2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要

发行人：福州城市建设投资集团有限公司
主承销商：国开证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人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、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》，接受《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金监管协议》、《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》、《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

六、本期债券基本要素

(一)发行人：福州城市建设投资集团有限公司。

(二)债券名称：2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(简称“21福州城投债01”)。

(三)发行总额：人民币10亿元。

(四)债券期限：本期债券期限为10年，附本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第3年末至第4年末，每年分别偿付本期债券发行总额的10%、10%；本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后五年债券票面年利率0至300个基点(含本数)，调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为本期债券债券面值的80%。投资者行使回售选择权后，在本期债券存续期的第5年末至第10年末，每年分别偿付本期债券发行面值的10%、10%、15%、15%、15%、15%。

(五)债券利率：采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期票面年利率在本期债券存续期内前5年固定不变；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后5年债券票面年利率0至300个基点(含本数)，调整后债券票面年利率为债券存续期前五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(六)还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金分期偿付条款、第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第3年末至第4年末，每年分别偿付本期债券发行总额的10%、10%；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后五年债券票面年利率0至300个基点(含本数)，调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为本期债券债券面值的80%。投资者行使回售选择权后，在本期债券存续期的第五年末至第十年末，每年分别偿付本期债券发行面值的10%、10%、15%、15%、15%、15%。每年的应付利息随本金一起支付。

(七)发行价格：本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(八)发行方式及对象：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(九)债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十)发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末上调或下调本期债券存续期后五年的票面利率，调整幅度为0至300个基点(含本数)。

(十一)发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券的第5个付息日前的第20个工作日刊登关于是否上调或下调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

(十二)投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人刊登关于是否上调或下调本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为本期债券债券面值的80%，或选择继续持有本期债券。

(十三)投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否上调或下调本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

(十四)债券担保：本期债券无担保。

(十五)信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

(十六)监管银行/账户监管人：发行人聘请国家开发银行福建省分行作为本期债券的监管银行、账户监管人。发行人与国家开发银行福建省分行签署了《募集资金监管协议》、《偿债基金专项账户监管协议》，国家开发银行福建省分行将对发行人募集资金专项账户及偿债资金专项账户进行监管。

(十七)债权代理人：发行人聘请国开证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人。发行人与国开证券股份有限公司签署了《债权代理协议》。国开证券股份有限公司将代理债券持有人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。

(十八)发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行期限为自发行首日起3个工作日；通过上海证券交易所向机构投资者协议发行的发行期限为自发行首日起3个工作日。

释 义

发行人/公司/本公司/福州建投集团：指福州城市建设投资集团有限公司

本期债券：指发行人发行的总额为人民币10亿元的2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要》

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

人民银行：指中国人民银行

福州市政府：指福州市人民政府

福州市国资委：指福州市人民政府国有资产监督管理委员会

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

主承销商/簿记管理人/债权代理人/国开证券：指国开证券股份有限公司

承销团：指为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团

余额包销：指承销团成员按有关协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式

监管银行/账户监管人：指国家开发银行福建省分行

债券持有人：指本期债券的投资者

《债券持有人会议规则》：指《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》

《债权代理协议》：指《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》

《募集资金监管协议》、《偿债基金专项账户监管协议》：指《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金监管协议》、《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》

《公司章程》：指《福州城市建设投资集团有限公司章程》

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

工作日：指北京市商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)

元/万元/亿元：指人民币元/万元/亿元

近三年/报告期：指2017年、2018年和2019年

城乡建总：指福州市城乡建总集团有限公司(原福州市城乡建设发展总公司)

建发集团：指福州市建设发展集团有限公司

聚春园：指福州聚春园集团有限公司

省二建集团：指福建省二建建设集团有限公司

城乡规划设计院：指福州市城乡规划设计院有限公司

城投京东方投资公司：指福州城投京东方投资有限公司

第一条 债券发行依据

本次债券的申请发行经由福州城市建设投资集团有限公司于2018年9月21日召开的董事会会议审议通过，并经福州市国资委于2018年11月30日出具的《关于福州城市建设投资集团有限公司发行企业债券相关事项的批复》批准。

本次债券业经国家发展改革委《国家发展改革委关于福建省福州城市建设投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》发改企业债券〔2019〕30号批准公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：福州城市建设投资集团有限公司
住所：福州市台江区台江路15号城投大厦17楼
法定代表人：黄志强　联系人：叶发强
联系地址：福州市台江区台江路15号城投大厦17楼
联系电话：0591-83050750　传真：0591-83050755　邮政编码：350000

二、主承销商：国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
法定代表人：孙孝坤　项目主办人：宋磊、周天
联系人：韩超、陈孜、刘立强
联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号
联系电话：010-88300838　传真：010-88300837　邮政编码：100037

三、分销商：民生证券股份有限公司
住所：北京市建国门内大街28号
法定代表人：冯鹤年　联系人：贺昕承
联系地址：北京市建国门内大街28号民生金融中心A座F16
联系电话：0755-82505053　传真：010-85127939　邮政编码：100001

三、交易所系统流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号证券大厦
总经理：黄红元　联系人：黄婉如
联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦
联系电话：021-68811317　传真：021-68807177　邮政编码：200120

四、托管人：
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆　联系人：李皓
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745　传真：010-88170752　邮政编码：100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理：聂燕　联系人：王瑞
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼
联系电话：021-68873897　传真：021-68875802-8264　邮政编码：200120

五、审计机构：致同会计师事务所(特殊普通合伙)
住所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
法定代表人：徐华　联系人：林永仁
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
联系电话：0591-87272662　传真：0591-87270678

六、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司
住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层
法定代表人：王少波　联系人：张宁
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
联系电话：010-85679696　传真：010-85679228　邮政编码：100022

七、发行人律师：福建世好律师事务所
住所：福建省福州市华林路211号轻安大厦12层
法定代表人：林为贤　联系人：李学磊
联系地址：福建省福州市华林路211号轻安大厦12层
联系电话：0591-87276479　传真：0591-87276478

八、监管银行(账户监管人)：国家开发银行福建省分行
住所：福建省福州市鼓楼区五四路111号宜发大厦29层
负责人：张雪峰　联系人：李东升
联系地址：福建省福州市鼓楼区五四路111号宜发大厦30层
联系电话：0591-88569198　传真：0591-87856406　邮政编码：350003

九、债权代理人：国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
法定代表人：孙孝坤　联系人：韩超、宋磊、陈孜、周天、刘立强
联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号
联系电话：010-88300838　传真：010-88300837　邮政编码：100037

第三条 发行概要

一、发行人：福州城市建设投资集团有限公司。

二、债券名称：2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)。简称：“21福州城投债01”

三、发行规模：人民币10亿元。

四、债券期限：本期债券期限为10年，附本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第3年末至第4年末，每年分别偿付本期债券发行总额的10%、10%；本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后五年债券票面年利率0至300个基点(含本数)，调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为本期债券债券面值的80%。投资者行使回售选择权后，在本期债券存续期的第5年末至第10年末，每年分别偿付本期债券发行面值的10%、10%、15%、15%、15%、15%。

五、债券利率：采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期在本期债券存续期内前5年固定不变；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后5年债券票面年利率0至300个基点(含本数)，调整后债券票面年利率为债券存续期前五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金分期偿付条款、第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第3年末至第4年末，每年分别偿付本期债券发行总额的10%、10%；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后五年债券票面年利率0至300个基点(含本数)，调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为本期债券债券面值的80%。投资者行使回售选择权后，在本期债券存续期的第五年末至第十年末，每年分别偿付本期债券发行面值的10%、10%、15%、15%、15%、15%。每年的应付利息随本金一起支付。

七、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

八、发行期限：3个工作日，自2021年3月15日起，至2021年3月17日止。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年3月12日。

十、发行首日：本期债券发行的第一日，即2021年3月15日。

十一、起息日：本期债券的起息日为2021年3月17日，以后本期债券存续期内每年的3月17日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：自2021年3月17日起至2031年3月16日。

十三、付息日：2022年至2031年每年的3月17日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的3月17日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

十四、兑付日：2024年至2031年3月17日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年至2026年每年的3月17日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

十五、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十六、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末上调或下调本期债券存续期后五年的票面利率，调整幅度为0至300个基点(含本数)。

十七、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券的第5个付息日前的第20个工作日刊登关于是否上调或下调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

十八、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人刊登关于是否上调或下调本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为本期债券债券面值的80%，或选择继续持有本期债券。

十九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否上调或下调本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

二十、发行方式及对象：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

二十一、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二十二、承销方式：本期债券由国开证券股份有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销方式承销。

二十三、承销团成员：主承销商为国开证券股份有限公司；分销商为民生证券股份有限公司。

二十四、担保方式：本期债券无担保。

二十五、信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

二十六、监管银行/账户监管人：国家开发银行福建省分行。

二十七、债权代理人：发行人聘请国开证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人。发行人与国开证券股份有限公司签署了《债权代理协议》。国开证券股份有限公司将代理债券持有人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发行人未按本募集说明书的规定履行其在本次债券项下的还本付息义务，国开证券股份有限公司将协助或代理债券持有人向发行人追偿。

二十八、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行和通过上海证券交易所向在中证登上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记结算有限公司上海分公司托管记载。认购办法如下：

通过上海证券交易所发行的部分，其登记托管具体手续按照《中国证券登记结算有限责任企业债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算限责任公司网(www.chinaclear.cn)查阅。凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中证登上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与协议认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行的部分，具体发行网点为附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同)被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、同意国家开发银行福建省分行作为本期债券的监管银行(账户监管人)与发行人签署的《募集资金监管协议》、《偿债基金专项账户监管协议》，国开证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签署的《债权代理协议》、制定的《债券持有人会议规则》。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、本期债券的债权代理人、监管银行(账户监管人)依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(四)债权代理人同意债务转让承继，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

(五)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

本期债券期限为10年期，附设第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次，按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息支付年度付息款项。本期债券的付息日为2022年至2031年每年的3月17日为本期债券的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

(二)2022年至2031年每年的3月17日为本期债券的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。年度付息款项自付息日起不另计利息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的3月17日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

(三)未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(四)根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券设置本金提前偿还条款，分次还本，在本期债券存续期的第3年末至第4年末，每年分别偿付本期债券发行总额的10%、10%；本期债券同时附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后5年债券票面年利率0至300个基点(含本数)，调整后票面年利率为债券存续期前5年票面利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为本期债券债券面值的80%。投资者行使回售选择权后，在本期债券存续期的第5年末至第10年末，每年分别偿付本期债券发行面值的10%、10%、15%、15%、15%、15%。每年偿还的债券本金按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。

(二)2024年至2031年每年的3月17日为当年兑付债券本金的兑付日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年至2026年3月17日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

(三)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称：福州城市建设投资集团有限公司
成立日期：2013年6月9日
统一社会信用代码：91350100070862087F
住所：福州市台江区台江路15号城投大厦17楼
法定代表人：黄志强
注册资本：206,850.00万元
企业类型：有限责任公司(国有独资)
邮编：350000
电话：0591-83050753
传真：0591-83050755

经营范围：城市基础设施及配套工程的投融资、建设及运营；重点区域和旧屋区综合开发；土地一级开发和房地产综合开发；新设产业园区、酒店餐饮业、贸易业、百货业、食品业、文化创意产业等的投资、开发、建设和运营管理。

二、历史沿革

福州城市建设投资集团有限公司(原名：福州建设发展投资集团有限公司)是福州市市属大型国有独资公司，出资人为福州市人民政府，由福州市国有资产监督管理委员会履行出资人职责。2013年5月，福州市政府同意市国资委提出的《福州市国有企业布局调整与优化重组方案》，组建福州建设发展投资集团有限公司，包括福州市城乡建设发展总公司、福州市建设发展集团总公司、福州聚春园集团三家子公司。

根据《福州市人民政府关于同意福州市国有企业布局调整与优化重组方案批复》(榕政综[2013]100号)、福州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于成立福州市建设发展投资有限公司的决定》(榕国资改发[2013]233号)和《福州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意福州市建设发展投资有限公司名称变更的批复》(榕国资改发[2013]274号)等文件精神，发行人于2013年6月9日登记注册并设立的有限责任公司，注册资本5,000.00万元(货币出资)。福州市人民政府授权福州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，作为公司的唯一股东。福云会计师事务所对本次出资进行了验资，并出具(2013)云验字第H-020号验资报告。

发行人成立时，根据福州市人民政府及福州市国资委的批准，以国有资产无偿划拨的方式取得福州市城乡建设发展有限公司(原名：马尾新城建设发展总公司)、福州市建设发展集团有限公司和福州聚春园集团有限公司(以下分别简称：福州城乡建设、福州建发集团、福州聚春园集团)三家子公司的100%股权。发行人享有上述公司的股权，系根据市国资委的划转及确认，暂未涉及资产对外转让或企业分立、合并、引入第三方股东。

依据福州市政府相关批复及福州市国资委(榕国资改发[2014]412号)文件，发行人企业名称由福州建设发展投资集团有限公司更名为福州城市建设投资集团有限公司，并于2014年10月10日办理了工商变更登记。

2015年发行人股东福州市国资委新增注资5,000.00万元(货币资金)，注资后的实收资本为10,000.00万元。

2016年3月，发行人投资福州城投京东方投资有限公司，认缴出资额5000万元，纳入财务报表合并范围；2018年7月，发行人投资宁德漳湾片道路建设投资有限公司，认缴出资947万元，纳入财务报表合并范围。2015年2月，发行人投资罗源县城市建设发展有限公司，认缴出资3000万元；2017年5月，发行人投资福建省宁化客家小吃精准扶贫融资担保有限公司，认缴出资300万元；2018年12月，发行人投资福州京东方显示技术有限公司，认缴出资1696万元；2019年1月，发行人投资福州市建设工程施工图审查中心有限公司，认缴出资500万元，该四家公司未纳入财务报表合并范围。

2016年8月3日，福州市国资委新增注资196,850.00万元(货币资金)，注资后的实收资本为206,850.00万元。

2016年至2017年间，经福州市国资委批准福建省二建建设集团有限公司、福州市城乡规划设计院有限公司、福州市土地开发物业管理有限公司无偿划拨给发行人，现已完成工商变更。

2017年来，发行人按权益法核算对福州新区开发投资集团有限公司长期股权期末余额13.85亿元。2018年5月，根据福州市国资委、福州新区管委会、发行人签署的《新区集团移交协议》，发行人将持有的福州新区开发投资集团有限公司(原名：马尾新城建设发展有限责任公司)股权无偿划转(行政性划转)给福州新区管委会。2018年11月6日，福州新区开发投资集团有限公司已办理工商变更登记，投资人由发行人变更为福州新区管理委员会。本次资产划转对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不会构成重大不利影响。

2019年3月29日，发行人发布公告，根据福州市人民政府《福州市人民政府关于黄建新等同志免职的通知》(榕政人[2019]14号)：经研究决定：免去林涛同志的福州城市建设投资集团有限公司董事长、福州市城乡建设发展有限公司董事长职务。上述人员变动属于公司正常人事变动，不会对本公司日常管理、生产经营和偿债能力造成不利影响，也不会对公司董事会、监事会决议有效性产生不利影响。

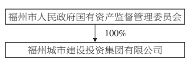
2019年4月29日，根据《福州市人民政府关于张麒蛰等同志职务任免的通知》，黄志强同志任福州城市建设投资集团有限公司董事长。上述人员变动属于公司正常人事变动，不会对本公司日常管理、生产经营和偿债能力造成不利影响，也不会对公司董事会、监事会决议有效性产生不利影响。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本无变化。

三、股东情况

发行人是福州市人民政府批准设立的国有独资公司。福州市国资委根据福州市人民政府授权，对公司履行出资人职责，依法对公司的国有资产进行监督管理，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利，持股比例为100%，是公司唯一的股东和实际控制人。

发行人股权结构图如下：


福州市人民政府国有资产监督管理委员会
100%
福州城市建设投资集团有限公司

四、公司治理和组织结构

详见本次募集说明书

五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年末，发行人控股一级子公司九家，即福州市城乡建总集团有限公司、福州市建设发展集团有限公司、福州聚春园集团有限公司、福建省二建建设集团有限公司、福州市城乡规划设计院有限公司、福州市建设工程施工图审查中心有限公司为全资子公司，福州城投京东方投资有限公司、宁德漳湾片道路建设投资有限公司、屏南县路网建设投资有限公司为控股子公司。

序号	企业名称	注册地	经营范围	注册资本(元)	持股比例(%)
1	福州市城乡建总集团有限公司	福州	兴办国内大、中型桥梁，中高等级公路，隧道及配套工程的实业，建设管理及建后的经营管理，利用国内外贷款，开展中外合作，中外合资及房地产开发等。	178,290,000.00	100
2	福州市建设发展集团有限公司	福州	房屋、基础设施和配套设施的开发、销售和租赁；拆迁、装修及物业管理服务。	500,000,000.00	100
3	福州聚春园集团有限公司	福州	主食、热菜、自助餐、客房、咖啡厅、电影放映、美容美发厅，酒烟、日用百货零售(以上经营范围仅限分支机构经营)；自由房屋租赁；提供烹调基数咨询服务。(以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营)	52,282,000.00	100
4	福建省二建建设集团有限公司	福州	房建、市政工程总承包一级资质；地基与基础、装修、幕墙、钢结构、机电施工专业总承包一级资质；起重设备安装工程一级资质；金属门窗工程专业承包；消防设施工程设计与施工；建筑智能化工程设计与施工；房地产开发；设备安装；水泥混凝土制品、水泥预制构件、碎石、沙的生产，销售；建筑工程机械和钻探机械以及模、板、架、构件的租赁；汽车维修(二保)(另设分支机构经营)；建筑幕墙、室内外建筑装饰工程设计；建筑外窗及幕墙制作、安装。承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；自有房产租赁。	300,000,000.00	100
5	福州市城乡规划设计院有限公司	福州	丙级城市规划设计，城市规划设计技术咨询技术服务；模型制作，零售文化用品。	5,000,000.00	100
6	福州城投京东方投资有限公司	福州	对光电行业的投资。(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)	95,000,000.00	52.63
7	宁德漳湾片道路建设投资有限公司	福州	对建筑业的投资；公路工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；市政公用工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	10,000,000.00	94.70
8	屏南县路网建设投资有限公司	屏南	对建筑业的投资；公路工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；市政公用工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；工程设计；工程勘察；公路运营服务；公路养护服务；物业管理；物业服务；绿化管理服务。	98,000,000.00	89.00
9	福州市建设工程施工图审查中心有限公司	福州	房屋建筑、市政基础设施工程施工图审查。	5,000,000.00	100%

六、发行人合营、联营、参股企业情况

发行人截至2019年末合营、联营及参股企业情况

企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例	享有表决权比例	投资额(万元)	计提减值	长期股权投资净额(万元)
福建华夏世纪园发展有限公司	3	福州	房地产及配套设备开发	8,544.6	15%	15%	1281.69	0	15,257.15
福州火车北站南广场建设发展有限公司	3	福州	基础设施建设	5,000	30%	30%	1,500.00	0	1,472
福州冠建房地产有限公司	3	福州	房地产	1,209	30%	30%	362.7	0	758.49
福州华榕运输服务有限公司	3	福州	运输	10,000	20%	20%	2,000.00	0	3,000
福州京东方显示技术有限公司	2	福州	电子设备	5,000	33.92%	33.92%	1,696.00	0	1,644.68

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人《章程》登记董事会由5名董事组成，监事会由5名监事组成。截至目前，福州市国资委已委派董事5名、监事5名。发行人董事、监事及高级管理人员不存在政府任职情况。

发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

	姓名	性别	职务	任职时间
董事会	黄志强	男	董事长	2019年9月
	杨飞云	男	董事、总经理	2017年12月至今
	林型岳	男	董事	2020年12月至今
	叶发强	男	董事、总会计师	2020年12月至今
	毛祚财	男	董事	2020年12月至今
监事	余新彬	男	监事会主席	2017年12月至今
	李璟	女	监事	2013年5月至今
	朱桂香	女	监事	2013年5月至今
	林露曦	女	监事	2017年12月至今
	黄籼楮	男	监事	2017年12月至今

第九条 发行人业务情况

发行人的经营范围为城市基础设施及配套工程的投融资、建设及运营；重点区域和旧屋区综合开发；土地一级开发和房地产综合开发；新设产业园区、酒店餐饮业、贸易业、百货业、食品业、文化创意产业等投资、开发、建设和运营管理。其中房地产开发销售、工程施工、住宿餐饮是其核心业务。

发行人现有业务涵盖保障性安居工程开发、建筑工程、住宿及餐饮服务、战略新兴产业投资、土地整理与开发、贸易、房屋租赁及物业管理等多个领域，是多领域经营的综合性集团。

作为福州市最重要的保障房建设主体，其开发的保障房占比约为福州市保障房开发总量的85%，为福州市棚户区改造工作提供坚实保障，为福州市基础设施领域补短板提供了有力的支持。

近年来，发行人加快培育和发展战略新兴产业。已与京东方科技集团股份有限公司在8.5代新型半导体显示器件生产线项目上的合作，不仅填补了福建省电子信息产业大尺寸面板行业空白，而且对福州市延伸拓展电子信息产业链具有重大的拉动作用；对上下游产业链项目产生更大的集聚效应，将带动更多优质企业落地福州，加速培育千亿级战略性新兴产业。

一、发行人主营业务情况

发行人2017-2019年主营业务收入、主营业务成本、毛利润、毛利率情况如下所示：

单位：万元、%

科目	业务板块	2019年		2018年		2017年	
		金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	住宿、餐饮等服务业	47,140.43	2.27	35,051.17	1.97	33,283.34	2.24
	房屋租赁以及物业管理	23,861.55	1.15	23,473.56	1.32	17,124.68	1.15
	建筑工程	800,835.33	38.62	725,784.25	40.76	690,726.87	46.57
	保障房销售	1,161,956.88	56.03	951,241.36	53.43	703,314.39	47.42
	拆迁劳务	2,470.28	0.12	1,292.26	0.07	1,305.73	0.09
	贸易收入及其他	37,380.29	1.80	43,621.08	2.45	37,316.43	2.52
	合计	**2,073,644.76**	**100.00**	**1,780,463.69**	**100**	**1,483,071.44**	**100**
主营业务成本	住宿、餐饮等服务业	38,852.14	2.12	28,438.45	1.74	31,155.32	2.35
	房屋租赁以及物业管理	16,828.88	0.92	16,804.48	1.03	13,818.00	1.04
	建筑工程	759,601.27	41.44	690,312.95	42.34	658,698.42	49.78
	保障房销售	998,143.01	54.45	862,743.34	52.92	589,341.19	44.54
	拆迁劳务	64.34	0.00	-	-	-	-
	贸易收入及其他	19,502.02	1.06	32,084.18	1.97	30,085.91	2.27
	合计	**1,832,991.66**	**100.00**	**1,630,383.39**	**100**	**1,323,098.84**	**100**
毛利润	住宿、餐饮等服务业	8,288.29	3.44	6,612.73	4.41	2,128.02	1.33
	房屋租赁以及物业管理	7,032.67	2.92	6,669.09	4.44	3,306.68	2.07
	建筑工程	41,234.06	17.13	35,471.30	23.63	32,028.45	20.02
	保障房销售	163,813.87	68.07	88,498.03	58.97	113,973.20	71.25
	拆迁劳务	2,405.94	1.00	1,292.26	0.86	1,305.73	0.82
	贸易收入及其他	17,878.26	7.43	11536.91	7.69	7,230.52	4.52
	合计	**240,653.09**	**100.00**	**150,180.30**	**100**	**159,972.60**	**100**
毛利率	住宿、餐饮等服务业	17.58%		18.87%		6.39%	
	房屋租赁以及物业管理	29.47%		28.41%		19.31%	
	建筑工程	5.15%		4.89%		4.64%	
	保障房销售	14.10%		9.30%		16.21%	
	拆迁劳务	97.40%		100.00%		100.00%	
	贸易收入及其他	47.83%		26.45%		19.38%	
	综合毛利率	**11.61%**		**8.43%**		**10.79%**	

二、发行人业务经营模式

发行人业务经营模式详见本次募集说明书

三、发行人所在行业情况

发行人所在行业情况详见本次募集说明书

四、发行人地域经济情况

发行人地域经济情况详见本次募集说明书

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017-2019年经审计的财务报告和发行人2020年9月末经审计额审计报告。致同会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017年、2018年、2019年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告(致同审字(2018)第35IZA0037号)、(致同审字(2019)第35IZA0066号)、(致同审字(2020)第35IZA5984号)。

2017年，发行人会计师事务所由立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)更换为致同会计师事务所(特殊普通合伙)，系按照福州市国资委要求，对发行人会计师事务所进行定期更换。

发行人2017年的财务报表对2016年的比较数据进行了追溯调整，主要内容为：

1、更正发行人之控股子公司福州市市政建设开发有限公司2016年重复入账的项目，追溯调整了2017年年初的资本公积。

2、发行人之控股子公司福州市建设发展集团有限公司在本年度补计提以前年度的长期待摊费用的摊销，追溯调整了2016年的期初未分配利润，2016年度的利润表项目。

3、发行人之控股子公司福州市城乡建设发展总公司由于往年少计提利息和税费追溯调整2016年的税金及利息，2016年度多结转了营业成本，相应调整2016年的利润表项目。

4、发行人之控股子公司福建省榕圣市政工程股份有限公司补计提可供出售减值准备，相应调整2016年资产减值损失。

5、发行人之控股子公司福建省二建建设集团有限公司于2016年投资设立了福州恒强伟业工程构件有限公司，持股比例为53%，2016年末将其纳入合并报表范围，2017年将其纳入合并报表范围，同时将其作为重大会计差错，追溯调整了2016年的合并报表的相关项目。

经上述追溯调整后，调减2016年12月31日的净资产42,616,521.78元，占调整后资产总额的0.07%，调整2016年净利润8,410,576.19元，占调整后净利润的0.80%，上述追溯调整未构成重大调整。

发行人2018年的财务报表对2017年、2018年相关数据进行了差错更正和追溯调整，主要内容为：

1、更正福州市城市建设发展集团有限公司之子公司福州市坤鸿建设发展有限公司所得税费用2017年汇算清缴数和账面计提数之间的差异，调增所得税费用与应交税费9,709,721.49元，追溯调整了2018年的期初未分配利润，2017年度的利润表项目，2017年度的所有者权益变动表项目。

2、更正福州市城市建设发展集团有限公司之子公司福州市坤鸿建设发展有限公司2017年不应计提的预收购房款产生的递延所得税费用，调增所得税费用6,117,426.59元，调增其他流动资产7,659,285.57元，调减递延所得税资产13,776,712.16元，追溯调整了2018年的期初未分配利润，2017年度的利润表项目，2017年度的所有者权益变动表项目。

3、更正福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市市政建设发展有限公司2017年递延所得税资产7,676,283.35元，应交税费7,676,283.35元，不影响2018年期初未分配利润、2017年度利润表项目以及所有者权益变动表项目。

4、更正福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市市政建设发展有限公司2017年接收突发中心道路资产划拨项目注入资金，调减其他应付款27,705,247.72元，调增资本公积27,705,247.72元，不影响2018年期初未分配利润以及2017年度利润表项目，影响2017年所有者权益变动表项目。

5、更正本公司之子公司福州市建设发展集团有限公司棚改项目成本列示项目，调减存货3,290,965,245.05元，调增长期应收款3,290,965,245.05元，不影响2018年期初未分配利润，2017年度利润表项目以及所有者权益变动表项目。

在阅读下文的相关财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

发行人财务总体情况详见本次募集说明书

二、发行人资产情况分析

发行人资产情况分析详见本次募集说明书

三、发行人负债情况分析

发行人负债情况分析详见本次募集说明书

四、发行人对外担保情况

发行人对外担保情况详见本次募集说明书

五、发行人受限资产情况

发行人受限资产情况详见本次募集说明书

六、发行人关联交易情况

发行人关联交易情况详见本次募集说明书

七、政府部门应收款项情况

政府部门应收款项情况详见本次募集说明书

第十一条 已发行的债券

一、发行人已发行的债券融资情况

截至本募集说明书出具之日，发行人(含子公司)已发行尚有余额的债券融资情况如下：

单位：亿元\年\%

序号	债券名称	起息日	发行金额	存续金额	债券期限	发行利率
1	16福州城建PPN002	2016/9/2	3	3	5	3.87
2	16福州城建MTN001	2016/2/19	3	3	5	3.69
3	15榕城乡债02	2015/7/8	6	2.4	7	4.89
4	15榕城乡债01	2015/1/26	6	1.2	7	5.48
5	20榕发02	2020/5/28	2	2	5	3.59
6	20榕建01	2020/3/23	3	3	5	3.7
7	19榕建02	2019/10/22	10	10	5	4
8	19榕建01	2019/8/27	15	15	5	4.19
9	18榕建02	2018/8/22	18.2	18.2	5	5.59
10	18榕建01	2018/7/27	20	20	5	5.59
11	16榕建01	2016/5/23	30	29.6	5	5.08
12	21福州城投SCP002	2021-01-18	5.8	5.8	0.6575	2.87
13	21福州城投SCP001	2021-01-06	11.8	11.8	0.6575	2.85
14	20福州城投MTN006	2020-12-23	5.8	5.8	5	4.05
15	20福州城投MTN005	2020-12-09	5.2	5.2	5	4.14
16	20福州城投MTN004	2020-11-26	4	4	5	4.18
17	20福州城投债02	2020-11-16	8	8	10	4.06
18	20福州城投MTN003	2020-10-30	8	8	5	4.02
19	20福州城投SCP007	2020-09-09	8.1	8.1	0.7397	2.5
20	20福州城投SCP006	2020-08-26	3.8	3.8	0.7397	2.2
21	20福州城投MTN002	2020-07-02	7	7	10	4.25
22	20福州城投SCP005	2020-06-22	3.1	3.1	0.7397	2.19
23	20福州01	2020-01-14	5	5	10	3.8
24	20福州城投MTN001	2020-01-10	7	7	5	3.85
25	19福州城投债02	2019-12-18	4	4	10	3.98
26	19福州城投MTN002	2019-09-23	5	5	5	3.9
27	19福州城投MTN001	2019-08-21	8	8	5	3.92
28	19福州城投债01	2019-05-08	3	3	10	4.7
29	19榕城停车场债01	2019-03-12	6	6	10	4.38
30	18榕城停车场债02	2018-12-14	8	8	10	4.4
31	18榕城停车场债01	2018-03-22	6	6	10	5.65
32	16福州城投MTN001	2016-03-18	3	3	5	3.3
总计			**241.8**	**233**		

截至目前，发行人不存在延期支付已发行债券本息的情况。

二、发行人已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

详见本次募集说明书

三、发行人其他融资情况

截至2019年末，发行人及下属子公司资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种情况：

单位：万元

借款主体	授信银行	有息债务余额	期限		增信	利率
			起息日	到期日		
城投本部	中信信托有限责任公司	40,000.00	2016/12/2	2026/12/2	信用	5.50%
城投本部	中信信托有限责任公司	60,000.00	2016/12/5	2026/12/2	信用	5.50%
城投本部	中信信托有限责任公司	41,700.00	2017/1/5	2026/12/2	信用	5.50%
城投本部	中信信托	100,000.00	2017/3/2	2022/3/1	信用	4.90%
城投本部	中信信托有限责任公司	26,500.00	2017/3/21	2026/12/2	信用	5.50%
城投本部	中信信托有限责任公司	31,800.00	2017/4/18	2026/12/2	信用	5.50%
城投本部	陆家嘴信托	24,200.55	2019/11/26	2026/11/26	信用	4.35%
城投本部	陆家嘴信托	89,100.00	2019/11/28	2026/11/28	信用	4.35%
城投本部	重庆信托	31,000.00	2019/12/10	2024/12/10	信用	5.46%
福州建发	国信证券	296,000.00	2016/5/23	2021/5/23	信用	4.45%
福州建发	国信证券	200,000.00	2018/7/27	2023/7/27	信用	5.59%
福州建发	国信证券	182,000.00	2018/8/22	2023/8/22	信用	5.59%
福州建发	国银租赁	52,666.67	2018/3/29	2024/3/29	信用	4.41%
福州建发	平安信托	30,090.00	2019/4/29	2020/10/29	担保	5.70%
福州建发	平安信托	27,400.00	2019/12/19	2021/6/19	担保	5.70%
福州建发	平安信托	20,000.00	2019/12/27	2021/6/27	担保	5.70%
城乡建设	兴业银行福州分行(私募)	30,000.00	2016/9/1	2021/9/1	信用	3.87%
合计		**1,282,457.22**				

除此之外，截至2019年末，发行人无其他已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券产品，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行的融资情况。

上述已发行的债券或者发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于上市公司股权收购及境外投资项目，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于公益性项目，不用于不符合国家产业政策相关领域。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务及隐性债务。

发行人承诺依法合规使用本期债券募集资金。本期债券募集资金投向领域符合国家产业政策。本期债券募集资金不得替代资本金中政府应出资部分。

发行人承诺募投项目收入将优先用于偿还本期债券以保护投资者利益。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况。发行人承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

本期债券募投项目均已纳入国家发改委PPP项目库和地方政府财政预算，符合政府性支出的相关规定，并依法取得有关合规性文件。

一、募集资金运用计划

本期债券拟募集资金10亿元，其中0.7亿元用于罗源县城区环境综合改造提升PPP项目、0.5亿元用于榕发滨海应急仓储基地项目、0.5亿元用于榕发物流园项目、3.3亿元用于原东部2号农民新村安置房项目、5亿元用于补充营运资金。具体使用计划如下表：

序号	项目名称	项目总投资(万元)	募投资金投入金额(万元)	占投资总额的比例	占募集资金的比例
1	罗源县城区环境综合改造提升PPP项目	34,940.53	7,000.00	20.03%	7%
2	榕发滨海应急仓储基地项目	45,200.00	5,000.00	11.06%	5%
3	榕发物流园项目	40,211.14	5,000.00	12.44%	5%
4	原东部2号农民新村安置房项目	67,462.60	33,000.00	48.92%	33%
5	(补充营运资金)	-	50,000.00	-	50%
合计		**-**	**100,000.00**	**-**	**100%**

二、罗源县城区环境综合改造提升PPP项目

详见本次募集说明书

三、榕发滨海应急仓储基地项目

详见本次募集说明书

四、榕发物流园项目

详见本次募集说明书

五、原东部2号农民新村安置房项目

详见本次募集说明书

六、募集资金使用及管理制度

详见本次募集说明书

七、发行人相关承诺

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺募投项目的收入将优先用于偿还本期债券以保护投资者利益。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保证措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，同时也将以良好的经营业绩、规范的运营履行到期还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、签订债权代理协议、制定债券持有人会议规则、与资金监管银行签订募集资金监管协议和偿债基金专项账户监管协议、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券募投项目的经营收入及发行人自身盈利为本期债券的本息偿付提供强有力的外部保障。

一、发行人自身偿付能力

(一)发行人财务状况稳健，具备良好的偿债能力

2017-2019年，发行人合并报表口径资产总额分别14,591,756.77万元和15,959,256.17万元、17,654,904.30万元；公司资产负债率分别为54.24%和46.66%、47.96%。总体来看，公司目前的债务结构稳定，具有良好的偿债能力。

(二)较强的盈利能力为本期债券的到期偿还提供了有效保障

2017年-2019年，发行人主营业务收入分别为1,483,071.45万元、1,780,463.69万元、2,073,644.76万元；主营业务毛利润分别为159,972.60万元、150,080.30万元、240,653.09万元。发行人主营业务处于行业优势地位，经营发展稳定，具有一定的偿债保障能力，为本期超短期融资券偿还奠定了良好的基础。公司经营情况良好，盈利能力突出，具有较强的可持续发展能力，最近三年平均可分配净利润足以支付本期债券一年的利息，为本期债券的到期偿还提供了有效保障。

二、项目收益测算

详见本次募集说明书

三、其它偿债保障措施

(一)偿债计划

发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

(二)偿债计划的人员制度安排

自本期发行起，发行人将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理任组长，带领相关职能部门多名专业人员，所有成员将保持相对稳定。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

(三)偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。偿债资金将主要来源于公司日常生产经营所产生的现金收入。同时，公司将通过充分调动自有资金、资产变现以及银行贷款等手段提供补充偿债资金。

(四)聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则

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

(五)设立资金监管账户和偿债资金专户

为保证本期债券募集资金的合理使用，确保到期按时足额还本付息，公司将在国家开发银行福建省分行开立资金监管账户，用于管理募集资金的使用，并委托国家开发银行福建省分行对资金监管账户进行监管和专户管理，提前准备债券利息和本金。在债券偿付日前5个工作日，公司将准备债券利息和本金，存放于偿债资金专户。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于支付本期债券的利息、本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

(六)资产变现为本期债券偿付提供保证

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，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2019年末，公司合并报表口径不含货币资金和存货的流动资产为211.59亿元。同时，在非流动资产中，发行人也有较多易变现资产，截至2019年末，发行人拥有12.55亿元可供出售金融资产以及28.34亿元投资性房地产。

(七)政府给予发行人的政策支持

在经济快速发展带动下，近年来福州市财政实力不断增强。

发行人是福州市市属最大的保障房和基础设施建设集团公司，其资产规模和盈利情况均位居福州市国资委出资企业前列。发行人代表福州市政府，对福州市大型保障房及基础设施项目进行投资和建设。发行人立足海峡西岸经济区，依托福州市政府的强有力支持，进一步确立自身在上述业务板块内的主导地位。在福州经济持续增长及政府财政实力不断增强的背景下，未来福州区域内保障房及基础设施投资规模将继续保持增长，为公司投资建设提供了充足业务保障。

(八)发行人融资渠道顺畅

发行人是福州市新组建的四大国有资产管理公司之一，是各大银行竞相争取的客户。发行人及其下属子公司与工商银行、交通银行、国家开发银行、兴业银行、中信银行、招商银行、民生银行、光大银行、海峡银行、厦门国际银行等银行机构长期以来保持密切的联系，能够保证从银行获得充足的贷款，截至2020年6月末，发行人未使用银行授信余额为507.49亿元。充足的贷款额度可以保证发行人有充足的资金偿还债务融资工具。

(九)城区综合改造和市政设施建设带来的现金流入增加

根据《福州市政府关于研究市城乡建总投融资等问题的会议纪要》【2011】31号文件精神，发行人下属子公司福州城乡建设发展总公司对政府划定的片区进行整理和基础设施建设，开发完成后的土地交由相关部门挂牌出让，市财政局从土地出让收入中将公司的土地开发成本(包括拆迁成本、借款本息及基础设施建设成本等)返还给公司并另行支付开发成本的8%作为补贴收入。随着发行人之前的一系列城区综合改造项目和市政设施逐步完工并交付，预计城乡建设发展总公司将收回之前开发支付的资金并获得更多的城区综合改造和基础设施建设的补贴收入。

第十四条 风险揭示

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

一、与本期债券相关的风险与应对措施

(一)利率风险

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

措施：在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行人将在发行结束后积极申请在相关的证券交易场所上市或交易流通。如获得批准上市或交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

(二)流动性风险

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

措施：发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。此外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

(三)偿付风险

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

措施：发行人为福州市国有企业，综合实力雄厚，业务范围广泛，包含市政基础设施建设、片区综合改造与开发、工程施工及保障房开发与销售等业务，目前各业务经营状况良好，公司现金流量充足，其自身现金流周转情况较好，可有效满足本期债券本息偿付的要求。

发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，进一步提高管理和运营效率，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营。

发行人聘请了国家开发银行福建省分行作为偿债资金监管银行，设置了全面的偿债资金监管流程，以保障本期债券按时还本付息。

(四)合规使用债券资金的风险

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

措施：发行人将加强内部控制，使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。发行人财务融资部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

(五)偿债保障措施落实的风险

发行人为本期债券制定了一系列的偿债计划，内容涉及偿债人员安排、偿债财务安排、募集资金专户、偿债资金专户、债权代理协议、债券持有人会议规则及其他偿债保障措施。在本期债券的存续期间，若上述偿债保障措施落实不到位，有可能对本期债券本息的按时偿付造成负面影响。

措施：发行人将加强内部控制，强化监督，并安排专人落实各项偿债保障措施的实施，以确保本期债券的还本付息。同时发行人已委托国家开发银行福建省分行作为本期债券的偿债资金专户监管银行，与发行人签订偿债资金专户监管协议。

二、与发行人相关的风险与对策

(一)市场风险

发行人目前主要从事城市基础设施建设业务，工程结算收入占营业收入比重较大，政府鼓励社会资本参与基础设施建设，随着该行业市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必然进一步推进该行业的市场化进程，福州市城市基础设施建设的现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业优势地位受到一定影响。

措施：面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与同行业领先的企业交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强品牌建设，提升服务意识，提高管理效率，增强企业竞争力。

(二)经营及其模式的风险

发行人作为国有企业，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。另外，作为福州市市政基础设施建设和片区综合开发的主要经营主体，伴随着福州市未来城市基础设施和片区综合改造力度的加大，发行人所承接的项目和片区改造任务也将不断增加，对公司的安全生产、风险控制、管理效率、人力资源等方面带来一定的挑战。

措施：发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着城市基础设施建设及其相关产业步入高速发展的轨道，发行人在城市基础设施建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。同时，为加强经营管理，发行人将建立集团的营运网络和信息网络，以加强对子公司的经营和管理；同时，将进一步建立健全内部管理机制，并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

(三)项目投资风险

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

措施：发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，采取财务监理制、工程审价制等措施控制项目建设成本。另外，发行人还采用项目法人制和代建制的项目管理方式，使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用。发行人将继续加强项目管理，在项目前期进行科学评估和论证，在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规要求建立健全质量保证体系，保障各项目如期按质竣工并投入运营。

(四)大规模资本支出风险

发行人作为福州市最重要的城市基础设施建设主体之一，承担福州市大量基础设施建设任务。由于公司部分项目建设周期较长，投资资金需求较大，新增和在建项目增大了公司的投资支出。同时，福州市处于城市化进程快速发展阶段，故发行人在建及拟建项目投资规模较大，导致未来资本性支出较大，面临较大的资金压力。

措施：针对公司未来一段时间资金压力较大的问题，一方面发行人将继续合理制定年度投资计划，并提前安排好债务资金的还本付息；另一方面，发行人将加强同财政部门的沟通，确保委托代建款的及时到位，同时进一步拓宽融资渠道，从而保证公司的财务安全。

(五)发行人资金短缺风险

发行人近年来筹建大量福州市区重点基础设施项目，项目周期长，前期投入资本多，发行人日常经营现金流量持续呈现净流出，如果发行人无法解决现金流及资金筹措问题，将影响发行人后期项目的投资建设。

措施：发行人将继续维护好与各金融机构的良好关系，最大程度上获得商业银行的授信额度。根据募集资金使用计划，积极利用好发行企业债等直接融资工具的资金进行日常运营及项目建设。此外，发行人将多角度争取政府对自身更大的支持，包括承建更多优良的经营性项目及获取政府财政补贴等。

(六)发行人跨行业经营的风险

发行人经营范围包括城市基础设施及配套工程的投融资、建设及运营；重点区域和旧屋区综合开发；土地一级开发和房地产综合开发；新设产业园区、酒店餐饮业、贸易业、百货业、食品业、文化创意产业等的投资、开发、建设和运营管理，涉及的行业范围较广，在公司资源有限的前提下，跨行业经营可能不利于发行人集中资源优势，发展重点、高盈利性行业。且不同行业之间在盈利模式、管理经验上可能有较大差别，从而给发行人带来一定的跨行业经营的风险。

措施：发行人虽然经营范围较广，但其业务重心始终集中在城市基础设施建设行业，其各子行业盈利模式以及人才需求较为类似，发行人将依托在基础设施建设领域强大的竞争力，统筹经营各业务板块，促进公司业务的协同发展，减少跨行业经营的风险。

(七)发行人财务报表追溯调整的风险

2017年，应福州市国资委定期更换审计机构的要求，发行人会计师事务所由立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)更换为致同会计师事务所(特殊普通合伙)，同时2017年发现2016年度财务报表存在须追溯调整的事项，调减2016年末净资产42,616,521.78元，占调整后资产总额的0.07%，调整2016年净利润8,410,576.19元，占调整后净利润的0.80%，上述追溯调整未构成重大调整。发行人2018年的财务报表对2017年、2018年相关数据进行了差错更正和追溯调整财务报表的错报可能影响投资者对本期债券投资价值的判断。

措施：发行人将切实提高财务报告质量，并做好与审计机构的沟通，减少因错报须追溯调整的情形。

(八)毛利率下降的风险

2017-2019年，发行人主营业务毛利率分别为10.79%、8.43%、11.61%。按业务板块来看，近三年，发行人多个主要业务板块的毛利率出现下降。保障房开发销售板块毛利率逐年下降主要是保障房业务相关成本上升，但政策面影响导致销售价格并未上升所致；建筑工程板块毛利率逐年下降主要是施工成本上涨导致；住宿餐饮板块毛利率下降主要是受政策影响，高端餐饮业务的收入下降明显毛利率受到较大影响。毛利率的下降可能使公司抵御市场波动风险的能力降低。

措施：发行人将通过控制业务成本，和下游客户协商上调销售价格等形式，将业务重点聚焦于毛利率较高的业务等方式，维持整体毛利率水平。

(九)有息负债偿还的风险

根据测算，发行人2021年、2022年和2023年的有息负债偿还额为137.90亿元、59.96亿元、94.76亿元，偿还压力较大，如未能做好合理的资金规划，发行人可能出现债务集中兑付无法按期偿债的流动性风险。

措施：发行人制定详细的偿债计划与方案，在大额债务到期前留着资金头寸，确保按期偿还债务。

三、政策风险

(一)宏观政策风险

发行人作为福州市城市基础设施建设投融资主体，城市公共基础设施建设行业的上下游产业与国家宏观调控政策具有高度的相关性，导致公共基础设施建设行业在市场需求和成本方面存在诸多的不确定性。发行人对市政基础工程的开发、建设属于政府通过市场化途径购买的服务，受地方政府财政预算及投资规模的影响，政策稳定性较低，较大依赖政府的政策导向。

措施：针对宏观政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注所在行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能出现的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

(二)产业政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响公司的经营活动，公司主要从事的市政基础设施建设、片区综合改造与开发、工程施工及房地产开发与销售等业务均面临较大的行业政策风险，经营业绩可能受到国家政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，中央政府和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。

发行人目前拥有一定的土地资产，国家和地方政府的土地调控政策将影响土地出让市场，使公司获得土地出让资金返还的期限延长，发行人面临土地政策调整的风险。上述宏观政策方面的调整可能会影响公司的经营活动，不排除在一定的时期内对公司的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

措施：针对未来可能出现的产业政策变动风险，发行人将密切关注国家产业政策动向，与主管部门保持紧密联系，加强信息收集与研究，对可能出现的产业政策风险予以充分揭示和考虑，早作准备、积极应对、妥善处理。同时，发行人还将充分利用现有优惠政策，提高管理和运营效率，推进市场化运作进程，强化公司可持续发展能力，尽量降低产业政策变动风险对公司经营和盈利造成的不利影响。

(三)银行信贷政策收紧的风险

2010年6月国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发[2010]19号)，要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。预计未来商业银行对地方政府融资平台的信贷管理会更加谨慎，因此公司的融资难度会上升，可能会对公司未来经营和财务状况产生一定的影响。

措施：截至2020年6月末，发行人共获得各银行授信总额898.19亿元，其中已使用授信额度390.70亿元，未使用额度507.49亿元。发行人将继续维持自身的信用，保持间接融资渠道的畅通。此外，发行人将进一步拓宽直接融资渠道，包括发行企业债券、公司债、中票等品种为企业发展筹集资金，减少对银行信贷的依赖。同时发行人将增强自身的盈利能力，保证企业盈余对未来发展的支撑。

第十五条 信用评级

一、本期债券信用评级

经联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人长期主体信用级别为AAA，评级展望为稳定。主要评级观点如下：

(一)评级结论

福州城市建设投资集团有限公司(以下简称“公司”)是福建省福州市国有大型投资集团之一，主要负责福州市区内的基础设施建设、片区综合改造及保障房建设业务。近年来，公司的外部经营环境良好，公司资产、所有者权益规模持续增长，营业收入不断提高，并持续得到福州市政府的大力支持。联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)也关注到公司资产流动性较弱，外部融资压力大、存在较大的短期偿债压力等给公司信用水平带来的不利影响。

本期债券设置分期偿还条款，可有效降低本期债券的集中偿付压力。未来，公司将继续推进片区综合改造业务和市政代建业务，同时开展施工、房地产开发、建材生产和销售、物业管理等业务，公司的经营规模和盈利能力有望进一步提升。联合资信对公司评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为本期债券到期不能偿还的风险极低。

(二)优势

1.公司的外部经营环境良好。近年来，福州市经济稳步发展，公司发展的外部环境良好。2017－2019年，福州市分别实现地区生产总值7104.02亿元、7856.81亿元和9392.30亿元；一般公共预算收入634.16亿元、680.38亿元和668.08亿元。

2.政府支持力度大。公司是福州市大型国有投资集团之一，负责福州市区内的基础设施建设、片区综合改造及保障房建设业务，持续得到政府在资金注入等方面的支持。

3.近年来，公司资产、所有者权益规模持续增长，营业收入不断提高。

4.本期债券设置分期偿还条款，有效降低了本期债券的集中偿付压力。

(三)关注

1.资产流动性较弱。公司资产中代建市政工程和片区综合开发支出规模大、占比高，片区综合改造项目结转受城市规划和未来土地拍卖计划影响较大，整体流动性较弱。

2.外部融资压力大。近年来，公司整体项目建设支出规模较大，2017－2019年，公司经营活动现金流持续净流出，分别为-14.77亿元、-49.90亿元和-59.68亿元。此外，考虑到公司在建和拟建项目尚需投资规模大，公司外部融资压力大。

3.有息债务规模持续上升，存在较大短期偿债压力。2017－2019年底，公司有息债务规模分别为430.52亿元、447.13亿元和540.75亿元，截至2019年底，公司短期债务153.26亿元，同期末现金短期债务比为0.41倍。

(四)跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

福州城市建设投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后2个月内发布跟踪评级报告。

福州城市建设投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对福州城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，福州城市建设投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注福州城市建设投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现福州城市建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对福州城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如福州城市建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对福州城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与福州城市建设投资集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

二、发行人信用评级情况

发行人自2013年成立以来，经联合资信评估股份有限公司综合评定，首次主体评级级别为AA+，2016年1月，主体评级级别调高至AAA。

发行人主体评级调整的原因如下：

2015年9月，国家设立福州新区，为满足发展需要，福州市政府将全力推进福州新区基础设施建设。作为福州的城市基础设施建设主体之一，2016年，公司片区开发储备规模将显著扩大，公司的经营规模和盈利能力有望进一步提升。

1、公司所属区域经济情况及财政实力稳步增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

2、公司作为福州市投资集团之一，获得政府在业务、资金等方面的支持。

3、未来随着片区综合改造业务规模的扩大，公司盈利能力有望得到进一步提升。

三、发行人银行授信情况

发行人与国内多家商业银行建立了良好的长期合作关系。截至2020年6月末，发行人共获得各银行授信总额898.19亿元，其中已使用授信额度390.70亿元，未使用额度507.49亿元。

四、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心出具的关于发行人的《企业信用报告》，截至2019年末，发行人信用记录良好，不存在不良和违约负债。

第十六条 法律意见

发行人聘请了福建世好律师事务所作为本期债券发行工作的律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)法律意见书》，认为：

一、发行人内部已依法定程序做出批准申请发行本期债券的决议。根据有关法律、法规及发行人章程等规定，上述决议的内容合法有效。本期债券发行已获得国家发改委核准。

二、发行人具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续。

三、发行人与债券发行有关的实质条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

四、发行人的设立符合法律、法规和规范性文件的规定并取得了有权部门的批准，未发现引致发行人设立行为存在潜在纠纷的情况。福州市国资委具备法律、法规规定的担任发行人股东相应的资格和能力。发行人的股东已投入公司的注册资产办理了国有产权变更登记及验资手续，产权关系清晰，未发现权属纠纷。

五、发行人与出资股东及其他关联方在业务、资产、人员、机构、财务等方面均各自独立。同时，不存在出资人及其他关联方违约占用发行人资金、资产或违规干预发行人业务开展及资金使用的情况。发行人具备面向市场自主经营的能力。

六、发行人不存在持续经营的法律障碍，资信状况良好。

七、发行人不存在对本期债券发行构成法律障碍的关联交易、同业竞争。

八、发行人主要财产的取得合法、合规，不存在产权纠纷。

九、发行人已就自身重大债权债务、对外担保情况、受限资产情况、经营性和非经营性的应收账款情况等做了相应的披露，资金拆借、往来账款履行了必要的决策程序，不存在直接影响本期债券发行的重大合同纠纷或侵权之债。

十、发行人不存在直接影响本期债券发行的合并、分立以及重大资产收购、出售或重大资产重组计划

十一、根据发行人提供的材料及说明并经本所律师核查，福州新区集团股权无偿划转对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不会构成重大不利影响。

十二、发行人的税种、税率及享受的财政补贴合法合规，近三年均守法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十三、发行人生产经营活动期间遵守相关环保要求，未出现因违法遭受环境保护部门重大行政处罚的情形。

十四、发行人前次债券的募集资金的使用与其发行的募集说明书披露一致，不存在擅自改变募集资金用途而未做纠正的情形，符合相关法律法规及规范性文件的规定。

本期债券的募集资金的发行额度和投向符合国家发改委核准的募集资金用途。根据发行人提供的材料并经本所律师查询财政部政府和社会资本合作中心官网，上述PPP项目已纳入财政部政府和社会资本合作中心PPP项目库，本期债券募投项目已依法取得现阶段有关审批、核准或备案文件，未发现项目合规性文件缺失的情况，相关项目要素详见《募集说明书》“第十二条募集资金用途”。

十五、发行人及其出资人、高管层不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十六、本次募集债券的《募集说明书》的编制符合《证券法》、《债券管理通知》等相关规定，内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十七、《募集资金监管协议》、《偿债基金专项账户监管协议》、《债权代理人协议》、《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示，内容符合债券发行的相关法律、法规及规范性文件的规定，已合法成立，具备法律效力。

十八、参与本次发行的前述中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十九、需要说明的其他问题

(一)本期债券的发行备案说明

根据发行人提供的说明并经必要核查，发行人具备申请发行本期债券的主体资格，近三年无重大违法违规行为，无重大诉讼、仲裁和行政处罚的情形；发行人企业规模达到国家规定标准，符合国家发改委关于发行企业债券的各项指标要求；发行人不存在正在进行的重大资产置换、股权、债务重组等公司架构变化的情形。由于自然年度的变更，本期债券名称变更为“2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)”，本期债券年份变更不影响所有相关已签署材料的法律效力。本期债券发行规模10亿元；本期债券的募集资金的发行额度和投向符合国家发改委核准的补充营运资金规模和募集资金用途；本期债券发行方案符合国家发改委核准文件的相关要求，未发生变更。

(二)重大期后事项

根据《募集说明书》及发行人提供的说明并经本所律师核查，发行人自取得《国家发展改革委关于福建省福州城市建设投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》(发改企业债券〔2019〕30号)之日起至本法律意见书出具之日，不存在重大事项，没有发生影响发行人本期债券重大影响的应予披露的事项。

(三)发行人发行条件合法合规

根据《募集说明书》及发行人提供的说明并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人申请发行本期债券符合《债券条例》、《债券管理通知》所规定的各项实质性条件，发行人本期债券发行条件持续合法合规。

综上所述，律师认为：发行人不存在违法违规的行为，发行人《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当。发行人申请发行本期债券，符合法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行的主体资格和实质条件。本次发行已取得必要的内外部批准程序。

第十七条 投资者保护

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

一、债权代理人的权利、职责和义务

(一)债权代理人有权依据本协议的规定获得债权代理报酬。

(二)债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

(三)债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务。

(四)债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

(五)发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(六)债权代理人应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

(七)债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

(八)债权代理人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管机关依法要求之外，不得向任何第三方泄漏。

(九)在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

(十)债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

(十一)债权代理人应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

(十二)债权代理人应遵守本协议、募集说明书规定的债权代理人应当履行的其他义务。

二、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

(一)享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

(二)了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

(三)根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；

(四)根据法律法规的规定、《资金账户开立和监管协议》的约定监督资金账户监管人；

(五)审议债权持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

(六)审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；

(七)决定变更或解聘债权代理人或资金账户监管人；

(八)修改《债券持有人会议规则》；

(九)对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

(十)授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

(十一)享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

三、债券持有人会议的召集

(一)债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前30日，并不得晚于会议召开日期之前15日：

1、发行人以书面方式向债权代理人提出变更《募集说明书》约定的要求，并提供明确的议案的；

2、在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；

3、发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

4、单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

(二)债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券10％以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

(三)债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

(四)债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。

(五)债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前10日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前3日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

(六)召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供(发行人承担合理的场租费用，若有)。

四、议案、委托及授权事项

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

(二)单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知(包括增加临时提案的补充通知)中未列明的提案，或不符合本节第(一)条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

(三)债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权(债权代理人亦为债券持有人者除外)。

(四)债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人(或其法定代表人、负责人)依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。

(五)债券持有人出具的委托代理出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

(1)代理人的姓名；

(2)是否具有表决权；

(3)分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4)投票代理委托书签发日期和有效期限；

(5)委托人签字或盖章。

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

五、债券持有人会议的召开

(一)债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

(二)债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或债券持有人代理人)担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人(或其代理人)担任会议主席并主持会议。

(三)会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定休会及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

六、表决、决议及会议记录

(一)向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理投票表决。每一张债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。

(二)债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人(或债券持有人代理人)、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

(三)会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

(四)会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

(五)债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上(不含本数)通过方能生效。

(六)债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人(包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人)，对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

(七)债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决；

(八)债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

三、发行人主体资格和实质条件持续合法合规情况

截止本募集说明书出具之日，发行人本期债券发行条件符合法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行主体资格和实质条件，且依法有效存续。

四、期后重大事项

发行人自取得债券发行批复之日起至本说明书出具之日，没有发生影响本次债券发行及对投资者做出投资决策有重大影响的期后事项。

第十九条 备查文件

一、文件清单

(一)国家发展和改革委员会对本次债券公开发行的核准文件；

(二)《2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》；

(三)《2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要》；

(四)发行人经审计的2017年至2019年财务报告；

(五)发行人未经审计的2020年1-9月财务数据；

(六)联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

(七)福建世好律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

(八)《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；

(九)《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；

(十)《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金监管协议》；

(十一)《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》。

二、查阅地点、方式及联系人

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、福州城市建设投资集团有限公司
联系地址：福州市台江区台江路15号城投大厦17楼
联系人：叶发强
联系电话：0591-83050750　传真：0591-83050755　邮政编码：350000

2、国开证券股份有限公司
联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号
项目负责人：宋磊、周天　联系人：韩超、陈孜、刘立强
联系电话：010-88300838　传真：010-88300837　邮政编码：100037

(二)投资者也可以在本期债券发行期内到下列网站查阅本期债券《募集说明书》及《募集说明书摘要》全文：

1、国家发展和改革委员会　www.ndrc.gov.cn
2、中国债券信息网　www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》及《2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附件一：2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	国开证券股份有限公司▲	固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号6层	李响	010-88300578
2	民生证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市建国门内大街28号民生金融中心A座F16	贺昕承	0755-82505053