

**福建福晟集团有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**(2018年)**

二〇一九年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

1、报告期末，公司的有息负债金额为**296.95**亿元，较上一年末增幅较大，随着发行人业务规模的发展和扩大，有息负债规模增幅较大；报告期末，发行人的资产负债率为**75.53%**，受房地产行业高财务杠杆转嫁、建设施工回款周期较长等经营特征影响，建筑行业公司的资产负债率普遍较高，较高的有息负债金额及负债率水平将会对公司的偿债能力带来一定风险。

2、报告期末，公司的其他应收款账面价值为**582,110.71**万元。其中，公司的其他应收款主要由应收关联方往来款构成。公司其他应收款对手方主要由公司实际控制人控制的关联公司组成，产生坏账的可能性较小，但未来一旦外部形势发生变化，造成公司其他应收款无法正常回收，将对公司正常业务经营和现金流入产生不利影响。同时，公司其他应收款项长期较大额存在势必会影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成较大的压力。

3、报告期末，公司对外担保余额**219,406**万元，金额较高。如果被担保方因经营不善等原因导致无力偿还债务，将导致公司的担保责任无法解除，公司将因承担连带担保责任而面临代偿风险。

## 目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、 公司基本信息	8
二、 信息披露事务负责人	8
三、 信息披露网址及置备地	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	9
六、 中介机构情况	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	13
三、 报告期内资信评级情况	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	16
五、 偿债计划	18
六、 专项偿债账户设置情况	18
七、 报告期内持有人会议召开情况	19
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	19
第三节 业务经营和公司治理情况	20
一、 公司业务和经营情况	20
二、 投资状况	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	23
四、 公司治理情况	23
五、 非经营性往来占款或资金拆借	23
第四节 财务情况	25
一、 财务报告审计情况	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	26
三、 合并报表范围调整	26
四、 主要会计数据和财务指标	30
五、 资产情况	32
六、 负债情况	36
七、 利润及其他损益来源情况	39
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	39
九、 对外担保情况	40
第五节 重大事项	40
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	40
二、 关于破产相关事项	40
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	40
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	40
五、 其他重大事项的信息披露情况	40
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	41
一、 发行人为可交换债券发行人	41
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	41
三、 发行人为绿色公司债券发行人	41

四、发行人为永续期公司债券发行人 .....	41
五、其他特定品种债券事项 .....	41
第七节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	41
第八节 备查文件目录 .....	43
财务报表 .....	45
附件一： 发行人财务报表 .....	45
担保人财务报表 .....	58

## 释义

福建福晟、发行人、公司、本集团或本公司	指	福建福晟集团有限公司
福晟集团、股东	指	福晟集团有限公司
本报告、年度报告	指	本公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《福建福晟集团有限公司公司债券年度报告（2018年）》
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的募集说明书
董事	指	福建福晟集团有限公司董事
监事	指	福建福晟集团有限公司监事
本次债券	指	经证监会“证监许可（2018）1470号”文核准，福建福晟集团有限公司面向合格机构投资者公开发行总额不超过人民币45亿元（含45亿元）的公司债券
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中泰证券、牵头主承销商、债券受托管理人	指	中泰证券股份有限公司
招商证券、联席主承销商	指	招商证券股份有限公司
东兴证券、联席主承销商	指	东兴证券股份有限公司
主承销商	指	中泰证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
评级机构、资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
审计机构、会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
《债券受托管理协议》	指	《福建福晟集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）关于福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券之债券受托管理协议》、《福建福晟集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）签订的福建福晟集团有限公司公开发行2018年公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券债券持有人会议规则》、《福建福晟集团有限公司公开发行2018年公司债券债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2018年度
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）

法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

本年度报告中，部分合计数与各分项数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是因四舍五入造成的。

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	福建福晟集团有限公司
中文简称	福建福晟集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	潘伟明
注册地址	福建省福州市 晋安区王庄街道讲堂路 2 号福晟·钱隆大第 9#楼 27 层 07 办公
办公地址	福建省福州市 台江区振武路 70 号钱隆广场
办公地址的邮政编码	350000
公司网址	<a href="http://www.fushenggroup.com.cn">http://www.fushenggroup.com.cn</a>
电子信箱	<a href="mailto:yc.guo@fushenggroup.com.cn">yc.guo@fushenggroup.com.cn</a>

### 二、信息披露事务负责人

姓名	郭阳春
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、副总裁、财务总监
联系地址	福建省福州市台江区振武路 70 号钱隆广场
电话	0591-87830276
传真	0591-87878372
电子信箱	<a href="mailto:yc.guo@fushenggroup.com.cn">yc.guo@fushenggroup.com.cn</a>

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
年度报告备置地	福建省福州市台江区振武路 70 号钱隆广场 49 层



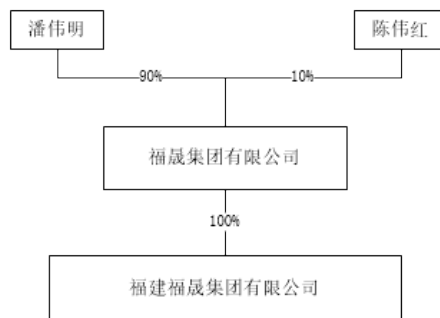
**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

报告期末控股股东名称：福晟集团有限公司

报告期末实际控制人名称：潘伟明

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

适用 不适用

**（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况**

适用 不适用

**五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

发生变更 未发生变更

**六、中介机构情况****（一）出具审计报告的会计师事务所**

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	福州市鼓楼区五四路 118 号三盛国际中心东塔 9 楼
签字会计师姓名	陈家作、阮朝宏

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	143899、155090、155205、155356
债券简称	18 福晟 02、18 福晟 03、19 福晟 01、19 福晟 02
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	济南市市中区经七路 86 号
联系人	陈雅婷、唐伟杰、杨舒然
联系电话	010-59013955

**（三）资信评级机构**

债券代码	143899、155090、155205、155356
------	-----------------------------

债券简称	18 福晟 02、18 福晟 03、19 福晟 01、19 福晟 02
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

#### （四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
143899、155090、155205、155356	会计师事务所	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2019年3月20日	原中介机构执业团队并入新中介机构	本次审计机构的变更经公司财务总监批准通过，不会对投资者的利益产生重大不利影响

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：元 币种：人民币

1、债券代码	143899
2、债券简称	18 福晟 02
3、债券名称	福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种二
4、发行日	2018 年 11 月 19 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2021 年 11 月 19 日
8、债券余额	1,000,000,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.90
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具之日，“18 福晟 02”尚未到付息日及兑付日
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司有权决定是否在“18 福晟 02”存续期的第 2 年末调整后续期限的票面利率，截至本年度报告出具之日，“18 福晟 02”尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触	若公司发出关于是否调整“18 福晟 02”票面利率及调

发及执行情况	整幅度的公告后，投资者有权选择在第2个计息年度付息日将其持有的债券按票面金额全部或部分回售给公司，截至本年度报告出具之日，“18福晟02”尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155090
2、债券简称	18福晟03
3、债券名称	福建福晟集团有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）
4、发行日	2018年12月17日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年12月17日
7、到期日	2021年12月17日
8、债券余额	1,500,000,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.90
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具之日，“18福晟03”尚未到付息日及兑付日
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司有权决定是否在“18福晟03”存续期的第2年末调整后续期限的票面利率，截至本年度报告出具之日，“18福晟03”尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	若公司发出关于是否调整“18福晟03”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第2个计息年度付息日将其持有的债券按票面金额全部或部分回售给公司，截至本年度报告出具之日，“18福晟03”尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155205
2、债券简称	19福晟01
3、债券名称	福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）
4、发行日	2019年3月18日

5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年3月18日
7、到期日	2022年3月18日
8、债券余额	1,000,000,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.8
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具之日，“19福晟01”尚未到付息日及兑付日
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司有权决定是否在“19福晟01”存续期的第2年末调整后续期限的票面利率，截至本年度报告出具之日，“19福晟01”尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	若公司发出关于是否调整“19福晟01”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第2个计息年度付息日将其持有的债券按票面金额全部或部分回售给公司，截至本年度报告出具之日，“19福晟01”尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155356
2、债券简称	19福晟02
3、债券名称	福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）
4、发行日	2019年4月22日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022年4月22日
8、债券余额	1,000,000,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.80
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具之日，“19福晟02”尚未到付息日及兑付日
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

## 二、募集资金使用情况

单位：元 币种：人民币

债券代码：143899

债券简称	18福晟02
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，18福晟02现有1个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：上海银行股份有限公司浦西支行 银行账号：03003742775 账户名称：福建福晟集团有限公司 截至报告期末，该募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	1,000,000,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“18福晟02”发行总额为10亿元，扣除发行费用后的募集资金净额为9.94亿元。截至2018年末，“18福晟02”的募集资金使用符合募集说明书约定的用款范围，实际使用金额9.94亿元，1.56亿元已用于偿还子公司福建六建集团有限公司银行借款，剩余部分已用于支付建筑业务和贸易业务的采购款，募集资金已全部使用完毕。公司严格按照《资金监管协议》的约定使用募集资金，向监管银行提供符合募集资金用途的相关证明材料、用款凭证，并对上述材料的真实性负责。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：元 币种：人民币

债券代码：155090

债券简称	18福晟03
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，18福晟03现有1个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：中国建设银行福州市六一支行 银行账号：35050161620700001158 账户名称：福建福晟集团有限公司 截至报告期末，该募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	1,500,000,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况	“18福晟03”发行总额为150,000.00万元，扣除发

及履行的程序	行费用后的募集资金净额为 <b>149,415.00</b> 万元。截至 <b>2018</b> 年末，“ <b>18 福晟 03</b> ”的募集资金使用符合募集说明书约定的用款范围，实际使用金额 <b>149,415.00</b> 万元， <b>6,670.35</b> 万元已用于偿还银行借款，剩余部分已用于支付建筑业务和贸易业务的采购款，募集资金已全部使用完毕。公司严格按照《资金监管协议》的约定使用募集资金，向监管银行提供符合募集资金用途的相关证明材料、用款凭证，并对上述材料的真实性负责。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：元 币种：人民币

债券代码：155205

债券简称	<b>19 福晟 01</b>
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末， <b>19 福晟 01</b> 现有 <b>1</b> 个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：中国建设银行福州市六一支行 银行账号： <b>35050161620700001158</b> 账户名称：福建福晟集团有限公司 截至报告期末，该募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	<b>1,000,000,000.00</b>
募集资金期末余额	<b>0.00</b>
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“ <b>19 福晟 01</b> ”发行总额为 <b>100,000.00</b> 万元，扣除发行费用后的募集资金净额为 <b>99,700.00</b> 万元。截至本报告出具日，“ <b>19 福晟 01</b> ”的募集资金使用符合募集说明书约定的用款范围，实际使用金额 <b>99,700.00</b> 万元， <b>10,700.00</b> 万元已用于偿还银行借款，剩余部分已用于支付建筑业务和贸易业务的采购款，募集资金已全部使用完毕。公司严格按照《资金监管协议》的约定使用募集资金，向监管银行提供符合募集资金用途的相关证明材料、用款凭证，并对上述材料的真实性负责。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：元 币种：人民币

债券代码：155356

债券简称	<b>19 福晟 02</b>
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末， <b>19 福晟 02</b> 现有 <b>1</b> 个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：中国工行福州东街口支行 银行账号： <b>1402211619600006882</b> 账户名称：福建福晟集团有限公司

	截至报告期末，该募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	1,000,000,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“19福晟02”发行总额为100,000.00万元，扣除发行费用后的募集资金净额为99,700.00万元。截至本报告出具日，“19福晟02”的募集资金使用符合募集说明书约定的用款范围，实际使用金额99,700.00万元，用于支付建筑业务和贸易业务的采购款，募集资金已全部使用完毕。公司严格按照《资金监管协议》的约定使用募集资金，向监管银行提供符合募集资金用途的相关用款凭证，并对上述材料的真实性负责。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	143899
债券简称	18福晟02
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年10月17日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿债环境持续优化，市场竞争力很强，具有很强的财富创造能力，偿债能力很强。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	155090
债券简称	18福晟03
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年12月4日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿债环境持续优化，市场竞争力很强，具有很强的财富创造能力，偿债能力很强。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	155205
债券简称	19 福晟 01
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年3月1日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿债环境持续优化，市场竞争力很强，具有很强的财富创造能力，偿债能力很强。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	155356
债券简称	19 福晟 02
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年4月10日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿债环境持续优化，市场竞争力很强，具有很强的财富创造能力，偿债能力很强。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

## （二） 主体评级差异

适用 不适用

## 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末增信机制情况

#### 1. 保证担保

##### 1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用



## 2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

## 2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

## 3. 其他方式增信

□适用 √不适用

## (三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：143899

债券简称	18福晟02
其他偿债保障措施概述	公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格按照《募集说明书》中约定的偿债保障措施开展相关工作
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	公司已在《募集说明书》中就上述其他偿债保障措施做出了相关承诺，并按照承诺的偿债保障措施开展相关工作

债券代码：155090

债券简称	18福晟03
其他偿债保障措施概述	公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格按照《募集说明书》中约定的偿债保障措施开展相关工作
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	公司已在《募集说明书》中就上述其他偿债保障措施做出了相关承诺，并按照承诺的偿债保障措施开展相关工作

债券代码：155205

债券简称	19福晟01
其他偿债保障措施概述	公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确

	保债券安全付息、兑付的保障措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格按照《募集说明书》中约定的偿债保障措施开展相关工作
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	公司已在《募集说明书》中就上述其他偿债保障措施做出了相关承诺，并按照承诺的偿债保障措施开展相关工作

## 债券代码：155356

债券简称	19 福晟 02
其他偿债保障措施概述	公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格按照《募集说明书》中约定的偿债保障措施开展相关工作
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	公司已在《募集说明书》中就上述其他偿债保障措施做出了相关承诺，并按照承诺的偿债保障措施开展相关工作

## 五、偿债计划

## （一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

## （二）截至报告期末偿债计划情况

□适用 √不适用

## 六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

## 债券代码：143899

债券简称	18 福晟 02
账户资金的提取情况	截至本年度报告出具日，“18 福晟 02”尚未到兑付日及付息日
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	截至本年度报告出具日，“18 福晟 02”的专项账户按照《募集说明书》的相关约定进行运作

## 债券代码：155090

债券简称	18 福晟 03
账户资金的提取情况	截至本年度报告出具日，“18 福晟 03”尚未到兑付日及付

	息日
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	截至本年度报告出具日，“18福晟03”的专项账户按照《募集说明书》的相关约定进行运作

## 债券代码：155205

债券简称	19福晟01
账户资金的提取情况	截至本年度报告出具日，“19福晟01”尚未到兑付日及付息日
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	截至本年度报告出具日，“19福晟01”的专项账户按照《募集说明书》的相关约定进行运作

## 债券代码：155356

债券简称	19福晟02
账户资金的提取情况	截至本年度报告出具日，“19福晟02”尚未到兑付日及付息日
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	截至本年度报告出具日，“19福晟02”的专项账户按照《募集说明书》的相关约定进行运作

## 七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

## 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	143899、155090、155205、155356
债券简称	18福晟02、18福晟03、19福晟01、19福晟02
债券受托管理人名称	中泰证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期内，中泰证券股份有限公司于2018年12月26日向上海证券交易所披露了《中泰证券股份有限公司关于福建福晟集团有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）、福建福晟集团有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）重大事项受托管理临时事务报告》，就截至2018年11月30日，公司的累计新增借款超过上年末净资产20%的事项进行了公告
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

公司以建筑施工和房地产开发为主营业务，建筑施工业务以商品房建设、保障房建设和公共基础设施建设等为主，项目主要位于福建、河南、江苏、江西、四川、湖南、天津和陕西等省；房地产开发以住宅地产开发为主，项目主要集中于福州、漳州、郑州、中山、天津、淮安等城市。

公司的建筑业务由全资子公司福建六建福建六建集团有限公司负责（以下简称“福建六建”），福建六建总部负责对全年业务进行统筹规划并负责拟承接项目的招投标、合同签署、材料采购、集团资金安排和归集收付；下属区域分公司则为福建六建在各主要业务聚集地的管理公司，主要负责分公司所在地及周边城市区域业务拓展、客户维护，当地施工人员招募、分包商管理以及施工现场管理，无独立融资、采购、招标权利；总部从相关职能部门调取业务员组成项目小组，驻派各分公司的施工地点，负责技术指导、安全保障、质量控制以及项目验收。以上模式一方面便于集团合理统筹资金使用保障资金安全，一方面便于当地分公司对项目运行的效率和质量进行管理。

经过长期战略思考研究，结合公司发展战略及国家发展新思路，综合分析人口、经济、产业、政策等因素，公司对房地产业务确定了“H+4”的布局战略，即以粤港澳大湾区、杭州湾大湾区、海西城市群，三大城市群组成“H”图样，另外加上郑州、长沙、武汉、天津4个重点城市。

公司继续坚持以建筑和地产为核心业务板块，发挥建筑与地产上下游产业轮动优势，不断做大做强做深，并围绕核心业务，拓展完善上下游产业链条，最终将公司发展成为拥有建筑、地产两大核心业务，辅以设计、贸易、园林、装饰、物业等板块的综合性集团企业。

##### （二）经营情况分析

##### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发	83.10	51.67	37.82	20.68	79.89	55.32	30.76	27.60
工程施工	220.37	203.69	7.57	54.83	193.72	177.42	8.41	66.92
批发贸易	96.31	96.22	0.08	23.96	13.48	13.22	1.94	4.66
房租收入	1.02	0.24	76.49	0.25	0.48	0.31	35.98	0.17
物业服务	0.55	0.57	-3.04	0.14	0.70	0.62	11.05	0.24
主营业务-其他	0.00	0.00	-	-	0.42	0.30	27.49	0.14
其他业务	0.54	0.25	52.48	0.13	0.76	0.71	6.51	0.26
合计	401.88	352.64	12.25	100.00	289.46	247.91	14.35	100.00

##### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或服务	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产开发	83.10	51.67	37.82	4.02	-6.59	22.97
工程施工	220.37	203.69	7.57	13.76	14.81	-10.02
批发贸易	96.31	96.22	0.08	614.23	627.73	-95.62
房租收入	1.02	0.24	76.49	110.00	-22.87	112.57
物业服务	0.55	0.57	-3.04	-21.43	-8.99	-127.55
主营业务-其他	0.00	0.00	-	-100.00	-100.00	-100.00
其他业务	0.54	0.25	52.48	-29.85	-64.34	706.22
合计	401.88	352.64	12.25	38.84	42.25	-14.64

不适用的理由：无。

## 3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

（1）2018年度，公司的批发贸易业务收入、成本及毛利率均变动超过30%以上，主要系公司贸易规模逐步扩大，以期与建筑、地产板块业务联动，培育新的业务模块所致；

（2）2018年度，公司房租业务收入及毛利率均变动超过30%以上，主要系随着商业地产及写字楼的逐步运营，租金规模逐步加大所致。

（3）2018年度，公司其他业务主要由委贷收入、电费转售收入等构成，公司其他业务成本及毛利率变动超过30%以上，主要系本期委贷收入的毛利率高所致。

## （三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额441,565.25万元，占年度销售总额10.99%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0.00万元，占年度销售总额0.00%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额475,003.74万元，占年度采购总额13.47%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0.00万元，占年度采购总额0.00%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额30%的

适用 不适用

其他说明

无

## （四）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入30%的

是 否

## （五） 公司未来展望

### 1、建筑板块方面

秉承“规范经营、稳健发展、执着追求、勇于创新”的经营方针，做大做强做优建筑主业。

（1）完善企业服务功能，提高企业服务意识，结合集团优势，为业主提供全方位配套服务。为集团创品牌，争口碑，以优质的服务占领更多的市场份额；

（2）巩固业务核心区域板块，健全分公司组织机构，完善分公司授权机制，充实管理力量，提升区域分公司的管控水平和经营能力；

（3）重点巩固并发展信誉好、实力雄厚的经营战略合作伙伴和大型企业集团，通过与核心客户的深化合作，以及战略联盟的合作进一步拓展企业发展空间；

（4）改进并优化项目管理办法，紧抓项目“时间、成本、质量”三要素，实现项目管理的精细化；

（5）开展创新经营业务，参与公建房、保障性住房、城市综合管网等国家重点扶持项目建设。积极尝试 BT、BOT 模式项目建设，实现传统业务和创新业务的双向发展和共同进步；

（6）资质战略：坚持资质战略，努力打造成一家具有核心竞争力的工程总承包企业。目前房屋建筑施工总承包特级资质；力争申报市政公用工程施工总承包特级资质。

### 2、地产板块方面

#### （1）城市布局“H+4”，聚焦深耕

公司经过长期战略思考和发展，追随国家发展新思路，综合分析人口、经济、产业、政策等因素，确定了“H+4”的城市深耕布局战略，即以粤港澳大湾区、杭州湾大湾区、海西城市群，三大城市群组成“H”图样，另外加上郑州、长沙、武汉、天津 4 个重点城市。公司将在“H+4”的战略区域不断聚焦，深耕发展。

#### （2）“二八”定律，结构设计合理

产品业态占比：住宅不低于 80%，商业不高于 20%，商业主要以写字楼为主，城市核心地段的地铁盖上物；

区域划分占比：一、二线城市土地储备不低于 80%，三、四线城市土地储备不高于 20%，集团项目整体满足高周转、快回笼的战略需求；

拿地方式占比：80%以上为并购项目，20%以下为招拍挂项目，确保项目拿地成本低、周转快、利润高。

#### （3）“3691”原则，高周转快速回笼资金

即获取项目后，3 个月内要开工，6 个月内要开盘，9 个月内要封顶，1 年要现金流平衡。3 个月内开工，要求设计开发部门协调统一，迅速取得项目四证；6 个月内开盘，要求建设单位快速施工达到预售节点，营销部门高效宣传，提前及时储备客户；9 个月封顶要求建设部门高效高质地完成工程建设；1 年要现金流平衡，确保项目快速回笼资金。

## 二、投资状况

### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

### 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

### 四、公司治理情况

#### （一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

##### 1、业务独立

公司拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

##### 2、资产完整

公司资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

##### 3、人员独立

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

##### 4、财务独立

公司实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

##### 5、机构独立

公司法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

#### （二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

#### （三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

#### （四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

### 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

#### 1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

其他应收款中与公司主营业务相关的往来款项划分为经营性往来款，与公司主营业务无关的往来款划分为非经营性往来款。

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是。

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：234,424.16万元，占合并口径净资产的比例（%）：11.74%，是否超过合并口径净资产的10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
钱隆投资有限公司	是	68,112.46	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福建粤商投资有限公司	是	60,064.06	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福建嘉禾丰投资有限公司	是	30,000.00	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福晟集团有限公司	是	22,468.19	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福州福晟集团有限公司	是	16,050.00	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
广州云星房地产开发集团有限公司	是	6,770.58	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
郑州伟宏置业有限公司	否	6,000.00	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
华隆建筑开发有限公司	否	5,240.20	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福州瑞丰联投资有限公司	是	4,383.97	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
四川大坚装饰工程有限公司	否	4,240.03	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福州中诚昶信投资有限公司	否	2,543.15	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福建联丰投资有限公司	是	1,567.07	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福建隆昌塑钢制品有限公司	否	1,390.43	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福建翔元工程建设有限公司	否	1,001.91	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回



占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
万达商业管理有限公司	否	1,000.00	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
河南新合鑫商业运营管理股份有限公司	否	1,000.00	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
北京中书投资控股有限公司	否	1,000.00	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
深圳市福晟钱隆大第投资合伙企业（有限合伙）	是	837.86	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
惠州市源东国际集团有限公司	否	528.21	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
银隆国际控股集团有限公司	否	111.74	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
深圳市福晟兴城房地产开发有限公司	否	107.30	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
福建大华瑞晟混凝土构件有限公司	是	7.00	否	资金往来款	预计于2019年2023年陆续收回
合计	—	234,424.16	—	—	—

#### 4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

上述与关联方的主要资金往来已履行内部审批程序，符合公司内部资金管理及支付审批制度等规定，不存在资金被关联方违规占用的情况。

本次债券存续期内，公司承诺将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将履行如下决策机制及信息披露义务：发行人发生的非经营性往来占款或资金拆借行为，经营层应就单笔事项的具体方案进行研究，遵循公司相关制度，对于需要经董事会或股东审批的事项均需上报执行相关决策程序后方可实施，并与相关拆借单位签署借款合同。同时，公司将严格按照本次债券募集说明书中信息披露的约定、法律法规及监管部门信息披露要求等及时、准确、完整地披露将影响债券还本付息，对投资者具有重大影响的新增的非经营性往来占款或资金拆借事项。

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

## 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

### 1、会计政策变更：

#### ① 财务报表格式变更

财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本集团根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本集团合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

#### ② 个人所得税手续费返还

财政部于2018年9月发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。

根据上述要求，本集团调整本期的项目列报方式，可比期间无相关影响。

### 2、本报告期内公司不存在会计估计变更或重大会计差错更正。

## 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

√适用 □不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

□适用 √不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
佛山福晟智海投资有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 27,989.47 元 净利润-2,010.53 元	增加	设立
佛山丽舍企业管理有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 361,834,786.70	增加	非同一控制企业合

		元 净利润-660,800.64元		并
福建福晟钱隆园林投资有限公司	投资管理	营业收入 0.00元 总资产 7,976.62元 净利润-2,523.38元	增加	设立
上海秉厚贸易有限公司	贸易业务	营业收入 0.00元 总资产 1,146.06元 净利润-353.94元	增加	设立
上海福晟钱隆投资管理有限公司	投资管理	营业收入 0.00元 总资产 2,456,620.83元 净利润-8,273,246.22元	增加	非同一控制企业合并
上海福晟商业管理有限公司	商业管理	营业收入 0.00元 总资产 609.96元 净利润-790.04元	增加	设立
深圳市兴兆投资有限公司	投资管理	营业收入 0.00元 总资产 4,347,357,252.37元 净利润-310,082.20元	增加	非同一控制企业合并
郑州福鸿晟实业有限公司	批发与零售	营业收入 0.00元 总资产 3,900.95元 净利润-1,099.05元	增加	设立
郑州福睿晟实业有限公司	批发与零售	营业收入 0.00元 总资产 901.11元 净利润-1,098.89元	增加	设立
郑州福玮晟实业有限公司	批发与零售	营业收入 0.00元 总资产 9,712,981.98元 净利润-342,073.10元	增加	设立
郑州晟鼎源置业有限公司	房地产开发	营业收入 0.00元 总资产 51,796,026.19元 净利润-2,321,371.11元	增加	设立
郑州晟亚弘置业有限公司	房地产业	营业收入 0.00元 总资产 20,017,192.24元 净利润-807.76元	增加	设立
上海晟和宣房地产开发有限公司	房地产开发	营业收入 0.00元 总资产 29,999,166.42元 净利润-833.58元	增加	设立
上海钱劭实业有限公司	批发与零售	营业收入 0.00元 总资产 20,000,062.72元 净利润-437.28元	增加	设立
福州钱隆璟晟投资有限公司	投资管理	营业收入 0.00元 总资产 747,221,787.62元 净利润-189,212.38元	增加	设立
淮安力天房地产有限公司	房地产开发	营业收入 39,315,423.48元 总资产 1,109,984,174.99元 净利润-14,365,927.75元	增加	非同一控制企业合并
武汉福晟瑞祥置业有	房地产开发	营业收入 0.00元	增加	非同一控

限公司		总资产 0.00 元 净利润 -1,050.00 元		制企业合并
郑州中福书晟置业有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 19,407,454.47 元 净利润 -606,545.53 元	增加	设立
福州钱隆凯晟投资有限公司	投资管理	营业收入 0.00 元 总资产 3,996.59 元 净利润 -2,503.41 元	增加	设立
荥阳福晟美墅房地产开发有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 9,708,745.51 元 净利润 -536,749.77 元	增加	非同一控制企业合并
许昌晟和福置业有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 788.70 元 净利润 -2,211.30 元	增加	设立
徐州福晟房地产开发有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 59,025.60 元 净利润 -235,526.44 元	增加	设立
广州福晟实业有限公司	建筑业	营业收入 0.00 元 总资产 7,498,797.30 元 净利润 -56,202.70 元	增加	设立
广州晟誉实业有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 8,950.00 元 净利润 -1,050.00 元	增加	设立
广州裕晟置业有限公司	房地产经营	营业收入 0.00 元 总资产 8,950.00 元 净利润 -1,050.00 元	增加	设立
广州晟鸿实业有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 8,950.00 元 净利润 -1,050.00 元	增加	设立
广东晟辉祥装饰工程有限公司	建筑装饰	营业收入 0.00 元 总资产 7,670.00 元 净利润 -2,330.00 元	增加	设立
冠晟（广州）置业投资有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 18,465.61 元 净利润 -1,534.39 元	增加	设立
广州南沙福晟钱隆房地产开发有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 18,878.50 元 净利润 -1,121.50 元	增加	设立
广州福晟房地产置业有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 813,467,416.33 元 净利润 -18,583.67 元	增加	设立
广东晟辉德装饰工程有限公司	建筑装饰	营业收入 0.00 元 总资产 36,487.72 元 净利润 -63,512.28 元	增加	设立
广东福晟通大投资有限公司	投资管理	营业收入 0.00 元 总资产 1,230.60 元 净利润 -869.40 元	增加	设立
珠海信泰合晟置业有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 18,911.23 元	增加	设立

		净利润-1,088.77 元		
中山市正培电子科技有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 108,914,724.21 元 净利润-3,448,912.53 元	增加	非同一控制企业合并
广东新光控股有限公司	投资管理	营业收入 0.00 元 总资产 247,359,334.01 元 净利润-2,576,354.38 元	增加	非同一控制企业合并
广州市普立奥投资有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 190,953,464.49 元 净利润 25,063,836.77 元	增加	非同一控制企业合并
中山市普力奥房地产开发有限公司	房地产开发	营业收入 381,476,424.38 元 总资产 1,662,666,000.64 元 净利润 98,743,157.10 元	增加	非同一控制企业合并
福州晟广祥商业管理有限公司	商业管理	营业收入 0.00 元 总资产 7,883.92 元 净利润-2,116.08 元	增加	设立
福州嘉泽投资有限公司	投资管理	营业收入 0.00 元 总资产 310,013,410.05 元 净利润-27,867.73 元	增加	非同一控制企业合并
福州源丰盛投资有限公司	投资管理	营业收入 0.00 元 总资产 180,173,672.39 元 净利润-5,212,300.05 元	增加	收购
广州福晟产业投资有限公司	投资管理	营业收入 0.00 元 总资产 1,151.01 元 净利润-848.99 元	增加	设立
海航投资集团上海投资管理有限公司	投资管理	营业收入 0.00 元 总资产 1,460,011,192.12 元 净利润-1,372.63 元	增加	非同一控制企业合并
亿城集团上海投资有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 6,587,526,996.27 元 净利润-14,983,048.29 元	增加	非同一控制企业合并
上海栩隆贸易有限公司	批发与零售	营业收入 0.00 元 总资产 1,094.65 元 净利润-905.35 元	增加	设立
上海墨润贸易有限公司	批发与零售	营业收入 0.00 元 总资产 1,094.65 元 净利润-905.35 元	增加	设立
上海旌嵘贸易有限公司	批发与零售	营业收入 0.00 元 总资产 1,596.77 元 净利润-403.23 元	增加	设立

上海福丰祥实业有限公司	批发与零售	营业收入 0.00 元 总资产 889.70 元 净利润-1,110.30 元	增加	设立
杭州福晟钱隆投资有限公司	房地产开发	营业收入 0.00 元 总资产 57,319.23 元 净利润-3,068,269.83 元	增加	设立
福建福晟建设有限公司	建筑业	营业收入 0.00 元 总资产 18,544.02 元 净利润-2,455.98 元	增加	设立

#### 四、主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	8,161,306.7 7	6,291,713.8 7	29.72%	-
2	总负债	6,164,434.0 4	4,484,634.4 3	37.46%	报告期末总负债增幅为 37.46%，主要系本年新增发行公司债券所致
3	净资产	1,996,872.7 3	1,807,079.4 5	10.50%	-
4	归属母公司股东的净资产	1,502,236.4 9	1,399,057.4 1	7.37%	-
5	资产负债率 (%)	75.53%	71.28%	5.96%	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	75.64%	71.48%	5.82%	-
7	流动比率	1.69	2.04	-17.16%	-
8	速动比率	0.53	0.84	-36.90%	报告期末速动比率减幅为 36.90%，主要系随着项目开发进度，存货增幅较大导致
9	期末现金及现金等价物余额	470,768.58	357,593.00	31.65%	报告期末现金及现金等价物余额增幅为 31.65%，主要系随着开发项目进入回收期，经营性现金回流较多所致
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	4,018,822.89	2,894,570.73	38.84	报告期内营业收入增幅为38.84%，主要系随着项目开发的逐步完成，收入随之增加所致
2	营业成本	3,526,443.70	2,479,093.22	42.25	报告期内营业成本增幅为42.25%，主要系随着收入结转增加，成本同步增加所致
3	利润总额	200,888.76	199,362.74	0.77	-
4	净利润	116,991.84	129,324.69	-9.54	-
5	扣除非经常性损益后净利润	132,631.03	113,548.85	16.81	-
6	归属母公司股东的净利润	81,073.20	116,185.00	-30.22	报告期内归属母公司股东的净利润减幅为30.22%，主要系随着收购项目增多，少数股东占比增加所致
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	263,180.05	278,745.72	-5.58	-
8	经营活动产生的现金流净额	415,719.16	681,476.01	161.00	报告期内经营活动产生的现金流净额增幅为161.00%，主要系随着项目进入回收期，经营性现金流逐步回正所致
9	投资活动产生的现金流净额	255,940.48	231,149.32	10.73	-
10	筹资活动产生的现金流净额	-45,441.62	1,078,346.00	-104.21	报告期内筹资活动产生的现金流净额减幅为104.21%，主要系本年需偿还大量有息债务，用于偿还债务的现金支出增加所致
11	应收账款周转率	31.99	35.42	-9.68	-
12	存货周转率	0.87	0.94	-7.45	-
13	EBITDA 全部债务比	4.27%	6.22%	-31.35	报告期内EBITDA 全部债

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
					务比减幅为31.35%, 主要系本年新增公司债发行, 全部债务规模增加所致
14	利息保障倍数	1.12	1.72	-34.88	报告期内利息保障倍数降幅为34.88%, 主要系随着有息债务的增加, 利息增加所致
15	现金利息保障倍数	3.30	-2.86	15.38%	-
16	EBITDA 利息倍数	1.14	1.83	-37.70	EBITDA 利息保障倍数降幅为37.70%, 主要系随着有息债务的增加, 利息增加所致
17	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100%	100%	0.00	-
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

## (二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

详见上表。

## 五、资产情况

### (一) 主要资产情况及其变动原因

#### 1. 主要资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	619,475.14	476,793.65	29.93	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	16,184.7	52,954.97	-69.44	报告期末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融



资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				资产减幅为 <b>69.44%</b> ，主要系本期持有的权益工具投资减持导致
应收票据及应收账款	166,100.8	94,401.66	75.95	报告期末应收票据及应收账款增幅为 <b>75.95%</b> ，主要系随着业务规模的扩大，应收工程款增加导致
预付款项	645,622.46	715,348.24	-9.75	-
其他应收款	582,110.71	753,355.56	-22.73	-
存货	4,908,236.35	3,182,368.6	54.23	报告期末存货增幅为 <b>54.23%</b> ，主要系随着公司规模扩大，拟开发产品及在建开发产品增加导致
一年内到期的非流动资产	36,737.80	0.00	-	报告期末一年内到期的非流动资产增幅为 <b>100%</b> ，主要系原非流动资产中的资产管理计划及私募基金一年内到期增加导致
其他流动资产	202,349.86	145,705.36	38.88	报告期末其他流动资产增幅为 <b>38.88%</b> ，主要系随着收入增加，预缴税金增加导致
流动资产合计	7,176,817.80	5,420,928.04	32.39	-
可供出售金融资产	157,577.44	82,097.5	91.94	报告期末可供出售金融资产增幅为 <b>91.94%</b> ，主要系本年新增对宁波梅山保税港区钜泽投资合伙企业（有限合伙）的投资导致
长期股权投资	106,330.32	83,829.22	26.84	-
投资性房地产	569,423.61	569,181.51	0.04	-
固定资产	42,378.04	38,046.19	11.39	-
在建工程	7,688.09	43.57	17,545.38	报告期末在建工程增幅为 <b>17,545.38%</b> ，主要系本年新增钢结

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				构装配式建筑工业化产业基地在建工程导致
无形资产	10,934.03	16,821.96	-35.00	报告期末无形资产减幅为35%，主要系本年土地使用权转入开发成本建设及正常摊销所致
商誉	276.58	542.58	-49.03	报告期末商誉减幅为49.03%，主要系本年根据企业会计准则规定相关规定，将福建六集团有限公司于企业改制时形成的商誉调整冲减资本公积所致
长期待摊费用	7,700.53	1,357.4	467.30	报告期末长期待摊费用增幅为467.30%，主要系本年福建六建集团有限公司集中购入配件、模具导致
递延所得税资产	15,441.38	7,146.28	116.08	报告期末递延所得税资产增幅为116.08%，主要系本年未实现内部交易利润及公允价值变动增加导致可抵扣暂时性差异增加
其他非流动资产	66,738.95	71,719.61	-6.94	-
非流动资产合计	984,488.96	870,785.84	13.06	-
资产总计	8,161,306.77	6,291,713.87	29.72	-

## 2. 主要资产变动的原因

详见上表。

### （二） 资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的 债务人、担保 类型及担保金 额(如有)	由于其他原因受限 的,披露受限原因及 受限金额(如有)
货币资金	205,931.46	不适用	不适用	银行承兑汇票、信用证、保函等保证金
存货	921,193.31	不适用	不适用	土地及在建工程抵押
投资性房地产	71,428.57	不适用	不适用	钱隆广场部分房产办公抵押
交易性金融资产	15,817.27	不适用	不适用	建研集团(002398)股权质押
合计	1,214,370.61	-	-	-

## 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况:

单位: 万元 币种: 人民币

子公司名称	子公司报告 期末资产总 额	子公司报 告期营业 收入	母公司直接 或间接持有 的股权比例 合计(%)	母公司持有的 股权中权利受 限的比例	权利受限原因
福建诚信置业有限公司	44,109.48	0	51	51	质押借款
福建福晟隆祥房地产开发有限公司	72,616.92	0	100	100	质押借款
福建联丰房地产开发有限公司	356,706.13	8,020.39	90	90	质押借款
福建钱隆滨江房地产开发有限公司	51,776.98	0	100	100	质押借款
福建省长乐市鹤凯置业有限公司	201,714.49	0	70.01	70.01	质押借款
福建拓福房地产开发有限公司	102,556.59	34,388.77	51	51	质押借款
福晟钱隆广场(福建)商业管理有	469,413.69	3,845.7	100	100	质押借款

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
有限公司					
宁德福晟房地产开发有限公司	113,871.6	0	100	100	质押借款
广东新光控股有限公司	24,735.93	0	100	100	质押借款
中山市普力奥房地产开发有限公司	166,266.6	38,147.64	100	100	质押借款
广州市普立奥房地产开发有限公司	19,095.35	0	100	100	质押借款
河南晟和祥实业有限公司	489,693.64	0	46	46	质押借款
深圳市兴兆投资有限公司	434,735.73	0	100	100	质押借款
漳州福晟房地产开发有限公司	245,747.82	53,724.69	100	100	质押借款
漳州鸿业同创房地产有限公司	286,361.35	174,644.87	21.60	21.60	质押借款
中山市盛隆房地产开发有限公司	288,497.14	92,033.82	51	51	质押借款
合计	3,367,899.44	404,805.88	-	-	-

## 六、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1. 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
短期借款	243,454	360,071	-32.39	报告期末短期借款减幅为 <b>32.39%</b> ,主要系随着借款到期归还导致
应付票据及应付账款	311,804.1	233,200.05	33.71	报告期末应付票据及应付账款增幅为 <b>33.71%</b> ,主要系随着业务规模扩大,本年应付票据增加导致
预收款项	2,171,023.75	1,426,974.28	52.14	报告期末预收款项增幅为 <b>52.14%</b> ,主要系随着项目逐步进入回收期,预收房款增加所致
应付职工薪酬	8,567.24	2,464.89	247.57	报告期末应付职工薪酬增幅为 <b>247.57%</b> ,主要系随着公司规模扩大,人员增加所致
应交税费	65,122.3	36,025.97	80.76	报告期末应交税费增幅为 <b>80.76%</b> ,主要系随着收入增加,企业所得税增加导致
其他应付款	561,294.48	322,003.19	74.31	报告期末其他应付款增幅为 <b>74.31%</b> ,主要系随着公司规模扩大,项目增多,预提土地增值税及资金往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	759,833.37	81,614.42	831.00	报告期末一年内到期的非流动负债增幅为 <b>831.00%</b> ,主要系本年长期借款逐步到期,一年到期金额增加,以及本年新增公司债券中一年内到期金额增加所致
其他流动负债	130,000	200,088.77	-35.03	报告期末其他流动负债减幅为 <b>35.03%</b> ,主要系随着债券到期,短期应付债券及预提费用减少所致

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
流动负债合计	4,251,099.24	2,662,442.57	59.67	-
长期借款	1,587,375.04	1,610,794.23	-1.45	-
应付债券	248,844.15	132,000	88.52	报告期末应付债券增幅为88.52%,主要系本年新发行集团公司债25亿所致
长期应付款	37.37	1,404.85	-97.34	报告期末长期应付款减幅为97.34%,主要系去年政府拆迁补偿款于今年减少所致
递延所得税负债	77,078.25	77,992.78	-1.17	-
非流动负债合计	1,913,334.8	1,822,191.86	5.00	-
负债合计	6,164,434.04	4,484,634.43	37.46	-

## 2. 主要负债变动的的原因

### 3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

#### (二) 有息借款情况

报告期末借款总额 296.95 亿元，上年末借款总额 238.46 亿元，借款总额总比变动 24.53%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

#### (三) 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

#### (四) 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

#### (五) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

#### (六) 后续融资计划及安排

##### 1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年到期债务，直接融资的金额为 235,885.80 万元，间接融资的金额为 1,072,106.92 万元；未来一年计划直接融资金额为 993,200.00 万元，间接融资金额为 1,294,800.00 万元。

## 2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	423,850.00	176,139.30	247,710.70
中国银行	130,000.00	65,920.00	64,080.00
建设银行	550,000.00	279,393.00	270,607.00
农业银行	150,000.00	0.00	150,000.00
民生银行	795,000.00	429,000.00	366,000.00
光大银行	380,000.00	124,650.00	255,350.00
平安银行	300,000.00	66,000.00	234,000.00
广发银行	282,000.00	19,999.00	262,001.00
上海银行	270,000.00	265,000.00	5,000.00
其他银行	562,000.00	270,234.20	291,765.80
合计	3,842,850.00	1,696,335.50	2,146,514.50

上年末银行授信总额度：319.78 亿元，本报告期末银行授信总额度 384.29 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：64.51 亿元

## 3. 截至报告期末已获批准尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至报告期末，公司于上海证券交易所获批债务融资工具情况如下：

（1）公开发行公司债已于证监会获批发行额度 45 亿元，期限 2 年，截至报告期末，已发行 25 亿，剩余 20 亿未发行；

（2）公司发行应收账款资产支持专项计划获批额度 8.3 亿元，期限 2 年，截至报告期末未发行；

（3）公司发行供应链资产支持专项计划获批额度 50 亿元，截至报告期末未发行。

## 七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：200,888.76 万元

报告期非经常性损益总额：-15,639.19 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

## 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

## 九、对外担保情况

### （一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：246,708.80 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-27,302.80 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：219,406 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

### （二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

#### （一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

#### （二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

### 四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

### 五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。



**（一） 法规要求披露的事项**

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2018年12月20日	-	公司本年度新增借款主要是公司正常运营和日常资金周转所需产生，对公司的偿债能力无重大影响。公司将合理规划债务期限及结构，保证投资者权益。

**（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项**

无

**第六节 特定品种债券应当披露的其他事项****一、发行人为可交换债券发行人**适用 不适用**二、发行人为创新创业公司债券发行人**适用 不适用**三、发行人为绿色公司债券发行人**适用 不适用**四、发行人为可续期公司债券发行人**适用 不适用**五、其他特定品种债券事项**

不适用

**第七节 发行人认为应当披露的其他事项**

- 1、 公司已于深圳证券交易所成功挂牌“招商创融-福晟集团资产支持专项计划”，截至报告期末，该资产支持专项正常付息，尚未进入兑付期，未出现不能按时偿付的情况。
- 2、 公司子公司福建六建集团有限公司已于银行间交易商协会成功挂牌“福建六建集团有限公司2016年第一期公开发行公司债券”、“福建六建集团有限公司2016年第二期公开发行公司债券”，截至报告期末，该债券正常付息兑付，未出现不能按时偿付的情况。
- 3、 公司子公司福建六建集团有限公司已于银行间交易商协会成功挂牌“福建六建集团有限

公司 2017 年第一期公开发行公司债券”，截至报告期末，该债券正常付息，尚未进入兑付期，未出现不能按时偿付的情况。

4、公司子公司福建六建集团有限公司已于银行间交易商协会成功挂牌“福建六建集团有限公司 2017 年度第一期短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2017 年度第二期短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2017 年度第三期短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2017 年度第二期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2017 年度第三期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2017 年度第四期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2018 年度第一期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2018 年度第二期超短期融资券”，截至报告期末，上述债券正常付息兑付，未出现不能按时偿付的情况。

5、公司子公司福建六建集团有限公司已于银行间交易商协会成功挂牌“福建六建集团有限公司 2018 年度第三期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2018 年度第四期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2018 年度第一期短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2018 年度第二期短期融资券”，截至报告期末，上述债券尚未进入付息兑付期。

## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《福建福晟集团有限公司公司债券年度报告（2018年）》之盖章页)



2019年4月30日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：福建福晟集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	6,194,751,359.12	4,767,936,481.74
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	161,846,965.77	529,549,736.44
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	1,661,007,982.89	944,016,562.63
其中：应收票据	43,185,747.94	49,220,985.99
应收账款	1,617,822,234.95	894,795,576.64
预付款项	6,456,224,598.47	7,153,482,431.81
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	5,821,107,062.55	7,533,555,586.79
其中：应收利息	2,002,220.00	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	49,082,363,504.43	31,823,685,983.59
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	367,378,000.00	-
其他流动资产	2,023,498,563.40	1,457,053,580.41
流动资产合计	71,768,178,036.63	54,209,280,363.41
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	1,575,774,418.00	820,975,000.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-

长期应收款	-	-
长期股权投资	1,063,303,216.62	838,292,205.61
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	5,694,236,112.18	5,691,815,147.46
固定资产	423,780,378.51	380,461,942.86
在建工程	76,880,850.29	435,716.02
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	109,340,280.38	168,219,606.07
开发支出	-	-
商誉	2,765,768.94	5,425,768.94
长期待摊费用	77,005,343.48	13,574,037.07
递延所得税资产	154,413,778.85	71,462,826.82
其他非流动资产	667,389,475.48	717,196,126.43
非流动资产合计	9,844,889,622.73	8,707,858,377.28
资产总计	81,613,067,659.36	62,917,138,740.69
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,434,540,000.00	3,600,710,000.00
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据及应付账款	3,118,041,007.80	2,332,000,525.70
预收款项	21,710,237,503.74	14,269,742,770.32
合同负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	85,672,361.40	24,648,852.43
应交税费	651,222,994.85	360,259,724.60
其他应付款	5,612,944,829.99	3,220,031,928.89
其中：应付利息	190,856,684.75	136,312,482.63
应付股利	-	-
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-

持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	7,598,333,712.64	816,144,167.70
其他流动负债	1,300,000,000.00	2,000,887,695.00
流动负债合计	42,510,992,410.42	26,624,425,664.64
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	15,873,750,384.22	16,107,942,324.79
应付债券	2,488,441,468.38	1,320,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	373,655.78	14,048,481.58
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	770,782,468.09	779,927,801.61
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	19,133,347,976.47	18,221,918,607.98
负债合计	61,644,340,386.89	44,846,344,272.62
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	4,082,948,481.06	3,861,329,086.78
减：库存股	-	-
其他综合收益	1,659,074,532.42	1,659,074,532.42
专项储备	-	-
盈余公积	-	-
一般风险准备	-	-
未分配利润	6,280,341,921.28	5,470,170,473.54
归属于母公司所有者权益合计	15,022,364,934.76	13,990,574,092.74
少数股东权益	4,946,362,337.71	4,080,220,375.33
所有者权益（或股东权益）合计	19,968,727,272.47	18,070,794,468.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	81,613,067,659.36	62,917,138,740.69

法定代表人：潘伟明 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：郑英材

## 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：福建福晟集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	100,273,911.97	255,476,257.12
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	18,539,711,735.55	16,379,469,977.20
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	18,639,985,647.52	16,634,946,234.32
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	233,490,000.00	279,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,837,557,357.07	
长期股权投资	6,107,541,244.45	6,012,247,455.73
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		



商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	60,000,000.00	260,000,000.00
非流动资产合计	8,238,588,601.52	6,551,247,455.73
资产总计	26,878,574,249.04	23,186,193,690.05
<b>流动负债：</b>		
短期借款		2,315,800,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,149.12	1,298.40
应交税费	9,214,361.92	9,578,026.09
其他应付款	17,467,023,843.08	14,062,565,985.59
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	45,000,000.00	45,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	17,521,239,354.12	16,432,945,310.08
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	40,000,000.00	40,000,000.00
应付债券	2,488,441,468.38	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,528,441,468.38	40,000,000.00
负债合计	20,049,680,822.50	16,472,945,310.08

<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,210,645,322.96	3,960,645,322.96
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-381,751,896.42	-247,396,942.99
所有者权益（或股东权益）合计	6,828,893,426.54	6,713,248,379.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,878,574,249.04	23,186,193,690.05

法定代表人：潘伟明 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：郑英材

### 合并利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	40,188,228,865.99	28,945,707,299.31
其中：营业收入	40,188,228,865.99	28,945,707,299.31
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	38,138,589,489.01	27,210,968,791.80
其中：营业成本	35,264,436,968.46	24,790,932,192.99
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,095,007,260.15	900,646,986.58
销售费用	378,189,025.09	205,180,369.06
管理费用	655,729,834.79	461,748,354.30
研发费用		
财务费用	740,689,017.61	786,971,293.09
其中：利息费用	562,251,030.53	626,331,237.29
利息收入	40,655,683.47	42,751,915.19

资产减值损失	4,537,382.91	65,489,595.78
信用减值损失		
加：其他收益	15,445,689.29	69,332,901.00
投资收益（损失以“-”号填列）	57,987,932.75	80,131,490.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-33,977,728.94	38,591,377.84
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-133,653,403.79	131,237,343.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	38,496,104.41	-533,694.59
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,027,915,699.64	2,014,906,548.54
加：营业外收入	14,398,038.81	4,903,802.57
减：营业外支出	33,426,122.42	26,182,966.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,008,887,616.03	1,993,627,384.96
减：所得税费用	838,969,258.88	700,380,532.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,169,918,357.15	1,293,246,852.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,169,918,357.15	1,293,246,852.00
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.少数股东损益	359,186,368.27	131,396,889.89
2.归属于母公司股东的净利润	810,731,988.88	1,161,849,962.11
六、其他综合收益的税后净额	1,659,074,532.42	1,659,074,532.42
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,659,074,532.42	1,659,074,532.42
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		

4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	1,659,074,532.42	1,659,074,532.42
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	1,659,074,532.42	1,659,074,532.42
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,828,992,889.57	2,952,321,384.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,469,806,521.30	2,820,924,494.53
归属于少数股东的综合收益总额	359,186,368.27	131,396,889.89
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

定代表人：潘伟明 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：郑英材

**母公司利润表**  
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	301,235.10	2,121,865.00
销售费用		
管理费用	23,748,215.73	15,537,152.83
研发费用		
财务费用	110,453,292.97	78,512,932.25
其中：利息费用	88,174,756.19	217,821,594.27
利息收入	67,075,397.23	143,506,015.43

资产减值损失	-372,130.08	247,062.65
信用减值损失		
加：其他收益	584.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	-239,154.19	-960,634.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,787,782.80	-960,634.91
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-134,369,183.91	-97,379,647.64
加：营业外收入	2.08	
减：营业外支出	-14,228.40	14,228.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-134,354,953.43	-97,393,876.04
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-134,354,953.43	-97,393,876.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-134,354,953.43	-97,393,876.04
（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		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-134,354,953.43	-97,393,876.04
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：潘伟明 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：郑英材

### 合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	49,622,626,503.92	32,260,649,034.59
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,900,803,930.99	18,269,208,645.26
经营活动现金流入小计	60,523,430,434.91	50,529,857,679.85
购买商品、接受劳务支付的现金	38,190,327,509.72	30,066,361,233.12
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	6,345,037,777.84	4,993,970,380.93
支付的各项税费	2,740,077,038.60	2,193,478,686.71
支付其他与经营活动有关的现金	9,090,796,544.02	20,090,807,492.70
经营活动现金流出小计	56,366,238,870.18	57,344,617,793.46
经营活动产生的现金流量净额	4,157,191,564.73	-6,814,760,113.61
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	898,830,000.00	18,917,188.85
取得投资收益收到的现金	49,627,432.98	14,410,417.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	212,291,875.17	364,980.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	247,653,893.24	41,550,188.15
收到其他与投资活动有关的现金	2,182,013,429.22	-
投资活动现金流入小计	3,590,416,630.61	75,242,775.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,136,264,178.31	306,231,529.49
投资支付的现金	2,186,883,072.40	1,882,982,500.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,825,907,428.28	197,521,915.89
支付其他与投资活动有关的现金	766,750.58	-
投资活动现金流出小计	6,149,821,429.57	2,386,735,945.38
投资活动产生的现金流量净额	-2,559,404,798.96	-2,311,493,170.31
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	288,400,000.00	3,674,019,252.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	16,140,250,000.00	23,721,763,963.56
发行债券收到的现金	2,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	18,928,650,000.00	27,395,783,215.56
偿还债务支付的现金	17,197,020,735.63	15,014,348,350.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现	2,139,573,710.17	1,589,557,612.04

金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	46,471,759.92	8,417,273.41
筹资活动现金流出小计	19,383,066,205.72	16,612,323,235.73
筹资活动产生的现金流量净额	-454,416,205.72	10,783,459,979.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-11,614,756.02	10,254,456.48
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,131,755,804.03	1,667,461,152.39
加：期初现金及现金等价物余额	3,575,929,978.38	1,908,468,825.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,707,685,782.41	3,575,929,978.38

法定代表人：潘伟明 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：郑英材

### 母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,326,676,426.50	14,129,188,350.59
经营活动现金流入小计	13,326,676,426.50	14,129,188,350.59
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	688,964.67	761,224.09
支付的各项税费	659,875.10	2,016,117.30
支付其他与经营活动有关的现金	12,244,752,905.56	15,097,162,830.45
经营活动现金流出小计	12,246,101,745.33	15,099,940,171.84
经营活动产生的现金流量净额	1,080,574,681.17	-970,751,821.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	725,768,428.48	833,450,000.00
取得投资收益收到的现金	6,548,628.61	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	732,317,057.09	833,450,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,625,606,475.77	
投资支付的现金	782,340,000.00	2,474,988,428.48



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	2,407,946,475.77	2,474,988,428.48
投资活动产生的现金流量净额	-1,675,629,418.68	-1,641,538,428.48
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	250,000,000.00	2,850,000,000.00
取得借款收到的现金	200,000,000.00	3,443,200,000.00
发行债券收到的现金	2,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,950,000,000.00	6,293,200,000.00
偿还债务支付的现金	2,515,800,000.00	3,236,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,596,007.64	216,509,131.72
支付其他与筹资活动有关的现金	11,850,000.00	8,417,273.41
筹资活动现金流出小计	2,607,246,007.64	3,461,726,405.13
筹资活动产生的现金流量净额	342,753,992.36	2,831,473,594.87
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-2,901,600.00	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-255,202,345.15	219,183,345.14
加：期初现金及现金等价物余额	255,476,257.12	36,292,911.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	273,911.97	255,476,257.12

法定代表人：潘伟明 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：郑英材

**担保人财务报表**

适用 不适用

