

福安市城市建设投资集团有限公司
公司债券

债权代理人代理事务报告
(2022年度)

债权代理人
福建海峡银行股份有限公司
二零二三年六月



重要声明

福建海峡银行股份有限公司（以下简称“海峡银行”）编制本报告的内容及信息均来源于福安市城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《福安市城市建设投资集团有限公司债券年度报告（2022年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向海峡银行出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为海峡银行所作的承诺或声明。

第一节 债券基本情况

一、债券名称

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

二、核准情况

本次债券经由国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于福安市城市建设投资集团有限公司发行县城新型城镇化建设专项企业债券注册的通知》发改企业债券[2022]213号文件依法注册通过,批准公开发行。

三、债券简称及代码

债券简称:22福安01、22福安城投债01

银行间市场代码:2280493.IB

上交所市场代码:184638.SH

四、发行主体

福安市城市建设投资集团有限公司

五、发行规模

“22福安01”的发行规模为4.4亿元。

六、票面金额和发行价格

债券面值100元,平价发行。

七、债券期限

“22福安01”为7年期,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3年末至第7年末,每年分别偿付本期债券发行面

值的 20%、20%、20%、20%和 20%。

八、债券形式

实名制记账式债券。

九、债券余额

“22福安01”债券余额为4.4亿元。

十、债券年利率、计息方式和还本付息方式

（一）票面利率

“22福安01”票面利率：4.26%。

（二）起息日、付息日

“22福安01”的起息日为2022年12月9日。债券存续期间，每年的12月9日为上一个计息年度的付息日。

（三）还本付息方式及支付金额

本次债券在存续期内每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3年末至第7年末，每年分别偿付本期债券发行面值的20%、20%、20%、20%和20%。即兑付日为2025年至2029年每年的12月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十一、债券担保情况

“22福安01”由中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

十二、评级机构及最新跟踪评级情况

本次债券为2022年新发行债券，根据“22福安01”发行前

经由中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 11 月 22 日综合评定，福安市城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA，“22 福安 01”债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据最近一期 2023 年 6 月 19 日的评级报告，主体信用等级仍为 AA，“22 福安 01”债券信用等级仍为 AAA，评级展望为稳定。

十三、债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、上海证券交易所《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》等法律法规和自律规则，以及本次债券《募集说明书》《债权代理协议》、《募集资金账户监管协议》和《偿债账户及资金监管协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对本次债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行公司债券《募集说明书》《债权代理协议》中的约定，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

十四、募集资金使用情况

根据《2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书》披露，“22 福安 01”募集资金总额为 4.4 亿元，其中 2.2 亿元用于福安市穆阳溪引水一期工程，2.2 亿元用于补充营运资金。截至 2022

年末募集资金实际使用情况为：888.09 万元投入福安市穆阳溪引水一期工程，8864.61 万元用于补充公司流动资金（其中 369.6 万元为手续费）。按募集说明书约定使用募集资金，不存在募集资金投向变更的情况，不涉及违规将募集资金投向纯公益性项目领域等违规挪用债券资金的情形。

十五、募集资金使用专户及偿债资金专户情况

发行人聘请福建海峡银行股份有限公司福安支行作为监管银行，并签署《募集资金账户监管协议》和《偿债账户及资金监管协议》。

截至本报告出具日，公司募集资金账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

发行人在监管银行处开设偿债专户，由监管银行对发行人的偿债专户进行监管。偿债专户是指发行人在监管银行处开立的资金专项用于两期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用的银行账户

截至本报告出具日，发行人募集资金专户及偿债资金专户运作正常。

十六、发行人偿债保障措施的情况

“22福安01”由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人将以良好的经营业绩和募投项目良好的投资收益为本期债券的到期偿还创造基础条件，并积极采取有力措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益，

如：（1）债权代理人制度；（2）债券持有人会议规则；（3）设置资金监管账户。

十七、发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行相关承诺并履行相关义务。

第二节 发行人2022年度经营和财务状况

一、 发行人业务和经营情况

（一） 公司业务情况

福安市城市建设投资集团有限公司作为福安市最重要的综合性投资、建设与经营主体，公司自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进福安市经济和社会发展中发挥了重要的作用。目前，公司核心业务涵盖工程建设、房地产销售、粮食销售、供水供电、公共交通、供应链管理等。

（二） 经营情况

发行人2022年度主要收入为工程建设，占本年度收入总额的55.72%。近两年，发行人营业收入、成本和毛利润构成情况如下：

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设	9.12	7.60	16.67	55.72	13.11	10.90	16.84	81.06
房产销售	0.124	0.057	54.29	0.76	-	-	-	-
粮食销售	1.22	1.19	2.58	7.45	0.118	0.134	-13.64	0.73
食品销售	0.31	0.33	-7.07	1.89	-	-	-	-
建材贸易	1.04	0.90	13.26	6.34	1.82	1.59	12.44	11.24
旅游门票	0.008	0.027	-239.70	0.05	0.023	0.027	-19.13	0.14

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
公交收入	0.26	0.49	-87.02	1.59	0.24	0.46	-90.72	1.48
租金收入	0.47	0.21	54.58	2.87	0.41	0.22	44.86	2.51
担保费	0.06	-	100.00	0.36	0.06	-	100.00	0.39
供水供电	0.39	0.22	43.35	2.37	0.39	0.23	41.18	2.38
停车费	0.00	0.00	65.29	0.01	0.00	-	100.00	0.01
安保物业	0.04	0.03	23.50	0.22	0.0076	0.0063	16.98	0.05
汽车租赁	0.037	0.030	19.92	0.23	-	-	-	-
其他业务	3.30	2.87	13.08	20.17	-	-	-	-
合计	16.37	13.95	14.78	100.00	16.17	13.57	16.09	100.00

二、发行人2022年度财务情况

根据发行人2022年度审计报告，截至2022年12月31日，发行人主要财务数据如下：

(一) 主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

项目	2022年末	2021年末
货币资金	157,924.82	116,621.79
应收账款	376,838.98	351,538.67
预付款项	45,974.87	34,659.04
其他应收款	220,004.62	76,294.82
存货	814,484.16	769,484.99
其他流动资产	2,312.70	924.51
流动资产合计	1,617,540.15	1,349,523.82
其他债权投资	29,008.88	14,957.43
长期应收款	6,052.00	6,255.00
长期股权投资	107,376.31	56,789.02
其他权益工具投资	22,933.00	22,933.00
投资性房地产	44,636.56	38,341.64
固定资产	27,609.76	23442.21
其中：固定资产原价	47,546.24	40,558.91
累计折旧	19,936.48	17,116.70
在建工程	46731.63	17,639.45
无形资产	15579.06	14,818.34
长期待摊费用	150.44	103.04
递延所得税资产	846.63	872.94
非流动资产合计	300,924.27	196152.07

资产总计	1,918,464.42	1,545,675.89
------	--------------	--------------

(二) 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年末	2020年末
项目	2022年末	2021年末
短期借款	122,047.09	91,465.61
应付票据	0.00	0.00
应付账款	4,223.69	3,104.19
预收款项	600.64	417.46
合同负债	26,953.50	5,116.01
应付职工薪酬	209.57	212.48
应交税金	62,599.68	48,259.16
其他应付款	309,038.91	113,219.33
一年内到期非流动负债	234,790.84	107,986.53
其他流动负债	3,379.85	1,628.30
流动负债合计	763,843.77	371,409.07
长期借款	318,008.93	266,531.35
应付债券	83,472.36	189,150.32
长期应付款	53,792.54	58,006.26
递延所得税负债	34.53	0.00
非流动负债合计	455,308.36	513,687.93
负债合计	1,219,152.13	885,097.00

(三) 利润表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2022年末	2021年末
营业总收入	163,657.50	161,668.97
营业总成本	158,914.31	153,400.52
营业利润	41,593.44	27,367.38
利润总额	41,826.33	27,287.75
净利润	37,575.54	23,745.70
归属母公司股东的净利润	37,520.26	23,608.65
综合收益总额	37,575.54	23,745.70

(四) 现金流量表主要数据

单位：万元 币种：人民币

项目	2022年末	2021年末
经营活动产生的现金流量净额	123,022.18	-22,611.47
投资活动产生的现金流量净额	-187,541.91	-38,998.24
筹资活动产生的现金流量净额	105,463.01	3,598.23
现金及现金等价物净增	40,943.28	-58,011.49

加额		
----	--	--

(五) 发行人主要财务指标

项目	2022年末	2021年末
资产负债率 (%)	63.55%	57.26%
流动比率	2.12	3.63
速动比率	1.05	1.56
应收账款周转率	0.45	0.55
存货周转率	0.20	0.17

第三节 发行人募集资金使用情况

根据《2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书》披露，“22福安01”募集资金总额为4.4亿元，其中2.2亿元用于福安市穆阳溪引水一期工程，2.2亿元用于补充营运资金。

截至报告日，“22福安01”的募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

第四节 债券担保人情况

“22福安01”由中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第五节 债券持有人会议召开情况

报告期内，“22福安01”无债券持有人会议召开事项。

第六节 债券本息偿付情况

发行人首次支付利息时间为2023年12月9日，发行人将通过偿债资金账户正常兑付利息。

第七节 债券跟踪评级情况

发行人已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任“22福安01”的跟踪评级机构。在债券有效存续期间，中诚信国际信用评级有限责任公司将对公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

根据“22福安01”发行前经由中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，“22福安01”债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。根据最近一期2023年6月19日的评级报告，发行人主体长期信用等级仍为AA，“22福安01”债券信用等级仍为AAA，评级展望为稳定。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

根据发行人对外披露的2022年度报告，发行人的信息披露负责人未发生变动。

第九节 债券存续期内重大事项

报告期内，发行人关于《公司债券发行与交易管理办法》列示的各重大事项情况如表所示：

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人股权结构发生重大变化	否
2	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	否
3	债券信用评级发生变化	否
4	发行人重大资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押、出售、转让、报废；	否
5	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否
6	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	否

7	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	否
8	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
9	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭	否
10	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	否
11	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	否
12	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	否
13	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	否
14	发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责	否
15	其他对投资者做出投资决策有重大影响的事项	否
16	法律、行政法规、规章规定或中国证监会、本所规定的其他事项。	否

(以下无正文，为《福安市城市建设投资集团有限公司公司债券
债权人代理事务报告（2022年度）》的签署页)

债权人：福建海峡银行股份有限公司福安支行

2023年6月29日

