1.16%
	学校	m ²	24,440.77	1,600.00	3,910.52	1.01%
2.2	地下建筑工程	m ²	215,906.88	4,416.74	95,360.42	24.71%
其中	桩基工程	m ²	215,906.88	450.00	9,715.81	2.52%
	基坑支护工程	m	3,000.00	12,000.00	3,600.00	0.93%
	土建工程	m ²	215,906.88	3,800.00	82,044.61	21.26%
3	装饰工程	m ²	788,900.00	541.92	42,751.68	11.08%
3.1	地上装饰工程	m ²	572,993.12	501.19	28,717.73	7.44%
其中	住宅建筑	m ²	454,822.63	450.00	20,467.02	5.30%

序号	工程或费用名称	单位	数量	估算单价（元）	估算造价（万元）	投资占比
	商业建筑	m ²	33,858.53	600.00	2,031.51	0.53%
	物业等配套公共设施建筑面积	m ²	9,689.75	600.00	581.39	0.15%
	其他建筑	m ²	14,181.44	350.00	496.35	0.13%
	公寓	m ²	28,000.00	880.00	2,464.00	0.64%
	学校	m ²	24,440.77	850.00	2,077.47	0.54%
	党建+邻里中心	m ²	8,000.00	750.00	600.00	0.16%
3.2	地下装饰工程	m ²	215,906.88	650.00	14,033.95	3.64%
4	安装工程	m ²	788,900.00	577.67	45,572.07	11.81%
4.1	地上安装工程	m ²	572,993.12	493.89	28,299.51	7.33%
其中	住宅建筑	m ²	454,822.63	450.00	20,467.02	5.30%
	商业建筑	m ²	33,858.53	650.00	2,200.80	0.57%
	物业等配套公共设施建筑面积	m ²	9,689.75	500.00	484.49	0.13%
	其他建筑	m ²	14,181.44	350.00	496.35	0.13%
	公寓	m ²	28,000.00	850.00	2,380.00	0.62%
	学校	m ²	24,440.77	700.00	1,710.85	0.44%
	党建+邻里中心	m ²	8,000.00	700.00	560.00	0.15%
4.2	地下安装工程	m ²	215,906.88	800.00	17,272.55	4.48%
(二)	室外工程	m²	98,129.09	678.82	6,661.22	1.73%
1	广场道路工程	m ²	59,294.35	350.00	2,075.30	0.54%
2	运动场				84.62	0.02%
其中	排球场	m ²	800.00	350.00	28.00	0.01%
	跑道	m ²	1,348.00	420.00	56.62	0.01%
3	景观绿化工程	m ²	36,686.74	200.00	733.73	0.19%
5	大门工程	项	25.00	350,000.00	875.00	0.23%
6	室外综合管线工程	m ²	98,129.09	245.00	2,404.16	0.62%
其中	给水	m ²	98,129.09	25.00	245.32	0.06%
	雨水	m ²	98,129.09	50.00	490.65	0.13%
	污水	m ²	98,129.09	45.00	441.58	0.11%
	电力	m ²	98,129.09	60.00	588.77	0.15%
	通信	m ²	98,129.09	35.00	343.45	0.09%
	消防	m ²	98,129.09	30.00	294.39	0.08%
6	围墙工程	m	3,256.00	1,500.00	488.40	0.13%
(三)	设备工程	m²	788,900.00	316.69	24,984.00	6.47%
1	应急柴油发电机组	组	10.00	350,000.00	350.00	0.09%
2	建智能化系统	m ²	788,900.00	100.00	7,889.00	2.04%

序号	工程或费用名称	单位	数量	估算单价（元）	估算造价（万元）	投资占比
3	慢充	个	863.00	10,000.00	863.00	0.22%
4	快充	个	36.00	50,000.00	180.00	0.05%
5	电梯	部	133.00	586,616.54	7,802.00	2.02%
其中	6F	部	2.00	150,000.00	30.00	0.01%
	23F	部	6.00	460,000.00	276.00	0.07%
	24F	部	6.00	480,000.00	288.00	0.07%
	26F	部	33.00	520,000.00	1,716.00	0.44%
	27F	部	3.00	540,000.00	162.00	0.04%
	28F	部	3.00	560,000.00	168.00	0.04%
	29F	部	6.00	580,000.00	348.00	0.09%
	30F	部	8.00	600,000.00	480.00	0.12%
	31F	部	20.00	620,000.00	1,240.00	0.32%
	32F	部	16.00	640,000.00	1,024.00	0.27%
	39F	部	20.00	700,000.00	1,400.00	0.36%
40F	部	10.00	700,000.00	700.00	0.18%	
6	变配电系统	KVA	44,000.00	1,000.00	4,400.00	1.14%
7	外电接入	项	1.00	35,000,000.00	3,500.00	0.91%
市政工程		m²	77,801.00	2,539.37	19,756.56	5.12%
(一)	道路工程				6,967.00	1.81%
1	清表	m ³	60,000.00	30.00	180.00	0.05%
2	挖方	m ³	129,702.00	45.00	583.66	0.15%
3	填方	m ³	42,370.00	18.00	76.27	0.02%
4	特殊路基处理					0.00%
其中	高压水泥旋喷桩	m	102,710.00	220.00	2,259.62	0.59%
	碎石灌砂（换填）	m ³	15,211.00	250.00	380.28	0.10%
	碎石（低填浅挖段回填）	m ³	22,240.00	230.00	511.52	0.13%
5	机动车道	m ²	50,155.82	480.00	2,407.48	0.62%
6	透水砖人行道铺装	m ²	11,162.20	280.00	312.54	0.08%
7	路缘石	m	9,760.00	190.00	185.44	0.05%
8	绿化种植（乔木）	棵	468.00	1,500.00	70.20	0.02%
(二)	交通工程				305.35	0.08%
1	标志	个	114.00	2,500.00	28.50	0.01%
2	标线	m ²	4,580.00	45.00	20.61	0.01%
3	警示柱	根	107.00	3,800.00	40.66	0.01%
4	隔离护栏	m	4,976.00	300.00	149.28	0.04%
5	信号灯	套	18.00	13,500.00	24.30	0.01%
6	监控设备	套	12.00	35,000.00	42.00	0.01%
(三)	排水工程				1,360.97	0.35%
1	雨水工程				626.30	0.16%

序号	工程或费用名称	单位	数量	估算单价（元）	估算造价（万元）	投资占比
其中	HDPE 缠绕增强管	m	921.00	850.00	78.29	0.02%
	HDPE 缠绕增强管	m	795.00	1,200.00	95.40	0.02%
	HDPE 缠绕增强管	m	1,057.00	1,500.00	158.55	0.04%
	HDPE 缠绕增强管	m	593.00	1,800.00	106.74	0.03%
	砖砌单篦雨水口	座	312.00	3,000.00	93.60	0.02%
	砖砌双篦雨水口	座	96.00	3,800.00	36.48	0.01%
	预制钢筋混凝土检查井	座	318.00	1,800.00	57.24	0.01%
2	污水工程				385.46	0.10%
其中	HDPE 缠绕增强管	m	2,636.00	850.00	224.06	0.06%
	HDPE 缠绕增强管	m	650.00	2,000.00	130.00	0.03%
	预制钢筋混凝土检查井	座	104.00	2,500.00	26.00	0.01%
	预制钢筋混凝土检查井	座	18.00	3,000.00	5.40	0.00%
3	给水工程				349.22	0.09%
其中	球墨铸铁管	m	2,211.00	650.00	143.72	0.04%
	球墨铸铁管	m	600.00	850.00	51.00	0.01%
	砖砌闸阀井	座	40.00	15,000.00	60.00	0.02%
	砖砌闸阀井	座	30.00	18,000.00	54.00	0.01%
	砖砌排气阀井	座	15.00	15,000.00	22.50	0.01%
	砖砌排泥阀井	座	15.00	12,000.00	18.00	0.00%
(四)	电气工程				1,059.24	0.27%
1	电力排管				425.80	0.11%
其中	增强波纹管	m	3,050.00	950.00	289.75	0.08%
	人行道人孔井	个	117.00	6,500.00	76.05	0.02%
	热镀锌扁钢	m	5,000.00	120.00	60.00	0.02%
2	通信排管				388.94	0.10%
其中	双壁波纹管	m	3,800.00	900.00	342.00	0.09%
	热镀锌钢管	m	637.00	200.00	12.74	0.00%
	人行道人孔井	个	76.00	4,500.00	34.20	0.01%
3	路灯工程				284.50	0.07%
其中	路灯工程	套	163.00	15,000.00	244.50	0.06%
	箱式变	KVA	400.00	1,000.00	40.00	0.01%
(五)	桥梁工程				464.00	0.12%
1	龙脊路 K0+750	m ²	580.00	8,000.00	464.00	0.12%
(六)	市政栈道				9,600.00	2.49%
1	市政栈道	m ²	12,000.00	8,000.00	9,600.00	2.49%
城市公园					2,331.20	0.60%
1	公园工程	m ²	29,140.00	800.00	2,331.20	0.60%
龙德井文物保护					350.00	0.09%
1	龙德井文物保护	项	1.00	3,500,000.00	350.00	0.09%

序号	工程或费用名称	单位	数量	估算单价（元）	估算造价（万元）	投资占比
中心变电站配套 110 千伏线路缆沟建设工程					3,130.00	0.81%
1	电缆排管工程	m	1,212.00	15,000.00	1,818.00	0.47%
2	管沟支护工程	m	1,212.00	1,000.00	121.20	0.03%
3	电缆接头井	座	2.00	300,000.00	60.00	0.02%
4	排管工作井	座	37.00	10,000.00	37.00	0.01%
5	接头井消防工程	m	28.20	705.00	1.99	0.00%
6	接头井排水工程	m	28.20	180.00	0.51	0.00%
7	电缆保护管	m	18,180.00	350.00	636.30	0.16%
8	供水管线、雨水口、污水井、通信光缆迁移新建工程	项	1.00	4,550,000.00	455.00	0.12%
第二部分 工程建设其他费用					12,441.43	3.22%
1	前期费用				27.30	0.01%
	设计费（含绿建）				2,827.67	0.73%
	勘察测量费				1,331.40	0.35%
	施工图审查费				97.72	0.03%
	项目建设管理费				1,122.84	0.29%
	工程监理费				2,287.79	0.59%
	施工招标				53.67	0.01%
	监理招标				8.14	0.00%
	勘察设计招标				11.88	0.00%
	造价咨询费				191.87	0.05%
	环境影响评价费				34.97	0.01%
	场地准备及临时设施费				1,664.25	0.43%
	工程保险费				998.55	0.26%
	劳动安全卫生评价费				332.85	0.09%
	自来水建设费	m ²	454,822.63	15.00	682.23	0.18%
	测量测绘费	m ²	788,900.00	1.50	118.34	0.03%
	地质灾害危险性评价费				40.00	0.01%
社会稳定风险评估费				8.00	0.00%	
检验检测费（桩基、基坑检测费）				200.00	0.05%	
水土保持咨询服务费				120.63	0.03%	

序号	工程或费用名称	单位	数量	估算单价（元）	估算造价（万元）	投资占比
	水土保持补偿费				32.95	0.01%
	节能评估费				10.00	0.00%
	白蚂蚁防治费				146.10	0.04%
	地震安全性评价				40.00	0.01%
	防雷技术服务费				51.28	0.01%
	工程交易服务费				1.00	0.00%
第三部分 工程建设预备费					22,242.35	5.76%
第四部分 建设期利息					18,375.00	4.76%
第五部分 投资估算总金额					385,909.54	100.00%

其中，学校、公园、公寓、商业等的具体属性及收益实现情况如下表：

类别	建筑面积（m ² ）	占比	投资额（万元）	占比	属性	收益（万元）	收益情况说明
学校（包含小学与幼儿园）	47,206.76	5.98%	21,747.08	5.64%	/	/	所有权为发行人，后续拟用于出租（待定），不属于公益性资产
社区服务中心和老人活动中心	5,347.21	0.68%	2,360.08	0.61%	/	/	/
物业等其他配套公共设施	9,689.75	1.23%	835.06	0.22%	/	/	/
公园	29,140.00	3.69%	2,331.20	0.60%	公益	/	/
公寓	28,000.00	3.55%	9,324.00	2.42%	住宅	23,216.20	实际并未建设公寓，按安置房建设，参考安置房收益。
商业	27,900.00	3.54%	7,951.49	2.06%	商业	58,590.00	商业等面积建筑，销售单价为 2.10 万元/m ²
	5,958.53	0.76%	1,698.18	0.44%		16,683.88	剩余商业面积建筑，销售单价为 2.80 万元/m ²

注：本表数据以实际建设情况为准，公共配套设施较投资估算表有部分调整，调整规模未超过项目概算。

学校建设完成后，产权归发行人所有，目前还未确定出租对象，暂未签订租赁协议，后续建设完成后根据区政府安排用

于出租，根据目前区内其他学校的租金预计，建成后每年能够实现租金收入约 100 万元，故学校不属于公益性资产。

公园配套主要是为提升安置房住宅品质，满足人民美好生活的需要，改善市中心城区人居环境。城市公园的建设面积为 29,140 m²，占总建筑面积 3.69%；投资金额 2,331.20 万元，占总投资的 0.60%，占比较低，属于必要的配套设施。

商业部分均为安置房的底层商铺，底商均为划拨地。拆迁拆迁户的商业面积为 27,900.00 m²，新建安置商业面积为 33,858.53 m²。新建底商优先用于等面积安置拆迁户的底商，对于安置完毕超出的商业部分只能向安置户销售，剩余底商面积占新建总商业面积的比例为 17.59%，属于合理水平。商业部分均为划拨地，后续若安置户想要出售，需自行补缴土地出让金，发行人不涉及对土地出让金的缴纳。

表：项目技术经济指标表

序号	项目名称	单位	经济指标	备注
1	用地面积	m ²	219667.74	
合并	安置地块	m ²	120521.74	
	党建邻里中心	m ²	3321	
	学校	m ²	18024	
	城市公园	m ²	29140	
	市政道路及防护绿地	m ²	48661	
2	实际建设用地面积	m ²	141866.74	不含城市公园、市政道路及防护绿地规划用地面积。幼儿园及小学的绿地率按不低于 30% 设计。
3	建筑基底面积	m ²	43737.65	
4	建筑密度	%	30.83	
5	绿地率	%	25.86	
6	容积率		3.9	

7	总建筑面积	m ²	788900.00	
其中	地下	m ²	215906.88	
	地上	m ²	572993.12	
8	计容建筑面积	m ²	552984.19	
9	不计容建筑面积	m ²	235915.81	
10	总户数	户	4145	
11	机动车停车位数量	辆	4493	
其中	地下	辆	4460	
	地上	辆	33	
12	非机动车停车位	辆	10176	
其中	地下	辆	8604	
	地上	辆	1572	

市政道路及防护绿地

序号	道路名称	道路等级	起点	终点	道路全长	道路宽度	设计速度
1	龙德井路	次干路	文献西路	南门西路	0.607km	24m	30km/h
2	龙脊路	次干路	学园南街	北磨溪	0.78km	18m	30km/h
3	横一路	支路	学园南街	龙德井路	0.437km	12m	20km/h
4	纵一路	支路	文献西路	龙脊路	0.297km	12m	20km/h
5	纵四路	支路	龙脊路	胜利南街	0.318km	9m	20km/h

城市公园

序号	地块名称	单位	占地面积	备注
1	滨溪公园地块一	m ²	7282	
2	滨溪公园地块二	m ²	5531	
3	滨溪公园地块三	m ²	3271	
4	滨溪公园地块四	m ²	2515	
5	临龙脊山公园地块一	m ²	8565	
6	临龙脊山公园地块二	m ²	1976	

4、项目核准情况

龙德井片区危旧房改造项目取得相关政府部门审批、核准
文件情况如下：

表 龙德井片区危旧房改造项目合法性文件一览

合法性文件名称	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
《关于调整龙德井片区危旧房改造项目可行性研究报告的批复》	莆城发改【2021】161号	莆田市城厢区发展和改革委员会	2021年12月30日	同意龙德井片区危旧房改造项目可行性研究报告
《关于龙德井片区危旧房改造项目的节能审查意见》	莆城发改【2021】99号	莆田市城厢区发展和改革委员会	2021年9月21日	项目符合节能要求。
项目建设用地预审及选址意见书	用字第 350302202010014 号	莆田市城厢区自然资源局	2021年4月12日	龙德井安置地块一
	用字第 350302202010005 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年9月30日	龙德井安置地块二
	用字第 350302202010019 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年11月16日	龙德井安置地块三
	用字第 350302202010006 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年9月30日	龙德井安置地块四
	用字第 350302202010013 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年11月4日	龙德井党建+邻里中心
	用字第 350302202010014 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年11月4日	龙德井小学
	用字第 350302202010036 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年12月7日	规划一路、规划二路及防护绿地
	用字第 350302202010037 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年12月8日	规划三路、龙德井路 B 段及防护绿地
	用字第 350302202010038 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年12月8日	龙脊山路、龙德井路 A 段及防护绿地
	用字第 350302202010027 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年12月3日	滨溪公园地块一
	用字第 350302202010028 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年12月3日	滨溪公园地块二
	用字第 350302202010031 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年12月3日	公园地块三
	用字第 350302202010032 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年12月3日	公园地块四
	用字第 350302202010029 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年12月3日	临龙脊山公园地块一
	用字第 350302202010030 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年12月3日	临龙脊山公园地块二
建设用地规划许可证	地字第 350302202100014 号	莆田市城厢区自然资源局	2021年7月23日	龙德井安置地块一
	地字第 350302202010006 号	莆田市城厢区自然资源局	2020年11月6日	龙德井安置地块二

	地字第 350302202100010 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 4 月 21 日	龙德井安置地块三
	地字第 350302202100015 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 7 月 23 日	龙德井安置地块四
	地字第 350302202100012 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 5 月 6 日	龙德井党建+邻里中心
	地字第 350302202100011 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 5 月 6 日	龙德井小学
	地字第 350302202100018 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 11 月 12 日	规划三路、龙德井路 B 段及防护绿地
建设工程规划许可证	建字第 350302202100040 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 10 月 28 日	龙德井安置地块一
	建字第 350302202010009 号	莆田市城厢区自然资源局	2020 年 12 月 30 日	龙德井安置地块二
	建字第 350302202100004 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 1 月 27 日	龙德井安置地块三
	建字第 350302202100024 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 4 月 16 日	龙德井安置地块四
	建字第 350302202100022 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 4 月 14 日	规划一路、规划二路及防护绿地
	建字第 350302202100021 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 4 月 14 日	规划三路、龙德井路 B 段及防护绿地
	建字第 350302202100020 号	莆田市城厢区自然资源局	2021 年 4 月 14 日	龙脊山路、龙德井路 A 段及防护绿地
施工许可证	3503022005140193-SX-005	莆田市城厢区住房和城乡建设局	2021 年 11 月 15 日	龙德井安置地块一
	3503022005140193-SX-003	莆田市城厢区住房和城乡建设局	2021 年 6 月 1 日	龙德井安置地块二
	3503022005140193-SX-004	莆田市城厢区住房和城乡建设局	2021 年 10 月 11 日	龙德井安置地块三
	350302202204290101	莆田市城厢区住房和城乡建设局	2022 年 4 月 29 日	龙德井安置地块四

注：部分用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证还未办理完毕，将根据施工进度逐一办理。

5、项目投资规模及资金来源

本项目总投资为 385,909.54 万元，项目资金由发行人通过自筹方式解决。剔除公寓、学校后，募投项目总投资为 367,818.22 万元。

发行人承诺，本期债券的募集资金不用于募投项目征地拆迁补偿相关支出，不用于公寓、学校等部分建设。

6、项目建设工期和实施进度

（1）建设工期

项目建设工期计划为 48 个月，2020 年 1 月启动。

（2）实施进度安排

本项目建设周期 48 个月（其中前期准备 12 个月、建设期 36 个月）。根据项目实际进度情况，截至 2024 年 9 月末，募投项目已投入金额为 30.35 亿元，投资完成率为 82.51%。截至募集说明书出具日，四个安置地块安置房主体结构已封顶，其中安置地块一、地块二、地块三、地块四已竣工，邻里中心已完成封顶，正在扫尾。

（3）纳入省级棚改计划情况

龙德井片区危旧房改造项目共建设安置房套数为 4,145 套，已全部纳入省级棚改计划。目前项目已获得 2022 年第三批中央预算内投资计划补助资金 3,000 万元。

7、项目的经济效益评价

发行人承诺，在本期债券存续期内，募投项目产生的收入将优先用于偿付本期债券的本金及利息。

（1）运营收益

出于谨慎考虑，募投项目收益测算时不包含公寓、学校等建设部分，同时总投资亦不包含公寓、学校等相关投资金额。

根据募投项目征迁安置补偿方案，收益测算如下：

1) 住宅等面积销售，面积为 372,093.05 平方米，综合单价为 0.79 万元/平方米；

2) 商业等面积销售（按一类区），面积 27,900 平方米，综合单价 2.10 万元/平方米；

3) 15%的住宅超面积销售（旧房建筑面积 15%），面积 30,153.67 平方米，综合单价 0.84 万元/平方米；

4) 剩余住宅超面积销售，面积 52,576.28 平方米，综合单价 1.10 万元/平方米；

5) 剩余商业面积销售（按一类区），面积 5,958.53 平方米，综合单价 2.80 万元/平方米；

6) 对机动车停车位进行销售，可销售数量为 4,493 个，销售单价按 18 万元/个；

详见财务分析报表——表：效益估算表。

序号	项目	合计	计算期					
			1	2	3	4	5	6
一	经营收入	533,263.98	0.00	0.00	0.00	0.00	266,640.99	266,622.99
1	住宅等面积销售	293,953.51					146,976.75	146,976.75
1.1	单价（万元）	0.79					0.79	0.79
1.2	销售面积（m ² ）	372,093.05					186,046.53	186,046.53
2	商业等面积销售	58,590.00					29,295.00	29,295.00
2.1	单价（万元）	2.10					2.10	2.10
2.2	销售面积（m ² ）	27,900.00					13,950.00	13,950.00
3	15%的住宅超面积销售	25,329.08					12,664.54	12,664.54
3.1	单价（万元）	0.84					0.84	0.84
3.2	销售面积（m ² ）	30,153.67					15,076.84	15,076.84

4	剩余住宅超面积销售	57,833.50					28,916.75	28,916.75
4.1	单价（万元）	1.10					1.10	1.10
4.2	销售面积（m ² ）	52,576					26,287.96	26,287.96
5	剩余商业面积销售	16,683.88					8,341.94	8,341.94
5.1	单价（万元）	2.80					2.80	2.80
5.2	销售面积（m ² ）	5,958.53					2,979.27	2,979.27
6	停车位	80,874.00					40,446.00	40,428.00
6.1	单价（万元）	18.00					18.00	18.00
6.2	数量（个）	4,493.00					2,247.00	2,246.00
二	综合税金	53,274.87					26,637.43	26,637.43
三	经营净收入	479,989.11					240,003.55	239,985.55

（2）成本费用

按经营收入的 1% 暂计。

（3）税金及附加

- 1) 项目增值税率按 9% 计取。
- 2) 城市维护建设税按增值税税额的 7% 计取。
- 3) 教育费附加按增值税税额的 3% 计取。
- 4) 地方教育费附加按增值税税额的 1% 计取。

（4）利润分析

项目利润与利润分配表见附表。

表：项目利润与利润分配表（计算期内）

（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期					
			1	2	3	4	5	6
1	经营收入	533,263.98					266,640.99	266,622.99

2	综合税金	53,274.87					26,637.43	26,637.43
3	经营成本	5,332.64					2,666.41	2,666.23
4	财务费用	18,225.00					12,150.00	6,075.00
5	利润总额	456,431.47					225,187.14	231,244.32
6	弥补以前年度亏损	0.00						
7	应纳税所得额	456,431.47					225,187.14	231,244.32
8	所得税（含在综合税金内）	0.00					0.00	0.00
9	净利润	456,431.47					225,187.14	231,244.32

1) 经济效益分析

按照第三版《建设项目经济评价方法与参数》的有关规定，本项目盈利能力指标计算了项目财务内部收益率、项目财务净现值、项目投资回收期指标。

项目建成后，运营期内可实现营业收入 533,263.98 万元，扣除营运成本、综合税金和财务费用后，项目净收益为 456,431.47 万元，剔除公寓、学校后的项目总投资为 367,818.22 万元，运营期内项目净收益可覆盖总投资，覆盖倍数 1.24 倍。

2) 财务内部收益率

按照第三版《建设项目经济评价方法与参数》的规定，财务内部收益率是指项目在整个计算期内各年净现金流量现值累计等于零时的折现率，经计算，本项目全部投资财务内部收益率为 10.59%。

3) 投资回收期

按照第三版《建设项目经济评价方法与参数》的规定，投资回收期是指以项目的净收益抵偿全部投资所需要的时间，经计算，本项目全部投资投资回收期为 5.55 年。

4) 债券存续期项目收益分析

序号	名称	合计	2025 年	2026 年
1	经营收入（万元）	533,263.98	266,640.99	266,622.99
2	综合税金（万元）	53,274.87	26,637.43	26,637.43
3	经营成本（万元）	5,332.64	2,666.41	2,666.23
4	财务费用（万元）	18,225.00	12,150.00	6,075.00
5	净收益（万元）	456,431.47	225,187.14	231,244.32

本期债券拟 3,360.00 万元用于募投项目建设，以募投项目在债券存续期间的运营净收益作为偿债来源。债券存续期内，募投项目预计实现运营收入共计 533,263.98 万元，扣除运营成本、综合税金和财务费用后的项目净收益合计为 456,431.47 万元。剔除公寓、学校后的项目总投资为 367,818.22 万元，拟运用募集资金 3,360.00 万元，净收益对项目总投资的覆盖倍数为 1.24 倍。本期债券预计发行利率不超过 4.5%/年，债券存续期内，以 4.5%/年为本期债券测算利率，则净收益对债券用于募投项目的资金本息覆盖倍数为 1.65 倍。

8、募投项目可比价格分析

募投项目周边房价如下表：

类别	序号	项目名称	价格（元/m ² ）
住宅	1	龙德井小区	19,457.00
	2	联发融创龍德井壹号	17,900.00
	3	文献广场小区	14,153.00
	4	南门社区	12,934.00
	5	德井花园	11,688.00
商业	1	正鼎日出	46,000.00

	2	龙桥商业街	38,500.00
	3	兴安名城	30,000.00

募投项目位于城厢区凤凰山街道，北靠文献西路、西起学园南街、东至胜利南街、南临南门西路，项目周边有龙德井小区、联发融创龍德井壹号、文献广场小区、南门社区、德井花园，市场均价为 1.46 万元/m²，本次募投项目住宅等面积安置单价为 0.79 万/m²，15%住宅超面积安置单价为 0.84 万/m²，剩余住宅超面积住宅销售单价 1.10 万/m²，符合市场行情。

本次募投项目商业面积安置单价为 2.10 万/m²，剩余商业面积销售单价为 2.80 万/m²，均低于周边底商价格。

9、收益测算压力测试

根据《龙德井片区危旧房改造项目可行性研究报告》中第三章《需求分析与建设规模》，新建住宅面积（不含公寓）45.48 万m²，其中剩余住宅面积 52,576.28 m²；新建商业建筑面积 3.39 万m²，其中剩余商业建筑面积 5958.53 m²；新建机动车停车位 4,493 个。为审慎进行募投项目收益对本次项目总投资额覆盖情况的测算，发行人将以上剩余面积和停车位的销售单价作为压力测试因素，分别测试了在销售单价下降 5%，10%，15%和 20%的情况下，募投项目在债券存续期以及运营期的净收益情况。经测算，即便在销售单价下降 20%的情况下，项目运营期净收益对总投资额的覆盖倍数也大于 1。募投项目收益压力测试具体情况如下：

项目收益压力测试

序号	名称	剩余面积销售单价变化幅度				
		0.00%	-5.00%	-10.00%	-15.00%	-20.00%
1	经营收入（万元）	533,263.98	529,220.28	525,176.58	521,132.88	517,089.18
2	综合税金（万元）	53,274.87	52,870.81	52,466.76	52,062.70	51,658.65
3	经营成本（万元）	5,332.64	5,292.20	5,251.77	5,211.33	5,170.89
4	净收益（万元）	456,431.47	452,832.26	449,233.05	445,633.85	442,034.64
5	净收益对总投资额覆盖倍数	1.24	1.20	1.19	1.17	1.15

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

公司债券募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对于发行人确有合理原因需要改变募集资金用途的，应当经董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意；存在下列情形之一的，变更调整募集资金用途应当经债券持有人会议作出决议：（一）募集说明书没有约定变更调整程序或者约定不明确；（二）公开发行公司债券，变更调整前后的募集资金用途分别属于偿还债务、补充流动资金、固定资产投资项目、股权投资或资产收购等用途中的不同类别。

发行人将及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人与国家开发银行福建省分行签订了《募集资金账户监管协议》。根据监管协议，国家开发银行福建省分行将负责监督发行人严格按照债券募集资金用途使用募集资金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

假设本期债券募集资金全部按募集说明书约定使用。根据 2024 年 9 月末合并报表口径计算，公司资产负债率将上升 0.10%。

本期债券发行对发行人负债结构的影响情况如下：

表：合并资产负债表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末	模拟变动	模拟变动后金额
流动资产合计	683,477.48	2,240.00	685,717.48
非流动资产合计	864,409.99	3,360.00	867,769.99
资产总计	1,547,887.47	5,600.00	1,553,487.47
流动负债合计	234,381.05	-	234,381.05
非流动负债合计	874,300.08	5,600.00	879,900.08
负债合计	1,113,491.17	5,600.00	1,119,091.17
所有者权益（或 股东权益）合计	434,396.31	-	434,396.31
负债和所有者权 益（或股东权 益）总计	1,547,887.47	5,600.00	1,553,487.47
资产负债率	71.94%	0.10%	72.04%

（二）对于发行人财务成本的影响

发行人通过发行本期较长期限的企业债券，可以锁定公司财务成本，规避贷款利率波动风险。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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，不用于不符合国家产业政策的领域。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务及隐性债务。

发行人承诺本期债券不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设。

发行人承诺将补充营运资金部分的募集资金用于支付供应商材料款、员工薪酬福利、公司日常经营相关费用等日常支出，发行人承诺补充营运资金部分的募集资金不用于偿还有息负债。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，募投项目债券存续期内所产生收入优先用于偿还债券本息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

根据中国证券监督管理委员会“证监许可〔2023〕1555号”文件，同意发行人发行公司债券不超过 10 亿元。发行人在该批文项下发行情况如下：

表 发行人前次企业债发行情况

单位：亿元、年、%

债券简称	发行起始日	发行总额	债券期限	票面利率	募集资金用途
23 城厢城投债 01	2023-08-17	5.00	5	4.24	本期债券募集资金 5.0 亿元，其中 3.0 亿元用于龙德井片区危旧房改造项目，2.0 亿元用于补充营运资金。
24 城厢城投债 01	2024-07-09	0.60	5	2.67	本期债券募集资金 0.60 亿元，其中 3600.00 万元用于龙德井片区危旧房改造项目，2400.00 万元用于补充营运资金。
25 城厢城投债 01	2025-01-16	0.64	5	2.70	本期债券募集资金 0.64 亿元，其中 3840.00 万元用于龙德井片区危旧房改造项目，2560.00 万元用于补充营运资金。

截至本募集说明书签署日，上述公司债券募集资金均按约定用途使用。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
法定代表人	许阳升
注册资本	人民币 300,000 万元
实缴资本	人民币 16,300 万元
设立（工商注册）日期	2015 年 8 月 14 日
统一社会信用代码	91350302MA32TKJ59D
住所（注册地）	福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 C 栋 2201 室
邮政编码	351100
所属行业	建筑业
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水环境污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务；充电控制设备租赁；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；建筑装饰材料销售；水泥制品销售；建筑防水卷材产品销售；高性能有色金属及合金材料销售；建筑工程用机械销售。（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：城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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）。
电话及传真号码	0594-8985893
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	陈嫦红，财务部负责人，0594-8985893

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

1.2015 年 7 月 11 日，莆田市城厢区人民政府《莆田市城厢区人民政府区长办公会议纪要》（[2015]6 号）同意由莆田市城厢区人民政府授权莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室履行出资人职责，出资 5000 万人民币设立莆田市城厢区城乡建设投资有限公司。

2.2015 年 8 月 14 日，莆田市城厢区城乡建设投资有限公司正式成立，注册资本：5000 万人民币，企业类型为有限责任公司（国有独资），出资人为莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室。

3.2016 年 3 月 7 日，福建华兴有限责任会计师事务所有限公司出具莆兴华所〔2016〕验字第 010 号《验资报告》（以下简称“《验资报告》”），审验结果为截至 2016 年 1 月 21 日止，发行人已收到股东缴纳的第 1 期注册资本（实收资本）合计人民币 3000 万元（大写叁仟万元整），实收资本占注册资本的 60%。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2017-4-6	其他	发行人将联络员由“杨海华”变更为“陈嫦红”，并办理了相关工商变更登记手续。
2	2017-4-14	其他	发行人将监事由“刘敏、李振华、杨海华、陈宏斌、涂萌晓”变更为“刘敏、李振华、杨海华、陈宏斌、黄晓青”，并办理了相关工商变更登记手续。
3	2017-4-25	改制	发行人将企业类型由“有限责任公司（国有独资）”变更为“有限责任公司（国有控股）”，将注册资本（金）由“5000 万人民币”变更为“7000 万人民币”，将投资人（股权）由“莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室，证照号码：75735937-3”变更为“莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室，证照号码：75735937-3；国开发展基金有限公司，证照

			号码：110000019744606”，将“2017-04-07 新章程”备案，并办理了相关工商变更登记手续。
4	2018-2-2	其他	福建农商银行出具《大额普通贷记来账》，发行人收到股东莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室缴纳的第 2 期注册资本（实收资本）合计人民币 2000 万元（大写贰仟万元整），第 1 期、第 2 期实收资本共占莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室出资额的 100%。
5	2018-9-30	其他	发行人将投资人（股权）由“莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室，证照号码：75735937-3；国开发展基金有限公司，证照号码：110000019744606”变更为“莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室，证照号码：75735937-3；莆田市城厢区财政局，证照号码：113503020037001840”，将“2018-08-30 新章程”备案，并办理了相关工商变更登记手续。
6	2019-2-2	其他	发行人将原经营范围“对房地产行业进行投资；房地产开发；市政配套设施项目建设；污水处理
7	2019-3-8	改制	发行人将企业类型由“有限责任公司（国有控股）”变更为“有限责任公司（国有独资）”，将注册资本（金）由“7000 万人民币”变更为“5000 万人民币”，将投资人（股权）由“莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室，证照号码：75735937-3；莆田市城厢区财政局，证照号码：113503020037001840”变更为“莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室，证照号码：75735937-3”，将“2019-03-04 新章程”备案，并办理了相关工商变更登记手续。
8	2019-5-17	其他	发行人将原营业执照“旧照 350302100090935”变更为“新照 91350302MA32TKJ59D”，并办理了相关工商变更登记手续。
9	2019-7-30	其他	发行人进行增、补、换照，将“副本数：1 本；电子营业执照数：1 本”变更为“副本数：1 本”，并办理了相关工商变更登记手续。
10	2020-12-15	其他	中共莆田市城厢区委员会、莆田市城厢区人民政府《中共莆田市城厢区委员会、莆田市城厢区人民政府关于印发<城厢区区属国有企业重组整合工作方案>的通知》（莆城委发〔2020〕5 号）同意莆田市城厢区城乡建设投资有限公司无偿划入莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司、莆田市城厢区交通投资有限公司、莆田市城厢区华太基础设施投资有限公司、莆田市城厢区水利投资有限公司、莆田市城厢区排水建设有限公司、莆田市城厢区环境卫生服务有限公司。
11	2021-3-24	其他	发行人将原经营范围“对房地产行业进行投资；房地产开发；市政配套设施项目建设；污水处理
12	2021-6-22	其他	发行人将名称由“莆田市城厢区城乡建设投资有限公司”变更为“莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司”，将住所由“福建省莆田市城厢区霞林街道荔城南大道 1589 号赛博思大厦 906 室”变更为“福建省莆田市城厢区霞林街道霞光路 188 号”，将法定代表人由“肖军”变更为“谢晨风”，将原经营范围“一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水环境污染防治服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村

			<p>旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理；土地整治服务（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）。许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修（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）”变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理（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：城市公共交通；城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修（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）”，将董事由“邹晶晶、姚益真、肖军”变更为“谢晨风、林劲腾、林新清”，将监事由“刘敏、陈宏斌、李振华、黄晓青、杨海华”变更为“陈宏斌、陈剑锋、吴桑桑、陈涵彬、何黄玮”，将经理由“肖军”变更为“林劲腾”，将“2021-06-22 新章程”备案，将联络员由“陈嫦红”变更为“黄晓青”，并办理了相关工商变更登记手续。</p>
13	2021-10-28	其他	<p>发行人的子公司莆田市城厢区华太基础设施投资有限公司无偿划转给莆田市国有资产投资集团有限公司，并办理了相关工商变更登记手续。</p>
14	2022-5-19	增资	<p>发行人将注册资本（金）由“5000 万人民币”变更为“50000 万人民币”，将联络员由“黄晓青”变更为“陈嫦红”，将原经营范围“一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理（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：城市公共交通；城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目</p>

			<p>工程总承包；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修（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）”变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水环境污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务（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）许可项目：城市公共交通；城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工（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）”，将“2022-05-19 章程修正案”备案，并办理了相关工商变更登记手续。</p>
15	2022-6-28	其他	<p>发行人将原经营范围“一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水环境污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务（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）许可项目：城市公共交通；城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工（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）”变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水环境污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管</p>

			理服务；水污染治理；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务。（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）许可项目：城市配送 运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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）”，将“章程修正案”备案，并办理了相关工商变更登记手续。
16	2022-10-12	其他	<p>发行人原为“集团公司注册资本：50000 万元人民币，为在公司登记机关登记的股东认缴的出资额，股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。”现修改为“集团公司注册资本：300000 万元人民币，为在公司登记机关登记的股东认缴的出资额，股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。</p> <p>第五章第二十一条原为“股东认缴出资、出资方式 and 出资时间如下：股东莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室：认缴出资 50000 万元人民币，占注册资本的 100%，出资方式为货币，自公司成立之日起 30 年内缴足。”现修改为“股东认缴出资、出资方式 and 出资时间如下：股东莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室：认缴出资 300000 万元人民币，占注册资本的 100%，出资方式为货币，自公司成立之日起 30 年内缴足。”将“章程修正案”备案，并办理了相关工商变更登记手续。</p>
17	2023-12-08	其他	<p>发行人原住所为“福建省莆田市城厢区霞林街道霞光路 188 号”现修改为“福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 C 栋 2201 室”，将原经营范围</p> <p>“一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水环境污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务。（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）许可项目：城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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）”变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住</p>

			<p>房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务；充电控制设备租赁；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站。（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：城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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）”，将“2023-12-08 新章程”备案，并办理了相关工商变更登记手续。</p>
18	2024-5-15	其他	<p>发行人将法定代表人由“谢晨风”变更为“许阳升”，将董事由“谢晨风、林劲腾、林新清”变更为“许阳升、俞清、林新清”，并办理了相关工商变更登记手续。</p>
19	2024-10-18	其他	<p>发行人将原经营范围“一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务；充电控制设备租赁；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站。（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：城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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）”变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务；充电控制设备租赁；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；建筑装饰材料销售；水泥制品销售；建筑防水卷材产品销售；高性能有色金属及合金材料销售；建筑工</p>

			<p>程用机械销售。（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：城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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）。”将“2024-10-18 章程修正案”备案，并办理了相关工商变更登记手续。</p>
--	--	--	---

（三）重大资产重组情况

发行人重大资产重组情况如下：

2020 年 12 月 15 日，根据城厢区政府《城厢区区属国有企业重组整合工作方案》（莆城委发[2020]5 号），将莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司、莆田市城厢区交通投资有限公司、莆田市城厢区华太基础设施投资有限公司、莆田市城厢区水利投资有限公司、莆田市城厢区排水建设有限公司、莆田市城厢区环境卫生服务有限公司等 6 家公司划入莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司。

2020 年 12 月 21 日，根据莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室出具的股东决定，将莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司划入莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司。

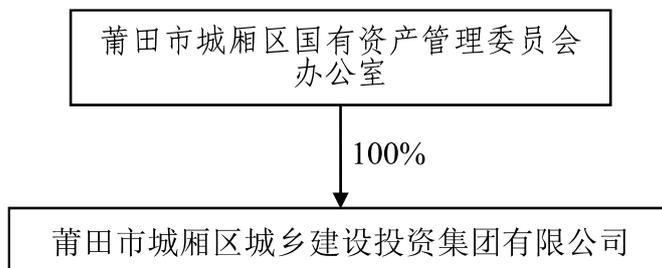
整体而言，划入的子公司业务范围多与发行人业务范围一致，有利于发行人聚焦主业，做大做强。资产重组后发行人资产规模和收入规模都有较大增长，流动比率和速动比率都有提升，资产负债率更趋合理。此次资产重组对发行人增强自身实力，突出经营优势有较大意义，对发行人经营状况、财务情况和偿债能力无重大不利影响。

此次资产重组不涉及资产评估事项。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

发行人为城厢区人民政府授权城厢区国资办出资组建的国有独资有限公司，城厢区国资办系发行人的唯一股东，持有发行人 100% 的股权，故发行人控股股东及实际控制人为城厢区国资办。截至本募集说明书出具之日，发行人的控股股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本 300,000 万元，莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室为发行人唯一出资人，持有 100% 股权。公司股权结构图如下：

表 发行人股东情况

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	
			直接	间接
1	莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室	300,000	100.00	-

（三）实际控制人基本情况

报告期内，发行人实际控制人为城厢区国资办，无变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至最近一期末，发行人主要子公司 1 家，情况如下：

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	土地整治服务；园区管理服务	100%	617,655.08	401,298.79	216,365.29	311,038.48	-2,551.98	否

发行人主要子公司情况如下：

1、莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司

莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司成立于2012年11月23日，注册资本30000万元，公司拥有其100%的股权，经营范围为：以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；房地产经纪；建筑材料销售；土地使用权租赁；农村集体经济组织管理；土地整治服务；园区管理服务；国内贸易代理；森林经营和管护；园林绿化工程施工；物业管理；棉花收购；棉、麻销售；针纺织品及原料销售；针纺织品销售（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：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室

内装饰装修。

截至 2024 年 9 月末，莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司总资产 640,220.79 万元，净资产 212,985.91 万元，负债总额 427,234.88 万元。2024 年 1-9 月实现营业收入 6,499.20 万元，净利润-5,099.83 万元。

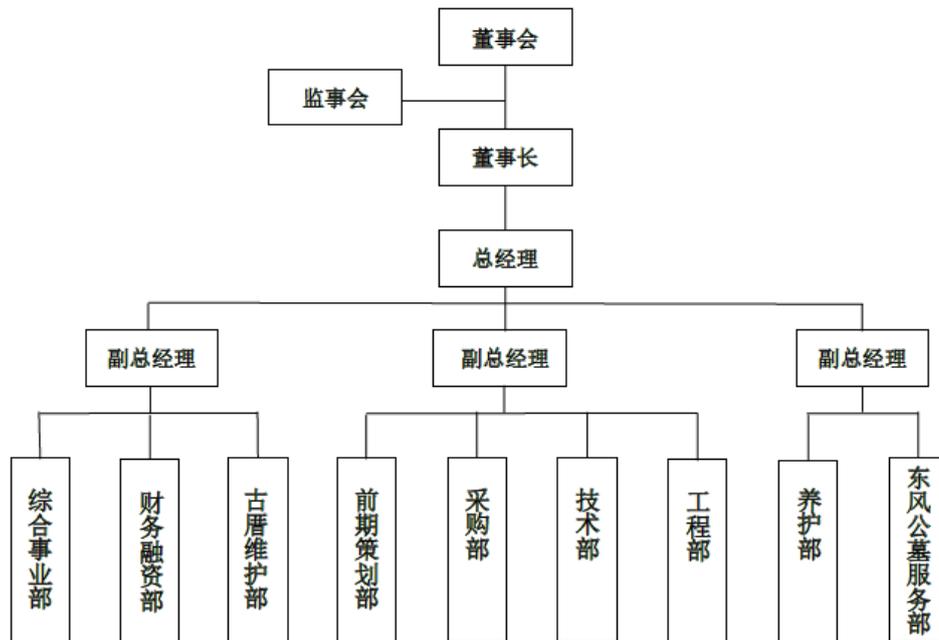
（二）参股公司情况

截至最近一期末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

依据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、法规的规定，由莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室（以下简称“城厢区国资办”）出资组建，设立莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司（以下简称公司）。

根据《中国共产党章程》、《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》规定，公司设立中国共产党的组织，发挥领导作用，把方向、管大局、保落实、依照规定讨论和决定企业重大事项。建立党的工作机构，配备专人负责党务工作，保证党组织的工作经费。

1、出资人

发行人不设股东会，由城厢区国资办行使出资人职权：

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

（10）制定、修改集团公司章程。

2、党支部

公司成立集团公司党支部，设支部书记 1 人、副书记 1 人，支委 3 人。集团公司党支部的主要职责：

（1）保证监督党和国家方针政策在集团公司贯彻执行，把区委、区政府关于推进国有企业改革发展稳定的各项要求落到实处，确保企业改革发展的正确方向，推动企业积极承担经济责任、政治责任和社会责任。

（2）加强党支部自身建设，突出思想政治引领，严明政治纪律和政治规矩，严格党内政治生活，带头改进工作作风，强化组织建设和制度建设，夯实发挥领导核心和政治核心作用的基础。

（3）履行党风廉政建设主体责任，领导、推动党风廉政建设和反腐败工作，依据党章和党内有关法规设立党的纪检监察机构，领导、支持和保证纪检委员落实监督责任，统筹内部监督资源，建立健全权力运行监督机制，加强对企业领导人员的监督，建设廉洁企业。

（4）加强基层党组织和党员队伍建设，强化政治功能和服务功能，更好发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用。

（5）领导企业思想政治工作和工会、共青团等群众组织，支持职工代表大会开展工作，坚持用社会主义核心价值观体系引

领企业文化、精神文明和品牌形象建设，做好信访稳定等工作，构建和谐企业。

（6）落实党管干部和党管人才原则，按照建立完善中国特色现代国有企业制度的要求，适应市场竞争需要，建设高素质经营管理者队伍和人才队伍，积极做好党外知识分子工作。

（7）参与企业重大问题决策，支持董事会、监事、总经理层依法行使职权，推动形成权力制衡、运转协调、科学民主的决策机制，确保国有资产保值增值。

3、董事会

集团公司设董事会，成员为 3 人，其中非职工代表董事 2 人。由莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室委派；职工代表董事 1 人由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会行使下列职权：

- （1）决定集团公司的经营计划和投资方案；
- （2）制订集团公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （3）制订集团公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）制订集团公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （5）制订集团公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （6）决定集团公司内部管理机构设置；

(7) 决定聘任或者解聘集团公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘集团公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(8) 制定集团公司的基本管理制度；

4、监事会

公司依法设立监事会，监事会成员为 5 人，其中公司职工代表 3 名，由公司职工民主选举产生，其余由城厢区国资办委派。监事会设主席一人，由监事会选举产生。监事会行使下列职权：

(1) 检查集团公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行集团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；

5、高级管理人员

公司设总经理 1 名，全面负责公司的生产经营和行政管理，总经理的职责主要如下：

(1) 主持集团公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施集团公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订集团公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订集团公司的基本管理制度；

- (5) 制定集团公司的具体规章;
- (6) 提请聘任或者解聘集团公司副经理、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;

6、组织结构

发行人内设综合事业部、财务融资部、前期策划部、采购部、技术部、工程部、古厝维护部、养护部、东方公墓服务部等九个部门。

(二) 内部管理制度

1. 财务制度

发行人按《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的要求制订了适合公司经营模式的财务管理制度。公司下设财务融资部，对所属控股子公司（含全资子公司）及有控制权的参股子公司的财务实行统一管理。其部门主要职责是组织、正确实施财务管理与会计核算，建立集团统一的财务信息化系统；组织开展集团全面预算、税收策划工作；及时反映财务状况及经营成果，预警财务风险；编制企业财务计划，提供财务信息，参与企业管理及经营决策；配合合理调度资金，监督资金使用，确保资金良性循环。财务制度主要涵盖预算及专项资金管理制度、库存现金管理制度、资金使用审批管理、工资管理制度、费用报销管理制度等。

2. 风险控制制度

发行人建立健全法人治理结构及内部控制相关制度。为提高风险管理水平，建立规范、有效的风险控制体系，提高风险防范能力，保证公司安全、稳健运行，提高经营管理水平发行人制定了《企业风险管控制度》。旨在通过内控制度的建立，识别、分析相关业务流程的风险，确定风险反应方案，将风险控制在与总体目标相适应并可承受的范围内，确保法律法规的遵循，确保公司建立针对各项重大风险发生后的危机处理计划，使其不因灾害性风险或人为失误而遭受重大损失。

3.对外担保制度

为加强国有资产监督管理，进一步规范国资控股公司对外担保业务，确保国有资产安全，公司制定了《集团重大事项管理制度》。集团公司和子公司额度在 3000 万元以下的担保事项需报区国资监管部门研究，集团公司及子公司额度 3000 万元及以上的担保事项报区政府审定。

4.行政管理制度

行政管理制度主要涵盖合同管理制度、业务接待管理制度、考勤管理制度、印章管理制度、员工行为规范等。最近两年公司在财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度的运行良好。截至 2024 年 9 月末，公司内部控制体系基本健全，无对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。

5.关联交易制度

为保证发行人与各关联人之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，公司依据《公司法》、《章程》及其他有关法律、法规、规范性文件的规定，制定了《关联交易管理制度》，制度明确了关联人和关联交易的认定、关联交易的决策权限、决策程序、信息披露等事项。

6.募集资金管理制度

为规范公司债券募集资金的管理与使用，保护投资者的合法权益，提高募集资金使用效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》，结合公司实际情况，制定本制度。公司董事会负责建立健全公司募集资金存储、使用和管理的内部控制制度，在本制度中对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究等内容作出明确规定。

7.信息披露管理制度

发行人安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中央国债登记公司和上海证券交易所网站向全国银行间债券市场和上海证券交易所市场披露有关信息，并且披露时间不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、人员独立

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人拥有健全的法人治理结构，公司董事会、高管层相对稳定。公司高级管理人员由区政府任命，其他员工依法签订《劳动合同》，并在公司领薪。

2、资产独立

发行人的资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配，控股股东不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况；《公司章程》中规定，发行人实行独立核算，自负盈亏，所有经费统一调配，专项管理；莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室作为公司的投资方，保证公司独立法人地位，不干预公司对法人财产独立支配和自主经营的权利。

3、业务独立

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系、并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用情况。

5、机构独立

发行人设置了健全的组织结构体系，各职能部门实行独立运作。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）截至本募集说明书出具之日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期（如有）	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
许阳升	董事长	2024.5.15-2027.5.14	是	否	-
余清	总经理（兼副董事长）	2024.5.15-2027.5.14	是	否	-
林新清	董事	2021.6.22-2024.6.21	是	否	-
陈宏斌	监事会主席	2021.6.22-2024.6.21	是	否	-
吴桑桑	监事	2021.6.22-2024.6.21	是	否	-
陈剑锋	监事（职工代表）	2021.6.22-2024.6.21	是	否	-
陈涵彬	监事（职工代表）	2021.6.22-2024.6.21	是	否	-
黄政平	监事（职工代表）	2024.1.18-2027.1.17	是	否	-

（二）公司董事、监事、高级管理人员的从业简历

1、董事会成员

董事长：许阳升，男，1989年2月出生，中共党员，本科学历。2013年10月参加工作，历任莆田华林经济开发区管理委员会干部、城厢区国投集团党支部书记、总经理，现任发行人董事长兼法定代表人。

副董事长：俞清，男，1989年2月出生，中共党员，本科学历。2011年9月参加工作，历任城厢区华亭镇人民政府便民服务中心负责人、莆田市城厢区华亭城市投资开发有限公司董事长、法人代表、城厢区华亭镇乡村振兴发展中心主任，现任发行人副董事长、总经理。

董事：林新清，男，1981年05月出生，中共党员，福建工程学院专科学历，2001年10月参加工作，历任城厢区住建局公用事业股副股长，现任莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司董事。

2、监事会成员

监事会主席：陈宏斌，男，1983年1月出生，福建农林大学函授本科学历，2005年9月参加工作，历任莆田市城厢区城乡建设投资有限公司职员，现任莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司监事会主席。

监事：吴桑桑，女，1989年12月出生，福建工程学院本科学历，2014年10月参加工作，历任莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司任职副总经理，现任莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司监事。

监事（职工代表）：陈剑锋，男，1981年2月出生，本科学历

历，2003 年 7 月参加工作，历任莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司任工程部负责人，现任莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司监事。

监事（职工代表）：陈涵彬，女，1991 年 1 月出生，大连理工大学本科学历，2014 年 10 月参加工作，历任莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司办公室负责人，现任莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司监事。

监事（职工代表）：黄政平，男，1989 年 9 月出生，大专学历，2007 年 12 月参加工作，历任莆田市城厢区城乡建设投资有限公司职员，现任莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司职员。

3、高级管理人员

总经理：俞清，请参见本节“公司董事、监事、高级管理人员简介”中“1、副董事长”所述。

（三）公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人的董事、监事及高级管理人员无国家公务员和合并范围外单位兼职领薪的情况，符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《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》及《公司章程》的相关规定。

（四）发行人高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在持有发行人股份或债券的情形。

（五）发行人高级管理人员遵守法律法规情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无违法违规情况，董事、监事、高管的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。发行人董事、监事、高管不存在公务员兼职领薪的情形，符合相关法律法规规定。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人是城厢区城市基础设施重要的建设主体，具有区域垄断地位，主要负责城厢区范围内的征地拆迁、基础设施建设、城市更新和旧城改造、安置房建设和销售以及环境卫生服务等。从收入构成上看，发行人主营业务包括代建管理业务、征迁服务业务、卫生服务业务、项目建设业务、公墓出售及管理业务和安置房出售业务。

2021年至2024年9月末，发行人营业收入分别为157,430.09万元、134,028.77万元、104,289.24万元、147,072.42万元，其中主营业务收入分别为156,155.02万元、113,857.76万元、100,012.71万元和140,225.94万元，占当期营业收入比重分别为99.19%、84.95%、95.90%、95.34%。最近三年及一期，发行人营业收入较为稳定。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

公司主营业务收入情况								
单位：万元、%								
业务板块名称	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建管理费收入	2,191.36	1.56%	4,348.95	4.35%	1,167.45	1.03%	1,525.76	0.98%
拆迁项目收入	13,237.41	9.44%	18,889.18	18.89%	9,014.00	7.92%	35,234.64	22.56%
卫生服务收入	74.74	0.05%	404.43	0.40%	522.66	0.46%	479.43	0.31%
项目建设收入	29,048.59	20.72%	75,953.75	75.94%	103,130.42	90.58%	118,915.18	76.15%
公墓出售及管理收入	165.65	0.12%	416.4	0.42%	23.23	0.02%	-	-
安置房出售收入	95,508.18	68.11%	-	-	-	-	-	-
合计	140,225.94	100.00%	100,012.71	100.00%	113,857.76	100.00%	156,155.02	100.00%

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

公司主营业务毛利润情况								
单位：万元、%								
业务板块名称	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建管理费收入	2,191.36	15.09%	4,340.89	29.11%	1,146.12	8.20%	1,466.56	8.09%
拆迁项目收入	954.05	6.57%	1,361.39	9.13%	649.66	4.65%	2,539.43	14.01%
卫生服务收入	-209.65	-1.44%	-53.96	-0.36%	42.20	0.30%	-35.86	-0.20%
项目建设收入	3,522.00	24.25%	8,906.76	59.74%	12,196.05	87.28%	14,151.55	78.09%
公墓出售及管理收入	104.72	0.72%	354.72	2.38%	-60.78	-0.43%	-	-
安置房出售收入	7,963.32	54.82%	-	-	-	-	-	-
合计	14,525.79	100.00%	14,909.80	100.00%	13,973.26	100.00%	18,121.69	100.00%

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况				
单位：%				
业务板块名称	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
代建管理费收入	100.00%	99.81%	98.17%	96.12%

拆迁项目收入	7.21%	7.21%	7.21%	7.21%
卫生服务收入	-280.49%	-13.34%	8.07%	-7.48%
项目建设收入	12.12%	11.73%	11.83%	11.90%
公墓出售及管理收入	63.22%	85.19%	-261.66%	-
安置房出售收入	8.34%	-	-	-
综合毛利率	10.36%	14.91%	12.27%	11.60%

1. 主营业务收入结构及趋势

2021 年-2024 年 9 月末，发行人分别实现主营业务收入分别为 156,155.02 万元、113,857.76 万元、100,012.71 万元、140,225.94 万元。发行人主营业务收入包括代建管理、征迁业务、卫生服务、项目建设收入、公墓出售及管理收入和安置房出售收入六大板块收入。

2022 年主营业务收入较 2021 年减少 42,297.26 万元，降幅为 27.09%，主要系当年系拆迁项目收入减少所致。2023 年主营业务收入较 2022 年减少 13,845.05 万元，降幅为 12.16%，主要系沟头项目接近完工且无新增自建项目所致。

从收入构成来看，代建管理收入 2021 年-2024 年 9 月末分别为 1,525.76 万元、1,167.45 万元、4,348.95 万元、2,191.36 万元，占比分别为 0.98%、1.03%、4.17%和 1.56%。2022 年相比 2021 年减少 23.48%，主要系新增代建项目较去年略有减少，存量代建项目陆续完工移交所致。2023 年较 2022 年增加 3,181.5 万元，主要系代建项目增加所致。

2021 年-2024 年 9 月末，征迁项目收入分别为 35,234.64 万元、9,014.00 万元、18,889.18 万元、12,283.37 万元，占比分别为 78.86%、22.56%、7.92%、18.11%、9.44%。2022 年较 2021

年收入下降 26,220.64 万元，主要系 2022 年度受经济下行影响，征迁服务业务需求下降所致。2023 年较 2022 年增加 9,875.18 万元，增幅为 109.55%，主要系莆田市城厢区樟塘片区一期改造征迁项目及城厢区月塘南片区改造项目征迁收入增加所致。虽然近两年受经济周期影响该板块业务收入有所波动，但随着经济逐步稳定，未来随着城市发展的进程继续加快，以及在稳增长的宏观政策调控下，征迁服务业务将会继续保持业务持续性，保证公司未来征迁服务业务收入确认及回款的确定性。

2021 年-2024 年 9 月末，项目建设收入分别为 118,915.18 万元、103,130.42 万元、75,953.75 万元、29,048.59 万元，占比分别为 76.15%、90.58%、72.83%和 20.72%。2023 年项目建设收入比 2022 年减少 27,176.67 万元，下降幅度 26.35%，主要系建设项目逐步完工，带来的收入下降。未来随着城市的进一步发展，保障房项目建设将持续增加，保证公司未来项目建设收入的持续稳定性。

卫生服务收入占比较低且总体较为稳定。

公墓出售及管理收入占比较低。

2024 年 1-9 月，实现安置房出售收入 95,508.18 万元，占主营业务收入 68.11%。

2. 主营业务成本结构及趋势

2021 年-2024 年 9 月末，发行人主营业务成本分别为 138,033.34 万元、99,884.50 万元、85,102.91 万元、125,700.14 万元。近三年，主营业务成本随着主营业务收入呈波动趋势。

其中代建管理费成本 2021 年-2024 年 9 月末分别为 59.20 万元、21.33 万元、8.06 万元、0 万元，占主营业务成本比例分别为 0.04%、0.02%、0.01%、0.00%，2022 年较 2021 年成本减少 37.87 万元，2023 年较 2022 年成本减少 13.27 万元。整体代建业务管理成本较小，占总成本比重较低。

征迁服务业务成本 2021 年-2024 年 9 月末分别为 32,695.21 万元、8,364.34 万元、17,527.79 万元、12,283.37 万元，占主营业务成本比例分别为 23.69%、8.37%、20.60%、9.77%；2022 年相比 2021 年成本下降 74.42%，主要系征迁服务业务收入继续减少，带动业务成本减少所致。2023 年较 2022 年成本增加 9,163.45 万元，增幅为 109.55%，主要系征迁服务收入增加，带动业务成本同步增加所致。

项目建设业务成本 2021 年-2024 年 9 月末分别为 104,763.63 万元、90,934.37 万元、67,046.99 万元、25,526.59 万元，占主营业务成本比例分别为 75.90%、91.04%、78.78%、20.31%；2023 年较 2022 年成本下降 23,887.38 万元，降幅为 26.27%，主要系建设项目逐步完工，带来的成本下降所致。

安置房出售业务成本 2024 年 1-9 月为 87,544.86 万元，占主营业务成本比例为 69.65%。

卫生服务成本占比较低且总体较为稳定。公墓出售及管理业务板块成本占比较低。

3.毛利润结构及趋势

2021 年-2024 年 9 月末，发行人主营业务毛利润分别为 18,121.69 万元、13,973.26 万元、14,909.80 万元、14,525.79 万元；2022 年毛利润较 2021 年下降 22.89%，主要系征迁服务业务减少所致。2023 年较 2022 年增加 936.54 万元，增幅为 6.70%，主要系代建管理费收入增加所致。

2021 年-2024 年 9 月末代建管理业务板块毛利润分别为 1,466.56 万元、1146.12 万元、4,340.89 万元、2,191.36 万元，占发行人业务毛利的 8.09%、8.20%、29.11%、15.09%。2022 年毛利润较 2021 年减少 21.85%，主要系代建项目减少所致。2023 年毛利润较 2022 年增加 3,194.76 万元，增幅为 278.75%，主要系代建项目增加所致。

2021 年-2024 年 9 月末征迁服务业务板块毛利润分别为 2,539.43 万元、649.66 万元、1,361.38 万元和 954.05 万元，占发行人主营业务毛利润的 14.01%、4.65%、9.13%、6.57%。2022 年毛利润较 2021 年下降 74.42%，主要系征迁服务业务减少所致。2023 年毛利润较 2022 年增加 711.72 万元，增幅为 109.55%，主要系莆田市城厢区樟塘片区一期改造征迁项目及城厢区月塘南片区改造项目征迁服务收入增加所致。

2021 年-2024 年 9 月末建设项目业务板块毛利润分别为 14,151.55 万元、12,196.05 万元、8,906.76 万元、3,522.00 万元，占发行人业务毛利的 78.09%、87.28%、59.74%、24.25%。2022 年毛利润较 2021 年下降 13.82%，主要系沟头项目建设投入较去年减少，建设收入下降所致。2023 年毛利润较 2022 年减少

3,289.29 万元，降幅为 26.97%，主要系沟头项目接近完工且无新增项目所致。

2024 年 9 月末卫生服务业务板块毛利润-209.65 万元，占比较低。

2024 年 9 月末公墓出售及管理业务板块毛利润 104.72 万元，占比较低。

2024 年 9 月末安置房出售业务板块毛利润 7,963.32 万元，占发行人主营业务毛利润的 54.82%。

总体来看，发行人毛利润的波动基本为征迁业务与项目建设的业务量在不同年度波动所致。

4.毛利率趋势

2021 年-2024 年 9 月末，发行人主营业务综合毛利率分别为 11.60%、12.27%、14.91%、10.36%，变化主要系不同业务的业务量比例波动所致。2022 年主营业务综合毛利率较 2021 年上升 0.67 个百分点，主要系毛利率较低的征迁业务减少所致。2023 年主营业务综合毛利率较 2022 年上升 2.64%，主要系毛利率较高的代建管理费收入增加所致。

2021 年-2024 年 9 月末，征迁服务业务板块毛利率近三年及一期保持稳定，代建管理服务业务毛利率有所上升，主要是不同代建项目毛利率不同所致。项目建设收入毛利率整体保持稳定。

（三）主要业务板块

发行人作为城厢区城市基础设施重要的建设主体，从收入构成上看，发行人主营业务包括代建管理业务、征迁服务业务、卫生服务业务和项目建设业务。

1.代建管理业务

（1）运营模式

发行人是莆田市城厢区重要的市政工程建设主体。城厢区人民政府同意将重点工程建设和管理职能授权给公司，由公司负责所有重点工程项目的建设管理、统一核算，政府相关部门主业方就代建项目与公司签订代建协议约定代建管理费用率，项目资金全额由业主提供。

近年来，莆田市城厢区城市化进程不断加快，城市基础设施行业发展迅速，发行人作为城厢区最大的城市基础设施项目的建设主体，主要承担莆田市城厢区各类配套基础设施的建设职能。发行人基础设施业务实行代建管理模式，发行人及其下属公司接受政府相关部门业主的委托，对城厢区范围内的城市基础设施项目进行项目建设管理，建设资金由区财政统筹安排，发行人负责建设项目涉及的前期手续、工程建设管理、工程竣工验收、工程资料收集归档、工程保修等的组织、协调、控制和管理工作。按照项目进度收取代建管理费，项目管理费基数按项目建设总成本计取。

市政道路基础设施及配套管网工程主要由公司本部、子公司城厢交投、八达市政、城厢水利和城厢排水负责，委托方为城厢区交通运输局、城厢区住房和城乡建设局。各子公司业务

分工较为明确，具体而言，城厢交投主要负责县道建设、安保及绿化等；八达市政主要负责城市支路的建设；城厢水利主要负责城区内及周边包括河道整治、景观提升等在内的水利环境综合整治；排水公司主要负责城区内污水管道清淤疏通、雨污分流改造、暴雨抢险等工作。

城市更新、危旧房改造、老旧小区建设、安置房等项目主要由公司本部、莆田市城鑫建设投资有限公司（以下简称“城鑫建设”）负责，委托方分别为城厢区住房和城乡建设局、城厢经发。具体分工来看，公司本部项目包括城市更新、危旧房改造、老旧小区和安置房建设，城鑫建设主要负责老旧小区改造项目。

（2）会计处理方式

公司收到业主专项代建资金，借：银行存款，贷：专项应付款。

公司进行项目建设，借：其他非流动资产-代建项目，贷：银行存款。每年末按业主确认的管理费确认收入，借：应收账款，贷：主营业务收入，项目完工进行竣工验收，借：专项应付款，贷：其他非流动资产-代建项目。

（3）业务开展情况

表 2021 年-2024 年 9 月末公司代建管理费收入明细

单位：万元

年份	项目名称	确认收入金额
	城厢区木兰铁岭片区改造项目	32,000.64

2024 年 1-9 月	城厢区老旧小区改造工程前期费用	2,225.69
	城厢区文献北片区城市更新建设项目	12,119.66
	城厢区县委 300 套周边片区改造项目	495.59
	滨海大道沿线灌排渠整治工程	406.16
	城厢区市政维护工程	338.72
	城厢区第二实验小学分校建设工程	293.34
	篁山溪防洪排涝工程（一标、二标、三标、四标、田厝片）	155.37
	城厢区南门学校集资房改造项目	149.13
	洒华郊野公园配套道路工程	132.59
	城厢区绶溪综合片区开发建设样板-绶溪无障碍子样板建设工程	131.94
	坂头东片区路网工程	128.00
	城厢区 12 座泵站运行维护服务项目	104.16
	顶墩实验学校大门至荔园东路段道路	99.80
	其他项目	360.90
	合计	49,141.70
2023 年	城厢区文献北片区城市更新建设项目	1,688.06
	城厢区木兰铁岭片区改造项目	1,454.60
	莆田市城厢区县道 X282 灵川至华亭公路工程	350.09
	城厢区南园小区及周边配套设施改造工程（二期）-市政道路	115.18
	国道 G228 线城厢东进至笏枫公路段工程	72.19
	万达南片区周边道路建设工程（一期）	55.68
	坂头东片区路网工程	38.94
	莆田市城厢区政府修缮工程	37.67
	城厢区南园小区及周边配套设施改造工程（周边房屋）	30.38
其他项目	506.16	

	合计	4,348.95
2022 年	X282 灵华线	292.73
	城厢区第二实验小学分校建设工程	94.42
	坂头东片区路网工程	69.96
	莆田市城厢区顶墩实验学校及幼儿园建设项目（二期）	57.90
	莆田市城厢区职业技术学校建设工程-莆田科技职业技术学校第一期扩建	48.34
	莆田第三中学综合楼建设项目	47.25
	灵川镇中心卫生院综合大楼建设项目	46.72
	城厢区县委 300 套周边片区改造项目	43.91
	城厢区河滨路周边小区改造项目	31.96
	城厢区灵川中心幼儿园教学综合楼改建工程	26.21
	其他项目	408.06
	合计	1,167.45
	2021 年	污水项目
X282 灵华线		287.72
笏枫公路		82.34
新度-筱塘开断进木兰 110KV 线路工程揽化项目		61.18
莆田学院北区出让土地周边市政道路工程		46.05
城厢区顶黄路及附属桥涵工程		41.11
城厢区龙桥社区老旧小区及周边配套设施改造工程		34.84
城厢区泗华路拓宽改造工程		29.75
其他项目		374.86
合计		1,525.77

截至 2024 年 9 月末，公司主要在建的市政工程代建项目总投资合计万元，已投资万元，尚需投资万元。

表 截至 2024 年 9 月末公司主要在建市政工程代建项目情况

单位：万元

在建项目名称	建设期间	项目总投资	项目已投	尚需投资
城厢区文献北片区城市更新建设项目	2023~2026	626,823.78	188,047.00	438,776.78
城厢区木兰铁岭片区改造项目	2022~2026	640,818.56	275,551.00	365,267.56
莆田市城厢区县道 X282 灵川至华亭公路工程	2017~2024	91,167.31	59,135.51	32,031.80
城厢区南园小区及周边配套设施改造工程（二期）-市政道路	2022~2024	8,993.61	5,500.00	3,493.61
国道 G228 线城厢东进至笏枫公路段工程	2022~2025	27,865.00	4,000.00	23,865.00

合计		1,395,668.26	532,233.51	863,434.75
----	--	--------------	------------	------------

截至 2024 年 9 月末，公司拟建的市政工程代建项目主要有 2 个，计划总投资合计 7,388.72 万元。

表 截至 2024 年 9 月末公司主要拟建市政工程项目情况

单位：万元

	拟建项目名称	项目计划总投	2024 年投资计划
1	荔园路过街天桥（霞林段）	1,394.60	659.41
2	洒华郊野公园配套道路工程	5,994.12	2,000.00
	合计	7,388.72	2,659.41

2. 征迁服务业务

（1）运营模式

发行人作为区内一级土地征迁服务的主要企业，承担着老城区的拆迁改造任务和土地整理工作。发行人根据区政府的规划，与区经发公司签订征迁服务协议，负责片区内的拆迁及补偿服务。征地拆迁业务主要由公司本部、城厢国投、华太投资负责，承接区内因进行片区改造、城市更新、安置房、市政道路基础设施建设等所需的征地拆迁项目。具体模式为：公司本部、城厢国投和华太投资分别与莆田市城厢区经济发展集团有限公司（以下简称“城厢经发”）签订项目合作协议，负责征地拆迁事宜，协议范围内拆迁资金由公司负责筹集，征迁服务业务收入按进度进行项目结算，各项目合同金额按照甲方验收项目审定后的项目成本加成 8% 确定。

（2）会计处理方式

项目征迁，借：合同履行成本，贷：应付账款/银行存款。
确认当期收入，借：合同结算—收入结转，贷：主营业务收

入，借：主营业务成本、贷：合同履行成本。结算合同价款，借：应收账款、贷：合同结算—价款结算。实际收到合同价款，借：银行存款、贷：应收账款。

（3）业务开展情况

根据上述业务模式，2021 年-2024 年 9 月末，发行人征迁服务业务分别实现收入 35,234.64 万元、9,014.00 万元、18,889.18 万元、13,237.41 万元。

表 发行人 2021 年-2024 年 9 月末土地征迁服务项目结算情况

单位：万元

序号	项目名称	已投资额	已确认收入	已回款金额
1	莆田市城厢区樟塘片区一期改造征迁项目	143,875.48	155,050.27	79,583.26
2	莆田市城厢区洋西村整村改造项目	6,017.57	6,484.95	6,250.11
3	莆田市城厢区鲤鱼山片区二期改造项目	6,468.91	6,971.35	7,001.24
4	莆田市城厢区顶墩下黄片区改造项目	30,509.99	32,879.70	18,633.39
5	莆田市城厢区万达南片区改造建设项目	81,077.14	87,374.39	56,082.89
6	城厢区月塘南片区改造项目	82,725.68	89,150.98	85,180.59
	合计	350,674.77	377,911.64	252,731.48

注：2022 年底由于华太公司不在并表范围，华太公司主要征迁项目莆田市城厢区霞林片区拆迁项目、城厢区板头东片区项目改造征迁项目和莆田市城厢区洋西片区改造征迁等项目也相应划出。

截至 2024 年 9 月末，公司没有拟征迁项目。

3.卫生服务业务

（1）运营模式

发行人卫生服务业务主要是环卫收入，主要由下属子公司莆田市城厢区环境卫生服务有限公司负责。主要为城厢区全区

提供道路清扫保洁、河道保洁、环卫设施设备管理、绿化养护、市政维护和垃圾清运服务。城厢环卫按月向城厢区环卫处提交服务费支付申请，城厢区环卫处收到申请后一定时间内向城厢环卫支付服务费。城厢环卫处每年向城厢区财政局提交年度预算报告，区域内环卫支出纳入财政预算，由财政统筹安排。

（2）会计处理方式

公司子公司卫生环境公司提供环境卫生服务，公司根据提供的服务按时间期间同政府结算后确认收入。借：银行存款/应收账款，贷：主营业务收入、贷：应交税费-销项税。

（3）业务开展情况

2021 年-2024 年 9 月末，发行人卫生服务业务分别实现收入 479.43 万元、522.66 万元、404.43 万元、74.74 万元。

4.项目建设业务

（1）运营模式

公司从事工程项目建设业务系受莆田市城厢区经济发展有限公司委托进行工程项目建设。该类项目由公司进行建设，建设完毕后交付业主，同时合同约定按进度支付项目款。建设服务为一段时间内履行的履约义务。这些服务收入按照履行履约义务的投入确认履约进度。管理层评估后认为按照客户确认的项目投入以及合同约定的成本加成率确认收入。

（2）会计处理方式

项目建设，借：合同履行成本，贷：应付账款。确认当期收入，借：合同结算—收入结转、贷：主营业务收入，借：主营业务成本、贷：合同履行成本。结算合同价款，借：应收账款、贷：合同结算—价款结算。实际收到合同价款，借：银行存款、贷：应收账款。

（3）业务开展情况

2021 年-2024 年 9 月末，发行人项目建设收入分别为 118,915.18 万元、103,130.42 万元、79,096.41 万元、29,048.59 万元。

表 2021 年-2024 年 9 月末公司项目建设收入情况

单位：万元

项目名称	建设期间	项目总投资	项目已投	已确认收入	已回款金额
莆田市城厢区沟头片区城市更新项目	2021.1.18-2023.12.31	484,395.03	308,621.99	351,092.90	266,000.00
合计	-	484,395.03	308,621.99	351,092.90	266,000.00

5.公墓出售及管理业务

（1）运营模式

公司为客户提供公墓管理，每年收取管理服务费。

（2）会计处理方式

①公墓出售业务：公墓销售确认收入，借：应收账款，贷：主营业务收入，应交税费—增值税—销项税。

②公墓管理业务：公墓管理费确认收入，借：应收账款，贷：主营业务收入，应交税费—增值税—销项税。公墓管理成本归集，借：主营业务成本，贷：应付职工薪酬，应付账款。

（3）业务开展情况

2023 年-2024 年 9 月末，发行人公墓出售及管理收入为 416.40 万元和 165.65 万元。

6.安置房出售业务

1) 运营模式

公司房产销售业务主要经营主体为莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司，主要包括经济适用房及商品房等物业出让。经济适用房业务模式为自建自销，公司自筹资金建设，建成后以评估价格为基准价格向符合准购条件的对象销售经济适用房等保障性住房。由于经济适用房业务具有公益性特点，在定价时主要根据政府有关于房屋拆迁安置有关政策规定，确定安置房销售价格。

（2）会计处理方式

发行人所有动迁房批准文件齐全后，组织项目正式施工，根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付工程建设款，计入“存货—开发成本”，按立项名称建立二级明细。等动迁房建设完成并验收通过后，转入“存货—开发产品”，进入实际安置程序。

发行人根据实际安置情况开具销售发票后，确认“主营业务收入-安置房销售收入”，同时计“应收账款”。在实际交付时，收取动迁房购买资金，冲减“应收账款”。确认收入的同时结转安置房成本，计入“主营业务成本-安置房销售成本”，同时调减“存货—开发产品”。

现金流量表项目会计处理：发行人根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付的工程资金，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到安置房购买资金时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

公司动迁房的销售对象为市政规划过程中产生的有动迁安置需求的居民，公司直接与动迁户签订房屋销售合同，动迁户以指导价格购买动迁房。由于动迁房属于市政民生工程，销售价格通常低于市场公允售价或建造成本。为保障动迁房的利润水平，财政以房差款的形式拨付至公司给予补贴。

（3）业务开展情况

2024 年 1-9 月，发行人安置房出售业务收入为 95,508.18 万元。

（四）发行人行业地位和竞争优势

1.发行人在行业中的地位

发行人是城厢区唯一的区级城投公司，是城厢区政府重点扶持的城市基础设施建设主体，主要承担城厢区城市基础设施，重点区域土地征迁，以及保障性安居工程建设和维护等任务，在城厢区基础设施建设、土地整理开发、市政工程建设领域具有重要地位。

截至 2024 年 9 月末，发行人资产总额 1,547,887.47 万元，负债总额 1,113,491.17 万元，所有者权益 434,396.31 万元。

2024 年 1-9 月，该公司实现营业收入 147,072.42 万元，净利润 4,140.08 万元。

自成立以来，发行人一直受到城厢区政府以及各金融机构的大力支持，其业务发展与城厢区经济的整体发展密不可分，发行人在城厢区土地征迁、市政工程建设、基础设施建设业务、保障房业务方面都作出了巨大贡献。作为城厢区最重要的国有独资平台，发行人拥有大量优质资源和政策支持，在行业垄断、融资能力、人才引进等方面具有得天独厚的优势，发挥着不可替代的作用。发行人近年来经营规模和综合实力不断壮大，在土地征迁、市政工程建设等投资领域的竞争力已经形成，随着城厢区经济的持续发展，发行人将迎来良好的发展机遇。

2. 竞争优势

（1）突出的区位优势

发行人所在的莆田市地处福建沿海中部，是“海上和平女神”妈祖圣地，在全世界 42 个国家和地区妈祖信众有 3 亿多，目前莆田已举办了三届世界妈祖文化论坛。莆田人居环境优越，交通发达。主城区拥有 65 平方公里的城市生态绿心、6 万亩的荔枝林带，森林覆盖率达 60.05%；城市内河水系发达，饮用水源地水质达到国家二级标准；空气质量连续多年居全国、全省前列。福厦铁路、向莆铁路贯穿全境，湄洲湾港口铁路支线已投入使用；福厦高速、沈海复线、莆永高速、湄渝高速形成“两纵两横”格局；妈祖机场也正在谋划建设。

表 莆田市地区经济指标

单位：亿元

指标	2023 年	2022 年	2021 年
地区生产总值	3,070.73	3,116.25	2,882.96
一般公共预算收入	162.81	151.05	153.8
人均 GDP	96,291	96,780	89,792

2023 年莆田市实现地区生产总值 3,070.73 亿元，莆田市常住人口为 317.9 万人。莆田市三次产业结构由 2020 年的 4.7:52.3:43.0 调整为 2023 年的 4.8:49.0:46.2，第二产业比重占据主导地位。近年来莆田市人均 GDP 有所波动，但仍处较高水平，2021-2023 年末人均 GDP/全国人均 GDP 分别为 110.89%、112.93%、107.76%。

城厢区为莆田市辖区，位于莆田市中心区域，城厢区交通较为便捷，距离厦门高崎机场车程约 2 小时、福州长乐机场约 1 小时，境内福厦铁路、324 国道、福泉高速、莆秀高速、莆永高速、城港大道、滨海大道穿境，高等级公路贯通乡镇，已形成较为快捷的立体交通网络。区内有省级工业园区华林经济开发区和太湖工业园两大工业园区，已基本形成鞋服、食品、电子、工艺等四大主导产业。

（2）规范的管理优势

公司具有较为完善、系统的公司治理模式。公司在设立后，进一步完善治理结构，形成了健全的公司组织架构，下设的数个职能部门分工明确、设置合理、决策科学、分配合理。此外，公司拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队

和专业技术人才，能为公司管理及运作提供良好的人力资本支持。

（3）政府支持优势

发行人是城厢区承载土地征迁整理、基础设施建设和安置房建设业务的主体，承担着区内大部分保障房项目的建设。政府一直在项目承接、政策等方面给予公司支持。

公司成立以来取得政府无偿划入安置房、子公司股权及债务转增资本公积规模较大，资本实力明显增强。

（4）良好融资能力

近年来，发行人发挥作为城市基础设施建设业务主体的功能，为城厢区的城市基础设施的发展提供了极大支持。发行人拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，进一步扩大了发行人的业务拓展空间，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

（5）区域专营优势

作为城厢区唯一的城市基础设施行业重要建设主体，依托良好的股东背景、雄厚的资产实力和较强的投融资能力，发行人在城厢区土地征迁及城市基础设施建设行业处于垄断地位，能够保证发行人市场占有率、收入和利润来源稳定。

3. 发行人地域经济状况

城厢区为莆田市辖区，位于莆田市中心区域，东邻荔城区、西接仙游县、北倚涵江区，南靠湄洲湾，是莆田市委、市

政府所在地，也是全市政治中心、文化中心、商贸中心和教育中心，现辖霞林、龙桥、凤凰山三个街道，华亭、东海、灵川、常太四个镇和华林经济开发区（省级经济开发区）。全区总面积 509 平方公里，2023 年城厢区 GDP 为 584.84 亿元，同比增速为 4.0%，GDP 及 GDP 增速在莆田市各区县中分别位居第四与第三，经济发展水平在各区县排名靠后，但整体经济发展态势较好，2023 年城厢区按常住人口计算的人均 GDP 为 10.79 万元，是全国人均 GDP 的 120.75%，三次产业比例从 2021 年的 1.9:37.3:60.8 调整为 2023 年的 1.8:35.5:62.7，经济结构以第三产业为主。

表 城厢区区域经济指标概览

单位：亿元

（亿元）	2023 年	2022 年	2021 年
地区生产总值	584.84	587.08	538.76
一般公共预算收入	22.92	25.41	25.25
一般公共预算支出	33.55	32.29	27.50

（五）发行人战略目标及发展规划

城厢区将围绕市委市政府提出的强产业、兴城市“双轮驱动”，统筹产业集聚集群发展和工业园区转型升级，坚持新城拓展、旧城更新双向发力，进一步提升生态文明建设水平。坚持城乡统筹、融合发展，城乡规划体系更加完善。发行人作为城厢区重要基础设施建设主体，是莆田城厢区重点国有企业，公司把自身发展融入城厢区和莆田市整体发展规划，以城市基础设施建设为重点构建公司发展实体，寻求实体化、集团化发

展，不断增强公司发展后劲，集中力量努力建设成为富有朝气的现代企业集团。

未来几年，发行人计划通过资产整合和资源配置，建立起适应市场竞争的业务体系和规范化的管理体制，形成多元化、多层次的投融资体系和稳健的偿债机制，进一步发挥公司的融资职能。发行人将根据城厢区人民政府的规划和需求，进一步开展城市基础设施建设，推进城市化进程；同时积极增强融资能力，保障城市建设项目的资金需求，增加代建业务的投入；扎实推进保障房建设，持续优化城市空间和功能布局。在未来的发展中，发行人将以城市基础设施投资建设管理、土地征迁服务和保障房建设为主要经营领域，做好城镇资源合理、有效开发，实现公司跨越式发展，努力成为具有较强投融资能力、资源整合能力、管理能力和持续盈利能力的城市建设投融资企业。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

对《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》第十九条、第三十四条内容的核查。

（一）第十九条

发行人所属行业为建筑业，根据建筑业发债企业公开信息统计，2023 年末资产负债率行业平均水平为 60.52%，发行人 2023 年末资产负债率为 67.97%，不存在超过行业平均水平 30% 的情形，不存在《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则

适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》第十九条应加强针对性信息披露和风险提示的情况。

（二）第三十四条

发行人符合地方政府性债务管理的相关规定，不新增地方政府债务。发行人承诺本期债券不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设。

2023 年末，发行人合并范围内的重点关注类资产对资产负债率的影响如下：

项目	扣除重点关注类资产前（万元）	扣除重点关注类资产后（万元）	变动金额（万元）	变动比例
资产合计	1,369,822.30	1,288,813.09	-81,497.03	-5.95%
负债合计	931,041.19	931,041.19	-	0.00%
所有者权益合计	438,781.10	357,284.07	-81,497.03	-18.57%
资产负债率	67.97%	72.27%	4.30%	6.33%

2023 年末，发行人合并范围内的政府性应收类款项占比情况如下：

项目	2023年末（万元）
政府性应收账款金额	34,078.12
其中：应收账款	9,152.55
其他应收款	24,925.57
扣除重点关注类资产后的净资产合计	357,284.07
政府性应收账款占扣除重点关注类资产后的净资产的比例	9.54%

截至 2023 年末，发行人扣除重点关注资产后资产负债率 72.27%；扣除重点关注资产后总资产规模 1,288,325.27 万元，发行人政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例 9.54%，非触发多项《指引 3 号——审核重点关注事项》的弱资质主体，

不存在《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》第三十七条所示情形。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

本部分财务数据来源于发行人 2019-2021 年经审计的财务报告、2022 年经审计的财务报告和 2023 年经审计的财务报告。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年、2022 年、2023 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 CAC 证审字[2022]0325 号、CAC 证审字[2023]0148 号、CAC 证审字[2024]0065 号。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人 2019-2021 年经审计的财务报告、2022 年经审计的财务报告和 2023 年经审计的财务报告、2024 年 9 月未经审计的合并财务报表及附注以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

（一）财务报告编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）会计政策和会计估计变更情况

报告期内发行人无会计政策和会计估计变更。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

控股子公司或孙公司名称	持股比例		纳入合并报表范围的年度
	直接	间接	
莆田市城鑫建设投资有限公司	100.00%		2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	100.00%		2020 年-2024 年 9 月

控股子公司或孙公司名称	持股比例		纳入合并报表范围的年度
	直接	间接	
莆田市城厢区华太基础设施投资有限公司	100.00%		2019-2020 年
莆田市城厢区水利投资有限公司	100.00%		2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区排水建设有限公司	100.00%		2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区环境卫生服务有限公司	100.00%		2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	100.00%		2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区凤凰旅游开发有限公司		100.00%	2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区国信物业服务有限公司		100.00%	2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区绿盛森林资源管理有限公司		100.00%	2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区扶贫开发有限公司		100.00%	2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区好果食品有限公司		100.00%	2020 年-2024 年 9 月
福建省莆田市城厢区东风公墓有限责任公司	100.00%		2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区国信产业投资有限公司		100.00%	2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区建投建设开发有限公司	68.75%		2020 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区宏达安装工程有限公司		100.00%	2023 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区高科建材贸易有限公司	100.00%		2023 年-2024 年 9 月
莆田市城厢区鼎诚物业管理有限公司	100.00%		2023 年-2024 年 9 月
莆田市低空经济开发有限公司		100.00%	2024 年

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1. 合并资产负债表

● 单位：万元

资产	2024/9/30	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
流动资产：				
货币资金	36,663.59	74,801.60	125,485.94	162,132.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		-	
衍生金融资产	-		-	
应收票据	-		-	
应收账款		144,169.08	170,195.32	164,648.36
预付款项	4.49	89.31	179.10	138.96
其他应收款	176,122.90	99,851.07	69,548.01	42,453.56
存货	174,888.20	251,355.87	134,094.48	122,494.01
持有待售的资产	-		-	
一年内到期的非流动资产			-	
其他流动资产	48,531.45	51,213.11	34,235.02	7,185.30
流动资产合计	51,817.74	621,480.05	533,737.87	499,052.91

非流动资产：			-	
债权投资	30,496.31	30,496.31	31,298.12	32,671.47
可供出售金融资产			-	-
持有至到期投资			-	
长期应收款			-	
长期股权投资	55,953.14	55,393.14	55,405.45	55,662.50
其他权益工具投资	2,450.27	2,450.27	2,469.49	2,429.62
投资性房地产	239,000.76	245,086.04	235,453.52	253,597.68
固定资产	1,225.36	942.35	995.15	942.33
在建工程	272,120.54	194,297.74	126,613.12	41,710.93
生产性生物资产	-		-	
油气资产	-		-	
无形资产	34,638.77	36,079.34	38,002.97	13.86
开发支出			-	
商誉			-	
长期待摊费用			-	
递延所得税资产	3,996.98	2,001.00	1,331.87	1,701.88
其他非流动资产	224,527.86	181,596.06	184,551.87	171,874.56
非流动资产合计	864,409.99	748,342.25	676,121.56	560,604.84
资产总计	1,547,887.47	1,369,822.30	1,209,859.43	1,059,657.75
流动负债：			-	
短期借款	1,000.00		-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	
衍生金融负债			-	
应付票据			-	
应付账款	40,252.27	50,522.46	12,067.37	42.83
预收款项	717.54	513.45	471.59	279.82
合同负债	341.44	1,893.45	279.81	357.30
应付职工薪酬	26.56	18.80	12.69	47.00
应交税费	20,147.71	16,359.44	14,719.04	13,441.09
其他应付款	76,683.04	67,523.47	68,697.87	82,574.15
持有待售的负债			-	
一年内到期的非流动负债	95,197.64	28,918.06	17,668.69	5,416.00
其他流动负债	14.86	157.19	21.17	10.72
流动负债合计	234,381.05	165,906.33	113,938.22	102,168.91
非流动负债：			-	
长期借款	365,596.35	316,281.57	207,849.04	101,192.75
应付债券	51,612.25	46,106.87	-	
长期应付款	457,135.38	383,772.07	429,808.98	396,256.72
递延收益	60.22	76.74	91.72	109.72
递延所得税负债	13,261.40	13,762.61	13,998.74	14,399.79
其他非流动负债	5,135.00	5,135.00	5,135.00	5,135.00
非流动负债合计	879,110.12	765,134.87	656,883.48	517,093.98
负债合计	1,113,491.17	931,041.19	770,821.70	619,262.89
所有者权益：			-	
实收资本	29,800.00	11,100.00	11,100.00	5,000.00
资本公积	356,572.63	356,572.63	352,072.63	351,637.42

减：库存股			-	
其他综合收益	36,369.34	37,831.53	37,067.73	37,409.53
盈余公积	4,825.87	4,825.87	4,338.51	3,207.72
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	1,692.32	23,822.63	34,460.13	43,140.19
归属于母公司所有者权益合计	429,260.16	434,152.65	439,038.99	440,394.86
少数股东权益	5,136.15	4,628.45	-1.27	
所有者权益合计	434,396.31	438,781.10	439,037.72	440,394.86
负债和所有者权益总计	1,547,887.47	1,369,822.30	1,209,859.43	1,059,657.75

2.合并利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业收入	147,072.42	104,289.24	134,028.77	157,430.09
减：营业成本	131,378.89	86,733.58	118,685.42	138,258.76
税金及附加	1,702.42	910.04	673.33	293.31
销售费用				
管理费用	2,991.71	3,480.58	1,527.47	798.95
研发费用			-	
财务费用	5,039.05	4,122.56	1,766.36	2,373.73
其中：利息费用	6,131.69	4,933.12	2,153.76	2,766.11
利息收入	1,095.58	813.61	389.93	396.29
加：其他收益	19.29	16.49	20.99	42.99
投资收益（损失以“-”号填列）	31.94	53.18	-250.58	630.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-323.47	-281.00	630.61
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-41.44	-1,942.14	-272.77	-549.56
信用减值损失	-250.15	-1,596.63	-815.69	-938.51
资产减值损失			-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,719.99	5,573.38	10,058.14	14,890.88
加：营业外收入	29.63	7.39	35.02	9.68
减：营业外支出	200.23	224.43	228.43	210.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,549.39	5,356.34	9,864.72	14,689.72
减：所得税费用	1,409.31	856.79	1,549.93	3,967.03

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,140.08	4,499.55	8,314.80	10,722.70
（一）按经营持续性分类			-	
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,140.08	4,499.55	8,314.80	10,722.70
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-	
（二）按所有权归属分类			-	
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,632.38	3,769.83	8,316.06	10,722.70
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	507.70	729.72	-1.27	
六、其他综合收益的税后净额	-1,462.18	763.80	-341.80	22.24
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,462.18	763.80	-341.80	22.24
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-14.42	8.90	22.24
1.重新计量设定受益计划变动额			-	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			-	
3.其他权益投资公允价值变动		-14.42	8.90-	22.24
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-1,462.18	778.22	-350.71	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			-	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			-	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			-	

4.现金流量套期损益的有效部分			-	
5.外币财务报表折算差额			-	
6.其他		778.22	-350.71	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-	
七、综合收益总额	2,677.90	5,263.35	7,972.99	10,744.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,170.20	4,533.63	7,974.26	10,744.94
归属于少数股东的综合收益总额	507.70	729.72	-1.27	

3.合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021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	92,838.46	121,197.66	167,409.78	308,788.21
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-5,205.22	822.50	410.99	28,019.95
经营活动现金流入小计	87,633.24	122,020.16	167,820.77	336,808.16
购买商品、接受劳务支付的现金	123,183.75	272,541.84	133,841.30	264,662.46
支付给职工以及为职工支付的现金	1,500.02	1,689.35	1,306.43	636.15
支付的各项税费	1,873.36	2,466.18	14,756.39	189.09
支付其他与经营活动有关的现金	73,675.78	11,608.43	47,876.11	505.34
经营活动现金流出小计	200,232.91	288,305.79	197,780.23	265,993.04
经营活动产生的现金流量净额	-112,599.67	-166,285.63	-29,959.46	70,815.12
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	100.00	2,000.00
取得投资收益收到的现金	31.94	37.83	30.42	-

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,940.37	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-2,503.15
收到其他与投资活动有关的现金	-	218.34	1,030.16	823.75
投资活动现金流入小计	3,972.31	256.17	1,160.58	320.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,444.89	71,673.51	111,851.57	18,215.24
投资支付的现金	560.00	649.00	135.00	100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-548.53	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,289.12	185.16	10,501.83
投资活动现金流出小计	79,004.89	73,611.63	111,623.20	28,817.06
投资活动产生的现金流量净额	-75,032.59	-73,355.46	-110,462.62	-28,496.46
三、筹资活动产生的现金流量：			-	
吸收投资收到的现金	18,700.00	3,400.00	6,100.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	3,400.00	-	-
取得借款收到的现金	91,894.68	135,151.43	115,491.19	47,000.00
发行债券收到的现金	5,661.39	47,178.97	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	85,731.50	40,000.00	20,000.00	-
筹资活动现金流入小计	201,987.57	225,730.40	141,591.19	47,000.00
偿还债务支付的现金	10,761.82	6,780.40	6,872.50	7,302.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,403.06	18,478.07	18,019.09	2,766.11
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	11,328.44	11,682.14	12,924.30	-

筹资活动现金流出小计	52,493.33	36,940.60	37,815.89	10,068.61
筹资活动产生的现金流量净额	149,494.24	188,789.80	103,775.30	36,931.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	
五、现金及现金等价物净增加额	-38,138.01	-50,851.30	-36,646.79	79,250.05
加：年初现金及现金等价物余额	74,763.29	125,614.59	162,132.72	82,882.68
六、年末现金及现金等价物余额	36,625.28	74,763.29	125,485.94	162,132.72

发行人最近三年的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1. 母公司资产负债表

单位：万元

资产	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				
货币资金	15,393.89	34,118.81	64,124.20	102,524.16
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	233,618.81	135,888.89	158,980.59	154,181.56
预付款项	0.06	0.20	178.54	138.70
其他应收款	185,085.94	160,292.97	86,644.60	29,906.12
存货	172,276.27	251,355.87	133,797.04	122,494.01
持有待售的资产			-	
一年内到期的非流动资产	-		-	
其他流动资产	39,713.00	47,744.84	3,390.23	7,185.30
流动资产合计	648,699.89	629,401.59	477,632.21	416,429.85
非流动资产：				
债权投资	28,209.98	28,209.98	29,093.45	29,436.63
可供出售金融资产			-	-
持有至到期投资			-	
长期应收款			-	
长期股权投资	257,387.57	252,127.57	252,379.74	237,755.10
投资性房地产	106,421.59	106,421.59	108,137.98	126,262.70
固定资产	56.69	54.93	30.92	35.55
在建工程	11,807.88	10,893.92	-	
生产性生物资产			-	
油气资产			-	

无形资产	2.15	0.21	0.26	
开发支出			-	
商誉			-	
长期待摊费用			-	
递延所得税资产	869.88	807.85	462.63	261.19
其他非流动资产	22,807.03	20,259.21	9542.47	3,603.00
非流动资产合计	427,562.78	418,775.27	399647.46	397,354.16
资产总计	1,076,262.66	1,048,176.86	877279.67	813,784.02
流动负债：			-	
短期借款			-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	
应付票据			-	
应付账款	30,885.58	44,606.92	41.50	13.17
预收款项	0.45	8.64	0.46	-
合同负债	160.31	160.31	160.31	342.91
应付职工薪酬	0.07	0.00	5.08	47.00
应交税费	17,184.66	14,318.07	12425.22	11,002.46
其他应付款	92,695.50	84,665.31	85558.09	107,024.77
持有待售的负债			-	
一年内到期的非流动负债	51,296.71	9,465.74	100.00	
其他流动负债	14.43	14.43	14.43	10.29
流动负债合计	192,237.70	153,239.41	98305.08	118,440.60
非流动负债：	-	-	-	
长期借款	181,130.00	210,750.00	119700.00	30,000.00
应付债券	51,612.25	46,106.87	-	
长期应付款	213,709.19	201,761.88	215187.81	222,171.94
递延收益	-	-	-	
递延所得税负债	1,667.36	1,667.36	1813.78	2,090.36
其他非流动负债	-		-	
非流动负债合计	448,118.80	460,286.11	336701.59	254,262.30
负债合计	640,356.51	613,525.52	435006.67	372,702.91
所有者权益：	-		-	
实收资本	29,800.00	11,100.00	111,00.00	5,000.00
资本公积	402,143.89	402,143.89	400,554.90	400,554.90
减：库存股			-	
其他综合收益	2,692.56	2,692.56	2776.80	3,127.50
盈余公积	-4,825.87	4,825.87	4338.51	3,207.72
未分配利润	3,556.17	13,889.01	23502.79	29,190.99
所有者权益合计	435,906.16	434,651.34	442,273.00	441,081.11
负债和所有者权益总计	1,076,262.66	1,048,176.86	877,279.67	813,784.02

2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	137,968.68	96,543.72	131,429.18	153,938.52
减：营业成本	125,426.27	85,556.98	117,611.42	137,048.55
税金及附加	49.39	117.62	292.55	203.25
销售费用	-			
管理费用	479.79	498.86	377.40	224.43
研发费用	-	0.00	-	
财务费用	577.39	355.23	-99.57	-200.56
其中：利息费用	624.42	460.54	86.78	-
利息收入	47.69	106.14	187.93	201.67
加：其他收益	1.79		1.30	3.24
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-1,841.17	-26.36	-25.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-26.38	-26.36	-25.25
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-433.35	225.08	-435.72
信用减值损失	-248.11	-1,380.92	-805.76	-938.51
资产减值损失	-		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-		-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,189.51	6,359.59	12,641.64	15,266.61
加：营业外收入	0.74	2.50	15.50	-
减：营业外支出	100.23	104.30	120.96	100.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,090.02	6,257.79	12,536.19	15,166.61
减：所得税费用	2,772.51	1,384.22	1,228.27	3,797.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,317.52	4,873.58	11,307.92	11,368.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,317.52	4,873.58	11,307.92	11,368.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-		-	
五、其他综合收益的税后净额	-	-84.23	-350.71	-

（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			-	
1.重新计量设定受益计划变动额			-	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			-	
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-84.23	-350.71	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			-	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			-	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			-	
4.现金流量套期损益的有效部分			-	
5.外币财务报表折算差额			-	
6.其他	-	-84.23	-350.71	-
六、综合收益总额	8,317.52	4,789.35	10,957.22	11,368.65

3.母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021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	61,964.76	64,805.89	121,673.29	302,264.66
收到的税费返还	-		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	713.960329	113.77	187.93	1,036.62
经营活动现金流入小计	62,678.73	64,919.65	121,861.22	303,301.28
购买商品、接受劳务支付的现金	68,235.12	182,936.38	131,712.79	241,391.28
支付给职工以及为职工支付的现金	713.983837	614.90	636.74	305.41
支付的各项税费	11.965841	1,473.11	1,4336.17	44.79
支付其他与经营活动有关的现金	17621.59585	27,773.34	7,8872.99	198.52
经营活动现金流出小计	86,582.66	212,797.72	225,558.69	241,940.01

经营活动产生的现金流量净额	-23,903.94	-147,878.07	-103,697.47	61,361.27
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			-	
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			-	
投资活动现金流入小计			-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	926.803572	7,950.20	4.51	3.53
投资支付的现金	5,260.00	12,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			14,651.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	6,186.80	19,950.20	14,655.51	3.53
投资活动产生的现金流量净额	-6,186.80	-19,950.20	-14,655.51	-3.53
三、筹资活动产生的现金流量：			-	
吸收投资收到的现金	18,700.00	-	6,100.00	-
取得借款收到的现金	8,630.00	95,000.00	89,800.00	30,000.00
发行债券收到的现金	5661.389434	47,178.97	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	10,000.00	-	
筹资活动现金流入小计	42,991.39	152,178.97	95,900.00	30,000.00
偿还债务支付的现金	100	100.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26387.11533	14,250.96	15,952.11	

支付其他与筹资活动有关的现金	5,138.46	-	-	-
筹资活动现金流出小计	31,625.57	14,350.96	15,952.11	-
筹资活动产生的现金流量净额	11,365.82	137,828.01	79,947.89	30,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-		-	
五、现金及现金等价物净增加额	-18,724.92	-30,000.26	-38,405.09	91,357.74
加：年初现金及现金等价物余额	34,118.81	64,119.07	102,524.16	11,166.42
六、年末现金及现金等价物余额	15,393.89	34,118.81	64,119.07	102,524.16

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
总资产（亿元）	154.79	136.98	120.99	105.97
总负债（亿元）	111.35	93.10	77.08	61.93
全部债务（亿元）	62.81	42.01	23.17	11.57
所有者权益（亿元）	43.44	43.88	43.90	44.04
营业总收入（亿元）	14.71	10.43	13.40	15.74
利润总额（亿元）	0.55	0.54	0.99	1.47
净利润（亿元）	0.41	0.45	0.83	1.07
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.43	0.50	0.85	1.09
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.36	0.45	0.80	1.07
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-11.26	-16.63	-3.00	7.08
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-7.50	-7.34	-11.05	-2.85
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	14.95	18.88	10.38	3.69
流动比率	2.92	3.75	4.68	4.88
速动比率	2.17	1.92	3.21	3.61
资产负债率（%）	71.94	67.97	63.71	58.44
债务资本比率（%）	59.12	48.91	34.55	20.81
营业毛利率（%）	10.67	16.83	11.45	12.18
平均总资产回报率（%）	0.28	0.33	0.73	1.01
加权平均净资产收益率（%）	0.84	1.03	1.89	2.43
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.98	1.07	1.93	1.14
EBITDA（亿元）	1.32	1.23	1.25	1.76
EBITDA全部债务比（%）	2.10	2.93	5.39	15.21
EBITDA利息倍数	2.15	1.20	2.1	3.41
应收账款周转率	0.76	0.66	0.80	0.96
存货周转率	0.62	0.45	0.93	1.13

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	36,663.59	2.37%	74,801.60	5.46%	125,485.94	10.37%	162,132.72	15.30%
应收账款	243,980.56	15.76%	144,169.08	10.52%	170,195.32	14.07%	164,648.36	15.54%
预付款项	4.49	0.00%	89.31	0.01%	179.1	0.01%	138.96	0.01%
其他应收款	176,122.90	11.38%	99,851.07	7.29%	69,548.01	5.75%	42,453.56	4.01%
存货	174,888.20	11.30%	251,355.87	18.35%	134,094.48	11.08%	122,494.01	11.56%
其他流动资产	51,817.74	3.35%	51,213.11	3.74%	34,235.02	2.83%	7,185.30	0.68%
流动资产合计	683,477.48	44.16%	621,480.05	45.37%	533,737.87	44.12%	499,052.91	47.10%
债权投资	30,496.31	1.97%	30,496.31	2.23%	31,298.12	2.59%	32,671.47	3.08%
可供出售金融资产	-	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
持有至到期投资	-	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
长期股权投资	55,953.14	3.61%	55,393.14	4.04%	55,405.45	4.58%	55,662.50	5.25%
其他权益工具投资	2,450.27	0.16%	2,450.27	0.18%	2,469.49	0.20%	2,429.62	0.23%
投资性房地产	239,000.76	15.44%	245,086.04	17.89%	235,453.52	19.46%	253,597.68	23.93%
固定资产	1,225.36	0.08%	942.35	0.07%	995.15	0.08%	942.33	0.09%
在建工程	272,120.54	17.58%	194,297.74	14.18%	126,613.12	10.47%	41,710.93	3.94%
无形资产	34,638.77	2.24%	36,079.34	2.63%	38,002.97	3.14%	13.86	0.00%
递延所得税资产	3,996.98	0.26%	2,001.00	0.15%	1,331.87	0.11%	1,701.88	0.16%

其他非流动资产	224,527.86	14.51%	181,596.06	13.26%	184,551.87	15.25%	171,874.56	16.22%
非流动资产合计	864,409.99	55.84%	748,342.25	54.63%	676,121.56	55.88%	560,604.84	52.90%
资产总计	1,547,887.47	100.00%	1,369,822.30	100.00%	1,209,859.43	100.00%	1,059,657.75	100.00%

2021 年-2024 年 9 月末，发行人总资产分别为 1,059,657.75 万元、1,209,859.43 万元、1,369,822.30 万元和 1,547,887.47 万元。2021 年-2024 年 9 月末，发行人流动资产总额分别为 499,052.91 万元、533,737.87 万元、621,480.05 万元和 683,477.48 万元，占总资产的比重分别为 47.10%、44.12%、45.37%和 44.16%。从构成来看，发行人流动资产中货币资金、应收账款、存货为主要组成部分。

2021 年-2024 年 9 月末，发行人非流动资产总额分别为 560,604.84 万元、676,121.56 万元、748,342.25 万元和 839,250.54 864,409.99 万元，占总资产的比重分别为 52.90%、55.88%、54.63%和 55.84%。近三年及最新一期，发行人非流动资产占比整体较为稳定。

1.货币资金

2021 年-2024 年 9 月末，发行人货币资金分别为 162,132.72 万元、125,485.94 万元、74,801.60 万元和 36,663.59 万元，占总资产的比例分别为 15.30%、10.37%、5.46%和 2.37%。2022 年末货币资金余额较 2021 年末减少 36,647.78 万元，降幅为 22.60%，主要系发行人偿还借款、在建工程支出较大等原因所致；2023 年末货币资金余额较 2022 年末减少 50,812.98 万元，降幅为

40.45%，主要系支付工程款所致；2024 年 9 月末货币资金余额较 2023 年末减少 38,138.01 万元，降幅为 50.99%。总体来看，发行人货币资金报告期内金额较为充沛，具有一定稳健性。

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人货币资金余额

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
库存现金	0.08	0.05	0.09	0.11
银行存款	36,658.97	74,801.55	125,485.85	162,132.62
合计	36,663.59	74,801.60	125,485.94	162,132.72

截至 2024 年 9 月末，本公司期末不存在其他使用受限的情形，无潜在不可收回风险。

2. 应收账款

2021 年-2024 年 9 月末，发行人应收账款分别为 164,648.36 万元、170,195.32 万元、144,169.08 万元和 99,811.48 万元，占总资产的比例分别为 15.54%、14.07%、10.52%和 15.76%。近三年，发行人应收账款占比降低，主要系发行人加强对应收账款的管理，收回往年部分应收账款所致。

表 应收账款按账龄分析

单位：万元、%

账龄	2024 年 9 月末		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	100,344.80	1.17	0.00%
1-2 年	81,644.25	5.22	0.01%
2-3 年	11,147.87	14.53	0.13%
3-4 年	30,353.07	0.00	-
4-5 年	18,800.89	0.00	-
5 年以上	1,934.45	0.00	-
合计	244,225.34	20.93	-

表 2024 年 9 月末应收账款中与政府有关的部分

单位：万元、%

欠款单位	入账科目	经营性/非经营性	账面价值	占应收款项余额的比例	坏账准备余额
莆田市城厢区财政局	应收账款	经营性	73,604.41	0.30	-
莆田市城厢区住房和城乡建设局	应收账款	经营性	9,579.25	0.04	-
莆田市城厢区水利局	应收账款	经营性	1,036.35	0.00	-
城厢区工业与信息化局	应收账款	经营性	29.07	0.00	-

截至 2024 年 9 月末，发行人应收账款中应收政府款项合计为 84,249.09 万元，占净资产的比例为 19.39%。

表 2024 年 9 月末前五名的应收账款明细

单位：万元、%

序号	应收单位	入账价值	坏账准备	账龄	分类	形成原因	报告期内回款情况	未来回款安排
1	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	159,371.19	-	1 年以内 24783.86 万元； 1-2 年 77241.70 万元； 2-3 年 10497.17 万元； 3-4 年 29096.18 万元； 4-5 年 17752.28 万元	经营性	征迁服务款和项目 建设款		根据征迁协议及 征迁进度回款； 根据建设协议及 建设进度回款
2	莆田市城厢区财政局	73,604.41	-	1 年以内 72829.89 万元； 1-2 年 132.75 万元； 2-3 年 154.52 万元； 3-4 年 184.19 万元； 4-5 年 182.09 万元； 5 年以上 120.96 万元	经营性	出售安置房及廉租房 补贴		根据代建协议及 工程进度回款
3	莆田市城厢区住房和城乡建设局	9,579.25	-	1 年以内 2505.28 万元； 1-2 年 4,007.18 万元； 2-3 年 341.47 万元； 3-4 年 483.82 万元； 4-5 年 443.76 万元； 5 年以上 1797.74 万元	经营性	安置房出售款		根据代建协议及 工程进度回款
4	莆田市城厢区水利局	1,036.35	-	1 年以内 0.00 万元； 1-2 年 7.29 万元； 2-3 年 1.66 万元； 3-4 年 588.88 万元； 4-5 年 422.76 万元； 5 年以上 15.76 万元	经营性	工程代建款		根据代建协议及 工程进度回款
5	福建笨嘴猫企业服务有限公司	223.85	-	1 年以内 122.1 万元； 1-2 年 101.75 万元	经营性	租赁物业款		根据租赁协议确认

合计	243,815.05	-					-

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人应收账款为 243,980.56 万元，其中对莆田市城厢区经济发展集团有限公司的应收账款为 159,371.19 万元，占有应收账款的 65.32%，以上款项主要是发行人承接沟头等代建工程而产生的应收账款。

3.其他应收款

2021 年-2024 年 9 月末，发行人的其他应收款分别为 42,453.56 万元、69,548.01 万元、99,851.07 万元和 176,122.90 万元，占总资产的比例分别为 4.01%、5.75%、7.29% 和 11.38%。主要系应收政府和合并范围外关联方往来构成。2022 年末较 2021 年末增加 27,094.45 万元，增幅为 63.82%，主要系应收政府往来款和应收经发公司往来款增长所致。2023 年末较 2022 年末增加 25,820.06 万元，增幅为 34.88%，主要系应收合并范围外关联方往来增长所致。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 76,271.82 万元，增幅为 76.39%。应收政府款项回款风险小，不计提坏账准备。

（1）其他应收款分类披露

单位：万元、%

类别	2024 年 9 月末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	177,795.30	100.00	1,672.40	0.94	176,122.90
其中：组合一	164,110.26	92.30	-		164,110.26
组合二	13,685.04	7.70	1,672.40	12.22	12,012.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	177,795.30	100.00	1,672.40	0.94	176,122.90

合计	177,795.30	100.00	1,672.40	0.94	176,122.90
----	------------	--------	----------	------	------------

1) 组合一

发行人与所有政府部门及其设立的国有独资公司、属于政府拨款的事业单位之间的应收款项，不具有信用风险，不计坏账准备。

组合 1 中不计提坏账准备的其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元

款项性质	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
合并范围外关联方往来	113,484.77	63,719.30	48,525.24	32,199.30
内部员工往来	167.17	250.79	36.42	35.62
押金、保证金	538.48	85.08	185.08	185.08
应收政府往来款	49,919.84	24,925.57	18,593.00	7,861.65
合计	164,110.26	88,980.74	67,339.74	40,281.65

截至 2024 年 9 月末，发行人其他应收款中政府性款项 49,919.84 万元，占净资产的比例为 11.49%。

2) 组合二

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

表 2024 年 9 月末以账龄作为信用风险特征组合的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2024 年 9 月末		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,047.30	-	-
1-2 年	8,870.36	0.94	0.01
2-3 年	-	-	-
3-4 年	10.61	5.30	50.00
4-5 年	453.06	362.45	80.00
5 年以上	1,303.71	1,303.71	100.00
合计	13,685.04	1,672.40	12.22

2024 年 9 月末，发行人以账龄作为信用风险特征组合的其他应收款账面余额为 13,685.04 万元，计提坏账准备 1,672.40 万

元。其中账龄 1 年以内的 3,047.30 万元，不计提坏账准备；账龄 1-2 年的 8,870.36 万元，按 0.01% 比例进行计提；账龄 3-4 年的 10.61 万元，按 50% 比例进行计提；账龄 4-5 年的 453.06 万元，按 80% 比例进行计提。

表 按欠款方归集的 2024 年 9 月末前五名的其他应收款情况

单位：元、%

单位名称	款项性质	2024 年 9 月末余额	账龄	占比	坏账准备	经营性
莆田市城厢区经济发展有限公司	合并范围外关联方往来	651,982,779.75	1 年以内（含 1 年） 651,982,779.75 元；	36.67		非经营性
莆田市城厢区财政局	应收政府往来款	245,165,799.05	1 年以内 210,000,000.00 元； 1-2 年 2,868,650.00 元； 5 年以上 32,297,149.05 元；	13.79		经营性
莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	合并范围外关联方往来	113,737,453.22	1 年以内 113,730,340.72 元； 2-3 年 200.00 元； 5 年以上 6,912.50 元；	6.40		非经营性
莆田木兰新城投资开发有限公司	合并范围外关联方往来	110,000,000.00	1-2 年 30,000,000.00 元； 3-4 年 60,000,000.00 元； 5 年以上 20,000,000.00 元；	6.19		经营性
福建钟谭文化旅游投资有限公司	合并范围外关联方往来	107,023,067.00	1 年以内 73,127,061.00 元； 1-2 年 33,896,006.00 元；	6.02		经营性
合计	--	1,227,909,099.02	--	69.06		

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人其他应收账款 176,122.90 万元，其中前五大其他应收款占有其他应收款的 69.06 %。与

莆田市城厢区财政局的经营性往来主要系龙德井项目业务往来款。与莆田木兰新城投资开发有限公司经营性往来主要是子公司莆田市城厢区凤凰旅游开发有限公司拨付给木兰新城项目资本金，未来会转为木兰新城的注册资本金；与福建钟谭文化旅游投资有限公司的往来主要系钟潭片区开发项目的业务往来款。

非经营性往来中，与莆田市城厢区经济发展集团有限公司的往来主要系莆田市城厢区经济发展集团有限公司对莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司的借款；与莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司的往来主要系莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司对莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司的借款。

（2）经营性与非经营性情况

表 2024 年 9 月末经营性与非经营性其他应收款概况

单位：万元

项目	余额	占其他应收款账面余额比例
经营性其他应收款	99,550.88	56.52%
非经营性其他应收款	76,572.02	43.48%
合计	176,122.90	100.00%

发行人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为其他应收款的性质以及产生的原因，发行人将其他应收款中与其他单位发生的无业务往来背景的资金拆借及往来款归类于非经营性其他应收款。

发行人建立了完善的内控体系，往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款均根据公司内控制度完成了相应的决策程

序，往来占款或者资金拆借涉及关联交易的执行《关联交易管理制度》。

4.存货

2021 年-2024 年 9 月末，发行人存货分别为 122,494.01 万元、134,094.48 万元、251,355.87 万元和 174,888.20 万元。发行人的存货主要由发行人开发产品、项目建设工程构成。其中开发产品主要系龙德井项目投入，项目建设工程主要为发行人依法承接的各类政府建设项目。2022 年发行人存货账面金额较 2021 年增长 9.47%，主要系业务规模扩大，承接工程项目增多，项目还未结算所致。2023 年发行人存货账面金额较 2022 年增长 87.45%，主要系业务规模扩大，承接工程项目增多，项目还未结算所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 76,467.67 万元，降幅为 30.42%。

2021 年-2024 年 9 月末，发行人存货情况如下：

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人存货情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末			2023 年末			2022 年末			2021 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	174,888.20	-	174,888.20	251,355.87	-	251,355.87	134,094.48	-	134,094.48	122,494.01	-	122,494.01
项目建设工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

合计	174,888.20	-	174,888.20	251,355.87	-	251,355.87	134,094.48	-	134,094.48	122,494.01	-	122,494.01
----	------------	---	------------	------------	---	------------	------------	---	------------	------------	---	------------

（1）开发产品

开发产品为发行人自行开发的保障房项目，截至 2024 年 9 月末，开发产品账面价值为 174,888.20 万元，主要为龙德井项目投入的工程款项。

（2）项目建设工程

发行人项目建设工程主要为代建管理业务形成的项目，2020 年此类项目计入存货科目列示。2021 年末调整到其他非流动资产列示。

5. 债权投资

2021 年-2024 年 9 月末，发行人债权投资分别为 32,671.47 万元、31,298.12 万元、30,496.31 万元和 30,496.31 万元，占总资产的比例分别为 3.08%、2.33%、2.23%和 1.97%。

表 2024 年 9 月末发行人债权投资明细情况

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
福建中冶祥宇投资发展有限公司不良资产	30,000.00	1,790.02	28,209.98
沃特体育股份有限公司等不良资产包	4,036.41	2,380.08	1,656.33
莆田市园林花卉有限公司	300.00	-	300.00
福建省莆田台富食品有限公司	330.00	-	330.00
合计	34,666.41	4,170.10	30,496.31

6. 长期股权投资

2021 年-2024 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 55,662.50 万元、55,405.45 万元、55,393.14 万元、55,953.14 万元，

占总资产的比例分别为 5.25%、4.58%、4.04%、3.61%。2022 年末较 2021 年末减少 1,547.07 万元，降幅为 0.46%，主要系减少对莆田市城厢区莆育晟田股权投资所致。2023 年末较 2022 年末减少 12.30 万元，降幅为 0.02%。2024 年 9 月较 2023 年末增加 560.00 万元，增幅为 1.01%。总体来看，报告期内发行人长期股权投资情况较为平稳。

7.投资性房地产

2021 年-2024 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 253,597.68 万元、235,453.52 万元、245,086.04 万元和 239,000.76 万元，占总资产的比例分别为 23.93%、19.46%、17.89%和 15.44%。2022 年末投资性房地产金额较 2021 年末减少 18,144.16 万元，降幅为 7.15%，主要系投资性房地产公允价值变动所致。2023 年末投资性房地产金额较 2022 年末增加 9,632.52 万元，增幅为 4.09%，主要系投子公司国投新增投资性不动产所致。2024 年 9 月末投资性房地产金额较 2023 年末减少 6,085.28 万元，降幅为 2.48%。截至 2024 年 9 月末，尚未办理产权证书的投资性房地产账面价值为 80,397.75 万元。

表 发行人近三年及一期投资性房地产情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月	2023 年	2022 年	2021 年
房屋、建筑物	239,000.76	245,086.04	235,453.52	253,597.68
合计	239,000.76	245,086.04	235,453.52	253,597.68

8.固定资产

2021 年-2024 年 9 月末，发行人固定资产分别为 942.33 万元、995.15 万元、942.35 万元和 1,225.36 万元，占总资产的比例分别为 0.09%、0.08%、0.07%和 0.08%。2022 年末固定资产金额较 2021 年末减少 52.82 万元，降幅为 5.31%，主要系资产折旧所致。2023 年末固定资产金额较 2022 年末减少 52.79 万元，降幅为 5.31%，主要系累计折旧增加所致。2024 年 9 月末固定资产金额较 2023 年末增加 283.01 万元，增幅为 30.03%。

表 截至 2024 年 9 月末发行人固定资产分类

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值						
2024.9.30 余额	903.31	5.35	29.51	317.74	537.02	1,792.93
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-
2024.9.30 余额	242.10	4.92	13.42	172.29	134.84	567.57
三、减值准备	-	-	-	-	-	-
2024.9.30 余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-
2024.9.30 账面价值	661.21	0.43	16.09	145.45	402.18	1,225.36

9.在建工程

2021 年-2024 年 9 月末，发行人在建工程分别为 41,710.93 万元、126,613.12 万元、194,297.74 万元和 272,120.54 万元，占总资产的比例分别为 3.94%、10.47%、14.18%和 17.58%。2022 年末在建工程较 2021 年末增加 84,902.19 万元，增幅为 203.55%，主要系城厢区樟林软件园基础设施建设项目、城厢区 5G 数字产业园基础设施建设项目和太湖工业园区轻工业制造业项目投入增加所致。2023 年末在建工程较 2022 年末增加 194,297.74 万元，

增幅为 53.46%，主要系城厢区 5G 数字产业园基础设施建设项目、太湖工业园区轻工业制造业项目、城厢区粮食加工厂房、城厢区第二实验小学分校建设工程等在建工程项目投入增加所致。2024 年 9 月末在建工程金额较 2023 年末增加 77,822.80 万元，增幅为 40.05%。

表截至 2024 年 9 月末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
城厢区第二实验小学分校建设工程	4,415.67	-	4,415.67
莆田市城厢区职业技术学校建设工程-福建省莆田科技职业技术学校第一期扩建工程	7,392.21	-	7,392.21
城厢区 5G 数字产业园基础设施建设项目	118,357.87	-	118,357.87
太湖工业园区轻工业制造业项目	63,582.18	-	63,582.18
城厢区粮食加工厂房及仓储物流配送建设项目	4,726.90	-	4,726.90
骨灰堂翻建	89.07	-	89.07
城厢区有风公墓 2023 年-2026 年零星工程建设项目	31.81	-	31.81
东风公墓办公楼屋面改造项目	0.20	-	0.20
城厢区樟林软件园基础设施建设项目	61,818.37	-	61,818.37
城厢区西许专精特新产业园及配套基础设施项目	11,706.25	-	11,706.25
合计	272,120.53	-	272,120.53

10.无形资产

2021 年-2024 年 9 月末，发行人无形资产分别为 13.86 万元、38,002.97 万元、36,079.34 万元和 34,638.77 万元。2022 年末较上年末增加 37,989.11 万元，增幅为 274,091.70%，主要系子公

司国投公司取得莆田市城厢区城市公共停车位项目停车场特许经营权、莆田市城厢区智慧停车场设施项目停车场特许经营权形成无形资产所致。2023 年末较上年末减少 1,923.63 万元，降幅为 5.06%，主要系资产摊销增加所致。总体来看，该科目金额及占比较小。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 1,440.57 万元，降幅为 3.99%。

11.递延所得税资产

2021 年-2024 年 9 月末，发行人递延所得税资产分别为 1,701.88 万元、1,331.87 万元、2,001.00 万元和 3,996.98 万元，占总资产的比例分别为 0.16%、0.11%、0.15%和 0.26%。2022 年末较 2021 年末减少 370.01 万元，降幅为 21.74%，主要系资产减值准备导致可抵扣的递延所得税资产增多所致。2023 年末较 2022 年末增加 669.13 万元，增幅为 50.24%，主要系资产减值准备导致可抵扣的递延所得税资产增多、子公司水投可抵扣亏损增加所致。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 1,995.99 万元，增幅为 99.75%。

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人未经抵销的递延所得税资产

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,087.28	1,521.82	5,837.13	1,459.28	6,087.28	1,521.82	5,837.13	1,459.28
可抵扣亏损	10,222.08	2,430.67	1,972.38	493.09	10,222.08	2,430.67	1,972.38	493.09
递延收益	60.22	15.06	76.74	19.19	60.22	15.06	76.74	19.19

其他权益工具公允价值	117.73	29.43	117.73	29.43	117.73	29.43	117.73	29.43
合计	16,487.32	3,996.98	8,003.99	2,001.00	16,487.32	3,996.98	8,003.99	2,001.00

12.其他非流动资产

2021 年-2024 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 171,874.56 万元、184,551.87 万元、181,596.06 万元和 224,527.86 万元，占总资产的比例分别为 16.22%、15.25%、13.26% 和 14.51%。发行人其他非流动资产主要为代建工程项目。

表 其他非流动资产构成

单位：万元

项目	2024年9月30日 余额	比例%
公益性生物资产	503.57	0.22%
莆田市城厢区振兴乡村有限公司（代持投资）	2,825.00	1.26%
合众天成合作开发项目	10,351.20	4.61%
代建工程项目	210,848.09	93.91%
合计	224,527.86	100.00%

2024年9月末主要代建工程项目余额

单位：万元

项目名称	2024年9月30日 余额	占代建工程项目期末余额比例
城厢区木兰铁岭片区改造项目	61,965.31	29.39%
城厢区文献北片区城市更新建设项目	46,786.80	22.19%
污水项目	19,087.57	9.05%
莆田筱塘 110kv 变电站迁建配套工程	5,000.00	2.37%
城厢区学园路（荔园路-木兰溪）工程	3,971.68	1.88%

城常路北侧（洋西片区四期）周边道路配套工程（规划一、二）	3,830.14	1.82%
城厢区泗华路拓宽改造工程	3,384.20	1.61%
城厢区顶黄路及附属桥涵工程	3,270.57	1.55%
城厢区市政维护工程	3,233.42	1.53%
泗华滨溪小区项目周边道路配套工程	2,878.48	1.37%
城厢区泗华滨溪小区项目周边道路二期工程	2,862.33	1.36%
莆田学院北区出让土地周边市政道路工程	2,623.64	1.24%
城厢区南园小区及周边配套设施改造工程（二期）-市政道路	2,482.44	1.18%
坂头东片区路网工程	2,389.45	1.13%
城厢区老旧小区改造工程	2,230.69	1.06%

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

负债结构分析								
单位：万元、%								
项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	40,252.27	3.61%	50,522.46	5.43%	12,067.37	1.57%	42.83	0.00%
预收款项	717.54	0.06%	513.45	0.06%	471.59	0.06%	279.82	0.05%
合同负债	341.44	0.03%	1,893.45	0.20%	279.81	0.04%	357.3	0.06%
应付职工薪酬	26.56	0.00%	18.8	0.00%	12.69	0.00%	47.00	0.01%
应交税费	20,147.71	1.81%	16,359.44	1.76%	14,719.04	1.91%	13,441.09	2.17%
其他应付款	76,683.04	6.89%	67,523.47	7.25%	68,697.87	8.91%	82,574.15	13.33%
一年内到期的非流动负债	95,197.64	8.55%	28,918.06	3.11%	17,668.69	2.29%	5,416.00	0.87%
其他流动负债	14.86	0.00%	157.19	0.02%	21.17	0.00%	10.72	0.00%
流动负债合计	234,381.05	21.05%	165,906.33	17.82%	113,938.22	14.78%	102,168.91	16.50%

长期借款	365,596.35	32.83%	316,281.57	33.97%	207,849.04	26.96%	101,192.75	16.34%
应付债券	51,612.25	4.64%	46,106.87	4.95%	-	-	-	-
长期应付款	443,444.89	39.82%	383,772.07	41.22%	429,808.98	55.76%	396,256.72	63.99%
递延收益	60.22	0.01%	76.74	0.01%	91.72	0.01%	109.72	0.02%
递延所得税负债	13,261.40	1.19%	13,762.61	1.48%	13,998.74	1.82%	14,399.79	2.33%
其他非流动负债	5,135.00	0.46%	5,135.00	0.55%	5,135.00	0.67%	5,135.00	0.83%
非流动负债合计	879,110.12	78.95%	765,134.87	82.18%	656,883.48	85.22%	517,093.98	83.50%

2021年-2024年9月末，发行人总负债分别为619,262.89万元、770,821.70万元、931,041.19万元和1,113,491.17万元。2022年负债总额较2021年上升151,558.81万元，增幅为24.47%，主要系保证借款、保证/质押借款和信用借款增加和对莆田市城厢区财政局的专项应付款增加所致。2023年负债总额较2022年上160,187.86万元，增幅为20.78%，主要系长期借款增加所致。2024年9月末负债总额较2023年末增加182,449.97万元，增幅为19.60%。总体来看，发行人目前负债总额及负债比例较为平稳。

2021年-2024年9月末，发行人流动负债总额分别102,168.91万元、126,196.95万元、165,906.33万元和234,381.05万元，占总负债的比重分别为16.08%、14.78%、17.82%和21.05%。从构成来看，发行人流动负债中其他应付款和长期应

付款为主要组成部分。近年来，发行人流动负债有所上升，主要是非流动负债中长期应付款增加所致。

2021 年-2024 年 9 月末，发行人非流动负债总额分别为 517,093.98 万元、656,883.48 万元、765,134.87 万元和 879,110.12 万元，占总负债的比重分别为 83.92%、85.22%、82.18% 和 78.95%。从构成来看，发行人非流动负债主要为长期借款、长期应付款。

1. 应付账款

2021 年-2024 年 9 月末，发行人应付账款分别为 42.83 万元、12,067.37 万元、50,522.46 万元和 40,252.27 万元，占总负债的比例分别为 0.01%、1.57%、5.43% 和 3.61%。2022 年末应付账款较 2021 年末增加 12,024.54 万元，增幅为 28,075.04%，主要系应付工程款和应付物业费增加所致；2023 年末应付账款较 2022 年末增加 9,983.73 万元，增幅为 318.67%，主要系应付工程款增加所致；2024 年 9 月末应付账款较 2023 年末减少 10,270.19 万元，降幅为 20.33%。总体来看，发行人应付款项较少。

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人应付账款按性质列示情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付工程款	40,195.67	50,467.15	27.59	-
日常维护费	-	-	0.30	17.38
车辆采购款	-	-	1.79	12.25
应付物业费	41.50	41.50	41.50	13.20
应付无形资产购买款	13.80	13.80	11,996.19	-
应付设备款	1.29	-	-	-
合计	40,252.27	50,522.46	12,067.38	42.83

2.预收款项

2021年-2024年9月末，发行人的预收款项分别为 279.82 万元、471.59 万元、513.45 万元和 717.54 万元，占总负债的比例分别 0.05%、0.06%、0.06%和 0.06%。2022 年预收款项金额较 2021 年增加 191.77 万元，增幅 68.53%，主要系租金增加所致。2023 年预收款项金额较 2022 年增加 41.86 万元，增幅 8.88%，主要系预收租金收入增加所致。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 204.09 万元，增幅为 39.75%。总体来看，发行人报告期内预收款项规模较小，占总负债比重很低。

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人预收款项情况列示

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
租金	717.54	513.45	471.59	279.82
合计	717.54	513.45	471.59	279.82

3.合同负债

2021年-2024年9月末，发行人的合同负债分别为 357.30 万元、279.81 万元、1,893.45 万元和 341.44 万元，占总负债的比例分别为 0.06%、0.04%、0.20%和 0.03%。2022 年比上年末减少 77.49 万元，主要系前期预收的款项在本期陆续结转收入所致。2023 年比上年末增加 1,640.40 万元，主要系预收购房款增加所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 1,552.02 万元，降幅为 81.97%。

4.应付职工薪酬

2021 年-2024 年 9 月末，发行人的应付职工薪酬分别为 47.00 万元、12.69 万元、18.80 万元和 26.56 万元，占总负债的比例分别为 0.01%、0.00%、0.00%和 0.00%，所占比例较小。

5.应交税费

2021 年-2024 年 9 月末，发行人应交税费分别为 13,441.09 万元、14,719.04 万元、16,359.44 万元和 20,147.71 万元，占总负债的比例分别为 2.17%、1.91%、1.76%和 1.81%。2022 年末应交税费余额较 2021 年末增加 1,277.95 万元，增幅为 9.51%，主要系应纳税所得增加导致企业所得税增加所致。2023 年末应交税费余额较 2022 年末增加 1,640.40 万元，增幅为 11.14%，主要系应纳税所得增加导致企业所得税增加所致。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 3,788.27 万元，增幅为 23.16%。

6.其他应付款

2021 年-2024 年 9 月末，发行人的其他应付款分别 82,574.15 万元、68,697.87 万元、67,523.47 万元和 76,683.04 万元，占总负债的比例分别为 13.33%、8.91%、7.25%和 6.89%，主要由往来款及押金保证金构成。2022 年较 2021 年末减少 13876.28 万元，降幅 16.80%，主要系押金保证金减少所致。2023 年较 2022 年末减少 1,206.03 万元，降幅 1.75%，主要系代收代付款项减少所致。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 9,159.57 万元，增幅为 6.89%。

截至 2024 年 9 月末，公司其他应付款 76,683.0472,255.30 万元，其中押金保证金 1,928.58 万元、政府往来款 49,507.70 万

元。公司其他应付款前 5 名余额合计 43,383.83 万元，占其他应付款总额的比例为 60.04%，集中度较高。

表 2021 年-2024 年 9 月末其他应付款项明细

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
押金保证金	1,928.58	2,757.56	3,705.72	45,450.69
政府往来款	49,507.70	52,512.44	44,007.59	34,708.04
代收代付款	5,053.78	2,825.90	19,379.86	1,075.82
合并范围外关联方往来	20,038.54	9,394.97	783.85	474.33
其他	154.44	32.60	820.86	865.28
合计	76,683.04	67,523.47	68,697.87	82,574.15

表 2024 年 9 月末前五大其他应付款项

单位：万元

公司	金额	账龄	款项性质	形成原因
莆田市城厢区住房与城乡建设局	30,080.00	3年以上	政府往来款	政府往来款
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	14,686.70	1年以内	合并范围外关联方往来	合并范围外关联方往来
莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	4,000.00	1-2年	合并范围外关联方往来	合并范围外关联方往来
莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室	3,500.00	3年以上	政府往来款	政府往来款
莆田市城厢区教育局	2,966.58	2-3年	政府往来款	政府往来款
合计	55,233.28			

7.一年内到期的非流动负债

2021 年-2024 年 9 月末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 5,416.00 万元、17,668.69 万元、28,918.06 万元和 95,197.64 万元。占总负债的比例分别为 0.87%、2.29%、3.11% 和 8.55%。2022 年末一年内到期的非流动负债金额较 2021 年末增加 12,252.69 万元，增幅为 226.23%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2023 年末一年内到期的非流动负债金额较 2022 年末增加 11,249.37 万元，增幅为 63.67%，主要系长期借

款及长期应付款增加，同步带动一年内非流动负债增加所致。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 66,279.58 万元，增幅为 229.20%。

8.其他流动负债

2021 年-2024 年 9 月末，发行人其他流动负债分别为 10.72 万元、21.17 万元、157.19 万元和 14.86 万元，占总负债的比例极低。2022 年末较 2021 年末增加 10.45 万元，主要系待转销项税继续增加所致。2023 年末较 2022 年末增加 136.03 万元，主要系待转销项税所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 142.34 万元，降幅为 -90.55%。

9.长期借款

2021 年-2024 年 9 月末，发行人的长期借款分别为 101,192.75 万元、207,849.04 万元、316,281.57 万元和 365,596.35 万元，占总负债的比例分别为 16.34%、26.96%、33.97% 和 32.83%。2022 年末长期借款余额较 2021 年末增加 106,656.29 万元，增幅为 105.40%，主要系发行人新增保证借款、保证/质押借款和信用借款所致；2023 年末长期借款余额较 2022 年末增加 108,432.53 万元，增幅 52.17%，主要系新增质押及保证借款所致；2024 年 9 月末长期借款余额较 2023 年末增加 49,314.78 万元，增幅为 15.59%；总体来看，发行人长期借款规模较小，具有提前还款的能力。2021 年-2024 年 9 月末，发行人长期借款情况如下：

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2024/9/30	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
质押借款	63,847.96	24,706.91	2,966.25	3,438.75
抵押借款	32,202.46	32,934.05	33,673.32	36,170.00
保证借款	227,771.83	178,526.51	76,056.87	46,000.00
信用借款	90,310.00	90,500.00	64,800.00	-
保证/质押借款	-	-	37,800.00	21,000.00
小计	414,132.25	326,667.47	215,296.44	106,608.75
减：一年内到期的长期借款	48,535.90	10,385.90	7,447.40	5,416.00
合计	365,596.35	316,281.57	207,849.04	101,192.75

表 截至 2024 年 9 月末长期借款明细

单位：万元、%

贷款金融机构	贷款期限	借款余额	利率	其中： 一年内到期的 本金	借款类别	保证人/质押物/抵押物
国家开发银行福建省分行	2021年10月29日-2026年10月28日	10,000.00	3.35%	3,750.00	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司
国家开发银行福建省分行	2022年9月30日-2027年9月29日	10,000.00	3.35%	5,000.00	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司
国家开发银行福建省分行	2021年10月29日-2026年10月28日	20,000.00	3.35%	7,500.00	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司
国家开发银行福建省分行	2022年9月30日-2027年9月29日	15,000.00	3.35%	7,500.00	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司
国家开发银行福建省分行	2024年8月14日-2027年9月29日	1,630.00	3.35%	-	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司
国家开发银行福建省分行	2022年9月18日-2042年9月17日	37,500.00	3.25%	-	信用借款	
国家开发银行福建省分行	2022年9月18日-2042年9月17日	22,200.00	3.25%	650.00	信用借款	
国家开发银行福建省分行	2023年1月3日-2027年9月29日	10,000.00	3.35%	-	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司
国家开发银行福建省分行	2023年11月29日-2027年9月29日	30,000.00	3.35%	7,500.00	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司
国家开发银行福建省分行	2023年1月3日-2027年9月29日	15,000.00	3.35%	-	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司

国家开发银行福建省分行	2023年11月29日-2027年9月29日	40,000.00	3.35%	10,000.00	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司
国家开发银行福建省分行	2024年5月1日-2027年9月29日	7,000.00	3.35%	-	保证借款	保证人：莆田市国有资产投资集团有限责任公司
厦门银行莆田分行	2022年12月23日-2025年12月23日	4,900.00	5.00%	200.00	保证借款	保证人：莆田市城厢建设投资有限公司 质押：其他一般公司股权，权证编号:91350302MA32TKJ59D;莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司
国家开发银行福建省分行	2020年9月29日-2035年9月28日	13,358.00	4.05%	1,321.00	保证借款	保证人：莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司 抵押物：莆田市城厢区经济发展集团有限公司以名下编号为闽（2020）莆田市不动产权第CX012720号国有土地使用权及房屋所属权
兴业银行股份有限公司城厢支行	2018年12月29日-2028年12月27日	1,050.00	5.02%	210.00	质押借款	质押物：工业厂房闽（2019）莆田市不动产权第CX008654号
兴业银行股份有限公司城厢支行	2019年2月28日-2029年2月27日	1,181.25	4.50%	262.50	质押借款	抵质押担保：莆田市城厢区华林经济开发区1#、2#、3#工业房地产【证号：闽（2022）莆田市不动产权第CX0024915号，土地面积21569.83 m'、厂房面积19489.2 m】
兴业银行股份有限公司城厢支行	2022年12月12日-2037年12月11日	2,008.55	3.90%	151.00	抵押借款	在建工程-5G 数字产业园
国家开发银行福建省分行	2020年4月30日-2040年4月29日	8,025.00	3.45%	450.00	抵押借款	抵押物：闽（2019）莆田市不动产权第CX034899号、CX035110-CX035288号

国家开发银行福建省分行	2020年4月30日-2040年4月29日	9,650.00	3.45%	600.00	抵押借款	抵押物：闽（2019）莆田市不动产权第 CX033865-CX034080 号
国家开发银行福建省分行	2020年3月4日-2032年3月3日	3,150.00	3.95%	980.00	抵押借款	抵押物：闽（2019）莆田市不动产权第 CX031778-CX031779 号、闽（2019）莆田市不动产权第 CX031762 号、闽（2019）莆田市不动产权第 CX031764-CX031770 号
国家开发银行福建省分行	2020年4月30日-2035年4月28日	4,650.00	3.45%	500.00	抵押借款	抵押物：闽（2019）莆田市不动产权第 CX034899 号、CX035110-CX035288 号
国家开发银行福建省分行	2020年3月4日-2032年3月3日	1,440.00	3.95%	380.00	抵押借款	抵押物：闽（2019）莆田市不动产权第 CX031769 号、闽（2019）莆田市不动产权第 CX031771-CX031777 号
国家开发银行福建省分行	2021年2月23日-2041年2月22日	2,500.00	4.50%	200.00	抵押借款	抵押物：闽（2019）莆田市不动产权第 CX032487-CX032525，闽（2019）莆田市不动产权第 CX032527-CX032563 号
国家开发银行福建省分行	2022年9月30日-2042年9月29日	10,810.00	3.90%	380.00	保证/质押借款	莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保/《特许经营协议》项下全部权益和收益质押
国家开发银行福建省分行	2022年10月8日-2042年10月29日	7,800.00	3.90%	-	保证/质押借款	莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保/《特许经营协议》项下全部权益和收益质押

泉州银行股份有限公司莆田分行	2022年4月25日-2027年4月25日	1,899.06	一年期LPR加280基点	244.00	保证借款	保证人：莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司
泉州银行股份有限公司莆田分行	2022年6月14日-2027年6月14日	376.00	一年期LPR加280基点	50.20	保证借款	保证人：莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司
泉州银行股份有限公司莆田分行	2022年8月24日-2027年8月24日	268.98	一年期LPR加285基点	34.00	保证借款	保证人：莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司
泉州银行股份有限公司莆田分行	2022年7月21日-2027年7月21日	289.03	一年期LPR加285基点	36.20	保证借款	保证人：莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司
泉州银行股份有限公司莆田分行	2022年8月24日-2027年8月24日	785.82	一年期LPR加285基点	99.00	保证借款	保证人：莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司
泉州银行股份有限公司莆田分行	2022年10月28日-2027年9月28日	360.69	一年期LPR加285基点	46.00	保证借款	保证人：莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司
泉州银行股份有限公司莆田分行	2022年11月30日-2027年9月30日	575.49	一年期LPR加285基点	72.00	保证借款	保证人：莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司
国家开发银行福建省分行	2023年1月3日-2042年12月13日	12,000.00	4%	-	组合担保	保证人：莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保/《特许经营协议》项下全部权益和收益质押
国家开发银行福建省分行	2023年8月30日-2043年8月29日	10,863.44	3.80%	-	组合担保	保证人：莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保；抵押物：建设形成的可供抵押部分的资产(包括土地使用权、建筑物和其他土地上附着物等)为本项目贷款提供抵押担保；
国家开发银行福建省分行	2023年12月27日-2043年12月25日	25,030.00	3.80%	-	组合担保	保证人：莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保；抵押物：本项目形成的可供抵押全部资产（包括土地使

						用·权、建筑物和其他土地上附着物等)为本项目贷款提供抵押担保;
泉州银行股份有限公司莆田分行	2023年2月24日-2027年9月24日	2,715.80	一年期LPR加285基点	330.00	保证借款	保证人: 莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司
泉州银行股份有限公司莆田分行	2023年1月4日-2027年9月4日	763.63	一年期LPR加285基点	90.00	保证借款	保证人: 莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司
中国农业发展银行莆田市分行	2023年10月7日-2033年9月13日	14,479.94	3.85%	-	保证担保	保证人: 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 抵押物: 樟林安置房及附属配套工程(麓山澜苑A区)未销售完毕的配套商铺以及未向本项目安置对象销售的地下停车位
中国农业发展银行莆田市分行	2023年4月7日-2033年1月11日	11,243.34	3.90%	-	保证担保	保证人: 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司 抵押物: 樟林安置房及附属配套工程(麓山澜苑B区)未销售完毕的配套商铺以及未向本项目安置对象销售的地下停车位
兴业银行股份有限公司莆田城厢支行	2023年10月8日-2043年10月7日	100.00	4.35%	-	组合担保	保证人: 莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司, XMDK20235043BZ《最高额保证合同》; 保证人: 莆田市城厢区建投建设开发有限公司, XMDK20235043DY《最高额抵押合同》; 押品 1: 工业用地, 评估价值: CNY8389700.00, 权属人: 莆田市城厢区建投建设开发有

						限公司，数量： 1；
兴业银行股份有限公司莆田城厢支行	2023年11月30日-2043年10月7日	532.06	4.10%	-	组合担保	保证人：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司，XMDK20235043BZ《最高额保证合同》； 保证人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，XMDK20235043DY《最高额抵押合同》；押品 1：工业用地，评估价值：CNY8389700.00，权属人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，数量：1；
兴业银行股份有限公司莆田城厢支行	2023年12月13日-2043年10月7日	135.05	4.10%	-	组合担保	保证人：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司，XMDK20235043BZ《最高额保证合同》； 保证人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，XMDK20235043DY《最高额抵押合同》；押品 1：工业用地，评估价值：CNY8389700.00，权属人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，数量：1；
兴业银行股份有限公司莆田城厢支行	2024年2月5日-2043年10月7日	600.00	4.70%	-	组合担保	保证人：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司，XMDK20235043BZ《最高额保证合同》； 保证人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，

						XMDK20235043D Y《最高额抵押合 同》；押品 1: 工 业用地, 评估价 值: CNY8389700.00, 权属人: 莆田市城 厢 区建投建设开发有 限公司, 数量: 1;
兴业银行股份有 限公司莆田城厢 支行	2024年4月9日- 2043年10月7日	767.00	4.45%	-	组合 担保	保证人: 莆田市城 厢区城乡建设投资 集团有限公司, XMDK20235043BZ 《最高额保证合 同》; 保证人: 莆田市城 厢区建投建设开发 有限公司, XMDK20235043D Y《最高额抵押合 同》；押品 1: 工 业用地, 评估价 值: CNY8389700.00, 权属人: 莆田市城 厢 区建投建设开发有 限公司, 数量: 1;
兴业银行股份有 限公司莆田城厢 支行	2024年5月22日- 2043年10月7日	500.00	4.45%	-	组合 担保	保证人: 莆田市城 厢区城乡建设投资 集团有限公司, XMDK20235043BZ 《最高额保证合 同》; 保证人: 莆田市城 厢区建投建设开发 有限公司, XMDK20235043D Y《最高额抵押合 同》；押品 1: 工 业用地, 评估价 值: CNY8389700.00, 权属人: 莆田市城 厢 区建投建设开发有 限公司, 数量: 1;

<p>兴业银行股份有限公司莆田城厢支行</p>	<p>2024年6月14日-2043年10月7日</p>	<p>265.22</p>	<p>4.45%</p>	<p>-</p>	<p>组合担保</p>	<p>保证人：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司，XMDK20235043BZ《最高额保证合同》； 保证人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，XMDK20235043DY《最高额抵押合同》；押品 1：工业用地，评估价值：CNY8389700.00，权属人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，数量：1；</p>
<p>兴业银行股份有限公司莆田城厢支行</p>	<p>2024年8月12日-2043年10月7日</p>	<p>85.00</p>	<p>4.35%</p>	<p>-</p>	<p>组合担保</p>	<p>保证人：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司，XMDK20235043BZ《最高额保证合同》； 保证人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，XMDK20235043DY《最高额抵押合同》；押品 1：工业用地，评估价值：CNY8389700.00，权属人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，数量：1；</p>
<p>兴业银行股份有限公司莆田城厢支行</p>	<p>2024年8月30日-2043年10月7日</p>	<p>140.00</p>	<p>4.35%</p>	<p>-</p>	<p>组合担保</p>	<p>保证人：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司，XMDK20235043BZ《最高额保证合同》； 保证人：莆田市城厢区建投建设开发有限公司，XMDK20235043DY《最高额抵押合</p>

						同》；押品 1: 工业用地, 评估价值: CNY8389700.00, 权属人: 莆田市城厢区建投建设开发有限公司, 数量: 1;
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年1月22日-2031年1月21日	6,800.00	0.0375	-	保证担保借款	保证人: 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年4月8日-2031年1月21日	2,100.00	0.0375	-	保证担保借款	保证人: 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年7月30日-2031年1月21日	2,500.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人: 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年1月22日-2032年1月28日	4,000.00	0.0375	-	保证担保借款	保证人: .莆田市城厢区经济发展集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年5月28日-2032年1月28日	800.00	0.0375	-	保证担保借款	保证人: .莆田市城厢区经济发展集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年6月27日-2032年1月28日	1,900.00	0.0375	-	保证担保借款	保证人: .莆田市城厢区经济发展集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年7月30日-2032年1月28日	2,000.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人: .莆田市城厢区经济发展集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年9月6日-2032年1月28日	350.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人: .莆田市城厢区经济发展集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年4月24日-2031年4月23日	4,000.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人: 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年9月6日-2031年4月23日	775.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人: 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年4月24日-2031年4月23日	4,000.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人: 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年6月27日-2031年4月23日	2,000.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人: 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年9月6日-2031年4月23日	1,000.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人: 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司

国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年4月24日-2031年4月23日	4,500.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人：莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年6月27日-2031年4月23日	2,200.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人：莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
国家开发银行股份有限公司福建省分行	2024年9月6日-2031年4月23日	800.00	3.30%	-	保证担保借款	保证人：莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
中国农业发展银行莆田市分行	2024年3月21日-2043年12月21日	112.25	3.65%	-	保证担保借款	保证人：莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
中国农业发展银行莆田市分行	2024年9月13日-2043年12月21日	666.66	3.65%	-	保证担保借款	保证人：莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司
合计		414,132.25		48,535.90		

10.长期应付款

2021 年-2024 年 9 月末，发行人的长期应付款分别为 396,256.72 万元、429,808.98 万元、383,772.07 万元和 443,444.89 万元，占总负债的比例分别为 63.99%、55.76%、41.22% 和 39.82%。2022 年末长期应付款余额较 2021 年末增加 33,552.26 万元，增幅为 8.47%，主要系对莆田市城厢区财政局的应付财政款项增加所致；2023 年末长期应付款余额较 2022 年末减少 46,036.91 万元，降幅为 10.71%，主要系子公司交投划转所致；2024 年 9 月末长期应付款余额较 2023 年末增加 59,672.82 万元，增幅为 15.55%。报告期内，发行人长期应付款具体明细如下：

（1）分类列示

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人长期应付款分类列示

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期应付款	70,282.19	28,834.63	6,185.86	9,064.06
专项应付款	373,162.70	354,937.44	423,623.11	387,192.66

合计	443,444.89	383,772.07	429,808.98	396,256.72
----	------------	------------	------------	------------

（2）按类别列示长期应付款

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
莆田市金融控股有限公司	-	-	-	9,064.06
横琴金投国际融资租赁有限公司	6,121.89	8,559.83	-	-
洛银金融租赁股份有限公司	18,001.63	20,245.48	-	-
平安国际融资租赁（天津）有限公司	15,809.18	10,150.96	-	-
远东国际融资租赁投资有限公司	32,284.95	6,290.52	16,407.15	-
中交融资租赁（广州）有限公司	9,316.62	-	-	-
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	12,645.56	-	-	-
福建海西金融租赁有限责任公司	18,583.88	-	-	-
无锡财通融资租赁有限公司	1,900.00	-	-	-
合计	114,663.73	45,246.79	16,407.15	9,064.06

（3）专项应付款

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
莆田市城厢区财政局	293,173.64	285,108.75	415,734.90	373,382.41
莆田市城厢区华亭镇人民政府	111.88	111.88	111.88	111.88
莆田市城厢区住房和城乡建设局	67,601.76	59,153.90	6,678.70	12,168.74
莆田市城厢区城市管理行政执法局	633.62	319.02	-	-
莆田市城厢区国有资产监督管理办公室	-	0.00	-	5.00
莆田市城厢区常太镇人民政府	-	0.00	-	700.00
莆田市城厢区水利局	2,350.76	1,751.95	824.63	824.63
莆田市城厢区政府采购委员会办公室	-	0.00	-	-
莆田市城厢区交通运输局	-	-	273.01	-
莆田市城厢区发展和改革局	192.00	192.00	-	-
莆田市城厢区教育局	9,099.04	8,299.93	-	-
合计	373,162.70	354,937.44	423,623.11	387,192.66

2021 年-2024 年 9 月末，公司专项应付款分别为 387,192.66 万元、423,623.11 万元、354,937.44 万元和 373,162.70 万元，截至 2024 年 9 月末，主要为财政局拨付的代建项目的专项应付款。

11.递延收益

2021 年-2024 年 9 月末，发行人递延收益分别为 109.72 万元、91.72 万元、76.74 万元和 60.22 万元，占总负债的比例较低。2024 年 9 月末递延收益主要为雾炮车采购经费补助。

12.递延所得税负债

2021 年-2024 年 9 月末，发行人递延所得税负债分别为 14,399.79 万元、13,998.74 万元、13,762.61 万元和 13,261.40 万元，占总资产的比例分别为 2.20%、1.82%、1.48%和 1.19%。2022 年末递延所得税负债金额较 2021 年末减少 401.05 万元，降幅为 2.79%，主要系投资性房地产公允价值变动所致。2023 年末递延所得税负债金额较 2022 年末减少 236.13 万元，降幅为 1.69%，主要系投资性房地产公允价值变动所致。2024 年 9 月末递延所得税负债金额较 2023 年末减少 501.21 万元，降幅为 3.64%。

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人未经抵销的递延所得税负债

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产	-	-	-	-	-	-	53,407.71	13,351.93

首次评估增值								
投资性房地产公允价值变动	53,045.61	13,261.40	55,050.45	13,762.61	55,994.97	13,998.74	4,191.45	1,047.86
合计	53,045.61	13,261.40	55,050.45	13,762.61	55,994.97	13,998.74	57,599.16	14,399.79

13.其它非流动负债

2021年-2024年9月末，发行人其它非流动负债分别为5,135.00万元、5,135.00万元、5,135.00万元和5,135.00万元，占总资产的比例分别为0.81%、0.67%、0.55%和0.46%。发行人其他非流动负债主要系应付村集体经济破壳资金。

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人其它非流动负债情况

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
应付村集体经济破壳资金	5,135.00	5,135.00	5,135.00	5,135.00
合计	5,135.00	5,135.00	5,135.00	5,135.00

14.有息负债分析

(1) 2021 年-2024 年 9 月末，发行人有息负债余额分别为 115,672.81 万元、231,703.59 万元、420,141.13 万元和 582,688.43 万元，占同期末总负债的比例分别为 18.68%、30.06%、45.13% 及 52.33%。最近一期末，发行人银行借款余额为 414,132.25 万元，占有息负债余额的比例为 71.07%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 468,024.70 万元，占有息负债余额的比例为 80.32%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

具体情况如下：

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人有息负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行 贷款	414,132.25	71.07%	326,667.47	77.75%	215,296.44	92.92%	106,608.75	92.16%
其中 担保 贷款	227,771.83	39.09%	252,949.47	60.21%	150,496.44	64.95%	106,608.75	92.16%
其 中： 政策 性银 行	393,833.62	67.59%	307,581.16	73.21%	200,339.00	86.46%	103,170.00	89.19%
国有 六大 行	-	-	-	-	-	-	-	-
股份 制银 行	12,264.13	2.10%	5,344.91	1.27%	4,139.57	1.79%	3,438.75	2.97%

地方城商行	8,034.50	1.38%	13,741.40	3.27%	10,817.87	4.67%		0.00%
地方农商行				0.00%		0.00%		0.00%
其他银行				0.00%		0.00%		0.00%
债券融资	53,892.45	9.25%	48,226.87	11.48%		0.00%		0.00%
其中：公司债券				0.00%		0.00%		0.00%
企业债券	53,892.45	9.25%	48,226.87	11.48%		0.00%		0.00%
债务融资工具				0.00%		0.00%		0.00%
非标融资	114,663.73	19.68%	45,246.79	10.77%	16,407.15	7.08%	9,064.06	7.84%
其中：信托融资				0.00%		0.00%		0.00%
融资租赁	114,663.73	19.68%	45,246.79	10.77%	16,407.15	7.08%	9,064.06	7.84%
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：请按企业实际情况列举	-	-	-	-	-	-	-	-

具体构成								
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	582,688.43	100.00%	420,141.13	100.00%	231,703.59	100.00%	115,672.81	100.00%

截至目前，发行人所有债务均未发生违约或难以支付本息的情况。

本期债券存续期债务偿还压力测算如下：

单位：万元

年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
原有息负债当年偿付规模	100,424.33	65,037.67	26,121.00	7,521.00	4,921.00	4,921.00	4,921.00
其中：银行借款偿还规模	71,571.00	44,921.00	6,121.00	7,521.00	4,921.00	4,921.00	4,921.00
长期应付款支付	13,853.33	5,116.67					
信托计划偿还规模							
其他债务偿还规模							
已发行债券偿还规模	15,000.00	18,600.00	23,600.00	4,800.00			
本期债券偿付规模			1,680.00	1,680.00	2,240.00		
合计	200,848.66	133,675.34	57,522.00	21,522.00	12,082.00	9,842.00	9,842.00

有息债务信用融资与担保融资的结构分析：

单位：万元，%

项目	金额	占比
信用借款	90,310.00	15.50%
质押借款	63,847.96	10.96%
抵押借款	32,202.46	5.53%
保证借款	227,771.83	39.09%
债券融资	53,892.45	9.25%
融资租赁	114,663.73	19.68%
合计	582,688.43	100.00%

截至 2024 年 9 月末，信用借款占期末有息债务总余额的比例为 15.50%，质押借款占期末有息债务总余额的比例为 10.96%，保证借款占期末有息债务总余额的比 39.09%，抵押借款占期末有息债务总余额的比例为 5.53%，信用借款和保证借款是公司债务融资的主要方式。

发行人不存在高利融资情形。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况				
单位：万元				
项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年

一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	87,633.24	122,020.16	167,820.77	336,808.16
经营活动现金流出小计	200,232.91	288,305.79	197,780.23	265,993.04
经营活动产生的现金流量净额	-112,599.67	-166,285.63	-29,959.46	70,815.12
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	3,972.31	256.17	1,160.58	320.6
投资活动现金流出小计	79,004.89	73,611.63	111,623.20	28,817.06
投资活动产生的现金流量净额	-75,032.59	-73,355.46	-110,462.62	-28,496.46
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	201,987.57	225,730.40	141,591.19	47,000.00
筹资活动现金流出小计	52,493.33	36,940.60	37,815.89	10,068.61
筹资活动产生的现金流量净额	149,494.24	188,789.80	103,775.30	36,931.39
现金及现金等价物净增加额	-38,138.01	-50,851.30	-36,646.79	79,250.05
期末现金及现金等价物余额	36,625.28	74,763.29	125,614.59	162,132.72

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 336,808.16 万元、167,820.77 万元、122,020.16 万元和 87,633.24 万元，经营活动现金流出分别为 265,993.04 万元、197,780.23 万元、288,305.79 万元和 200,232.91 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 70,815.12 万元、-29,959.46 万元、-166,285.63 万元和 -112,599.67 万元，呈持续下降趋势，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加、销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。报告期内，发行人购买商品、接受劳务支付的现金主要为项目

建设业务板块和龙德井片区危旧房改造项目支付的项目建设款项，销售商品、提供劳务收到的现金主要为项目建设业务板块回款。由于项目建设业务板块回款逐年减少，导致发行人近两年经营活动产生的现金流量净额为负。整体来看，发行人主营业务以基础设施建设和保障房建设为主，具有前期投入大，项目回收期长的特点，发行人经营活动现金流量符合行业特征，对自身偿债能力无重大不利影响。

报告期内，发行人投资活动现金流入分别为 320.60 万元、1,160.58 万元、256.17 万元和 3,972.31 万元，投资活动现金流出分别为 28,817.06 万元、111,623.20 万元、73,611.63 万元和 79,004.89 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 -28,496.46 万元、-110,462.62 万元、-73,355.46 万元和 -75,032.59 万元。公司收到的其他与投资活动有关的现金主要为不良资产包回款。公司支付的其他与投资活动有关的现金主要是处置子公司及其他营业单位。

报告期内，发行人筹资活动现金流入分别为 47,000.00 万元、141,591.19 万元、225,730.40 万元和 201,987.57 万元，筹资活动现金流出分别为 10,068.61 万元、37,815.89 万元、36,940.60 万元和 52,493.33 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 36,931.39 万元、103,775.30 万元、188,789.80 万元和 149,494.24 万元。发行人筹资活动现金流主要为吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金。

（四）偿债能力分析

2021 年-2024 年 9 月末，发行人偿债能力指标如下：

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人主要偿债能力指标

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率（倍）	2.92	3.75	4.68	4.88
速动比率（倍）	2.17	1.92	3.21	3.61
资产负债率（%）	71.94%	67.97%	63.71%	58.44%
EBITDA（万元）	13,199.50	12,299.95	12,532.40	17,553.64
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.15	1.20	2.10	3.41

2021 年-2024 年 9 月末，流动比率分别为 4.88 倍、4.68 倍、3.75 倍、2.92 倍，速动比率分别为 3.61 倍、3.21 倍、1.92 倍、2.17 倍。发行人流动比率和速动比率基本保持稳定并处于较高水平，发行人有较强的短期偿债能力。

在长期偿债能力方面，近三年及一期发行人资产负债率分别为 58.44%、63.71%、67.97%、71.94%，发行人资产负债率随着业务量增大有所增长，整体负债率较低，为发行人持续融资提供了较大空间。近三年及一期发行人 EBITDA 分别为 17,553.64 万元、12,532.40 万元、12,299.95 万元和 13,199.50 万元，表明发行人主营业务有一定的盈利能力。EBITDA 利息保障倍数分别为 3.41、2.10、1.20、2.15，具有一定偿债能力，说明公司经营状况较好，有一定可持续发展能力，偿还借款利息有一定保障。

总体而言，发行人财务结构较为稳健，具有较为稳定的偿债能力以及可持续发展能力。

（五）盈利能力分析

2021 年-2024 年 9 月末，发行人盈利能力指标如下：

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	147,072.42	104,289.24	134,028.77	157,430.09
营业成本	131,378.89	86,733.58	118,685.42	138,258.76
投资收益	31.94	53.18	-250.58	630.61
利润总额	5,549.39	5,356.34	9,864.72	14,689.72
净利润	4,140.08	4,499.55	8,314.80	10,722.70
主营业务毛利率	11.56%	14.91%	12.27%	11.60%
净资产收益率	0.84%	1.02%	1.89%	2.41%
总资产收益率	0.28%	0.35%	0.73%	1.12%

2021 年-2024 年 9 月末，发行人实现营业收入分别为 157,430.09 万元、134,028.77 万元、104,289.24 万元、147,072.42 万元。

1.营业收入分析

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人收入构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建管理费收入	2,191.36	1.49	4,348.95	4.17	1,167.45	0.87	1,525.76	0.97
拆迁项目收入	13,237.41	9.00	18,889.18	18.11	9,014.00	6.73	35,234.64	22.38
卫生服务收入	74.74	0.05	404.43	0.39	522.66	0.39	479.43	0.30
项目建设收入	29,048.59	19.75	75,953.75	72.83	103,130.42	76.95	118,915.18	75.54
公墓出售及管理收入	165.65	0.11	416.4	0.40	23.23	0.02	-	-
安置房出售收入	95,508.18	64.94	-	-	-	-	-	-

其他业务	6,846.48	4.66	4,276.53	4.10	20,171.01	15.05	1,275.07	0.81
营业收入合计	147,072.42	100	104,289.24	100	134,028.77	100	157,430.09	100

2021 年-2024 年 9 月末，发行人营业收入总额分别为 157,430.09 万元、134,028.77 万元、104,289.24 万元、147,072.42 万元。2022 年营业收入较 2021 年减少 14.86%，主要系征迁业务减少所致。2023 年较 2022 年减少 22.19%，主要系项目建设业务接近完工，暂无新增建设项目，收入减少所致。2024 年 9 月末较去年末增加 42,783.18 万元，增幅为 41.02%，主要系新增安置房出售所致。报告期内发行人经营情况良好。

2021 年-2024 年 9 月末，发行人净利润分别为 10,722.70 万元、8,314.80 万元、4,499.55 万元和 4,140.08 万元。2022 年较 2021 年减少 22.46%，主要系征迁项目收入继续减少所致。2023 年较 2022 年减少 45.89%，主要系收入下降、利息支出增加、资产折旧增加所致。2024 年 9 月末较去年末减少 359.47 万元，增幅为 7.99%

2021 年-2024 年 9 月末，发行人净资产收益率分别为 2.41%、1.89%、1.02%和 0.84%。2022 年较 2021 年减少 0.52 个百分点，主要系净利润同比减少所致。2023 年较 2022 年减少 0.87%，主要系净利润下降所致。2024 年 9 月末较 2023 年末下降 0.18%。

总体而言，发行人经营状况和盈利情况稳定，随着城厢区经济的不断发展，发行人区内基础设施建设主体的地位进一步提升，未来发行人盈利能力也将会有进一步提升空间。

2.营业成本和费用分析

期间费用明细情况								
单位：万元、%								
项目	2024年1-9月		2023年		2022年		2021年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	2,991.71	2.03	3,480.58	3.34	1,527.47	1.14	798.95	0.51
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	5,039.05	3.43	4,122.56	3.95	1,766.36	1.32	2,373.73	1.51
期间费用合计	8,030.76	5.46	7,796.89	7.48	3,293.83	2.46	3,172.68	2.02

随着营业收入规模的增减，公司营业成本和期间费用也呈波动趋势，2021年、2022年、2023年和2024年1-9月，公司营业成本、期间费用等合计分别为141,431.43万元、121,978.95万元、94,336.72万元和139,409.65万元。从成本结构分析，营业成本、管理费用、财务费用是营业总成本的主要来源。

（1）管理费用

2021年-2024年9月末，发行人管理费用分别为798.95万元、1,527.47万元、3,480.58万元和2,991.71万元。2022年较2021年上升91.18%，主要系资产折旧摊销费和职工薪酬增加所

致。2023 年较 2022 年上升 127.87%，主要系子公司莆田市城厢区国投停车场折旧增加所致。

（2）财务费用

2021 年-2024 年 9 月末，发行人财务费用分别为 2,373.73 万元、1,766.36 万元、4,122.56 万元和 3,064.93 万元。2022 年较 2021 年减少 25.59%，主要系利息支出减少所致。2023 年较 2022 年上升 133.43%，主要系借款增加，利息支出增加所致。

2021 年-2024 年 9 月末，发行人期间费用合计占总收入的比重分别为 2.02%、2.46%、7.48%、5.46%，占比较低。

3.投资收益、其他收益和营业外收入分析

表 2021 年-2024 年 9 月末发行人营业成本和费用构成情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
投资收益	31.94	53.18	-250.58	630.61
其他收益	19.29	16.49	20.99	42.99

（1）投资收益

2021 年-2024 年 9 月末，发行人投资收益分别为 630.61 万元、-250.58 万元、53.18 万元、31.94 万元。2022 年较 2021 年下降 139.74%，主要系 22 年未有子公司处置，处置长期股权投资产生的投资收益减少所致。2023 年较 2022 年增加 303.76 万元，主要系处置长期股权投资所致。

（2）其他收益

2021 年-2024 年 9 月末，发行人其他收益分别为 42.99 万元、20.99 万元、16.49 万元、19.29 万元，主要系政府补助金额变动所致。

4.盈利指标分析

（1）主营业务毛利率

2021 年-2024 年 9 月末，发行人主营业务综合毛利率分别为 11.60%、12.27%、14.91%、10.36%，基本保持平稳增长，变化主要系不同业务的业务量比例波动所致。2022 年主营业务综合毛利率较 2021 年上升 0.67 个百分点，主要系项目建设业务板块占比增加、征迁业务板块占比下降所致。2023 年主营业务综合毛利率较 2022 年上升 2.64%，主要系毛利率较高的代建管理费收入增加所致。

（2）净资产收益率

2021 年-2024 年 9 月末，发行人净资产收益率分别为 2.41%、1.89%、1.02%和 0.89%。2021 年较 2020 年减少 0.27 个百分点，主要系净利润同比减少所致。2022 年较 2021 年减少 0.52 个百分点，主要系净利润同比减少所致。2023 年较 2022 年下降 0.87%，主要系净利润下降所致。2024 年 9 月末较 2023 年末下降 0.13%。

（3）总资产收益率

2021 年-2024 年 9 月末，发行人总资产收益率分别为 1.12%、0.73%、0.35%和 0.28%。2021 年较 2020 年减少 0.41 个百分点。2022 年较 2021 年减少 0.38 个百分点。2023 年较 2022 年下降 0.38 个百分点。2024 年 9 月末较 2023 年末下降 0.07 个百分点。总资产收益率整体水平偏低且保持稳定，这主要是由于发行人主营业务为基础设施建设和土地整理，属于资本密集型行业，

总资产收益率整体偏低。预计未来，随着各在建基础设施项目及土地整理开发项目的陆续完工，发行人营运能力将得到提升。

发行人近三年平均实现净利润 8,936.03 万元，足以支付本期债券一年的利息。公司营业收入主要来自征迁服务及项目建设。

（六）关联交易情况

1. 关联方关系

截至 2024 年 9 月末，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

（1）对发行人存在实际控制的关联方

1) 实际控制人情况

实际控制人情况表

序号	名称	持股比例（%）	与本公司的关系
1	莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室	100.00	实际控制人

2) 子公司情况

发行人主要全资及控股子公司的具体情况请参见本募集说明书“第四章发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）主要控股子公司情况”中的相关内容。

（2）无控制关系的关联方

发行人无控制关系的关联方的具体情况请参见本募集说明书“第四章发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（二）主要联营、合营及参股子公司情况”中的相关内容。

（3）其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	实质受同一控制人控制
莆田市城厢区九龙城市建设投资有限公司	受同一控制人控制
莆田市跨境通电子商务有限公司	公司持股 4% 投资企业
福建省莆田台富食品有限公司	公司对外债权投资企业
莆田市城厢区工业园区发展有限公司	受同一控制人控制
莆田市国有资产投资集团有限责任公司	实质受同一控制人控制
莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	实质受同一控制人控制
莆田市城厢区交通投资有限公司	实质受同一控制人控制

2. 关联交易制度及定价机制

公司对存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

集团公司及子公司关联交易需根据集团公司三重一大管理办法审批权限，由相关部门按公司决策流程上报审议。

3. 关联方应收应付款情况

（1）应收账款

单位：万元

关联方	2024 年 9 月 30 日 余额	2023 年 12 月 31 日余额	2022 年 12 月 31 日余额	2021 年 12 月 31 日余额
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	159,371.19	134,596.60	159,784.28	156,075.80

（2）其他应收款

单位：万元

关联方	2024 年 9 月 30 日余额	2023 年 12 月 31 日余额	2022 年 12 月 31 日余额	2021 年 12 月 31 日余额
莆田市城厢区九龙城市建设投资有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
福建省莆田市国祯污水处理有限公司	623.66	623.66	623.66	623.66

莆田木兰新城投资开发有限公司	11,000.00	11,000.00	8,000.00	8,000.00
莆田市跨境通电子商务公司	2.60	2.60	2.60	3.80
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	65,634.45	39,141.84	18,491.84	18,571.84
莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	11,000.71	-	16,407.15	-
莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室	5,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
莆田市城厢区交通投资有限公司	4,644.85	2,881.61	-	-
福建省千帆投资有限公司	1,830.0	1,680.00		
莆田市城厢区华太基础设施投资有限公司	46.18			
福建钟谭文化旅游投资有限公司	10,702.31	3,389.60		

（3）其他应付款

● 单位：万元

关联方	2024年9月30日 余额	2023年12月31 日余额	2022年12月31 日余额	2021年12月31 日余额
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	14,686.70	4,053.44	500.00	-
福建省莆田台富食品有限公司	284.16	284.24	284.33	283.85
莆田市城厢区国有资产监督管理办公室	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
莆田市城厢区交通投资有限公司	1,057.69	1,057.29	-	-
莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	4,000.00	4,000.00	-	-

（七）对外担保情况

1. 资金被控股股东、实际控制人及其关联方占用情况

截至 2024 年 9 月末，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人占用的情形。

截至 2024 年 9 月末，关联方资金占用主要为与莆田市城厢区经济发展集团有限公司的非经营性往来和与莆田市城厢区九龙城市建设投资有限公司的非经营性往来，具体情况如下：

单位名称	类型	款项性质	2024 年 9 月末余额
莆田市城厢区九龙城市建设投资有限公司	其他应收款	合并范围外关联方往来	50,000,000.00
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	其他应收款	合并范围外关联方往来	651,982,779.75

2.为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

截至 2024 年 9 月末，发行人为其关联方提供担保共计 159,636.61 万元，占期末净资产的比例为 36.75%。具体情况如下：

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额（万元）	担保类型	被担保债务到期时间
1	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	是	34,195.11	保证担保	2028/6/27
2	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	是	19,270.00	保证担保	2028/10/28
3	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	是	7,200.00	保证担保	2025/8/21
4	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	是	11,127.86	保证担保	2027/2/27
5	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	是	6,699.31	保证担保	2028/9/22
6	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	是	7,000.00	保证担保	2026/5/10
7	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	是	10,013.51	保证担保	2026/9/27
8	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	是	13,000.00	保证担保	2027/1/15
9	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	是	12,691.45	保证担保	2027/2/5
10	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	是	8,439.36	保证担保	2027/2/28

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额 (万元)	担保类型	被担保债务到期时间
11	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	是	7,500.00	保证担保	2027/3/27
12	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	是	9,000.00	保证担保	2027/7/26
13	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	是	8,000.00	保证担保	2027/8/2
14	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	是	3,500.00	保证担保	2027/9/20
15	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区港城建设实业有限公司	是	2,000.00	保证担保	2030/2/22
	合计	-	-	159,636.61	-	-

3.主要被担保方的经营情况及主要财务数据

(1) 莆田市城厢区经济发展集团有限公司

莆田市城厢区经济发展集团有限公司成立于 2004 年 3 月 5 日，现注册资本 5865 万元，莆田市城市建设投资开发有限公司拥有其 85.2515%的股权，中国农发重点建设基金有限公司拥有其 9.0708%的股权，国开发展基金有限公司拥有其 5.6777%的股权。经营范围为：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；特种设备安装改造修理；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；园林绿化工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；建筑工程用机械销售；普通机械设备安装服务；环境监测专用仪器仪表销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；电线、电缆经营；通信设备制造；通信设备销售。

截至 2024 年 9 月末，莆田市城厢区经济发展集团有限公司总资产 904,733.31 万元，净资产 147,743.19 万元，负债总额 756,990.13 万元。2024 年 1-9 月实现营业收入 743.126,499.20341.18 万元，净利润-305.38 万元。

4.反担保措施

截至 2024 年 9 月末，发行人对外担保事项中无反担保措施。

（八）未决诉讼、仲裁情况

1、莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司作为原审第三人的解除《城厢区农村污水处理工程（一期）项目 PPP 项目合同》及行政赔偿之诉，即上诉人福建省莆田市国祯污水处理有限公司诉被上诉人莆田市城厢区人民政府、莆田市城厢区住房和城乡建设局、原审第三人中节能国祯环保科技股份有限公司、莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司解除《城厢区农村污水处理工程（一期）项目 PPP 项目合同》及行政赔偿一案，受理法院福建省高级人民法院，主要上诉请求：（1）、请求法院依法撤销(2023)闽 09 行初 20 号《行政判决书》第三项并在一审判决的基础上支持上诉人关于“剩余材料损失费用以及终止后项目管理费”、“项目公司已投入的资金占用利息”、“现场停窝工损失费”、“提前解除合同所导致的预期利润损失”、“鉴定费”以及“工程建设其他费用”的主张；（2）、请求法院判决案件诉讼费用（包括但不限于一审/二审诉讼费、鉴定费用等)由被上诉人承担。

上诉人莆田市城厢区人民政府诉被告上诉人福建省莆田市国祯污水处理有限公司、原审被告莆田市城厢区住房和城乡建设局、原审第三人中节能国祯环保科技股份有限公司、莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司解除《城厢区农村污水处理工程（一期）项目 PPP 项目合同》及行政赔偿一案，受理法院福建省高级人民法院，主要上诉请求（1）、撤销宁德市中级人民法院(2023)闽 09 行初 20 号行政判决，裁定驳回被上诉人福建省莆田市国祯污水处理有限公司对莆田市城厢区人民政府的起诉，或改判驳回被上诉人福建省莆田市国祯污水处理有限公司对莆田市城厢区人民政府的诉讼请求；（2）、本案一、二审全部诉讼费用由被上诉人负担。截至 2025 年 2 月 28 日尚未判决。

2、莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司作为第三人的房屋买卖合同之诉，原告王秋芸诉被告黄少云、林国钦、第三人莆田市城厢区住房和城乡建设局、莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司房屋买卖合同纠纷一案，受理法院福建省莆田市城厢区人民法院，主要诉讼请求：（1）、判令被告黄少云立即办理莆田市城厢区龙德井片区危旧房改造项目地块一安置房后亭轩 2 号楼 1102 室(现门牌号福建省莆田市城厢区凤凰山街道龙脊路 85 号后亭轩 2 号楼 1102 室)的不动产登记手续(登记至黄少云名下的税费由黄少云、林国钦承担)，俩第三人予以协助。

（2）、判令被告黄少云在福建省莆田市城厢区凤凰山街道龙脊路 85 号后亭轩 2 号楼 1102 室不动产登记至黄少云名下 15 日内协助原告将该不动产转移登记至王秋芸名下(转移登记所需税费

由王秋芸承担)。(3)、本案诉讼费、保全费由被告黄少云、林国钦承担。截至 2025 年 2 月 28 日尚未判决。

3、公司下属子公司莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司作为被申请人的服务合同纠纷仲裁一案，即申请人上海邮电设计咨询研究院有限公司与诉被申请人莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司的服务合同纠纷仲裁一案，受理仲裁委员会为上海仲裁委员会，仲裁请求：(1)、裁决被申请人交付欠付设计费人民币 578000 元；(2)、裁决被申请人支付以欠付设计费人民币 578000 元为基数，自 2022 年 12 月 21 日起，按一年期 LPR 计算的逾期付款损失（至申请仲裁之日，暂计 12080.20 元）；(3)、裁决被申请人支付申请人为处理案件支出的律师费 30000 元；(4)、裁决本案仲裁费用由被申请人承担。截至 2025 年 2 月 28 日，尚未裁决。

4、公司下属子公司莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司作为被告的提供劳务者受害责任纠纷一案，即原告蔡元芳与被告蔡忠明、莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司、国智建筑科技有限公司提供劳务者受害责任纠纷一案，受理法院为莆田市城厢区人民法院，诉讼请求为：(1)、依法判决三被告共同赔偿给原告因本起事故造成的损失共计人民币 775496.95 元；(2)、本案诉讼费用由三被告承担。截至 2025 年 2 月 28 日尚未判决。

5、莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司作为原告的劳动争议之诉，原告莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司诉

被告施志强劳动争议一案，受理法院福建省莆田市城厢区人民法院，主要诉讼请求：（1）、判令解除原告莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司与被告施志强的劳动合同。（2）、判令被告施志强返还原告莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司已发放的工资人民币 21099 元。（3）、判令被告施志强返还原告莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司社会保险缴费人民币 36537.45 元以及大额医疗费用补助人民币 586.74 元、住房公积金人民币 3630 元，上述金额合计 40754.19 元。本案诉讼费用由被告承担。截至 2025 年 2 月 28 日尚未判决。

根据上述情况分析，委托律师认为该些未决诉讼不会对发行人及其控股公司的财务、经营及资产状况的重大影响，尚不构成对本期债券发行的法律障碍。截至本募集说明书签署日，发行人不存在未决或者可预见的对其本次债券具有重大不利影响的法律事项及对本次发行构成实质性障碍的潜在法律风险。

（九）受限资产情况

截至 2024 年 9 月末，发行人受限资产共计 143,072.66 万元，其中受限投资性房地产 108,407.24 万元、受限无形资产 34,627.11 万元，受限货币资金 38.31 万元，情况如下：

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	受限原因
货币资金	38.31	38.31	-	久悬户被冻结资金
无形资产	34,627.11	36,068.74	-	用于借款抵押
应收账款	-	-	1,695.25	用于借款抵押
投资性房地产	108,407.24	108,407.24	110,101.33	用于借款抵押
在建工程	-	-	59,824.48	用于借款抵押

合计	143,072.66	144,514.30	171,621.07	--
----	------------	------------	------------	----

截至本募集说明书签署日，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，根据《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。该债券信用等级表明债券安全性极高，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、公司资产集中于建设投入，周转效率偏低。

公司资产集中在项目建设投入、政府划拨的安置房以及应收的征迁和代建项目结算款。项目建设成本受建设进度及结算安排影响变现情况存在一定不确定性，部分安置房尚未办妥产权证，且受限比例较高，应收款项对营运资金占用较大。

2、项目建设推动公司负债快速增长，公司面临一定的偿债压力与资金支出压力。

随着公司开工项目的增加，近年来公司负债规模增长较快，但公司流贷获取能力欠佳，2024 年前三季度公司非标借款规模增幅较大，需持续关注债务率上升及债务品种结构变化情况。同时，公司当前在建项目规模较大，仍需依靠外部融资满足建设需求，或将进一步推升债务规模。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为AA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

在本期债券存续期内，中证鹏元将根据监管部门规定出具定期跟踪评级报告。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，本评级机构将披露其原因，并说明跟踪评级结果的计划公布时间。

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

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

本评级机构将及时在本评级机构网站（www.cspengyuan.com）、证券交易场所、中国证券业协会网站和中国证监会指定的其他网站公布跟踪评级报告，本评级机构通过其它渠道发布跟踪信用评级信息的时间不先于上述指定渠道。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 1,341,140.00 万元，已使用额度 427,177.82 万元，尚未使用的授信额度为 913,962.18 万元。

具体授信及使用情况如下：

单位：万元

获得授信的主体	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	国家开发银行福建省分行	419,700.00	218,330.00	201,370.00
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	国家开发银行福建省分行	433,400.00	101,950.00	334,450.00
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	兴业银行股份有限公司城厢支行	21,050.00	10,774.33	10,275.67
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	厦门银行股份有限公司莆田分行	5,100.00	5,100.00	0.00
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	泉州银行股份有限公司莆田分行	10,000.00	9,896.30	103.70
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	中国农业发展银行莆田市分行	225,000.00	26,502.18	198,497.82
莆田市城厢区环境卫生服务有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司莆田市城厢区支行	1,000.00	1,000.00	0.00

获得授信的主体	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
莆田市城厢区建投建设开发有限公司	国家开发银行福建省分行	211,100.00	39,725.00	171,375.00
莆田市城厢区建投建设开发有限公司	兴业银行股份有限公司城厢支行	8,700.00	3,124.33	5,575.67
莆田市城厢区水利投资有限公司	国家开发银行福建省分行	16,890.00	16,000.00	890.00
	合计	1,341,140.00	427,177.82	913,962.18

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至本募集说明书签署日，发行人发行债券情况：

债券简称	发行金额 (亿元)	期限(年)	发行利率	发行品种
23城厢城投债01	5.00	5	4.24%	企业债
24城厢城投债01	0.60	5	2.67%	企业债
24城厢城投债02	0.64	5	2.70%	企业债

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司均按期偿付已发行债券的本息，不存在已发行债务及其他债务融资工具出现延迟或未支付本息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，公司无未结清不良信贷信息，无欠息信息。

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至募集说明书签署日，发行人无其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本期债券发行规模 5,600.00 万元，本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供基础保障，不涉及新增地方政府债务；同时发行人将采取有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、担保人基本情况

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：武汉市武昌区洪山路 64 号湖光大厦 7 楼

法定代表人：黄露

注册资本：750000 万元

成立日期：2005 年 2 月 23 日

经营范围：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、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省省级担保公司，原名为湖北中企投资担保有限公司，成立于 2005 年 2 月，设立时注册资本 7,100 万元，由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为 98.59% 和 1.41%。2014 年 9 月，公司更名为湖北省担保集团有限责任公司。2016 年 7 月 13 日，湖北省担保控股股东变更为湖北中经中

小企业投资有限公司（后更名为湖北联投资本投资发展有限公司），实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。2019 年 9 月，中国农发重点建设基金有限公司对公司注资，公司增加注册资本至 75.00 亿元。2019 年 12 月，公司更名为湖北省融资担保集团有限责任公司。

二、担保人财务情况

（一）主要财务数据

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对湖北省融资担保集团有限责任公司 2023 年的财务报告进行了审计并出具了众环审字〔2024〕0101857 号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人 2023 年度经审计的财务报告及 2024 年 9 月未经审计的财务报告。

项目	2024 年 9 月末 /2024 三季度 (万元)	2023 年末 /2023 年度 (万元)	2022 年末 /2022 年度 (万元)	2021 年末 /2021 年度 (万元)
资产总计	2,152,261.99	1,957,055.77	1,831,901.37	1,504,602.77
负债总计	537,701.43	402,414.01	495,536.99	306,317.98
所有者权益合计	1,614,560.57	1,554,641.75	1,336,364.39	1,198,284.79
营业收入	113,715.13	148,747.60	124,987.36	112,862.88
利润总额	88,969.75	108,013.04	103,820.29	95,356.26
净利润	69,013.81	80,881.52	78,189.03	72,263.27
经营活动产生的现金流量净额	-54,419.60	220,763.19	-168,348.24	21,120.85
投资活动产生的现金流量净额	-78,318.32	-55,773.76	-47,524.76	62,228.65
筹资活动产生的现金流量净额	140,143.06	-36,762.08	159,581.09	-72,473.37
现金及现金等价物增加额	7,405.14	128,227.34	-56,291.91	10,876.13

2024 年 9 月末，湖北省担保总资产为 215.23 亿元，总负债为 53.77 亿元，所有者权益为 161.46 亿元。2024 年 1-9 月，湖

北省担保实现营业总收入 11.37 亿元，实现净利润 6.90 亿元。

担保人经营状况良好，资产流动性较好。

（二）财务报表

担保人 2022 年经审计的、2023 年经审计的、2024 年 1-9 月未经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

资产	2024/9/30	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
流动资产：				
货币资金	464,404.95	458,012.86	359,065.04	431,647.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				-
交易性金融资产	153,990.41	171,426.62	1,085.60	1,064.07
衍生金融资产				
委托贷款	80,424.17	78,960.58	83,280.98	108,211.83
应收票据				
应收账款				
预付款项	-	-	27.04	75.84
应收代偿款	48,880.07	48,379.72	52,173.70	
其他应收款	298,833.37	305,294.74	278,183.86	110,777.89
存货				
持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	-	-	56.90	0.59
流动资产合计	1,046,532.97	1,063,225.36	721,699.43	651,777.32
非流动资产：				
债权投资	629,808.51	527,127.16	661,161.15	593,526.36
可供出售金融资产				-
持有至到期投资				
长期应收款	-	-	415,388.25	231,485.36
长期股权投资	1,780.29	1,780.29	2,891.84	1,589.60
其他权益工具投资				
投资性房地产	12,613.59	6,069.60	6,676.56	7,283.52
固定资产	7,953.79	8,302.56	2,339.51	2,580.64
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	740.30	784.34	939.12	211.41
开发支出				
商誉				

长期待摊费用	1,061.19	862.53	681.42	880.13
抵债资产	12,258.86	18,714.14	11,925.95	
递延所得税资产	10,069.73	10,067.93	8,198.14	8,507.01
其他非流动资产	-	-	11,925.95	6,761.41
非流动资产合计	1,105,729.02	893,830.39	1,110,201.95	852,825.45
资产总计	2,152,261.99	1,957,055.75	1,831,901.37	1,504,602.77
流动负债：				
短期借款	114,600.00	96,200.00	50,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
预收担保费	496.30	886.15	1,321.93	
存入保证金	1,065.00	1,500.00	1,700.00	
应付票据				
应付账款				
预收款项				
合同负债		66.75		
应付职工薪酬	728.08	1,244.39	1,363.62	1,476.86
应交税费	15,612.19	16,863.33	24,647.90	26,781.82
其他应付款	196,151.33	67,999.93	31,201.53	42,159.56
未到期责任准备金	38,156.61	53,288.23	50,237.65	42,072.92
担保赔偿准备金	72,305.92	70,677.22	52,829.75	39,393.05
持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债		41,972.50	110,372.93	5,409.32
其他流动负债		690.16	857.62	
流动负债合计	439,115.43	351,321.91	321,510.99	157,293.51
非流动负债：				
长期借款	63,402.31	18,084.09	3,900.00	7,100.00
应付债券	-	29,000.00	89,939.62	139,771.86
长期应付款	135.00	135.00	135.00	135.00
递延收益				
递延所得税负债	3,806.27	3,806.27	2,551.37	2,017.61
其他负债	31,242.41	42,729.41	-	-
其他非流动负债		-	77,500.00	
非流动负债合计	98,586.00	51,025.36	174,025.99	149,024.46
负债合计	537,701.43	402,347.27	495,536.99	306,317.98
所有者权益：				
实收资本	750,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00
其他权益工具	200,000.00	200,000.00	59,890.57	-
其中：永续债	200,000.00	200,000.00	59,890.57	-
资本公积	44,667.16	44,667.16	45,040.75	45,040.75
减：库存股				
其他综合收益				
盈余公积	35,445.77	35,445.77	28,340.56	22,230.66
一般风险准备	39,240.09	39,240.09	31,265.81	22,140.15
未分配利润	513,761.32	455,598.32	393,949.64	332,618.99

归属于母公司所有者权益合计	1,583,114.34	1,524,951.33	1,308,487.32	1,172,030.54
少数股东权益	31,446.23	29,690.42	27,877.06	26,254.25
所有者权益合计	1,614,560.57	1,554,641.75	1,336,364.39	1,198,284.79
负债和所有者权益总计	2,152,261.99	1,957,055.77	1,831,901.37	1,504,602.77

合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	113,715.13	148,747.60	124,987.36	112,862.88
减：营业成本				87.14
分担保费	1,552.85	2,591.04	2,867.32	791.79
提取担保赔偿准备金	7,945.04	17,847.47	13,436.70	13,565.58
税金及附加	633.91	1,173.33	1,160.81	1,036.14
销售费用				
管理费用	9,129.20	15,889.93	12,795.70	13,760.22
研发费用				
财务费用	-	-	22,062.58	24,276.37
其中：利息费用	17,215.33	28,377.73	23,447.69	20,051.59
利息收入	40,726.14	67,003.07	10,313.68	5,282.00
其他业务成本	5,481.62	288.79	87.14	
加：其他收益	1,328.93	3,643.85	2,346.16	1,176.79
提取未到期责任准备	-23,255.48	3,050.58	8,164.73	
投资收益（损失以“-”号填列）	2,041.72	-1,058.13	26,235.68	43,828.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,058.13	1,302.24	636.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	2,341.02	21.53	26.70
信用减值损失	-	3,142.92	-1,233,505.00	-11,764.92
资产减值损失				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-243.53	-0.41	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
其他业务收入	6,848.88	2,290.54	7,148.21	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	88,770.08	107,809.56	102,415.57	92,218.03
加：营业外收入	-	203.87	1,404.72	3,280.06

减：营业外支出	0.33	0.39		141.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	88,969.75	108,118.58	103,820.29	95,356.26
减：所得税费用	19,955.94	27,148.13	25,631.26	23,093.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	69,013.81	80,881.52	78,189.03	72,263.27
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	69,013.81	80,881.52	78,189.03	72,263.27
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	67,258.00	79,068.16	76,566.21	70,932.13
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,755.81	1,813.36	1,622.82	1,331.13
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益投资公允价值变动				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				

4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	69,013.81	80,881.52	78,189.03	72,263.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	67,258.00	79,068.16	76,566.21	70,932.13
归属于少数股东的综合收益总额	1,755.81	1,813.36	1,622.82	1,331.13

合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年 1-9月	2023年度	2022年度	2021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	-	-	141,767.58	113,463.50
收到担保业务担保费取得的现金	54,251.15	144,264.43		
收到担保代偿款项现金	68,506.95	4,714.28	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	22,699.03	25,934.72		
收到的税费返还	184.89	715.52	619.38	665.25
收到其他与经营活动有关的现金	2,758,338.28	436,176.42	274,023.06	444,510.55
经营活动现金流入小计	2,842,324.05	611,805.36	416,410.02	558,639.31
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	3,099.06	809.87
支付担保业务赔付款项的现金	7,340.10	5,084.29		
支付利息、手续费及佣金的现金	1,472.11	3,006.13		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,936.81	7,268.22	8,354.33	8,300.00
支付的各项税费	27,263.43	45,735.88	36,902.96	36,046.79
支付其他与经营活动有关的现金	2,854,731.20	329,947.66	536,401.91	492,361.80
经营活动现金流出小计	2,896,743.65	391,042.18	584,758.26	537,518.45
经营活动产生的现金流量净额	-54,419.60	220,763.19	-168,348.24	21,120.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	110,094.59	364,931.74	107,957.00	335,968.33
取得投资收益收到的现金	2,155.49	-	24,245.40	22,822.78
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				-
投资活动现金流入小计	112,250.09	364,931.74	132,202.40	358,791.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		799.64	736.67	2,162.46
投资支付的现金	190,552.96	420,705.50	178,990.49	294,400.00

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				-
支付其他与投资活动有关的现金	15.45			-
投资活动现金流出小计	190,568.41	420,705.50	179,727.16	296,562.46
投资活动产生的现金流量净额	-78,318.32	-55,773.76	-47,524.76	62,228.65
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	139,664.00	60,000.00	-
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	248,804.57	241,834.09	177,500.00	18,000.00
发行债券收到的现金				
卖出回购投资收到的现金	17,000.00	1,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	265,804.61	382,498.09	237,500.00	18,000.00
偿还债务支付的现金	91,603.61	362,784.35	800.00	10,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,001.03	30,222.98	20,324.72	17,771.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
偿付卖出回购投资支付的现金	17,000.00	1,000.00	-	
支付其他与筹资活动有关的现金	56.91	25,252.85	56,794.19	62,602.03
筹资活动现金流出小计	125,661.55	419,260.18	77,918.91	90,473.37
筹资活动产生的现金流量净额	140,143.06	-36,762.08	159,581.09	-72,473.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	7,405.14	128,227.34	-56,291.91	10,876.13
加：年初现金及现金等价物余额	410,909.06	282,681.71	338,973.62	328,097.50
六、年末现金及现金等价物余额	418,314.20	410,909.06	282,681.71	338,973.62

三、担保人资信情况

中证鹏元资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司等评级机构给予湖北省担保主体信用等级 AAA。

四、担保人累计担保余额及担保集中度

截至 2024 年 9 月末，湖北省担保母公司净资产为 140.18 亿元，扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后为 130.28 亿元。2024 年 9 月末，融资担保责任余额为 668.43 亿元，

放大倍数 5.13 倍。被担保人主体信用评级为 AA 级，担保责任余额按 60% 计算，湖北省担保前期未为发行人进行担保也不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。因此，若本期债券发行成功后，湖北省担保对发行人担保责任余额 $0.56 \times 60\% = 0.336$ 亿元，未超过净资产 10% 的指标要求；满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

湖北省担保按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的规定计量和管理融资担保责任余额，在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件，为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《融资担保公司监督管理补充规定》对同一被担保人的担保额度上限要求，并承诺至本期债券发行时仍然符合上述要求。

五、担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人发行债券情况：

债券简称	发行金额（亿元）	期限（年）	发行利率	发行品种
22 鄂担 Y1	6	3（3+N）	3.90%	一般公司债
23 鄂担 Y1	9	3（3+N）	5.20%	一般公司债
23 鄂担 Y3	5	3（3+N）	4.15%	一般公司债

六、担保函主要内容

湖北省融资担保集团有限责任公司为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过 5 年期的“2023 年莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司公司债券”，发行面额总计不超过人民币 10 亿元（具体期限、金额以中国证券监督管理委员会最后注册为准）。

（二）债券的到期日

每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5 个计息年度末，分别按照本期债券总额 30%、30%和 40%的比例偿还债券本金。第 3 年至第 5 年每年应付利息随当年偿还债券本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。

本期债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

（三）保证方式

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。

（四）保证责任的承担

在担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责

任，将兑付资金差额部分的资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。

（五）保证范围

担保人担保的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（六）保证的期间

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

（七）财务信息披露

中国证券监督管理委员会、债券持有人及其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。

（八）债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应变更后的债券持有人承担担保责任。

（九）主债权的变更

经有关监管部门批准，发行人调整本期债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本期债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

（十）加速到期

在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，债券发行人应在十五日内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，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。

（十一）担保函的生效

担保函自担保人法定代表人（或有权签字人）签章并加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

七、担保人与发行人、债权代理人 and 债券持有人的权利义务关系

在本期债券存续期内及到期时，如发行人不能足额兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，并在约定时间内保证将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

八、担保协议及程序的合法性

2023 年 5 月 18 日，湖北省融资担保集团有限责任公司出具担保函，对发行人本期债券的发行提供不可撤销的连带责任保

证担保，该担保函对保证责任的担保、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据福建京莆律师事务所出具的法律意见书，湖北省融资担保集团有限责任公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

九、发行人承诺

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合债权代理人 与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（3）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（4）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知债权代理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（5）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合债权代理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反募集说明书第七节第九条约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书第十一节约定的继续履行支付违约金的违约责任。

十、反担保

应增信主体之要求，发行人以自身信用提供反担保，并与湖北省融资担保集团有限责任公司签订了反担保协议。

发行人承诺已真实、准确、完整地披露本期债券项下增信机制，不存在其他尚未披露的、可能影响投资者对本期债券资信状况或发行人偿债能力进行判断的与增信相关的重要信息

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《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》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在我国

境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

发行人为加强信息披露事务的管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，根据相关法律法规并结合自身实际情况，制定了《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司信息披露事务管理制度》，并明确了信息披露事务负责人为董事长李宗海，主要内容整理如下：

（一）信息披露义务人及其职责

1.披露人范围

公司的信息披露义务人包括但不限于：

- （1）本公司董事和董事会；
- （2）本公司高级管理人员；
- （3）本公司董事会办公室；
- （4）本公司总部各部门以及全资、控股企业；

2.董事会及董事的职责

（1）董事会负责管理公司的信息披露事务，制定公司信息披露制度和流程，监督信息披露文件的编制，审议批准披露的信息，保证所披露信息的真实、准确、完整；

（2）所有董事应保证信息披露内容真实、准确、完整，并就其真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。董事对信息披露内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应陈述理由和发表意见，并予以披露；

（3）董事应了解并持续关注公司的业务经营情况、财务状况和已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动进行调查并获取决策所需要的资料。

3.高级管理人员的职责

（1）应及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；

（2）应完善重大信息报告体系建设；

（3）应加强对未公开信息和内部信息知情人员的管理；

（4）有责任和义务答复董事会关于信息披露事宜的询问，以及董事会代表股东、监管机构作出的质询，提供有关资料，并承担相应责任；

（5）应配合监事会对信息披露制度实施情况的监督检查。

4.信息披露制度管理部门职责

（1）财务融资部作为公司信息披露的日常工作机构，负责组织、协调信息披露具体事务，与监管部门和中介机构进行沟通；

（2）董事会办公室负责记录公司董事、监事、高级管理人员职责履行情况；

（3）办公室关注新闻媒体关于公司的评论与报道，及时向有关方面了解情况，在规定期限内按照相关规定的要求及时就相关情况进行披露；

（4）公司本部各部门和全资、控股企业法定代表人作为本部门和本企业的信息报告第一责任人，在日常经营管理活动中，应根据信息披露制度要求，建立有效的信息采集和上报机制，确保应披露信息的可获得性，以及信息的真实性、准确性、完整性；

（5）公司总部各部门负责人应保持与财务融资部及时有效的沟通，根据信息披露文件编制的部门职责分工，及时提供相关资料和信息；

（6）公司总部各部门负责人应在知悉重大信息后及时告知财务融资部，并指定了解全面情况的人员为重大信息日常联络人，具体负责信息的收集、整理、报送工作；

（7）公司全资和控股企业法定代表人应建立本公司的信息披露事务管理和报告制度，及时向公司报告本企业发生的重大信息。

（二）信息披露内容

1.注册发行：

公司应通过债券监管部门的要求或其认可的渠道公布当期发行文件。至少应包括以下内容：

（1）发行公告；

（2）募集说明书；

- (3) 信用评级报告和跟踪评级安排（如有）；
- (4) 法律意见书（如有）；
- (5) 企业最近三年经审计的财务报告。

2. 存续期定期报告

公司应当在法律、法规、规范性文件规定的期限内编制并披露定期报告，包括：

- (1) 每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- (2) 每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- (3) 每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，分别披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。

3. 临时信息披露

公司发生可能影响偿债能力的重大事项时，在以下事项发生之日起两个工作日内进行披露：

- (1) 企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- (2) 生产经营外部条件发生重大变化；
- (3) 涉及可能对资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- (4) 发生可能影响公司偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让或报废；
- (5) 发生未能清偿到期债务的违约情况；

（6）发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；

（7）发生超过净资产 10% 以上的重大亏损或重大损失；

（8）一次免除他人债务超过一定金额，可能影响偿债能力的；

（9）三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；

（10）做出减资、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；

（11）涉及需要澄清的市场传闻；

（12）涉及重大诉讼、仲裁事项；

（13）涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚，重大行政处罚；董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查或者采取强制措施；

（14）发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；主要或者全部业务陷入停顿，可能影响偿债能力的；

（15）对外提供重大担保。

已列举的重大事项为发行人进行临时信息披露的最低要求，对于可能影响公司偿债能力的其他重大事项及监管部门要求的其他重大事项，发行人均应按照监管部门的要求及时披露。

4.信息披露变更

公司披露信息后，因更正已披露信息差错及变更会计政策和会计估计、募集资金用途或发行计划的，应披露以下事项：

- （1）变更原因、变更前后相关信息及其变化；
- （2）变更事项符合国家法律法规和政策规定并按程序经公司审议同意的说明；
- （3）变更事项对偿债能力和偿付安排的影响；
- （4）相关中介机构对变更事项出具的专业意见；
- （5）与变更事项有关且对投资者判断债务融资工具投资价值和投资风险有重要影响的其他信息。

5.披露财务信息更正

公司更正已披露财务信息差错，应符合以下要求：

- （1）更正未经审计财务信息的，应同时披露变更后的财务信息；
- （2）更正经审计财务报告的，应同时披露原审计责任主体就更正事项出具的相关说明及更正后的财务报告，并对更正后的财务报告进行审计；
- （3）变更前期财务信息对后续期间财务信息造成影响的，应至少披露受影响的最近一年变更后的年度财务报告和最近一期变更后的季度会计报表。

（三）信息披露管理

1.正常披露流程

注册发行和存续期定期报告信息披露，由财务融资部按照程序和时间要求，及时向主承销商提供。主承销商根据监管部门要求在指定网站披露。

2. 重大事项披露审批流程

重大事项应履行以下处理流程，经批准后方可对外报送和披露：

（1）公司信息披露义务人及其他信息知情人，在了解或知晓本制度第十一条规定的重大事项后，应及时告知财务融资部，由财务融资部会同相关业务部门就该事项对未来财务状况、经营成果和现金流的影响情况进行研究，形成建议意见报公司部门分管领导、总经理和董事长批准；

（2）财务融资部依据集团领导审批意见，分别与承销商、信用评级、审计、法律等中介机构进行充分沟通，在对公司不会产生重大不利影响的前提下，通过主承销商进行披露。

3. 保密责任

（1）公司信息披露义务人在接待投资者或新闻媒体采访时，应事先征求董事会办公室意见，且避免提供未经披露的敏感或预测资料，不得对外提供有关公司的任何保密信息；

（2）公司信息披露义务人不得以新闻发布或答记者问等形式代替信息披露，或泄漏未公开重大信息；

（3）内幕信息知情人在信息公开披露前负有保密责任，不得泄漏公司内幕信息。同时，信息披露义务人在公开披露前应将信息知情人控制在最小范围内；

（4）应披露信息在公开披露前应遵从公司保密管理相关规定；

（5）公司聘请会计师事务所、律师事务所等中介机构时，应与其签订保密协议，或在相关服务协议中明确保密条款；

（6）因工作失职或违反本制度规定，导致信息披露违规的，公司将按照有关规定对责任人予以处理率。中介机构擅自披露公司信息，造成损失或其他不良影响的，公司保留追究其责任的权利。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如

本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知债权代理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本节“一、发行人资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知债权代理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约事件：

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

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

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

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

发行人触发上述条件之一则构成违约事件的触发条件。

二、违约责任

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

三、发行人应急事件

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

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

四、债券违约的处置程序

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置程序：

（一）重组并变更登记要素

发行人与持有人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后本期债券基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）重组并以其他方式偿付

发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期本期债券全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权

利。如涉及注销全部或部分当期本期债券的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债券表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持本期债券可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时申请注销协议约定的相关本期债券份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

五、不可抗力

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

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

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

（三）不可抗力事件的应对措施

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

2、公司或债权代理人应召集本期债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

六、弃权

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

七、争议解决机制

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

第十二节 持有人会议规则

一、债券持有人会议机制

凡认购本期债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）债券持有人会议召开的情形

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。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、变更债权人代理人或者变更债券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. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

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大额资产或放弃大额债权、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、本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）债券持有人会议的召集与决策程序

1、债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一及以上债券持有人出席方能召开。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、持有本期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，本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、本期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进行询问，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本规则约定程序进行表决。

9、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

10、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. 本期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。

11、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”。

12、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。

13、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。

14、发生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。

（三）债券持有人会议决议生效条件

债券持有人会议对下列债券持有人会议规则第 2.2 条约定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.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- 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、延缓偿付本期债券应付本息的，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；
- 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期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的;

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定;

债券持有人会议对本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且具备生效条件的议案作出决议, 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。本规则另有约定的, 从其约定。

（四）债券持有人会议决议的效力范围

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

（五）债券持有人会议其他重要事项

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

二、涉及债券持有人权益的重要条款变更

（一）重要条款的修改

发行人变更《募集说明书》约定视为本期债券重要条款变更。

（二）变更机制

本期债券重要条款变更需根据《持有人会议规则》召开债券持有人会议履行变更程序。

（三）生效条件

债券持有人会议对下列债券持有人会议规则第 2.2 条约定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。

对本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且具备生效条件的议案作出决议，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。本规则另有约定的，从其约定。

三、声明

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第十三节 债权代理人

为保障债券持有人利益，发行人（《债权代理协议》之“甲方”）与国开证券股份有限公司（《债权代理协议》之“乙方”）签订了《债权代理协议》，委托国开证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

一、发行人履行的主要义务

1、甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的本金和利息。

甲方应当至少提前三个月向乙方提供本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排并按时履约。

2、甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度并将该等使用计划及管理制度、募集资金的具体投资项目情况、募集资金的使用明细情况等根据乙方要求提供给乙方。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，甲方应当根据法律、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。

甲方应严格依照适用法律、法规和规则以及甲方公司章程履行有关关联交易的审议和信息披露程序。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果；同时附带甲方高级管理人员就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施：

（1）甲方股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）甲方主体信用评级或债券信用评级发生变化；

（3）甲方主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押、出售、转让、毁损、报废等；

（4）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

（5）甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）甲方放弃债权或财产、出售或转让资产，超过上年末净资产的百分之十；

（7）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）甲方分配股利、作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

（9）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、自律组织纪律处分等；

（10）保证人（或增信机构）、担保物（或增信措施）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）甲方或合并范围内子公司、控股股东或实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施，或涉嫌重大违法违规被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动等情形；

（13）甲方拟变更募集说明书的约定；

（14）甲方不能按期支付本金和/或利息；

（15）甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要债券持有人或乙方依法采取行动的；

（16）甲方提出债务重组方案的；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）甲方信息披露事务人发生变更的；

（19）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

此外，自本期债券初始登记日起，甲方应在每月前五个工作日内向乙方提供自本期债券初始登记日起至上月末的累计新增借款或者对外提供担保的情况。

就（1）-（19）所列事件通知乙方的同时，甲方应就该等事项是否影响本期债券本金和利息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。甲方受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时向乙方披露相关违法违规行为的整改情况。

5、甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、甲方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债券发行人应当履行的各项职责和义务。

甲方及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人应当配合乙方履行债权代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人的合法权益。

7、乙方预计甲方不能偿还债务时或甲方无法按时偿付本期债券本金和/或利息时，甲方均应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大的对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）除甲方将相关款项用于偿还本期债券本金和/或利息及相关费用外，不得新增债务、对外担保、向第三方出售或抵押主要资产；（4）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（5）主要责任人不得调离等。

甲方追加担保或采取其他偿债保障措施的费用应由甲方承担，乙方申请财产保全措施的费用也应由甲方承担。

8、甲方无法按时偿付本期债券本金和/或利息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付措施及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本期债券未偿还本金和/或利息。

9、甲方应对乙方履行本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、资料和数据并保证其向乙方提供的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件均真实、合法、有效。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。

甲方应在每年 4 月 30 日之前向乙方提供上一年度审计报告；在每年 8 月 31 日前向乙方提供当年度半年财务报表；并根据乙方的合理需要，向其提供与审计报告相关的其他必要的证明文件。

10、债权代理人变更时，甲方应当配合乙方及新任债权代理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

如果本期债券停牌，甲方应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对甲方偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，甲方将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

甲方不得在其任何资产、财产上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于甲方正常经营活动，且对外担保不会对甲方本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

13、甲方应当根据本协议第 4.16 条的规定向乙方支付本期债券债权代理报酬和乙方履行债权代理人职责产生的额外费用，该等额外费用包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（含场地费、安保费等）、公告费等合理费用，且该等费用在市场公平价格范围内；

(2) 乙方为履行债权代理人职责而聘请第三方机构所产生的费用；

(3) 因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

甲方应当首先支付乙方上述费用，再偿付本期债券的到期本金和/或利息。

14、债券出现违约情形或风险的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，甲方应配合乙方采取的一系列措施，包括但不限于：积极与乙方进行谈判、按乙方要求追加担保、承担乙方申请财产保全措施的费用、及时通知乙方参与甲方的重组或者破产的法律程序等。

15、甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

二、债权代理人的职责、权利和义务

1、乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

乙方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。

2、乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、经营情况、财务状况、募集资金使用情况、担保物状况、内外部增信

机制及偿债保障措施的实施情况以及其他可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年或根据需要查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取甲方、保证人银行征信记录；

（4）对甲方和保证人进行现场检查；

（5）约见甲方或者保证人进行谈话。

3、乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本金和利息偿付进行监督。在本期债券存续期内，乙方应当每年或根据需要检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

乙方有权要求甲方及时向其提供募集资金使用的相关文件资料并要求甲方就有关事项作出说明。

4、乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过符合监管部门规定的方式，向债券持有人披露债权代理事务报告、本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。

5、乙方应当每年或根据需要对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

6、出现本协议第 3.4 条中根据中国证券业协会《公开发行公司债券债权代理协议必备条款》需要说明基本情况及处理结果的情形（以下简称“重大情形”）的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

如果甲方发生本协议第 3.4 条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和/或利息以保障全体债券持有人权益。

7、乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或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。

8、乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本金和利息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.7 条约定的追加担保和其他偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

11、甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本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。

12、甲方不能偿还债务时或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失，乙方应当督促甲方、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，并可以及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

甲方应承担乙方提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

13、乙方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甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期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。

14、乙方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，包括但不限于本协议、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），保管时间至少为本期债券到期之日或本息全部清偿之日起 5 年。

15、在本期债券存续期内，乙方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。

乙方在履行本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。

16、乙方有权依据本协议的规定获得债权代理报酬。乙方在本协议项下的债权代理报酬的确定方式为下列第【1】种：

（1）不收取债权代理报酬；

（2）甲、乙双方另行签订协议确定；

（3）就提供本协议项下服务，乙方所收取的债权代理人报酬为【税前/税后】人民币【】万元/年，甲方应在本协议签订后【】日内向支付乙方指定账户足额支付。乙方为履行债权代理职责发生的相关费用，由甲方承担。

17、除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债权人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由债权人履行的其他职责。

18、乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利。

三、债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度债权代理事务报告和临时债权代理事务报告。

2、乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用核查情况及专项账户运作情况；
- （4）甲方偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析：内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本金和利息偿付情况；
- （7）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、本期债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

4、如果本期债券停牌，甲方未按照第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时债权代理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

四、利益冲突的风险防范机制

1、乙方在履行债权代理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）乙方或乙方通过其代理人，涉及投资银行活动（包括保荐承销、收购兼并、投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等业务活动），可能会与乙方履行本协议之债权代理职责产生利益冲突。

（2）乙方其他业务部门或关联方的业务活动或参加的交易可能会与乙方履行本协议之债权代理职责产生利益冲突。

为防范相关风险，乙方应建立内部信息隔离和防火墙制度，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与乙方履行本协议之债权代理职责相冲突的情形。

2、乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，使协议另一方或债券持有人产生诉讼、权利要求、损害、支出和费用的，应负责赔偿受损方的直接损失。

五、债权代理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，乙方应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

（1）乙方未能持续履行本协议约定的债权代理人职责；

（2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 乙方提出书面辞职;

(4) 乙方不再符合债权代理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有未偿还的本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更债权代理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券债权代理人的决议且：

(1) 甲方与新任债权代理人签订债权代理协议之日；或 (2) 甲方与新任债权代理人约定之日起，新任债权代理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

4、乙方在本协议中的权利和义务，在新任债权代理人与甲方签订债权代理协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

六、违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成本协议项下的甲方违约事件：

（1）甲方未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的本金或利息；

（2）本期债券存续期内，甲方或合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何金融机构贷款、承兑汇票或直接债务融资（包括债务融资工具、公司债、企业债等），且上述债务单独或累计的总金额达到【5,000】万元或甲方最近一年/最近一个季度合并财务报表净资产【3】%的（以较低者为准）；

（3）甲方在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在本期债券存续期间内，甲方发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人、被托管或已开始相关的诉讼程序；

（5）本期债券存续期内，甲方未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，甲方未能根据法律、法规和规则及本协议的规定，履行通知义务；

（7）违反本协议项下的陈述与保证；

（8）甲方未履行本期债券增信措施或偿债保障措施中担保的登记手续；

（9）甲方未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

3、甲方违约事件发生时，乙方或债券持有人可以行使以下职权：

（1）乙方在知晓违约事件发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓甲方未履行偿还本期债券到期本金和/或利息的义务时，乙方可以根据债券持有人会议决议与甲方谈判，促使甲方偿还本期债券本金和/或利息；

（3）在知晓违约事件发生后要求甲方追加担保和/或落实本协议第 3.7 条约定的其他偿债保障措施；

（4）在知晓违约事件发生后要求甲方按本协议第 3.8 条对后续偿债措施作出安排。

（5）如果债券持有人会议以决议形式同意垫付所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，乙方可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

（a）提起诉前财产保全，申请对甲方采取财产保全措施；

（b）对甲方提起诉讼/仲裁；

（c）参与甲方的重组或者破产等法律程序；

（6）交叉违约条款

如果甲方发生本协议第 11.2 条约定的违约事件中第（2）项情形，则除乙方可行使本条第（1）项至第（5）项的职权外，甲方和乙方应启动以下程序：

（a）甲方应在知悉该等情形发生之日起十个工作日内进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

(b) 甲方知悉该等情形发生或其合理认为可能发生的，应该及时通知乙方及本期债券全体持有人。

(c) 若甲方增加担保或提高票面利率，债券持有人可召开持有人会议决定是否豁免，包括无条件豁免或享有回售选择权或有条件豁免。甲方应无条件接受债券持有人会议作出的上述决议。如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在债券持有人会议召开之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），甲方应按债券持有人会议要求承诺履行下列投资者措施中的一项或数项：

I.甲方承诺本期债券本金和利息应在债券持有人会议召开的次日或宽限期到期之日的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

II.甲方提前赎回本期债券；

III.投资者选择性提前回售本期债券；

IV.增加抵质押或第三方担保等信用增进措施；

V.其他投资者保护措施。

(d) 经债券持有人会议决议，可给予甲方自决议之日起一个月的宽限期，若甲方在该期限内对相关债务进行了足额偿还，则不构成甲方在本期债券项下的违反约定，无需适用救济与豁免机制。

(7) 加速清偿条款

(a) 如果本协议 11.2 条项下的甲方违约事件中第 (1) 项情形发生，或甲方违约事件中第 (2) 项至第 (9) 项情形发生

且一直持续三十个工作日仍未得到纠正，乙方可根据债券持有人会议决议，以书面方式通知甲方，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(b) 在宣布加速清偿后，如果有以下情形，乙方可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知甲方取消加速清偿的决定：

I. 甲方违约事件已得到救济，包括但不限于甲方足额偿付到期应付未付的本金和/或利息及相关费用；

II. 甲方违约事件中第（2）项至第（9）项情形时，乙方收到甲方或甲方安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：截至乙方依据债券持有人会议决议书面通知甲方加速到期时所有未偿还的本期债券本金和/或利息（含逾期利息）、甲方根据本协议及募集说明书应当承担的费用，以及乙方根据本协议有权收取的费用和补偿等；

乙方有权根据甲方还本付息情况和消除其他违约事件的情况扣除该等保证金以抵作甲方偿还的本期债券本金和/或利息（含逾期利息）或乙方根据本协议有权收取的费用和补偿等，甲方应在乙方扣除后十个工作日内补足保证金。至本期债券全部还本付息完毕之日，如该等保证金仍有余额，由乙方将余额无息退还给甲方或甲方安排的第三方；

III. 债券持有人会议决议同意的其他措施；

(c) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持

未偿还的本期债券有表决权总数二分之一以上同意方为有效。本条项下债券持有人会议作出的有关取消或豁免加速清偿的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还的本期债券有表决权总数三分之二以上同意方为有效。

4、上述违约事件发生时，甲方应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

其中，本期债券年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照每日万分之一的利率计算违约金，按照票面利息的 10%加收罚息；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金应支付日起，按照每日万分之一的利率计算违约金，按照票面利息的 10%加收罚息。

5、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法律、法规和规则的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

七、法律适用和争议解决

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。双方未能协商达成一致的，任何

一方可向本协议国开证券股份有限公司（标注：管辖地可协商确定）住所地有管辖权法院提起诉讼。

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，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

住所：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九
龙小区写字楼 C 栋 2201 室

法定代表人：许阳升

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：陈嫦红

联系地址：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999
号九龙小区写字楼 C 栋 2201 室

电话号码：0594-8985893

传真号码：-

邮政编码：351100

二、牵头承销机构

名称：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：刘晖

经办人员/联系人：李明、周天、翟曼

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

电话号码：010-88300838

传真号码：010-88300837

邮政编码：100037

三、律师事务所

名称：福建京莆律师事务所

住所：福建省莆田市城厢区荔华东大道 999 号 C 栋（城厢区金融服务中心）21 层

法定代表人：黄志兴

经办人员/联系人：黄如秋

联系地址：福建省莆田市城厢区荔华东大道 999 号 C 栋（城厢区金融服务中心）21 层

电话号码：0594-2555656

传真号码：0594-2075858

邮政编码：351100

四、会计师事务所

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

法定代表人：黄庆林

经办人员/联系人：陈颖洁

联系地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层。

电话号码：022-88238268

传真号码：022-23559045

邮政编码：300042

五、信用评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码创新中心东塔 42 楼

法定代表人：张剑文

经办人员/联系人：赵婧、李咏旺

联系地址：深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码创新中心
东塔 42 楼

电话号码：0755-82872897

传真号码：0755-82872090

邮政编码：518040

六、担保机构或其他第三方增信机构

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

住所：湖北省武汉市武昌区中南路街道民主二路 75 号华中
小龟山金融文化公园 13 栋 1 楼

法定代表人：黄露

经办人员/联系人：王望龙

联系地址：湖北省武汉市武昌区中南路街道民主二路 75 号
华中小龟山金融文化公园 13 栋 1 楼

电话号码：17788917292

传真号码：027-87319267

邮政编码：430060

七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：王大庆

经办人员：郜文迪、王安怡（托管部）

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话号码：010-88170827、010-88170493

传真：010-66061875

邮政编码：100032

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系人：王瑞

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话号码：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

八、债权代理人

名称：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：刘晖

经办人员/联系人：李明、周天、翟曼

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

电话号码：010-88300838

传真号码：010-88300837

邮政编码：100037

九、募集资金等各专项账户开户银行

名称：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

经办人员/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）

电话号码：0591-88569389

传真号码：0591-87843773

邮政编码：350001

十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

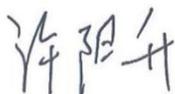
截至本募集说明书签署之日，发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人之间不存在直接的或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



许阳升

莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

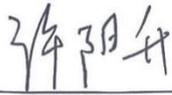


2025 年 4 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事（签字）：



许阳升



俞清



林新清

莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

2025 年 4 月 14 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

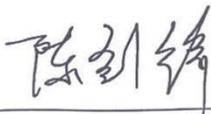
全体监事（签字）：



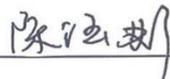
陈宏斌



吴桑桑



陈剑锋



陈涵彬



黄政平

莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司



2025 年 3 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体高级管理人员（签字）：



俞清

莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司



主承销商声明

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

项目负责人（签字）：



周天



翟曼

法定代表人（授权代表人）（签字）：



刘晖



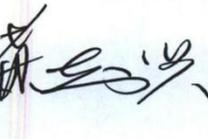
发行人律师声明

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。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：



律师事务所负责人（签字）：



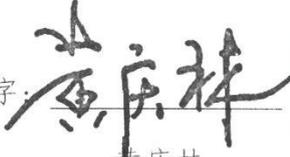
福建京莆律师事务所

2025 年 4 月 14 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行企业债券(第二期)募集说明书, 确认募集说明书及其摘要与本所出具CAC证审字[2022]0325号、CAC证审字[2023]0148号、CAC证审字[2024]0065号审计报告不存在矛盾。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:  
杨新向 陈颖洁

会计师事务所负责人签字:  
黄庆林


中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
2025 年 04 月 14 日

资信评级机构声明

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

签字评级人员（签字）：赵婧 李咏旺
赵婧 李咏旺

单位负责人（签字）：张剑文
张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司



2025 年 4 月 14 日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券债权代理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （八）信用评级报告；

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

住所：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 C 栋 2201 室

法定代表人：许阳升

经办人员：黄晓青

办公地址：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 C 栋 2201 室

联系电话：0594-8985893

邮政编码：351100

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：刘晖

联系人：李明、周天、翟曼

办公地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300838

传真：010-88300837

邮政编码：100037

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、中国证券监督管理委员会网站

<http://www.csrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。