

福安市城市建设投资集团有限公司

2024 年度第一期中期票据募集说明书

发行人：	福安市城市建设投资集团有限公司
注册总额度：	人民币 4 亿元
本期基础发行规模：	人民币 0 亿元
本期发行金额上限：	人民币 4 亿元
发行期限：	3 年
担保情况：	无担保
信用评级机构：	无
信用评级结果：	无

发行人：福安市城市建设投资集团有限公司



主承销商、簿记管理人及存续期管理机构：



二〇二四年十二月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

本公司或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行，具体详见“第三章发行条款”。

目 录

声明与承诺.....	2
目 录.....	4
重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、投资人保护机制相关提示	9
第一章 释义	12
第二章 风险提示及说明.....	14
一、本期中期票据的投资风险.....	14
二、与发行人相关的风险.....	14
第三章 发行条款	26
一、主要发行条款.....	26
二、发行安排.....	27
第四章 募集资金运用	30
一、本期中期票据募集资金主要用途.....	30
二、募集资金的管理.....	30
三、发行人承诺.....	31
四、偿债计划和保障措施.....	32
第五章 发行人基本情况.....	35
一、基本情况.....	35
二、发行人历史沿革.....	36
三、控股股东和实际控制人.....	39
四、发行人独立性.....	40
五、重要权益投资情况.....	40
六、发行人治理结构与内控制度.....	42
七、发行人人员基本情况.....	55
八、发行人业务板块构成情况.....	60
九、发行人主要在建工程及未来投资规划.....	80
十、发行人战略定位及业务发展规划.....	80
十一、发行人所属区域的经济情况.....	82
十二、发行人所处行业情况及发行人行业地位.....	84
第六章 发行人近年主要财务状况	91
一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况.....	91
二、发行人近年主要财务数据.....	94
三、发行人财务分析.....	102

四、发行人有息债务情况.....	132
五、发行人关联交易情况.....	142
六、重大或有事项或承诺事项.....	145
七、发行人资产抵、质押和受限货币资产情况.....	146
八、衍生产品情况.....	148
九、重大投资理财产品情况.....	148
十、海外投资情况.....	148
十一、直接债务融资计划情况.....	148
十二、其他重大事项.....	148
第七章 发行人资信状况.....	150
一、发行人及其子公司银行授信情况.....	150
二、违约情况.....	150
三、发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况.....	150
四、其他资信重要事项.....	151
第八章 本期债务融资工具的信用增进情况.....	152
第九章 税项.....	153
一、增值税.....	153
二、所得税.....	153
三、印花税.....	153
第十章 信息披露安排.....	155
一、发行人信息披露机制.....	155
二、信息披露安排.....	156
第十一章 持有人会议机制.....	160
一、会议目的与效力.....	160
二、会议权限与议案.....	160
三、会议召集人与召开情形.....	160
四、会议召集与召开.....	163
五、会议表决和决议.....	164
六、其他.....	166
第十二章 主动债务管理.....	168
一、置换.....	168
二、同意征集机制.....	168
第十三章 违约、风险情形及处置.....	173
一、违约事件.....	173
二、违约责任.....	173

三、发行人义务.....	173
四、发行人应急预案.....	174
五、风险及违约处置基本原则.....	174
六、处置措施.....	174
七、不可抗力.....	175
八、争议解决机制.....	175
九、弃权.....	175
第十四章 发行的有关机构.....	176
第十五章 备查文件.....	178
一、备查文件.....	178
二、查询地址.....	178
三、网站.....	179

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、经营风险

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

2、财务风险

应收账款回收的风险。最近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 351,538.67 万元、376,838.99 万元、398,802.30 万元和 410,593.41 万元，占总资产的 22.74%、19.64%、20.48%和 19.92%。应收账款主要欠款方为福安市恒旺投资开发有限公司和福安市交通投资有限公司，报告期末合计占比为 96.86%。福安市恒旺投资开发有限公司和福安市交通投资有限公司均为福安市国有企业，发生坏账损失可能性较小，但如果上述两家公司的资产状况、盈利能力和偿债能力发生不利变化，将可能影响发行人资金的正常收回，从而在一定程度上对发行人的资金周转造成较大的压力。

3、行业风险

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

(二) 情形提示

近一年来，发行人涉及 MQ.7 表的情况如下：

1、发行人注册资本变动

2023 年 4 月 19 日，福安市财政局出具《福安市城市建设投资集团有限公司股东决定》，同意发行人的注册资本由 54,600.00 万元增加至 76,600.00 万元，本次增加的注册资本 22,000.00 万元，由股东福安市财政局认缴出资，并于 2031 年 12 月 31 日前缴足。本次注册资本变动合法合规，未导致发行人控股股东及实际控制人发生变化，不会对发行人的财务状况和经营成果产生重大不利影响。

2、发行人 1/3 以上董事发生变更

2023 年 3 月 24 日，发行人发布《福安市城市建设投资集团有限公司关于董事变更事项的公告》，发行人董事会成员由陈胜荣、何华、李茂雄、陈锐进、范兰凤、李潇，变更为李毓权、何华、李茂雄、陈锐进、范兰凤、李潇、雷秀才、陈朗朗、施建斌。上述人事变动属于公司运营过程中正常的人事变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

3、发行人变更财务报告审计机构

2024 年 4 月 29 日，发行人发布《福安市城市建设投资集团有限公司关于审计机构发生变更的公告》，经慎重考虑并与原审计机构友好协商后，决定不再聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）担任审计机构，改聘中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务报表审计机构。本次审计机构变更属于公司日常经营活动范围内事务，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生不利影响。

4、2023 年度经营性现金流量净额同比大幅下降

2023 年度，发行人经营性现金流量净额为 9,915.64 万元，较 2022 年的 123,022.18 万元相比下降了 91.94%，主要系发行人工程建设业务投入增长及同期项目回款阶段性下降，此外当期收回往来款净额亦有所下降，上述情况对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力尚未产生重大不利影响。

5、更换 2021 年和 2022 年审计报告出具的会计师事务所

2024 年 8 月 8 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）在对重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司 2022 年财务审计、连江县国有资产投资集团有限公司 2022 年财务审计、济南文旅发展集团有限公司 2022 年财务审计和山东晟鸿城市建设发展有限公司财务审计时未识别被审计单位财务报表存在重大

错报，审计工作底稿存在虚假记载，审计调整依据不充分，未保持应有的职业怀疑，受到中华人民共和国财政部处分。为保持审慎经营，发行人将 2021 年和 2022 年会计师事务所由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）更换为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）。

除上述事项外，发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）及 MQ.7 表（重要事项）的其他情形。

二、发行条款提示

本期债务融资工具基础发行规模为 0 亿元，发行金额上限为 4 亿元，本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行，具体详见“第三章 发行条款”，请投资者注意。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10% 的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，包括变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更本期债务融资工具受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，发行人向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽

不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

(三) 违约、风险情形及处置

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十一章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十二章“同意征集机制”实施重组。

请投资者仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/福安城投	指福安市城市建设投资集团有限公司
债务融资工具	指按《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的规定，具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期中期票据/本期债务融资工具	指福安市城市建设投资集团有限公司2024年度第一期中期票据
本次发行	指本期债务融资工具的发行
主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	指中信建投证券股份有限公司
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，接受主承销商的邀请，共同参与本协议项下本期债务融资工具承销的承销机构
承销团	指主承销商为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，该承销团协议的版本为交易商协会备案版本
余额包销	指本期债务融资工具的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
募集说明书	指发行人为本期债务融资工具的发行而根据有关法律法规制作的《福安市城市建设投资集团有限公司2024年度第一期中期票据募集说明书》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北京金融资产交易所/北金所	指北京金融资产交易所有限公司
注册额度/注册金额	指经交易商协会注册的本期债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中记载的本期债务融资工具注册额度的有效期
银行间市场	指全国银行间债券市场
承销协议	指发行人与主承销商为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》
簿记管理人	指受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商，本期发行的簿记管理人为中信建投证券股份有限公司

集中簿记建档	指非金融企业债务融资工具发行人、簿记管理人、承销团成员（若有）等相关方，通过统一使用非金融企业债务融资工具集中簿记建档系统，实现所有簿记建档业务全流程线上化、电子化处理的发行方式。
工作日	指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日
《管理办法》	指中国人民银行令〔2008〕第1号文件公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
中国法律/法律	指在中华人民共和国（为本募集说明书之目的，在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件
元	如无特别说明，指人民币元
近三年及一期	指2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-9月

第二章 风险提示及说明

本期债务融资工具无担保，风险由投资者自行承担。投资人购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据将在银行间市场上进行交易，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将本期债券变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期中期票据的存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，从而影响本期债务融资工具的按期足额兑付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、公司有息负债规模较大，偿债压力较大的风险

截至2024年9月末，发行人负债总额为1,321,252.44万元，资产负债率为64.11%，有息债务余额为952,833.65万元。虽然发行人有着良好的偿债能力和稳健的经营业绩，但是未来如果宏观经济或行业经营环境变化而导致公司负债持续升高，将会对发行人的偿债能力产生不利影响。

2、经营性现金流波动及对债务的保障能力较弱风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-22,611.47万元、123,022.18万元、9,915.64万元和7,730.40万元。2022年，公司经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要系发行人工程建设业务、粮食销售业务和资产销售业务现金流入增长及收回往来款净额增加所致。2023年度，公司经营活动产生的现金流量净额下降91.94%，主要系发行人工程建设业务投入增长及同期项目回款阶段性下降，此外当期收回往来款净额亦有所下降。公司主营业务项目建设周期长，前期投资规模较大，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。总体来看，公司面临经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险。

3、存货规模较大的风险

最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为769,484.99万元、814,484.16万元、894,375.69万元和936,613.44万元，占总资产比例分别为49.78%、42.45%、45.93%和45.45%，存货占总资产的比重较高。发行人存货主要由工程施工、开发成本、待开发土地和开发产品构成。发行人存货余额较大，流动性较弱，变现能力具有不确定性。

4、应收账款回收的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为351,538.67万元、376,838.99万元、398,802.30万元和410,593.41万元，占总资产的22.74%、19.64%、20.48%和19.92%。应收账款主要欠款方为福安市恒旺投资开发有限公司和福安市交通投资有限公司，报告期末合计占比为96.86%。福安市恒旺投资开发有限公司和福安市交通投资有限公司均为福安市国有企业，发生坏账损失可能性较小，但如果上述两家公司的资产状况、盈利能力和偿债能力发生不利变化，将可能影响发行人资金的正常收回，从而在一定程度上对发行人的资金周转造成较大的压力。

5、其他应收款回收的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款合计为76,294.82万元、220,004.62万元、215,237.68万元和187,324.54万元，占总资产的4.94%、11.47%、11.05%和9.09%。截至2024年9月末，发行人其他应收款主要是与福安市恒旺投资开发有

限公司、福安市交通投资有限公司、福安市国有资产投资经营有限公司、福安市农垦集团有限公司和福安市华屹投资有限公司等公司产生的往来款项。如若未来发行人未能收回上述款项，将对公司偿债能力造成一定不利影响。

6、对外担保相关的风险

截至2024年9月末，对外担保余额为104,635.38万元，对外担保余额占报告期末净资产的比例为14.15%，未来若被担保人经营情况恶化，出现无力偿付情况，公司需按约定履行相应的担保责任，进而对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。截至2024年9月末，发行人子公司福安市富信融资担保有限公司对外实际提供的融资性担保责任余额为127,492.92万元，非融资性担保责任余额为53,861.55万元，若福安市富信融资担保有限公司出现代偿事件，亦将会对发行人资产状况产生不利影响。

7、政府补贴收入不确定的风险

报告期内，发行人获得的政府补助金额分别为21,279.78万元、29,522.34万元、29,030.16万元和8,615.70万元，发行人获得的政府补助均计入其他收益科目。报告期内，发行人营业利润分别为27,367.38万元、41,593.44万元、38,045.72万元和6,906.25万元，发行人的盈利情况对政府补贴的依赖程度较大，虽然利润中来源于政府补助的比例在减少，但仍不排除未来如果政府补贴政策产生变化，发行人盈利水平将受影响。

8、受限资产相关的风险

截至2023年末，发行人所有权受限制资产账面价值112,266.13万元，占公司同期总资产的比例为5.77%。一旦发生银行借款无法按时偿付的情况将导致公司资产被冻结和处置的情况，将极大影响发行人的正常经营和存续，对本期债务融资工具的按时兑付带来不利影响，存在受限资产规模较大的风险。

9、短期偿债压力较大风险

截至2024年9月末，发行人短期借款及一年内到期的非流动负债（有息部分）合计213,699.13万元，占有息债务总额比重为22.43%。尽管发行人目前融资渠道畅通，资产实力优良，但若未来伴随市场形势和经济环境变化，发行人经营状况和融资环境可能面临恶化，将存在短期偿债压力较大的风险。

10、未来资本支出较大风险

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

11、子公司及部分业务板块经营亏损的风险

报告期内，发行人公交收入业务板块出现持续亏损，系公交收入由政府指导价定价而出现亏损；报告期内，发行人相应亏损业务板块的运营子公司及部分其他子公司亦出现亏损。虽然相关业务及子公司亏损金额较小，但未来相关业务板块及子公司持续亏损，发行人将面临一定经营风险。

12、经营活动现金流和投资活动现金流量净额波动的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-22,611.47万元、123,022.18万元、9,915.64万元和7,730.40万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-38,998.24万元、-187,541.91万元、8,929.77万元和-29,350.58万元。近三年及一期，发行人经营活动现金流和投资活动现金流量净额波动，若发行人融资能力发生变化使得筹资活动现金净流入无法覆盖发行人的经营活动和投资活动支出，将会影响发行人的可持续经营。

13、土地资产价值评估风险

发行人存货和无形资产中部分土地根据评估价值入账。截至2024年9月末，发行人存货中的土地使用权证的账面价值合计为74,544.85万元，其中账面价值62,148.25万元的土地使用权证根据评估价值入账。由于上述土地划拨和评估时间较早，上述资产相关评估报告已遗失，使得发行人相关土地存在评估价值偏高的风险。

14、土地价格变动风险

发行人所持有的土地资产价值受宏观调控及市场波动影响，土地价格也受房地产宏观政策及政府储备土地计划的影响，土地市场存在一定程度上的不确定

定性。若未来发行人将土地资产变现补充流动性，土地市场价格的波动将导致发行人预期变现的不确定性。

15、子公司担保代偿风险

报告期内，发行人子公司福安市富信融资担保有限公司的融资担保业务规模增速较快，截至2024年9月末，发行人子公司福安市富信融资担保有限公司对外实际提供的融资性担保责任余额为127,492.92万元，主要为民营企业和自然人，如果子公司福安市富信融资担保有限公司无法全额或部分回收担保代偿款，会对发行人财务状况产生不利影响。

16、货币资金受限比例较高的风险

截至2023年末，发行人货币资金账面价值为116,040.37万元，其中57,574.00万元用于存单质押及银承保证金，为受限货币资金，受限部分占近一年末发行人全部货币资金的49.62%。截至2023年末，发行人货币资金中受限比例较高，在一定程度上影响发行人的流动性水平。

17、可用银行授信余额较小的风险

截至2023年末，发行人银行授信总额为784,571.64万元，其中已使用授信额度613,228.77万元，未使用授信余额171,342.87万元。发行人所从事的城市基础设施建设对资金的需求较大，随着经营规模的扩大，发行人面临一定的资金压力，若可用银行授信余额下降，发行人存在银行授信不足的风险。

18、不良债权资产处置风险

截至2024年9月末，发行人其他债权投资科目余额20,483.20万元，主要为发行人持有的银行不良债权资产包。截至报告期末，发行人已处置债权资产账面价值14,253.86万元，已收回资金16,649.05万元。若未来相关不良债权资产包的处置进度及收益不及预期，可能会对发行人的经营和财务状况产生不利影响。

19、建材贸易业务会计核算的风险

近三年及一期，发行人建材贸易业务形成的主营业务收入分别为18,175.07万元、10,372.33万元、2,473.97万元和693.98万元，占营业收入的比重分别为11.24%、6.34%、1.64%和0.90%，形成的毛利润分别为2,261.19万元、1,375.39万

元、145.78万元和82.19万元。发行人贸易业务采用全额法确认收入，但建材贸易业务中部分存在下游客户指定上游供应商的情况，发行人贸易业务存在会计核算的风险。

20、其他权益工具投资减值的风险

截至报告期末，发行人其他权益工具投资中对福安正威新材料有限公司股权投资账面价值20,000.00万元，未计提减值准备。截至报告期末，福安正威新材料有限公司已处于停工状态，该笔投资存在回收风险，发行人面临其他权益工具投资减值的风险。

21、发行人自平衡模式保障房项目亏损的风险

发行人保障房建设业务分为委托代建模式及项目自平衡模式，其中自平衡模式经营的保障性住房建成后按照政府指导价格对符合条件的购房者进行定向销售，剩余部分通过市场化销售提升项目营收能力。由于自平衡模式经营的保障性住房具有较强的保障安置属性，非纯市场化商品房项目，因此项目不能完全实现盈利，发行人面临自平衡模式保障房项目亏损的风险。

22、盈利能力波动的风险

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为26,014.50万元、24,194.80万元、19,843.06万元和10,483.95万元，政府补助金额分别为21,279.78万元、29,522.34万元、29,030.16万元和8,615.70万元，净利润分别为23,745.70万元、37,575.54万元、32,941.09万元和5,212.78万元。报告期内，发行人营业毛利润下降，主要系工程建设业务和资产销售业务收入波动，净利润对政府补贴的依赖程度较大。若未来政府补贴政策产生变化，发行人主营业务盈利能力下滑，将可能会对发行人盈利能力造成不利影响。

23、来自政府支付的资金流入占比较大的风险

近三年，发行人收到的来自政府支付的资金流入分别为120,773.39万元、125,135.80万元和101,038.61万元，主要为工程建设业务回款、政府补贴收入和往来款。近三年，发行人收到的来自政府支付的资金占比较大，而政府支付的资金流入规模受到地方财政安排等多种因素的影响，具有不确定性，可能对发行人偿债能力产生一定影响。

(二) 经营风险

1、业务结构单一风险

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

2、合同履行风险

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

3、合同定价风险

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

4、经济周期风险

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

5、项目建设风险

发行人开发建设项目具有开发过程复杂、周期长、涉及部门和单位多的特点，从而使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，且可能存在因工期拖延导致承担逾期竣工的违约责任、因工程质量不合格导致承担工程质量责任，因施工过程中发生人身、财产损害导致承担损害赔偿责任，或因不及时付款导致承担材料、人工费等清偿责任等，一旦某个环节出现问题，将会

直接或间接地对整个项目开发产生影响，导致项目营业成本增加，项目收入无法按期实现。

6、项目管理风险

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

7、施工安全方面的风险

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

8、多元化经营的风险

多元化产业布局对发行人经营、管理能力提出更高的要求。发行人的业务板块涉及工程建设、食品销售、供水供电、租金收入、公共交通、建材贸易、粮食销售等，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。如果公司未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对公司经营发展产生影响。

9、重大灾害和不可抗力风险

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

10、突发事件引发的经营风险

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

11、优质资产划转风险

发行人为福安市重要的基础设施建设主体，为了增强发行人资产实力，福安市政府向发行人注入了土地、股权等大量优质资产，上述优质资产计入了发行人资本公积。若受政府安排未来将公司拥有的土地、股权等优质资产无偿划转给其他企事业单位，将使得发行人整体资产规模发生不利变化，则可能对公司的持续经营产生不利影响。

12、项目总投资超概算风险

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

13、工程委托方支付能力较弱风险

发行人工程建设业务委托方主要系福安市政府机构及福安市地方国有企业，工程委托方支付能力与福安市区域经济和地方政府财政能力有关。虽然委托方资质和信用较好，但由于委托方区域集中度较高，如果未来福安市区域经济水平下滑，发行人可能将面临工程委托方支付能力较弱的风险。

14、工程委托方债务负担较重风险

近年来，地方政府债务政策不断变化，发行人工程建设业务委托方主要系福安市政府机构及福安市地方国有企业，但由于基础设施项目投资规模大、建设周期及支付期限较长，地方政府债务政策的变化可能会加重工程委托方的债务负担，如果未来福安市区域经济水平下滑，发行人可能将面临工程委托方债务负担较重的风险。

(三) 管理风险

1、投融资管理的风险

发行人进行的城市基础设施建设等项目具有投入资金量大，投资建设期长，成本回收慢的特点。随着福安市经济和城市建设的持续发展，发行人未来几年投资和融资仍将保持一定规模，发行人投融资管理面临一定难度和风险。

2、管理制度的风险

发行人目前建立了健全的管理制度体系和组织运行模式，但是随着发行人企业规模的扩大、对外投资的增加、组织结构的复杂、业务种类的多元化，发行人面临组织模式、管理制度、管理人员的数量和能力不能适应发行人持续发展的风险。如果发行人内部管理体系不能正常运作，或者下属企业自身管理水平不能相应提高，可能对发行人及下属企业开展业务和提高经营业绩产生不利影响，进而降低发行人的效益。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

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

4、公务员兼职的风险

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

5、下属子公司管理风险

截至2023年末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共19家，由于下属企业情况各有差异，组织结构和管理体系日益复杂，发行人如不能有效整合下属子公司资源，不能建立适应集团化管理需要的相关制度，则可能无法有效对下属子公司的战略规划、生产经营和财务进行统筹管理，从而影响发行人整体发展和盈利能力。

6、董事会、监事会或总经理人员缺位风险

公司根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、行政法规的规定，制定了《公司章程》。根据《公司章程》规定，公司不设股东会，依法设立了董事会、监事会和经理层。《公司章程》对董事会、监事会和经理层的权利和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定，建立了完善的法人治理结构。根据《公司章程》的规定，发行人设董事9名（其中1名职工董事）、监事5名（其中2名职工监事）、总经理1名（可以设副总经理等其他高级管理人员）。截至本募集说明书签署日，发行人共有董事9名（职工董事1名），监事5名（职工监事2名），总经理1名（副总经理3名、总工程师1名），人数与《公司章程》规定相符。若未来，发行人董事、监事或总经理缺位会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有治理结构，影响公司的正常运作。

7、董事会治理结构待完善的风险

截至本募集说明书签署之日，公司董事会由9位董事组成，人数与《公司章程》规定相符，同时发行人董事会中外部董事人数与《公司法》中第一百七十三条第二款：“国有独资公司的董事会成员中，应当过半数为外部董事，并应当有公司职工代表”不符。因此，公司存在董事会治理结构有待完善的风险。上述情况并非公司内部管理制度不健全所致，而系阶段性董事会成员调整所致，且上述情况对公司持续经营不构成实质障碍，未对公司的公司治理和正常生产经营造成重大不利影响。发行人将积极向出资人请示外部董事派驻事宜及推进新《公司章程》的制定审批。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

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

2、产业政策变动的风险

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

3、环保政策变化风险

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

4、政府及财政局支持政策变化的风险

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

5、地方政府债务政策变化的风险

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

6、土地政策变化的风险

近年来，国家出台了一系列土地调控政策。国家政策的变化，对土地供应、成本和存量管理都有较大影响。如果因为政策变化，发行人基础设施建设业务及土地存量管理可能会受到波及，进而对公司未来经营产生一定影响。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据
公司全称	福安市城市建设投资集团有限公司
主承销商	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人	中信建投证券股份有限公司
存续期管理机构	中信建投证券股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至募集说明书签署日，发行人及子公司待偿还各类公司债券、企业债券、定向工具等债务融资余额合计为人民币 23.40 亿元，包括：定向工具 4.00 亿元，公司债券 15.00 亿元、企业债券 4.40 亿元。
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1254 号
注册金额	人民币 4 亿元（RMB400,000,000.00 元）
本期基础发行规模	人民币 0 亿元（RMB0.00 元）
本期发行金额上限	人民币 4 亿元（RMB400,000,000.00 元）
本期债务融资工具期限	3 年
计息年度天数	闰年为 366 天，非闰年为 365 天
面值	人民币壹佰元（即 100 元）
发行价格	本期债务融资工具按面值平价发行，发行价格为人民币壹佰元
发行利率确定方式	本期债务融资工具票面利率根据集中簿记建档结果确定，采取固定利率方式。
发行方式	本期债务融资工具通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发售。
托管方式	本期债务融资工具采取实名制记账方式在上海清算所进行登记、托管。
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。
票面利率	本期债务融资工具的票面利率为固定利率，在本期债务融资工具存续期内固定不变；本期债务融资工具采取单利按年计息、不计复利。
承销方式	主承销机构以余额包销的方式主承销本期债务融资工具。
公告日期	2024 年 12 月 16 日-12 月 18 日
发行日期	2024 年 12 月 19 日
簿记建档日	2024 年 12 月 19 日
起息日	2024 年 12 月 20 日
缴款日	2024 年 12 月 20 日
债权债务登记日	2024 年 12 月 20 日
上市流通日	2024 年 12 月 23 日

付息日	在本期债务融资工具存续期内，付息日为 2025 年至 2027 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
付息方式	本期债务融资工具付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《付息公告》，并于付息日由上海清算所代理完成付息工作。
兑付价格	按面值（人民币壹佰元）兑付。
兑付方式	本期债务融资工具到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《兑付公告》，并在到期日由上海清算所代理完成本金兑付工作。
兑付日期	2027 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他同类型品种的待偿还债务融资工具。
信用评级机构及信用评级结果	无
担保情况及其他增信措施	无
登记和托管机构	银行间市场清算所股份有限公司（即上海清算所）
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司（即北金所）
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担。
适用法律	本期债务融资工具的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具采用动态调整机制发行，基础发行规模为 0 亿元，发行金额上限为 4 亿元。本期债务融资工具的簿记管理人为中信建投证券股份有限公司，本期债务融资工具的承销团成员须在 2024 年 12 月 19 日 9:00 至 2024 年 12 月 19 日 18:00 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称《申购要约》），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者应为全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2024年12月20日。

2、簿记管理人将在2024年12月19日通过集中簿记建档系统发送本期债务融资工具的配售确认及缴款通知书（以下简称《缴款通知书》），通知每个承销团成员获配本期债务融资工具的面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应按照簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额将对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：中信建投证券股份有限公司

账号：7112110182700000107

开户银行：中信银行北京酒仙桥支行

大额支付系统号：302100011219

汇款用途：福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定，以及承销协议、承销团协议的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行本期债务融资工具的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

在本期债务融资工具债权登记日的次一工作日，本期债务融资工具即可在全国银行间债券市场按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行流通转让。

(六) 其他需说明的安排

无。

第四章 募集资金运用

一、本期中期票据募集资金主要用途

本次中期票据注册金额为 4.00 亿元，全部用于偿还公司本部有息债务。发行人本期基础发行规模为人民币 0.00 亿元，发行金额上限为人民币 4.00 亿元，全部用于偿还公司本部有息债务。

表 4.1 本次注册中期票据募集资金用途情况

单位：人民币亿元

借款人	债券简称/ 借款金融机构	融资期限	融资金额	融资余额	融资成本	融资用途	抵质押情况	拟使用募集资金偿还本金	拟使用募集资金偿还利息	拟使用募集资金日期	是否属于政府一类债
福安城投	21 福安城投 PPN001	2021/12/24-2024/12/24	4.00	4.00	5.99%	偿还有息债务	信用	4.00	0.00	2024/12/24	否
合计			4.00	4.00				4.00	0.00		

表 4.2 本期中期票据募集资金用途情况

单位：人民币亿元

借款人	债券简称/ 借款金融机构	融资期限	融资金额	融资余额	融资成本	融资用途	抵质押情况	拟使用募集资金偿还本金	拟使用募集资金偿还利息	拟使用募集资金日期	是否属于政府一类债
福安城投	21 福安城投 PPN001	2021/12/24-2024/12/24	4.00	4.00	5.99%	偿还有息债务	信用	4.00	0.00	2024/12/24	否
合计			4.00	4.00				4.00	0.00		

二、募集资金的管理

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会对于非金融企业债务融资工具募集资金使用的有关规定，以及公司内部的相关制度，对本期中期票据募集资金进行专项管理，如因经营需要确须变更募集资金用途，本公司将及时按照相关规定对相关事项进行披露。本期中期票据发行募集资金总额将按照要求汇入发行人指定的专项账户。

发行人承诺，已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募

资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

本期中期票据已设立募集资金专项账户，募集资金将按照募集说明书约定的用途使用。本期中期票据募集资金专项账户信息如下：

户名：福安市城市建设投资集团有限公司

开户行：兴业银行股份有限公司福安支行

账号：132010100100620158

三、发行人承诺

发行人承诺本期中期票据所募集资金均用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

发行人承诺募集资金不用于套利、脱实向虚。

发行人承诺不将本期中期票据所募集资金用于购买理财产品。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款，不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资，不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。发行人募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资。

四、偿债计划和保障措施

发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对本期中期票据募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

（一）偿债资金来源

公司偿还本期中期票据本息的资金主要来源于公司日常经营活动产生的营业收入。近三年及一期内，公司营业收入、归属于母公司所有者的净利润、经营活动产生的现金流入以及销售商品、提供劳务收到的现金情况如下表：

表 4.2 发行人偿债来源主要财务数据

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月/末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
货币资金	132,088.62	116,040.37	157,924.82	116,621.79
营业总收入	76,970.45	150,810.91	163,657.50	161,668.97
归属于母公司所有者的净利润	5,326.90	33,069.80	37,520.26	23,608.65
经营活动产生的现金流入	309,136.25	548,176.16	712,025.24	345,478.70
销售商品、提供劳务收到的现金	75,243.82	130,856.38	167,836.02	67,624.03

本期中期票据发行后，公司将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 116,621.79 万元、157,924.82 万元、116,040.37 万元和 132,088.62 万元。近三年及一期末，发行人营业收入分别为 161,668.97 万元、163,657.50 万元、150,810.91 万元和 76,970.45 万元；归属于母公司股东的净利润分别为 23,608.65 万元、37,520.26 万元、33,069.80 万元和 5,326.90 万元。近三年及一期末，发行人经营活动产生的现金流入分别为 345,478.70 万元、712,025.24 万元、548,176.16 万元和 309,136.25 万元；销售商品、提供劳务收到的现金分别为 67,624.03 万元、167,836.02 万元、130,856.38 万元和 75,243.82 万元，充足的现金和较好的盈利能力是公司到期清偿本期中期票据本息的保证。

（二）偿债应急保障措施

1. 变现能力较强的自有资产

长期以来，公司注重流动资产管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2023 年末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）1,640,454.80 万元，其中受限货币资金 57,574.00 万元。截至 2024 年 9 月末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为 1,683,692.26 万元。公司流动资产质量较好，变现能力较强，近三年及一期内公司流动资产构成情况详见本募集说明书“第六章发行人近年主要财务状况”中“三、发行人财务分析（合并口径）”的“资产情况分析”。必要时公司可按以下顺序将流动资产直接或变现后用于偿还债务。

表 4.3 发行人变现能力较强资产情况

单位：万元

序号	项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
1	货币资金	132,088.62	116,040.37
2	应收票据及应收账款	410,593.41	398,802.30
3	存货	936,613.44	894,375.69
	合计	1,479,295.47	1,409,218.36

2. 外部融资渠道畅通

报告期内公司资信水平良好，与国内多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好。在与银行合作过程中，公司均能严格遵守银行结算制度，按时偿还银行贷款本息，不存在逾期未偿还的债务。截至 2023 年末，公司合并口径在各家银行授信总额为 784,571.64 万元，其中已使用授信额度 613,228.77 万元，未使用授信余额 171,342.87 万元。若在本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司可以通过外部融资渠道予以解决。此外，报告期内公司经营情况良好，运作规范，具有较为广泛的融资渠道，可通过资本市场进行融资，作为本次债券偿付资金来源的补充。

（三）偿债保障措施

为了充分有效地维护中期票据持有人的利益，公司为本期中期票据的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括指定部门与专业人员，安排偿债资金和制定

管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等方式，形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1.设立专门的偿付工作小组

公司指定财务部牵头负责协调本期中期票据偿付工作，并通过公司其他相关部门在每年财务预算中落实债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人利益。公司将组成偿付工作小组，组成人员包括公司财务部等相关部门，具体负责利息和本金偿付及与之相关的工作。

2.严格信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及交易商协会的有关规定进行重大事项信息披露。

3.加强本期中期票据募集资金使用的监控

公司将根据内部管理制度及本期中期票据的相关条款，加强对本期募集资金的使用管理，提高本期募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况，及本期中期票据各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障本期中期票据本息的到期偿付。

4.风险紧急保障措施

如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期中期票据本息的兑付，保护投资者的利益。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

公司名称:	福安市城市建设投资集团有限公司
法定代表人:	何华
注册资本:	人民币 76,600 万元
实收资本:	人民币 62,600 万元
成立日期:	2000 年 1 月 21 日
统一社会信用代码:	91350981705270756E
公司类型:	有限责任公司(国有独资)
注册地址:	福建省宁德市福安市城南街道棠兴路 806 号 21、22 层
邮政编码:	355000
电话:	0593-6565198
传真:	0593-2111399
经核准的经营范围:	一般项目:以自有资金从事投资活动;市政设施管理;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);物业管理;酒店管理;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;建筑用钢筋产品销售;水泥制品销售;砖瓦销售;地板销售;建筑防水卷材产品销售;建筑砌块销售;建筑陶瓷制品销售;石灰和石膏销售;轻质建筑材料销售;铁路运输辅助活动;工程管理服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:各类工程建设活动;建设工程勘察;建设工程设计;渔港经营;港口经营;公路管理与养护(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)

发行人作为福安市最重要的综合性投资、建设与经营主体,发行人自成立以来,始终按照科学发展观的要求,通过市场化运作,统筹经营相关的政府性资源,在促进福安市经济和社会发展中发挥了重要的作用。目前,公司核心业务涵盖工程建设、食品销售、供水供电、租金收入、公共交通、建材贸易、粮食销售等。

发行人业务合法合规情况:

(一) 发行人不存在名股实债情况;

(二) 发行人不存在土地开发整理业务，发行人存在基础设施建设业务和保障性安居住房业务。发行人的基础设施建设业务和保障性安居住房业务，具有市场化运作安排，符合国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]87 号文的相关规定，不存在违反相关法律法规的情况；

(三) 发行人不存在 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、替政府项目垫资的情形。发行人基础设施建设业务和保障性安居住房业务存在政府购买服务的情形，但相关政府购买服务协议均签署于财预[2017]87 号文生效前，发行人于[2017]87 号文生效之后，未签署其他政府购买服务协议；

(四) 发行人主营业务为基础设施建设业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，上述业务形成的应收当地政府工程回款的和往来款存在业务背景，不存在替政府项目垫资的情形，符合国家相关规定；

(五) 发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务的情形；

(六) 发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形。

经征询福安市财政局意见，发行人经营业务符合国家政策和法规要求，经营活动依法合规，发行人发行本次债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方政府隐性债务。

发行人承诺福安市政府（或相关部门）作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人前身为福安市秦溪洋建设开发有限公司，由福安市人民政府以土地使用权作价出资组建，于 2000 年 1 月 21 日经福安市工商行政管理局核准登记，取

得 3522021001543 号《企业法人营业执照》。公司成立时注册资本 3,600 万元，实收资本 3,600 万元，经闽东福宁有限责任会计师事务所闽东福宁会所验字[2000]第 22 号《验资报告》验证。公司经营范围为“开发区征地动迁，房地产开发、出售、出租等”。

(二) 发行人历史沿革

表 5.1 发行人历史沿革情况表

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2000 年 2 月 15 日	增资	福安市人民政府以土地使用权增资 13,000 万元，此次变更后，公司注册资本为 16,600 万元，经闽东福宁有限责任会计师事务所（2000）安审所验字 16 号《验资报告》验证。
2	2003 年 6 月 30 日	其他	公司经营范围由“开发区征地动迁，房地产开发、出售、出租”变更为“开发区征地动迁、出售、出租”
3	2004 年 8 月 3 日	其他	经福安市秦溪洋建设开发有限公司董事会决议，同意变更公司住所，由“福安市城关南郊村秦溪路旁”变更为“福安市福新路中段”。
4	2005 年 1 月 10 日	改组	经福安市人民政府《福安市人民政府关于福安市城市建设投资有限公司组建等有关问题的批复》（安政函〔2005〕3 号）同意，福安市秦溪洋建设开发有限公司改组为福安市城市建设投资有限公司。经福安市秦溪洋建设开发有限公司董事会会议决定，同意变更公司名称和经营范围，公司名称由“福安市秦溪洋建设开发有限公司”变更为“福安市城市建设投资有限公司”，公司经营范围由“开发区征地动迁”变更为“对建筑业、房地产业、公共设施管理业投资”。
5	2005 年 5 月 10 日	增资	福安市人民政府《福安市人民政府关于市兴安公司等国有资产划拨的通知》（安政文〔2005〕134）号通知市财政局，决定收回市兴安公司、茜安引水渠、垃圾填埋场、福安市自来水公司（包括一厂、二厂）、赛岐自来水公司的资产划拨给市城市建设投资有限公司，2005 年 8 月 11 日《福安市人民政府关于同意市城投公司新增资产置换无形资产的批复》（安政函〔2005〕83 号）决定，同意将自来水公司、茜安引水渠、赛岐自来水公司、兴安建设开发有限公司、市垃圾处理场和过境路指挥部等单位的净资产共计 159,913,583.94 元置换原福安市政府投资的 166,000,000 元无形资产，变更后，公司注册资本为 166,000,000 元，福安市人民政府出资方式：其中实物净资产 159,913,583.94 元，土地使用权 6,086,416.06 元，闽东益泰有限责任会计师事务所

			所对公司实收资本进行了专项审计，出具闽东益会审字[2005]2-047号审计报告。
6	2011年10月9日	增资	经福安市人民政府《福安市人民政府关于福安市城市建设投资有限公司投资主体变更的批复》（安政文〔2011〕541号）同意，福安市城市建设投资有限公司投资主体由福安市人民政府变更为福安市财政局，注册资本由16,600万元变更为24,600万元，出资方式为货币出资，此次出资经福建海峡会计师事务所有限责任公司闽海财验字（2011）第417号《验资报告》验证。
7	2013年8月30日	其他	经福安市财政局安财资函〔2013〕18号《福安市财政局关于同意福安市城市建设投资有限公司营业执照经营范围变更的函》，同意变更福安市城市建设投资有限公司经营范围，由“对建筑业、房地产业、公共设施管理业投资”变更为“对建筑业、房地产业、公共设施管理业、工业、制造业、水力发电、对供水企业的投资；自来水设备材料、水暖设备销售；旅游资源开发、建设及管理；旅游园林绿化、稻谷、小麦、玉米及其成品粮批发、收储”。
8	2013年9月26日	其他	经福安市财政局安财资函〔2013〕22号《福安市财政局关于同意福安市城市建设投资有限公司经营范围调整的函》，对公司经营范围调整，取消公司经营范围里的市政基础设施建设、土地平整工程施工、水力发电、自来水生产、自来水设备材料供应、销售、水暖配件批发、零售、稻谷、小麦、玉米及其成品粮批发、收储的经营范围，新增水力发电业、供水企业投资；自来水设备材料与水暖配件批发、销售；稻谷、小麦、玉米及其成品粮销售。更新后经营范围为对建筑业、房地产业、公共设施管理业、工业、制造业、水力发电业、供水企业的投资；自来水设备材料、水暖配件销售；旅游资源开发、建设及管理；旅游园林绿化；稻谷、小麦、玉米及其成品粮销售。
9	2014年11月11日	增资	经福安市城市建设投资有限公司股东决定，福安市财政局同意以货币出资增加公司注册资本30,000万元，出资方式为货币，增资后公司注册资本变更为54,600万元。
10	2015年12月31日	增资	国开发展基金有限公司对公司增资1,000万元，本次增资未办理工商变更手续。
11	2016年3月7日	增资	国开发展基金有限公司对公司增资3,000万元，本次增资未办理工商变更手续。
12	2017年1月19日	其他	经福安市城市建设投资有限公司股东决定，同意公司名称变更为“福安市城市建设投资集团有限公司”。
13	2017年11月7日	其他	经福安市城市建设投资集团有限公司股东决定，同意公司经营范围变更为“对公共设施业、建筑业、房地产业、工业、制造业、能源开发、水利发电业、供水企业、旅游业、交通运输业、金融业、粮油销售业的投资；广告发布；公路、铁路、码头建

			设经营；物业管理；酒店管理；工程勘察、设计、咨询”。
14	2017 年 12 月 29 日	减资	国开发展基金有限公司对公司不再持股，公司减资 4,000 万元，变更后福安市财政局对公司持股 100%。
15	2019 年 8 月 29 日	其他	经福安市城市建设投资集团有限公司股东决定，同意公司住所变更“福建省宁德市福安市城南街道棠兴路 806 号 21、22 层”。
16	2020 年 6 月 19 日	其他	公司经营范围由“对公共设施业、建筑业、房地产业、工业、制造业、能源开发、水利发电业、供水企业、旅游业、交通运输业、金融业、粮油销售业的投资；广告发布；公路、铁路、码头建设经营；物业管理；酒店管理；工程勘察、设计、咨询”变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动、市政设施管理、广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）、物业管理、酒店管理、建筑材料销售、建筑装饰材料销售、建筑用钢筋产品销售、水泥制品销售、砖瓦销售、地板销售、建筑防水卷材产品销售、建筑砌块销售、建筑陶瓷制品销售、石灰和石膏销售、轻质建筑材料销售、铁路运输辅助活动、工程管理服务；许可项目：各类工程建设活动、建设工程勘察、建设工程设计、渔港经营、港口经营、公路管理与养护。”
17	2023 年 4 月 19 日	增资	经福安市城市建设投资集团有限公司股东决定，福安市财政局同意以货币出资增加公司注册资本 22,000 万元，出资方式为货币，增资后公司注册资本变更为 76,600 万元。

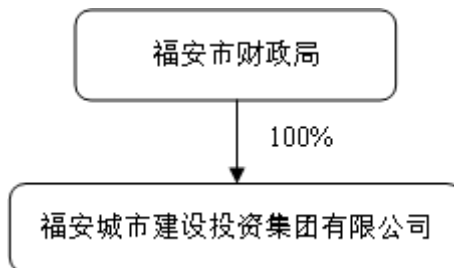
截至报告期末，发行人注册资本为人民币 76,600 万元。发行人不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

三、控股股东和实际控制人

发行人是依法设立的国有独资公司，由福安市财政局全额出资成立，发行人的控股股东和实际控制人均为福安市财政局。

截至报告期末，发行人股权结构如下：

图 5.1 发行人股权结构图



四、发行人独立性

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

（一）资产方面

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

（二）人员方面

发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，在人力资源及工资管理方面独立制定了符合国家的法律法规和政策的规章制度并严格执行。

（三）机构方面

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

（四）财务方面

发行人设置了独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立做出财务决策，不存在股东干预本公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，依法独立纳税。

（五）业务独立

发行人在业务方面完全独立于股东，在业务上与股东不存在同业竞争关系，具备独立完整的自主经营能力。

五、重要权益投资情况

（一）一级子公司基本情况

截至2023年末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共19家，具体情况如下：

表 5.2 发行人一级子公司情况表

单位：万元，%

序号	公司名称	业务性质	注册资本	直接持股比例
1	福安市城投实业有限公司	商务服务业	5,000.00	100.00
2	福安市北部片区投资开发有限公司	商务服务业	17,500.00	100.00
3	福安市城乡投资发展有限公司	房屋建筑业	50,000.00	100.00
4	福安市城投食品有限公司	农产品批发	774.70	100.00
5	福安市城投置业有限公司	房地产业	5,000.00	100.00
6	福安市干部招待所	住宿业	32.00	100.00
7	福安市五福资产管理有限公司	商务服务业	20,000.00	100.00
8	福安市水利投资有限公司	商务服务业	3,332.82	100.00
9	福安市富信融资担保有限公司	商务服务业	20,400.00	65.69
10	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	建筑装饰、装修业	10,000.00	100.00
11	福安市城市建设项目管理有限公司	公共设施管理业	5,168.75	100.00
12	福安市广联供应链有限公司	商务服务业	300.00	100.00
13	福安市福兴交通公路发展有限公司	公共设施管理业	2,450.00	100.00
14	福安市白马港口码头工程建设有限公司	土木工程建筑业	800.00	100.00
15	福建省福安市粮食购销有限责任公司	批发业	274.40	100.00
16	福安市城西水电开发有限公司	电力、热力生产和供应业	853.17	100.00
17	福安市安居房地产开发有限公司	房地产业	1,199.82	100.00
18	福安市公共交通有限公司	道路运输业	1,000.00	100.00
19	福安市天湖建设发展有限公司	房地产业	9,660.80	100.00

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

截至2023年末，发行人不存在发行人直接或间接拥有被投资单位表决权半数以上但未纳入合并范围，或发行人持股比例小于50% 但纳入合并范围的持股公司。

（二）重要子公司情况

按照“最近一年经审计的总资产、净资产、营业收入或净利润任一项指标占合并报表相关指标比例超过35%”的标准，发行人主要子公司情况如下：

1、福安市城市建设项目管理有限公司

福安市城市建设项目管理有限公司成立于2008年9月19日，公司注册资本5,168.75万元，为发行人控股子公司。公司经营范围为：受市政府委托，组织城市建设项目的可研、立项、评审、报批等前期工作和建设工作的管理服务及基础设施投资建设；建筑材料销售；资产投资与运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2023年12月31日，福安市城市建设项目管理有限公司资产规模为499,214.06万元，总负债为348,340.54万元，所有者权益为150,873.52万元，主营业务收入为106,878.59万元，净利润12,654.94万元。

福安市城市建设项目管理有限公司作为发行人核心子公司，主要从事城市基础设施建设业务板块的经营。

（三）主要参股公司情况

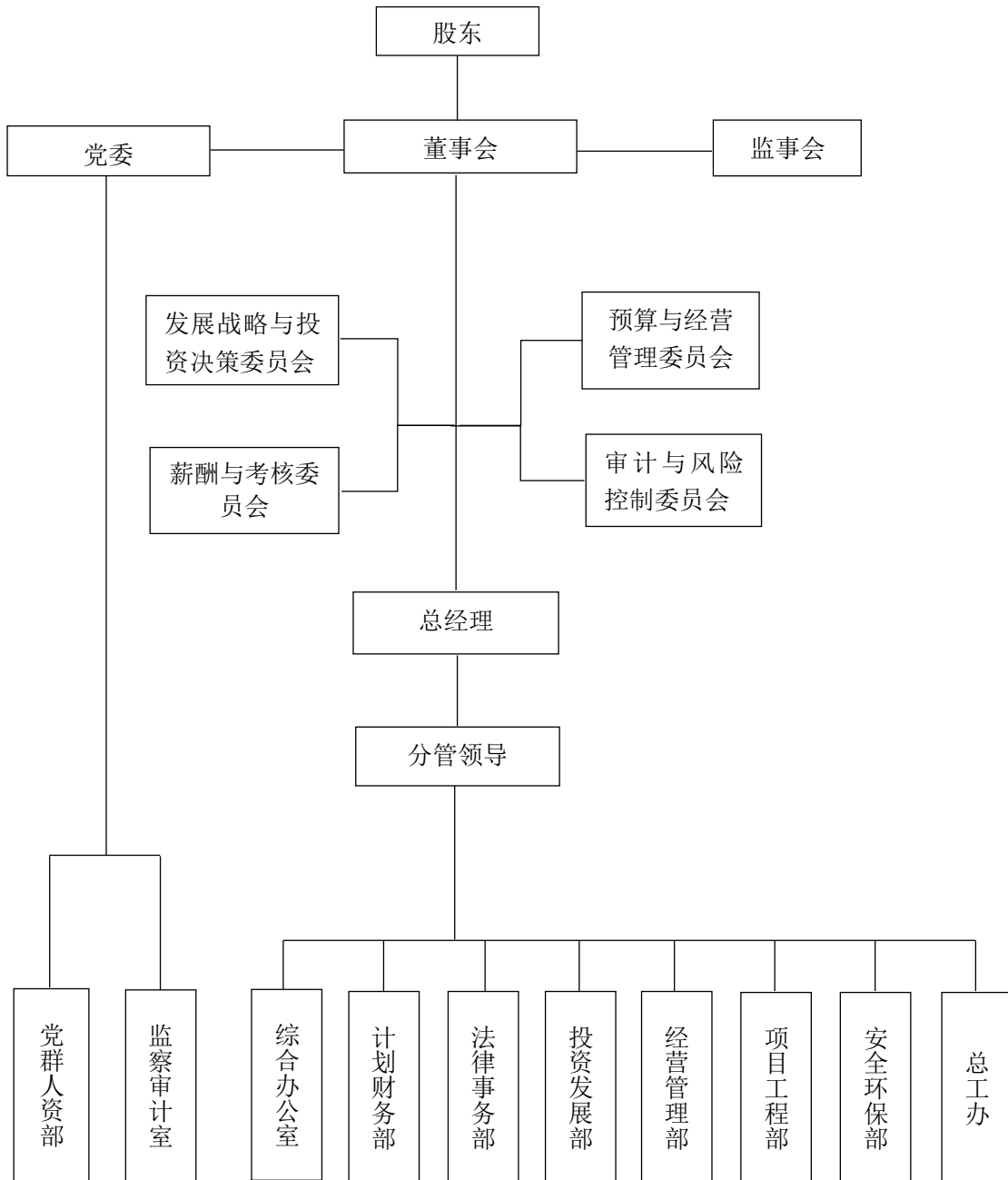
按照“发行人最近一年末持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例超过10%，或最近一年获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过10%”的标准，发行人无重要参股公司。

六、发行人治理结构与内控制度

（一）发行人组织机构设置

1、发行人内部组织结构如下图所示：

图5.2 发行人内部组织结构图



2、发行人下设综合办公室、计划财务部、法律事务部、投资发展部、经营管理部、项目工程部、安全环保部、总工办、党群人资部和监察审计室，主要职能部门的工作职责如下：

(1) 综合办公室

- 1) 集团公文处理以及综合性文字材料撰写工作；
- 2) 集团印章管理和相关资料的接收、整理、分类、保管等工作；
- 3) 集团制度汇编及印发执行工作；

- 4) 集团董事会、领导班子会和总经理办公会等会议材料收集准备及会务工作；
- 5) 集团保密、宣传、信息化建设工作；
- 6) 集团统计、综治、公车、后勤、接待等管理工作；
- 7) 集团办公用品采购和办公固定资产登记、管理工作；
- 8) 集团重要活动的组织安排工作；
- 9) 对外联络、接待群众来访和文件、会议、信访、12345 服务平台及年度重点任务事项的督查督办工作；
- 10) 集团权属企业办公室业务指导工作；
- 11) 完成领导交办的其它工作。

(2) 计划财务部

- 1) 集团财务管理制度的建设、会计核算、财务收支审核及会计信息等基础工作；
- 2) 建立集团会计核算体系和会计信息报告体系，组织实施财务决算，编制集团财务报告；
- 3) 集团及结算中心资金管理，编制资金筹集和使用计划，成员单位内部信贷管理、内部资金调配及结算中心资金监管、分析等工作；
- 4) 集团财务预决算管理工作，落实财务预算指标执行情况；
- 5) 集团税务管理，统筹集团税务筹划、办理涉税业务；
- 6) 协助资产评估、清产核资等工作；
- 7) 负责资金池建立等工作；
- 8) 组织集团财务收支情况分析，防范财务风险，为集团重大经营决策、重大投资项目提供财务数据支持；
- 9) 集团权属企业财务管理指导工作；

10) 完成领导交办的其它工作。

(3) 法律事务部

1) 收集相关的法律、法规、政策，为集团及权属企业提供法律服务；

2) 从法律角度参与并监督集团合并、分立、投资、资产转让等重要经济活动；

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

4) 协助纪检监察审计部门加强对集团内部监管；

5) 采取有效措施预防和减少与外界经济纠纷，当纠纷发生时，及时妥善处理；

6) 完成领导交办的其它工作。

(4) 投资发展部

1) 组织编制、修订和实施集团发展战略规划；

2) 拟定集团投融资管理的规章制度，并组织实施；

3) 组织编报集团年度投融资计划，按时上报投融资项目相关报表及总结分析材料；

4) 负责集团项目投资管理工作；

5) 负责集团的融资、担保、贷后管理工作；

6) 收集各类投融资信息，制定投资、融资方案，为集团投资、融资决策提供可靠依据；

7) 完成领导交办的其它工作。

(5) 经营管理部

1) 负责集团年度生产经营指标的贯彻实施工作；

2) 负责跟踪、监督集团经营项目的实施情况，根据集团的战略安排，督促及促进相关经营项目的落实；

3) 负责跟踪、动态掌握集团经营性项目投后的运营情况，对潜在风险及问题及时报告，协调内外资源应对解决；

4) 协同监察审计部及投资发展部，做好项目投资后评价审查工作；

5) 负责集团经营业绩考核经济指标预报及自评工作；

6) 负责集团经营性资产管理、产权管理工作；

7) 负责推进集团土地储备工作；

8) 负责集团股权管理工作；

9) 制定及执行日常经营相关的制度体系、业务流程；

10) 协同计划财务部及投资发展部，合理配置资产结构方案，优化集团资产利用效率；

11) 集团权属企业日常经营监督管理工作；

12) 完成领导交办的其它工作。

(6) 项目工程部

1) 按照集团发展规划，组织项目计划实施和协调，建立健全工程项目管理制度，实现公司项目总体调度和协调；

2) 负责集团及权属企业列入实施计划的建设项目前期工作；

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

4) 集团及权属企业各实施项目的重大设计调整变更的审核工作；

5) 集团及权属企业项目建设进度的统计报送工作；

6) 项目资料的收集、整理、归档；

7) 完成领导交办的其它工作。

(7) 安全环保部

- 1) 编制集团安全生产、环保和职业健康工作计划、管理目标和管理制度，并对执行情况进行监督检查；
- 2) 细化分解集团安全生产目标责任制，下达或签订年度安全生产目标责任，并组织考核；
- 3) 组织召开集团安全生产工作会议，分析安全生产形势，部署安排安全生产工作任务；
- 4) 指导、督促集团权属企业开展安全生产标准化创建工作；
- 5) 组织制定集团安全、环保应急预案，并定期组织预案演练；
- 6) 组织开展安全生产、环保宣传教育和安全技术培训工作；
- 7) 负责公司安全、职业危害防护、环保、消防设备设施管理工作；
- 8) 组织开展安全生产检查，督促集团权属企业开展事故隐患排查治理和事故管理工作；
- 9) 参与集团及权属企业重大安全事故调查等工作；
- 10) 完成领导交办的其他工作。

(8) 总工办

- 1) 负责项目工程建设中的技术管理工作，主持设计、监理、施工单位进行设计图纸会审、技术交底、设计完善和优化等；
- 2) 负责集团及权属企业各实施项目的重大设计调整变更的审核工作；
- 3) 处理施工过程中的重大设计，施工质量问题，审查确认与工程相关的合同支付、合同结算的合法性、合规性；
- 4) 参与组织项目和技术负责人对工程进行常态巡查，并对重点项目深入督查、检查，对技术、质量、安全问题提出改进措施；

5) 负责审查项目施工组织计划, 审定重要的施工方案, 解决施工中的重大技术问题;

6) 负责新技术、工艺、设备和材料及先进科技成果的推广与应用;

7) 负责工程变更项目造价成本控制管理工作, 配合项目审计工作;

8) 督促集中招标采购的大宗设备材料的质量和供应工作, 协调工程技术方面合同各方工作关系;

9) 根据总经理安排, 主持召开专项业务会议, 对业务工作进行协调指导。

(9) 监察审计室

1) 负责集团审计制度建设, 并监督实施;

2) 集团及权属企业的财务审计工作;

3) 协助完成项目投资后的评估审计工作;

4) 对集团内部严重违反财经法纪的行为进行专项审计;

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

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

7) 推进惩治和预防腐败体系建设、开展专项治理和纠风工作, 落实监督责任;

8) 负责集团董事会、党委会、党政联席会、总经理办公会“三重一大”决策事项的监督, 并做好专项报告工作;

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

10) 组织落实集团纪检工作谈话、干部任前廉政谈话等制度, 会同有关部门落实述职述廉制度;

11) 完成领导交办的其它工作。

(10) 党群人资部

- 1) 传达贯彻落实党的路线、方针、政策；
- 2) 集团党委日常事务工作和基础党建工作；
- 3) 集团党委会会议材料收集准备及会务工作；
- 4) 抓好党风廉政建设，做好职工政治思想教育和党风廉政教育；
- 5) 集团精神文明和企业文化建设工作；
- 6) 干部出国（境）事项审核；
- 7) 集团捐赠帮扶、计生管理等工作；
- 8) 指导和检查集团权属企业党支部、群团及人力资源相关工作；
- 9) 组织编制集团人力资源规划，建立人力资源管理体系；
- 10) 集团组织架构的优化设计和调整，并合理设置工作岗位；
- 11) 集团员工招聘、劳动关系、劳动合同及员工教育培训管理工作；
- 12) 集团薪酬福利管理工作；
- 13) 集团员工绩效考核管理工作；
- 14) 集团及权属企业干部选拔任用工作；
- 15) 集团及权属企业员工人事档案管理及学历学位更改、认定工作；
- 16) 集团及权属企业员工职称评聘管理工作；
- 17) 退休职工社会化移交工作；
- 18) 完成领导交办的其它工作。

(二) 发行人治理结构

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

1、公司是经福安市人民政府批准并出资设立的国有独资企业,市政府授权福安市财政局履行出资人职责。

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

2、公司设国有企业党组织机构,确定党组织研究讨论作为董事会、经理层决策重大问题的前置程序,重大经营管理事项必须先经党组织研究讨论,再由董事会或经理层作出决定。党组织机构设立党组织领导班子,其中设党委书记 1 人,为党组织机构负责人,一般由董事长同一人担任。

3、根据《福安市城市建设投资集团有限公司公司章程》,发行人设董事会,董事会成员为 9 人,其中 1 名职工董事由公司职工代表大会选举产生,其余董事由出资人(股东)委派。董事任期为三年一届,任期届满,连派连选可以连任。公司设董事长 1 名,由出资人(股东)从董事会成员中指定。董事会在法律法规规定和出资人(股东)授权范围内行使以下职权:

- (1) 执行出资人(股东)的决定,向出资人(股东)报告工作;
- (2) 决定公司的年度经营计划、投资计划;
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (5) 制订公司增加或减少注册资本的方案,制定公司发行债券的方案;
- (6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- (7) 制订公司内部管理机构 and 人员编制、职数的设置的方案;

(8) 依照干部管理权限，决定聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理等其他高级管理人员；根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司财务负责人；

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 制订公司职工薪酬分配方案；根据授权决定公司职工薪酬相关事项；

(11) 制订修改公司章程的方案；

(12) 制定全资子公司章程，审议控股、参股子公司章程；

(13) 决定公司向外融资（借款）事项，决定公司因向外融资（借款）的需要而提供公司资产进行抵押、质押的担保事项；

(14) 决定公司向全资子公司提供借款，决定公司按出资比例向控股、参股子公司提供借款；

(15) 决定公司为他人提供担保；

(16) 决定公司向福安市财政局其他出资企业提供短期借款事项（该事项应具备合规性）；

(17) 根据权限，决定公司及其权属企业的福安市内主业控股的投资事项；决定公司对权属企业的增资事项；

(18) 审议公司及其权属企业福安市外投资和非主业、非控股的投资方案；

(19) 审议公司重大资本运作方案；

(20) 决定提起争议标的金额在人民币 500 万元以上的民事起诉、上诉、反诉或仲裁申请、再审（抗诉）申请、财产保全申请（包括因财产保全申请而提供的担保）事项；决定民事经济案件的诉讼（仲裁）和解、调解事项；

(21) 研究审议全资、控股、参股子公司拟提交其股东或股东（大）会审议的议案（董事会可以部分授权董事长按程序研究决策，但出资人另有规定的除外）

(22) 研究审议或决定其他需要提交出资人（股东）或董事会决策的“三重一大”事项；

(23) 执行福安市委、福安市政府交办的事项。

4、根据《福安市城市建设投资集团有限公司公司章程》，发行人设监事会，监事会设成员 5 人，其中职工监事为 2 人。监事会成员由出资人（股东）委派，但职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由出资人（股东）在监事会成员中指定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，可按规定期限连任。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务，重点监督公司重大决策、运营过程中可能造成国有资产流失的事项和关键环节；

(2) 对董事、高级管理人员依法依规履职情况进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人（股东）决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

5、根据《福安市城市建设投资集团有限公司公司章程》，公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，经出资人（股东）同意，董事会成员可以兼任总经理。公司根据经营和管理的需要，可以设副总经理等其他高级管理人员。总经理及其他高级管理人员每届任期三年，连聘可以连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划、投资计划和资本运作方案、融资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构 and 人员编制、职数设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 依照干部管理权限，提请聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；

(7) 聘任或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；

(8) 研究讨论全资、控股、参股子公司拟提交其股东或股东（大）会审议的议案并提出意见。

（三）内部控制制度

发行人重视内部控制体系的建设，依据相关法律、法规、规定和《福安市城市建设投资集团有限公司章程》，并结合公司实际情况，制定并不断完善了一系列的内部控制制度。

1、子公司管理制度

为加强公司对子公司的管理，促进企业规范运作和依法经营，提高集团整体运作效率和抗风险能力，公司制定了《福安市城市建设投资集团有限公司管理暂行办法》，在经营决策、财务管理、内部审计、人事管理与绩效考核等方面制定了相应的管理规定。公司及各子公司日常经营活动严格按照管理办法执行，确保公司规范运作。

2、财务管理制度

为了规范公司财务行为，加强公司财务管理，提高资金的使用效益，发行人根据《会计法》、《企业会计制度》和国家有关财经法规，结合公司实际，制定了《福安市城市建设投资集团有限公司财务管理暂行规定》、《福安市城市建设投资集团有限公司资金管理暂行规定》、《福安市城市建设投资集团有限公司合同管理暂行办法》等规章制度，包含会计核算、财务事项的审批与管理、内部牵制、现金管理、合同管理等内容，通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，如实反映公司财务状况和经营成果。

3、安全管理制度

为加强公司安全生产监管工作，及时有效地处理安全生产事故，公司制定了《安全生产工作责任制（试行）》、《安全生产管理规定（试行）》、《安全教育培训暂行规定》、《安全事故综合应急预案（试行）》等规章制度。公司认真贯彻执行“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，层层落实安全生产

责任，集团公司到各出资企业直至各基层单位全面实行安全生产目标责任管理，以责任书形式逐级落实安全生产目标责任。公司将安全生产纳入干部实绩考核范围定期，开展安全检查并组织职工进行安全生产知识培训。公司在日常工作中不断加强安全教育和安全生产检查力度，确保公司的安全生产工作。

4、人员管理制度

为加强公司人力资源管理，提升人力绩效和综合实力，促进员工素质的优化和提高。公司制定了《员工招聘管理办法》、《劳动纪律与考勤管理办法》、《劳动合同管理暂行规定》、《员工教育培训管理暂行规定》、《专业技术职务聘任管理办法（试行）》等规章制度。公司通过科学高效的管理，全面提升员工专业技能、职业素养、职场心态、法律知识等方面的综合素质，促进集团员工与企业共同发展。

5、融资与对外担保管理制度

为规范发行人的融资与担保行为，加强对企业的融资与担保行为管理，防范融资与担保管理风险，发行人制定了《融资与担保事项管理暂行办法》。公司投资发展部负责各项融资及担保管理工作。发行人对属于权限范围内的融资项目提出审核意见，需市国资委研究、市财政局审批的融资事项，经发行人按决策程序通过并上报核准，方可组织实施。发行人对相对控股企业超股比担保报市财政局批准，发行人对外提供担保的，除《暂行办法》规定的特定情况外，应报市财政局批准后方可进行。

6、关联交易管理制度

为加强发行人关联交易的管理，明确管理职责和分工，维护公司、股东和债权人的合法利益，保证公司关联交易的合法性、公允性，根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等法律法规，公司制定了《关联交易管理制度》，对关联人与关联交易的确认、关联交易的基本原则和定价机制、关联交易的审核程序、董事会关联交易的审议程序等，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

7、信息披露管理制度

发行人已制定了《福安市城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露管理制度》。对于法律、法规和交易商协会要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息，将在规定的时间内、按规定的程序、以规定的方式向投资人定向进行披露。

七、发行人人员基本情况

（一）董事会成员

发行人董事会成员情况如下：

表5.3 发行人董事会成员简要情况

姓名	职务	任期
李毓权	董事长	2023 年 03 月至今
何华	董事、总经理	2022 年 08 月至今
李茂雄	董事、副总经理	2019 年 07 月至今
范兰凤	董事、副总经理	2022 年 08 月至今
蔡景锋	董事、总工程师	2023 年 11 月至今
雷寿才	董事	2023 年 03 月至今
陈朗朗	董事	2023 年 03 月至今
施建彬	董事	2023 年 03 月至今
李潇	职工董事	2021 年 06 月至今

李毓权，男，1977年生，2000年5月至今，任福安市财政局干部；2016年8月至2018年2月，任福安市溪北洋新区投资开发有限公司副董事长、总经理；2017年9月至2019年7月，任福安市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理（主持工作）；2019年7月至2021年3月，任福安市城市建设投资集团有限公司董事、总经理；2021年3月至今，任福安市财政局；2022年8月至2023年3月，任福安市农垦集团有限公司党委书记、董事长；2023年3月至今任福安市城市建设投资集团有限公司党委书记、董事长。

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

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

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

范兰凤，女，1979年生，1999年8月至2000年8月，任职福安市路达工程有限公司技术员；2000年8月至2005年1月，任职福安市秦溪洋建设开发有限公司技术员；2005年1月至2009年9月，任职福安市城市建设投资有限公司工程部副经理；2009年9月至2010年11月，任职福安市城市建设项目管理有限公司助理工程师；2010年11月至2021年3月，任职福安市建设工程质量安全监督站，借用福安市城市建设项目管理有限公司工程部经理；2021年3月至今，任职福安市住房和城乡建设局；2021年3月至2022年8月，任福安市交通投资有限公司总工程师；2022年8月至2023年11月，任职福安市城市建设投资集团有限公司董事、总工程师；2023年11月至今，任职福安市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

蔡景锋，男，1986年生，2008年6月至2013年4月，任职天津第一市政公路工程技术有限公司项目工程部工程技术人员；2013年7月至2022年6月，任职福安市市政工程管理处工程股干部；2022年6月至2022年9月，任职福安市城乡建设服务中心工程股干部；2022年9月至2023年3月，任职福安市住房和城乡建设局城建股副股长；2023年3月至今，任职福安市住房和城乡建设局建设工程造价与档案服务股副股长；2023年3月至2023年11月，任职福安市城市建设投资集团有限公司总工办负责人；2023年11月至今，任职福安市城市建设投资集团有限公司董事、总工程师。

雷秀才，男，1970年生，1991年10月至1996年5月，任福安市湾坞乡计划生育委员会、计划生育服务所科员、医师；1996年5月至2005年5月，任福安市湾坞乡计划生育委员会、计划生育服务所副主任、所长；2003年5月至2005年5月，任福安市国有资产投资经营有限公司党委办负责人；2004年1月至2005年5月，任福安市自来水公司副书记；2005年5月至2016年5月，任福安市自来水公司副书记、

副总经理；2011年12月至2016年12月，兼任福安市十二届政协、福建省建设政研会委员、常委；2016年5月至2019年9月，任福安市中闽水务有限公司副书记；2019年9月至2023年3月，任福安市国资中心党群部负责人；2023年3月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司董事。

陈朗朗，女，1983年生，2008年9月至2015年4月，任福安市城市建设项目管理有限公司会计；2014年3月至今，任福安市城市建设项目管理有限公司会计、财务室经理；2022年4月至今，任福安市国资服务中心财务审计岗负责人；2023年3月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司董事。

施建彬，男，1981年生，2005年11月至2008年5月，任福安市湾坞水利电站职工；2008年6月至2013年12月，任福安市农村供水管理处职工；2014年1月至2019年3月，任福安市农村供水管理处综合办公室负责人；2014年9月至2021年6月，任福安市农村供水管理处工会主席；2017年8月至2021年6月，任福安市农村供水管理处党支部书记；2021年6月至今，任福安市水投水务有限公司党支部书记、工会主席；2022年5月至今，任福安市国资服务中心国有企业退休人员社会化管理专项办公室负责人；2023年3月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司董事。

李潇，女，1985年生，2010年03月至2012年02月，任福安市城市建设投资有限公司办公室副主任，并主持工作，2012年02月至2017年09月，任福安市城市建设投资有限公司办公室主任、公司监事，2017年9月至2018年5月，任福安市城市建设投资集团有限公司办公室副主任、公司监事，2019年09月至2018年05月，任福安市城市建设投资集团有限公司办公室副主任、公司监事，2017年12月至2021年5月，任福安市城市建设投资集团有限公司工会副主席、职工监事。2021年6月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司工会副主席、职工董事。

（二）监事会成员

表5.4 发行人监事会成员情况

姓名	职务	任期
陈赫雄	监事会主席	2021年03月至今
潘婧	监事	2021年06月至今

李茂林	监事	2021 年 06 月至今
陈岚	职工监事	2021 年 06 月至今
周张煌	职工监事	2021 年 06 月至今

陈赫雄，男，1991年9月生，2015年12月至2019年9月任福安市财政局科员，2019年09月至2021年2月任福安市财政局绩效股负责人，2021年03月至今任福安市城市建设投资集团有限公司监事会主席。

潘婧，女，1986年4月生，2012年8月至2020年6月任福建省高速公路福安征管所监控员；2020年6月至2020年8月任福安市安建房屋征迁有限公司文员；2020年8月至2021年5月任国资与金融服务中心文员（借调）；2021年6月至今任福安市城市建设投资集团有限公司监事。

李茂林，男，1971年12月生，1991年7月至1992年10月任福安市下白石供销社干部；1992年11月至1994年10月任福安市建筑实业总公司财务人员；1994年11月至1996年3月任福安市建筑实业总公司办公室负责人；1996年4月至1996年10月任福安市建设委员会办公室干事（借调）；1996年11月至今任职于福建省闽东安福建设工程有限公司，曾先后担任办公室负责人、办公室主任、监事、上海分公司经理等；1998年9月至2000年8月任福安市建总房地产开发有限公司执行董事（法人代表）；2018年4月至今任职于福安市国有资产投资经营有限公司，借调福安市国资与金融服务中心担任综合办负责人；2021年3月至今任福安市农垦集团有限公司监事会主席；2021年6月至今任福安市城市建设投资集团有限公司监事。

陈岚，女，1983年3月生，2004年7月至2007年9月任厦门太古飞机工程有限公司国际采购部助理/督导；2007年9月至2013年7月任厦门太古飞机工程有限公司国际采购部主任；2017年9月至今任福安市城市建设投资集团有限公司投资发展部负责人；2019年2月至今任福安市中闽水务有限责任公司董事；2020年6月至今任福安市城市建设项目管理有限公司董事；2021年6月至今任福安市城市建设投资集团有限公司职工监事。

周张煌，男，1985年3月生，2014年10月至2020年12月任职于福安市溪北洋新区投资开发有限公司，历任开发部副经理、办公室主任、投融资部经理、公司监事；2018年11月至2021年9月任福安市城市建设投资集团有限公司投资发展部

融资管理岗；2021年9月至今任福安市城市建设投资集团有限公司投资发展部副经理；2021年6月至今任福安市城市建设投资集团有限公司职工监事。

（三）高级管理人员

表5.5 发行人未担任董事的高级管理人员情况

姓名	职务	任期
陈茂伟	副总经理	2023年11月至今

陈茂伟，男，1970年生，1992年8月至1998年3月，任职福安市范坑乡林业站站长；1998年4月至2022年3月，任职福安市松罗乡林业站站长；2002年4月至2011年9月，任职福安市潭头镇林业站站长；2011年10月至2012年9月，任职福安市松罗乡政府科技副镇长；2012年9月至2019年6月，任职福安市湾坞镇政府科技副镇长；2019年7月至今，任职福安市林业局事业干部；2019年7月至2021年3月，任福安市城市建设投资集团有限公司副总经理；2021年3月至2023年11月，任福安市城市建设项目管理有限公司党支部书记、董事长；2023年11月至今，任福安市城市建设投资集团有限公司副总经理。

发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职资格符合《公司法》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。

（四）现任董事、监事和高级管理人员公务员兼职情况

截至报告期末，董事会成员、监事会成员及高级管理人员政府部门兼职情况如下：

姓名	政府任职部门	是否在发行人处领薪
李毓权	福安市财政局	否
何华	福安市水利局	否
李茂雄	福安市财政局	否
范兰凤	福安市住房和城乡建设局	否
蔡景锋	福安市住房和城乡建设局	否
陈茂伟	福安市林业局	否
陈赫雄	福安市财政局	否

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

八、发行人业务板块构成情况

（一）主营业务情况概述

发行人作为福安市最重要的综合性投资、建设与经营主体，发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进福安市经济和社会发展中发挥了重要的作用。目前，公司核心业务涵盖工程建设、食品销售、供水供电、租金收入、公共交通、建材贸易、粮食销售等。

（二）主营业务收入、成本及利润分析

发行人主营业务清晰，作为福安市最重要的综合性投资、建设与经营主体，承担了福安市较大规模的工程项目投资建设，业务具有很强的区域专营性。

近三年及一期发行人营业收入、成本、毛利润及毛利率的结构如下表所示：

1、营业收入分析

表 5.6：发行人近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

业务板块名称		2024 年度 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
主要经营业务	工程建设	56,106.12	72.89	106,868.79	70.86	91,187.76	55.72	131,055.37	81.06
	其中：基础设施建设业务	56,106.12	72.89	106,868.79	70.86	89,949.57	54.96	130,013.11	80.42
	保障房建设业务	-	-	-	-	1,238.19	0.76	1,042.26	0.64
	粮食销售	1,286.80	1.67	2,368.25	1.57	12,199.66	7.45	1,175.72	0.73
	建材贸易	693.98	0.90	2,473.97	1.64	10,372.33	6.34	18,175.07	11.24
	租金收入	2,391.73	3.11	3,320.95	2.20	4,696.62	2.87	4,060.86	2.51
	供水供电	2,584.54	3.36	3,990.62	2.65	3,871.64	2.37	3,851.45	2.38
	食品销售	5,320.88	6.91	16,682.08	11.06	3,098.73	1.89	-	-
	公共交通	1,961.65	2.55	2,623.80	1.74	2,595.98	1.59	2,400.65	1.48
	其他	5,673.85	7.37	2,390.01	1.59	2,630.91	1.63	949.85	0.59

	小计	76,019.55	98.76	140,718.47	93.31	130,653.65	79.83	161,668.97	100.00
其他经营业务	资产销售	-	-	9,647.62	6.40	32,975.46	20.15	-	-
	其他	950.91	1.24	444.83	0.29	28.39	0.02	-	-
	小计	950.91	1.24	10,092.45	6.69	33,003.85	20.17	-	-
营业收入合计		76,970.45	100.00	150,810.91	100.00	163,657.50	100.00	161,668.97	100.00

2、营业成本分析

表 5.7：发行人近三年及一期营业成本情况

单位：万元，%

业务板块名称		2024 年度 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
主要经营业务	工程建设	46,755.10	70.32	89,057.33	68.00	75,989.80	54.49	108,987.81	80.34
	其中：基础设施建设业务	46,755.10	70.32	89,057.33	68.00	75,423.86	54.08	108,453.46	79.95
	保障房建设业务	-	-	-	-	565.94	0.41	534.35	0.39
	粮食销售	1,317.51	1.98	2,683.56	2.05	11,884.68	8.52	1,336.09	0.98
	建材贸易	611.80	0.92	2,328.19	1.78	8,996.95	6.45	15,913.87	11.73
	租金收入	1,549.70	2.33	1,688.04	1.29	2,133.39	1.53	2,238.98	1.65
	供水供电	1,445.04	2.17	1,998.99	1.53	2,193.22	1.57	2,265.58	1.67
	食品销售	5,221.87	7.85	16,495.17	12.59	3,317.96	2.38	-	-
	公共交通	4,862.63	7.31	6,047.55	4.62	4,854.98	3.48	4,578.46	3.38
	其他	4,594.03	6.91	1,636.49	1.24	1,405.79	1.00	333.67	0.25
	小计	66,357.67	99.81	121,935.32	93.10	110,776.77	79.43	135,654.47	100.00
其他经营业务	资产销售	-	-	8,986.14	6.86	28,680.83	20.57	-	-
	其他	128.82	0.19	46.39	0.04	5.10	0.00	-	-
	小计	128.82	0.19	9,032.53	6.90	28,685.93	20.57	-	-
营业成本合计		66,486.50	100.00	130,967.85	100.00	139,462.70	100.00	135,654.47	100.00

3、毛利润及毛利率分析

表 5.8：发行人近三年及一期毛利润情况

单位：万元，%

业务板块名称		2024 年度 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
主要经营业务	工程建设	9,351.02	89.19	17,811.46	89.76	15,197.96	62.81	22,067.56	84.83
	其中：基础设施建设业务	9,351.02	89.19	17,811.46	89.76	14,525.71	60.03	21,559.65	82.88

	保障房建设业务	-	-	-	-	672.25	2.78	507.91	1.95
	粮食销售	-30.71	-0.29	-315.31	-1.59	314.98	1.30	-160.37	-0.62
	建材贸易	82.19	0.78	145.78	0.73	1,375.38	5.68	2,261.20	8.69
	租金收入	842.03	8.03	1,632.91	8.23	2,563.23	10.59	1,821.88	7.00
	供水供电	1,139.50	10.87	1,991.63	10.04	1,678.42	6.94	1,585.87	6.10
	食品销售	99.01	0.94	186.91	0.94	-219.23	-0.91	-	-
	公共交通	-2,900.98	-27.67	-3,423.75	-17.25	-2,259.00	-9.34	-2,177.81	-8.37
	其他	1,079.82	10.30	753.52	3.80	1,225.12	5.06	616.18	2.37
	小计	9,661.87	92.16	18,783.15	94.66	19,876.88	82.15	26,014.50	100.00
其他经营业务	资产销售	-	-	661.48	3.33	4,294.63	17.75	-	-
	其他	822.08	7.84	398.44	2.01	23.29	0.10	-	-
	小计	822.08	7.84	1,059.92	5.34	4,317.92	17.85	-	-
营业毛利润		10,483.96	100.00	19,843.06	100.00	24,194.80	100.00	26,014.50	100.00

表 5.9：发行人近三年及一期毛利率情况

单位：万元，

业务板块名称		2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
主要经营业务	工程建设	16.67	16.67	16.67	16.84
	其中：基础设施建设业务	16.67	16.67	16.15	16.58
	保障房建设业务	-	-	54.29	48.73
	粮食销售	-2.39	-13.31	2.58	-13.64
	建材贸易	11.84	5.89	13.26	12.44
	租金收入	35.21	49.17	54.58	44.86
	供水供电	44.09	49.91	43.35	41.18
	食品销售	1.86	1.12	-7.07	-
	公共交通	-147.88	-130.49	-87.02	-90.72
	其他	19.03	31.53	46.57	64.87
	小计	12.71	13.35	15.21	16.09
其他经营业务	资产销售	-	6.86	13.02	-
	其他	86.45	89.57	82.04	-
	小计	86.45	10.50	13.08	-
营业毛利率		13.62	13.16	14.78	16.09

(三) 各业务板块情况

1、基础设施建设业务

(1) 资质情况

根据《福安市国资服务中心关于明确市属国有（集团）公司主责主业和企业内部整合指导意见的通知》（安国资[2022]32号），发行人主责主业包含九大业务板块，其中明确市政工程建设、水利工程建设、交通工程建设、保障性住房建设、工业地产及园区开发建设等基础设施建设业务为发行人主业板块。

(2) 业务模式

发行人的基础设施建设业务主要采取委托代建的模式，业务模式主要为第三方委托代建和政府委托代建。

第三方委托模式中，发行人本部及子公司福安市城市建设项目管理有限公司与业务委托方福安市恒旺投资开发有限公司（以下简称“恒旺公司”）和福安市交通投资有限公司（以下简称“福安交投”）签订了《工程项目建设框架合同》，约定了项目建设内容、双方权利与义务、项目验收与结算、建设款项支付、建设项目交付等内容。恒旺公司和福安交投为项目建设对象委托方、回购方（项目业主方），发行人为项目承建方，在实际建设过程中发行人负责办理建设项目相关的审批手续，筹集项目建设资金并组织进行项目工程建设。

政府委托模式中，发行人与子公司福安市城市建设项目管理有限公司、福安市溪北洋新区投资开发有限公司等与政府就具体项目分别签订《政府购买服务协议》，约定了项目概况和委托代建款的支付方式等内容。发行人负责项目工程的投融资、建设和管理，待工程项目建成后，经政府组织竣工验收合格后，公司将资产交付政府。

(3) 盈利模式

第三方委托模式中，根据《工程项目建设框架合同》，委托方根据工程投资成本进行成本加成结算，加成比例为20%。发行人按照双方盖章确认的《工程项目结算清单》为依据确认每期工程投资成本，业务委托方按工程投资成本的20%确认发行人代建费用，发行人根据投资成本的120%确认收入，由委托方在工程结算后按照约定予以支付。

政府委托模式中，政府根据《政府购买服务协议》约定，以竣工结算价款加上代建服务费为政府购买服务款，按协议约定期限向公司分期支付资金。发行人在工程竣工结算后根据竣工结算价款加上代建服务费确认收入，根据竣工结算价款结转成本。

(4) 会计处理方式

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

(5) 基础设施建设业务项目具体情况

报告期内，发行人主要已完工基础设施建设项目情况如下表所示：

表 5.10：发行人报告期内基础设施建设业务已完工项目情况表

单位：万元

序号	工程名称	建设期间		业务模式	回款期间	总投资	已投资	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
		开工时间	完工时间								2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	
1	富春大道三期	2013 年 5 月	2020 年 11 月	政府委托	工程结算后五年内结算完毕	41,794.50	41,794.50	是	50,153.40	22,770.53	7,500.00	19,882.87	-	是
小计						41,794.50	41,794.50		50,153.40	22,770.53	7,500.00	19,882.87		
2	福安市委党校市进修校市成人中专（电大）项目	2018 年 5 月	2021 年 1 月	第三方委托	工程结算后五年内结算完毕	15,803.18	15,803.18	是	18,963.82	-	8,000.00	10,963.82	-	是
3	溪北洋至赛岐快速通道	2017 年 10 月	2021 年 11 月	第三方委托	工程结算后五年内结算完毕	118,888.81	118,888.81	是	142,666.57	104,701.26	7,500.00	10,000.00	20,463.31	是
4	栖云大桥	2020 年 3 月	2022 年 12 月	第三方委托	工程结算后五年内结算完毕	12,650.42	12,650.42	是	15,180.50	-	1,000.00	2,000.00	3,000.00	是
5	福安市湾坞西片区一期垦区防洪排涝工程 I 分	2022 年 8 月	2024 年 1 月	第三方委托	工程结算后五年内结算完毕	5,799.04	5,799.04	是	6,958.85	-	500.00	1,000.00	1,000.00	是

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

	洪区 4#5# 排洪渠项目													
6	赛江流域防 洪三期工程	2022 年 5 月	2024 年 3 月	第三方委 托	工程结算后五 年内结算完毕	10,056.52	10,056.52	是	12,067.82	-	1,000.00	2,000.00	3,000.00	是
小计						163,197.97	163,197.97		195,837.56	104,701.26	18,000.00	25,963.82	27,463.31	
总计						204,992.47	204,992.47		245,990.96	127,471.79	25,500.00	45,846.69	27,463.31	

截至2024年9月末，发行人主要在建基础设施建设项目情况如下表所示：

表 5.11：发行人报告期末基础设施建设业务主要在建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间		业务模式	回款期间	预计总投资	已投资	自有资金比例	资本金到位情况	是否签署协议	未来三年投资计划		
		开工时间	预计完工时间								2024年 10-12月	2025年	2026年
1	福安市畲族经济开发区路网工程	2016年6月	2027年12月	政府委托	工程结算后五 年内结算完毕	22,708.00	17,188.95	30%	已到位	是	200.00	300.00	600.00
2	福安市中医院区周边 路网工程	2019年5月	2026年12月	政府委托	工程结算后五 年内结算完毕	21,239.16	16,505.43	30%	已到位	是	953.84	2,000.00	1,779.89
3	溪北洋新区整体城镇 化项目（一期）	2016年1月	2026年12月	政府委托	工程结算后五 年内结算完毕	205,213.32	186,325.64	30%	已到位	是	3,077.27	8,000.00	7,810.41
小计						249,160.48	220,020.02				4,231.11	10,300.00	10,190.30
4	全民健身中心	2022年7月	2024年12月	第三方委托	工程结算后五 年内结算完毕	9,983.67	9,349.19	30%	已到位	是	634.48	-	-
5	福安市智慧城市基础 设施	2022年9月	2025年12月	第三方委托	工程结算后五 年内结算完毕	32,000.00	8,255.60	30%	已到位	是	7,000.00	16,744.40	-

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

6	福安大洋片区路网工程	2022 年 9 月	2026 年 12 月	第三方委托	工程结算后三年内结算完毕	76,778.34	42,947.65	30%	已到位	是	10,000.00	10,000.00	13,830.69
小计						118,762.01	60,552.44				17,634.48	26,744.40	13,830.69
合计						367,922.49	280,572.46				21,865.59	37,044.40	24,020.99

表 5.12: 发行人报告期末基础设施建设业务主要在建项目情况表-项目合法合规性

项目名称		立项	土地	环评
福安市畲族经济开发区路网工程	福安〔畲族〕经济开发区工业集中区 C 区 道路工程-工业路	安发改〔2014〕181 号、安发改〔2015〕89 号、安发改〔2015〕132 号	福安市〔2016〕安国土资字第 056 号	安环保〔2016〕1 号
	福安〔畲族〕经济开发区工业集中区 C 区 道路工程-振兴路	安发改〔2015〕89 号	福安市〔2015〕安国土资字第 055 号	安环保〔2016〕3 号
	福安〔畲族〕经济开发区工业集中区 C 区 道路工程-三阳路	安发改审批〔2018〕16 号	福安市〔2018〕国土资字第 1 号	安环表〔2016〕1 号
	福安〔畲族〕经济开发区工业集中区 C 区 道路工程-华兴路	安发改审批〔2018〕18 号	福安市〔2016〕安国土资字第 014 号	安环表〔2016〕2 号
	福安市畲族经济开发区路网工程--中山路	安发改审批〔2018〕15 号	福安市〔2015〕安国土资字第 058 号	安环表〔2016〕8 号
	福安市畲族经济开发区路网工程--复兴路	安发改审批〔2018〕17 号	福安市〔2015〕安国土资字第 056 号	安环评〔2016〕2 号
	福安市畲族经济开发区路网工程--传邮路	安发改审批〔2018〕19 号	福安市〔2015〕安国土资字第 057 号	安环评〔2016〕4 号
福安市中医院区周边路网工程		安发改〔2016〕107 号	办理中	安政表〔2016〕20 号
溪北洋新区整体城镇化项目〔一期〕	白马路溪北路路段	安发改〔2014〕98 号	安政文〔2017〕285 号	安环保〔2015〕127 号
	学园路	安发改〔2014〕94 号	安政文〔2016〕17 号	安环保〔2015〕44 号
	坦洋路	安发改〔2014〕95 号	安政文〔2017〕283 号	安环保〔2015〕42 号
	双阳路	安发改〔2014〕100 号	安政文〔2016〕197 号	安环保〔2015〕128 号
	白云路	安发改〔2014〕101 号	安政文〔2015〕187 号	安环保〔2015〕97 号
	医疗器材保健园区	安发改〔2014〕295 号	安政文〔2018〕188 号	安环保〔2015〕16 号

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

项目名称	立项	土地	环评
33 双阳路与 302 省道	安发改审批〔2019〕20 号	安自然资源〔2019〕规预审字第 012 号	宁安环〔2020〕112 号
北部片区路网	安发改〔2016〕213 号	安政文〔2016〕622 号	县级环境保护行政主管部门审批意见
凤林前埔路	安发改审批〔2019〕59 号	安自然资审视〔2019〕16 号	安环保〔2017〕106 号
建新路	安发改〔2014〕97 号	安政文〔2018〕605 号	安溪投函〔2015〕29 号
将军安太路	安发改〔2014〕96 号	安政文〔2014〕77 号	安溪投函〔2015〕29 号
廉溪路	安发改审批〔2018〕103 号	安政文〔2020〕139 号	宁安环〔2020〕48 号
三廉路	安发改〔2013〕15 号	安政文〔2015〕491 号	安环保〔2013〕62 号
溪北洋大道	安发改〔2015〕61 号	安政文〔2015〕230 号	安环保〔2015〕17 号
洋中东路西路马山路	安发改〔2013〕40 号	安政文〔2016〕36 号	安环保〔2015〕18 号
全民健身中心	安发改〔2022〕26 号	闽〔2021〕福安市不动产权第 0020458 号	无需办理
福安市智慧城市基础设施	安发改〔2020〕42 号	无需办理	无需办理
福安大洋片区路网工程	安发改〔2022〕38 号	安政文〔2023〕227 号	宁安环评〔2022〕45 号

截至2024年9月末，公司未来主要拟建基础设施建设项目情况如下：

表 5.13：发行人主要拟建基础设施建设项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设单位	总投资	计划投资		
				2024年10-12月	2025年	2026年
1	福安市城乡供水一体化项目二期工程	福安市水利投资有限公司	103,000.00	1,000.00	10,000.00	10,000.00
2	陵园项目	福安市城投实业有限公司	11,363.48	6,500.00	4,863.48	-
合计			114,363.48	7,500.00	14,863.48	10,000.00

2、保障房建设业务

发行人所经营的保障房建设业务主要为经济适用房和安置房等保障性住房项目，主要由发行人及子公司福安市安居房地产开发有限公司开展。

根据《福安市国资服务中心关于明确市属国有（集团）公司主责主业和企业内部整合指导意见的通知》（安国资[2022]32号），保障性住房建设是发行人主责主业之一。发行人作为福安市保障房项目建设主体，承担大量建设任务，长期以来得到了福安市政府的大力支持，支持机制主要包括财政补贴。近三年及一期，发行人收到来自政府的补助资金21,279.78万元、29,522.34万元、29,030.16万元和8,615.70万元。发行人是福安市最重要的保障房项目建设主体，具有区域专营性，未来获取政府补助资金具有一定的可持续性，此外福安市政府未来还可能通过资产注入、预拨项目资金等方式支持发行人保障房建设业务的健康发展。

发行人保障房建设业务分为委托代建模式及项目自平衡模式。

（1）委托代建模式

①业务模式

发行人采取委托代建模式经营的保障房项目的业务模式与基础设施建设业务的业务模式相同，分为第三方委托代建和政府委托代建。

第三方委托模式中，发行人与业务委托方福安市恒旺投资开发有限公司（以下简称“恒旺公司”）和福安市交通投资有限公司（以下简称“福安交投”）分别签订了《工程项目建设框架合同》，约定了项目建设内容、双方权利与义务、项目验收与结算、建设款项支付、建设项目交付等内容。恒旺公司和福安交投为项目建设对象委托方、回购方（项目业主方），发行人为项目承建方，在实际建设过程中发行人负责办理建设项目相关的审批手续，筹集项目建设资金并组织进行项目工程建设。

政府委托模式中，发行人与政府就具体项目分别签订《政府购买服务协议》，约定了项目概况和委托代建款的支付方式等内容。发行人负责项目工程的投融资、建设和管理，待工程项目建成后，经政府组织竣工验收合格后，公司将资产交付政府。

报告期内，发行人采取委托代建模式经营的保障房项目主要包括福安市街尾片区A-02a地块危旧房改造、福安市街尾片区A-01地块危旧房改造项目、亭兜地块安置地和沈海复线及福寿高速公路拆迁安置房项目。

②盈利模式

第三方委托模式中，根据《工程项目建设框架合同》，委托方根据工程投资成本进行成本加成结算，加成比例为20%。发行人按照双方盖章确认的《工程项目结算清单》为依据确认每期工程投资成本，业务委托方按工程投资成本的20%确认发行人代建费用，发行人根据投资成本的120%确认收入，由委托方在工程结算后按照约定予以支付。

政府委托模式中，政府根据《政府购买服务协议》约定，以竣工结算价款加上代建服务费为政府购买服务款，按协议约定期限向公司分期支付资金。发行人在工程竣工结算后根据竣工结算价款加上代建服务费确认收入，根据竣工结算价款结转成本。

②会计处理方式

发行人本部采取委托代建模式的保障房项目建设成本计入“存货—工程施工”；发行人子公司福安市安居房地产开发有限公司建设的委托代建模式的保障

房项目建设成本计入“存货-开发成本”；确认收入时，根据发行人与委托方共同确认的当期投资确认结算规模，计入“主营业务收入—工程建设收入”，同时结转相应成本为“主营业务成本—工程建设成本”。

③项目具体情况

报告期内，发行人主要已完工委托代建保障房项目情况如下表所示：

表 5.14：发行人报告期内主要已完工的委托代建保障房项目情况表

单位：万元

序号	工程名称	建设期间		业务模式	回款期间	预计总投资	已投资	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
		开工时间	完工时间								2024年10-12月	2025年	2026年	
1	福安市街尾片区 A-02a 地块危旧房改造	2019年2月	2020年10月	政府委托	工程结算后五年内结算完毕	19,826.55	19,826.55	是	23,791.86	-	10,000.00	9,826.55	-	是
2	福安市街尾片区 A-01 地块危旧房改造	2018年6月	2024年3月	政府委托	工程结算后五年内结算完毕	29,603.33	29,603.33	是	35,524.00	-	500.00	5,000.00	10,000.00	是
合计						49,429.88	49,429.88		59,315.86	-	10,500.00	14,826.55	10,000.00	

截至2024年9月末，发行人主要在建委托代建保障房项目情况如下表所示：

表 5.15.1：发行人报告期末主要在建的委托代建保障房项目情况表

单位：万元

项目名称	建设期间	业务模式	回款期间	已投资	未来三年投资计划
------	------	------	------	-----	----------

序号		开工时间	预计完工时间			预计总投资		自有资金比例	资本金到位情况	是否签署协议	2024年10-12月	2025年	2026年
1	亭兜地块安置地	2011年9月	2024年9月	第三方委托	工程结算后三年内结算完毕	38,358.59	37,858.59	30%	已到位	是	500.00	-	-
2	沈海复线及福寿高速公路拆迁安置房	2014年12月	2025年12月	第三方委托	工程结算后三年内结算完毕	32,906.00	10,222.01	30%	已到位	是	9,554.20	13,129.79	-
小计						71,264.59	48,080.60				10,054.20	13,129.79	-

表 5.15.2: 发行人报告期末主要在建的委托代建保障房项目情况表-项目合法合规性

项目名称	立项	土地	环评
亭兜地块安置地	安发改[2011]90号	安政国用(2013)第4056号	安环保[2011]82号
沈海复线及福寿高速公路拆迁安置房	安发改[2013]333号	闽(2018)福安市不动产权第0010197号	地方环境保护行政主管部门审批(审查)意见

截至2024年9月末, 发行人无拟建的委托代建保障房项目。

(2) 项目自平衡模式保障房建设业务

①业务模式

发行人采取项目自平衡模式经营的保障房项目由福安市安居房地产开发有限公司负责自主开发和经营管理。项目建成后按照政府指导价对符合条件的购房者进行销售，除该定向销售部分外，发行人将项目剩余房产及配套商铺进行市场化销售，提升项目盈利能力。

报告期内，发行人采取自平衡模式经营的保障房项目主要包括福安市经济适用房项目、富春阳光小区、栖云路北侧棚户区改造项目等。报告期内，发行人上述保障房项目开发完成投资3.79亿元，开工面积15.16万平方米，竣工面积5.50万平方米，销售面积4.23万平方米，销售金额1.41亿元，确认收入0.00亿元。报告期内，发行人自平衡模式保障房项目均位于福安市内，相关证照办理合法合规。

②会计处理方式

采取项目自平衡模式经营的保障房项目的开发成本计入“存货—开发成本”；销售房屋取得房屋预收款时计入“合同负债-预收房款”；在房屋交房后，结转“合同负债-预收房款”为“主营业务收入—房地产销售收入”，同时结转“存货—开发成本”为“主营业务成本—房地产销售成本”。

③项目情况

报告期内，发行人主要已完工的自平衡模式保障房项目情况如下：

表 5.16：发行人报告期内主要已完工的自平衡模式保障房项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	建设周期	总投资	已投资	可售面积	已售面积	累计确认收入	累计回款
1	富春阳光	福安市安居房地产开发有限公司	福安市	2015年7月-2017年7月	0.25	0.25	0.42	0.42	0.21	0.21
合计					0.25	0.25	0.42	0.42	0.21	0.21

截至2024年9月末，发行人在建的自平衡模式保障房项目情况如下：

表 5.17.1：发行人报告期末在建的自平衡模式保障房项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	建设周期	总投资	已投资金额	资金来源	可售面积	已售面积	累计确认收入	累计回款	未来三年投资计划		
												2024年10-12月	2025年	2026年
1	福安市经济适用房项目	福安市安居房地产开发有限公司	福安市	2011年5月-2024年10月	6.21	6.20	企业自筹、贷款	13.80	13.40	3.17	4.67	0.01	-	-
2	栖云路北側棚户区改造项目			2023年5月-2026年5月	5.66	2.27	企业自筹、政府拨款	0.45	0.00	0.00	0.00	0.20	1.20	1.20
合计					11.87	8.47		14.25	13.40	3.17	4.67	0.21	1.20	1.20

表 5.17.2: 发行人报告期末主要在建的自平衡模式保障房项目情况表-项目合法性合规性

项目名称	立项	土地	环评
福安市经济适用房项目	安发改[2009]173 号	闽（2023）福安市不动产权第 0008810 号、0008811 号、0008813 号	安环保[2008]5 号
栖云路北側棚户区改造项目	安发改审批[2022]48 号	闽（2022）福安市不动产权第 0007991 号	无需办理

截至2024年9月末，发行人无拟建的自平衡模式保障房项目。

（3）合法合规性情况

1) 发行人保障房业务项目开发主体具备相应资质；

2) 发行人保障房业务不存在未披露或者失实披露违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

3) 发行人诚信经营，不存在下列情形：①违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；②违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；③拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；④土地权属存在问题；⑤未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；⑥项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3或投资不足 1/4”等情况；⑦所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；⑧如是否存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，是否存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现；

发行人保障性安居住房业务符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号、财金〔2018〕23 号文、国

发〔2015〕37 号、财综〔2016〕11 号、建办保〔2018〕55 号等国家相关政策、“六真”原则。

3、食品销售

报告期内，发行人食品销售业务收入分别为 0.00 万元、3,098.73 万元、16,682.08 万元及 5,320.88 万元，收入占比分别为 0.00%、1.89%、11.06% 和 6.91%。2022 年度，发行人新增食品销售业务，系当年合并福安市城投食品有限公司。目前，福安市城投食品有限公司为发行人食品销售业务主要经营单位，主要业务收入包括生猪屠宰加工业务及中央厨房业务，拥有按业内三星级标准建设的占地面积 1.88 万平方米的生猪屠宰场，年屠宰生猪规模可达 30 万头，以及占地 0.73 万平方米的中央厨房，日供餐规模可达 3 万份。

发行人生猪屠宰业务分为直接经营和代理加工两种模式，其中直接经营模式由福安市城投食品有限公司向市场购买生猪，经过屠宰加工后，通过福安市猪肉供应点直接向市场销售；代理加工模式由福安市城投食品有限公司与客户签订合作协议，通过为客户屠宰生猪收取屠宰加工费。目前，发行人生猪屠宰业务收入主要来自于直接经营模式。

发行人中央厨房业务主要为福安市中、小学制作和配送学生餐，收取配餐费收入。

目前，福安市城投食品有限公司生猪屠宰加工业务以及中央厨房业务在福安市区域内为独家经营项目。

4、供水供电

报告期内，发行人供水供电业务收入分别为 3,851.45 万元、3,871.64 万元、3,990.62 万元及 2,584.54 万元，收入占比分别为 2.38%、2.37%、2.65% 和 3.36%，实现毛利润分别为 1,585.87 万元、1,678.42 万元、1,991.63 万元和 1,139.50 万元，毛利润占比分别为 6.10%、6.94%、10.04% 和 10.87%。

发行人供水业务由子公司福安市水投水务有限公司、福安市留洋水库管理有限公司和福安市下白石供水有限公司负责。福安市水投水务有限公司为发行人供水业务收入的主要运营主体，供水区域为福安市湾坞半岛、上白石、潭头镇区域，

其供水业务收入主要来自于福建青拓镍业有限公司、福建鼎信科技有限公司、福建鼎信实业有限公司等，供水价格为0.8元/吨~1.0元/吨；福安市留洋水库管理有限公司供水客户为福安市自来水公司，福安市自来水公司负责向城区供水，福安市自来水公司，按照90万吨/月包销留洋水库管理处源水，供水量每月结算一次，价格按照0.28元/吨计量，当月水费在次月10日前由自来水公司汇付留洋水库管理处；福安市下白石供水有限公司负责向白石镇区供水，供水客户较为零散，对发行人供水业务收入贡献占比较小。

发行人电力销售主要由子公司福建省福安市留洋水电有限公司（以下简称“留洋水电”）、子公司福安市赛江水电开发有限公司（以下简称“赛江水电”）和子公司福安市城西水电开发有限公司实现。留洋水电、赛江水电和城西水电分别拥有、管理、运行和维护装机容量为1.76兆瓦的留洋水电站、1兆瓦的财洪水电站和1.125兆瓦的松潭电站，购电方为福安市供电有限公司，售电方向购电方出售符合国家标准和电力行业标准的电能，确保发电机组的运行能力达到国家有关部门颁发的技术标准和规则的要求，维护电力系统安全、优质、经济运行。购电方福安市供电有限公司依据国家《可再生能源法》、《电网企业全额收购可再生能源电量监管办法》等相关法律法规和政策规定，在保证电网安全运行的前提下，全额收购留洋水电、赛江水利和城西水电的上网电量。上网电价按照政府有权机构主管部门批复的电价执行，留洋水库水电站上网电价按照0.34元/千瓦时，福安财洪水电站上网电价0.34元/千瓦时，松潭电站上网电价为0.33元/千瓦时。上网电费=上网电量*对应的上网电价，抄表时间定为每月最后一日零点，电量以电能表的读数为准，若电能量计费系统远程抄收的数据满足电费结算的要求，则以电能量计费系统远程抄收的数据进行电费结算，但每六个月进行一次现场抄表核对，当出现数据不一致时，以电能表数据为准，电量数据由购电方和售电方现场签字确认，并填写《电量电费结算单》，在5个工作日内完成电量、电费的结算、核对、修正、确认工作。留洋水电和赛江水利按照《电量电费结算单》开具增值税发票，并于抄表后的15个自然日内交给福安市供电公司。供电公司采用支票方式和汇兑结算方式，直接将购电费汇入留洋水电和赛江水利增值税专票注明的银行账户。

5、其他主营业务

除工程建设业务及食品销售外，发行人积极开展粮食购销、建材贸易、租金收入、公共交通和其他业务，相关业务收入在营业收入中占比较小。

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

发行人建材贸易业务经营主体为福安市城投实业有限公司，是福安市唯一一家为建筑施工单位提供建材采购服务的国有企业，贸易业务主要品种为钢筋、混凝土和水泥等建筑材料。发行人贸易业务采用以销定采的业务模式，与供应商采取先货后款的结算方式，一般不设置账期；与客户采用先货后款的结算方式，账期一般为三个月左右。

发行人租金收入业务由福安市天湖建设发展有限公司负责经营，收入主要系标准化厂房的出租经营产生。福安市天湖建设发展有限公司承建铁湖机电配套工业小区标准化厂房建设项目，现已完成一至四期项目建设，建筑面积为16.11万平方米。其中，一期、三期项目已出售给福安市交通投资集团有限公司，二期、四期项目由福安市天湖建设发展有限公司经营。目前，拟建设项目包括铁湖智慧产业服务中心、铁湖智慧产业园物流中心。

公交运营业务主要由子公司福安市公共交通公司负责，是福安市区内唯一的公交运营主体，主要包括城市公共交通线路运营、定制班车客运和包车客运。

其他主营业务包括担保业务、停车场业务、汽车租赁业务和安保物业等。

6、其他经营业务收入

报告期内，发行人分别实现其他经营业务收入0.00万元、33,003.85万元、10,092.45万元和950.91万元，其他经营业务毛利润分别为0.00万元、4,317.92万元、1,059.92万元和822.08万元。2022年和2023年，发行人其他经营业务收入主要系根据地方资产盘活计划发行人子公司福安市城市建设项目管理公司及福安市天湖

建设发展有限公司向福安市交通投资集团有限公司出售福安市下白石镇部分土地及地上构筑物以及铁湖工业园区部分工业房地产产生。

九、发行人主要在建工程及未来投资规划

发行人主营业务中的主要已完工项目、在建项目和拟建项目具体情况见“第五章发行人基本情况”之“八、发行人主营业务情况”之“（三）各主营业务板块情况”之“1、基础设施建设业务”和“2、保障房建设业务”。

除发行人主营业务中的工程建设项目外，发行人其他在建项目如下：

表 5.18：发行人主要在建工程科目项目明细

单位：万元

项目	计划总投资金额	已投资金额	立项	土地	环评	未来三年投资计划		
						2024年 10-12月	2025年	2026年
福安市智慧停车泊位特许经营项目	52,631.00	42,377.78	闽发改备[2022]J020198号	无需办理	无需办理	3,253.22	7,000.00	-
福安市五福文体产业园建设项目	54,634.09	18,549.24	闽发改备[2021]J020271号	安政文[2021]351号	正在办理	6,084.85	20,000.00	10,000.00
福安市甘棠电子科技新材料产业园区建设项目	118,577.72	17,499.25	安发改审批[2020]18号	地字第350981202100010号	无需办理	1,078.47	10,000.00	10,000.00
穆阳溪引水工程	48,471.47	19,054.87	安发改审批[2019]47号	安政文[2022]105号	宁安环[2020]96号	4,416.60	13,000.00	12,000.00
福安市健康驿站（坂中）项目	8,278.80	7,725.37	闽发改备[2022]020115号	正在办理	无需办理	553.43	-	-
溪北洋医疗器械标准化厂房项目	37,728.49	13,936.10	安发改审批[2020]82号	地字第350981202100019号	无需办理	3,792.39	10,000.00	10,000.00
城区屠宰场项目	8,920.10	6,570.96	安发改[2017]171号	福安市（县）[2017]安国土资第73号	安环保[2018]38号	349.14	2,000.00	-
合计	329,241.67	125,713.57				19,528.10	62,000.00	42,000.00

除发行人主营业务中的工程建设项目外，发行人无其他拟建项目。

十、发行人战略定位及业务发展规划

发行人目前主要从事城市基础设施建设、建材贸易、供水供电、粮食购销等业务，发行人将积极筹措建设资金，努力降低融资成本，为各项工程建设提供资金支持和财力保障。随着工程量的不断增加，发行人的融资需求也随之扩大。为了在平衡债务规模、优化债务结构、控制债务风险的同时，积极面对不断深化发展的城市建设、产业升级、持续发展等新形势、新目标和新任务，发行人进一步明确了今后一段时期的发展目标、发展思路和工作规划：

第一、努力提高经营收入，“一业为主、多元化经营”，寻求公司利润增长点。公司将以城市基础设施建设为契机，积极进行配套基础设施建设；本着“有利可盘，控制风险”的原则，依托公司的自身资源优势，积极发展与公司产业相关的经营性资产，着力推进公司市场化改造升级，推动福安市经济发展；积极经营好自有资产和政府注入的可经营性资产，管理好所属国有股权，确保其保值增值；抓住发展机遇，努力增加公司的自营收入，提供丰沛的现金流，使公司可持续发展。

第二、继续加大力度做好城市基础设施项目建设工作。发行人将根据福安市的整体发展规划及公司自身实际情况，在有效整合公共资源并充分利用市场化资源的基础上继续完善福安市的城市基础设施建设，改善城市面貌，提升城市品位。

第三、加强融资创新工作及资金管理。受国家宏观金融环境的影响，融资形势依然严峻，各种困难和矛盾正在逐步显现。为此，公司将按照“立足当前、谋划长远”的思路，正确把握当前经济形势，及时调整融资思路和工作办法，继续加强与金融机构的信贷合作，构建多元化融资渠道，提高直接融资的比重。

第四、继续优化内部管理，提高管理水平。发行人将继续坚持政企分开的原则，并按照现代企业制度的要求建立、完善内部管理机制，提高管理效率，增强企业发展活力。通过建立现代企业制度，切实加强对国有资本的管理、运营和监督，推动国有资产的保值增值，不断壮大自身实力。

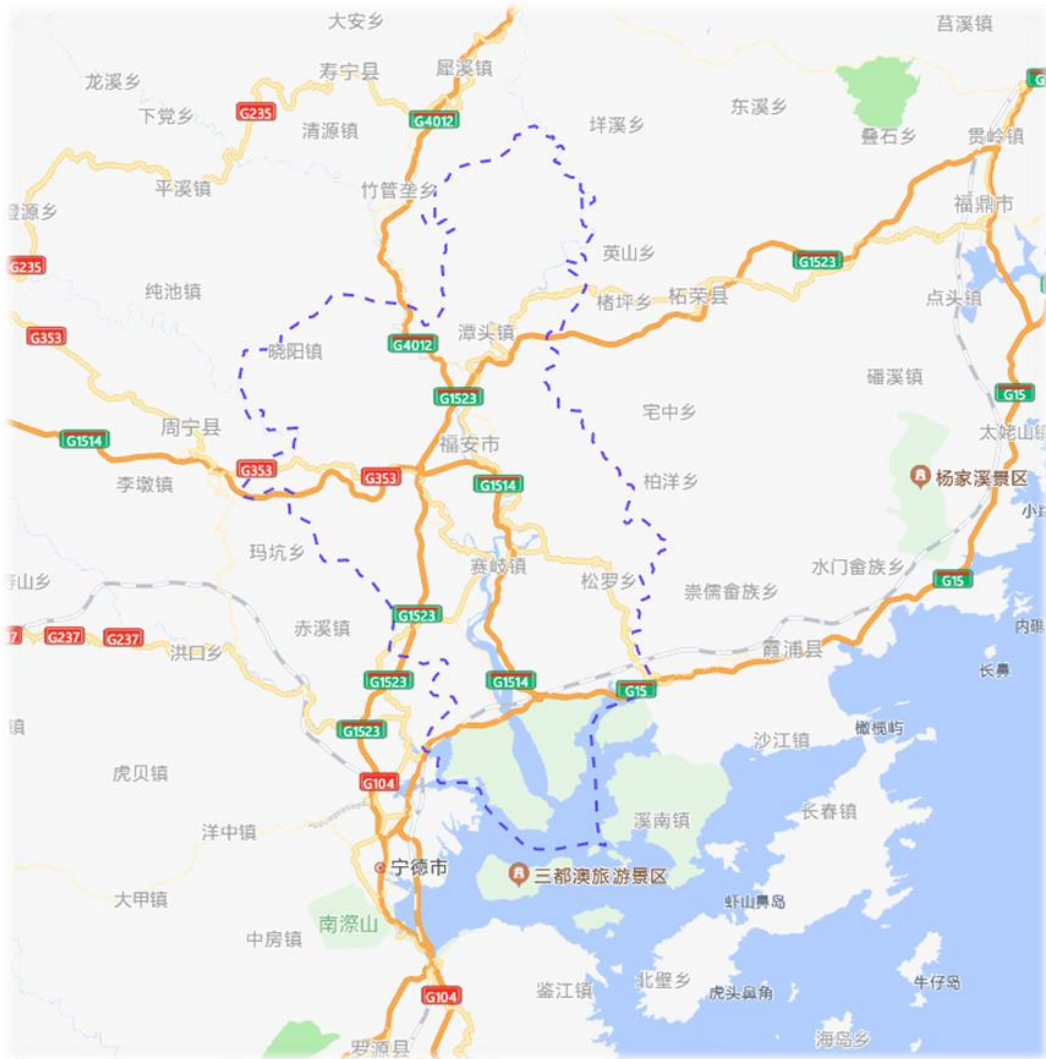
第五、强化公司人才储备的建设，为公司可持续发展奠定基础。公司近些年的快速发展离不开优秀人才的支撑，今后公司的发展将更加依赖于优秀的人才。因此，公司将更加注重人力资源的储备和开发，打造一支专业化、实干型的人才梯队，为公司今后的发展奠定坚实基础。

十一、发行人所属区域的经济情况

发行人是福安市最重要的基础设施建设投融资主体，也是市政府重点发展的唯一多元化城市建设运营平台，在主营的基础设施工程建设以及其他公用业务领域具有一定的区域专营性和较强的业务稳定性。

福安市隶属于宁德市，位于福建省东北部，东邻柘荣县、霞浦县，西连周宁县，北毗寿宁县、浙江省泰顺县，南接宁德市、三沙湾。福安市总面积1,880平方公里，辖13个镇5个乡4个街道，另设有2个省级经济开发区。同时，福安市是海西东北翼的交通枢纽和闽浙赣内陆的重要疏港通道，拥有“黄金水道”之称的赛岐—白马港通道。海洋交通方面，白马港为国家一类开放口岸、宁马台首次海上客运直航口岸；陆路运输方面，沈海高速公路、建设中的温福铁路、宁武高速公路、湾坞半岛铁路支线、规划中的福泰高速公路和宁衢铁路交叉贯穿福安全境，构成铁路、公路、港口三位一体的交通体系。

图 5.3 福安市区位图



2023年度，福安市生产总值为835.64亿元，同比增长10.30%，工业增加值增长17.70%，其中规模以上工业增加值增长19.80%。2023年度，福安市土地出让成交15宗，成交土地面积92.30万平方米，成交总价6.20亿元，成交单价为0.08万元/平方米。其中，住宅用地成交1宗，成交总价3.40亿元，成交单价约1.13万元/平方米；商服用地成交1宗，成交总价0.49亿元，成交单价约0.45万元/平方米；工业用地成交12宗，成交总价2.27亿元，成交单价约0.03万元/平方米；其他用地成交1宗，成交总价421.00万元，成交单位约0.03万元/平方米。

目前，福安市基础设施建设主体除发行人外，还包括恒旺公司、福安交投和福安市宏鑫投资开发有限公司（以下简称“宏鑫投资”）等，控股股东均为福安市财政局。其中，发行人是福安市资产规模最大的基础设施建设主体，在

福安市的基础设施及安置房建设等领域地位重要，在增资、资产注入及财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

公司作为福安市政府重点发展的唯一综合性投融资建设主体，随着福安市城市建设不断发展和地方经济水平的提升，公司业务将持续发展。

十二、发行人所处行业情况及发行人行业地位

（一）我国城市基础设施建设行业现状及前景分析

城市基础设施是城市经济发展的主要载体，城市基础设施建设是国民经济的重要组成部分。城市基础设施有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而且其投资回报率受到国家政策调控影响。但是，城市基础设施的配套和完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，所以政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用。但近年来，随着城市基础设施建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

改革开放以来，随着城市基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高。中国社会科学院发布的城市蓝皮书称，自1998年以来，我国城市化率以每年1.5%-2.2%的速度增长，2011年我国城市化率已首次超过50%，城市化规模居全球第一。社科院城市蓝皮书预计，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，到2030年达到65%左右。

总体来看，随着中国经济的持续增长和城镇化进程的推进，城镇综合承载能力亟需提高，因此对城市配套的基础设施的需求将持续增加，城市基础设施建设行业的发展空间巨大。

（二）福建省基础设施建设行业发展现状及前景

在“十二五”期间，福建省全面实施中央支持福建加快发展的一系列重大战略部署，扎实推进新型城镇化建设，实施宜居环境建设行动计划，延伸拓展城乡环境综合整治“点线面”攻坚，提升城镇“三边三节点”，深入推进“五千工程”

和开展“美丽福建”建设活动，实施城建项目2万余个，完成投资约9000亿元，城乡基础设施薄弱环节明显改善，基础设施投资引领作用极大增强，综合承载能力显著提高，城市建设管理水平不断提升，居民生活环境大为改观。2016年5月19日，福建省人民政府印发《福建省“十三五”城乡基础设施建设专项规划》通知，规划期为2016—2020年，福建省将加快推进中国（福建）自由贸易试验区和福州新区、21世纪海上丝绸之路核心区和生态文明先行示范区建设，全面建成小康社会，福建省发展迎来难得的历史机遇，但同时也对城乡建设提出了新的更高的要求，提升城乡综合承载能力、推进城乡宜居环境建设和改善民生福祉的使命更加艰巨，迫切需要补齐“短板”，加快构建适度超前、功能配套、管理科学、安全高效的现代化城乡基础设施体系。

全省将坚持创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，围绕推进新型城镇化战略部署，按照“补短板、促投资、惠民生”要求，以海绵城市、智慧城市建设为引领，强化规划引领和区域统筹，深入推进宜居环境建设行动计划，全面加强城市道路、各类管网与管廊、排水防涝、污水垃圾处理等基础设施建设，加快市政公用事业转型升级和投融资体制改革，整体提升市政基础设施建设质量和市政行业管理服务水平，增强城乡综合承载能力，改善城乡环境面貌，推动经济社会发展再上一个新台阶。

2021年10月13日，福建省人民政府印发《福建省“十四五”城乡基础设施建设专项规划》，指出“十四五”期间，坚持以人民为中心，以提质增效为主线，以体系化、品质化、绿色化和智慧化为主导，实施城市更新行动和乡村建设行动，提升城乡基础设施品质，提高城市承载力，打造宜居宜业的城乡环境。围绕全省“两极两带三轴六湾区”空间开发战略格局，构建支撑福州都市圈、厦漳泉都市圈辐射带动周边地区协同发展的城乡基础设施体系。

到2025年，基本建成“便捷、宜居、绿色、安全、智慧”的高质量城乡基础设施体系，城乡建设绿色转型成效明显，设施整体质量、运行效率和服务水平明显提升，城乡基础设施16个主要指标达到东部地区中上水平、进入全国前十，基础设施有力支撑我省经济社会发展需求。

到2035年，基本建成与绿色、智能、宜居的现代化城镇生活水平相匹配的城镇基础设施，基本建成与农业农村现代化相适应的乡村基础设施，形成体现新发展理念的高水平整体治理效能，城乡区域发展和居民生活水平差距明显缩小，实现基本公共服务均等化。

（三）发行人行业地位

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

1、区位优势

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

福安市第一产业和第二产业发展良好，已形成电机产业、制茶业、船舶修造业等主导产业，素有“中国电机电器城”、“中国中小电机出口基地”、“全国第二大船舶修造基地”、“中国茶叶之乡”、“南国葡萄之乡”、“中国绿竹之乡”、“中国保健按摩器发源地”之誉。福安市赛江临港工业片区是环三都澳区域产业功能湾的重要组成部分，也是环三都澳战略发展的先行区和动力引擎。未来福安市将积极主动融入闽东北协同发展区和环三都澳湾区建设大局，推动地方产业进一步转型升级。

2、资源与政策支持优势

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

3、资金运作及融资优势

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

4、管理制度优势

多年来公司在重大项目的选择、投资规模、资金筹措等事项决策上，严格遵守公司章程等相关制度。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按预算管理，对资金运作实行全程监管。在项目管理上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等过程公开透明操作。整体上看，公司运营模式规范。

5、专业优势

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

十三、发行人符合国家法律法规及有关政策规定的情况

（一）法律法规执行情况

发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发[2015]40号）等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加政府债务规模。

发行人涉及委托代建业务和保障性安居工程业务，相关业务开展合法合规；目前发行人不涉及公益性事业经营，符合国发[2014]43号文等相关文件要求。

发行人严格遵守国家有关法律法规及产业政策进行生产经营，不存在违反其他法律法规的情况。

(二) 政府职能剥离情况

根据国发[2014]43号文规范要求，发行人的政府融资职能已被逐步剥离，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式予以置换。未来，发行人作为国有企业，将通过市场化机制自主融资，更专注于业务发展及国有资产保值增值。

发行人不具备土地储备职能，未从事土地储备工作。

(三) 募集资金用途情况

本次中期票据注册金额为 4.00 亿元，全部用于偿还公司本部有息债务。

表 5.19 本次注册中期票据募集资金主要用途情况

单位：人民币亿元

借款人	债券简称/ 借款金融机构	融资期限	融资金额	融资余额	融资成本	融资用途	抵质押情况	拟使用募集资金偿还本金	拟使用募集资金偿还利息	拟使用募集资金日期	是否属于政府一类债
福安城投	21 福安城投 PPN001	2021/12/24-2024/12/24	4.00	4.00	5.99%	偿还有息债务	信用	4.00	0.00	2024/12/24	否
合计			4.00	4.00				4.00	0.00		

本期债务融资工具所募集资金均用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况，不用于套利、脱实向虚，不用于购买理财产品。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔

债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

本期债务融资工具募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款，不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资，不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。发行人募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资。

（四）公司规范运作情况

发行人董事会中外部董事人数与《公司法》中第一百七十三条第二款：“国有独资公司的董事会成员中，应当过半数为外部董事，并应当有公司职工代表”不符，上述情况对公司持续经营不构成实质障碍，未对公司的公司治理和正常生产经营造成重大不利影响，除此之外发行人公司治理结构符合《公司法》规定；发行人董事、监事、高管人员符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关法律法规及公司章程要求；发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力；发行人财务制度健全，财务报告符合会计准则的要求；发行人已设立突发事件应急处理机制。

（五）企业生产经营情况

发行人的委托代建业务已签订相关合同协议、项目合法合规、具有明确的回款安排，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）文等要求，合法合规。发行人不涉及土地整理/一级开发、土地转让业务。

（六）资产真实性及合法合规情况

发行人资本注入合规，验资报告齐全，会计核算、列表正确，不存在违规注入非经营性资产的情况，发行人注册资本逐步到位，不存在虚增资产的情况。

（七）与政府相关的市场化安排

发行人发行本次中期票据符合国发[2014]43 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府债务规模。

发行人是福安市人民政府重点打造的，负责福安市国有资本投资和运营的县级市属企业，肩负着履行国有资本出资人职责，促进国有资产保值增值的任务，发行人在福安市城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用，具有地区主导和垄断地位。因此发行人在项目建设、资产注入、财政补助等方面均具备一定优势，资产规模和经营实力不断提高。

发行人与政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，无新增政府性债务和隐性债务。

（八）发行人其他融资情况

发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况，不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况，不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况，不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况，不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（九）审计署审计情况

发行人不存在被审计署审计要求整改的情况，发行人未在 2014 年全国土地审计范围内。

（十）结论性意见

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途等方面，符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号、财预[2017]87 号、国办发[2018]101 号文、财金[2018]23 号、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等要求的相关规定。

第六章 发行人近年主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于发行人财务指标的解释。

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

（一）发行人近年财务报告编制基础

发行人近三年及一期的财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

（二）重大会计政策变更情况

发行人近三年及一期未发生重大会计政策变更，其他会计政策和会计估计变更情况如下：

1、会计政策变更

（1）发行人 2021 年会计政策变更情况

无。

（2）发行人 2022 年会计政策变更情况

①发行人自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”以及“关于亏损合同的判断”，该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

②发行人自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税”、“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利”和“关于企业将以现金结算的股份支付修改为

以权益结算的股份支付的会计处理”，该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

(3) 发行人 2023 年会计政策变更情况

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》，规定“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，本公司自 2023 年 1 月 1 日起施行。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第 18 号—所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号—所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

①本公司执行上述会计政策变更对本公司 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表不具有重大影响。

②本公司执行上述会计政策变更对本公司 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表不具有重大影响。

(4) 发行人 2024 年 1-9 月会计政策变更情况

无。

2、会计估计变更

发行人报告期内无应披露的会计估计变更事项。

3、重大前期差错更正事项

发行人报告期内无应披露的重要前期差错更正等事项。

(三) 发行人近年财务报告审计情况

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年及 2022 年合并及母公司利润表及合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了中喜财审 2024S02565 号标准无保留意见的审计报告。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年合并及母公司利润表及合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了中喜财审 2024S01484 号标准无保留意见的审计报告。

发行人 2024 年 1-9 月的财务报表未经审计。

报告期内，发行人年度财务报表审计机构由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中喜会计师事务所（特殊普通合伙），原因系发行人已连续七年聘请原审计机构亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）提供年度财务报表审计服务，根据《财政部、国务院国资委、证监会关于印发〈国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法〉的通知》（财会【2023】4 号），经慎重考虑并与原审计机构友好协商后，发行人决定不再聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）担任审计机构，改聘中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人 2023 年度财务报表审计机构。

(四) 发行人近年合并财务报表范围变动情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2021 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	福安市城乡投资发展有限公司	房屋建筑业	100.00%

最近三年及一期合并范围变化情况			
2	福安市城投九家保食品有限公司	食品制造业	67.00%
3	福安市城投物业发展有限公司	房地产业	51.00%
2021 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2022 年度新纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	福安市安禾粮油有限责任公司	农产品初加工	100.00%
2	福安市北部片区投资开发有限公司	商业服务业	100.00%
3	福安市城投汽车服务有限公司	汽车修理与维护	100.00%
4	福安市城投房地产开发有限公司	房地产业	100.00%
5	福安市盛泰汽车管理有限公司	汽车租赁	100.00%
6	福安市城投食品有限公司	食品饮料与烟草贸易代理	100.00%
2022 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2023 年度新纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	福安市干部招待所	住宿业	100.00%
2	福安市化蛟电站有限公司	电力、热力生产和供应业	100.00%
3	福安市锦湖投资发展有限公司	商务服务业	100.00%
2023 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	福安市白云山风景名胜区旅游开发有限公司	游览景区管理	100.00%
2024 年 1-9 月份新纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-
2024 年 1-9 月份不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
-	-	-	-

二、发行人近年主要财务数据

以下数据均来自于发行人2021年度至2023年度合并及母公司审计报告以及2024年1-9月未经审计的合并财务报表。

(一) 发行人近三年及一期合并财务报表

表 6.1 合并资产负债表

单位：万元

项 目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	132,088.62	116,040.37	157,924.82	116,621.79
应收票据	-	-	-	-
应收账款	410,593.41	398,802.30	376,838.99	351,538.67
预付款项	8,535.43	9,635.24	45,974.87	34,659.04
其他应收款	187,324.54	215,237.68	220,004.62	76,294.82
存货	936,613.44	894,375.69	814,484.16	769,484.99
其他流动资产	8,536.81	6,363.53	2,312.70	924.51
流动资产合计	1,683,692.26	1,640,454.80	1,617,540.16	1,349,523.82
非流动资产：				
其他债权投资	20,483.20	22,446.85	29,008.88	14,957.43
长期应收款	4,172.00	5,972.00	6,052.00	6,255.00
长期股权投资	92,529.09	95,078.46	107,376.31	56,789.02
其他权益工具投资	22,933.30	22,933.00	22,933.00	22,933.00
投资性房地产	60,214.57	47,166.94	44,636.56	38,341.64
固定资产	32,208.09	35,069.53	27,609.76	23,442.21
在建工程	134,930.93	67,231.44	46,731.63	17,639.45
使用权资产	194.34	235.14	-	-
无形资产	7,531.34	9,581.58	15,579.06	14,818.34
长期待摊费用	165.93	171.73	150.44	103.04
递延所得税资产	1,797.35	940.91	846.63	872.94
非流动资产合计	377,160.13	306,827.59	300,924.27	196,152.07
资产总计	2,060,852.39	1,947,282.39	1,918,464.43	1,545,675.89
流动负债：				
短期借款	111,050.67	100,643.03	122,047.09	91,465.61
应付票据	20,124.00	7,574.00	-	-

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

项 目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付账款	6,101.54	3,245.64	4,223.69	3,104.19
预收款项	307.64	657.30	600.64	417.46
合同负债	32,208.88	24,873.56	26,953.50	5,116.01
应付职工薪酬	169.30	259.84	209.58	212.48
应交税费	55,906.60	53,413.05	62,599.68	48,259.16
其他应付款	279,613.31	237,469.77	309,038.91	113,219.33
一年内到期的非流动负债	102,756.40	133,062.01	234,790.84	107,986.53
其他流动负债	6,144.50	40,183.51	3,379.85	1,628.30
流动负债合计	614,382.85	601,381.71	763,843.76	371,409.08
非流动负债：				
长期借款	334,616.16	332,024.37	318,008.93	266,531.35
应付债券	194,000.00	194,000.00	83,472.36	189,150.32
租赁负债	176.99	173.06	-	-
长期应付款	176,788.13	83,405.49	53,792.54	58,006.26
递延收益	1,288.32	2,046.75	34.53	-
非流动负债合计	706,869.60	611,649.67	455,308.37	513,687.93
负债合计	1,321,252.44	1,213,031.38	1,219,152.13	885,097.02
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	62,600.00	62,600.00	54,600.00	54,600.00
资本公积	433,889.66	433,889.66	439,889.66	438,713.28
盈余公积	20,451.17	20,451.17	17,817.05	15,614.03
未分配利润	215,633.70	210,306.80	179,871.11	144,553.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	732,574.53	727,247.63	692,177.82	653,481.18
少数股东权益	7,025.42	7,003.39	7,134.47	7,097.69
所有者权益（或股东权益）合计	739,599.95	734,251.02	699,312.30	660,578.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,060,852.39	1,947,282.39	1,918,464.43	1,545,675.89

表 6.2 发行人合并利润表

单位：万元

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	76,970.45	150,810.91	163,657.50	161,668.97
其中：营业收入	76,970.45	150,810.91	163,657.50	161,668.97

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
二、营业总成本	77,033.45	147,526.53	158,914.31	153,400.52
其中：营业成本	66,486.50	130,967.85	139,462.70	135,654.47
税金及附加	600.25	909.27	2,099.47	1,839.67
销售费用	1,292.13	2,225.75	2,318.80	1,306.81
管理费用	5,894.72	9,384.87	7,198.72	5,420.65
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,759.85	4,038.79	7,834.62	9,178.91
其中：利息费用	4,369.88	6,866.02	12,501.82	12,244.18
利息收入	1,650.16	2,905.72	4,732.14	3,096.11
加：其他收益	8,615.70	29,030.16	29,522.34	21,279.78
投资收益（损失以“-”号填列）	1,817.33	6,206.42	6,792.25	-731.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	100.31	4,792.51	5,167.03	-748.88
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,463.74	-472.58	606.73	-1,436.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.05	-2.67	-71.07	-12.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,906.25	38,045.72	41,593.44	27,367.38
加：营业外收入	92.26	316.47	557.28	87.24
减：营业外支出	318.23	1,098.56	324.40	166.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,680.28	37,263.62	41,826.33	27,287.75
减：所得税费用	1,467.50	4,322.53	4,250.78	3,542.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,212.78	32,941.09	37,575.54	23,745.70
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,212.78	32,941.09	37,575.54	23,745.70
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	5,326.90	33,069.80	37,520.26	23,608.65
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-114.12	-128.71	55.29	137.05
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	5,212.78	32,941.09	37,575.54	23,745.70

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额	5,326.90	33,069.80	37,520.26	23,608.65
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-114.12	-128.71	55.29	137.05

表 6.3 发行人合并现金流量表

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	75,243.82	130,856.38	167,836.02	67,624.03
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	233,892.42	417,319.77	544,189.22	277,854.67
经营活动现金流入小计	309,136.25	548,176.16	712,025.24	345,478.70
购买商品、接受劳务支付的现金	93,566.69	173,806.86	134,080.25	96,483.07
支付给职工以及为职工支付的现金	5,036.07	5,739.11	5,489.87	3,776.80
支付的各项税费	3,032.29	3,160.18	2,759.98	1,844.29
支付其他与经营活动有关的现金	199,770.81	355,554.36	446,672.96	265,986.01
经营活动现金流出小计	301,405.85	538,260.52	589,003.06	368,090.18
经营活动产生的现金流量净额	7,730.40	9,915.64	123,022.18	-22,611.47
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,343.19	13,076.58	300.00	210.00
取得投资收益收到的现金	3,178.72	4,695.33	1,638.06	17.55
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	-	21,054.68	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,348.76	952.64	4,820.93	3,136.14
投资活动现金流入小计	10,870.67	39,779.24	6,759.00	3,363.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38,778.36	30,849.46	77,810.30	21,461.94
投资支付的现金	793.82	-	101,438.91	20,900.00
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	649.07	-	15,051.69	-
投资活动现金流出小计	40,221.25	30,849.46	194,300.91	42,361.94
投资活动产生的现金流量净额	-29,350.58	8,929.77	-187,541.91	-38,998.24
三、筹资活动产生的现金流量：				

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
吸收投资收到的现金	-	2,000.00	55,150.40	-
取得借款收到的现金	209,196.40	341,529.06	314,378.76	285,854.62
收到其他与筹资活动有关的现金	7,574.00	-	-	2,000.00
筹资活动现金流入小计	216,770.40	343,529.06	369,529.16	287,854.62
偿还债务支付的现金	133,119.95	312,405.00	221,376.86	246,397.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,408.01	47,264.13	42,110.42	37,789.76
支付其他与筹资活动有关的现金	14,574.00	48,409.00	578.87	68.75
筹资活动现金流出小计	186,101.96	408,078.12	264,066.15	284,256.40
筹资活动产生的现金流量净额	30,668.44	-64,549.06	105,463.01	3,598.23
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	9,048.26	-45,703.65	40,943.28	-58,011.49
加：期初现金及现金等价物余额	58,466.37	104,170.02	63,226.74	121,238.23
六、期末现金及现金等价物余额	67,514.62	58,466.37	104,170.02	63,226.74

(二) 发行人近三年及一期母公司财务报表

表 6.4 母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	64,899.89	65,236.30	90,328.90	68,688.98
应收账款	68,093.24	68,093.24	138,093.24	213,593.24
预付款项	145.56	98.65	105.20	111.01
其他应收款	339,591.96	347,755.85	433,420.86	208,745.04
存货	181,881.50	154,671.76	110,471.46	100,273.16
流动资产合计	654,612.15	635,855.81	772,419.66	591,411.43
非流动资产：				
长期应收款	3,875.00	5,675.00	5,675.00	6,175.00
长期股权投资	378,057.72	375,433.72	394,254.81	338,112.22
其他权益工具投资	20,000.00	20,000.00	20,933.00	20,933.00
固定资产	5,854.24	5,937.30	5,310.87	205.76
递延所得税资产	505.64	505.64	505.64	505.64
非流动资产合计	408,292.60	407,551.66	426,679.32	365,931.63

项 目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
资产总计	1,062,904.75	1,043,407.46	1,199,098.99	957,343.06
流动负债：				
应交税费	35,453.02	35,453.02	35,453.02	35,453.02
其他应付款	93,375.56	71,069.75	241,566.61	38,398.50
一年内到期的非流动负债	45,102.25	51,687.52	166,832.30	33,686.32
流动负债合计	173,930.83	158,210.28	443,851.93	107,537.84
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	194,000.00	194,000.00	83,472.36	189,150.32
长期应付款	11,771.00	12,271.00	21,189.68	34,100.08
非流动负债合计	205,771.00	206,271.00	104,662.04	223,250.40
负债合计	379,701.83	364,481.28	548,513.98	330,788.24
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	62,600.00	62,600.00	54,600.00	54,600.00
资本公积	407,621.39	407,621.39	413,621.39	411,621.39
盈余公积	20,451.17	20,451.17	17,817.05	15,614.03
未分配利润	192,530.37	188,253.62	164,546.57	144,719.40
所有者权益（或股东权益）合计	683,202.93	678,926.18	650,585.01	626,554.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,062,904.75	1,043,407.46	1,199,098.99	957,343.06

表 6.5 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	4.10	356.28	1,431.49	59,864.24
减：营业成本	676.26	-	132.06	48,201.52
税金及附加	0.32	12.27	6.73	702.48
销售费用	-	-	-	-
管理费用	751.42	1,357.61	1,140.69	1,039.00
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-75.48	26.24	6,344.30	5,961.19
其中：利息费用	-	838.54	4,838.93	8,672.89
利息收入	77.10	821.54	2,495.32	2,716.43
加：其他收益	5,025.03	26,036.27	26,850.00	18,488.11

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	-	1,366.58	1,415.90	-365.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	12.67	-206.32	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-24.83	-293.32
资产处置收益	-	-0.67	13.34	-0.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,352.87	26,362.33	22,062.11	21,789.57
加：营业外收入	-	56.75	81.35	15.31
减：营业外支出	76.12	77.91	113.27	31.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,276.75	26,341.17	22,030.19	21,773.88
减：所得税费用	-	-	-	664.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,276.75	26,341.17	22,030.19	21,109.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,276.75	26,341.17	22,030.19	21,109.69
（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	-	-	-	-
六、综合收益总额	4,276.75	26,341.17	22,030.19	21,109.69

表 6.6 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	4.10	71,088.64	76,931.49	41,445.66
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	100,283.39	188,054.35	174,124.40	160,093.62
经营活动现金流入小计	100,287.49	259,142.99	251,055.89	201,539.28
购买商品、接受劳务支付的现金	16,532.20	22,926.91	18,877.74	5,593.49
支付给职工以及为职工支付的现金	408.37	523.55	418.22	334.99
支付的各项税费	5.52	12.38	3.68	184.87
支付其他与经营活动有关的现金	63,282.95	206,074.80	151,690.20	232,962.03
经营活动现金流出小计	80,229.03	229,537.64	170,989.84	239,075.37
经营活动产生的现金流量净额	20,058.45	29,605.34	80,066.05	-37,536.09
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	150.00
取得投资收益收到的现金	-	732.36	1,622.22	-

项 目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
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	-	21,054.68	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	2,495.32	2,716.43
投资活动现金流入小计	-	21,787.04	4,117.54	2,866.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.05	779.63	8.36	3.52
投资支付的现金	2,624.00	616.36	56,348.91	35,653.29
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	2,632.05	1,395.99	56,357.27	35,656.82
投资活动产生的现金流量净额	-2,632.05	20,391.05	-52,239.73	-32,790.39
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	2,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	162,508.05	46,271.00	92,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	2,000.00
筹资活动现金流入小计	-	164,508.05	46,271.00	94,400.00
偿还债务支付的现金	7,085.27	151,000.00	32,681.17	64,218.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,677.54	17,762.04	19,515.99	13,361.40
支付其他与筹资活动有关的现金	-	70,835.00	260.24	-
筹资活动现金流出小计	17,762.81	239,597.04	52,457.40	77,580.12
筹资活动产生的现金流量净额	17,762.81	-75,088.99	-6,186.40	16,819.88
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	-336.41	-25,092.60	21,639.92	-53,506.61
加：期初现金及现金等价物余额	15,236.30	40,328.90	18,688.98	72,195.59
六、期末现金及现金等价物余额	14,899.89	15,236.30	40,328.90	18,688.98

三、发行人财务分析

(一) 资产情况分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

表 6.7 发行人近三年及一期资产结构一览表

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
流动资产：								
货币资金	132,088.62	6.41	116,040.37	5.96	157,924.82	8.23	116,621.79	7.55
应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	410,593.41	19.92	398,802.30	20.48	376,838.99	19.64	351,538.67	22.74
预付款项	8,535.43	0.41	9,635.24	0.49	45,974.87	2.40	34,659.04	2.24
其他应收款	187,324.54	9.09	215,237.68	11.05	220,004.62	11.47	76,294.82	4.94
存货	936,613.44	45.45	894,375.69	45.93	814,484.16	42.46	769,484.99	49.78
其他流动资产	8,536.81	0.41	6,363.53	0.33	2,312.70	0.12	924.51	0.06
流动资产合计	1,683,692.26	81.70	1,640,454.80	84.24	1,617,540.16	84.31	1,349,523.82	87.31
非流动资产：								
债权投资	20,483.20	0.99	22,446.85	1.15	29,008.88	1.51	14,957.43	0.97
长期应收款	4,172.00	0.20	5,972.00	0.31	6,052.00	0.32	6,255.00	0.40
长期股权投资	92,529.09	4.49	95,078.46	4.88	107,376.31	5.60	56,789.02	3.67
其他权益工具投资	22,933.30	1.11	22,933.00	1.18	22,933.00	1.20	22,933.00	1.48
投资性房地产	60,214.57	2.92	47,166.94	2.42	44,636.56	2.33	38,341.64	2.48
固定资产	32,208.09	1.56	35,069.53	1.80	27,609.76	1.44	23,442.21	1.52
在建工程	134,930.93	6.55	67,231.44	3.45	46,731.63	2.44	17,639.45	1.14
使用权资产	194.34	0.01	235.14	0.01				
无形资产	7,531.34	0.37	9,581.58	0.49	15,579.06	0.81	14,818.34	0.96
长期待摊费用	165.93	0.01	171.73	0.01	150.44	0.01	103.04	0.01
递延所得税资产	1,797.35	0.09	940.91	0.05	846.63	0.04	872.94	0.06
非流动资产合计	377,160.13	18.30	306,827.59	15.76	300,924.27	15.69	196,152.07	12.69
资产总计	2,060,852.39	100.00	1,947,282.39	100.00	1,918,464.43	100.00	1,545,675.89	100.00

1、货币资金

近三年及一期末，公司货币资金分别为 116,621.79 万元、157,924.82 万元、116,040.37 万元和 132,088.62 万元，占各期资产的比例依次为 7.55%、8.23%、5.96% 和 6.41%。

截至 2022 年末，发行人货币资金余额为 157,924.82 万元，较 2021 年末增长 41,303.03 万元，增幅 35.42%；截至 2023 年末，货币资金余额为 116,040.37 万元，较 2022 年末下降 41,884.45 万元，降幅 26.52%；截至 2024 年 9 月末，货币资金余额为 132,088.62 万元，较 2023 年末增加 16,048.25 万元，增幅 13.83%。

报告期内，发行人货币资金规模变化主要系经营活动和筹资活动产生的现金收支情况变化。

表 6.8 报告期各期末货币资金明细

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
现金	15.83	0.01	11.72	0.01	0.76	0.01	11.17	0.01
银行存款	117,498.79	88.95	108,454.65	93.46	157,924.06	99.99	116,610.62	99.99
其他货币资金	14,574.00	11.03	7,574.00	6.53	-	-	-	-
合计	132,088.62	100.00	116,040.37	100.00	157,924.82	100.00	116,621.79	100.00

2、应收账款

近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 351,538.67 万元、376,838.99 万元、398,802.30 万元和 410,593.41 万元，占各期总资产的比例依次为 22.74%、19.64%、20.48% 和 19.92%。

报告期内，发行人应收账款规模未发生大幅变化，发行人应收账款主要系未结算的委托代建工程款及建材贸易货款。

近一年及一期末，公司应收账款中主要欠款单位如下：

表 6.9 截至 2024 年 9 月末前五名应收账款期末余额明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末余额合计数的比例	形成原因	账龄	坏账准备
福安市恒旺投资开发有限公司	326,485.03	78.62	工程结算款	5 年以内	-
福安市交通投资有限公司	75,730.31	18.24	工程结算款	5 年以内	-
贵州建工集团有限公司	1,206.20	0.29	建材贸易款	1-2 年、2-3 年	184.38
江苏省建工集团有限公司	3,687.52	0.89	建材贸易款	1-2 年	3,687.52
海峡建工集团有限公司	1,655.34	0.40	建材贸易款	3 年以内	61.81
合计	408,764.40	98.44			3,933.71

表 6.10 截至 2023 年末前五名应收账款期末余额明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末余额合计数的比例	形成原因	账龄	坏账准备
福安市恒旺投资开发有限公司	309,817.85	77.45	工程结算款	4 年以内	-
福安市交通投资有限公司	75,730.31	18.93	工程结算款	4 年以内	-
江苏省建工集团有限公司	3,687.52	0.92	建材贸易款	1-2 年	184.38
海峡建工集团有限公司	2,262.75	0.57	建材贸易款	1-2 年	113.14
厦门城健建设有限公司	1,646.71	0.41	建材贸易款	2 年以内	54.93
合计	393,145.14	98.28			352.45

表 6.11 近三年末应收账款账龄明细

单位：万元

账龄	2023年末	2022年末	2021年末
1年以内	112,908.36	112,454.74	157,143.84
1至2年	106,243.06	145,712.01	134,890.75
2至3年	113,922.72	96,317.65	59,814.94
3年以上	66,936.93	23,282.91	636.13
小计	400,011.07	377,767.31	352,485.66
减：坏账准备	1,208.77	928.32	946.99
合计	398,802.30	376,838.99	351,538.67

经征询福安市财政局的意见，截至报告期末该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，无新增政府性债务和隐性债务。

3、预付款项

近三年及一期末，预付款项分别为 34,659.04 万元、45,974.87 万元、9,635.24 万元和 8,535.43 万元，在总资产中占比分别为 2.24%、2.40%、0.49%和 0.41 %。报告期内，发行人预付款项主要系预付项目施工单位的工程建设款，预付款项规模在总资产中占比较低。

经征询福安市财政局意见，截至报告期末该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，无新增政府性债务和隐性债务。

4、其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款分别为 76,294.82 万元、220,004.62 万元、215,237.68 万元和 187,324.54 万元，占资产的比重分别为 4.94%、11.47%、11.05% 和 9.09 %。

截至 2022 年末，发行人其他应收款余额为 220,004.62 万元，较 2021 年末增加 143,709.80 万元，增幅 188.36%，主要系对福安市恒旺投资开发有限公司的往来款增加；截至 2023 年末，发行人其他应收款余额为 215,237.68 万元，较 2022 年末下降 4,766.94 万元，降幅 2.17%；截至 2024 年 9 月末，其他应收款余额为 187,324.54 万元，较 2023 年末下降 27,913.14 万元，降幅 12.97 %。

最近一年及一期，发行人其他应收款项前五大具体明细如下：

表 6.12 截至 2024 年 9 月末发行人其他应收款前五名明细表

单位：万元，%

单位名称	金额	占期末余额合计数的比例	形成原因	账龄	坏账准备
福安市恒旺投资开发有限公司	81,562.36	42.72	往来款	2 年以内	-
福安市交通投资有限公司	70,000.00	36.67	往来款	3 年以内	-
福安市国有资产投资经营有限公司	10,703.73	5.61	往来款	4 年以内	-
福安市农垦集团有限公司	7,912.78	4.14	往来款	1 年以内	-
福安市华屹投资有限公司	6,900.00	3.61	往来款	5 年以内	-
合计	177,078.87	92.75			

表 6.13 截至 2023 年末发行人其他应收款前五名明细表

单位：万元，%

单位名称	金额	占期末余额合计数的比例	形成原因	账龄	坏账准备
福安市恒旺投资开发有限公司	128,906.36	57.68	往来款	2 年以内	-
福安市交通投资有限公司	42,693.06	19.10	往来款	2 年以内	-
福安市国有资产投资经营有限公司	10,703.31	4.79	往来款	1-3 年	-
福安市华屹投资有限公司	6,900.00	3.09	往来款	4-5 年	-
福建省宁德市鑫泰资源投资发展有限公司	4,532.32	2.03	往来款	1-2 年	-
合计	193,735.05	86.69			

表 6.14 近三年末其他应收款账龄明细

单位：万元

账龄	2023年末	2022年末	2021年末
1年以内	122,414.37	152,472.70	49,279.90
1至2年	50,634.74	44,790.92	7,929.94
2至3年	34,370.50	6,823.83	5,742.34
3年以上	11,481.29	19,388.27	17,164.72
小计	218,900.91	223,475.72	80,116.90
减：坏账准备	3,663.23	3,471.10	3,822.07
合计	215,237.68	220,004.62	76,294.82

经征询福安财政局的意见，截至报告期末该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，无新增政府性债务和隐性债务。

5、存货

近三年及一期末，公司存货分别为 769,484.99 万元、814,484.16 万元、894,375.69 万元和 936,613.44 万元，占资产的比例分别为 49.78%、42.46%、45.93% 和 45.45%。报告期内，发行人存货主要由工程施工、开发成本、待开发土地和开发产品构成。

报告期内，发行人存货账面余额情况如下：

表 6.15 公司存货账面余额情况

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
工程施工	627,417.63	66.99	603,857.28	67.52	545,543.22	66.98	538,689.58	70.01
开发成本	167,423.57	17.88	148,867.65	16.64	134,160.68	16.47	103,031.78	13.39
待开发土地	74,544.85	7.96	74,544.85	8.33	68,280.65	8.38	66,433.05	8.63
开发产品	58,033.06	6.20	57,856.49	6.47	57,856.49	7.10	54,390.32	7.07
库存商品	8,759.11	0.94	8,839.46	0.99	8,465.60	1.04	6,887.39	0.90
原材料及其他	435.22	0.05	409.97	0.05	177.52	0.02	52.88	0.01
合计	936,613.44	100.00	894,375.69	100.00	814,484.16	100.00	769,484.99	100.00

截至 2024 年 9 月末，发行人存货中待开发土地明细如下：

单位：万元

取得方式	地块名称	权证号	使用权面积 (m ²)	使用权类型	取得时间	证载用途	账面价值	入账方式	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	是否抵押
出让	城北前进村 A 地块	安政国用(2013)第 4043 号	30,000.80	出让	2012 年 12 月	商服用地	33,805.23	评估	是	11,881.46	11,881.46	否
出让	城北前进村 B 地块	闽(2021)福安市不动产权第 0020458 号	10,145.30	出让	2012 年 12 月	商服用地			是			否
		闽(2021)福安市不动产权第 0020449 号	19,261.20						否			
出让	福安市府前路 C 地块	安政国用(2013)第 4031 号	2,011.00	出让	2012 年 3 月	商服用地	7,233.87	评估	是	5,019.11	5,019.11	否
出让	福安市府前路 B 地块	安政国用(2013)第 4030 号	3,147.70	出让	2012 年 3 月	商服用地	11,322.75	评估	是			否
出让	福安市府前路 A 地块	安政国用(2013)第 4029 号	2,720.60	出让	2012 年 3 月	商服用地	9,786.40	评估	是			否
出让	福安市溪北洋安康路与洋中西路交	闽(2022)福安市不动产权第 0015170 号	28,191.72	出让	2022 年 9 月	城镇住宅用地、商业用地	12,396.60	成本	是	12,000.00	12,000.00	否

	叉口西南侧地块											
合计							74,544.85					

2023 年度，福安市土地出让成交 15 宗，成交土地面积 92.30 万平方米，成交总价 6.20 亿元，成交单价为 0.08 万元/平方米。其中，住宅用地成交 1 宗，成交总价 3.40 亿元，成交单价约 1.13 万元/平方米；商服用地成交 1 宗，成交总价 0.49 亿元，成交单价约 0.45 万元/平方米；工业用地成交 12 宗，成交总价 2.27 亿元，成交单价约 0.03 万元/平方米；其他用地成交 1 宗，成交总价 421.00 万元，成交单位约 0.03 万元/平方米。

6、其他债权投资

近三年及一期末，发行人其他债权投资分别为 14,957.43 万元、29,008.88 万元、22,446.85 万元和 20,483.20 万元，占资产的比例分别为 0.97%、1.51%、1.15% 和 0.99%。截至 2022 年末，其他债权投资余额为 29,008.88 万元，较 2021 年末增加 14,051.45 万元，增幅为 93.94%，主要系新增债权包资产；截至 2023 年末，其他债权投资余额为 22,446.85 万元，较 2022 年末减少 6,562.03 万元，降幅为 22.62%，主要系处置部分债权包资产；截至 2024 年 9 月末，其他债权投资情况相较于 2023 年末下降 1,973.65 万元，降幅为 8.75%，主要系处置部分债权包资产。

表 6.16 近三年及一期末其他债权投资科目明细

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
工行债权包	-	2,677.61	3,186.55	3,886.80
麒荣贸易债权包	-	151.30	185.74	185.74
农发行债权包	4,187.71	3,863.89	6,672.67	6,672.67
信达 2020 债权包	-	-	3,912.22	3,912.22
信达 2022 债权包	16,295.48	15,754.06	15,051.69	-
债权包资产	20,483.20	22,446.85	29,008.88	14,657.43
中银福建国企债 C	-	-	-	300.00
合计	20,483.20	22,446.85	29,008.88	14,957.43

7、长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 6,255.00 万元、6,052.00 万元、5,972.00 万元和 4,172.00 万元，分别占当期总资产的 0.40%、0.32%、0.31% 和 0.20%，长期应收款规模在总资产中占比较低。

截至报告期末，发行人长期应收款主要系融资租赁保证金，未涉及政府及相关部门的往来款项。

8、长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 56,789.02 万元、107,376.31 万元、95,078.46 万元和 92,529.09 万元，分别占当期总资产的 3.67%、5.60%、

4.88%和 4.49%。截至 2022 年末，长期股权投资余额为 107,376.31 万元，较 2021 年末增加 50,587.29 万元，增幅为 89.08%，主要系对福安市益卓商贸有限公司投资增加；截至 2023 年末，长期股权投资余额为 95,078.46 万元，较 2022 年末下降 12,297.85 万元，降幅为 11.45%；截至 2024 年 9 月末，长期股权投资余额为 92,529.09 万元，较 2023 年末减少 2,549.37 万元，降幅为 2.68%。

表 6.17 近三年及一期末长期股权投资科目明细

单位：万元

被投资单位名称	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
福建水投集团福安水务有限公司	7,109.21	7,109.21	7,096.54	7,280.45
福建白马港铁路支线有限责任公司	13,050.00	13,050.00	13,200.00	13,200.00
福安市世城房地产开发有限公司	3,836.62	3,836.62	1,200.54	22.63
福安市益卓商贸有限公司	52,002.47	55,345.66	68,908.75	20,063.62
福安绿水源水利投资发展有限公司	1,354.84	1,154.84	1,097.28	647.14
福安市宏鑫投资开发有限公司	6,127.21	6,127.21	6,504.97	6,509.67
福安市恒旺投资开发有限公司	6,444.29	6,444.29	6,972.14	6,977.28
宁德福投新能源投资有限公司	2,604.45	2,010.63	2,396.09	2,088.24
合计	92,529.09	95,078.46	107,376.31	56,789.02

9、其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资均为 22,933.00 万元，报告期内未发生变化。

表 6.18 发行人近三年及一期末其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位名称	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
福安正威新材料有限公司股权	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
宁德三都澳高速公路有限责任公司股权	933.00	933.00	933.00	933.00
宁德市国有融资再担保有限公司股权	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
合计	22,933.00	22,933.00	22,933.00	22,933.00

10、投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 38,341.64 万元、44,636.56 万元、47,166.94 万元和 60,214.57 万元，分别占当期总资产的 2.48%、2.33%、2.42%和

2.92%。截至 2024 年 9 月末，长期股权投资余额为 60,214.57 万元，较 2023 年末增加 13,047.63 万元，增幅为 27.66%，主要系部分铁湖工业园标准化厂房完工从在建工程及无形资产转入投资性房地产。

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

截至 2024 年 9 月末，公司投资性房地产明细如下：

单位：万元

所属公司	资产名称	权证号	使用权面积 (m ²)	地址	转入时间	证载用途	原值	计量方式	是否抵押
五福资产	工业厂房、宿舍	闽（2018）福安市不动产权第 0007262 号	土地面积 59,679.37	赛岐开发区工业园区 104 国道边	2018 年	工业用地/工业厂房、工业用地/宿舍	4,553.27	成本	否
			房屋面积 34,113.74						
五福资产	工业厂房	闽（2018）福安市不动产权第 0007093 号	土地面积 47,879.6	甘棠镇北部 104 国道东侧 L 地块	2018 年	工业用地/厂房	3,419.89	成本	否
			房屋面积 20,760						
五福资产	工业厂房、其它用房	闽（2018）福安市不动产权第 0005483 号	土地面积 13,055.59	赛岐开发区赛江大道南路 88 号	2018 年	工业用地/工业厂房	2,558.94	成本	否
			房屋面积 10,080.18						
五福资产	办公用房、工业厂房	闽（2018）福安市不动产权第 0005495 号	土地面积 14,929.04	赛岐开发区赛江大道南路 86 号	2018 年	工业用地/办公用房、工业厂房		成本	否
			房屋面积 26,867.65						
五福资产	土地	闽（2019）福安市不动产权第 0006042 号	土地面积 19,061.36	城南办事处程家垵村桥里山	2019 年	工业用地	1,726.33	成本	否
五福资产	土地	闽（2019）福安市不动产权第 0006043 号	土地面积 25,966.64	城南办事处程家垵村桥里山	2019 年	工业用地			否
五福资产	工业厂房	闽（2018）福安市不动产权第 0007729 号	土地面积 28,001.10	福安市甘棠镇工贸区	2018 年	工业用地/工业厂房	1,582.24	成本	否
			房屋面积 10,440.00						
五福资产	工业用地	闽（2019）福安市不动产权第 0002994 号	土地面积 21,665.30	甘棠镇北部 104 国道东侧 I 地块	2018 年	工业用地	607.75	成本	否
五福资产	工业厂房	闽（2020）福安市不动产权第 0002487 号	土地面积 16,317	甘棠镇北部 104 国道东侧 G2 地块	2020 年	工业用地/工业厂房	2,974.87	成本	否
			房屋面积 40,632.30						

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

天湖建设	工业厂房	闽（2021）福安市不动产权证第 0020432 号	土地面积 50,100.28	城阳镇铁湖机电配套小区 D-05、D-10、D-12、D-13 地块	2021 年	工业用地/工业厂房	16,270.77	成本	否
			房屋面积 63,210.07						
五福资产	工业厂房	闽（2021）福安市不动产权证第 0003346 号	土地面积 141.53	阳头广场北路 1 号华兴中环一号 1 幢 3 层 301 号	2022 年	工业用地/工业厂房	741.00	成本	否
			房屋面积 1,151.18						
五福资产	土地	闽（2022）福安市不动产权证第 0001249 号	土地面积 260,985	福安市康厝乡邮亭村、红坪村、穆云乡桂林村	2022 年	工业用地	11,862.33	成本	否
五福资产	工业厂房	闽（2022）福安市不动产权证第 0016417 号	土地面积 20,852.91	福安市甘棠镇上塘工业园区八羊头 22 号	2022 年	工业用地/工业厂房	1,943.57	成本	否
			房屋面积 6,480						
五福资产	工业厂房	闽（2024）福安市不动产权证第 0016772 号	土地面积 140,743.48	福安市下白石镇秦坎村	2023 年	工业用地/工业厂房	3,355.46	成本	否
			房屋面积 29,913.48						
天湖建设	工业厂房	闽（2024）福安市不动产权证第 0007145 号	土地面积 14,112.40	福安市城阳镇铁湖村金利路 1 号 17 栋 18 栋	2024 年	工业用地/工业厂房	11,481.47	成本	否
			房屋建筑面积 24,186.45						
天湖建设	工业厂房	闽（2024）福安市不动产权证第 0007146 号	土地面积 16,170.46	福安市城阳镇铁湖村金利路 1 号 19 栋 20 栋	2024 年	工业用地/工业厂房	11,481.47	成本	否
			房屋建筑面积 24,033.51						
五福资产	土地	闽（2024）福安市不动产权证第 0019717 号	土地面积 87,202	下白石镇顶头村甘下线外侧土地	2024 年	工业用地	2,264.26	成本	否
小计							65,342.15		
累计折旧和摊销							5,127.57		
合计							60,214.57		

11、固定资产

近三年及一期末，公司固定资产分别为 23,442.21 万元、27,609.76 万元、35,069.53 万元和 32,208.09 万元，分别占当期总资产的 1.52%、1.44%、1.80% 和 1.56 %。

报告期内，发行人固定资产账面余额情况如下：

表 6.19 报告期末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
账面原值	21,807.94	4,858.97	21,313.64	9,805.43	57,785.98
累计折旧	5,887.35	2,152.58	11,556.09	5,981.89	25,578.76
减值准备	-	-	-	-	-
账面价值	15,920.59	2,706.40	9,757.55	3,823.55	32,208.09

截至 2023 年末，发行人固定资产中 5,073.45 万元房屋及建筑物产权证书尚在办理中。

12、在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为 17,639.45 万元、46,731.63 万元、67,231.44 万元和 134,930.93 万元，分别占当期总资产的 1.14%、2.44%、3.45% 和 6.55 %。

截至 2022 年末，公司在建工程较 2021 年末增加 29,092.18 万元，涨幅 164.93%，主要系对城区屠宰场项目、铁湖工业园项目和穆阳溪引水工程项目等投资增加所致；截至 2023 年末，公司在建工程较 2022 年末增加 20,499.81 万元，涨幅 43.87%，主要系对穆阳溪引水工程、福安市健康驿站（坂中）项目、溪北洋医疗器械标准化厂房项目等投资增加所致；截至 2024 年 9 月末，公司在建工程较 2023 年末增加 67,699.49 万元，增幅 100.70 %，主要系新增福安市智慧停车泊位特许经营项目及福安市五福文体产业园建设项目。

表 6.20 近三年及一期末发行人在建工程构成明细表

单位：万元

项目	2024 年 9 月 末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
福安市甘棠电子科技新材料产业园区建设项目	17,499.25	17,345.25	12,972.98	11,063.61
穆阳溪引水工程	19,054.87	16,687.85	9,261.81	3,136.77
铁湖工业园	-	8,775.28	9,567.67	176.85
城区屠宰场项目	6,570.96	6,055.95	10,269.36	-
福安市健康驿站（坂中）项目	7,725.37	6,937.54	-	-
溪北洋医疗器械标准化厂房项目	13,936.10	5,501.05	-	-
中央厨房项目	1,590.01	1,570.74	1,497.96	397.98
白云山房车基地	1,092.24	1,084.14	856.96	851.49
福安市智慧停车泊位特许经营项目	42,377.78	-	-	-
福安市五福文体产业园建设项目	18,549.24	-	-	-
其他	6,535.10	3,273.64	2,304.90	2,012.75
合计	134,930.93	67,231.44	46,731.63	17,639.45

13、无形资产

近三年及一期末，公司无形资产金额分别为 14,818.34 万元、15,579.06 万元、9,581.58 万元和 7,531.34 万元，占资产总额的比例分别为 0.96%、0.81%、0.49% 和 0.37%，发行人无形资产主要系土地使用权。截至 2023 年末，发行人无形资产较 2022 年末下降 5,997.48 万元，降幅 38.50%，主要系福安市白云山风景名胜区旅游开发有限公司划出发行人合并范围所致。2024 年 9 月末，发行人无形资产较 2023 年末下降 2,050.24 万元，降幅 21.40%，主要系部分铁湖工业园标准化厂房完工，对应项目土地从无形资产转入投资性房地产。

表 6.21 近三年及一期末发行人无形资产构成明细表

单位：万元

项目	2024 年 9 月 末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
软件	170.27	63.82	203.11	109.51
土地使用权	7,372.55	9,517.76	15,375.95	14,708.83
合计	7,531.34	9,581.58	15,579.06	14,818.34

表 6.22 报告期末发行人无形资产-土地使用权明细表

单位：万元

取得方式	地块名称	权证号	使用权面积 (m ²)	使用权类型	取得时间	证载用途	入账价值	入账方式	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
划拨	城区坂中亭兜村	安政国用(2014)第 3732 号	8,979.29	划拨	2012 年	公共设施	140.58	成本	是	140.58	140.58
出让	城区城阳镇中村炉头经济适用房地块	闽(2017)福安市不动产权证第 0002103 号	1,470.70	出让	2016 年	交通运输用地	265.52	成本	是	265.52	265.52
出让	王基岭场站	无权证	12,238.23	出让	2018 年	交通运输用地	405.10	成本	是	405.10	405.10
出让	城阳镇铁湖机电配套工业小区 D-02	闽(2021)福安市不动产权证第 0002985 号	6,775.80	出让	2021 年	商务金融用地	1,678.90	成本	是	1,630.00	1,630.00
出让	城阳镇铁湖机电配套工业小区 D-07	闽(2021)福安市不动产权证第 0002681 号	16,014.40	出让	2021 年	工业用地	1,258.66	成本	是	1,222.00	1,222.00

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

出让	城阳镇铁湖村岩角亭铁洋岗地块	正在办理	20,691.03	出让	2017 年	工业用地	748.56	成本	是	726.40	726.40
出让	溪柄工业园区辰山小区 A10 地块	闽 (2024) 福安市不动产权第 0011875 号	11,234.49	出让	2022 年	工业用地	438.66	成本	是	420.00	420.00
出让	福安市城南街道岩角亭 07-C-10 地块	正在办理	9,801.03	出让	2023 年	工业用地	762.39	成本	是	740.00	740.00
出让	福安市 104 国道沿线岩角亭片区 07-C-09 地块	闽 (2024) 福安市不动产权第 0008456 号	15,296.12	出让	2023 年	工业用地	433.90	成本	是	421.00	421.00
出让	福安市湾坞镇梅杨村 146 号 1 号 仓房土地	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002173 号	1,778.21	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002173 号	2023 年	工业仓储用地	1,692.72	成本	是	865.00	865.00
出让	福安市湾坞镇梅杨村 146 号 3 号 仓房土地	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002174 号	1,778.21	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002174 号	2023 年	工业仓储用地		成本	是		
出让	福安市湾坞镇梅杨村	闽 (2023)	1,778.21	闽 (2023)	2023 年	工业仓储用地		成本	是		

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

	146号5号 仓房土地	福安市不动产权第 0002175号		福安市不动产权第 0002175号						
出让	福安市湾坞镇梅杨村 146号综合楼土地	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002176号	682.20	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002176号	2023年	工业仓储用地	成本	是		
出让	福安市湾坞镇梅杨村 146号器材库土地	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002177号	600.26	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002177号	2023年	工业仓储用地	成本	是		
出让	福安市湾坞镇梅杨村 146号6号仓房土地	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002178号	1,778.21	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002178号	2023年	工业仓储用地	成本	是		
出让	福安市湾坞镇梅杨村 146号2号仓房土地	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002179号	1,778.21	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002179号	2023年	工业仓储用地	成本	是		
出让	福安市湾坞镇梅杨村 146号8号仓房土地	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002180号	1,778.21	闽 (2023) 福安市不动产权第 0002180号	2023年	工业仓储用地	成本	是		

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

出让	福安市湾坞镇梅杨村 146 号 4 号 仓房土地	闽 (2023) 福安市 不动产权第 0002181 号	1,778.21	闽 (2023) 福安市 不动产权第 0002181 号	2023 年	工业仓储用地		成本	是		
出让	福安市湾坞镇梅杨村 146 号 7 号 仓房土地	闽 (2023) 福安市 不动产权第 0002182 号	1,778.21	闽 (2023) 福安市 不动产权第 0002182 号	2023 年	工业仓储用地		成本	是		
原值							7,824.97				
累计摊销							452.42				
合计							7,372.55				

(二) 负债构成情况分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

表 6.23 发行人近三年及一期负债结构一览表

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
流动负债：								
短期借款	111,050.67	8.40	100,643.03	8.30	122,047.09	10.01	91,465.61	10.33
应付票据	20,124.00	1.52	7,574.00	0.62	-	-	-	-
应付账款	6,101.54	0.46	3,245.64	0.27	4,223.69	0.35	3,104.19	0.35
预收款项	307.64	0.02	657.3	0.05	600.64	0.05	417.46	0.05
合同负债	32,208.88	2.44	24,873.56	2.05	26,953.50	2.21	5,116.01	0.58
应付职工薪酬	169.3	0.01	259.84	0.02	209.58	0.02	212.48	0.02
应交税费	55,906.60	4.23	53,413.05	4.40	62,599.68	5.13	48,259.16	5.45
其他应付款	279,613.31	21.16	237,469.77	19.58	309,038.91	25.35	113,219.33	12.79
一年内到期的非流动负债	102,756.40	7.78	133,062.01	10.97	234,790.84	19.26	107,986.53	12.20
其他流动负债	6,144.50	0.47	40,183.51	3.31	3,379.85	0.28	1,628.30	0.18
流动负债合计	614,382.85	46.50	601,381.71	49.58	763,843.76	62.65	371,409.08	41.96
非流动负债：								
长期借款	334,616.16	25.33	332,024.37	27.37	318,008.93	26.08	266,531.35	30.11
应付债券	194,000.00	14.68	194,000.00	15.99	83,472.36	6.85	189,150.32	21.37
租赁负债	176.99	0.01	173.06	0.01	-	-	-	-
长期应付款	176,788.13	13.38	83,405.49	6.88	53,792.54	4.41	58,006.26	6.55
递延收益	1,288.32	0.10	2,046.75	0.17	34.53	0.00	-	-
非流动负债合计	706,869.60	53.50	611,649.67	50.42	455,308.37	37.35	513,687.93	58.04
负债合计	1,321,252.44	100.00	1,213,031.38	100.00	1,219,152.13	100.00	885,097.02	100.00

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 91,465.61 万元、122,047.09 万元、100,643.03 万元和 111,050.67 万元，占负债总额的比例分别为 10.33%、10.01%、8.30% 和 8.40 %。

截至 2022 年末，短期借款余额为 122,047.09 万元，较 2021 年末增加 30,581.48 万元，增幅 33.43%，主要系新增银行借款所致。截至 2023 年末，短期借款余额为 100,643.03 万元，较 2022 年末减少 21,404.06 万元，降幅 17.54%；

截至 2024 年 9 月末,短期借款余额为 111,050.67 万元,较 2023 年末增加 10,407.64 万元,增幅 10.34 %。

发行人报告期内短期借款结构如下:

表 6.24 近三年及一期末短期借款情况

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
质押借款	-	-	-	-	45,062.65	36.92	-	-
保证抵押贷款	-	-	-	-	98.11	0.08	45,000.00	49.20
保证借款	102,393.00	92.20	91,865.50	91.28	69,499.12	56.94	35,194.00	38.48
信用借款	8,657.67	7.80	8,777.53	8.72	7,387.20	6.05	11,271.61	12.32
合计	111,050.67	100.00	100,643.03	100.00	122,047.09	100.00	91,465.61	100.00

2、其他应付款

近三年及一期末,公司其他应付款分别为 113,219.33 万元、309,038.91 万元、237,469.77 万元和 279,613.31 万元,占负债总额的比例分别为 12.79%、25.35%、19.58%和 21.16 %。

2022 年末,公司其他应付款为 309,038.91 万元,较 2021 年末增加 195,819.58 万元,增幅 172.96%; 2023 年末,公司其他应付款余额为 237,469.77 万元,较 2022 年末减少 71,569.14 万元,降幅 23.16%; 2024 年 9 月末,公司其他应付款余额 279,613.31 万元,较 2023 年末增加 42,143.54 万元,增幅 17.75 %。

报告期内,发行人其他应付款余额变动主要系对福安市财政局往来款规模变动所致。

表 6.25 近三年及一期末发行人其他应付款构成表

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
往来款	274,042.64	98.00	233,208.12	98.21	304,115.73	98.41	109,896.44	97.07
保证金	4,972.55	1.78	3,463.32	1.46	3,877.43	1.25	2,990.68	2.64
其他	598.12	0.22	798.33	0.34	1,045.75	0.34	332.21	0.29

合计	279,613.31	100.00	237,469.77	100.00	309,038.91	100.00	113,219.33	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

表 6.26 截至 2024 年 9 月末其他应付款金额前五名单位的情况

单位：万元、%

客户名称	是否为关联方	账面余额	形成原因	占其他应付款总金额的比例
福安市财政局	是	137,063.02	往来款	49.01
福安市交通投资有限公司	否	67,597.29	往来款	24.17
青拓集团有限公司	否	33,730.23	往来款	12.06
福安市宏鑫投资开发有限公司	是	16,050.00	往来款	5.74
福建省闽投资产管理有限公司	否	10,047.95	应付收购款	3.59
合计		264,488.49		94.58

表 6.27 截至 2023 年末其他应付款金额前五名单位的情况

单位：万元、%

客户名称	是否为关联方	账面余额	形成原因	占其他应付款总金额的比例
福安市财政局	是	90,983.84	往来款	38.31
福安市交通投资有限公司	否	37,328.54	往来款	15.72
青拓集团有限公司	否	37,073.42	往来款	15.61
福安市宏鑫投资开发有限公司	是	16,050.00	往来款	6.76
福建省闽投资产管理有限公司	否	10,047.95	应付收购款	4.23
合计		191,483.75		80.63

3、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 107,986.53 万元、234,790.84 万元、133,062.01 万元和 102,756.40 万元，占负债总额的比例分别为 12.20%、19.26%、10.97% 和 7.78%。

截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债为 234,790.84 万元，较 2021 年末增加了 126,804.31 万元，增幅 117.43%；截至 2023 年末，公司一年内到期的非流动负债为 133,062.01 万元，较 2022 年末下降了 101,728.83 万元，降幅 43.33%；截至 2024 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债为 102,756.40 万元，较 2023 年末下降了 30,305.61 万元，降幅 22.78%。

报告期内，发行人一年内到期的非流动负债规模变化主要系一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款变动所致。

4、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别 266,531.35 万元、318,008.93 万元、332,024.37 万元和 334,616.16 万元，占各期末负债总额的比例分别为 30.11%、26.08%、27.37% 和 25.33%。报告期内，公司长期借款规模占比较高，主要原因是公司在建项目资金投入大且建设工期长，较偏重于长期借款融资，符合公司业务状况和行业特点。

报告期内，公司长期借款结构情况如下：

表 6.28 近三年及一期末公司长期借款构成情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
保证及抵押借款	39,054.50	10,480.00	8,000.00	-
抵押借款	-	14,500.00	15,500.00	-
保证借款	259,071.66	262,049.37	294,508.93	266,531.35
质押借款	36,490.00	44,995.00		
合计	334,616.16	332,024.37	318,008.93	266,531.35

5、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 189,150.32 万元、83,472.36 万元、194,000.00 万元和 194,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 21.37%、6.85%、15.99% 和 14.68 %。

截至报告期末，公司应付债券明细如下：

表 6.29 截至报告期末发行人应付债券明细表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
20 安投 01	-	-	99,786.90	99,587.18
20 安投 02	-	-	49,893.18	49,793.34
21 福安城投 PPN001	40,000.00	40,000.00	39,841.96	39,769.80
22 福安城投债 01	44,000.00	44,000.00	43,630.40	-

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
23 安投 01	150,000.00	150,000.00	-	-
利息计提	2,697.63	2,697.63	2,725.41	2,607.29
小 计	236,697.63	236,697.63	235,877.86	191,757.61
减：一年内到期部分	42,697.63	42,697.63	152,405.49	2,607.29
合计	194,000.00	194,000.00	83,472.36	189,150.32

6、长期应付款

近三年及一期末，公司长期应付款分别为 58,006.26 万元、53,792.54 万元、83,405.49 万元和 176,788.13 万元，占负债总额的比例分别为 6.55%、4.41%、6.88%和 13.38%，公司长期应付款主要系租赁公司借款。

表 6.30 近三年及一期末公司长期应付款情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
租赁公司借款	136,881.30	58,549.32	30,231.51	35,761.23
其他	39,906.83	24,856.17	23,561.03	22,245.03
合计	176,788.13	83,405.49	53,792.54	58,006.26

(三) 所有者权益情况

表 6.31 发行人近三年及一期所有者权益一览表

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
实收资本	62,600.00	8.46	62,600.00	8.53	54,600.00	7.81	54,600.00	8.27
资本公积	433,889.66	58.67	433,889.66	59.09	439,889.66	62.90	438,713.28	66.41
盈余公积	20,451.17	2.77	20,451.17	2.79	17,817.05	2.55	15,614.03	2.36
未分配利润	215,633.70	29.16	210,306.80	28.64	179,871.11	25.72	144,553.87	21.88
归属于母公司所有者权益合计	732,574.53	99.05	727,247.63	99.05	692,177.82	98.98	653,481.18	98.93
少数股东权益	7,025.42	0.95	7,003.39	0.95	7,134.47	1.02	7,097.69	1.07
所有者权益合计	739,599.95	100.00	734,251.02	100.00	699,312.30	100.00	660,578.87	100.00

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为 54,600.00 万元、54,600.00 万元、62,600.00 万元和 62,600.00 万元。

截至 2023 年末，发行人实收资本较 2022 年末增长 8,000.00 万元，系发行人股东货币实缴出资 2,000.00 万元以及资本公积转增资本 6,000.00 万元。

表 6.32 截至报告期末发行人实收资本明细

单位：万元，%

出资方式	2024年9月末	
	金额	比例
货币出资	56,600.00	90.42
资本公积转增资本	6,000.00	9.58
合计	62,600.00	100.00

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 438,713.28 万元、439,889.66 万元、433,889.66 万元和 433,889.66 万元，占所有者权益的比例分别为 66.41%、62.90%、59.09%和 58.67 %。

表 6.33 截至报告期末发行人资本公积明细

单位：万元

时间	出资方式	金额	入账依据	记账科目
以前年度	-	48,361.88	-	-
2012 年	土地使用权	89,555.96	福安市人民政府关于划拨土地使用权的通知（安政文（2012）712 号）	存货
2012 年	土地使用权	28,343.02	福安市人民政府关于府前路地块三旧改造的批复（安政文（2021）102 号）	存货
2017 年	货币资金	58,966.60	福安市财政局关于明确福安市城市建设投资集团有限公司政府资本性投资的通知	货币资金
2017 年	股权	12,913.41	福安市人民政府关于无偿划转股权至福安城投的通知	长期股权投资
2018 年	股权	65,431.00	福安市人民政府专题会议纪要（2018）3 号：关于研究城投集团子公司划转问题的纪要	长期股权投资
2018 年	货币资金	135,141.41	福安市财政局关于明确福安市城市建设投资集团有限公司政府资本性投资的通知	货币资金
2022 年	股权	-823.61	福安市人民政府关于无偿划转股权至福安城投的通知	长期股权投资
2022 年	货币资金	2,000.00	预算新增国有企业资本金注入	货币资金
2023 年	转增实收资本	-6,000.00	福安城投集团股东会决议	实收资本
	合计	433,889.67	-	-

3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 144,553.87 万元、179,871.11 万元、210,306.80 万元和 215,633.70 万元，未分配利润占所有者权益的比例分别为 21.88%、25.72%、28.64% 和 29.16%，未分配利润为留存的净利润，随着净利润以及分配股利的增减而变化。

(四) 损益情况分析

表 6.34 近三年及一期发行人损益表分析

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	76,970.45	150,810.91	163,657.50	161,668.97
营业成本	66,486.50	130,967.85	139,462.70	135,654.47
税金及附加	600.25	909.27	2,099.47	1,839.67
销售费用	1,292.13	2,225.75	2,318.80	1,306.81
管理费用	5,894.72	9,384.87	7,198.72	5,420.65
财务费用	2,759.85	4,038.79	7,834.62	9,178.91
其他收益	8,615.70	29,030.16	29,522.34	21,279.78
投资收益（损失以“-”号填列）	1,817.33	6,206.42	6,792.25	-731.32
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,463.74	-472.58	606.73	-1,436.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.05	-2.67	-71.07	-12.58
营业利润	6,906.25	38,045.72	41,593.44	27,367.38
营业外收入	92.26	316.47	557.28	87.24
营业外支出	318.23	1,098.56	324.4	166.87
利润总额	6,680.28	37,263.62	41,826.33	27,287.75
净利润	5,212.78	32,941.09	37,575.54	23,745.70

1、营业收入

近三年及一期，发行人营业收入分别为 161,668.97 万元、163,657.50 万元、150,810.91 万元和 76,970.45 万元。报告期内，发行人营业收入规模保持稳定。营业收入构成方面，工程建设业务是营业收入的最主要构成部分，报告期内，工

程建设业务收入分别为 131,055.37 万元、91,187.76 万元、106,868.79 万元和 56,106.12 万元，占营业收入的比重分别为 81.06%、55.72%、70.86%和 72.89%。

2、营业成本

近三年及一期，发行人营业成本分别为 135,654.47 万元、139,462.70 万元、130,967.85 万元和 66,486.50 万元。报告期内，发行人营业成本变动趋势与营业收入一致，规模整体保持稳定。营业成本构成中，工程建设业务成本占比最高，报告期内，工程建设业务成本分别为 108,987.81 万元、75,989.80 万元、89,057.33 万元和 46,755.10 万元，占比分别为 80.34%、54.49%、68.00%和 70.32%。

3、营业毛利润及营业毛利率

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 26,014.50 万元、24,194.80 万元、19,843.06 万元和 10,483.95 万元，营业毛利率分别为 16.09%、14.78%、13.16%和 13.62%。总体来看，发行人营业毛利润规模和营业毛利率水平较为稳定。从毛利润结构来看，工程建设业务是公司毛利润主要来源，工程建设业务毛利润分别为 22,067.56 万元、15,197.96 万元、17,811.46 万元和 9,351.02 万元，占比分别为 84.83%、62.81%、89.76%和 89.19%，发行人工程建设业务毛利率维持在 16.67%。

4、期间费用

近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

表 6.35 发行人近两年及一期三项费用情况

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
销售费用	1,292.13	12.99	2,225.75	14.22	2,318.80	13.36	1,306.81	8.22
管理费用	5,894.72	59.26	9,384.87	59.97	7,198.72	41.49	5,420.65	34.08
财务费用	2,759.85	27.75	4,038.79	25.81	7,834.62	45.15	9,178.91	57.71
合计	9,946.70	100.00	15,649.41	100.00	17,352.14	100.00	15,906.37	100.00

报告期内，发行人期间费用分别为 15,906.37 万元、17,352.14 万元、15,649.41 万元和 9,946.70 万元，占营业收入的比重分别为 9.84%、10.60%、10.38%和 12.92%，整体处于合理水平。

5、其他收益

报告期内，发行人其他收益分别为 21,279.78 万元、29,522.34 万元、29,030.16 万元和 8,615.70 万元，占营业收入的比重分别为 13.16%、18.04%、19.25% 和 11.19%，为发行人取得的政府补助。发行人是福安市最重要的国有投融资运营主体，承担着福安市大部分基础设施建设工程建设，具有区域专营性，获取政府补助资金具有一定的可持续性。

6、净利润

报告期内，发行人净利润分别为 23,745.70 万元、37,575.54 万元、32,941.09 万元和 5,212.78 万元。未来，福安市政府作为发行人控股股东将继续支持发行人的各项业务，在基础设施建设项目获取、资本注入、收入补贴方面给予较大支持，发行人亦将持续加强项目建设和成本管理力度，降低融资成本，提升运营效率，提高利润水平。

（五）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表 6.36 近两年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2024年1-9月/末	2023年度/末	2022年度/末	2021年度/末
资产负债率（%）	64.11	62.29	63.55	57.26
流动比率	2.74	2.73	2.12	3.63
速动比率	1.22	1.24	1.05	1.56
EBITDA（亿元）	-	4.77	5.77	4.32
EBITDA利息保障倍数	-	1.00	1.36	1.14

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.63、2.12、2.73 和 2.74，速动比率分别为 1.56、1.05、1.24 和 1.22，公司资产负债率分别为 57.26%、63.55%、62.29% 和 64.11%，从指标来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较好，资产负债率保持在合理水平。最近三年，公司 EBITDA 分别为 4.32 亿元、5.77 亿元和 4.77 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.14、1.36 和 1.00，公司 EBITDA 及 EBITDA 利息保障倍数总体保持在较好水平，显示出发行人债务偿付能力较有保障。

整体而言，发行人短期及长期偿债能力指标处于健康水平。

（六）资产运营效率分析

表 6.37 公司近三年及一期主要营运效率指标一览表

项目	2024年1-9月/末	2023年度/末	2022年度/末	2021年度/末
应收账款周转率	0.19	0.39	0.45	0.55
存货周转率	0.07	0.15	0.18	0.17
总资产周转率	0.04	0.08	0.09	0.11

从上表可以看出，近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 0.55、0.45、0.39 和 0.19，公司存货周转率分别为 0.17、0.18、0.15 和 0.07，公司总资产周转率分别为 0.11、0.09、0.08 和 0.04，总体上保持稳定。报告期内，公司应收账款及存货主要由工程建设业务形成，由于工程建设业务的周期较长、投入规模较大，导致公司应收账款及存货规模较大，应收账款及存货周转率较低；同时由于应收账款及存货在总资产中占比较大，也导致总资产周转率较低。

总体来看，公司的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率符合公司所属行业性质。

（七）现金流量情况分析

表 6.38 公司近三年及一期现金流量表主要科目情况一览表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量净额	7,730.40	9,915.64	123,022.18	-22,611.47
经营活动产生的现金流入	309,136.25	548,176.16	712,025.24	345,478.70
经营活动产生的现金流出	301,405.85	538,260.52	589,003.06	368,090.18
投资活动产生的现金流量净额	-29,350.58	8,929.77	-187,541.91	-38,998.24
投资活动产生的现金流入	10,870.67	39,779.24	6,759.00	3,363.70
投资活动产生的现金流出	40,221.25	30,849.46	194,300.91	42,361.94
筹资活动产生的现金流量净额	30,668.44	-64,549.06	105,463.01	3,598.23
筹资活动产生的现金流入	216,770.40	343,529.06	369,529.16	287,854.62
筹资活动产生的现金流出	186,101.96	408,078.12	264,066.15	284,256.40
现金及现金等价物净增加额	9,048.26	-45,703.65	40,943.28	-58,011.49

1.经营性现金流量情况分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-22,611.47 万元、123,022.18 万元、9,915.64 万元和 7,730.40 万元。

2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负值，主要因为随着公司工程建设业务的推进，前期支出较大，已完工的工程尚未完全结算回款，现金流入较少，与发行人工程建设等主营业务板块投资规模大、建设和回款周期长的行业特点相符。2022 年，公司经营活动产生的现金流量净额由负转正，一方面系发行人工程建设业务、粮食销售业务等主营业务及往来回款增加，另一方面系资产销售业务带来的当期现金净流入。2023 年，公司经营活动产生的现金流量净额下降幅度较大，主要系当期主营业务及往来回款下降。报告期内公司经营活动现金流量净额波动不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

2.投资性现金流量情况分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-38,998.24 万元、-187,541.91 万元、8,929.77 万元和-29,350.58 万元。

2021 年度及 2022 年度，发行人投资活动现金流净额为负主要是发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出和股权投资的投资支出规模较大，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产在建设完成后通过业务经营实现相关收益，对外投资项目将通过分红或股权转让形式实现投资收益。2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为正，一方面系发行人取得福安市益卓商贸有限公司的分红款及收回部分福安市益卓商贸有限公司投资款，另一方面系发行人短期理财的收回款项及子公司五福资产处置债权包资产收回的款项。

3.筹资性现金流量情况分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,598.23 万元、105,463.01 万元、-64,549.06 万元和 30,668.44 万元。

2021 年度及 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为正，主要系公司因项目建设需要新增银行借款和直接融资所致。公司根据资金状况合理安排融资规模，筹资活动产生的现金流较好的补充了经营活动和投资活动现金流的缺口，有效支持了公司业务的迅速发展。2023 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系当期偿还债务本息支付的现金规模较大。

四、发行人有息债务情况

最近一年及一期末，发行人有息债务情况如下：

表 6.39 发行人有息债务情况表

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	111,050.67	11.65	100,643.03	11.00
其他应付款（有息部分）	33,730.23	3.54	37,073.42	4.05
其他流动负债（有息部分）	-	-	35,000.00	3.82
一年内到期的非流动负债（有息部分）	102,648.46	10.77	132,992.97	14.53
长期借款	334,616.16	35.12	332,024.37	36.28
应付债券	194,000.00	20.36	194,000.00	21.20
长期应付款	176,788.13	18.55	83,405.49	9.11
合计	952,833.65	100.00	915,139.28	100.00

表 6.40 发行人有息债务期限分布表

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年期以内（含）	213,699.13	22.43	268,636.00	29.35
一年期以上	739,134.52	77.57	646,503.28	70.65
合计	952,833.65	100.00	915,139.28	100.00

表 6.41 2024 年 9 月末发行人有息债务担保方式分布表

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末	占比
抵押借款	14,500.00	1.52
质押借款	44,990.00	4.72
信用借款	247,531.96	25.98
保证借款	606,597.19	63.66
保证及抵押	39,214.50	4.12
合计	952,833.65	100.00

表 6.42 2024 年 9 月末发行人银行贷款明细

单位：万元，%

序号	债务人单位	债权人单位	金额	利率	起始日	截止日	性质
1	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	3,000.00	5.39	2015/09/14	2030/09/13	保证
2	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	22,500.00	4.90	2016/12/28	2031/12/26	保证
3	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	4,100.00	4.90	2016/12/27	2029/12/26	保证
4	福安市城市建设项目管理有限公司	福建海峡银行股份有限公司	44,990.00	3.30	2023/08/24	2026/03/02	质押
5	福安市城投实业有限公司	福安市农村信用合作联社金山信用社	14,500.00	5.05	2022/03/03	2025/03/02	抵押
6	福安市城投实业有限公司	厦门国际银行股份有限公司宁德分行	4,450.00	5.60	2022/12/19	2024/12/15	保证
7	福安市城投置业有限公司	福安市农村信用合作联社城关信用社	397.20	5.20	2021/12/29	2026/03/20	保证
8	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	907.74	4.20	2023/09/05	2036/10/13	保证
9	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	4,229.01	4.20	2024/01/31	2036/10/13	保证
10	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	194.93	4.20	2024/04/30	2036/10/13	保证
11	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	700.00	4.20	2024/05/31	2036/10/13	保证
12	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,589.74	4.20	2023/10/16	2036/10/13	保证
13	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	526.24	4.20	2023/07/27	2036/10/13	保证
14	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,143.05	4.20	2023/11/09	2036/10/13	保证
15	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	700.00	4.20	2023/01/11	2036/10/13	保证
16	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,400.00	4.20	2024/07/18	2036/10/13	保证
17	福安市城投置业有限公司	中国农业发展银行福安市支行	767.49	4.20	2023/05/18	2036/10/13	保证
18	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	23,590.00	4.10	2022/12/20	2042/11/23	保证及抵押
19	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	5,000.00	3.95	2022/12/20	2037/10/20	保证及抵押
20	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	3,000.00	3.95	2022/10/21	2037/10/20	保证及抵押
21	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	1,680.00	3.95	2023/07/10	2037/10/20	保证及抵押

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

22	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	510.00	3.95	2023/10/30	2037/10/20	保证及抵押
23	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	290.00	3.95	2023/11/02	2037/10/20	保证及抵押
24	福安市城投食品有限公司	福安市农村信用合作联社城关信用社	490.00	4.50	2024/02/08	2027/02/03	保证
25	福安市城投食品有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,000.00	4.55	2019/08/09	2029/06/27	保证
26	福安市城投食品有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,000.00	4.55	2020/02/05	2029/06/27	保证
27	福安市城投食品有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,000.00	4.55	2020/08/21	2029/06/27	保证
28	福安市城投食品有限公司	中国农业发展银行福安市支行	152.55	4.55	2022/01/27	2029/06/27	保证
29	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	3,000.00	4.45	2016/06/30	2034/06/26	保证
30	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,200.00	4.45	2016/07/08	2034/06/26	保证
31	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	2,610.00	4.45	2016/07/25	2034/06/26	保证
32	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	4,000.00	4.45	2017/12/13	2034/06/26	保证
33	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	3,400.00	4.45	2019/06/27	2034/06/26	保证
34	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,400.00	4.45	2019/06/27	2034/06/26	保证
35	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,000.00	4.45	2023/11/24	2034/06/26	保证
36	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	590.00	4.45	2020/07/30	2034/06/26	保证
37	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	700.00	4.45	2020/07/29	2034/06/26	保证
38	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	994.80	4.45	2023/05/18	2034/06/26	保证
39	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	200.45	4.45	2023/07/27	2034/06/26	保证
40	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,000.00	4.45	2021/06/18	2034/06/26	保证
41	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	230.00	4.45	2023/09/18	2034/06/26	保证
42	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	690.00	4.45	2021/02/01	2034/06/26	保证
43	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	500.00	4.45	2023/12/04	2034/06/26	保证
44	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	600.00	4.45	2020/06/22	2034/06/26	保证
45	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	2,000.00	4.45	2021/09/26	2034/06/26	保证
46	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	720.00	4.45	2023/01/02	2034/06/26	保证
47	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,000.00	4.45	2022/05/09	2034/06/26	保证
48	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	800.00	4.45	2022/07/27	2034/06/26	保证

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

49	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,100.32	4.45	2023/02/13	2034/06/26	保证
50	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	700.00	4.45	2020/06/19	2034/06/26	保证
51	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	824.68	4.45	2022/11/25	2034/06/26	保证
52	福安市安居房地产开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	440.52	4.45	2023/06/28	2034/06/26	保证
53	福安市安居房地产开发有限公司	中国工商银行有限公司福安支行	4,541.64	3.45	2024/05/06	2027/03/16	保证
54	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	100.00	5.15	2017/08/17	2025/10/14	保证
55	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	900.00	5.15	2019/08/30	2025/10/14	保证
56	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	3,000.00	4.35	2016/01/07	2025/10/27	保证
57	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	1,750.00	5.15	2019/08/30	2026/11/28	保证
58	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	1,015.00	5.15	2016/11/29	2026/11/28	保证
59	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	1,000.00	5.15	2020/04/03	2026/11/28	保证
60	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	770.00	5.15	2021/05/28	2026/11/28	保证
61	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	2,000.00	5.15	2020/04/03	2027/12/19	保证
62	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	国家开发银行福建省分行	1,100.00	5.15	2021/05/28	2027/12/19	保证
63	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	4,801.22	4.85	2019/03/08	2032/03/29	保证
64	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	4,498.78	4.55	2017/12/13	2032/03/29	保证
65	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	8,150.00	4.85	2016/01/29	2034/01/27	保证
66	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	900.00	4.85	2016/01/29	2034/01/27	保证
67	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	26,000.00	4.85	2018/03/13	2034/01/27	保证
68	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	25,000.00	4.55	2018/12/25	2034/01/27	保证
69	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	10,100.00	4.55	2016/12/23	2034/01/27	保证

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

70	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	4,000.00	4.90	2020/01/17	2034/01/27	保证
71	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	3,500.00	4.55	2020/08/28	2034/01/27	保证
72	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	3,484.42	4.85	2021/02/10	2034/01/27	保证
73	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	3,000.00	4.90	2018/01/19	2034/01/27	保证
74	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	2,850.00	4.55	2021/09/26	2034/01/27	保证
75	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	2,500.00	4.55	2021/12/29	2034/01/27	保证
76	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	2,200.00	4.85	2020/04/30	2034/01/27	保证
77	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	2,000.00	4.55	2020/12/17	2034/01/27	保证
78	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,557.69	4.85	2021/03/17	2034/01/27	保证
79	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,536.00	4.70	2021/06/16	2034/01/27	保证
80	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,000.00	4.70	2021/07/13	2034/01/27	保证
81	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	614.35	3.25	2023/03/24	2034/01/27	保证
82	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,800.00	3.25	2023/06/09	2034/01/27	保证
83	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	621.23	3.25	2023/09/01	2034/01/27	保证
84	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,119.59	3.25	2023/11/24	2034/01/27	保证
85	福安市公共交通有限公司	福建海峡银行股份有限公司	2,885.17	5.45	2023/05/23	2026/06/23	保证
86	福安市公共交通有限公司	中国银行股份有限公司福安支行	1,000.00	3.55	2024/06/28	2025/06/30	保证
87	福安市公共交通有限公司	厦门国际银行股份有限公司宁德分行	1,000.00	4.60	2023/12/27	2025/12/27	保证
88	福安市天湖建设发展有限公司	福安市农村信用合作联社	6,940.00	5.00	2021/08/31	2025/07/23	保证
89	福安市天湖建设发展有限公司	福安市农村信用合作联社	742.01	4.30	2024/02/06	2034/02/06	保证
90	福安市天湖建设发展有限公司	泉州银行股份有限公司宁德分行	6,624.00	6.50	2022/04/28	2027/04/28	保证

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

91	福安市天湖建设发展有限公司	泉州银行股份有限公司宁德分行	4,626.00	6.50	2022/04/29	2027/04/29	保证
92	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	419.67	4.05	2022/09/14	2036/12/09	保证
93	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	407.48	4.05	2022/09/29	2036/12/09	保证
94	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	1,500.00	4.05	2022/05/25	2036/12/09	保证
95	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	500.00	4.05	2021/12/24	2036/12/09	保证
96	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	500.00	4.05	2022/07/22	2036/12/09	保证
97	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	480.00	4.05	2022/12/13	2036/12/09	保证
98	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	500.00	4.05	2022/03/31	2036/12/09	保证
99	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	305.62	4.05	2022/11/14	2036/12/09	保证
100	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	100.00	4.05	2022/11/25	2036/12/09	保证
101	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	500.00	4.05	2022/06/24	2036/12/09	保证
102	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	214.73	4.15	2023/01/02	2036/12/09	保证
103	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	127.41	4.15	2023/02/13	2036/12/09	保证
104	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	380.00	4.15	2023/05/10	2036/12/09	保证
105	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	350.00	4.05	2023/09/05	2036/12/09	保证
106	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	100.00	4.05	2024/04/30	2036/12/09	保证
107	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	200.00	4.05	2024/08/29	2036/12/09	保证
108	福安市天湖建设发展有限公司	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	100.00	4.05	2023/09/21	2036/12/09	保证
109	福安市水利投资有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,250.00	4.90	2017/06/12	2029/05/09	保证
110	福安市水利投资有限公司	中国农业发展银行福安市支行	500.00	4.90	2020/09/30	2029/05/09	保证

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

111	福安市水利投资有限公司	中国农业发展银行福安市支行	450.00	4.90	2021/12/20	2029/05/09	保证
112	福安市水利投资有限公司	中国农业发展银行福安市支行	790.00	4.90	2021/06/07	2029/05/09	保证
113	福安市水利投资有限公司	国家开发银行福建省分行	2,925.00	3.95	2023/01/16	2051/01/15	保证
114	福安市水利投资有限公司	中国农业发展银行福安市支行	4,145.00	3.90	2023/09/26	2052/08/30	保证
115	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	11,900.00	4.30	2022/07/22	2037/07/17	保证
116	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	138.00	4.30	2023/03/15	2037/07/17	保证
117	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	142.00	4.30	2023/06/19	2037/07/17	保证
118	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	138.00	4.30	2023/09/18	2037/07/17	保证
119	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	135.00	4.30	2023/12/18	2037/07/17	保证
120	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	137.00	4.30	2022/12/21	2037/07/17	保证
121	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	136.00	4.30	2024/03/19	2037/07/17	保证
122	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	109.00	4.30	2024/06/20	2037/07/17	保证
123	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	6,000.00	4.30	2024/07/31	2037/07/17	保证
124	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	105.00	4.30	2024/09/20	2037/07/17	保证
125	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,587.00	4.25	2024/04/19	2034/12/29	保证
126	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	7,500.00	4.25	2021/12/24	2034/12/29	保证
127	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,300.00	4.25	2022/09/13	2034/12/29	保证
128	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	2,318.31	4.25	2023/05/29	2034/12/29	保证
129	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	500.00	4.25	2020/04/28	2034/12/29	保证
130	福安市五福资产管理有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,300.00	4.25	2020/10/30	2034/12/29	保证
131	福安市盛泰汽车管理有限公司	福安市农村信用合作社	164.00	4.30	2023/11/30	2026/11/30	保证
132	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	3,189.00	3.95	2024/01/09	2037/10/20	保证及抵押
133	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	400.00	3.95	2024/01/30	2037/10/20	保证及抵押
134	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	560.00	3.95	2024/08/07	2037/10/20	保证及抵押
135	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	753.50	3.95	2024/08/28	2037/10/20	保证及抵押
136	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	131.00	3.95	2024/09/20	2037/10/20	保证及抵押

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

137	福安市城乡投资发展有限公司	国家开发银行福建省分行	111.00	3.95	2024/06/21	2037/10/20	保证及抵押
138	福安市城市建设项目管理有限公司	福建海峡银行股份有限公司	9,900.00	5.00	2024/07/05	2025/07/05	保证
139	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行数字化业务运行中心	5,000.00	3.23	2023/07/31	2024/07/26	保证
140	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行数字化业务运行中心	5,000.00	4.25	2023/08/31	2024/08/30	保证
141	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行数字化业务运行中心	4,000.00	4.30	2023/08/18	2024/08/17	保证
142	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行数字化业务运行中心	3,000.00	4.30	2023/08/18	2024/08/17	保证
143	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行数字化业务运行中心	3,000.00	4.25	2023/08/31	2024/08/30	保证
144	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行数字化业务运行中心	5,000.00	3.15	2023/09/12	2024/09/05	保证
145	福安市城市建设项目管理有限公司	中国农业银行数字化业务运行中心	4,700.00	3.15	2023/09/12	2024/09/05	保证
146	福安市城投实业有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	3,000.00	4.85	2024/07/26	2025/07/15	保证
147	福安市城投实业有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	15,000.00	4.80	2024/02/20	2025/02/20	保证
148	福安市城投实业有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	2,000.00	4.80	2024/03/14	2025/03/14	保证
149	福安市城投实业有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	2,000.00	4.80	2024/05/29	2025/05/28	保证
150	福安市城投实业有限公司	厦门国际银行股份有限公司宁德分行	14,975.00	4.80	2024/06/27	2025/06/27	保证
151	福安市城投实业有限公司	邮政储蓄银行	4,000.00	3.41	2024/09/26	2025/09/25	保证
152	福安市城投实业有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	4,000.00	4.80	2024/06/26	2025/06/26	保证
153	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	1,526.85	3.65	2024/08/11	2025/07/30	信用
154	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	294.00	3.65	2024/01/15	2025/01/10	信用
155	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	1,347.20	3.65	2024/07/26	2025/07/24	信用

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

156	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	938.40	3.65	2023/01/04	2024/12/20	信用
157	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	908.30	3.65	2024/09/27	2025/09/24	信用
158	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	135.00	3.65	2024/05/20	2025/05/19	信用
159	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	98.00	3.65	2025/06/05	2025/05/28	保证
160	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	1,030.40	3.65	2023/11/23	2024/11/22	信用
161	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	1,254.83	3.65	2024/11/23	2025/11/22	信用
162	福建省福安市粮食购销有限责任公司	中国农业发展银行福安市支行	1,222.69	3.65	2023/12/19	2024/11/29	信用
163	福安市城投食品有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	1,000.00	4.00	2024/05/11	2025/05/11	保证
164	福安市城投食品有限公司	中国银行股份有限公司福安支行	1,000.00	3.60	2024/06/28	2025/06/28	保证
165	福安市盛泰汽车管理有限公司	福建海峡银行股份有限公司福安支行	270.00	4.30	2024/09/25	2025/09/25	保证
166	福安市公共交通有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,000.00	2.65	2024/09/26	2025/09/28	保证
167	福安市城市建设项目管理有限公司	厦门国际银行股份有限公司宁德分行	10,000.00	5.50	2024/03/29	2025/03/29	保证
168	福安市水投水务有限公司	中国农业发展银行福安市支行	1,000.00	3.45	2023/12/26	2024/12/25	保证
合计			487,835.20				

表 6.43 2024 年 9 月末发行人非标融资明细

单位：万元，%

序号	债务人单位	债权人单位	金额	利率	起始日	截止日	性质
1	福安市城市建设项目管理有限公司	平安国际融资租赁有限公司	6,000.00	6.64	2022/11/28	2025/11/28	保证
2	福安市城市建设项目管理有限公司	中交融资租赁（广州）有限公司	3,912.56	6.70	2023/01/19	2026/01/19	保证
3	福安市城市建设项目管理有限公司	中交融资租赁（广州）有限公司	3,108.80	6.70	2023/03/03	2026/03/03	保证
4	福安市城市建设项目管理有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	6,030.00	7.10	2023/04/04	2028/04/04	保证
5	福安市城市建设项目管理有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	7,268.90	6.80	2023/11/23	2026/11/22	保证

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

6	福安市城市建设项目管理集团有限公司	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	6,762.44	5.95	2024/01/30	2027/01/30	保证
7	福安市城市建设项目管理集团有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	1,000.00	1.20	2015/10/08	2025/09/30	信用
8	福安市城市建设项目管理集团有限公司	厦门国际信托有限公司	19,365.00	6.50	2024/05/17	2025/05/17	保证
9	福安市福兴公路发展有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	8,875.00	6.90	2024/06/24	2026/10/24	保证
10	福安市福兴公路发展有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	1,789.54	6.50	2022/02/10	2025/02/10	保证
11	福安市公共交通有限公司	宁德市汇融融资租赁有限公司	2,619.48	6.50	2023/01/09	2026/01/09	保证
12	福安市公共交通有限公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	9,186.40	7.61	2024/06/28	2027/06/28	保证
13	福安市公共交通有限公司	福建大华弘福融资租赁股份有限公司	3,221.87	6.05	2023/01/20	2026/01/15	保证
14	福安市水利投资有限公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	24,678.87	7.61	2024/06/20	2027/06/20	保证
15	福安市水利投资有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	400.00	1.20	2015/11/20	2025/11/22	信用
16	福安市水投水务有限公司	远东国际融资租赁有限公司	12,300.00	6.90	2023/12/26	2024/12/26	保证
17	福安市天湖建设发展有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	16,608.21	6.08	2023/11/18	2027/11/18	保证
18	福安市天湖建设发展有限公司	福安市扶贫开发领导小组办公室	4,690.00	8.00	2020/12/23	长期	信用
19	福安市天湖建设发展有限公司	市农业农村局	2,655.03	8.00	2020/12/23	长期	信用
20	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	茅台（上海）融资租赁有限公司	2,104.65	5.32	2022/09/21	2025/09/20	保证
21	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	茅台（上海）融资租赁有限公司	1,701.71	5.32	2022/10/11	2025/10/10	保证
22	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	海发宝诚融资租赁有限公司	4,974.05	6.46	2023/06/16	2026/06/15	保证
23	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	平安国际融资租赁（天津）有限公司	21,950.00	5.10	2024/02/01	2027/02/01	保证
24	福安市城市建设投资集团有限公司	中远海运租赁有限公司	1,430.42	4.99	2021/11/15	2024/11/14	信用
25	福安市城市建设投资集团有限公司	农发基础设施基金有限公司	2,271.00	3.40	2022/09/14	2039/09/13	信用
26	福安市城市建设投资集团有限公司	福建省城乡综合开发投资有限责任公司	10,500.00	4.99	2015/04/30	2035/04/29	保证
27	福安市五福资产管理有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	9,166.67	5.80	2024/04/26	2025/04/-25	保证
28	福安市城投实业有限公司	青拓集团有限公司	33,730.23	6.50	2021/11/18	2024/12/31	信用

合计	228,300.83				
----	------------	--	--	--	--

表 6.44 2024 年 9 月末发行人债券融资明细

单位：万元，%

序号	发行人	债券简称	金额	利率	起始日	截止日	性质
1	福安市城市建设投资集团有限公司	21 福安城投 PPN001	40,000.00	5.99	2021/12/24	2024/12/24	信用
2		22 福安城投债 01	44,000.00	4.26	2022/12/09	2029/12/09	保证
3		23 安投 01	150,000.00	4.50	2023/08/17	2026/08/17	信用
4		债券利息	2,697.63	/	/	/	/
合计			236,697.63				

截至报告期末，发行人所有已到期债务均已偿还，没有逾期违约情况。

五、发行人关联交易情况

1、截至2023年末，发行人主要关联方如下：

(1) 发行人的实际控制人及控股股东

发行人的控股股东和实际控制人均为福安市财政局。

(2) 发行人的子公司

序号	企业名称	级次	业务性质	持股比例 (%)
1	福安市城市建设项目管理有限公司	1	公共设施管理业	100.00
2	福安市安居房地产开发有限公司	1	房地产业	100.00
3	福安市白马港口码头工程建设有限公司	1	土木工程建筑业	100.00
4	福安市干部招待所	1	住宿业	100.00
5	福安市北部片区投资开发有限公司	1	商务服务业	100.00
6	福安市城投实业有限公司	1	商务服务业	100.00
7	福安市城投食品有限公司	1	农产品批发	100.00
8	福安市城投置业有限公司	1	房地产业	100.00
9	福安市城西水电开发有限公司	1	电力、热力生产和供应业	100.00
10	福安市城乡投资发展有限公司	1	房屋建筑业	100.00
11	福安市福兴交通公路发展有限公司	1	公共设施管理业	100.00
12	福安市富信融资担保有限公司	1	商务服务业	65.69
13	福安市公共交通公司	1	道路运输业	100.00
14	福安市广联供应链有限公司	1	商务服务业	100.00
15	福安市水利投资有限公司	1	商务服务业	100.00

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

16	福安市天湖建设发展有限公司	1	房地产业	100.00
17	福安市五福资产管理有限公司	1	商务服务业	100.00
18	福安市溪北洋新区投资开发有限公司	1	建筑装饰、装修业	100.00
19	福建省福安市粮食购销有限责任公司	1	批发业	100.00
20	福安市城投物流发展有限公司	2	道路运输业	63.29
21	福安市安禾粮油有限责任公司	2	农产品初加工	100.00
22	福安市城投房地产开发有限公司	2	房地产业	100.00
23	福安市城投九家堡食品有限公司	2	食品制造业	67.00
24	福安市城投汽车服务有限公司	2	汽车修理与维护	100.00
25	福安市城投物业发展有限公司	2	房地产业	51.00
26	福安市留洋水库管理有限公司	2	水利管理业	100.00
27	福安市赛江水电开发有限公司	2	电力、热力生产和供应业	100.00
28	福安市盛泰汽车管理有限公司	2	汽车租赁	100.00
29	福安市水投勘测设计有限公司	2	专业技术服务业	100.00
30	福安市水投水务有限公司	2	水的生产和供应业	100.00
31	福安市下白石供水有限公司	2	水的生产和供应业	100.00
32	福安市化蛟电站有限公司	2	电力、热力生产和供应业	100.00
33	福安市锦湖投资发展有限公司	2	商务服务业	100.00
34	福建省福安市留洋水电有限公司	3	电力、热力生产和供应业	80.00

(3) 发行人的合营及联营企业

序号	被投资单位名称	业务性质	持股比例 (%)
1	福建水投集团福安水务有限公司	自来水生产和供应	40.00
2	福建白马港铁路支线有限责任公司	土木工程建筑	31.00
3	福安市世城房地产开发有限公司	房地产开发经营	20.00
4	福安市益卓商贸有限公司	批发和零售	50.00
5	福安绿水源水利投资发展有限公司	商务和服务业	20.00
6	福安市宏鑫投资开发有限公司	商务和服务业	44.00
7	福安市恒旺投资开发有限公司	商务和服务业	33.00
8	宁德福投新能源投资有限公司	电力、热力、燃气及水生产和供应业	35.00

4、最近三年，发行人主要关联交易如下：

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2023 年		2022 年		2021 年	
		金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
福安市恒旺投资开发有限公司	工程代建	106,868.79	70.86	91,187.76	55.72	122,188.54	75.58

(2) 应收/应付关联方款项：

单位：万元、%

项目名称	关联方	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	福安市恒旺投资开发有限公司	309,817.85	77.78	284,158.41	67.82	261,130.31	91.81
其他应收款	福安市恒旺投资开发有限公司	88,509.86	22.22	128,906.36	30.77	17,359.16	6.10
其他应收款	福安市宏鑫投资开发有限公司			4,015.00	0.96	4,000.00	1.41
其他应收款	福安市世城房地产开发有限公司			1,921.21	0.46	1,921.21	0.68
合计		398,327.71	100.00	414,985.98	100.00	280,410.67	100.00
其他应付账款	福安市财政局	90,983.84	85.00	122,652.86	84.28	52,963.71	72.77
	福安市宏鑫投资开发有限公司	16,050.00	15.00	22,879.52	15.72	19,816.12	27.23
合计		107,033.84	100.00	145,532.37	100.00	72,779.82	100.00

5、关联交易的相关规定

公司根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》、《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制订关联交易制度。

关联交易内容包括：购买或者出售资产；租入或租出资产；委托或者受托管理资产和业务；债权或债务重组；资金拆借；担保；签订许可使用协议；研究与开发项目的转移；购买或销售产品、商品；提供或接受劳务；委托或者受托销售；与关联人共同投资；其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项。

关联交易的决策程序：按规定将关联交易事项提交董事会审议；严格按照监管要求和公司章程规定，执行关联交易回避表决机制。董事会审议有关关联交易事项时，有关联关系的董事回避表决。董事决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。

关联交易的定价机制：公司关联交易按照公允原则定价，交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；交易事项实行政府指导价的范围，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，须遵循并贯彻以下基本原则：

- (1) 尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；
- (2) 公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请独立财务顾问或专业评估师；
- (3) 对于必须发生之关联交易，须遵循“如实披露”原则；
- (4) 符合诚实信用的原则。确定关联交易价格时，须遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的一般商业原则，并以协议方式予以规定；
- (5) 公司在处理与关联方间的关联交易时，不得损害股东的合法权益；
- (6) 公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反前款规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

六、重大或有事项或承诺事项

(一) 发行人对外担保事项

截至最近一年及一期末，发行人对外担保余额分别为 88,540.11 万元及 104,635.38 万元，占净资产比重分别为 12.06%和 14.15%。

截至最近一期末，发行人对外担保明细如下表所示：

表 6.43 截至 2024 年 9 月末发行人对外担保明细表

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保余额	担保到期日
福安市城市建设投资集团有限公司	福安市农垦集团有限公司	10,493.27	2037 年 7 月 3 日
福安市城市建设投资集团有限公司	福安市农垦集团有限公司	23,373.54	2043 年 5 月 14 日
福安市城市建设投资集团有限公司	宁德福投新能源投资有限公司	2,876.40	2033 年 11 月 17 日
福安市城市建设投资集团有限公司	福安市交通投资有限公司	43,632.74	2037 年 8 月 24 日
福安市安居房地产开发有限公司	福安市交通投资有限公司	13,500.00	2025 年 1 月 27 日
福安市福兴交通公路发展有限公司	福安市交通投资有限公司	2,250.00	2029 年 2 月 26 日
福安市城市建设投资集团有限公司	福安市白云山风景名胜区旅游开发有限公司	417.93	2036 年 8 月 11 日
福安市城市建设投资集团有限公司	福安市罗江街道坑门里村股份经济联合社等	8,091.50	2030 年 8 月 10 日
合计		104,635.38	

除上述对外担保外，截至 2024 年 9 月末，发行人子公司福安市富信融资担保有限公司对外实际提供的融资性担保责任余额为 127,492.92 万元，非融资性担保责任余额为 53,861.55 万元。

（二）重大未决诉讼及仲裁事项

截至 2023 年末，发行人及合并范围内子公司未有单笔涉案金额占上年末净资产 10%的重大未决诉讼或仲裁。

（三）重大承诺事项

截至 2023 年末，发行人及合并范围内子公司无重大承诺事项。

（四）其他重大或有事项

截至 2023 年末，发行人及合并范围内子公司无其他重大或有事项。

七、发行人资产抵、质押和受限货币资产情况

截至 2023 年末，发行人所有权或使用权受限制的资产为 112,266.13 万元，占当期发行人总资产 5.77%，占当期发行人净资产 15.29%，具体所有权或使用权受限制的资产明细如下表所示：

表 6.44 截至 2023 年末发行人所有权或使用权受限制的资产情况

单位：万元

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	57,574.00	借款质押及担保
存货	39,574.63	借款抵押及担保
投资性房地产	13,962.10	借款抵押及担保
无形资产	1,155.40	借款抵押及担保
合计	112,266.13	

上述受限资产的具体情况如下：

单位：万元

序号	资产名称	权证号	账面价值	受限情况	抵押权人	抵押时间
1	货币资金	无	50,000.00	质押	福建海峡银行股份有限公司	2023/3/2 至 2026/3/2
2	货币资金	无	2,500.00	质押	福建海峡银行股份有限公司福安市支行	2023/11/14 至 2026/9/11
3	货币资金	无	5,074.00	质押	福建海峡银行股份有限公司福安市支行	2023/11/17 至 2026/9/11
4	土地使用权	安政国用(2013)第4043号	33,805.23	抵押	国家开发银行福建省分行	2020-8-13 至 2030-12-10
5	土地使用权	闽(2021)福安市不动产权第0020458号				
6	土地使用权	闽(2021)福安市不动产权第0020449号				
7	土地使用权	闽(2022)福安市不动产权第0009104号	5,769.40	抵押	国家开发银行福建省分行	2022/12/20 至 2037/10/20
8	工业厂房/土地	闽(2018)福安市不动产权第0007262号	3,929.07	抵押	福安市农村信用合作联社金山信用社	2022/3/3 至 2025/3/2
9	工业厂房/土地	闽(2018)福安市不动产权第0007093号	2,984.96	抵押	福安市农村信用合作联社金山信用社	2022/3/3 至 2025/3/2
10	工业厂房/土地	闽(2018)福安市不动产权第0005483号, 第0005495号	2,237.55	抵押	福安市农村信用合作联社金山信用社	2022/3/3 至 2025/3/2
11	工业厂房/土地	闽(2018)福安市不动产权第0007729号	1,375.64	抵押	福安市农村信用合作联社金山信用社	2022/3/3 至 2025/3/2
12	工业厂房/土地	闽(2020)福安市不动产权第0002487号	2,767.46	抵押	福安市农村信用合作联社金山信用社	2022/3/3 至 2025/3/2
13	工业厂房/土地	闽(2021)福安市不动产权第0003346号	667.42	抵押	福安市农村信用合作联社金山信用社	2022/3/3 至 2025/3/2
14	土地使用权	闽(2021)福安市不动产权证第0000527号	1,155.40	抵押	中国农业发展银行股份有限公司福安市支行	2022/7/22 至 2036/12/9
合计			112,266.13			

除上述受限资产外，发行人存在其他权利限制情况如下：

(1) 发行人存在以部分资产作为融资租赁标的物取得融资租赁借款的情况，截至2023年末，发行人融资租赁借款余额为163,074.92万元；

(2) 发行人存在以项目应收账款（未来收益权）作为质押物取得质押借款的情况，截至2023年末，发行人质押应收账款（未来收益权）取得借款84,590.76万元；

(3) 发行人存在质押子公司股权的情况，截至2023年末，发行人质押福安市溪北洋新区投资开发有限公司股权数额2,500万元，用于反担保措施。

八、衍生产品情况

截至2023年12月31日，发行人未从事金融衍生品交易业务，不存在持有衍生金融产品情况。

九、重大投资理财产品情况

截至2023年12月31日，发行人不存在重大投资理财产品情况。

十、海外投资情况

截至2023年12月31日，发行人不存在重大海外投资情况。

十一、直接债务融资计划情况

除本期中期票据外，发行人暂无其他直接债务融资计划。

十二、其他重大事项

1、2023 年度经营性现金流量净额同比大幅下降

2023 年度，发行人经营性现金流量净额为 9,915.64 万元，较 2022 年的 123,022.18 万元相比下降了 91.94%，主要系发行人工程建设业务投入增长及同期项目回款阶段性下降，此外当期收回往来款净额亦有所下降，上述情况对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力尚未产生重大不利影响。

2、更换 2021 年和 2022 年审计报告出具的会计师事务所

2024 年 8 月 8 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）在对重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司 2022 年财务审计、连江县国有资产投资集团有限公司 2022 年财务审计、济南文旅发展集团有限公司 2022 年财务

审计和山东晟鸿城市建设发展有限公司财务审计时未识别被审计单位财务报表存在重大错报，审计工作底稿存在虚假记载，审计调整依据不充分，未保持应有的职业怀疑，受到中华人民共和国财政部处分。为保持审慎经营，发行人将 2021 年和 2022 年会计师事务所由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）更换为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）。

除上述事项外，发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）及 MQ.7 表（重要事项）的其他情形。

第七章 发行人资信状况

一、发行人及其子公司银行授信情况

截至 2023 年末，公司合并口径银行授信额度 78.46 亿元，实际已使用额度为 61.32 亿元，未使用授信额度为 17.13 亿元，具体情况如下表所示：

表 7.2 2023 年末发行人授信情况一览表

单位：亿元

序号	授信金融机构	总授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国农业发展银行	46.30	33.65	12.65
2	国家开发银行	13.03	8.81	4.22
3	福建海峡银行	7.82	7.82	-
4	中国农业银行	2.97	2.97	-
5	福安农信社	2.84	2.83	0.02
6	厦门国际银行、福建海峡银行	1.90	1.90	-
7	泉州银行	1.50	1.25	0.25
8	厦门国际银行	1.10	1.10	-
9	华夏银行	1.00	1.00	-
	合计	78.46	61.32	17.13

二、违约情况

截至报告期末，发行人及其下属子公司未发生债务违约情况，资信状况良好。

三、发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

表 7.3 截至募集说明书签署日发行人及主要子公司已发行债券一览表

单位：年、%、亿元

债券名称	发行期限	票面利率	发行日期	发行规模	债券余额	证券类别
23 安投 01	3	4.50	2023-08-16	15.00	15.00	私募公司债
22 福安城投债 01	7	4.26	2022-12-07	4.40	4.40	企业债
21 福安城投 PPN001	3	5.99	2021-12-22	4.00	4.00	定向工具
20 安投 02	3	6.75	2020-11-30	5.00	0.00	私募公司债
20 安投 01	3	6.47	2020-08-19	10.00	0.00	私募公司债
14 安城债	6	7.35	2014-08-21	10.00	0.00	企业债

除上述已披露信息外，发行人及其主要子公司无其他境内外债券。

四、其他资信重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他资信重要事项。

第八章 本期债务融资工具的信用增进情况

本次发行的中期票据未设信用增信措施。

第九章 税项

投资本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

声明：下列这些说明所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

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

二、所得税

根据2008年1月1日起生效的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，本期中期票据持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税法纳税的纳税人，应当依法缴纳印花税法。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021版）及《福安市城市建设投资集团有限公司公司章程》等相关规定，制定了《福安市城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

《福安市城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露管理制度》的制订，符合交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的要求，对企业信息披露事务管理部门、信息披露事务负责人及其职责；应披露的信息及披露标准；未公开信息的传递、审核、披露流程；对外发布信息的申请、审核、披露流程；董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度；涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度；档案管理；责任追究机制以及对违规人员的处理措施等事项均做出了明确的规定。

（三）信息披露事务管理部门及信息披露事务负责人

计划财务部为公司信息披露事务管理部门，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

公司信息披露事务负责人由李茂雄先生担任，信息披露事务负责人负责组

织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

公司信息披露事务负责人信息如下：

姓名：李茂雄

职位：董事、副总经理

电话：0593-6565198

联系地址：福建省宁德市福安市城南街道棠兴路 806 号 21、22 层

邮编：355000

发行人承诺，如信息披露事务负责人发生变化，将按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021 版）和《福安市城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露管理制度》的相关规定另行公告。

二、信息披露安排

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

（一）发行文件的信息披露

公司在本期中期票据发行日 3 个工作日内，通过中国银行间市场交易商协会认可的网站或渠道披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告（如有）；
- 3、法律意见书；
- 4、最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

(二) 本期中期票据存续期内重大事项的信息披露

公司在本期中期票据存续期间，将向市场披露可能影响债务融资工具投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（三）本期中期票据存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期内，通过交易商协会综合业务和信息服务平台或通过交易商协会认可的渠道定期披露以下信息：

1、在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（四）本息兑付事项

发行人应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(一)【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排;
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制;
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务;
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一)【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信建投证券股份有限公司

联络人姓名：盛琛竑

联系方式：010-56051973

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

邮箱：shengchenhong@csc.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二)【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；

2. 增进机构；

3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人。

(三)【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4. 单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四)【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
2. 发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
8. 发行人进行重大债务重组；
9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件。

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五)【其他召开情形】存续期内虽未出现本节(三)(四)所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

(六)【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至 shengchenhong@csc.com.cn 或寄送至盛琛弘、010-56051973、北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人

或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七)【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(八)【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九)【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一)【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二)【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

(四)【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九)【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一)【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二)【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三)【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四)【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名单、表决机构与人员名单、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复(如有)、法律意见书(如有)、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五)【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第(四)条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六)【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七)【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十二章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2、新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

- 4、除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
- 6、其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1、同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。

同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）本期债务融资工具基本信息；
- （2）同意征集的实施背景及事项概要；
- （3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- （4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- （5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- （6）相关中介机构及联系方式（如有）；
- （7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2、同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3、同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4、同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5、同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6、同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1、持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2、发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3、发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4、除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

(四) 同意征集结果的披露与见证

1、发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2、发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

(五) 同意征集的效力

1、除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2、除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3、满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

(六) 同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1、征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2、发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

(七) 其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）持有人有权启动追索

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

（二）违约金

发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21% 计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措

施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

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

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

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

五、风险及违约处置基本原则

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

六、处置措施

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措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、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。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

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。

七、不可抗力

不可抗力是指本中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使中期票据相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况：

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

（二）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集中期票据投资者会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1、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，由发行人住所地法院管辖。

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

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

第十四章 发行的有关机构

发行人声明不存在与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的直接或间接的股权关系或其它重大利害关系。

发行人：福安市城市建设投资集团有限公司

法定代表人：何华

地址：福建省宁德市福安市城南街道棠兴路 806 号 21、22 层

联系电话：0593-6565198

传真：0593-2111399

联系人：李茂雄

主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系电话：010-56051973

传真：010-56160130

联系人：郑乔楚、盛琛竑

审计机构：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：张增刚

地址：北京市东城区崇文门外大街新成文化大厦 A 座 11 层

电话：011-67085873

传真：011-67085873

签字会计师：沈金海、金义健

律师事务所：浙江和义观达律师事务所

负责人：胡松松

住所：浙江省宁波市江北区大闸南路 500 号来福士办公楼 18 楼

电话：0574-87061921

传真：0574-88398686

经办律师：茅迪群、薛胜利

登记、托管、结算机构：银行间市场清算所股份有限公司

法定代表人：马贱阳

地址：上海市北京东路 2 号

电话：021-63323840、63325279

传真：021-63326661

联系人：王艺丹、汪茜

集中簿记建档系统技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

法定代表人：郭欠

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

邮政编码：100032

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

联系人：发行部

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

第十五章 备查文件

一、备查文件

- 1、接受注册通知书（中市协注〔2024〕MTN1254号）；
- 2、福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书；
- 3、福安市城市建设投资集团有限公司 2021 年、2022 年、2023 年经审计的合并及母公司财务报告，2024 年半年度未经审计的合并和母公司财务报表；
- 4、福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据法律意见书；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他文件。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

发行人：福安市城市建设投资集团有限公司

地址：福建省宁德市福安市城南街道棠兴路 806 号 21、22 层

联系人：李茂雄

联系电话：0593-6565198

传真：0593-2111399

邮政编码：355000

主承销商：中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

联系人：郑乔楚、盛琛竝

联系电话：010-56051973

传真：010-56160130

邮政编码：100026

三、网站

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或银行间市场清算所有限公司网站 (<http://www.shclearing.com.cn>) 下载本募集说明书, 或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间, 到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录 1 财务指标计算公式

指标名称	计算公式
营业毛利率	$(\text{主营业务收入} - \text{主营业务成本}) / \text{主营业务收入}$
应收账款周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
存货周转率	$\text{主营业务成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
总资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益 (利润总额 + 列入财务费用的利息支出 + 折旧 + 摊销)
EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{列入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$

福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书

(本页无正文，为《福安市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中期
票据募集说明书》盖章页)

福安市城市建设投资集团有限公司



2024 年 12 月 16 日