

# 2019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

发行人



福州城投集团  
FUZHOU CITY CONSTRUCTION INVESTMENT GROUP CO., LTD.



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）

主承销商



国开证券  
CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

（住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层）

签署日期：2019年4月

## 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：2019年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“19福州城投债01”）。

（三）发行总额：人民币3亿元。

（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：本期债券的票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，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：本期债券以簿记建档、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结算有限责任公

司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和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）公开发行人。

（九）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记分托管。

（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5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5个工作日。

## 目录

释义.....	1
第一条 债券发行依据 .....	3
第二条 本期债券发行的有关机构.....	4
第三条 发行概要 .....	8
第四条 认购与托管 .....	13
第五条 债券发行网点 .....	15
第六条 认购人承诺 .....	16
第七条 债券本息兑付办法.....	18
第八条 发行人基本情况.....	20
第九条 发行人业务情况.....	41
第十条 发行人财务情况.....	72
第十一条 已发行的债券.....	146
第十二条 募集资金用途.....	151
第十三条 偿债保障措施.....	153
第十四条 风险揭示 .....	157
第十五条 信用评级 .....	166
第十六条 法律意见 .....	171
第十七条 投资者保护 .....	174
第十八条 其他应说明的事项.....	181
第十九条 备查文件 .....	182

## 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3亿元的2019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《2019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《2019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
近三年及一期/报告期	指	2015年、2016年、2017年和截止2018年9月30 日
城乡建总	指	福州市城乡建设发展有限公司(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：林涛

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：张宝荣

项目主办人：陶臻、李可

联系人：张磊、韩超、汪丽、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：010-88300827

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、交易所系统发行场所：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：

### (1) 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津开发区新城西路19号22号楼

法定代表人：李金才

联系人：邱秋星

联系地址：天津开发区新城西路19号22号楼

联系电话：0591-83311148

传真：0591-83323577

### (2) 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：曾丽卿

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：张宝荣

联系人：张磊、韩超、汪丽、陈孜、陶臻、李可、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：010-88300827

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：**2019年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）。简称：“19福州城投债01”

三、**发行规模：**人民币3亿元。

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：**本期债券的票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，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：**5个工作日，自2019年4月30日起，至2019年5月8日止。

**九、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2019年4月29日。

**十、发行首日：**本期债券发行的第一日，即2019年4月30日。

**十一、起息日：**本期债券的起息日为2019年5月8日，以后本期债券存续期内每年的5月8日为该计息年度的起息日。

**十二、计息期限：**自2019年5月8日起至2029年5月7日。



**十三、付息日：**2020年至2029年每年的5月8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2020年至2024年每年的5月8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：**2022年至2029年5月8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2022年至2024年5月8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：**本期债券以簿记建档、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、法规另有规定除外）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。

**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，在中央国债登记公司办理总托管。投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记分托管。

**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、法规另有规定除外）公开发行人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）公开发行人。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《2019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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债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公司企业债券登记、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有限责任公司网（[www.chinaclear.cn](http://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。

（二）2020年至2029年每年的5月8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2020年至2024年每年的5月8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收由投资者自行承担。

### 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）2022年至2029年每年的5月8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2022年至2024年5月8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：林涛

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。

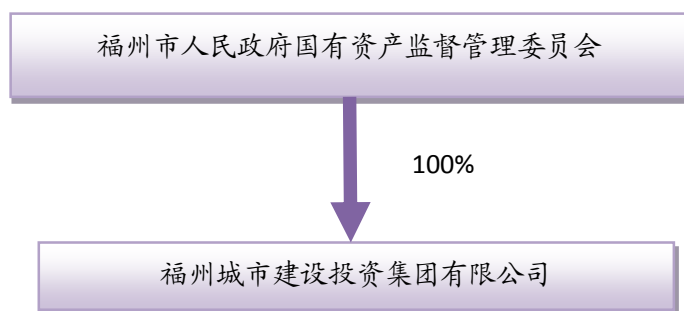
2016年8月3日，福州市国资委新增注资196,850.00万元（货币资金），注资后的实收资本为206,850.00万元。

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。

### 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：



### 四、公司治理和组织结构

#### (一) 公司独立性

公司具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。公司的独立性表现在以下五个方面：

##### 1、资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日，发行人不存在以资产、权益或信誉为控股股东提供担保的情况，不存在资产被股东无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

## 2、机构独立情况

发行人已根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

## 3、人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业领取薪酬。

## 4、财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

## 5、业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的完整组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

## （二）公司治理

发行人是依据《公司法》设立的国有独资公司。发行人依照《公司法》及现代公司制度要求，建立和完善法人治理结构，科学合理设立组织机构。根据公司章程，发行人不设股东会，福州市国资委履行出资人职责。

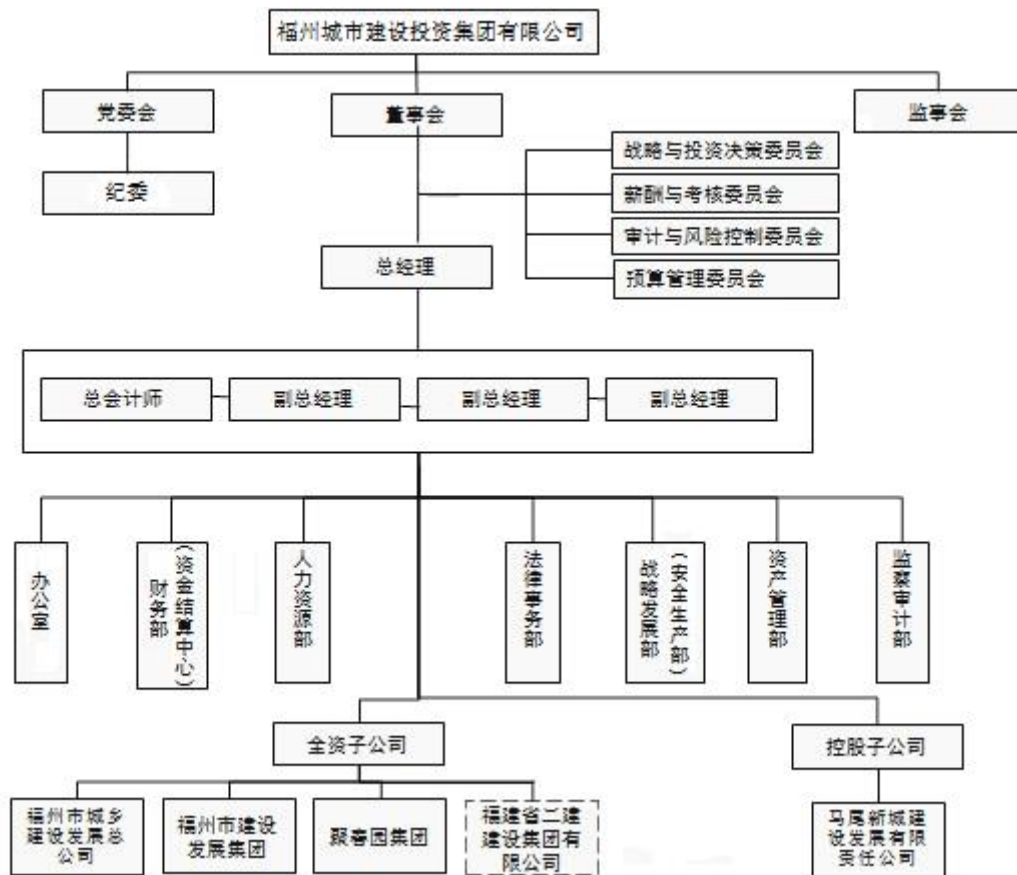
公司设有董事会，依照《公司法》和公司章程的规定行使职权。董事会成员5人。董事每届任期三年，任期届满，经考核合格继续委派或连选，可以连任。董事设董事长一人，副董事长若干，由市国资委从董事会成员中指定。董事会应执行市国资委的决定，并向市国资委报告工作。

公司设有监事会，成员5人。监事会设主席1人，由市国资委从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，考核合格经委派或连选可以连任，非职工监事不得在同一企业连任。

公司设总经理一名，副总经理若干名。总经理每届任期三年，任期届满按干部管理权限考核合格，经董事会聘任后可以连任。总经理对董事会负责，副总经理协助总经理工作。

### **（三）组织结构**

公司组织结构如下图所示：



主要职能部门简介如下：

## 1、董事会组织机构及主要职责

### (1) 战略与投资委员会

提出对集团投资战略的建议，包括投资的重点行业，项目的最小和最大规模、股份比例、投资回报率等；提出对集团重大投资项目的评估意见，主要评估项目是否符合公司投资战略、项目的投资收益和风险、与现有项目的协同效益、退出的可能渠道等；提出对集团重大投资项目退出的评估意见，主要评估退出的渠道、价值和时机；评估和审议集团、子集团和子集团投资的全资、控股企业的中长期发展规划并向董事会提出建议；对其他影响战略发展的重大事项提出建议；审议集团投资方向、年度投资计划、重大投资、融资、资产经营/处置项目方案，并提出建议；提出对子集团和子集团投资的全资、控股企业的重大投资项目的评估意见。



## （2）审计与风险控制委员会

审查风险管理体系的建立情况；审议重大决策、重大项目、重大事件的风险评估报告；审议公司监察运行机制和重大违纪违法问题，给出建议；监督、审议公司重大财务政策、规章制度，以及重大经营活动的合法性和有效性，并给出建议；监督风险解决方案落实。

## 2、部（室）设置及主要职责

### （1）法律事务部

负责发行人的合同文本的制定、修改，参与公司重大合同的谈判、签订，对各类合同的履行进行监督，化解可能存在的商业风险；负责对发行人各部门及其工作人员执行法律法规和发行人各项规章制度的监督、检查，将发现的问题及时报告发行人相关负责人，并对相关部门及其工作人员提出整改建议和意见。

### （2）财务部

负责公司的日常会计核算、成本管理、财务管理，并负责对下属子公司的财会工作进行指导；负责具体编制年度及月份财务收支计划，并监督、控制、考核、分析计划的执行情况；负责组织资金供应，确保公司开发经营活动需要、准确合理使用资金，提高资金使用效率；参与公司投资项目的可行性研究和财务分析工作；负责公司资金结算中心的日常管理工作。

### （3）资产管理部

负责集团存量资产的管理职能，以及新投资项目的产权管理；根据公司的决定，组织实施下属公司的股份转让、兼并、整顿、清产工作；同时对划拨总部的资产进行经营。

### （4）战略发展部

负责研究制定集团的发展战略、中长期规划、年度经营计划、资本运营项目方案等并向集团战略与投资委员会汇报；研究并制定有关公司发展、资源配置、结构重组、投资、利润分配、技术开发、技术改造、基本建设和集团内部机构设置等重大决策。

#### （5）办公室

负责上传下达及公司内部协调；负责公司合同、会议纪要、档案管理（包括人力资源）等文件管理工作及来宾接待相关工作；协助公司开展内部审计时的组织协调与协办工作；负责公司前期人才选拔、聘任、后期培训和继续教育等人事管理相关工作；管理公司印鉴及其使用；负责办公用品的采购与维护、车辆使用、医疗劳保；负责公司保卫工作和办公环境卫生。

#### （6）监察审计部

对公司各部门的全面预算管理完成情况以及主要经济指标进行审计监督；对公司各部门的财务收支及其有关的经济活动的真实性、合法性、效益性进行审计监督，对专项资金的使用进行跟踪审计；对公司重大投资项目实施检查和监督，并对重大投资的资金使用、投资项目经营情况定期跟踪。

#### （7）人力资源部

制定公司中长期人才战略规划，制定公司人事管理制度，组织、协调、监督制度和流程的落实；负责公司各级组织机构设置、调整，负责日常人力管理工作，包括甄选、绩效考核、员工离职等工作。

#### （四）发行人内控制度

发行人以建立现代产权制度为方向，以科学规范的法人治理结构为核心，做大做强资产，全面提升企业的核心竞争力和可持续发展能力。根据《公司法》及福州市委、市政府的相关文件，发行人按照决

策机构、监督机构、经营机构相互制衡的原则设置了由董事会、监事会和经理层组成的组织机构，权责明确，有效地行使了决策权、监督权和执行权。

### 1、经营管理方面

发行人建立了《公司章程》为核心的基本管理制度体系，制定了《公司党委工作规则》、《公司领导会议议事管理办法》、《公司专业委员会会议事规则》、《总经理办公会议议事规则》等。

### 2、财务管理方面

发行人依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及有关的法律、政策、规定，根据《公司章程》，结合公司的实际情况，制定了一系列的财务管理制度。目前已制定实施的财务管理制度有《会计政策和会计估计》、《会计核算办法》、《资金管理办法》、《资金集中管理办法》、《预算管理办法》、《固定资产管理办法》等，在发行人系统内全面建立起了科学、高效、有序的财务管理体系。

为适应集团发展需要，推进集团化、专业化管理，提高集团资金使用效率，计划降低集团负债与成本，防范风险，发行人将逐步开始实施资金集中管理。发行人将以资金计划管理为基础，借助银企直连网络技术和财务软件，以集团内部资金结算中心为平台，对各单位的资金进行统一归集、合理调度、专业运作和统筹管理，从而发挥集团资金规模优势。

### 3、投融资管理方面

发行人在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风险控制措施，制定了《对外投资管理制度》、《项目投资决策程序》等制度性文件，对公司及下属控股企业进行的各项投资活动进行了严格规范、明确了投资权限、程序和管理职责，建立了公司投资立项、评审、决

策、实施、退出机制。重大投资项目要通过风险控制委员会、投资初审委员会审议后提交公司领导经营班子办公会进行决策，明确了公司投资的方向、标准、原则和程序，保证了公司投资决策的科学性，促进了公司的发展，防范了投资决策风险。

为了对融资资金进行有效使用，发行人制订了《福州城市建设投资集团有限公司投资项目尽职调查工作指引》、《福州城市建设投资集团有限公司发行非金融企业债务融资工具募集资金操作规程》（暂行）、《福州城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具募集资金使用办法》（暂行）以及《福州城市建设投资集团有限公司债务融资信息披露管理办法》等一系列投融资的决策和管理办法，明确了公司融资程序及相关融资资金的使用办法。

#### 4、人力资源管理方面

公司制定了《人力资源管理办法》、《招聘管理办法》、《薪酬管理办法》等制度，明确了公司在人力资源管理主要职能上的权限划分和责任。

#### 5、对外担保管理制度

发行人制定并执行《对外担保管理制度》，集团系统各级下属单位的担保活动由集团公司实行统一管理，未经集团公司批准，任何单位不得对外提供担保或要求外单位为本单位提供担保；担保人对外提供担保的最高担保总额不得超过其最近一个会计年度合并会计报表净资产的50%，对单个担保申请单位提供的担保不得超过担保人净资产的10%；对于集团系统参股但不具有实际经营控制权的参股公司的担保事宜，由派出股东代表、董事、监事根据参股公司章程相关规定及集团公司的授权，在股东会和董事会中履行担保管理职责，参与担

保决策工作，传达、贯彻、体现集团公司的决策精神和意愿，维护集团系统的合法权益；对外担保遵循审批与办理分离的原则。

## 6、发行人内控体系及制度

公司形成了关于建设项目、投资业务、经营管理和审计管理等为主要内容的内部控制体系。

(1) 建设项目内部控制体系。为加强对建设项目的管理，防范项目建设过程中的风险，公司制订了《项目建设管理办法》，明确了项目建设管理的责任主体和监管主体，对项目建设的初步设计和预算审查、新开工计划和投资计划、施工单位和监理单位的招标、主要设备和材料的采购招标、竣工验收及决算等项目建设过程中的关键环节作出了明确规定。

(2) 投资业务内部控制体系。针对投资业务，公司制定了《投资管理办法》、《发展战略与规划管理办法》及投资决策流程，并制定了风险管理委员会、投资初审委员会等在投资决策过程中的议事规则，明确了公司投资的方向、标准、原则和程序，保证公司投资决策的科学性，促进了公司的发展，有力地防范了投资决策风险的发生。

(3) 经营管理内控体系。一是强化全面预算管理，将涉及公司经营的各项要素全面纳入预算管理，制定了《预算管理办法》，形成了一套以预算制定、预算执行及监控、预算调整、预算考核为核心的全面预算管理体系。二是大力加强产权管理，建立健全了《国有资产产权交易管理办法》等相关管理制度。三是以建设安全型生产企业为目标，高度重视安全生产管理，建立健全了《集团安全管理办法》等一系列规章制度，形成了安全生产管理的组织体系、制度体系、监督管理、考核体系、应急管理体系；注重源头治理，细化安全管理措施，落实安全管理责任，确保了公司安全生产形势的总体稳定。

4) 审计内控体系。围绕加强财务管理、防范财务风险，公司建立健全了财务内控管理制度，制定了《福州市建设发展投资集团有限公司内部审计管理办法》，以独立监督和评价集团系统财务收支、经济活动的真实性和合法性，促进集团系统经济管理和实现经济目标。

#### (5) 信息披露体系

根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的相关要求，发行人制定了《福州城市建设投资集团有限公司债务融资工具信息披露管理规则》，对所有可能对投资者的投资决策产生重大影响的行为和事项的有关信息，在规定时间内，由规定部门，在债务融资工具相关监管部门认可的网站上向社会公众公布。

#### (6) 对下属子公司的管理

发行人根据国家的相关政策法规制订了符合自身实际的下级公司管理办法。

实现了公司与下级公司政策执行的统一、协调，建立健全下级公司法人治理结构，有利于执行现代企业管理规范操作，提高整体管理水平。

发行人将下属子公司的行政、人事、财务方面的工作纳入发行人管理体系，接受对口职能部门监管、协调和支持。发行人将所属公司的发展规划、公文签发处理、公司信息、公司人员出入境等信息纳入公司的体系或系统中，并按照发行人的人力资源政策对所属公司的人员进行管理。

发行人根据《公司法》等相关法规的规定，向各控股子公司委派责任董事和外派人员，完善相关议事规则和管理流程，建立有效的控

制机制；及时了解并掌握控股子公司经营管理信息；明确各自责任，加强风险控制。持股公司的外派人员按发行人规定对相关业务部门负责并报告工作。

## 7、关联交易制度

发行人关联交易定价的总体原则为执行市场价原则，无市场参考价格时执行双方协议价格。关联交易价格参照第三方提供相同或类似服务的公平价格，由企业双方协商确定，发行人依据具体的关联交易行为，签订相关的合同或协议，明确交易价格。对于股权转让款项，发行人根据股权转让协议支付股权转让款项，对于合营企业的关联交易，发行人根据合营企业成立时双方有关协议，明确收入分配。为规范关联交易，确保各类关联交易的合法、合规和公平、公正、透明，发行人制定了财务会计管理制度、预算管理制度、内部审计工作的方案等相关办法，明确了关联交易的决策和管理程序，各类关联交易按照职责分工和审批流程进行严格的审批。发行人的关联交易主要由于业务往来形成，发行人将逐步调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。同时，发行人将进一步完善关联交易制度，更有效规范关联交易。

## 8、安全生产制度

安全生产方面，发行人贯彻《安全生产法》、《劳动法》、《安全生产管理条例》、《建筑法》等有关安全文明生产的法律法规，严格按照“以人为本，安全第一”的要求，进行安全生产。管理机构上，发行人成立安全文明生产领导小组，实行由国家监察、行政管理、企业负责、群众监督相结合的管理体系，形成专管成线、群管成网的安全管理组织机构。发行人实行安全文明生产责任制，董事长对本公司的安全文明生产负总的责任，总经理对公司安全文明生产负领导责任，

总工程师对公司劳动保护和安全生产的技术工作负领导责任，每个单位负责人对本单位安全文明生产负全面领导责任。发行人定期组织安全性教育，利用每年举行的全国安全文明生产月活动采取多种形式进行安全文明生产的宣传教育活动。发行人通过不定期检查和经常性检查相结合的形式强化安全检查工作，及时发现不安全因素，从而采取对策、消除安全隐患，保障安全文明生产。

### 9、重大突发事件应急预案制度

为加强公司的安全管理和提高对突发事件的反应能力和处理能力，确保在突发事件发生时能及时、有效地组织疏散、救援，把损失减少到最小，保障各项工作有序开展，结合本公司实际情况，公司制定突发事件应急预案制度。本预案所指的突发事件是指在公司所辖营业场所、办公场所、设备设施、工作人员所处范围内发生的火灾事故、安全事故和因工伤亡事故等事件，具体包括：火灾、治安纠纷、失窃、斗殴、自然死亡、停电停水、电梯故障、食物中毒、台风地震、车祸等。公司突发事件分类为：III级突发事件（电力、电梯等日常故障事务、顾客投诉纠纷等的应急处理）；II级突发事件（小面积火情、失窃、治安纠纷等突发事件）；I级突发事件（火灾、自然灾害、死亡等突发事件）。针对不同突发事件公司成立不同工作小组，制定对应预防措施、应急措施及处理流程。各类应急事件首先由各单位行政部第一时间至现场处理协调，并根据情况上报于处置小组领导出面处理。应急小组主要成员手机需保持24小时开机状态。各类应急事件处理结束后，均由行政部出具书面报告将事件原委、处理过程、处理结果、建议与措施上报于公司管理层，必要时应上报于公司治理层。2014-2017年及2018年上半年，公司未发生重大突发事。



## 五、发行人与子公司的投资关系

截至2017年12月31日，发行人纳入合并报表范围的全资子公司有5家，控股子公司1家，基本情况如下：

序号	企业名称	注册地	经营范围	注册资本（元）
1	福州市城乡建设发展有限公司	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
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
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
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
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

序号	企业名称	注册地	经营范围	注册资本 (元)
6	福州城投京东方投资有限公司 (持股 55%)	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

## 六、发行人主要子公司情况

### (一) 福州市城乡建设发展有限公司

福州市城乡建设发展有限公司(以下简称“城乡建总”)成立于1991年6月,注册资本为17,829万元人民币,城乡建总为发行人100%控股的子公司,纳入财务报表合并范围。

城乡建总经营范围包括: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。

截至2017年末,该公司资产总额6,196,440.34万元,负债总额2,555,254.37万元,所有者权益3,641,185.97万元。2017年,该公司实现营业收入409,475.84万元,归属于母公司净利润63,416.09万元。

### (二) 福州市建设发展集团有限公司

福州市建设发展集团有限公司(以下简称“建发集团”)成立于2003年9月,注册资本为50,000万元人民币,建发集团为发行人100%控股的子公司,纳入财务报表合并范围。

建发集团经营范围包括: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。

截至2017年末,该公司资产总额6,739,573.87万元,负债总额4,089,386.44万元,所有者权益2,650,187.43万元。2017年,该公司实现营业收入583,795.63万元,归属于母公司净利润42,012.59万元。

### (三) 福州聚春园集团有限公司

福州聚春园集团有限公司（以下简称“聚春园”）成立于1995年6月，注册资本为5,228万元人民币，聚春园为发行人100%控股的子公司，纳入财务报表合并范围。

聚春园经营范围包括：经营餐馆：主食、热菜、自助餐、咖啡厅、电影放映、美容美发、酒、烟、日用百货的零售（以上经营范围仅限分支机构经营）；自有房屋租赁、提供烹饪技术服务。

截至2017年末，该公司资产总额135,695.08万元，负债总额79,505.32万元，所有者权益56,189.76万元。2017年，该公司实现营业收入36,856.07万元，归属于母公司净利润764.36万元。

#### **（四）福建省二建建设集团有限公司**

福建省二建建设集团有限公司（以下简称“省二建集团”）成立于1987年1月，注册资本为30,000万元人民币，省二建集团为发行人100%控股的子公司，纳入财务报表合并范围。

省二建集团经营范围包括：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（以资质证书为准）；起重设备安装工程一级资质（以资质证书为准）；金属门窗工程专业承包（以资质证书为准）；消防设施工程设计与施工（以资质证书为准）；建筑智能化工程设计与施工（以资质证书为准）；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。

截至2017年末，该公司资产总额243,375.17万元，负债总额205,212.79万元，所有者权益38,162.38万元。2017年，该公司实现营业收入488,989.70万元，归属于母公司净利润1,494.09万元。

#### **(五) 福州市城乡规划设计院有限公司**

福州市城乡规划设计院有限公司（以下简称“城乡规划设计院”）成立于1994年9月，注册资本为500万元人民币，为发行人100%控股的子公司，纳入财务报表合并范围。

城乡规划设计院经营范围包括：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。

截至2017年末，该公司资产总额918.32万元，负债总额226.70万元，所有者权益691.62万元。2017年，该公司实现营业收入723.17万元，归属于母公司净利润42.30万元。

#### **(六) 福州城投京东方投资有限公司**

福州城投京东方投资有限公司（以下简称“城投京东方投资公司”）成立于2016年3月，注册资本为9500万元人民币，为发行人55%控股的子公司，纳入财务报表合并范围。

城投京东方投资公司经营范围包括：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）

截至2017年末，该公司资产总额1,093,813.78万元，负债总额-2.25万元，所有者权益1,093,816.03万元。2017年，该公司实现营业收入0万元，归属于母公司净利润3.28万元。由于公司设立时间较短，故未产生收入。

## 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2018年2月末，福州市国资委已委派董事3名、监事5名，其余2名董事近期将到任。

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	林涛	男	董事长	2017年8月-2019年3月21日
	杨飞云	男	董事兼总经理	2017年12月至今
	林炳	男	董事	2016年11月至今
监事会	余新彬	男	监事会主席	2017年12月至今
	林露曦	女	职工监事	2017年12月至今
	黄胤楮	男	职工监事	2017年12月至今
	朱桂香	女	监事	2013年5月至今
	李璟	女	监事	2013年5月至今
其他高管人员	叶发强	男	总会计师	2013年5月至今

2019年3月21日，福州市人民政府作出《关于黄建新等同志免职的通知》（榕政人（2019）14号），决定免去林涛福州城市建设投资集团有限责任公司董事长、福州市城乡建设发展有限公司董事长职务。发行人董事长人员变动，截至本募集说明书出具之日，上级部门未任命新董事长。该人员变动属于公司正常人事变动，不会对发行人日常管理、生产经营和偿债能力造成不利影响，亦不会对公司董事会决议有效性产生不利影响。

发行人董事、监事及高级管理人员均不存在政府公务人员兼职情况。

### （一）发行人董事简介

林涛，汉族，中共党员，本科学历，1975年1月出生，1997年7月参加工作，曾先后就职于福建三木集团、福州市政工程管理处、福州洋里污水处理厂、福州水环境建设开发公司、中共连江县委、福州市

城市地铁有限责任公司和马尾新城建设发展有限责任公司，2015年2月至2019年3月21日先后任公司党委委员、副董事长，董事长。

杨飞云，男，汉族，1964年出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。1985年7月毕业于福州大学土建系工业与民用建筑专业。历任福州鼓楼区房管局、福州鼓楼区统建办副主任、福州鼓楼区建设投资管理中心主任、福州鼓楼区建设局局长、福州市软件园管委会副主任、福州鼓岭保护开发有限责任公司总经理、福州市三坊七巷保护开发有限公司党委委员、常务副总经理、福州市三坊七巷保护开发有限公司党委副书记、总经理。现任福州城市建设投资集团有限公司党委副书记、总经理。

林炳，男，汉族，1962年7月出生，中共党员，大学学历。历任步兵第二七五团副连长、政治指导员、营长、参谋长，福清市人武部副部长、顺昌县人武部部长，福州市国资委副调研员；2014年4月至今任福州城市建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记、工会主席。

## （二）发行人监事简介

余新彬，男，汉族，1965年出生，中共党员，高级工程师，历任福州市人民政府国有资产监督管理委员会业绩评价考核与分配处处长、福州市国有企业监事会主席。现任福州城市建设投资集团有限公司监事会主席。

黄粼楮，男，汉族，1980年出生，历任时间英国Skymine UK Ltd网站编辑、渣打银行(中国)有限公司中小企业理财顾问、华夏银行股份有限公司公司业务客户经理，现任福州城市建设投资集团有限公司监事。

林露曦，女，汉族，1984年出生，中共党员，历任新华社福建分社网络编辑、福州市福州市水务投资发展有限公司党群部、福州市

建设投资集团有限公司办公室，现任福州城市建设投资集团有限公司党群工作部、监事。

朱桂香，女，1964年11月出生，大学学历，高级审计师职称。曾就职于福州市审计局，福州市国资委，现任福州城市建设投资集团有限公司监事。

李璟，女，1987年2月出生，本科学历。曾就职于福州贝力润滑油有限公司，福州市马尾区马尾镇人民政府，福州市国资委，现任福州城市建设投资集团有限公司监事。

### （三）发行人其他高管人员简介

叶发强，党员，本科学历，会计师职称。曾任福建省建设发展总公司计财部副经理；2007年5月至今任福州市城乡建设发展有限公司总会计师，2013年5月30日至今任公司总会计师。

## 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，截至2017年末，发行人开发完成保障房共计16余万套，累计销售收入达491.5亿元，城投集团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性新兴产业。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2015-2017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	2017年		2016年		2015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	33,283.34	2.24	33,669.65	4.49	25,480.52	5.51
	房屋租赁以及物业管理	17,124.68	1.15	11,463.12	1.53	9,737.16	2.10
	建筑工程	690,726.87	46.57	285,157.08	38.00	148,366.64	32.06
	保障房销售	703,314.39	47.42	403,389.70	53.76	268,300.70	57.98
	拆迁劳务	1,305.73	0.09	1,337.54	0.18	987.99	0.21
	贸易收入及其他	37,316.43	2.52	15,370.61	2.05	9,850.05	2.13
	<b>合计</b>	<b>1,483,071.44</b>	<b>100</b>	<b>750,387.70</b>	<b>100</b>	<b>462,723.06</b>	<b>100</b>
主营业务成本	住宿、餐饮等服务业	31,155.32	2.35	30,406.76	4.73	22,592.47	5.94
	房屋租赁以及物业管理	13,818.00	1.04	10,199.15	1.59	9,060.68	2.38
	建筑工程	658,698.42	49.78	268,296.17	41.75	134,453.95	35.35
	保障房销售	589,341.19	44.54	322,867.72	50.24	205,408.02	54.01
	拆迁劳务	0		153.48	0.02	0	
	贸易收入及其他	30,085.91	2.27	10,745.17	1.67	8,783.57	2.31
	<b>合计</b>	<b>1,323,098.84</b>	<b>100</b>	<b>642,668.45</b>	<b>100</b>	<b>380,298.69</b>	<b>100</b>
毛利润	住宿、餐饮等服务业	2,128.02	1.33	3,262.89	3.03	2,888.05	3.50
	房屋租赁以及物业管理	3,306.68	2.07	1,263.97	1.17	676.48	0.82
	建筑工程	32,028.45	20.02	16,860.91	15.65	13,912.69	16.88
	保障房销售	113,973.20	71.25	80,521.98	74.75	62,892.68	76.30
	拆迁劳务	1,305.73	0.82	1,184.06	1.10	987.99	1.20
	贸易收入及其他	7,230.52	4.52	4,625.45	4.29	1,066.48	1.29
	<b>合计</b>	<b>159,972.60</b>	<b>100</b>	<b>107,719.26</b>	<b>100</b>	<b>82,424.37</b>	<b>100</b>
毛利率	住宿、餐饮等服务业	6.39		9.69		11.33	
	房屋租赁以及物业管理	19.31		11.03		6.95	
	建筑工程	4.64		5.91		9.38	
	保障房销售	16.21		19.96		23.44	

科目	业务板块	2017年		2016年		2015年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	拆迁劳务	100.00		88.53		100.00	
	贸易收入及其他	19.38		30.09		10.83	
	综合毛利率	<b>10.79</b>		<b>14.36</b>		<b>17.81</b>	

### （一）主营业务收入结构及趋势

2015-2017年，发行人分别实现主营业务收入462,723.06万元、750,387.70万元和1,483,071.44万元，复合增长率为79.03%，近三年的持续增长，主要是建筑工程板块和保障房销售板块的增加较多所致。

2015-2017年主营业务收入占比来看，占发行人主营业务收入前三位的板块分别是保障房销售、建筑工程和住宿餐饮。其中，保障房板块的营业收入近三年的占比分别为57.98%、53.76%和47.42%，工程施工板块的营业收入近三年的占比分别为32.06%、38.00%和46.57%；住宿餐饮板块的营业收入近三年的占比分别为5.51%、4.49%和2.24%。

从发行人各板块业务发展情况看，前三大业务板块收入占比中，保障房板块收入和住宿餐饮板块收入占比呈下降趋势，工程施工板块占比呈上升趋势。

### （二）主营业务成本结构及趋势

2015-2017年，发行人主营业务成本分别为380,298.69万元、642,668.45万元和1,323,098.84万元，同比增长率分别为68.99%、105.88%，2016年和2017年增长较多，主要是由于政府下达的工程建设和保障房投资任务较多，导致工程建设和保障房项目成本的支出增加较多。

2015-2017年主营业务成本占比来看，2015-2017年占发行人主营业务成本前三位的板块分别是保障房销售、建筑工程和住宿餐饮，其中，保障房板块的营业成本近三年的占比分别为54.01%、50.24%和

44.54%；工程施工板块的营业成本近三年的占比分别为35.35%、41.57%和49.78%；住宿餐饮板块的营业成本近三年的占比分别为5.94%、4.73%和2.35%。

### （三）毛利润结构及趋势

2015-2017年，发行人主营业务毛利润分别为82,424.37万元、107,719.26万元、159,972.60万元，呈现逐年增长趋势。从结构方面来看，近三年保障房销售毛利占比分别为76.30%、74.75%、71.25%，工程施工板块毛利占比分别为16.88%、15.65%、20.02%，住宿餐饮板块毛利占比分别为3.50%、3.03%和1.33%。保障房开发销售板块是对发行人营业毛利润贡献最大的板块。

### （四）毛利率趋势

2015-2017年，发行人主营业务毛利率分别为17.81%、14.36%、10.79%。按业务板块来看，近三年保障房开发销售板块毛利率分别为23.44%、19.96%、16.21%。毛利率逐年下降的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，导致毛利率下降。

建筑工程板块毛利率分别为9.38%、5.91%、4.64%。施工成本上涨导致近年毛利率有所下降；近三年住宿餐饮板块毛利率分别为11.33%、9.69%、6.39%，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。

## 二、发行人业务经营模式

### （一）保障房开发销售

根据《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号），保障性安居工程是社会民生领域补短板的重点任务。福州市政府十分重视通过保障性住房建设补齐社会

民生短板。2017 年全市新开工保障性安居工程 13835 套，占目标任务的 101.7%，超额完成 230 套；建成保障性安居工程 18811 套，占目标任务的 188.1%，超额完成省下年度目标任务；2018 年新开工建设保障性安居工程 1.2 万套。

福州城投是福州市最重要的保障房建设主体。截至2017年末，发行人开发完成保障房共计16余万套，累计销售收入达491.5亿元，开发的保障房约占福州市保障房开发总量的85%，为福州市棚户区改造工作的顺利推进和福州市基础设施领域补短板提供了有力的支持。

发行人的保障房销售业务是发行人占比最大的业务板块。2015-2017年，公司保障房销售板块收入分别为268,300.70万元、403,389.70万元和703,314.39万元，占主营业务收入比重分别为57.98%、53.76%、47.42%，毛利占同期整体毛利的76.30%、74.75%、71.25%。

每年福州市发改委将当年需要建设的保障项目立项，并经福州市房管局认定。在立项通过之后，福州市政府将委托发行人作为业主单位建设相应的保障房项目。发行人负责具体建设管理工作，拆迁安置是由福州市的专门拆迁机构负责。发行人在市城乡建设局的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同。目前发行人建设的保障房项目均为政府统购模式，无直接对接拆迁户。

保障房项目，其销售价格由发行人每年委托市财政投资评审中心进行评估，经市财政局审核后报市政府审定。保障房项目的建安成本，由福州市财政局牵头，根据福州市建委的建设标准确定。保障房的土地成本，由发行人与国土局签订国有土地出让合同，根据合同价计算土地成本。发行人保障房项目都是自主开发，2017 年开发完成保障房共计 159,113 套，金额 624.17 亿元，开工总面积达 2,783.43 万平方

米，竣工面积 1,343.36 万平方米，累计销售面积为 741.65 万平方米，销售收入达 4,915,128.29 万元，城投集团开发的保障房占比约为福州市保障房开发总量的 85%，发行人保障房开发证照均合法合规。

## 保障房近三年已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目主体	所在地	总可售	截至2018年6月销售总额	销售进度	已售面积	累计回款金额	2018年	2019年	2020年
1	远东丽景	建发集团	福州	330,581.48	142,070.58	0.99	327,771.85	125,240.25	16,830.33		
2	东兴新苑	建发集团	福州	21,423.84	11,518.51	1.00	21,423.84	10,943.14	0.00	575.37	
3	官路小区	建发集团	福州	27,962.91	15,658.41	0.98	27,444.74	15,658.41	0.00		
4	小柳景苑	建发集团	福州	50,835.28	32,445.48	0.21	10,513.72	27,586.39	4,859.09		
5	江夏小区	建发集团	福州	147,560.78	98,957.42	1.00	147,174.08	91,216.57	61.13	7,679.72	
6	紫阳新苑	建发集团	福州	64,790.98	56,692.87	0.98	63,728.06	51,833.75	0.00	4,859.12	
7	首山丽景一期	建发集团	福州	308,497.76	206,139.87	0.99	304,976.75	171,057.52	15,646.72	19,435.63	
8	双湖新城	建发集团	福州	467,332.89	344,970.23	0.93	433,886.19	296,190.76	22,817.29	25,962.18	
9	飞凤水岸	建发集团	福州	63,989.79	33,168.82	0.98	62,616.40	30,132.97	0.00	3,035.85	
10	西园丽景新苑	建发集团	福州	69,996.15	45,494.53	0.99	69,269.77	34,350.94	6,692.62	4,450.97	
11	狮峰新苑(东山苗圃)	建发集团	福州	88,037.00	34,430.67	0.56	49,005.00	8,391.33	0.00	19,153.21	6,886.13
12	战峰雅苑	建发集团	福州	108,139.78	85,733.22	0.97	104,774.44	72,831.09	4,328.81	8,573.32	
13	磐石新城一区(原琴亭七期)	建发集团	福州	12,993.48	20,552.31	1.00	12,942.18	16,205.15	2,511.18	1,835.98	
14	磐石新城二区(原琴亭八期)	建发集团	福州	99,631.47	87,821.65	1.00	99,631.47	68,063.33	10,976.15	8,782.17	
15	螺洲新城(东部10#地)	建发集团	福州	339,670.83	230,109.39	0.96	326,445.36	173,649.04	33,449.41	23,010.94	
16	胪雷新城(一至七区)	建发集团	福州	375,787.95	326,184.44	0.99	373,423.60	271,044.01	24,741.36	30,399.07	
17	公益雅苑	建发集团	福州	8,115.27	4,833.18	0.37	2,982.79	3,832.78	517.08	483.32	
18	潘墩新城	建发集团	福州	297,484.73	337,408.77	0.97	289,267.64	135,320.12	68,347.77	50,000.00	83,740.88

19	黄山新城(黄山二期)	建发集团	福州	191,115.00	141,526.54	0.76	146,190.00	103,679.02	23,694.87		14,152.65
20	江边新苑一区(东部15#安置地B)	建发集团	福州	29,633.82	25,810.65	0.98	29,079.90	27,696.84	0.00	2,521.05	
21	洪塘新城	建发集团	福州	136,246.78	186,882.49	0.90	122,208.32	116,340.61	51,854.88		18,687.00
22	葛屿项目	开总	福州	149,878.26	149,878.26	1.00	148020	114,828.71	20,061.73	7,493.91	7,493.91
23	联建新苑	佳创	福州	375,000.00	259,671.00	0.69		323,674.00	0.00	16,177.70	6,933.30
24	园山新苑	佳创	福州	55,000.00	43,264.00	0.79		45,131.00	0.00	118.30	50.70
25	鹤林新城三期	坤鸿	福州	10,561.98	9,326.95	0.88	9508.62	8,751.00	575.95	0.00	0.00
26	秀峰路综合商场安置房(秀峰景山佳园)	坤鸿	福州	95,085.05	29,768.80	0.31	26605.42	84,681.00	0.00	4,754.05	0.00
27	宜夏佳园(鼓岭柱里安置房)	坤鸿	福州	10,264.54	4,857.36	0.47	3080.52	7,067.00	0.00	513.54	0.00
28	鹤林新区二期	坤鸿	福州	34,162.00	14,858.16	0.40	21262.5	34,556.00	0.00	1,708.00	0.00
29	坤鸿综合楼	坤鸿	福州	108,570.90	0	0.00	0	54,560.00	0.00	32,570.90	0.00
30	君竹佳园2#、3#楼	统拆	福州	26,928.04	25,538.61	1.00	33135	25,538.61	0.00	0.00	1,389.42
31	浮村佳园	统拆	福州	28,434.54	28,434.54	1.00	36600	24,266.21	2,175.00	0.00	1,993.33
32	魁岐小区(A、B地块)	市政	福州	137,016.91	49,495.65	0.36	60367.56	49,495.65	0.00	35,000.00	31,918.07
33	福机新苑	城乡建总	福州	330,000.00	53,255.67	0.22	72,361.32	48,499.58	4,756.09	0.00	0.00
34	祥园新苑	城乡建总	福州	64,732.30	7,847.77	0.13	8,395.89	6,423.50	1,424.27	0.00	0.00
合计				4,665,462.49	3,144,606.80	1.14	3,444,092.93	2,678,736.28	316,321.73	309,094.30	173,245.39

截至 2018 年上半年发行人主要在建保障房项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目类别	建设期	所在地	项目总投资	截至2018年6月末累计投资	立项批复编号	资金来源	销售进度
1	华屏苑	拆迁安置房	2017.3-2019.3	福州	78,700.00	51,845.92	闽发改备[2016]A01024号	自有资金 + 银行贷款	0
2	金凤新苑	拆迁安置房	2017.6-2019.12	福州	130,000.00	117,677.21	闽发改备[2014]A03034号	自有资金 + 银行贷款	78%
3	霞镜新城	拆迁安置房	2016.9-2019.12	福州	352,000.00	56,562.33	闽发改备[2010]A00082号 榕发改政策[2010]92号	自有资金 + 银行贷款	59%
4	上渡新苑(三区)	拆迁安置房	2017.9-2019.6	福州	18,000.00	15,386.44	闽发改备[2013]A00009号 闽发改备[2013]A00010号	自有资金 + 银行贷款	0
5	柔远雅苑	拆迁安置房	2016.12-2019.6	福州	86,000.00	26,071.20	闽发改备[2015]A02015号 榕发改政策[2010]90号	自有资金 + 银行贷款	0
6	狮峰新苑	拆迁安置房	2017.6-2019.12	福州	72,400.00	32,973.97	闽发改备[2010]A00047号 榕发改政策[2010]39号	自有资金 + 银行贷款	79.30%
7	盖山新苑	拆迁安置房	2016.9-2019.12	福州	107,000.00	24,780.03	榕发改审批[2012]19号	自有资金 + 银行贷款	84%
8	潘墩新城	拆迁安置房	2017.2-2019.2	福州	250,000.00	249,088.94	榕发改审批[2013]127号 榕发改审批[2015]152号 榕发改审批[2013]139号	自有资金 + 银行贷款	97.27%
9	东升新城	拆迁安置房	2017.3-2019.3	福州	23,240.00	80,339.51	榕发改基建[2008]34号	自有资金 + 银行贷款	16%



序号	项目名称	项目类别	建设期	所在地	项目总投资	截至2018年6月末累计投资	立项批复编号	资金来源	销售进度
10	秀峰雅苑	拆迁安置房	2016.6-2018.12	福州	55,100.00	48,735.34	"闽发改备[2010]A00065号榕发改政策[2010]69号"	自有资金+银行贷款	70%
11	浮村新城二区(4、5#楼)	拆迁安置房	2016.6-2018.12	福州	95,800.00	75,646.03	闽发改备[2012]A00029号榕发改政策[2010]91号	自有资金+银行贷款	66%
12	浮村新城一区(1-5#楼)	拆迁安置房	2016.6-2018.12	福州	115,000.00	115,201.99	闽发改备[2008]A00013号榕发改政策[2008]23号榕发改审批[2012]208号榕发改审批[2013]199号	自有资金+银行贷款	74.50%
13	东山丽园	公租房	2016.6-2018.12	福州	100,103.00	34,293.00	闽发改备[2015]A01027号	自有资金+银行贷款	40%
14	火车北站安置房D1地块	安置房	2015.3-2018.12	福州	63100	70,368.27	闽发改备【2014】A04032号	自有资金+银行贷款	55.40%
15	火车北站安置房D地块	安置房	2014.5-2018.12	福州	308400	230,502.26	闽发改备【2014】A04031号	自有资金+银行贷款	68.74%
16	火车北站安置房C地块	安置房	2017.3-2019.12	福州	153600	17,041.36	闽发改备【2014】A04030号	自有资金+银行贷款	75.00%
17	火车北站安置房G地块	安置房	2015.7-2018.7	福州	106300	91,676.62	闽发改备【2015】A04023号	自有资金+银行贷款	46.54%
18	鹤林安置房一期A	安置房	2014.7-2019.12	福州	131300	91,170.61	闽发改备【2011】A00012号	自有资金+银行贷款	71.42%
19	鹤林安置房二期	安置房	2015-2019.12	福州	90000	58,257.19	闽发改备【2011】A00013号	自有资金+银行贷款	66.39%

序号	项目名称	项目类别	建设期	所在地	项目总投资	截至2018年6月末累计投资	立项批复编号	资金来源	销售进度
20	鹤林安置房三期A	安置房	2014-2019.9	福州	61800	45,185.01	闽发改备【2011】A00004号	自有资金+银行贷款	57.21%
21	鹤林安置房三期B	安置房	2012-2019.12	福州	72800	52,377.27	闽发改备【2011】A00005号	自有资金+银行贷款	88.50%
22	光明港安置房一期南地块	安置房	2014.2-2018.9	福州	103300	30,284.04	闽发改备【2012】A00005号	自有资金+银行贷款	19.79%
	合计				2,573,943.00	1,615,464.54			

## (二) 建筑工程

### 1、业务概况

公司工程施工业务承包模式为招投标取得，经营主体是城乡建总子公司福州三桥建筑工程有限公司、福建省榕圣市政工程股份有限公司、福州市三桥市政工程有限公司。

福州三桥建筑工程有限公司（以下简称“三桥建筑”）成立于1996年，注册资本人民币11,068万元，具有房屋建筑工程施工总承包壹级资质，主要承担房屋建筑施工业务，自成立以来相继承建了多项保障房建筑施工项目，其中公司项目约占其全部项目来源的70%。截至2015年末，三桥建筑总资产合计161,785.45万元，净资产合计17,921.19万元；2015年，三桥建筑实现收入80,627.91万元，净利润563.63万元。截至2016年底，三桥建筑总资产合计132,533.24万元，净资产合计18,748.19万元；2016年，三桥建筑实现收入156,271.82万元，净利润826.99万元。2017年，三桥建筑总资产9亿元，所有者权益2亿元，2017年实现收入15.24亿元，净利润0.13亿元。

福建省榕圣市政工程股份有限公司（以下简称“榕圣市政”）注册资本人民币7,065万元。榕圣市政具有国家市政公用工程施工总承包一级、土石方

工程专业承包一级、公路工程施工总承包二级及房屋建筑工程施工总承包三级等资质，主要从事福州市及周边的市政公用工程建筑施工业务，其中福州市项目占比较多。作为福建省市政及公路建设的骨干力量，榕圣市政技术力量雄厚，施工经验丰富，综合实力较强；目前，榕圣市政承接的重点项目主要为泉惠石化基地基础设施建设。截至 2015 年末，榕圣市政总资产合计 57,946.21 万元，净资产合计 6,185.73 万元；2015 年，榕圣市政实现收入 64,108.52 万元，净利润 127.56 万元。截至 2016 年底，榕圣市政总资产合计 48,403.31 万元，净资产合计 6,339.58 万元；2016 年，榕圣市政实现收入 62,043.11 万元，净利润 153.85 万元。2017 年，榕圣市政总资产合计 4.97 亿元，净资产合计 0.58 亿元，2017 年实现营业收入 8.5 亿元，净利润 342.67 万元。

福州市三桥市政工程有限公司（以下简称“三桥市政”）成立于 1997 年 10 月，注册资本人民币 2,000 万元，主要从事市政工程施工业务，因资质较低，主要从事小规模的项目建设。截至 2015 年末，三桥市政总资产合计 1,960.36 万元、净资产合计 1,682.39 万元；2015 年三桥市政实现收入 608.66 万元，净利润 12.07 万元。截至 2016 年底，三桥市政总资产合计 1,952.14 万元，净资产合计 1,698.87 万元；2016 年三桥市政实现收入 5,656.01 万元，净利润 16.48 万元。2017 年三桥市政总资产合计 1,981.19 万元，净资产合计 1,715.89 万元，2017 年全年实现收入 2,936.95 万元，实现净利润 17.02 万元。

2015-2017 年，公司工程施工板块收入分别为 148,366.64 万元、285,157.08 万元和 690,726.87 万元，占主营业务收入比重分别为 32.06%、38.00%、46.57%，但是毛利却仅占发行人同期整体毛利的 9.38%、5.91%、4.64%。主要是由于工程施工行业集中度低、竞争激烈，在传统的施工承包方式下，低端的价格竞争相当普遍，规模实力较强的建筑企业的优势无法

体现。为此，发行人的工程施工板块的相关企业正积极培育自身组织施工管理能力、成本控制能力；通过资金支持和内部政策导向，力争提高工程项目的盈利水平，意在获得稳定的较高收益，降低经营风险与经营成本，提高板块整体收益水平。

## 2、业务模式

发行人工程施工板块主要是发行人承接各类工程施工的业务，主要包括保障房项目（该部分的保障房为发行人作为施工单位的项目，之前的保障房销售板块中的保障房为发行人作为项目业主的项目）、市政设施等，目前发行人承接的工程施工业务有发行人自己所承接的保障房项目、市政建设项目等的工程施工，也有非发行人自己承接的保障房项目、市政建设项目等的工程施工。根据《城乡融资平台构建会议纪要》（2009）380号文件，市政府同意由发行人承接的城市基础设施建设、旧城改造项目中所涉及的房建、市政施工等相关业务直接由公司下属子公司承建，这块工程施工收入已在合并口径作了抵销处理，即发行人合并报表口径已剔除了集团内部项目工程施工收入。另外发行人也通过参与公开举行的招投标获得发行人集团外的房屋建筑工程施工、市政建设施工项目，发行人在下属子公司总部设生产经营处，负责各地工程项目业务承接把关指导，参与招标投标、合同洽谈及项目班子组建等工作。

发行人国内承包工程种类分布情况如下：

单位：万元、%

项目名称	2015年		2016年		2017年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
路桥工程	70,813.50	46.76	66,787.37	29.94	78,917.15	34.12
建筑安装	80,627.91	53.24	156,271.82	70.06	152,407.70	65.88
<b>合计</b>	<b>151,441.41</b>	<b>100</b>	<b>223,059.19</b>	<b>100</b>	<b>231,324.85</b>	<b>100</b>

公司中标后的项目主要以自行施工为主，但对于公司中标的重大项目涉及专业施工部分，为有效利用其他专业公司的相对优势，在经过建设单

位认可的条件下,在符合法律法规要求对专业施工部分采用分包方式分包给公司内外部具有相应资质的企业。

发行人房屋建筑工程项目（包括房产类和公建类工程项目）承接以总承包为主，分包业务极少，总承包后也可进行分包或者直接进行施工。公司业务承揽模式主要通过市场公开招投标，此外，公司还通过与大客户签订战略合作协议确立双方长期合作关系。业务结算一般根据形象进度结算，每完成一定的形象进度，甲方按完成金额的约80%付给施工方，剩余部分待施工验收合格后结算。

发行人建筑工程板块的业务实力，为发行人服务福州市基础设施补短板工作提供了有力支撑。

### （三）住宿餐饮

住宿餐饮板块主要是由发行人下属子公司福州聚春园集团有限公司负责经营。聚春园是根据市政府国有商业改革的部署，于2002年5月组建，2006年划归福州市国资委监管，2007年接管市政府部分市属国有同业企业，并于2013年6月并入公司。聚春园以饭店、餐饮、温泉洗浴业为三大主业的经营管理体系，并向商业地产、文化旅游业发展。

福州聚春园下属子分公司情况：①分公司1家：福州聚春园电影放映分公司。②全资子公司7家：福州聚春园饭店有限公司、福州安泰楼餐饮有限公司、福州味中味餐饮有限公司、福州四季如春旅馆有限公司、福州福龙泉洗浴有限公司、福州福龙泉商务会所公司、福州聚春园食品制造有限公司。③控股子公司4家：福州大饭店有限公司、福州聚春园文化旅游发展有限责任公司、福州南星商城有限公司、福州金蚌湾温泉大酒店有限公司。④改制企业4家：于山宾馆、贸总酒店、江滨大厦、龙华大厦等。⑤保留企业2家：福州颐丰集团公司和福州市饮食集团公司，负责非自主经营企业的人员、资产、债权、债务的清理。

2015-2017年，公司住宿餐饮板块收入分别为25,480.52万元、33,669.65万元、33,283.34万元，占主营业务收入比重分别为5.51%、4.49%、2.24%。

#### （四）战略新兴产业投资

发行人近年来加快培育和发展战略性新兴产业。发行人已与京东方科技集团股份有限公司（以下简称“京东方”）在8.5代新型半导体显示器件生产线项目上展开多年合作。截至2017年末，发行人共向京东方提供项目资金支持129.33亿元。目前该项目已于2017年投产，预计全面达产后年产值可达175亿元。

该项目的实施，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。

下阶段，发行人还将继续深化与京东方的合作，采取多种形式深度介入战略新兴产业领域，增强自身综合竞争力。

#### （五）土地整理与开发

发行人下属子公司福州市城乡建设发展总公司作为福州城区土地一级开发的主要企业，承担着老城区的拆迁改造任务和土地整理工作。发行人根据市政府规划进行征地、拆迁、配套设施建设等土地整理工作，使土地达到“七通一平”的状态，符合挂牌出让条件；政府在土地出让后，从土地出让收入中按照土地一级开发成本的108%返还发行人。

#### 2015-2017年土地一级开发情况

项目	2015年	2016年	2017年
出让面积（亩）	414.96	118.29	126.00
收回投资金额（包括片区开发费）（万元）	563,878.70	723,203.00	1,443,111.98
年度投入开发金额（万元）	1,394,911.98	906,301.76	856,681.43

#### 发行人2017年末片区土地整理明细

序号	项目	类型	余额（万元）
1	北江滨二期	回购	146,703.93
2	北江滨商务中心片区	回购	55,945.09
3	鹤林片区	回购	27,126.72
4	火车北站片区	回购	329,757.33
5	金鸡山溪口组团南片区（一期）棚改	回购	58,981.92
6	排尾红星地块旧屋区改造	回购	217,684.21
	合计		836,199.21

发行人将土地整理与开发业务的现金流入与流出计入投资活动现金流。

### （六）代建业务

发行人下属子公司福州市城乡建设发展总公司以“委托代建”的形式接受福州市市政府的委托，根据福州市市政府下达的年度投资项目计划，对福州市范围内的市政和道路等基础设施及公共配套设施开展建设。福州市政府每年会通过福州市建委向发行人下达任务书的方式下达建设计划。发行人在代建业务中收取 3% 左右的代建管理费。

这块业务的资金主要通过财政拨款筹集，收到的拨款计入所有者权益的“资本公积”科目；形成的资产在资产负债表“其他非流动负债”科目列报，相关资产已被认定为公益性资产。

发行人将代建管理费现金流计入经营活动现金流入，其他现金流入与流出计入投资活动现金流。

### （七）其他业务板块

公司其他业务涉及建材（包括河砂石、混凝土、其他建筑材料等）销售、物业出租、拆迁等，经营主体主要为子公司城乡建总下属 4 家子公司。

福州鑫桥建材有限公司（以下简称“鑫桥建材”）成立于 2010 年 1 月，注册资本人民币 50 万元。鑫桥建材主要经营河砂石、建筑材料的批发、代购代销以及新型建材的研发等，下设闽侯分公司和闽清分公司。福州市政府授予当地两家公司河砂石经营权，为保护河床限制过度开采，市政府对

其进行统购统销，专供市重点工程办公室指定的项目工程。

福州市榕桥物业管理处（以下简称“榕桥物业”）成立于 1999 年 4 月，注册资本人民币 300 万元。榕桥物业是福州市首批获得资质认定的物业服务企业，现有的服务管理范围包括十个服务管理项目，其中包括高层住宅、多层住宅、别墅及写字楼，总建筑面积逾 70 万平方米。

福州闽桥房屋征收工程处成立于 2001 年 4 月，注册资本人民币 200 万元，具备三级拆迁资质，主要承接福州市道路及房屋拆迁安置工作。

2015-2017 年，公司其他业务板块收入分别为 9,850.05 万元、10,686.57 万元和 10,461.57 万元，占主营业务收入比重分别为 2.13%、1.43%和 0.70%，占比较小，发行人经营状况未发生不利变化。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）发行人行业情况

##### 1、保障性安居工程行业

##### （1）行业现状

住房问题解决不好，易引发社会矛盾。无论是欧美还是亚洲发达国家，都有住房保障体系。保障房是与商品性住房相对应的一个概念，是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，是我国城镇住宅建设中较具特殊性的一种住宅类型。

整个“十二五”期间，全国保障性住房计划开工 3,600 万套，2011 年新建开工 1,043 万套，基本建成 432 万套；2012 年新开工 781 万套，基本建成 601 万套；2013 年新开工 630 万套，基本建成 470 万套；2014 年新开工 740 万套，基本建成 511 万套；2015 年新开工 700 万套，基本建成 480 万套。“十三五”期间，保障性住房仍然维持良好的建设态势，2016 年和 2017 年全国分别开工建设保障房 606 万套和 609 万套。

##### （2）行业前景



总体来看，保障性住房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，对于促进房地产市场平稳发展、缩小贫富差距、促进社会和谐发展与实现共同富裕起到重要作用。在国家巨大的政策和资金支持背景下，伴随着棚户区改造的深入实施和城市基础设施补短板工作的展开，保障性住房行业仍将有较大的发展空间。

## 2、工程施工行业

发行人的工程施工业务所在行业为建筑行业，建筑业是我国国民经济的重要支柱产业之一，建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等，其关联度高、产业链长、就业面广的特性决定了其在国民经济和社会发展中发挥着重要作用。

### （1）行业现状

近年来，我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势，固定资产投资规模逐年递增，2017年，我国全年全社会固定资产投资641238亿元，比上年增长7.0%。其中固定资产投资（不含农户）631684亿元，增长7.2%。分区域看，东部地区投资265837亿元，比上年增长8.3%；中部地区投资163400亿元，增长6.9%；西部地区投资166571亿元，增长8.5%；东北地区投资30655亿元，增长2.8%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资20892亿元，比上年增长11.8%；第二产业投资235751亿元，增长3.2%；第三产业投资375040亿元，增长9.5%。

近年来，在国家宏观经济调控背景下，受房地产、铁路等固定资产投资增速持续回落影响，建筑业增速下降，但在国家保障房、水利建设等基础设施建设投资的支持下，建筑业整体上仍保持增长。根据国家统计局发布的《2017年国民经济和社会发展统计公报》，全年全社会建筑业增加值55689亿元，比上年增长4.3%。全国具有资质等级的总承包和专业承

包建筑业企业实现利润 7661 亿元，增长 9.7%。其中国有控股企业 2313 亿元，增长 15.1%。全年房地产开发投资 109799 亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 75148 亿元，增长 9.4%；办公楼投资 6761 亿元，增长 3.5%；商业营业用房投资 15640 亿元，下降 1.2%。全年全国城镇棚户区住房改造开工 609 万套，棚户区改造基本建成 604 万套，公租房基本建成 82 万套。全年全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 152.5 万户。

## （2）行业发展前景

随着我国经济的持续增长及城镇化水平的不断提高，社会对建筑业需求持续强劲，建筑业建设规模仍保持较大幅度增涨。2011年，我国发布了《建筑业发展“十二五”规划》（以下简称“十二五规划”），将给建筑行业带来良好的前景。“十二五”规划指出，在“十二五”期间，我国将努力保持建筑业总产值、建筑业增加值年均增长15%以上；全国建筑企业对外承包工程营业额年均增长20%以上；全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长20%以上；全国建筑企业对外承包工程营业额年均增长20%以上。另外，根据《中国建筑装饰行业“十二五发展规划纲要”》，“十二五”期间是我国城市化水平快速提升的时期，每年将提高1个百分点，将有1,300万左右的农业人口转化为城镇人口，这将直接拉动6亿平方米以上的建筑装饰行业需求。

房屋建筑作为国内绝对投资额最大的工程领域，其投资增速与房地产市场的变化趋势紧密相连。一方面受国家2010年4月以来房地产宏观调控的影响，房地产行业的相关政策在逐步收紧。但是，另一方面，为满足人民群众的住房需求，切实解决百姓“住房难”的问题，我国政府提出了大力发展保障性住房建设的要求，“十二五”期间，我国将新建保障性住房3,600万套，至“十二五”期末，全国城镇保障性住房覆盖率将从7%至8%提高到20%以上。此外，在2011年4月20日国务院常务会议上，中央决定将增资180亿元，用

于公共租赁住房 and 廉租住房建设、城市棚户区改造及相关基础设施配套补助。

我国在未来将继续加强对交通运输、水利工程等基础设施方面的建设。交通运输建设方面，根据交通运输部正式公布的《交通运输“十二五”发展规划》，“十二五”期末，我国公路总里程将达到450万公里，国家高速公路网将基本建成，高速公路总里程将达到10.8万公里，届时将覆盖90%以上的20万以上城镇人口城市。在水利工程建设方面，“十二五”期间，我国将投入1.8万亿元用于水利建设，主要任务是突出加强防洪薄弱环节建设，大力发展农村水利，积极推进重点水源和水资源配置工程建设，着力强化水资源高效利用与节约保护，继续开展水土保持与水生态修复，切实抓好行业能力建设。以上重大政策的出台充分表明了我国交通运输和水利工程建设的重要性以及政府大力支持该行业发展的决心，也为我国建筑业的发展提供了新的机遇。

## （二）发行人行业地位和竞争优势

### 1、行业地位与竞争情况

发行人下属子公司福州城乡建设发展总公司（以下简称“福州城乡建总”）是福州市基础设施建设和旧城改造的主体，在福州市城市片区改造开发、市政基础设施建设和城市公共设施综合开发的建设和运营方面具有举足轻重的地位。目前，福州城乡建总作为唯一的福州市区内的基础设施建设和片区综合改造开发的投融资建设平台，在区域内具有排他性经营的特性。福州城乡建总主营的市政基础设施建设、片区综合开发等项目大多来源于当地市政府划拨或公开招投标。根据《城乡融资平台构建会议纪要》（2009）380号文件（以下简称《会议》）精神，按“项目资金自求平衡”的运作模式，当地市政府授予福州城乡建总在承接的城市基础设施建设项目周边或沿线拥有片区综合开发建设的权利，包括火车北站周边区域等多个

片区的综合改造，相关收入纳入资金平衡。同时《会议》同意由福州城乡建总承接的城市基础设施建设、运营项目中所涉及的房建、市政施工等相关业务直接由福州城乡建总下属子公司承建。鉴于福州城乡建总今后的发展趋势是作为城市运营商，为实现项目资金平衡运作，《会议》同意授予福州城乡建总土地一级开发的资质。

福州城乡建总自成立以来承担了福州市区基础设施建设项目合计 21 个，主要包括：闽江二桥重建工程、螺州大桥、琴亭湖、福飞路等，筹措资金还款来源全部为财政资金。根据市政府要求，福州城乡建总代建一批公益房产，如金山七期小学、三江口高级中学、福州菜科所新建工程等，经营模式等同于上述代建市政项目。

2009 年起福州城乡建总涉足片区综合改造业务。福州城乡建总具有土地一级开发资质，市政府批准福州城乡建总进行片区综合改造开发资质，目前福州城乡建总承建了福州市五个旧城片区的综合改造项目，包括北江滨中央商务区、火车北站改扩建片区、鹤林片区综合改造、福飞路片区综合改造、光明港片区综合改造，总用地面积 16,326.35 亩，投资总额合计约 500 亿元，建设周期约 5 年。同时发行人也是福州市保障性住房项目的主要承建者。该板块业务主要由发行人下属子公司福州市建设发展集团有限公司(以下简称福州建发)负责。2012 年福州市共开工建设保障房 4 万余套，福州建发承建其中 1 万余套。自 2010 年至 2012 年，福州建发共承接保障房建设项目 29 项，总套数 61,198 套，建筑面积 527.14 万平米。至 2012 年底已开工 40,050 套，已开工面积 322.24 万平米。

发行人下属福州聚春园集团拥有饭店业的四星级福州大饭店，三星级聚春园大酒店、于山宾馆、福州大酒家，二星级福州贸总酒店和经济型快捷连锁店四季如春旅馆；餐饮业的安泰楼酒家、聚春园食品有限公司。2012 年国家非物质文化遗产“聚春园佛跳墙制作技艺”图形商标获国家商标局

批准，注册成功。同时“聚春园”商标再次被认定为“福建省著名商标”，正申报全国驰名商标。

## 2、竞争优势

### (1) 所处环境的区域优势

福州市为福建省省会，位于闽江下游，是中国东南沿海重要城市，东濒东海，与台湾省隔海相望，为海峡西岸政治、经济、文化中心，其北、西、南三面分别与宁德市、南平市、三明市、泉州市、莆田市接壤，是中国东南沿海重要的贸易港口和海上丝绸之路的门户。

改革开放以来，福州市国民经济持续快速增长，全市综合实力不断提高。2017年全年地区生产总值7104.02亿元，比上年增长8.7%。其中，第一产业增加值519.49亿元，增长3.7%；第二产业增加值2962.94亿元，增长6.9%；第三产业增加值3621.60亿元，增长11.0%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为7.3%，第二产业增加值比重为41.7%，第三产业增加值比重为51.0%。人均地区生产总值93290元，比上年增长7.6%。

近年来，福州市全口径财政收入不断增加，2017年全年一般公共预算总收入1005.73亿元，比上年增长7.7%，其中，地方一般公共预算收入634.16亿元，同口径增长10.4%；一般公共预算支出940.82亿元，增长13.1%。全市税收收入483.81亿元，比上年增长11.9%。实际利用外商直接投资131.76亿元，增长14.1%。新批合同外资项目362项，减少25.1%。新批合同外资金额395.21亿元，增长264.7%。

2017年，福州全年固定资产投资5823.39亿元，比上年增长12.3%。全年住宅投资1176.99亿元，增长4.8%。全年新开工建设城镇保障性安居工程住房13835套（户），基本建成保障性安居工程住房18811套。全年全市居民人均可支配收入32561元，比上年增长8.4%。按常住地分，农村居民人均可支配收入17865元，比上年增长9.3%；城镇居民人均可支配收入

40973 元，比上年增长 8.3%。全市居民人均生活消费支出 23006 元，比上年增长 5.0%。按常住地分，农村居民人均生活消费支出 15283 元，增长 8.9%；城镇居民人均生活消费支出 27427 元，增长 3.9%。

## **（2）战略新兴产业拓展的优势**

发行人具有较大发展潜力，目前已累计投资福州京东方项目 139 亿元，占项目公司——福州城投京东方投资有限公司的股比为 52.63%。今年该项目已实现达产，是全球最具竞争力的 8.5 代新型半导体显示器件生产线之一。项目的不断推进，将为发行人带来新的利润增长点。下阶段，发行人还将继续深化与京东方的合作，增强自身综合竞争力。该项目的实施，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。

## **（3）资产雄厚、抗风险能力强**

公司拥有雄厚的资产规模，而其多元化的行业布局使得其具有较强的抗风险能力。截至 2017 年末，公司总资产达 14,591,756.78 万元，所有者权益 7,796,838.43 万元；2017 年实现营业收入 1,493,533.02 万元，净利润 114,784.78 万元。另外，公司形成的多行业布局，使其整体抗风险能力加强，不同行业的景气周期和受宏观经济的影响有所不同，互相弥补，体现出较强的抗周期特性，有利于公司抵御非系统性的风险。

## **（4）规范的管理优势**

公司具有较为完善、系统的公司治理模式。公司在设立时，进一步完善治理结构，形成了健全的公司组织架构，下设的数个职能部门分工明确、设置合理、决策科学、分配合理。此外，公司拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，能为公司管理及运作提供良好的人力资本支持。

### **(5) 政府支持优势**

公司下属子公司城乡建总自成立以来承担了大量的旧城改造及市政建设项目，在项目开展过程中市政府在项目资金、拆迁、征地等方面提供支持。近年来，城乡建总参与福州市土地整理及一级开发，带动经营业绩的增长和品牌的提升。

同时，国家将在“十二五”期间大力发展保障性住房建设项目，公司下属子公司建发集团作为承担市内保障性住房的建设主体，预计未来将得到更多的地方政府支持。

公司下属子公司聚春园集团是 2002 年经福州市人民政府批准，以百年老字号“聚春园”为品牌依托，由福州市饮食集团公司、福州颐丰集团公司、福州大酒家三家国有企业合并组建。2006 年纳入福州市国有资产监督管理委员会监管。2007 年市政府决定，将整合市属酒（饭）店、餐饮、温泉沐浴等同业态国有资产一律划拨给聚春园集团有限公司，授权集团统一经营管理。作为福州餐饮酒店业的龙头企业，预计未来还将得到市政府的支持。

### **3、发行人未来发展规划**

发行人依托福州市城市建设和经济发展，有效整合和管理国有资产，确保国有资产保值、增值，在盘活资产存量的同时，对先导性、基础性项目进行投资，达到促进社会经济发展的目的。主要经营城市基础设施建设、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、建设和运营管理等主要领域。发行人通过整合福州市建设发展集团有限公司、福州市城乡建设发展有限公司等几家建设行业子公司的现有资源，构建涵盖保障房开发、工程设计、施工、监理、建材贸易的全产业链，通过整合福州聚春园集团有限公司，构建涵盖餐饮、贸易、百货、食品的全产业链，争取3-5年其为上市公司。发行人作为两条产业链的统领和纽带，实现

强强联合、优势互补，提升各自产业链在另一领域的比较优势，努力增强自身的资源整合能力、资本运作能力、整体规划能力、持续盈利能力，凝聚品牌核心价值，市场占有率稳步扩大，力争实现资产规模两年翻番，利润总额加速增长，五年后成为资产规模达到千亿元的现代化大型投资控股集团公司。

发行人根据福州市的经济社会发展规划，提出了发展目标。

#### （1）形成市场化的国资管理平台

利用市场化手段对下属公司以及划入的经营性资产进行整合调整，推动国有企业改革重组，实现国有资本有序进退，引导资金进入公用基础设施产业及高新技术、现代服务等先导型产业，以缓解和消除“瓶颈”产业对经济增长的制约，注重投资项目的经济效益与社会效益的平衡，促使平台公司良性运作，实现国有资产的保值增值。同时，利用产权交易市场或资本市场，进一步推进优质资产向优势企业集中、向价值链的高端集中、向产业链的关键环节延伸，从整体上提升国有经济的导向和控制作用，推进经济结构战略性调整，实现国有资产布局调整和产业结构优化的目标。

#### （2）形成政策性的产业投资平台

在满足政府要求的同时，按照成长性、收益性、多元化的战略取向确定投资方向，重点投入市场化的经营性基础设施项目以及有助于增强核心能力的领域等。集团拟以股权形式对所属子公司开发项目以及社会上的关系国计民生的项目或重点领域的新型企业进行投资，完成投资后，可每年获得分红收益，或在适当的时候转让股权实现投资收益，一方面可以开拓投资资金来源，另一方面，有利于提高投资效率，形成产业投资与资本市场的良性循环。



## 四、发行人地域经济情况

### (一) 福州市概况

福州市位于中国东南沿海、福建省的东北部，地处闽江下游，东经118°08'~120°31'、北纬25°15'~26°29'之间，背山面海，自然环境景观优越。福州市东临东海和台湾海峡，与台湾省隔海相望，西接南平、尤溪、德化，北连古田、宁德，南接莆田、仙游。见图。



福州市地理位置图

福州是福建省省会城市，也是全省的政治、经济、科技、教育和文化中心，是中国历史文化名城，沿海开放港口城市。经过几十年的建设和发展，目前，福州已经发展成为一个国民经济体系较为完善，内外贸易较为繁荣，城市建设管理较为完善，科技教育较为发达的初具规模的现代化沿海城市。目前福州市已形成了多层次、多功能的对外开放新格局。

### (二) 福州市社会经济状况及发展概况

(1) 2017年末,全市常住人口766万人,比上年末增加9万人,增长1.19%,增幅比上年提升0.26个百分点。其中,城镇常住人口532.4万人,占总人口比重(常住人口城镇化率)为69.5%。年末户籍总人口693.35万人,全年出生人口12.37万人,出生率为17.8‰;死亡人数8.3万人,死亡率为12.0‰;人口

自然增长率为5.8%。福州市现辖鼓楼、晋安、台江、仓山、马尾5区，福清、长乐2市，闽侯、连江、罗源、闽清、永泰、平潭6县。

(2)福州市自然条件优越，土地肥沃，拥有丰富的矿产、森林、水产、海岸港湾和旅游资源。

### (3)经济实力迈上新的台阶

2017年全年实现地区生产总值7104.02亿元，比上年增长8.7%。其中，第一产业增加值519.49亿元，增长3.7%；第二产业增加值2962.94亿元，增长6.9%；第三产业增加值3621.60亿元，增长11.0%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为7.3%，第二产业增加值比重为41.7%，第三产业增加值比重为51.0%。人均地区生产总值93290元，比上年增长7.6%。

全年全市一般公共预算总收入1005.73亿元，比上年增长7.7%，其中，地方一般公共预算收入634.16亿元，同口径增长10.4%；一般公共预算支出940.82亿元，增长13.1%。全市税收收入483.81亿元，比上年增长11.9%。

### (4)产业结构持续优化

出台推动新一轮经济创新发展十项政策49条措施，扶持实体经济发展壮大，新增上市企业11家，培育总部企业20家，6家企业进入中国民营企业500强，新增福建名牌产品49个、省级企业技术中心10家，完成技改投资870亿元、增长40.2%，引进高层次人才1322人。国家自主创新示范区福州片区建设扎实推进，新增国家级高新技术企业161家，新认定省级重点实验室4家、省级（企业）工程技术研究中心9家、省市众创空间61家，每万人有效发明专利拥有量14.3件、增长9.9%，顺利通过国家创新型城市评估。工业经济稳步增长，规上工业增加值2180亿元、增长8.1%，铭林钢构连江生产基地、罗源闽光60万吨高线升级改造等52个重大项目开工建设，京东方8.5代面板、经纬新纤等92个重大项目建成投产，福建奔驰、福耀玻璃等重点企业带动作用继续增强。

### （5）发展活力持续释放

福州新区完成重点项目投资1915亿元，占年度计划的112%，对全市经济增长贡献率超过25%。自贸试验区福州片区新增企业8277户，推出3批44项创新举措、其中全国首创12项，江阴口岸集装箱吞吐量增长25%、整车进口突破1万辆。推进“三去一降一补”，全面取缔“地条钢”企业，商品房库存同比下降27.2%，不良贷款率比年初下降0.19个百分点，减税降费73亿元，33个补短板工程包完成投资257亿元、占年度计划的128%。

### （6）发展后劲持续增强

围绕经济社会发展的重点问题和群众关注的热点问题，扎实开展系列专项行动。“攻坚2017”行动硕果累累，破解阻碍项目落地的各类矛盾和问题4158个，交地14.51万亩，拆迁1341.55万平方米，动建项目448个，竣工项目238个，福厦客专、宝钢德盛二期等一批重大项目得以顺利落地，1.87万户逾期安置户得以顺利回迁，3.47万亩批而未供土地、1.44万亩供而未建土地得以顺利处置。“招商2017”行动成绩斐然，落地招商项目2647项、总投资6212亿元，其中，投资30—100亿元的项目35个，投资100亿元以上的项目2个，比特大陆人工智能、西门子研发中心等一大批世界级制造业项目相继签约、落地，吸引“回归工程”项目83项、总投资746亿元。“海上福州”建设行动亮点纷呈，落实172个支撑项目，完成投资406亿元，江阴港区11号、12号泊位提前投入运营，福州港新增4条国际集装箱班轮航线，福清核电4号机组、华能罗源火电厂等一批重大临港工业项目竣工投产，中国邮轮旅游发展实验区、国家海洋经济示范区落户福州。服务业跨越发展行动卓有成效，出台配套政策23项，动建项目55个，竣工项目34个，完成投资537亿元，新增省级服务型制造示范企业9家、省级服务型制造公共服务平台4个，入选国家供应链体系建设首批重点城市，成为全国第三个设立无现金联盟的

城市，宜家家居、“八仙过海”旅游文化综合体等一批项目落地。全市接待游客6742.66万人次，增长22.1%。

### （三）发行人区域行业地位

为了加快培育和造就一批主业突出、竞争力强、带动作用明显的大企业集团，为在更高起点上加快建设闽江口金三角经济圈提供强有力的支撑保障，福州市政府优化调整国有企业对市属国有企业进行布局调整与优化重组，组建了包括发行人在内的市属四大投资集团，其中发行人资产规模最大。

发行人下属子公司城乡建总是福州市基础设施建设和旧城改造的主体，在福州市城市片区改造开发、市政基础设施建设和城市公共设施综合开发的建设和运营方面具有举足轻重的地位。目前，城乡建总作为唯一的福州市区内的基础设施建设和片区综合改造开发的投融资建设平台，在区域内具有排他性经营的特性，获得当地相关部门众多主持。公司成立以来承担的福州市区基础设施建主要包括：东部新城商务中心路网、螺州大桥、琴亭湖、横屿路网等。

2009年起城乡建总涉足片区综合改造业务。城乡建总具有土地一级开发资质，市政府批准城乡建总进行片区综合改造开发资质，目前城乡建总承建了福州市五个旧城片区的综合改造项目，包括北江滨中央商务区、火车北站改扩建片区、鹤林片区综合改造、福飞路片区综合改造、光明港片区综合改造，总用地面积16,326.35亩，投资总额合计约500亿元，建设周期约5年。

同时发行人也是福州市保障性住房项目的主要承建者。该板块业务主要由发行人下属子公司建发集团负责。根据福州市政府规划，建发集团实际建筑用地3,415.83亩，上部建筑面积627.84万平方米，总套数预计达到69,395套。

发行人下属聚春园拥有饭店业的四星级福州大饭店，三星级聚春园大酒店、于山宾馆、福州大酒家，二星级福州贸总酒店和经济型快捷连锁店四季如春旅馆；餐饮业的安泰楼酒家、聚春园食品有限公司。2012年国家非物质文化遗产“聚春园佛跳墙制作技艺”图形商标获国家商标局批准，注册成功。同时“聚春园”商标再次被认定为“福建省著名商标”，正申报全国驰名商标。

截至2017年12月底，发行人经审计的资产总额为14,591,756.78万元，负债总额为6,794,918.35万元，所有者权益为7,796,838.43万元（2016年3月，公司与建信（宁波）投资管理有限责任公司（以下简称“建信投资”）共同设立福州京东方，公司持有福州京东方52.63%的股权。根据公司与建信投资签订的《增资扩股协议》，由建信投资设立“建信海丝1号福州城投投资基金”（基金全部份额共计150亿元，其中中国建设银行股份有限公司福建省分行出资设立的福州城投投资基金专项资产管理计划认购140亿元优先级份额，公司出资认购10亿元劣后级份额），基金资金投资于福州京东方，福州京东方以委托贷款的形式向京东方提供无息贷款），资产负债率为46.57%。实现营业收入1,493,533.02万元，利润总额130,526.01万元，净利润114,784.78万元。企业外部评级为AAA（联合资信），系福州市属唯一一家资产超千亿规模和信用评级达AAA级的国有企业。

发行人所在地存在两家发行过债券的同类企业：

1、福州市交通建设集团有限公司是市国资委下属的国有独资公司，承担福州市行政区域内的高速公路及相关重点配套工程项目的融资、投资、建设和运营，是福州市高速公路及重点配套工程项目的投融资平台，2017年末总资产226.28亿元，净资产137.62亿元，2017年度主营业务收入8.78亿元，净利润2亿元，截至2018年9月末存续中期票据7亿元，无其他债务融资工具存续。

2、福州市国有资产投资发展集团有限公司是福州市及部分周边县公用事业服务的重要提供主体，主要经营自来水供水、污水处理、燃气供应、批发市场经营和农副产品贸易与加工五个业务板块，其产品需求可分为工商业发展需求和居民生活需求，2017年末总资产220.31亿元，净资产77.89亿元，2017年度主营业务收入39.28亿元，净利润3.28亿元，截至2018年9月末存续公司债券0.5亿元，无其他债务融资工具存续。

## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2013-2015年经审计的财务报告、2016年经审计的财务报告、2017年经审计的财务报告和截至2018年9月30日发行人未经审计的财务数据。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2013-2015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（立信中联审字【2016】D-488号）。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016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（立信中联审字【2017】D-0274号）。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017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）。

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年未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。

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

### （一）发行人最近三年主要财务数据

1、2015-2017年经审计和截至2018年9月30日未经审计的合并资产负债表简表（完整的合并资产负债表见附表）

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年末	2016年末	2015年末
流动资产合计	9,920,682.48	8,973,718.24	7,965,920.73	5,403,042.07
非流动资产合计	5,672,161.45	5,618,038.53	4,909,831.21	4,388,270.56
资产总计	15,592,843.93	14,591,756.78	12,875,751.94	9,791,312.64
流动负债合计	2,963,334.29	3,357,921.83	2,889,262.19	2,492,648.41
非流动负债合计	4,005,079.28	3,436,996.51	3,930,567.62	2,818,113.33
负债合计	6,968,413.57	6,794,918.35	6,819,829.81	5,310,761.74
所有者权益合计	8,624,430.36	7,796,838.43	6,055,922.13	4,480,550.90

2、2015-2017年经审计和截至2018年9月30日未经审计的合并利润表简表（完整的合并利润表见附表）

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年	2016年	2015年
营业收入	1,095,882.78	1,493,533.02	764,742.32	474,565.11
营业成本	996,944.90	1,329,192.51	651,315.07	384,635.18
利润总额	108,675.93	130,526.01	119,678.52	90,372.38



项目	2018年9月30日	2017年	2016年	2015年
净利润	97,433.98	114,784.78	103,669.32	79,205.23

3、2015-2017年经审计和截至2018年9月30日未经审计的合并现金流量表简表（完整的合并现金流量表见附表）

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年	2016年	2015年
一、经营活动产生的现金流量				
现金流入小计	2,160,680.83	2,100,606.27	1,321,970.55	1,397,235.78
现金流出小计	2,576,304.41	2,248,334.98	2,061,728.27	2,581,012.26
经营活动产生的现金流量净额	<b>-415,623.59</b>	<b>-147,728.71</b>	<b>-739,757.72</b>	<b>1,183,776.48</b>
二、投资活动产生的现金流量				
现金流入小计	1,389,374.84	1,535,120.60	1,051,535.98	1,134,893.10
现金流出小计	1,122,286.30	1,570,579.43	2,010,212.08	1,075,077.19
投资活动产生的现金流量净额	<b>267,088.54</b>	<b>-35,458.84</b>	<b>-958,676.10</b>	<b>59,815.90</b>
三、筹资活动产生的现金流量				
现金流入小计	1,305,448.68	2,614,940.07	3,158,338.31	2,555,813.91
现金流出小计	1,273,029.01	2,600,756.26	1,010,601.58	1,149,493.00
筹资活动产生的现金流量净额	<b>32,419.67</b>	<b>14,183.82</b>	<b>2,147,736.73</b>	<b>1,406,320.91</b>
四、当年现金及现金等价物净增	<b>-116,115.38</b>	<b>-169,003.73</b>	<b>449,302.92</b>	<b>282,360.34</b>

## （二）发行人财务分析

### 1、偿债能力分析

2015-2017年及截止2018年9月30日，发行人偿债能力指标如下：

项目	2018年9月30日	2017年	2016年	2015年
流动比率	3.35	2.53	2.76	2.17
速动比率	1.41	1.12	1.25	0.9
资产负债率	44.67%	46.57%	52.97%	54.24%

2015-2017年末，发行人的流动比率分别为2.17、2.76、2.53，速动比率分别为0.9、1.25、1.12。发行人流动比率指标较好，但速动比率较低，主要是因为发行人的流动资产中存货占比较高，近三年的存货占流动资产比重分别为58.53%、54.75%、55.44%。

2015-2017年末，发行人资产负债率分别为54.24%、52.97%、46.57%，发行人资产负债率保持稳中有降的态势，发行人偿债能力较好。

## 2、盈利能力分析

### (1) 盈利情况分析

2015-2017年及截止2018年9月30日，发行人盈利能力指标如下：

单位：万元、%

项目	2018年9月30日	2017年	2016年	2015年
主营业务收入	1,080,591.31	1,483,071.45	750,387.70	462,723.06
主营业务成本	987,347.84	1,323,098.85	642,668.45	380,298.70
营业利润	108,872.48	130,295.58	53,749.40	27,321.07
营业外收入	542.68	851.32	66,459.62	63,465.52
利润总额	108,675.93	130,526.01	119,678.52	90,372.38
净利润	97,433.98	114,784.78	103,669.32	79,205.23
主营业务毛利率	-	10.79	13.46	17.81
净资产收益率	1.51	1.47	2.11	1.77
总资产收益率	0.87	0.79	0.81	0.81

2015-2017年，发行人分别实现主营业务收入462,723.06万元、750,387.70万元和1,483,071.45万元，实现营业利润分别为27,321.07万元、53,749.40万元和130,295.58万元；近年来发行人主营业务收入和营业利润增长较快，主要是竣工结转的保障房项目收入及工程施工收入的增多所致。实现净利润79,205.23万元、103,669.32万元、114,784.78万元；近年来净利润有较大幅度的增长，一方面是由于发行人收入规模扩大所致，一方面在于发行人在此期间参与了大量市政设施和旧城改造的项目，市政府对市政设施建设给予政府补助。发行人2015-2016年的营业外收入分别为63,465.52万元、66,459.62万元，其中大部分为政府补助。2017年其他收益41,635.43万元，其中政府补助41,540.93万元。截止至2018年9月30日，政府补助的减少导致营业外收入有所下降，但随着年底存货盘盈的收入确认，2018年全年营业外收入将有大幅上升。

2015-2017年，发行人总资产收益率分别为0.81%、0.81%、0.79%，净资产收益率分别为1.77%、2.11%、1.47%，因发行人的营业收入主要来自于保障房建设、工程施工及市政建设，整体盈利能力较弱。

## (2) 期间费用分析

2015-2017年及截止2018年9月30日，发行人期间费用情况如下：

单位：万元，%

项目	2018年9月30日	2017年	2016年	2015年
销售费用	2,730.53	4,308.06	2,984.90	7,633.19
管理费用	30,456.67	37,989.51	28,488.77	21,462.04
财务费用	12,357.32	13,836.22	11,052.55	9,373.70
其中：利息收入	3,220.27	7,655.02	3,886.61	1,316.89
利息支出	12,014.15	19,779.73	11,357.29	8,127.73
合计	45,544.52	56,133.79	42,526.22	38,468.92
在营业收入中占比	4.16%	3.78%	5.67%	8.31%

2015-2017年，发行人期间费用分别为38,468.92万元、42,526.22万元、56,133.79万元；随着业务规模的扩大，发行人期间费用总体保持逐年增长。2015-2017年，期间费用占营业收入的比重分别为8.31%、5.67%、3.78%，期间费用占比呈下降趋势，发行人费用控制能力较为稳健。

从结构上来看，管理费用、财务费用是期间费用的主要部分。

2015-2017年，公司管理费用分别为21,462.04万元、28,488.77万元、37,989.51万元，在期间费用占比分别为55.79%、66.99%、67.68%；公司的管理费用主要为薪酬、保险费等，报告期内，随着公司资产规模增大及用人成本上升，用于职工薪酬等管理费用的支出也相应增加。

2015-2017年，公司财务费用分别为9,373.70万元、11,052.55万元、13,836.22万元，在期间费用占比分别为24.37%、25.99%、24.65%。财务费用主要为借款利息支出。报告期内，公司财务费用在期间费用占比呈波动态势，主要系公司迅速扩大业务规模，新建及工程施工项目等，加大外部融资，增加利息支出导致的，同时2016年由于利息收入增加，财务费用整体稍有下降。

截止2018年9月30日，受年终待结算费用的影响，销售费用、利息的收入与支出有暂时性的下降，待年终费用结算后，以上数据与上年发生额无较大变化。

### 3、运营能力分析

2015-2017年及截止2018年9月30日，发行人运营能力指标如下：

单位：次/年

项目	2018年9月30日	2017年	2016年	2015年
应收账款周转率	7.20	2.44	9.83	15.7
存货周转率	0.19	0.16	0.17	0.14
总资产周转率	0.07	0.03	0.07	0.08

2015-2017年，发行人的应收账款周转率分别为15.70、9.83、2.44，发行人的应收账款回款能力尚可，发生坏账的风险较低。

2015-2017年，发行人的存货周转率分别为0.14、0.17、0.16，这符合发行人所处的行业特点，由于发行人最主要的营业收入来自保障房销售，而存货中最大比重的是房产开发成本和开发产品，而房产从开工建设到出售回款的周期较长，因此存货周转率较低。

2015-2017年，发行人的总资产周转率分别为0.08、0.07、0.03，主要是由于发行人的存货占资产的比重较高，而存货中又以保障房开发成本和安置房为主，因而资产的总体周转率也较低。

### 4、现金流量分析

发行人现金流量表主要数据如下：

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年	2016年	2015年
经营活动现金流入小计	2,160,680.83	2,100,606.27	1,321,970.55	1,397,235.78
经营活动现金流出小计	2,576,304.41	2,248,334.98	2,061,728.27	2,581,012.26
经营活动产生的现金流量净额	<b>-415,623.59</b>	<b>-147,728.71</b>	<b>-739,757.72</b>	<b>-1,183,776.48</b>
投资活动现金流入小计	1,389,374.84	1,535,120.60	1,051,535.98	1,134,893.10
投资活动现金流出小计	1,122,286.30	1,570,579.43	2,010,212.08	1,075,077.19
投资活动产生的现金流量净额	<b>267,088.54</b>	<b>-35,458.84</b>	<b>-958,676.10</b>	<b>59,815.90</b>
筹资活动现金流入小计	1,305,448.68	2,614,940.07	3,158,338.31	2,555,813.91
筹资活动现金流出小计	1,273,029.01	2,600,756.26	1,010,601.58	1,149,493.00

筹资活动产生的现金流量净额	<b>32,419.67</b>	<b>14,183.82</b>	<b>2,147,736.73</b>	<b>1,406,320.91</b>
现金及现金等价物净增加额	<b>-116,115.38</b>	<b>-169,003.73</b>	<b>449,302.92</b>	<b>282,360.34</b>

2015-2017年，发行人经营活动现金流入分别为1,397,235.78万元、1,321,970.55万元、2,100,606.27万元，经营活动现金流出分别为2,581,012.26万元、2,061,728.27万元、2,248,334.98万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-1,183,776.48万元、-739,757.72万元、-147,728.71万元。

2015-2017年经营活动产生的净现金流出额减少的主要原因是购买商品、接受劳务支付的现金呈减少趋势，而同期销售商品、提供劳务收到的现金呈增加趋势，主要是以前年度公司安置房和工程施工等项目前期支付的流动资金较多。

发行人近三年的经营活动现金流量的变动主要为两部分。一是销售商品、提供劳务收到的现金以及购买商品、接受劳务支付的现金，主要是发行人扩大业务规模，出售了更多的保障房项目、工程施工版块施工回款增加和餐饮住宿版块收入扩大所致，与此同时发行人也支付了更多的保障房建设成本、工程施工款。二是收到和支付的其他与经营活动有关的现金，该部分的变动主要是其他应付款和其他应收款的变动引起的，其他应付款主要是各单位集中购买保障房预先支付的统购款，其他应收款是发行人在商品交易之外与其他单位之间的各种应收和暂付款项。由于近年来新开保障房项目和工程施工项目的大量增多，发行人预先需要支付的项目成本增大，而这部分项目的销售回笼款往往会滞后，因此近三年以来发行人的经营活动现金净流量较为紧张。

2015-2017年，发行人投资活动现金流入分别为1,134,893.10万元、1,051,535.98万元、1,535,120.60万元，投资活动现金流出分别为1,075,077.19万元、2,010,212.08万元、1,570,579.43万元，投资活动产生的现金流量净额分别为59,815.90万元、-958,676.10万元、-35,458.84万元。

2015年投资活动产生净现金流入，主要2015年公司市政项目及片区开发项目收到政府拨付款项大幅超过当年的项目支出。

发行人的投资活动现金流的变动主要来自于发行人代建业务。由于福州市近三年城市建设方面一直保持较大的投资力度，发行人近三年现金流入和流出额都较大。现金流出主要是来自发行人支付项目建设资金，现金流入主要来自市财政对代建市政工程的回款和片区改造项目土地一级开发的回款。

2015-2017年，发行人筹资活动现金流入分别为2,555,813.91万元、3,158,338.31万元、2,614,940.07万元，筹资活动现金流出分别为1,149,493.00万元、1,010,601.58万元、2,600,756.26万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为1,406,320.91万元、2,147,736.73万元、14,183.82万元。

公司筹资活动主要为银行借款、市财政拨付贷款利息（收到其他与筹资活动有关的现金）以及发行债券等。其中，2016年，公司吸收投资收到的现金77.97亿元，主要由福州京东方吸收少数股东投资66.38亿元以及公司收到财政拨款11.44亿元构成。筹资活动产生的现金流量净额2017年比2016年有大幅减少，主要的原因是1、城乡建总2017年偿还大额的置换债务金额109亿元；2、城投京东方2017年支付给京东方集团的43亿元委托贷款，列示在支付其他筹资活动有关的现金里，而2016年支付给京东方集团的委托贷款支付列示在支付其他投资活动有关的现金里；3、建发集团2017年比2016年多偿还了20亿元的债券。

截止2018年9月30日，发行人经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额、筹资活动现金流入、筹资活动现金流出、筹资活动产生的现金流量净额和现金及现金等价物净增加额科目受第四季度数据未纳入统计影响，与上年度数据变化幅度较大。随着2018年第四季度数据的纳入，相关数据变化幅度将不会发生异常变化。

由于发行人运营所需的金额巨大，近年来发行人不断从银行等金融机构获得信贷额度和发行债券以缓解资金压力、推进项目进度，同时也不断偿还到借款。总体上来说，由于发行人贷款和债券大部分期限为3-5年，因此，在将来一段时间发行人能获得较稳定的资金支持。

## 5、资产负债结构分析

### (1) 资产结构分析

2015-2017年末及截止2018年9月30日，发行人资产构成情况表如下：

项目	2018年9月30日		2017/12/31		2016/12/31		2015/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	<b>9,920,682.48</b>	<b>63.62%</b>	<b>8,973,718.24</b>	<b>61.50%</b>	<b>7,965,920.73</b>	<b>61.87%</b>	<b>5,403,042.08</b>	<b>55.18%</b>
货币资金	785,929.50	5.04%	902,044.88	6.18%	1,080,193.40	8.39%	638,203.23	6.52%
应收票据	2.90	0.00%	3,158.58	0.02%	0.00	0.00%	140	0.00%
应收账款	139,895.45	0.90%	164,719.82	1.13%	125,642.96	0.98%	30,555.09	0.31%
预付款项	1,565,346.71	10.04%	1,443,411.95	9.89%	1,455,647.46	11.31%	1,272,053.70	12.99%
其他应收款	1,650,239.21	10.58%	1,454,043.68	9.96%	911,791.52	7.08%	276,390.10	2.82%
应收股利	130	0.00%	130	0.00%	200.00	0.00%	200	0.00%
存货	5,752,375.88	36.89%	4,975,128.01	34.10%	4,361,295.94	33.87%	3,162,214.71	32.30%
一年内到期的非流动资产	6.11	0.00%	6.11	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他流动资产	26,751.72	0.17%	31,075.20	0.21%	31,149.44	0.24%	23,285.25	0.24%
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,672,161.45</b>	<b>36.38%</b>	<b>5,618,038.53</b>	<b>38.50%</b>	<b>4,909,831.21</b>	<b>38.13%</b>	<b>4,388,270.57</b>	<b>44.82%</b>
可供出售金融资产	142,561.85	0.91%	142,510.85	0.98%	139,272.17	1.08%	147,759.62	1.51%
持有至到期投资	3.95	0.00%	3.95	0.00%	3.95	0.00%	3.95	0.00%
长期股权投资	22,810.14	0.15%	140,664.49	0.96%	133,220.64	1.03%	86,088.51	0.88%
投资性房地产	301,164.17	1.93%	304,962.48	2.09%	281,337.09	2.19%	241,734.98	2.47%
固定资产	157,311.84	1.01%	158,393.65	1.09%	158,061.37	1.23%	55,929.12	0.57%
在建工程	71,989.89	0.46%	58,533.65	0.40%	58,282.54	0.45%	89,208.35	0.91%
固定资产清理	1,064.13	0.01%	99.43	0.00%	131.94	0.00%	121.02	0.00%
无形资产	27,944.80	0.18%	28,681.80	0.20%	37,405.28	0.29%	14,412.22	0.15%
长期待摊费用	14,731.99	0.09%	11,313.14	0.08%	11,431.99	0.09%	9,374.75	0.10%
递延所得税资产	8,442.07	0.05%	8,040.45	0.06%	7,603.27	0.06%	10,777.78	0.11%
其他非流动资产	4,924,136.61	31.58%	4,764,834.65	32.65%	4,083,080.98	31.71%	3,732,860.27	38.12%
<b>资产总计</b>	<b>15,592,843.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,591,756.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,875,751.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,791,312.65</b>	<b>100.00%</b>

单位：万元，%

2015-2017年末，发行人总资产分别为9,791,312.64万元、12,875,751.94万元、14,591,756.77万元，2016年末同比增长31.50%，2017年末同比增长13.33%。近三年，发行人总资产呈较快增长态势，主要是因为：一方面，随着福州市建设开发力度的不断加大，发行人的业务规模增长较快；另一

方面，发行人合并范围不断扩大，2016年新合并一级子公司福建省二建建设集团有限公司及福州市城乡规划设计院有限公司。

2015-2017年末，发行人流动资产总额分别为5,403,042.08万元、7,965,920.73万元、8,973,718.24万元，占总资产的比重分别为55.18%、61.87%、61.50%。2016年末，发行人流动资产较2015年末增长47.43%。2017年末，发行人流动资产较2016年末增长12.65%。发行人流动资产的增长主要来自于存货及其他应收款的增加。从构成来看，发行人流动资产中货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主要组成部分。

2015-2017年末，发行人非流动资产总额分别为4,388,270.57万元、4,909,831.21万元、5,618,038.53万元，占总资产的比重分别为44.82%、38.13%、38.50%。2016年末，发行人非流动资产较2015年末增长11.89%。2017年末，发行人流动资产较2016年末增长14.42%。发行人非流动资产增长较快的主要原因主要是来自于其他非流动资产及投资性房地产的增加。从构成来看，发行人非流动资产中其他非流动资产和投资性房地产为主要组成部分。

#### ①货币资金

2015-2017年末，发行人货币资金分别为638,203.23万元、1,080,193.40万元、902,044.88万元。发行人2016年末货币资金较2015年末增长69.26%，2017年末货币资金较2016年末减少16.49%。近年来货币资金的增长主要是由于发行人保障房销售回款金额和融资金额增加所致。

#### ②应收账款

2015-2017年末，发行人应收账款分别为30,555.09万元、125,642.96万元、164,719.82万元。发行人2016年末应收账款较2015年末增长311.20%，2017年末应收账款较2016年末增长31.10%。2016年增幅较大主要是由于新并入福建省二建建设集团有限公司应收账款较大导致，主要欠款企业为河南锦



寅置业有限公司、福建省兴宇房地产开发有限公司及福建省华科房地产开发有限公司。

2015-2017年，发行人采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：万元

账 龄	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	34,329.40	0.75	21,754.11	0	8,339.69	
1 至 2 年	6,848.42	681.83	3,149.27	313.22	681.61	68.16
2 至 3 年	2,287.11	686.13	1,384.80	411.17	259.47	77.84
3 至 4 年	779.95	389.97	434.03	216.75	143.08	71.54
4 至 5 年	208.01	166.41	166.47	133.18	28.2	22.56
5 年以上	9,364.51	9,355.51	9,668.28	9,668.28	8,533.21	8,533.21

### ③预付款项

2015-2017年末，发行人预付账款分别为 1,272,053.70 万元、1,455,647.46 万元、1,443,411.95 万元。发行人的预付款主要为新开工的保障房项目和工程施工项目产生的相关支出。发行人 2016 年末预付款项较 2015 年末增长 14.43%，2017 年末预付款项较 2016 年末减少 0.84%。近年来预付款的增长主要是由于政府下达的保障房建设任务的增加导致预付工程款增加所致。发行人根据拆迁单位提供的“拆迁横表”预付拆迁补偿款给拆迁单位，横表里具体列出拆迁户房屋的状况，旧房的评估价值、拆迁过渡费和补差等信息。结算时拆迁办为发行人出具结算单（拆迁横表的合同体现），凭结算单与拆迁办结算。拆迁补偿款的结转速度与保障房建设进度基本一致。公司将拆迁成本计入保障房建设成本，在保障房销售时结转。

2015-2017年末，发行人预付款项情况见下表：

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
1 年以内(含 1 年)	75,839.97	208,186.96	1,046,613.49
1-2 年(含 2 年)	162,901.01	1,032,634.33	60,592.44
2-3 年(含 3 年)	1,026,334.71	60,336.86	94,071.55
3 年以上	178,336.26	154,489.32	70,776.23
合计	<b>1,443,411.95</b>	<b>1,455,647.46</b>	<b>1,272,053.70</b>

截至 2017 年末，发行人的预付账款余额为 1,443,411.95 万元，主要为预付福州市晋安区建设投资发展中心、建信（宁波）投资管理有限责任公司、福州市国有房产管理中心、福州市台江区城建征收工程处、福州地源拆迁工程处等单位，预付账款前五名金额合计 1,320,348.99 万元，占预付账款余额的 91.47%，明细如下：

单位：万元

债务人名称	年末余额	账龄	款项性质
福州市晋安区建设投资发展中心	1,018,054.16	1 年以内 19,857.17 万元； 1-2 年 42,188.50 万元； 2-3 年 956,008.55 万元	预付拆迁补偿款
建信（宁波）投资管理有限责任公司	105,650.00	1 年以内 41,576.49 万元； 1-2 年 64,073.51 万元	投资基金
福州市国有房产管理中心	91,864.00	3 年以上	购房款
福州市台江区城建征收工程处	55,300.00	1 年以内 6,800.00 万元； 2-3 年 38,500.00 万元； 4-5 年 10,000.00 万元	土地征用及拆迁补偿费
福州地源拆迁工程处	49,480.83	1 年以内 4,831.90 万元； 2-3 年 10,341.55 万； 3-4 年 7,180.69 元； 4-5 年 27,126.69 万元	拆迁款
<b>合计</b>	<b>1,320,348.99</b>		

#### ④其他应收款

2015-2017年，发行人其他应收款分别为276,390.10万元、911,791.52万元、1,454,043.68万元。其他应收款是发行人在主营业务以外发生的各种应收、暂付款项，包括各单位之间的资金往来及尚未开发票结算的保障房统购款，未开票结算是由于房产的产权尚未转移到具体产权人名下，该部分款项暂计入其他应收款。发行人2016年末其他应收款较2015年末增长229.89%，主要是京东方科技集团股份有限公司往来款74.5亿元。截至2017年末，发行人其他应收款较2016年末增长59.47%，主要原因为子公司福州城投京东方投资有限公司对京东方科技集团有限公司的借款。

上述京东方科技集团股份有限公司的借款背景为，福建省为促进发展电子液晶显示面板行业升级，引进京东方科技集团在福州市辖的福清市建立8.5代生产线，本笔借款经集团董事会研究同意上报集团实际控制人福州市国资委审批后发放，决策程序合规。

2015-2017年末，发行人其他应收款账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内(含1年)	12,326.64	0	22,960.57	0	13,677.78	2.16
1-2年(含2年)	827.93	86.59	5,187.88	542.46	2,697.94	267.63
2-3年(含3年)	880.07	264.02	2,165.23	646.35	246.57	73.97
3-4年(含4年)	2,822.29	1,411.14	296.00	148.30	1,186.77	593.38
4-5年(含5年)	225.96	180.77	1,164.26	931.87	829.29	663.43
5年以上	15,885.74	15,885.74	16,201.22	16,201.22	15,222.41	15,222.41
合计	<b>32,968.62</b>	<b>17,828.26</b>	<b>47,975.16</b>	<b>18,470.20</b>	<b>33,860.76</b>	<b>16,822.98</b>

其他应收款前五名金额合计 1,376,647.00 万元，占其他应收账款余额 93.43%，明细如下：

序号	欠款单位	金额	欠款比例	坏账准备	经营性/非经营性	报告期回款情况	未来回款计划	是否涉及往来占款或资金拆借	款项性质
1	京东方科技集团股份有限公司	1,293,300.00	87.78%		经营性	未回款	20122年完成回款	是	借款
2	福州市民用建筑统建办公室	46,547.00	3.16%		经营性	未回款	2020年完成回款	否	借款
3	福州市晋安区建设投资发展中心	21,300.00	1.45%		经营性	未回款	2019年完成回款	否	往来款
4	福建省招标股份有限公司	8,500.00	0.58%		经营性	未回款	2018年完成回款	否	投标保证金
5	福州市国土资源局	7,000.00	0.48%		经营性	未回款	2019年完成回款	否	建设保证金

合 计	1,376,647.00	93.43%						
-----	--------------	--------	--	--	--	--	--	--

京东方于2018年1月发布的《京东方科技集团股份有限公司关于获得债务豁免的公告》，鉴于对国家重点产业的培养与扶持，福州市政府、发行人、福州城投京东方投资有限公司与京东方签订了《福州第8.5代新型半导体显示器件生产线项目投资框架协议之债务豁免协议》，豁免京东方用于项目建设贷款63亿元。

本次债务豁免事件在福州市政府的主导下开展。2018年2月27日，福清市财政局出具《关于福州京东方项目债务豁免相关问题的确认函》（融财库【2018】129号），确认根据福州市政府有关规定，上述贷款63亿元本息由福清市政府偿还，福清市财政局已通过福州市财政局向上级财政部门上报确认将其纳入福清市隐性债务，该笔债务豁免将不会对公司造成财务损失。在会计处理方面，发行人计划将该笔债务原应收京东方的其他应收款转为应收福清市财政局。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计事务所”）出具的《关于福州城市建设投资集团有限公司豁免京东方科技集团有限公司63亿元债务的相关会计处理的专项意见》，会计事务所认为发行人对本次债务豁免的会计处理依据充分，符合该项业务的实质。

福清市政府对本次豁免债务本息偿付并未作出具体的偿还计划，偿付时间具有一定不确定性。同时福清市政府代偿京东方债务存在一定政策风险。发行人将持续关注本次债务豁免事件的进展及该事件对公司生产经营及财务状况产生的影响。

#### ⑤存货

2015-2017年末，发行人存货分别为3,162,214.71万元、4,361,295.94万元、4,975,128.01万元。发行人的存货主要为开发成本、开发产品，以及代建的项目建设成本。发行人2016年末存货较2015年末增长37.92%，2017年末存货较2016年末增长14.07%。近年来存货的增加主要是由于大量保障房项目不断开始建设并竣工所致。

2015-2017年末，发行人存货情况如下：

单位：万元

项 目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	26,876.82		85,474.65		895.38	
周转材料	2,403.24		3,602.77		750.56	
库存商品	3,052.59		12,991.54		1,883.10	
开发成本	4,136,690.94		3,351,774.12		2,650,797.96	
开发产品	748,180.01	655.99	536,694.42	655.99	284,218.35	699.39
工程施工成本	10,875.92		53,910.75		139,034.18	
代建项目	5,304.54		23,125.05		85,293.20	
土地整治开发成本	0		294,016.48			
其他	2,943.77		362.15		41.36	
建造合同形成的已完工未结算资产	39,456.18		-		-	
<b>合计</b>	<b>4,975,784.00</b>	<b>655.99</b>	<b>4,361,951.92</b>	<b>655.99</b>	<b>3,162,914.10</b>	<b>699.39</b>

其中开发产品明细如下：

#### 发行人2017年开发产品明细

序号	项目名称	账面余额 (万元)	性质	项目类型
1	双湖新城* (奥体 5 号安置房)	189,802.23	自建	保障房
2	A 二期廉租房	440.45	自建	保障房
3	A 一期	639.29	自建	保障房
4	安平店面	241.41	自建	保障房
5	百华大厦	194.67	自建	保障房
6	北江滨商务中心	116,727.81	自建	保障房
7	苍霞项目	1,802.72	自建	保障房
8	赤星新苑* (盛世星城)	418.27	自建	保障房
9	登云新村	1.81	自建	保障房

序号	项目名称	账面余额 (万元)	性质	项目类型
10	东山丽园(配套用房)	1,133.51	自建	保障房
11	东山新苑(二期)*	10,295.32	自建	保障房
12	东兴新苑*(东升兴苑二期)	325.80	自建	保障房
13	飞凤水岸*	8,938.65	自建	保障房
14	凤坂	1.56	自建	保障房
15	浮村佳园	13,469.66	自建	保障房
16	福马名城	60.78	自建	保障房
17	福湾新城秋月苑*	652.22	自建	保障房
18	鼓岭	536.01	自建	保障房
19	鼓岭柱里(宜夏佳园)	2,753.34	自建	保障房
20	鼓岭柱里安置房二期(宜夏佳园二期)	785.85	自建	保障房
21	官路小区*	406.96	自建	保障房
22	光禄坊	43.12	自建	保障房
23	广达大厦三层	89.21	自建	保障房
24	桂香15座401	19.78	自建	保障房
25	国脉时代广场	1,982.93	自建	保障房
26	鹤林项目二期	18,815.99	自建	保障房
27	鹤林新城*	72.13	自建	保障房
28	红星村	3.70	自建	保障房
29	后坂新城一区*(后坂小区)	9,452.20	自建	保障房
30	环南	115.30	自建	保障房
31	建华公寓二期*	944.56	自建	保障房
32	建华公寓一期*	47.11	自建	保障房

序号	项目名称	账面余额 (万元)	性质	项目类型
33	江夏小区*	5,148.98	自建	保障房
34	金福商厦	331.52	自建	保障房
35	金山大厦*	1,407.82	自建	保障房
36	金山桔园二期*	2,724.75	自建	保障房
37	金山桔园三期*	20.41	自建	保障房
38	金山桔园一期*	432.48	自建	保障房
39	桔园洲商住楼*	1,318.30	自建	保障房
40	开发项目	8,118.51	自建	保障房
41	坤鸿综合楼	8,180.83	自建	保障房
42	联建新苑	100,437.73	自建	保障房
43	浦上生活配套房一期*	665.26	自建	保障房
44	泉塘小区	206.87	自建	保障房
45	沙石贸易	202.59	自建	保障房
46	上海新苑	1,795.45	自建	保障房
47	圣庙路福润网点	541.40	自建	保障房
48	世欧王庄	14,376.53	自建	保障房
49	首山丽景一期*(先农新城)	55,062.61	自建	保障房
50	双福新村	264.18	自建	保障房
51	塔头	99.87	自建	保障房
52	万里小区	5.46	自建	保障房
53	西园东一区	521.87	自建	保障房
54	西园二期*	220.88	自建	保障房
55	西园丽景新苑(绕城11#地)*	10,326.03	自建	保障房

序号	项目名称	账面余额 (万元)	性质	项目类型
56	西园温福新苑	1,298.25	自建	保障房
57	祥坂	25.52	自建	保障房
58	象峰新苑*	22,039.85	自建	保障房
59	小柳景苑*	8,601.39	自建	保障房
60	鑫泉	209.08	自建	保障房
61	秀峰路综合商场安置房(秀峰景山佳园)	63,307.75	自建	保障房
62	元帅庙	283.70	自建	保障房
63	园山新苑	14,150.58	自建	保障房
64	园中新苑	811.52	自建	保障房
65	远东丽景*	39,159.58	自建	保障房
66	珠海土地(8亩)	1,311.98	自建	保障房
67	紫阳新苑*(冠城大通安置房)	3,356.13	自建	保障房
	合计	<b>748,180.01</b>		

其中开发成本明细如下:

单位: 万元

序号	项目名称	账面余额	性质	项目类型
1	552台广播技术综合大楼*	1,235.35	代建	保障房
2	72套公租房装修	127.26	自建	保障房
3	A二期经济适用房	0.06	自建	保障房
4	A二期廉租房	17,435.70	自建	保障房
5	A一期	25,426.59	自建	保障房
6	奥体11#地	4.04	自建	保障房
7	澳力	11.37	自建	保障房
8	北站南广场综合交通枢纽工程西楼	23,029.46	回购	保障房
9	步云新城(双湖新苑)*	6.20	自建	保障房
10	苍霞项目	-7.02	自建	保障房
11	城门综合楼*	265.19	自建	保障房



12	东部2号农民新村*	464.22	自建	保障房
13	东部5号农民新村*	433.89	自建	保障房
14	东方小学*	120.94	代建	保障房
15	东埔顶佳园	20.22	自建	保障房
16	东山丽园	30,465.66	自建	保障房
17	东山中学	18,385.62	自建	保障房
18	东升新城*(万里星辰)	76,531.51	自建	保障房
19	浮村新城二区*(琴亭一期)	71,715.97	自建	保障房
20	浮村新城一区*(琴亭二期)	109,528.29	自建	保障房
21	福飞路改造安置房	67,766.95	自建	保障房
22	福田	0.40	自建	保障房
23	盖山新苑*(东部12#地)	13,263.56	自建	保障房
24	葛屿新苑	138,109.26	自建	保障房
25	工业路旧西客站	0.91	自建	保障房
26	公益雅苑(原福日厂地块)*	13,627.09	自建	保障房
27	鼓岭	46.01	自建	保障房
28	鼓楼区义井村旧屋区改造项目二	210,476.31	回购	保障房
29	鼓山大桥公寓一期(祥浦苑,原南江滨公建3#地)*	59,837.87	自建	保障房
30	桂湖片区安置房	82,789.07	回购	保障房
31	国际会展中心配套酒店(海峡会展中心酒店/原潘墩综合楼)*	17,900.70	自建	保障房
32	海西园管理中心*	617.36	自建	保障房
33	鹤林安置房	413,429.22	回购	保障房
34	鹤林项目一期	2.51	自建	保障房
35	红星苑二期	94,466.46	自建	保障房
36	洪塘新城*(洪塘御景--三环路洪塘段安置房*)	126,558.88	自建	保障房
37	华屏苑*	49,208.85	自建	保障房
38	华塑新苑	8.35	自建	保障房
39	淮安相公庙*	101.60	自建	保障房
40	黄山新城(黄山二期)*	155,844.54	自建	保障房
41	火车北站改扩建工程安置房	391,937.22	回购	保障房
42	火车北站南广场综合改造	444.70	回购	保障房
43	建发商务中心(海峡金融商务区)*	71,551.75	自建	商品房

44	江边新苑一区* (东部 15#B 地)	19,822.92	自建	保障房
45	金凤新苑*	95,295.26	自建	保障房
46	景湖佳园	1.41	自建	保障房
47	君竹佳园	26,175.01	自建	保障房
48	开发项目	9,184.46	自建	保障房
49	魁岐小区 (保障房)	62,530.82	自建	保障房
50	立洲弹簧厂 (康山晓月佳园)	5.44	自建	保障房
51	连江县玉荷路周边棚户区改造项目	27.36	回购	保障房
52	连潘棚户区改造	112,338.67	回购	保障房
53	龙江商住楼*	621.89	自建	保障房
54	龙庭新苑	16.73	自建	保障房
55	庐峰雅苑* (地铁站前大道安置房)	157.72	自建	保障房
56	庐雷新城	1,178.78	自建	保障房
57	庐雷新城*	346,510.88	自建	保障房
58	庐厦综合楼*	22.20	自建	保障房
59	螺洲丽景	0.02	自建	保障房
60	螺洲新城*(东部 10#地)	201,150.19	自建	保障房
61	闽江花园	3,577.52	自建	保障房
62	南方建材市场	10.80	回购	保障房
63	内河综合整治工程安置房	187,363.34	自建	保障房
64	潘墩新城* (东城御景)	233,942.27	自建	保障房
65	磐石新城二区* (琴亭八期)	66,618.10	自建	保障房
66	磐石新城一区* (琴亭七期)	49,493.20	自建	保障房
67	齐安小学 (代建) *	11.95	代建	保障房
68	其他	14.73	自建	保障房
69	融信后海人才公寓	15,643.22	自建	保障房
70	柔远雅苑* (地铁二开关安置房)	21,828.86	自建	保障房
71	三叉街旧改项目	50,009.71	回购	保障房
72	上渡新苑二区*	12,443.08	自建	保障房
73	上渡新苑三区*	14,719.68	自建	保障房
74	上渡新苑一区 (李厝山 B) *	54.83	自建	保障房
75	升山新苑(西庄四区) *	39.48	自建	保障房
76	狮峰新苑* (东山苗圃)	13,348.97	自建	保障房
77	台屿片区	105,448.40	回购	保障房

78	汤斜新苑	6.83	自建	保障房
79	湾边综合楼(2016-14号地块)	3,791.33	自建	保障房
80	文山洲岛*	21,930.63	自建	保障房
81	霞镜新城102、103电台	7,058.27	自建	保障房
82	霞镜新城三、四区(奥体14号安置房)*	38,321.38	自建	保障房
83	先锋	0.04	自建	保障房
84	祥浦居花园*	18,344.18	自建	商品房
85	小学项目部	12.13	自建	保障房
86	秀峰雅苑*(地铁象峰安置房)	44,343.39	自建	保障房
87	洋里污水厂安置房三期	132.11	自建	保障房
88	益凤片区土地整治项目	13,171.81	回购	保障房
89	永南佳园二期*	74.09	自建	保障房
90	战峰雅苑*(车辆段南侧地铁安置房)	56,687.57	自建	保障房
91	长福双板	19.14	自建	保障房
92	螺洲丽景	0.02	自建	保障房
93	城乡建总结算中心(项目借款利息)	-7,276.64		
	<b>合计</b>	<b>4,136,690.94</b>		

#### ⑥投资性房地产

2015-2017年末，发行人投资性房地产分别为241,734.98万元、281,337.09万元、304,962.48万元。发行人2016年末投资性房地产较2015年末增长16.38%，2017年末投资性房地产较2016年末增长8.4%。近年来投资性房地产增加主要是由于下属子公司所有的出租性房地产增加所致。

2015-2017年末，发行人投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	2015年末
一、账面原值合计	<b>343,114.20</b>	<b>309,267.14</b>	<b>259,915.27</b>
其中：1、房屋、建筑物	318,045.10	293,043.64	243,795.31
2、土地使用权	25,069.10	16,223.50	16,119.96
二、累计折旧和累计摊销合计	<b>38,151.72</b>	<b>27,930.04</b>	<b>18,180.29</b>
其中：1、房屋、建筑物	36,371.21	27,904.76	18,163.09
2、土地使用权	1,780.51	25.28	17.2
三、投资性房地产账面净值合计	<b>304,962.48</b>	<b>281,337.09</b>	<b>241,734.98</b>
其中：1、房屋、建筑物	281,673.89	265,138.87	225,632.22

2、土地使用权	23,288.59	16,198.22	16102.76
四、投资性房地产减值准备累计金额合计			
其中：1、房屋、建筑物			
2、土地使用权			
五、投资性房地产账面价值合计	<b>304,962.48</b>	<b>281,337.09</b>	<b>241734.98</b>
其中：1、房屋、建筑物	281,673.89	265,138.87	225632.22
2、土地使用权	23,288.59	16,198.22	16102.76

⑦其他非流动资产

2015-2017年末，发行人其他非流动资产分别为3,732,860.27万元、4,083,080.98万元、4,764,834.65万元。发行人2016年末其他非流动资产较2015年末增长9.38%。2017年末其他非流动资产较2016年末增长16.70%。其他非流动资产主要由片区土地开发和市政工程项目构成。近年来其他非流动资产增加主要原因一是公司承建的市政基础设施建设增多以及新增了片区综合改造项目，二是市政建设项目和片区开发项目的借款利息直接计入项目成本中，在报表非其他流动资产科目体现（项目的会计核算用的是建设单位会计制度，借款利息计入待摊投资中核算，并表时并入其他非流动资产科目）。公司代建的市政项目均由市财政局根据项目进度或还款期限安排还本付息；片区综合改造项目建设成本由政府将整理后的片区土地拍卖后归还公司。

2017年末，发行人其他非流动资产中，公益性资产总额为392.22亿元。

**2017 年底发行人其他非流动资产情况**

单位：万元

项目	2017年末	2016年末
片区土地整理及市政项目	2,448,141.72	1,965,953.63
市政道路	2,314,134.42	2,116,349.64
临时设施	558.5	777.72
PPP项目投资款	2,000.00	-
合计	4,764,834.65	4,083,080.98

⑧最近一期财务数据变化情况

截至2018年9月30日，发行人应收票据由于现金直接结算代替了部分银行承兑汇票和商业承兑汇票的结算，数据有所波动。长期股权投资科

目受福州城投集团无偿将福州新区集团划转给福州新区管委会影响，数据有所波动。

## (2) 负债结构分析

2015-2017年末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2018年9月30日		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债合计</b>	<b>2,963,334.29</b>	42.53%	<b>3,357,921.83</b>	49.42%	<b>2,889,262.19</b>	42.37%	<b>2,492,648.41</b>	46.94%
其中：短期借款	495,980.83	7.12%	549,461.98	8.09%	286,842.82	4.21%	323,900.00	6.10%
应付票据	6,855.02	0.10%	11,990.70	0.18%	15,338.40	0.22%	76,392.73	1.44%
应付账款	632,943.88	9.08%	799,953.13	11.77%	456,155.45	6.69%	459,453.11	8.65%
预收款项	1,259,494.94	18.07%	902,059.70	13.28%	758,282.37	11.12%	435,987.14	8.21%
应付职工薪酬	4,212.09	0.06%	5,166.77	0.08%	3,719.64	0.05%	2,984.84	0.06%
应交税费	4,361.17	0.06%	34,829.93	0.51%	25,655.06	0.38%	30,149.92	0.57%
应付利息	10,920.94	0.16%	21,977.61	0.32%	35,773.02	0.52%	26,405.58	0.50%
应付股利	102.07	0.00%	102.01	0.00%	73.81	0.00%	73.81	0.00%
其他应付款	372,036.07	5.34%	534,094.45	7.86%	1,056,533.07	15.49%	1,027,301.28	19.34%
一年内到期的非流动负债	111,427.27	1.60%	478,285.55	7.04%	140,888.55	2.07%	-	0.00%
其他流动负债	-	0.00%	20,000.00	0.29%	110,000.00	1.61%	110,000.00	2.07%
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,005,079.28</b>	57.47%	<b>3,436,996.51</b>	50.58%	<b>3,930,567.62</b>	57.63%	<b>2,818,113.33</b>	53.06%
其中：长期借款	2,318,921.89	33.28%	2,234,934.55	32.89%	2,537,237.42	37.20%	1,696,042.57	31.94%
应付债券	1,078,000.00	15.47%	636,000.00	9.36%	1,210,000.00	17.74%	795,000.00	14.97%
长期应付款	472,678.70	6.78%	431,820.37	6.36%	96,320.44	1.41%	270,323.92	5.09%
专项应付款	118,918.90	1.71%	134,234.93	1.98%	87,009.77	1.28%	56,746.84	1.07%
递延收益	-	0.00%	6.67	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
<b>负债合计</b>	<b>6,968,413.57</b>	100.00%	<b>6,794,918.35</b>	100.00%	<b>6,819,829.81</b>	100.00%	<b>5,310,761.74</b>	100.00%

2015-2017年末，发行人总负债分别为5,310,761.74万元、6,819,829.81万元、6,794,918.35万元，2016年末同比增长28.42%，2017年末同比减少0.37%。2016年，随着发行人业务规模和资产规模的扩张，负债规模也相应扩大；2017年基本保持不变。

2015-2017年末，发行人流动负债总额分别为2,492,648.41万元、2,889,262.19万元、3,357,921.83万元，占总负债的比重分别为46.94%、42.37%、49.42%。发行人2016年末流动负债较2015年末增长15.91%，2017年末较2016年末增长16.22%。发行人流动负债的增长主要来自于预收账款、应付账款、

一年内到期的非流动负债的增加。从构成来看，发行人流动负债中短期借款、预收账款、应付账款、其他应付款为主要组成部分。

2015-2017年末，发行人非流动负债总额分别为2,818,113.33万元、3,930,567.62万元、3,436,996.51万元，占总负债的比重分别为53.06%、51.73%、50.58%。发行人2016年末非流动负债较2015年末增长39.48%，2017年末较2016年末减少12.56%。近三年，发行人非流动负债增长主要是来自于长期借款及长期应付款的增加。从构成来看，发行人非流动负债中长期借款和应付债券为主要组成部分。

#### ①短期借款

2015-2017年末，发行人短期借款分别为323,900.00万元、286,842.82万元、549,461.98万元。发行人2016年末短期借款较2015年末减少11.44%，2017年末短期借款较2016年末增加91.56%。

2015-2017年末，发行人短期借款情况如下：

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
抵押借款	4,500.00	5,580.00	11,500.00
保证借款		217,262.82	302,400.00
信用借款	544,961.98	64,000.00	10,000.00
<b>合计</b>	<b>549,461.98</b>	<b>286,842.82</b>	<b>323,900.00</b>

#### ②应付账款

2015-2017年末，发行人应付账款分别为459,453.11万元、456,155.45万元、799,953.13万元。发行人应付账款主要为应付保障房项目土地款及工程款。发行人2016年末应付账款末较2015年末减少0.72%，2017年末应付账款较2016年末增加75.37%。

2015-2017年末，发行人应付账款情况如下：

单位：万元

账龄	2017 年末	2016 年末	2015 年末
1 年以内（含 1 年）	447,427.56	143,062.17	119,188.32
1-2 年（含 2 年）	131,702.30	67,308.78	173,736.09

2-3年(含3年)	52,959.45	107,002.64	86,894.36
3年以上	167,863.83	138,781.86	79,634.34
<b>合计</b>	<b>799,953.13</b>	<b>456,155.45</b>	<b>459,453.11</b>

2017年末账龄超过1年的重要应付账款

单位：万元

债权单位名称	年末余额	款项性质	未偿还原因
福州市国土资源局	58,304.31	土地款	未结算
福州市国有房产管理中心	52,588.88	建设资金	未结算
福建融汇置业有限公司	11,041.46	购房款	未结算
福州市土地局	9,100.71	土地款	未结算
<b>合计</b>	<b>131,035.36</b>		-

③预收账款

2015-2017年末，发行人预收账款分别为435,987.14万元、758,282.37万元、902,059.70万元。发行人2016年末预收账款较2015年末增长73.92%，2016年末预收账款较2015年末增长18.96%。近年来预收账款增加主要是发行人开发的保障房进入预售期，预收的保障房统购款增加所致。

2015-2017年末，发行人预收账款情况如下：

单位：万元

账龄	2017年末	2016年末	2015年末
1年以内(含1年)	460,055.48	576,798.87	350,058.41
1年以上	442,004.22	181,483.50	85,928.73
<b>合计</b>	<b>902,059.70</b>	<b>758,282.37</b>	<b>435,987.14</b>

2017年末，发行人账龄超过1年的重要预收账款情况如下：

单位：万元

债权单位名称	年末余额	账龄	未结转原因
福州市土地发展中心	76,310.95	1-2年 4,287.73万元； 2-3年 72,023.22万元	未结算
福州市晋安区宦溪镇湖山村民委员会	1,177.94	3-4年	未结算
福州市鼓楼区建设投资管理中心	3,563.60	3-4年	未结算
<b>合计</b>	<b>81,052.49</b>		

④其他应付款

2015-2017年末，发行人的其他应付款分别为1,027,301.28万元、1,056,533.07万元、534,094.45万元。发行人2016年末其他应付款较2015年末增长2.85%，2017年末其他应付款较2016年末减少49.45%。该项目主要是政

府集中购买保障房的统购款，但与预收款不同的是，该部分统购款短期内不会结转收入，暂列其他应付款。发行人2016年末其他应付款较2015年末变动较小，2017年末其他应付款余额下浮较大，主要是因为发行人保障房项目完工并取得产权证后，计入其他应付款的对应余额转入预收账款科目，并随着保障房的销售，最终转入主营业务收入中。

2015-2017年末，发行人其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应付关联方往来款	51,859.82	128,825.70	97,816.88
应付合作方往来款	213,314.40	164,137.51	49,841.58
应付押金及保证金	54,386.04	61,735.74	11,298.74
代收代付款	13,951.88	9,348.73	7,404.09
其他	200,582.31	692,485.40	860,939.98
<b>合计</b>	<b>534,094.45</b>	<b>1,056,533.07</b>	<b>1,027,301.28</b>

2017 年末，账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下：

单位：万元

债权单位名称	年末余额	未偿原因
马尾三江口组团建设指挥部	63,223.29	统购款
福州市城市地铁有限责任公司	46,002.20	统购款
福州市重点项目拆迁服务中心	35,410.41	统购款
福州市台江区建设投资管理中心	35,355.73	统购款
福州市交通建设集团有限公司	35,329.98	统购款
福州市水务投资发展有限公司	25,042.36	统购款
福州市鼓楼区统建房屋征收工程处	22,489.88	统购款
福州市市容建设开发公司	22,290.46	统购款
福州市投资管理公司	18,415.88	统购款
福州市民用建筑统建办公室	17,056.35	统购款
福州新区开发投资集团有限公司	15,341.11	统购款
福州市交通建设发展总公司	10,718.37	统购款
<b>合计</b>	<b>346,676.03</b>	

#### ⑤长期借款

2015-2017 年末，发行人的长期借款分别为 1,696,042.57 万元、2,537,237.42 万元、2,234,934.55 万元。发行人 2016 年末较 2015 年末增长 49.60%，原因主要是由于发行人业务扩大，数个保障房项目及福州一些地



段的市政整修项目和城区综合改造项目向金融机构借款所致。2017年末长期借款较2016年减少11.91%，原因主要是保障房项目建成还款。

2015-2017年末，发行人长期借款情况如下：

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
质押借款	461,730.88	181,138.88	
抵押借款	87,823.32	134,788.88	154,023.43
保证借款		2,117,939.66	1,370,661.19
信用借款	1,898,765.90	103,370.00	100,600.00
减：一年内到期的长期借款	213,385.55		
<b>合计</b>	<b>2,234,934.55</b>	<b>2,537,237.42</b>	<b>1,625,284.62</b>

#### ⑥应付债券

2015-2017 年末，发行人应付债券分别为 795,000.00 万元和 1,210,000.00 万元、636,000.00 万元。发行人 2016 年末应付债券较 2015 年末增长 52.20%，增加的主要原因是发行人开始进行大规模的城区综合改造项目以及保障房和其他市政设施等项目建设，所需资金通过发行债券进行筹措；2017 年末应付债券较 2016 年末减少 47.44%。

2017 年末，发行人应付债券情况如下：

单位：万元

债券名称	面值	起息日	债券期限	距本金偿还日一年以上金额
15 福州城投 MTN001	100.00	2015/7/10	5 年	50,000.00
15 福州城投 MTN002	100.00	2015/11/4	5 年	50,000.00
16 福州城投 MTN001	100.00	2016/3/18	5 年	30,000.00
15 榕城乡债 01	100.00	2015/1/26	5 年	48,000.00
15 榕城乡债 02	100.00	2015/7/7	5 年	48,000.00
12 榕城乡债	100.00	2012/9/25	2 年	-
14 榕城乡 PPN001	100.00	2014/1/28	4 年	-
14 榕城乡 PPN002	100.00	2014/6/20	4 年	-
2016 年第一期福州市城乡建设发展总公司公司债券	100.00	2016/1/12	6 年	50,000.00
2016 年第二期福州市城	100.00	2016/9/1	6 年	30,000.00

乡建设发展总公司公司债券				
2016年度城乡建设发展总公司第一期中期票据	100.00	2016/2/12	6年	30,000.00
14福州建发PPN001	100.00	2014/3/14	5年	-
15福州建发PPN001	100.00	2015/9/18	3年	-
16榕建01	100.00	2016/5/23	5年	300,000.00
合计	-	-	-	<b>636,000.00</b>

该科目的金额不包含已转入一年内到期的非流动负债科目的一年内须还本金额。

#### ⑦长期应付款

2015-2017年末，发行人长期应付款分别为270,323.92万元、96,320.44万元、431,820.37万元。发行人2016年末长期应付款较2015年末减少64.37%；2017年末长期应付款较2016年末增加348.32%，主要为增加应付市国有资产营运公司的市政项目建设资金及国债专项资金。

2017年末，发行人长期应付款前五大情况如下：

单位：万元

项 目	年末余额
福州市财政局	56,866.28
福州市国有资产营运公司	390,400.00
国债专项资金	450.00
维护基金	4.03
电脑融资租赁款	0.059
小 计	<b>447,720.37</b>
减：一年内到期长期应付款	15,900.00
合 计	<b>431,820.37</b>

#### ⑧专项应付款

2015-2017年末，发行人专项应付款分别为56,746.84万元、87,009.77万元、134,234.93万元。发行人2016年末专项应付款较2015年末增长53.33%，2017年末较2016年末增长54.28%。发行人专项应付款主要是市政府为加快

市政工程进度，将直接把市政施工成本拨付给施工方，在款项拨付前由发行人先记入专项应付款。

2017年末，发行人专项应付款情况如下：

单位：万元

项 目	余 额
福州市财政局	71,307.13
福州市土地发展中心	30,000.00
冶山路拆迁补偿款	1,877.31
福州市财政局(南星澡堂拆迁补偿款)	384.10
鼓楼区财政局(肃威路 11 号房屋拆迁补偿费)	366.38
福州市财政局(大酒家网点建设款)	300.00
福州市建设发展集团有限公司(鼓楼区义井村旧屋区改造项目二资本金)	30,000.00
<b>合 计</b>	<b>134,234.93</b>

#### ⑨最近一期财务数据变化情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人预收账款增幅较大，主要是发行人开发的保障房进入预售期，预收的保障房统购款增加所致。其他应付款的变化主要是因为发行人保障房项目完工并取得产权证后，计入其他应付款的对应余额转入预收账款科目，并随着保障房的销售，最终转入主营业务收入中。另外，由于债务结构变化，一年内到期的债务较少导致一年内到期的非流动负债有所波动。由于第四季度数据未纳入统计，部分数据有小幅度波动。

## 二、发行人资产情况分析

### (一) 发行人土地资产情况

截至2017年末，发行人无形资产中，土地资产共有15宗，共计241,157.57平方米，总账面价值为31,707.26万元。其中，福州市群众路77号、晋安区鼓山镇远东村、福州市鼓楼区冶山路105号土地B(北向)、南平市新建路128号、南平市新建路128号1-3层、南平市西门岭41号、福州市晋安区鼓山镇横屿村

龙安北路368号共7宗土地资产由政府划拨；闽都创业公寓5#-6#楼连体1层07店面、鼓楼区南街街道吉庇路39号、鼓楼区东街2号、仓山区林浦河南侧霞洲路东南侧、闽侯县竹岐乡榕东村、闽侯县竹岐乡山兜工业区、鼓西街道互爱居委会双抛桥一里新村3-301.302单元共7宗土地资产性质为出让，已缴纳土地出让金；连江县东浦工业园区土地为招挂牌方式取得，土地性质为出让，已缴纳土地出让金。

截至2017年末，发行人无形资产中土地资产明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	原价 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	协议出让	榕鼓国用(2009)第00283411936号	闽都创业公寓5#-6#楼连体1层07店面	出让地	商业	174.4	189.34	成本法	10,856.40	否	是
2	协议出让	榕鼓国用(2010)第00223118637号	鼓楼区南街街道吉庇路39号	出让地	商业、办公	350	765.52	成本法	21,872.09	否	是
		榕鼓国用(2010)第00223118638号									
		榕鼓国用(2010)第00223118640号									
3	协议出让	榕国用(2013)第32233505100	鼓楼区东街2号	出让地	商业	2,924.25	3,025.43	成本法	10,346.00	是	是
4	招拍挂	连浦单国用(2013)第1pd00062	连江县东浦工业园区	出让地	工业	44,192.00	945.47	成本法	213.95	是	是
5	政府注入	榕国用(1999)第00799B号	福州市群众路77号	划拨	办公	5,213.40	1,407.60	成本法	2,699.97	否	否
6	政府注入	榕国用(2005)第00473900295号	鼓岭远东村	划拨	工业	33,534.70	922.98	成本法	275.23	否	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	原价(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
7	协议出让	榕国用(2014)第34637101233号	仓山区林浦河南侧、霞洲路东南侧	出让	商服用地、住宿餐饮用地	28,078.00	15,472.02	成本法	5,510.37	无抵押	是
8	划拨	榕国有(2002)第01628B号	福州市鼓楼区冶山路105号土地B(北向)	划拨	办公	7,887.10	5,474.14	评估法	6,940.62	否	否
9	划拨	南国用2013002790	南平市新建路128号	划拨	工业	6,027.90	261.38	评估法	433.62	否	否
10	划拨	南国用2015001543	南平市新建路128号1-3层	划拨	宅用	139.1	32.35	评估法	2,326.00	否	否
11	划拨	南国用2013002791	南平市西门岭41号	划拨	宅用	361.9	64.59	评估法	1,784.70	否	否
12	划拨	榕国有(2006)第00412800192号	福州市晋安区鼓山镇横屿村龙安北路368号	划拨	工厂	36,624.70	1,961.25	评估法	535.50	否	否
13	协议出让	侯国用(2011)第209105号	闽侯县竹岐乡榕东村	出让	工业用地	45,192.62	529.00	评估法	117.05	是	是
14	出让	侯国用(2015)第282001号	闽侯县竹岐乡山兜工业区	出让	工业用地	20,000.00	521.55	成本法	260.78	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	原价 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
15	出让	榕鼓国用 (1998) 字第 D00345 号	鼓西街道互爱居委会双抛桥一里新村 3-301.302 单元	出让	商业	10,457.50	134.64	评估法	128.75	否	是
		合计				<b>241,157.57</b>	<b>31,707.26</b>				

发行人投资性房地产中，土地情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	2017 年 12 月 31 日账面价值 (元)	入账方式	单价 (元)	出让金情况	抵押情况
1	协议出让	榕国用 (2014) 第 32233500117	福州市鼓楼区东街 2 号 (土地)	出让	商服用地-住宿餐饮用地	3,261.00	769,442.17	成本法	235.95	已缴纳	是
2	公开出让	32734005097	鼓楼区古田之路北侧、建华支巷东侧	出让	其他商服用地 (温泉会所)	6,271.00	80,646,021.36	成本法	12,860.15	已缴纳	是
3	拍卖	无	福州市仓山区三环路以北、闽江东侧	出让		26,947.00	151,470,434.78	成本法	5621.05	已缴纳	否

总计						36,479.00	232,885,898.31		18,717.16		
----	--	--	--	--	--	-----------	----------------	--	-----------	--	--

发行人固定资产中，土地情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	2017年12月31日账面价值(元)	入账方式	单价(元)	出让金情况	抵押情况
1	划拨	榕国用(2009)第00222812811号	鼓楼区贤南路26号	划拨	电影院	1,258.00	3,035,532.00	成本法	2412.983	无	否



## （二）发行人投资性房地产情况

发行人投资性房地产为房屋、建筑等用于住房或商业使用，截至2017年末，发行人投资性房地产账面价值共计304,962.48万元，其中受抵押投资性房地产账面价值约23亿元，占投资性房地产账面价值的75.42%。

截至2017年末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：元

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	32734005097	鼓楼区古田之路北侧、建华支巷东侧	其他商服用地(温泉会所)	6271	90800000	80646021.47	成本法	14479.3494	是	是
2	未办理房产证	鼓楼区古田之路北侧、建华支巷东侧	-	-	160943600.4	159350841.3	成本法	-	是	是
3	榕房权证 R 字第 0935113 号	鼓楼区贤南路 26 号福州市人民电影院(原明星影城)整座	其他	7438.21	12997475.85	7590908.67	成本法	1747.39297	否	是
4	榕国用(2014)第 32233500117	福州市鼓楼区东街 1 号(土地)	商服用地-住宿餐饮用地	3261	864223.6	769442.17	成本法	265.01797	否	是
5	榕房权证 R 字第 1402562 号	福州市鼓楼区东街 2 号(房屋)	商业	15530	865858.98	291143.08	成本法	55.7539588	是	是
6	闽(2017)福州市不动产权第 9063837 号	台江区后洲街道台江路 11 号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	2500.2	26319262.26	26215081.84	成本法	10526.8628	否	否
7	闽(2017)福州市不动产权第 9040969 号	台江区后洲街道台江路 11 号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	314.67	243215035.6	235031863.1	成本法	30227.6172	否	是
8	闽(2017)福州市不动产权第 9041186 号	台江区后洲街道台江路 11 号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	115.39	-	-	成本法	-	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
9	闽(2017)福州市不动产权第9041185号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	71.5	-	-	成本法	-	否	是
10	闽(2017)福州市不动产权第9040904号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	40.2	-	-	成本法	-	否	是
11	闽(2017)福州市不动产权第9040902号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	138.15	-	-	成本法	-	否	是
12	闽(2017)福州市不动产权第9040897号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	153.9	-	-	成本法	-	否	是
13	闽(2017)福州市不动产权第9040898号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	106.15	-	-	成本法	-	否	是
14	闽(2017)福州市不动产权第9040899号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	104.8	-	-	成本法	-	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
15	闽(2017)福州市不动产权第9040900号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	162.52	-	-	成本法	-	否	是
16	闽(2017)福州市不动产权第9040901号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	175.97	-	-	成本法	-	否	是
17	闽(2017)福州市不动产权第9040903号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	150.8	-	-	成本法	-	否	是
18	闽(2017)福州市不动产权第9040892号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	558.26	-	-	成本法	-	否	是
19	闽(2017)福州市不动产权第9040894号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	224.12	-	-	成本法	-	否	是
20	闽(2017)福州市不动产权第9040895号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	64.1	-	-	成本法	-	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
21	闽(2017)福州市不动产权第9040896号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	340.2	-	-	成本法	-	否	是
22	闽(2017)福州市不动产权第9040971号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	353.64	-	-	成本法	-	否	是
23	闽(2017)福州市不动产权第9040973号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	772.15	-	-	成本法	-	否	是
24	闽(2017)福州市不动产权第9040970号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	557.22	-	-	成本法	-	否	是
25	闽(2017)福州市不动产权第9040980号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	223.7	-	-	成本法	-	否	是
26	闽(2017)福州市不动产权第9040979号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	63.98	-	-	成本法	-	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
27	闽(2017)福州市不动产权第9040978号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	355.12	-	-	成本法	-	否	是
28	闽(2017)福州市不动产权第9040977号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	352.99	-	-	成本法	-	否	是
29	闽(2017)福州市不动产权第9040963号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	770.72	-	-	成本法	-	否	是
30	闽(2017)福州市不动产权第9040975号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	667.36	-	-	成本法	-	否	是
31	闽(2017)福州市不动产权第9040976号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	267.92	-	-	成本法	-	否	是
32	闽(2017)福州市不动产权第9040974号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地, 文体娱乐用地/商业	76.62	-	-	成本法	-	否	是
33	闽(2017)福州市不动产权第9041193号	台江区后洲街道台江路11号	商业用地, 办公用地/商业	413.37	-	-	成本法	-	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
34	闽(2017)福州市不动产权第9041189号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/商业	362.78	-	-	成本法	-	否	是
35	闽(2017)福州市不动产权第9041190号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/商业	310.76	-	-	成本法	-	否	是
36	闽(2017)福州市不动产权第9041187号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/商业	18.81	-	-	成本法	-	否	是
37	闽(2017)福州市不动产权第9041188号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/商业	72.92	-	-	成本法	-	否	是
38	闽(2017)福州市不动产权第9040972号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/商业	4842.57	11719960.96	11441611.84	成本法	2420.19443	否	是
39	闽(2017)福州市不动产权第9041191号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/办公	109.57	14649662.95	14301733.51	成本法	22404.8924	否	是
40	闽(2017)福州市不动产权第9041192号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/办公	89.38	-	-	成本法	-	否	是
41	闽(2017)福州市不动产权第9041194号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/办公	43.34	-	-	成本法	-	否	是
42	闽(2017)福州市不动产权第9040931号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/办公	88.84	-	-	成本法	-	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
43	闽(2017)福州市不动产权第9040908号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/办公	101.71	-	-	成本法	-	否	是
44	闽(2017)福州市不动产权第9040905号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/办公	114.59	-	-	成本法	-	否	是
45	闽(2017)福州市不动产权第9040907号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/办公	127.46	-	-	成本法	-	否	是
46	闽(2017)福州市不动产权第9040946号	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/办公	93.56	-	-	成本法	-	否	是
47	闽(2017)福州市不动产权第9063836号	台江区后洲街道台江路11号	商务金融用地,文体娱乐用地/会所	1606.5	30063362.05	29944361.25	成本法	18713.5774	否	否
48	榕房Q字第7158号	鼓楼区五一中路	1987年6月19日批受新建产业	6944.9	13507641.01	7141810.33	成本法	1944.97272	否	是
49	榕G字第1002253号	鼓楼区南街街道吉庇路39号安泰商住楼3层	商业	1463.22	1275877.97	716225.04	成本法	391.631895	否	是
成本法	-	鼓楼区南街街道吉庇路39号A、B区连体部分综合二层1#商场等	无	1375.03	-	-		-	否	是



序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
51	榕R字第1017077号	鼓楼区南街街道吉庇路39号安泰商住楼地下1层地下商场	商业	419.6	-	-	成本法	-	否	是
52	榕房权证R字第0901385号、第0917498号、第0917519号、第0901388号、第0901401号、第0901402号、第0901477号、第0901404号、第0917521号	福州大酒家房屋	-	12892.36	48000888.87	25478713.92	成本法	3723.2042	是	是
53	榕房权证R字第0901235号、第0901403号	安平小区10#楼	-	731.41	1548516.53	943580.24	成本法	2117.1662	否	是
54	榕房权证R字第0901200号	建海新村B#楼	-	109.1	114579.24	11268	成本法	1050.22218	否	是
55	榕房权证R字第0901230号	中福广场房	-	47.36	58380	32814.99	成本法	1232.68581	否	是
56	榕房权证R字第0901240号	桂香新村14#-15#连接体	-	195.34	89360	41073.57	成本法	457.45879	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
57	榕房权证 R 字第 0901208 号、第 0901386 号、第 0901201 号、第 0901223 号、第 0901222 号、第 0901206 号、第 0901387 号	金辉大厦 2#楼	-	6277.05	12776321.7	7442340.26	成本法	2035.40225	否	是
58	榕房权证 R 字第 0901266 号	光明新村 1#-3#1 层店面	-	39.34	70000	42913.39	成本法	1779.35943	否	是
59	榕房权证 R 字第 0901221 号	台江综合楼江振楼 1-2 层	-	1064.7	2555276.74	778321.8	成本法	2399.99694	否	是
60	榕房权证 R 字第 0901231 号	台江五一南路 98 号房屋	-	6498.6	5513806.36	1236283.86	成本法	848.460647	否	是
61	榕房权证 R 字第 0901233 号	温泉路 3 号房屋(温泉大楼)	-	4648.6	6996910.22	1785276.75	成本法	1505.16504	否	是
62	榕房权证 R 字第 1041399 号	台江路 114 号(台江旅社)	-	884	197363.85	9868.19	成本法	223.262274	否	是
63	榕房权证 R 字第 1136954 号	象园新村 3# 506 单元及附属间	-	75.17	182860.8	90118.48	成本法	2432.63004	否	是
64	榕房权证 R 字第 0901478 号	盛裕大楼 1 层 109-2 店面	-	13.21	30100	19595.88	成本法	2278.57684	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
65	榕房权证 R 字第 1208463 号、第 1500336 号	中亭街嘉和苑连体部分	-	88.63	40690	36196.6	成本法	459.099628	否	是
66	榕房权证 R 字第 0861217 号	长乐北路 154 号房屋	-	3106.2	2077000	1327413.32	成本法	668.662675	否	是
67	榕房权证 R 字第 1075606 号、第 1075620 号	五一中路 103 号房屋	-	4182.9	462600	297145.73	成本法	110.593129	否	是
68	榕房权证 R 字第 1403939 号、第 1403967 号、第 1503451 号、第 1416126 号、第 1416125 号、第 1403938 号、第 1403979 号	五一路 233 号融耀世纪大厦	-	9593.98	20423425	18168015.9	成本法	2128.77502	否	是
69	未办证	建华一期店面	商业	-	1724860.05	1460831.77	成本法	-	否	是
70	未办证	东山新苑二期店面	商业	-	12653324.7 7	12183325.6 7	成本法	-	否	是
71	未办证	桔园三期店面	商业	-	6032081.9	5162872.74	成本法	-	否	是
72	未办证	桔园三期店面	商业	-	898677.61	851247.37	成本法	-	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
73	未办证	鹤林新城店面	商业		2891677.11	2482139.59	成本法		否	是
74	未办证	鹤林新城店面	商业		254393.72	240967.4	成本法		否	是
75	未办证	桔园一期	商业		163997.16	156207.24	成本法		否	是
76	未办证	浦上生活配套房一期	商业		21817557.14	20787642.74	成本法		否	是
77	未办证	桔园洲商住楼	商业		27160859.79	25870207.71	成本法		否	是
78	未办证	桔园二期	商业		5387837.94	5130025.02	成本法		否	是
79	未办证	金山大厦	商业		5733010.94	5453142.62	成本法		否	是
80	未办证	西园二期	商业		4045755.77	3853582.37	成本法		否	是
81	未办证	福湾配套房	商业		2495865.25	2377311.61	成本法		否	是
82	未办证	建华二期	商业		8366556.09	7715950.41	成本法		否	是
83	未办证	东濂公寓(龙津公寓)	商业		2586320.82	2452943.7	成本法		否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
84	未办证	淮安一期土地使用权	商业		157991410.7	142982226.6	成本法		否	是
85	未办证	淮安一期土地使用权	商业		1035385.48	983616.16	成本法		否	是
86	未办证	金彩新村	店面		7431604.02	3742529.68	成本法		否	是
87	未办证	红旗小区	住宅		1614934.94	1461516.13	成本法		否	是
88	未办证	荷花新村	店面		621659.79	-	成本法		否	是
89	未办证	天马新村	店面		645461.22	392520.98	成本法		否	是
90	未办证	祥坂小区	住宅		1927840.93	1744696.01	成本法		否	是
91	未办证	连福新村三期	店面		24135.57	19549.78	成本法		否	是
92	未办证	金色康城	店面		1895614.43	1535453.17	成本法		否	是
93	未办证	金山洪湾	店面		13582478.44	9876953.84	成本法		否	是
94	未办证	北环路办公楼	办公		3676691.54	1058608.71	成本法		否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
95	榕房权证 R 字第 0609219 号	福州市鼓楼区湖东路 99 号	办公		11715866	4052687.9	成本法		否	是
96	榕房权证 R 字第 0609220 号	福州市鼓楼区湖东路 100 号	办公				成本法		否	是
97	榕房权证 R 字第 1019439 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公		35191890.0 5	23073917.9 6	成本法		否	是
98	榕房权证 R 字第 1019638 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
99	榕房权证 R 字第 1019639 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
100	榕房权证 R 字第 1019642 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
101	榕房权证 R 字第 1019884 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
102	榕房权证 R 字第 1019885 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
103	榕房权证 R 字第 1019895 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
104	榕房权证 R 字第 1019896 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
105	榕房权证 R 字第 1019897 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
106	榕房权证 R 字第 1020726 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
107	榕房权证 R 字第 1026467 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
108	榕房权证 R 字第 1027425 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
109	榕房权证 R 字第 1027880 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
110	榕房权证 R 字第 1059691 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
111	榕房权证 R 字第 1059832 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
112	榕房权证 R 字第 1060029 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
113	榕房权证 R 字第 1060030 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
114	榕房权证 R 字第 1060839 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
115	榕房权证 R 字第 1060841 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是
116	榕房权证 R 字第 1060842 号	福州市鼓楼区水部街道六一北路 558 号	办公				成本法		否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
117	未办证	东部商务中心办公楼	办公		2246052010	2034385841	成本法		是	是
118	榕房Q字第00057号	台江区群众路77号	办公		1041856	-	成本法		否	是
119	未办证	福马路原第三分公司所属场地	办公		206210.4	-	成本法		否	是
120	未办证		食堂		253776	-	成本法		否	是
121	未办证		车间		1113745	1243.66	成本法		否	是
122	未办证		围墙		44673.2	1479.24	成本法		否	是
123	未办证		围墙		260579	34470.83	成本法		否	是
124	未办证		沥青试验室		36382.5	-	成本法		否	是
125	未办证		化油房		19095	-	成本法		否	是
126	未办证		碎石场休息室		13952.05	-	成本法		否	是
127	未办证		电工房		45960	-	成本法		否	是



序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
128	未办证		水泵房		3090	-	成本法		否	是
129	未办证		厕所		25326	-	成本法		否	是
130	未办证		空房		12292.5	-	成本法		否	是
131	未办证		锅炉房		426904.7	45854.67	成本法		否	是
132	未办证		锅炉休息室		14490	-	成本法		否	是
133	未办证		制管车间		110316.45	-	成本法		否	是
134	未办证		制管工人宿舍		44707.25	-	成本法		否	是
135	未办证		制管休息室		24965.5	-	成本法		否	是
136	未办证		仓库		130113	-	成本法		否	是
137	未办证		门房		33557.25	1782.7	成本法		否	是
138	未办证		围墙		84911.88	20852.88	成本法		否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
139	未办证		料场		222105	54545.64	成本法		否	是
140	未办证		拌和楼辅助设施		40000	9823.36	成本法		否	是
141	未办证		发电机房		46477	11414.44	成本法		否	是
142	未办证		新基地		465222.78	114250.86	成本法		否	是
143	榕房权证 R 字第 9802366 号	福州市福新中路 226	办公		5401333.33	1669339.41	成本法		否	是
144	未办证	西园东一区店面	商业		9657709.63	9351882.17	成本法		否	是
145	未办证	南平市新建路 128 号机修工保车间(原机修厂)		2399	2370981.51	88165.08	成本法	988.320763	否	是
146	未办证	南平市新建路 128 号机修大修车间(原机修厂)		1910	1940560	58216.8	成本法	1016	否	是
147	榕房权证 FZ 字第 15035526 号	鼓楼区冶山路 105 号综合楼整座(1~6 层)	办公综合楼	16323.13	11061190.4	4450966.22	成本法	677.639056	否	是
148	南房权证第 201501191	新建路 128 号 1-3 层	商业、办公	1074.78	1584226	540013.78	成本法	1474.00026	否	是
149	未办证	南平市新建路 128 号综合楼(原机修厂)		2035.22	2232636	1108726.92	成本法	1096.99983	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
150	南房权证第201301654	环城南路一号7幢一层	产权证上没写	231.61	1948324.72	58449.74	成本法	8412.0924	否	是
151	未办证	南平市新建路128号办公楼(原机修厂)		878	861318	292767.2	成本法	981	否	是
152	南房权证第201501190	新建路100号1层7#、8#、9#10#店	商业	145.62	1341405	987859.35	成本法	9211.68109	否	是
153	南房权证201301651	南平中山路207-209号1层	商业	162.01	2839063	2090789.38	成本法	17523.9985	否	是
154	南房权证201301652	南平中山路215-217号1层	商业	76.12	1341311	987790.28	成本法	17621.0063	否	是
155	南房权证201301649	胜利街198号(胜利大厦)A幢一层10号店	商业	683.95	2337070.96	1300607.64	成本法	3417.02019	否	是
156	南房权证201301655	中山路158号1-4层		1255.1	4494244.74	802773.21	成本法	3580.78618	否	是
157	榕房权证R字第0709981号	台江区洋中街道广达路378号广达汇多利建材装饰城(-1层)	商业	833.6	12679056	11123230.17	成本法	15210	否	是
158	榕房权证R字第0710664号	台江区洋中街道广达路378号广达汇多利建材装饰城(1号楼5层01店面)	商业	156.48	1596096	1400241.72	成本法	10200	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
159	榕房权证 R 字第 0710596 号	台江区洋中街道广达路 378 号广达汇多利建材装饰城(1 号楼 5 层 02 店面)	商业	183.43	1969488	1727815.41	成本法	10737.0005	否	是
160	榕房权证 R 字第 0709647 号	台江区洋中街道广达路 378 号广达汇多利建材装饰城(1 号楼 5 层 03 店面)	商业	263.01	2547515	2234913.79	成本法	9686.00053	否	是
161	榕房权证 R 字第 0710597 号	台江区洋中街道广达路 378 号广达汇多利建材装饰城(1 号楼 5 层 04 店面)	商业	192.92	2133502	1871703.59	成本法	11058.9985	否	是
162	榕房权证 R 字第 0710598 号	台江区洋中街道广达路 378 号广达汇多利建材装饰城(1 号楼 5 层 05 店面)	商业	131.67	1456139	1277458.72	成本法	11059.0036	否	是
163	榕房权证 R 字第 0725016 号	台江区洋中街道广达路 378 号广达汇多利建材装饰城(5F-06 商场)	商业	246.19	2435804	2136910.68	成本法	9894.00057	否	是
164	榕房权证 R 字第 0725016 号	台江区洋中街道广达路 378 号广达汇多利建材装饰城(5F-07 商场)	商业	33.28	351736	308575.01	成本法	10568.9904	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	土地证面积	原值	摊余价值	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
165	榕房权证 R 字第 0725016 号	台江区洋中街道广达路 378 号广达汇多利建材装饰城(5F-09 商场)	商业	1702.12	15953971	13996285.76	成本法	9373.00014	否	是
166	榕房权证 GL 字第 15002528 号	鼓楼区南街街道杨桥路中闽大厦 D 幢综合楼 5 层整层	办公	434.68	5383866	4723220.66	成本法	12385.8149	否	是
167	未办证	中闽大厦 D 幢车库 3、4 号		42.53	644000	564975.73	成本法	15142.2525	否	是
168	未办证	宁德建闽小区 1#楼 3、4 号店面, 2#楼 1、2 号店		313.01	6168801	5411837.73	成本法	19707.9997	否	是
169	未办证	宁德建闽小区 8#楼 2、3 号店面		133.33	3852437	3379710.87	成本法	28893.9998	否	是
170	未办证	宁德建闽小区 5#楼 1,2,4,7,8,11,13,14 号店		401.03	6546013	5742762.7	成本法	16323.0008	否	是
171	未办证	宁德建闽小区 1#楼 5--8 号店面, 3#楼 1--8 号店		695.91	11359339	9965453.45	成本法	16323.0001	否	是
172	未办证	宁德建闽小区 7#楼 1,5,6,7,10,11 号店面		457.17	7984931	7005113.38	成本法	17465.9995	否	是
	合计				343117457 7.22	304962477 5.66				

### （三）在建工程情况

截至 2017 年末，发行人前五大在建工程明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值	占比
1	淮安酒店二期	酒店	2014-2017	否，自营	37,806.88	64.59%
2	榕建大厦	办公	2014-2017	否，自营	16,509.87	28.21%
3	聚春园大楼前期费用 (龙华大厦)	办公	2014-2019	否，自营	1,461.90	2.50%
4	东升地块拟建办公楼	办公	2016-待定	否，自营	1,296.95	2.22%
5	闽侯县国土局出让的 25 号地块拟建办公楼	办公	2016-2019	否，自营	773.85	1.32%
合计					<b>57,849.46</b>	<b>98.83%</b>

### （四）应收账款与其他应收款情况

#### 1、应收账款

截至 2017 年末，发行人的应收账款余额为 164,719.82 万元，主要为应收福州市土地发展中心、福州市统建办公室、福州市国有房产管理中心、福州市鼓楼区投资建设管理中心、福州市财政局的售房款、安置房款、工程款等。截至 2017 年底，发行人应收款前 5 名共计金额为 27,805.87 万元，占应收账款余额的 15.80%。

截至 2017 年末，发行人前五大应收账款明细如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	金额	欠款比例	坏账准备	经营性/非经营性	报告期回款情况	未来回款计划	是否涉及往来占款或资金拆借	性质
1	福州市土地发展中心	9,664.75	5.49	402.28	经营性	部分回款	2019 年完成回款	否	销售款
2	福州市统建办公室	9,044.12	5.14		经营性	未回款	2020 年完成回款	否	代垫征迁款

3	福州市国有房产管理中心	4,105.55	2.33		经营性	未回款	2020 年完成回款	否	销售款
4	福州市鼓楼区投资建设管理中心	2,991.45	1.70		经营性	未回款	2019 年完成回款	否	销售款
5	福州市财政局	2,000.00	1.14		经营性	部分回款	2020 年完成回款	否	销售款
	<b>合计</b>	<b>27,805.87</b>	<b>15.8</b>	<b>402.28</b>					

(1) 发行人将福州市统建办公室、福州市国有房产管理中心、福州市鼓楼区投资建设管理中心、福州市财政局的应收款项作为无回收风险的组合，故未计提坏账准备。(2) 发行人的业务主要为城市基础设施及配套工程、一级土地开发、房地产综合开发等，往来余额较大的客户基本都源于行政事业单位，该类客户占用资金时间长，回款受政府拨付指令影响。经与发行人沟通了解，预计被函证方不会回函。故未实施函证程序，采用替代测试。

## 2、其他应收款

截至 2017 年末，发行人的其他应收款余额为 1,454,043.68 万元，主要是对京东方科技集团股份有限公司、福州市民用建筑统建办公室、福州市晋安区建设投资发展中心、福建省招标股份有限公司、福福州市国土资源局等单位的其他应收款。其他应收款基本上是借款、往来款、保证金等。截至 2017 年底，发行人其他应收款前 5 名共计 1,376,647.00 万元，占其他应收款期末余额比例为 93.43%。

截至2017年末，发行人前五大其他应收款明细如下：

单位：万元

序号	欠款单位	金额	欠款比例	经营性/非经营性	报告期回款情况	未来回款计划	是否涉及往来占款或资金拆借	款项性质
1	京东方科技集团股	1,293,300.00	87.78%	经营性	未回款	20122 年完成回款	是	借款

	份有限公司							
2	福州市民用建筑统建办公室	46,547.00	3.16%	经营性	未回款	2020年完成回款	否	借款
3	福州市晋安区建设投资发展中心	21,300.00	1.45%	经营性	未回款	2019年完成回款	否	往来款
4	福建省招标股份有限公司	8,500.00	0.58%	经营性	未回款	2018年完成回款	否	投标保证金
5	福州市国土资源局	7,000.00	0.48%	经营性	未回款	2019年完成回款	否	建设保证金
	<b>合计</b>	<b>1,376,647.00</b>	<b>93.43%</b>					

发行人将京东方科技集团股份有限公司、福州市统建办公室、福州市晋安区建设投资发展中心、福州市晋安区建设投资发展中心、福建省招标股份有限公司、福州市国土资源局的应收款项作为无回收风险的组合，故未计提坏账准备。（2））发行人的业务主要为城市基础设施及配套工程、一级土地开发、房地产综合开发等，往来余额较大的客户基本都源于行政事业单位，该类客户占用资金时间长，回款受政府拨付指令影响。经与发行人沟通了解，预计被函证方不会回函。故未实施函证程序，采用替代测试。（3）发行人如有涉及资金拆借，均由党委会集体决策审批。

### 三、发行人负债情况分析

截至2017年末，发行人合并报表范围内有息负债明细如下：

单位：万元



序号	债权人	债务类型	借款余额	利率	期限	抵质押情况	债务结构
1	浦发银行	贷款	6,400.00	6.50%	3年	否	长期
2	建设银行	贷款	5,000.00	6.00%	2年	否	长期
3	建设银行	贷款	5,000.00	6.00%	2年	否	长期
4	浦发银行	贷款	1,600.00	6.50%	3年	否	长期
5	建设银行	贷款	985.00	4.75%	3年	否	长期
6	建设银行	贷款	990.00	4.75%	3年	否	长期
7	建设银行	贷款	995.00	4.75%	3年	否	长期
8	建设银行	贷款	985.00	4.75%	3年	否	长期
9	建设银行	贷款	990.00	4.75%	3年	否	长期
10	建设银行	贷款	995.00	4.75%	3年	否	长期
11	建设银行	贷款	980.00	4.75%	3年	否	长期
12	建设银行	贷款	985.00	4.75%	3年	否	长期
13	建设银行	贷款	990.00	4.75%	3年	否	长期
14	建设银行	贷款	995.00	4.75%	3年	否	长期
15	建设银行	贷款	980.00	4.75%	3年	否	长期
16	建设银行	贷款	985.00	4.75%	3年	否	长期
17	建设银行	贷款	990.00	4.75%	3年	否	长期
18	建设银行	贷款	995.00	4.75%	3年	否	长期
19	建设银行	贷款	998.00	4.75%	3年	否	长期

20	建设银行	贷款	998.00	4.75%	3年	否	长期
21	建设银行	贷款	3,052.00	4.75%	3年	否	长期
22	建设银行	贷款	990.00	4.75%	3年	否	长期
23	建设银行	贷款	10,000.00	6.00%	2年	否	长期
24	平安银行	贷款	4,000.00	4.79%	1年	否	短期
25	平安银行	贷款	995.00	4.79%	1年	否	短期
26	海峡银行	贷款	8,000.00	4.57%	1年	否	短期
27	海峡银行	贷款	6,000.00	4.57%	1年	否	短期
28	兴业银行	贷款	950.00	4.99%	3年	否	长期
29	兴业银行	贷款	1,000.00	4.99%	3年	否	长期
30	兴业银行	贷款	1,000.00	4.99%	3年	否	长期
31	民生银行	贷款	504.69	5.00%	1年	否	短期
32	民生银行	贷款	1,085.99	5.00%	1年	否	短期
33	民生银行	贷款	369.29	5.00%	1年	否	短期
34	平安银行	贷款	80.00	6.89%	1年	是	短期
35	平安银行	贷款	300.00	6.89%	1年	是	短期
36	平安银行	贷款	200.00	6.55%	1年	是	短期
37	国开发展基金	贷款	3,000.00	1.20%	15年	否	长期
38	国开发展基金	贷款	3,000.00	1.20%	15年	否	长期
39	国开发展基金	贷款	20,000.00	1.20%	18年	否	长期

40	中信信托 有限责任公司（合同 20 亿）	贷款	40,000.00	5.50%	10 年	否	长期
41	中信信托 有限责任公司	贷款	60,000.00	5.50%	10 年	否	长期
42	中信信托 有限责任公司	贷款	41,700.00	5.50%	10 年	否	长期
43	招商银行 古田支行	贷款	8,950.00	4.28%	3 年	否	长期
44	招商银行 古田支行	贷款	20,950.00	4.28%	3 年	否	长期
45	工商银行 南门支行	贷款	20,000.00	3.92%	1 年	否	短期
46	中信信托 （广发）	贷款	100,000.00	4.9%（按 五年期及以 上基准利率 浮动）	5 年	否	长期
47	工商银行 南门支行	贷款	40,000.00	3.92%	1 年	否	短期
48	兴业银行 福州分行	贷款	19,900.00	4.28%	3 年	否	长期
49	中信信托 有限责任公司	贷款	26,500.00	5.50%	9 年	否	长期

50	中国农业 银行福建 省分行营 业部	贷款	10,000.00	3.92%	1 年	否	短期
51	中国农业 银行福建 省分行营 业部	贷款	10,000.00	3.92%	1 年	否	短期
52	中信信托 有限责任 公司	贷款	31,800.00	5.50%	9 年	否	长期
53	民生银行 福州分行	贷款	10,000.00	4.35%	1 年	否	短期
54	中国银行 鼓楼支行	贷款	30,000.00	4.35%	1 年	否	短期
55	中信银行 福州分行	贷款	50,000.00	4.35%	1 年	否	短期
56	中国农业 银行福建 省分行营 业部	贷款	10,000.00	4.35%	1 年	否	短期
57	中国农业 银行福建 省分行营 业部	贷款	10,000.00	4.35%	1 年	否	短期
58	兴业银行 福州分行	贷款	19,966.67	4.75%	1 年	否	短期
59	兴业银行 福州分行	贷款	9,983.33	4.75%	1 年	否	短期

60	中国农业 银行福建 省分行营 业部	贷款	10,000.00	4.35%	1 年	否	短期
61	中国农业 银行福建 省分行营 业部	贷款	16,000.00	4.75%	3 年	否	长期
62	中国农业 银行福建 省分行营 业部	贷款	15,000.00	4.75%	3 年	否	长期
63	中国农业 银行福建 省分行营 业部	贷款	15,000.00	4.75%	3 年	否	长期
64	中国银行 鼓楼支行	贷款	1,000.00	4.35%	1 年	否	短期
65	中国银行 鼓楼支行	贷款	1,000.00	4.35%	1 年	否	短期
66	邮储银行 福州分行	贷款	8,000.00	4.35%	1 年	否	短期
67	汇丰银行 福州分行	贷款	15,000.00	4.35%	1 年	否	短期
68	招商银行	中期票 据	50,000.00	4.85%	5 年	否	长期
69	招商银行	中期票 据	50,000.00	3.98%	5 年	否	长期
70	招商银行	中期票 据	30,000.00	3.30%	5 年	否	长期
71	兴业银行	超短融	20,000.00	4.33%	1 年	否	短期
72	国家开发 银行福建 省分行	贷款	2,000.00	4.99%	5 年	是	长期

73	国家开发银行福建省分行	私募债 (PPN)	200,000.00	4.99%	3 年	否	长期
74	国家开发银行福建省分行	贷款	6,500.00	1.20%	12 年	否	长期
75	国家开发银行福建省分行	贷款	80,000.00	4.35%	1 年	否	短期
76	海峡银行福州台江支行	贷款	1,400.00	6.50%	3 年	否	长期
77	民生银行福州分行	贷款	40,000.00	4.35%	1 年	否	短期
78	泉州银行福州分行	贷款	10,000.00	4.75%	3 年	否	长期
79	交通银行福建省分行	贷款	24,000.00	4.75%	3 年	否	长期
80	兴业银行仓山支行	贷款	15,000.00	4.75%	2 年	否	长期
81	华夏银行福州华林支行	贷款	15,000.00	4.75%	3 年	否	长期
82	华夏银行福州华林支行	贷款	35,000.00	4.75%	1.3 年	否	长期
83	国信证券股份有限公司	公司债	300,000.00	4.45%	5 年	否	长期

84	中国银行 福州市市中支行	贷款	19,900.00	4.51%	3 年	否	长期
85	中国银行 福州市市中支行	贷款	60,000.00	4.75%	3 年	否	长期
86	广发银行 福州白马支行	贷款	48,000.00	4.75%	3 年	否	长期
87	光大银行 福州金山支行	贷款	10,000.00	4.35%	1 年	否	短期
88	农业银行 福州台江支行	贷款	45,000.00	4.35%	1 年	否	短期
89	农业银行 福州台江支行	贷款	50,000.00	4.41%	25 年	是	长期
90	中信银行 福州杨桥支行	贷款	30,000.00	4.35%	1 年	否	短期
91	招商银行 福州分行	贷款	1,000.00	4.70%	1 年	否	短期
92	招商银行 福州分行	银行承 兑汇票	2,768.21	4.65%+4.7 %+4.75%+ 4.85%+5.02 %+5.05%	0.4-1 年	否	短期

93	民生银行 福州金山 支行	贷款	20,000.00	4.75%	3 年	否	长期
94	华夏银行 福州华林 支行	贷款	6,000.00	4.75%	3 年	否	长期
95	农业发展 银行福建 省分行	贷款	60,000.00	4.90%	13 年	是	长期
96	兴业银行 福州西门 支行	贷款	19,884.38	4.51%	3 年	否	长期
97	海峡银行 福州台江 支行	贷款	19,550.00	4.75%	2 年	否	长期
98	华夏银行 闽江支行	贷款	2,500.00	4.35%	1	否	短期
99	兴业银行 温泉支行	贷款	4,500.00	4.22%	1	是	短期
100	工商银行 南门支行	贷款	1,000.00	4.75%	5	是	长期
101	交通银行 南门支行	贷款	3,975.75	4.75%	3	是	中期
102	招商银行 古田支行	贷款	8,533.00	4.75%	5	是	长期
103	交通银行 南门支行	贷款	4,303.56	4.75%	5	是	长期



104	交通银行 南门支行	贷款	1,280.00	4.35%	1	否	短期
105	海峡银行 黎明支行	贷款	700.00	4.75%	5	否	长期
106	交通银行 福建省分行	贷款	27,154.19	4.90%	11	是	长期
107	交通银行 福建省分行	贷款	2,871.69	4.90%	10	是	长期
108	交通银行 福建省分行	贷款	76,830.87	4.90%	20	否	长期
109	华夏银行 华林支行	贷款	10,000.00	4.90%	5	是	长期
110	华夏银行 华林支行	贷款	6,000.00	4.75%	2	否	长期
111	华夏银行 华林支行	贷款	29,712.00	4.75%	4	否	长期
112	兴业银行 福州分行	贷款	173,078.00	4.90%	5	否	长期
113	兴业银行 仓山支行	贷款	0.00	4.75%	3	否	长期
114	兴业银行 福州分行	贷款	84,000.00	4.90%	5	否	长期
115	国家开发 银行福建省分行	贷款	0.00	4.15%	8	否	长期

116	国家开发 银行福建 省分行	贷款	32,000.00	4.15%	12	否	长期
117	国家开发 银行福建 省分行	贷款	0.00	4.15%	5	否	长期
118	国家开发 银行福建 省分行	贷款	0.00	4.15%	7	否	长期
119	国家开发 银行福建 省分行	贷款	116,000.00	4.15%	10	否	长期
120	国家开发 银行福建 省分行	贷款	366,800.00	4.15%	25	否	长期
121	国家开发 银行福建 省分行	贷款	64,600.00	4.15%	5	否	长期
122	国家开发 银行福建 省分行	贷款	254,400.00	4.45%	25	否	长期
123	兴业银行 福州分行	贷款	10,000.00	4.36%	30	否	长期
124	农业发展 银行福建 省分行	贷款	500.00	4.45%	23	否	长期
125	国家开发 银行福建 省分行	贷款	23,000.00	4.90%	5	否	长期

126	国家开发 银行福建 省分行	贷款	0.00	4.90%	1	否	短期
127	中国银行 鼓楼支行	贷款	36,692.00	4.41%	25	否	长期
128	中国银行 鼓楼支行	贷款	25,990.00	4.275%、 4.75%	3	否	长期
129	海峡银行 乌山支行	贷款	1,000.00	7.00%	3	否	长期
130	海峡银行 乌山支行	贷款	500.00	7.00%	3	否	长期
131	交银国际 信托有限 公司	信托	4,984.80	5.39%	5	是	长期
132	招商银行 福州分行	贷款	0.00	4.90%	2	是	长期
133	光大银行 福州分行	贷款	71,400.00	4.90%	20	否	长期
134	农业发展 银行福建 省分行	贷款	30,000.00	4.90%	13	否	长期
135	农业发展 银行福建 省分行	贷款	15,000.00	4.90%	13	否	长期
136	农业发展 银行福建 省分行	贷款	5,000.00	4.90%	10	否	长期

137	广发银行 福州分行	贷款	47,999.98	4.51%	3	否	长期
138	农商银行	贷款	3,000.00	4.35%	1	否	短期
139	农业发展 银行福建 省分行	贷款	30,000.00	4.35%	1	否	短期
140	兴业银行 福州分行	短期融 资券	0.00	2.87%	1	否	短期
141	兴业银行 福州分行	中期票 据	30,000.00	3.69%	5	否	长期
142	兴业银行 福州分行	债券	80,000.00	6.7%、 6.6%、 4.08%、 3.87%	3	否	长期
143	中信建投	债券	145,000.00	6.35%、 5.48%、 4.89%	6、7	否	长期
合计			<b>3,850,421.42</b>				

债券存续期债务偿还压力测算（本测算基于第五年末赎回本期债券）：

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	778,747.53	711,230.57	569,457.40	1,548,049.80	451,111.11
其中：银行借款偿还规模	492,651.62	275,119.46	413,346.29	1,431,938.69	395,000.00
信托计划偿还规模	37,095.91	32,111.11	32,111.11	32,111.11	32,111.11
已发行债券偿还规模	249,000.00	404,000.00	124,000.00	84,000.00	24,000.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-
本次债券偿付规模	0.00	0.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
合计	<b>778,747.53</b>	<b>711,230.57</b>	<b>572,457.40</b>	<b>1,551,049.80</b>	<b>454,111.11</b>

接上表：

年份	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	51,089.41	12,111.11	675,411.11	406,111.11	16,028.56
其中：银行借款偿还规模	38,978.30	-	663,300.00	394,000.00	
信托计划偿还规模	12,111.11	12,111.11	12,111.11	12,111.11	
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	
其他债务偿还规模	-	-	-	-	
本次债券偿付规模	3,000.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
合计	<b>54,089.41</b>	<b>16,611.11</b>	<b>679,911.11</b>	<b>410,611.11</b>	<b>20,528.56</b>

#### 四、发行人对外担保情况

截至2017年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	罗源县城市建设发展公司	139,400.00	贷款	信用担保	2015.6.23-2025.6.22	/
2	福州新区开发投资集团有限公司	100,000.00	贷款	信用担保	2015.9.28-2030.9.26	/
3	科立视材料科技有限公司	20,000.00	贷款	信用担保	2017.1.10-2018.1.10	/
合计		<b>259,400.00</b>				

截至2017年12月末，发行人对科立视材料科技有限公司担保共计20,000万元。发行人对罗源县城市建设发展公司的139,400万元担保和福州新区开发投资集团有限公司的100,000万元担保尚未到期。被担保企业情况如下：

##### （一）罗源县城市建设发展有限公司

罗源县城市建设发展有限公司成立于2013年3月7日，注册资本为5,000万元人民币。股东为福州城市建设投资集团有限公司和罗源县住房和城乡建设局。主要经营范围为：城市建设项目投融资；城市基础设施开发建设；城市基

基础设施管理维护（含全县路灯建设维护）；水利建设项目投融资、建设及运营等；其他政府委托建设运营的项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年末，罗源县城市建设发展公司资产总额190,636万元，负债总额183,335万元，所有者权益7,301万元。2017年，该公司实现营业收入0万元，净利润为-159万元。

## （二）福州新区开发投资集团有限公司

福州新区开发投资集团有限公司成立于1990年10月6日，注册资本为18,000万元人民币。股东为福州城市建设投资集团有限公司。主要经营范围：城镇化建设、棚户区改造、基础设施建设；土地开发服务；对房地产业的投资、开发、经营；物业管理；资产管理；文化创意项目开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年末，该公司资产总额1,231,252万元，负债总额814,426万元，所有者权益416,826万元。2017年，该公司实现营业收入8,805万元，净利润为18,857万元。

## （三）科立视材料科技有限公司

科立视材料科技有限公司成立于2011年8月4日，注册资本39708.700000万美元。股东为华映科技（集团）股份有限公司。主要经营范围：从事平板显示屏及触控组件材料器件的研发、设计、生产、销售和售后服务。

截至2017年末，科立视材料科技有限公司资产总额218,780万元，负债总额53,249万元，所有者权益165,530万元。2017年，该公司实现营业收入1,150万元，净利润为-30,996万元。

## 五、发行人受限资产情况

截至 2017 年末，发行人所有权受限资产情况如下：

单位：万元

序号	资产名称	抵押/质押人	受到限制原因	资产账面净值	起止期限
1	其他货币资金		汇票、保函、信用证等保证金；定期存款；托管费	5,443.39	
2	远东丽景开发成本及土地使用权	建发集团	抵押借款	66,690.39	2013-8-20 至 2018-6-18
3	三叉街旧改项目政府购买协议下的应收账款	福州市建设发展集团有限公司	抵押借款	50,009.71	2017-12-29 至 2022-12-28
4	福州市益凤片区土地整治项目的委托代建合同项下应收账款	福州市坤鸿建设发展有限公司	抵押借款	13,171.81	2016-2-23 至 2029-2-22
5	东部新城商务中心在建工程及土地使用权	城乡建总	抵押借款	207,155.32	2011-3-3 至 2023-1-21
6	闽江北岸中央商务区城市广场及地下停车场项目政府购买服务协议项下的应收账款	福州市城乡建设发展有限公司	抵押借款	506,791.58	2011-3-3 至 2023-1-21
7	福机第一生活区开发成本及土地使用权	城乡建总	抵押借款	144,155.75	2013-3-29 至 2018-3-29
8	台江区鳌秀路以东，鳌兴路以南，鳌港路以西，鳌峰路以北区域土地使用权	城乡建总	抵押借款	57,001.19	2014-11-27 至 2019-11-27
9	《政府购买服务协议》项下享有的全部权益与收益	福州市城乡建设发展有限公司	抵押借款	800,801.41	2017-1-3 至 2042-1-2

## 六、发行人关联交易情况

### （一）存在控制关系的关联方

控制本公司的关联方：福州市人民政府国有资产监督管理委员会。

受本公司控制的关联方：详见“发行人与子公司的投资关系”。

## （二）关联交易情况

发行人2015年、2016年和2017年均无关联交易。



## 第十一条 已发行的债券

### 一、发行人已发行的债券融资情况

截至目前，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：万元

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	福州市城乡建设发展总公司 2015 年度第一期公司债券	2015/1/26	60,000.00	36,000.00	7 年	5.48%
2	福州市城乡建设发展总公司 2015 年度第二期公司债券	2015/7/8	60,000.00	48,000.00	7 年	4.89%
3	福州市城乡建设发展总公司 2016 年度第二期非公开定向债务融资工具	2016/9/12	30,000.00	30,000.00	3 年	3.87%
4	福州市城乡建设发展总公司 2016 年度第一期中期票据	2016/2/19	30,000.00	30,000.00	5 年	3.69%
5	福州市建设发展集团有限公司 2016 年度第一期非公开发行公司债	2016/5/23	300,000.00	300,000.00	5 年	4.45%
6	福州市建设发展集团有限公司 2018 年第一期非公开发行公司债	2018/7/27	200,000.00	200,000.00	5 年	5.59%
7	福州市建设发展集团有限公司 2018 年第二期非公开发行公司债	2018/8/22	182,000.00	182,000.00	5 年	5.59%
8	福州城市建设投资集团有限公司 2015 年度第一期中期票据	2015/7/10	50,000.00	50,000.00	5 年	4.85%
9	福州城市建设投资集团有限公司 2015 年度第二期中期票据	2015/11/4	50,000.00	50,000.00	5 年	3.98%
10	福州城市建设投资集团有限公司 2016 年度第一期中期票据	2016/3/18	30,000.00	30,000.00	5 年	3.30%
11	2018 年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）	2018/3/22	60,000.00	60,000.00	10 年	5.65%
12	福州城市建设投资集团有限公司 2018 年度第四期超短期融资券	2018/8/27	15,000.00	15,000.00	270 天	3.40%
13	福州城市建设投资集团有限公司 2018 年度第五期超短期融资券	2018/10/19	50,000.00	50,000.00	270 天	3.68%

14	福州城市建设投资集团有限公司 2018年度第六期超短期融资券	2018/11/28	50,000.00	50,000.00	270天	3.69%
15	2018年福州城市建设投资集团有 限公司城市停车场建设专项债券 (第二期)	2018/12/14	80,000.00	80,000.00	10年	4.40%
16	福州城市建设投资集团有限公司 2019年度第一期超短期融资券	2019/1/9	50,000.00	50,000.00	270天	3.38%
17	福州城市建设投资集团有限公司 2019年度第二期超短期融资券	2019/2/28	15,000.00	15,000.00	45天	2.9%
18	2019年福州城市建设投资集团有 限公司城市停车场建设专项债券 (第一期)	2019/3/12	60,000.00	60,000.00	10年	4.38%
19	福州城市建设投资集团有限公司 2019年度第三期超短期融资券	2019-04-3	23,000.00	23,000.00	270天	3.18
	合计			1,359,000.00		

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

### (一) “12榕城乡债”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用本次债券 募集资金	债券资金占项目 总投资比例
福州北站改扩建工程安置地B地块(安置房)	17,295.65	10,000.00	57.82%
福州北站改扩建工程安置地D1地块(安置房)	26,334.43	2,000.00	7.59%
福州北站改扩建工程安置地F地块(安置房)	31,813.08	3,000.00	9.43%
锦绣—滨城(北江滨安置房)	95,442.68	50,000.00	52.39%
福州市火车北站南北广场及配套项目	117,016.27	10,000.00	8.55%
福州市铁路北站站东路建设项目	62,991.06	10,000.00	15.88%
福州市铁路北站站西路建设项目	72,526.72	10,000.00	13.79%
福州市沁园路建设项目	12,864.62	5,000.00	38.87%
合计	<b>436,284.51</b>	<b>100,000.00</b>	<b>22.92%</b>

### (二) “15榕城乡债01”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用本次债券募集资金	债券资金占项目总投资比例
福州市光明港两岸综合整治工程安置房一期	243,310.41	17,500.00	7.19%
晋安新城鹤林片区横屿组团安置房一期B区	87,520.38	7,500.00	8.57%
晋安新城鹤林片区横屿组团安置房二期	89,894.60	12,500.00	13.91%
福州市闽江北岸中央商务中心片区路网工程	19,023.63	5,000.00	26.28%
福州市闽江北岸中央商务中心下穿通道建设项目	62,981.96	5,000.00	7.94%
福州市鹤林片区横屿组团市政路网工程（鹤林路、前横路）	35,187.55	5,000.00	14.21%
福州市鹤林片区横屿组团市政路网工程（横二路、纵四路、纵五路）	10,840.37	2,500.00	23.06%
福州市鹤林片区横屿组团市政路网工程（塔头路、横一路、纵二路）	24,025.03	5,000.00	20.81%
<b>合计</b>	<b>572,783.93</b>	<b>60,000.00</b>	<b>10.48%</b>

### （三）“15榕城乡债02”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用本次债券募集资金	债券资金占项目总投资比例
福州市光明港两岸综合整治工程安置房一期	243,310.41	17,500.00	7.19%
晋安新城鹤林片区横屿组团安置房一期B区	87,520.38	7,500.00	8.57%
晋安新城鹤林片区横屿组团安置房二期	89,894.60	12,500.00	13.91%
福州市闽江北岸中央商务中心片区路网工程	19,023.63	5,000.00	26.28%
福州市闽江北岸中央商务中心下穿通道建设项目	62,981.96	5,000.00	7.94%
福州市鹤林片区横屿组团市政路网工程（鹤林路、前横路）	35,187.55	5,000.00	14.21%
福州市鹤林片区横屿组团市政路网工程（横二路、纵四路、纵五路）	10,840.37	2,500.00	23.06%
福州市鹤林片区横屿组团市政路网工程（塔头路、横一路、纵二路）	24,025.03	5,000.00	20.81%
<b>合计</b>	<b>572,783.93</b>	<b>60,000.00</b>	<b>10.48%</b>

2015年1月26日、2015年7月8日分别发行的“15榕城乡债01”、“15榕城乡债02”，募集资金合计12亿元。根据《2015年第一期福州市城乡建设发展总公司公司债券募集说明书》和《2015年第二期福州市城乡建设发展总公司公司债券募集说明书》

券募集说明书》披露，12亿元全部用于列入福州市保障性住房建设计划的保障房项目及福州市闽北商务中心、鹤林片区的市政道路项目。截至本募集说明书出具之日，募集资金12亿元已全部使用完毕，募集资金的使用与其发行的募集说明书披露一致。

#### **（四）福州城市建设投资集团有限公司停车场专项债**

根据《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城市停车场专项债券核准的批复》（发改企业债券【2017】82号）和《国家发展改革委办公厅关于同意延长福建省福州城市建设投资集团投限公司停车场建设专项债券核准文件有效期的函》（发改办财金【2018】321号），发行人共核准发行20亿元停车场专项债券。截至本募集说明书出具之日，发行人已发行“18榕城停车场债01”、“18榕城停车场债02”和“19榕城停车场债01”共3期停车场专项债券，募集资金20亿元，已获批的20亿元停车场专项债已全部发行完毕。募集资金使用情况如下：

##### **1. “18榕城停车场债01”募集资金使用情况**

发行人于2018年3月22日发行“18榕城停车场债01”，募集资金6亿元。根据《2018年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书》披露，6亿元用于补充营运资金。截至本募集说明书出具之日，募集资金6亿元已全部使用完毕，募集资金的使用与其发行的募集说明书披露一致，募集资金全部用于补充营运资金。

##### **2. “18榕城停车场债02”募集资金使用情况**

发行人于2018年12月14日发行“18榕城停车场债02”，募集资金8亿元。根据《2018年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第二期)募集说明书》披露，8亿元用于福州市公共停车场(库)近期建设项目。截至本募集说明书出具之日，募集资金8亿元尚未使用。

### 3. “19 榕城停车场债 01”募集资金使用情况

发行人于2019年3月12日发行“19榕城停车场债01”，募集资金6亿元。根据《2019年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书》披露，6亿元用于福州市公共停车场(库)近期建设项目。截至本募集说明书出具之日，募集资金6亿元尚未使用。

截至目前，发行人上述已发行债券资金均投资到相对应的用途上，有关项目按照项目工程计划实施。

### 三、发行人其他融资情况

截至2017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

类型	起止时间	金额	期限	利率	备注
信托借款	2016.12-2026.12	40,000.00	10年	5.50%	城投本部
信托借款	2016.12-2026.12	60,000.00	10年	5.50%	城投本部
信托借款	2017.1.5-2026.12.2	41,700.00	9年	5.50%	城投本部
信托借款	2017.3.2-2022.3.1	100,000.00	5年	4.90%	城投本部
信托借款	2017.3.21-2026.12.2	26,500.00	9年	5.50%	城投本部
信托借款	2017.4.18-2026.12.2	31,800.00	9年	5.50%	城投本部
信托借款	2013.12.30-2018.12.30	4,984.80	5年	5.39%	城乡建总
合计		304,984.80			

除此之外，截至2017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

本期债券拟募集资金3亿元，全部用于补充公司营运资金。

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，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于公益性项目。

发行人不承担地方政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 一、募集资金运用计划

本期债券拟募集资金3亿元，募集资金用于补充营运资金。

### 二、募集资金使用及管理制度

#### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与资金监管人国家开发银行福建省分行签订了《账户及资金监管协议》，在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

#### （二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人

或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

### **（三）募集资金使用情况的监督**

发行人财务管理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及时做好相关会计记录。财务管理部将不定期对募集资金使用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。同时发行人的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

#### **1、募集资金运用原则**

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

#### **2、募集资金管理制度**

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

### **三、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 偿债保障措施

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

2015-2017 年，发行人合并报表口径资产总额分别 9,791,312.64 万元、12,875,751.94 万元和 14,591,756.77 万元，2016 年末同比增长 31.50%，2017 年末同比增长 13.33%；公司资产负债率分别为 46.57%、52.97%和 54.24%。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

2015-2017 年，发行人实现营业收入总额分别为 474,565.11 万元、764,742.32 万元和 1,493,533.02 万元；实现利润总额分别为 90,372.38 万元、119,678.52 万元和 130,526.01 万元；实现归属于母公司所有者的净利润分别为 78,780.70 万元、102,583.71 万元和 113,806.57 万元。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、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，委托国开证券证券有限责任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 2017 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 309.66 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 2017 年末，发行人拥有 14.77 亿元可供出售金融资产以及 24.17 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。在福州市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 2017 年末，发行人未使用银行授信余额为 2,930,880.33 万元。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。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

2015-2017年，发行人主营业务毛利率分别为17.81%、14.36%、10.79%。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 2019 年、2020 年和 2021 年的有息负债偿还额为 71.12 亿元、56.95 亿元、154.80 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政策的不确定性。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 2017 年末，发行人共获得银行授信额度 7,297,964.38 万元，其中已使用授信额度 4,367,084.05 万元，剩余授信额度 2,930,880.33 万元。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，发行人将进一步扩宽直接融资渠道，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

公司作为福州市大型投资集团之一，是城市基础设施及配套、重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）、新设产业园区、酒店餐饮业等的投资商、开发商、建设商和运营管理商。近年来，福州市经济情况发展稳定、财政收入稳步增长，为公司发展提供了良好的外部环境。受工程施工收入增长、保障房不断竣工并结转收入影响，公司营业收入大幅增长。

近年来，公司以工程施工和房地产销售业务为主，资产以存货和其他非流动性资产等流动性较差的资产为主，整体流动性较弱，盈利能力较弱，政府补贴对公司盈利能力影响较大。公司安置房建设支出规模较大，导致经营活动现金流持续净流出，外部融资压力大。公司资本公积多为项目对应财政拨款，稳定性一般，同时考虑到少数股东权益实为“明股实债”，所有者权益质量一般。考虑到公司为福州市的大型投资集团之一，福州市政府对公司的持续支持进一步支撑公司整体偿债能力。

本期债券设置分期偿还条款，降低了到期集中兑付压力，有利于提高本期债券偿付的安全性。

总体看，本期债券到期不能偿还的风险极低。

#### （二）优势

1. 福州市经济情况发展稳定、财政收入稳步增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

2. 作为福州市大型投资集团之一，公司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，持续获得政府在业务和资金等方面的支持。

3. 近年来，受工程施工收入增长、保障房不断竣工并结转收入影响，公司营业收入大幅增长。

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. 公司资产以片区改造、市政建设支出、建筑物等其他非流动资产为主，且代建市政项目暂无回购安排，片区综合改造项目结转受城市规划和未来土地拍卖计划的制约，整体流动性较弱。

2. 公司安置房建设支出规模较大，导致经营活动现金流持续净流出，外部融资压力大。

### **（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，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，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 2015-2017 年境内发行其他债券、债务融资工具主体评级情况如下：

债券名称	发行时间	发行金额（万元）	债券期限	主体评级级别
福州城市建设投资集团有限公司2015年度第一期中期票据	2015年7月	50,000.00	5年	AA+
福州城市建设投资集团有限公司2015年度第一期短期融资券	2015年7月	30,000.00	1年	AA+
福州城市建设投资集团有限公司2015年度第二期中期票据	2015年11月	50,000.00	5年	AA+
福州城市建设投资集团有限公司2015年度第二期短期融资券	2015年11月	80,000.00	1年	AA+
福州城市建设投资集团有限公司2016年度第一期中期票据	2016年3月	30,000.00	5年	AAA

福州城市建设投资集团有限公司2016年度第一期短期融资券	2016年3月	40,000.00	1年	AAA
福州城市建设投资集团有限公司2016年度第二期短期融资券	2016年8月	50,000.00	1年	AAA
福州城市建设投资集团有限公司2017年度第一期超短期融资券	2017年11月	20,000.00	0.49年	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2018年6月末，发行人共获得各银行授信总额7,090,453.43万元，其中已使用授信额度2,450,332.95万元，未使用额度4,640,120.48万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

	授信总额	已用余额	空置余额
兴业银行	2,701,000.00	440,772.38	2,260,227.62
工商银行	60,000.00	20,000.00	40,000.00
交通银行	288,544.45	137,523.48	151,020.97
招商银行	113,996.00	90,997.63	22,998.37
海峡银行	37,100.00	33,562.50	3,537.50
中国银行	750,000.00	139,172.00	610,828.00



邮储银行	20,000.00	8,000.00	1,2000.00
汇丰银行	15,000.00	15,000.00	0.00
农业银行	140,500.00	140,500.00	0.00
民生银行	21,959.98	21,959.98	0.00
中信银行	45,000.00	45,000.00	0.00
国家开发银行	1,955,400.00	850,800.00	1,104,600.00
泉州银行	15,000.00	10,000.00	5,000.00
华夏银行	211,000.00	91,712.00	119,288.00
广发银行	200,000.00	195,999.98	4,000.02
光大银行	169,500.00	76,400.00	93,100.00
厦门银行	5,000.00	5,000.00	0.00
农业发展银行	295,000.00	81,500.00	213,500.00
浦发银行	8,000.00	8,000.00	0.00
建设银行	37,853.00	37,853.00	0.00
平安银行	600.00	580.00	20.00
<b>合计</b>	<b>7,090,453.43</b>	<b>2,450,332.95</b>	<b>4,640,120.48</b>

#### 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2017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《2019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，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、往来占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、 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。

十二、 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。

十三、 发行人前期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。

十四、 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。

十五、 本次募集债券的《募集说明书》的编制符合相关规定，内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十六、 《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。

十七、 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。

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。有关本期发行的申请材料尚待报国家发改委，并需获得国家发改委对发行人本期债券的发行的最终核准，方可正式发行、交易流通。

## 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部门依法要求之外，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。

## 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) 《2019 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) 《2019 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 2015 年至 2017 年财务报告;
- (五) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 福建世好律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (七) 《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》;
- (八) 《2018 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》;
- (九) 《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) 《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：陶臻、李可

联系人：张磊、韩超、汪丽、陈孜、刘立强

联系电话：010-88300827

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](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网

[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2019 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《2019 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：

2019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

附件二：

发行人 2015-2017 年经审计的及截止 2018 年 9 月 30 日未经审计

合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	785,929.50	902,044.88	1,080,193.40	638,203.23
应收票据	2.90	3,158.58	0.00	140
应收账款	139,895.45	164,719.82	125,642.96	30,555.09
预付款项	1,565,346.71	1,443,411.95	1,455,647.46	1,272,053.70
其他应收款	1,650,239.21	1,454,043.68	911,791.52	276,390.10
应收股利	130.00	130	200.00	200
存货	5,752,375.88	4,975,128.01	4,361,295.94	3,162,214.71
一年内到期的非流动资产	6.11	6.11	0.00	0.00
其他流动资产	26,751.72	31,075.20	31,149.44	23,285.25
<b>流动资产合计</b>	<b>9,920,682.48</b>	<b>8,973,718.23</b>	<b>7,965,920.73</b>	<b>5,403,042.08</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	142,561.85	142,510.85	139,272.17	147,759.62
持有至到期投资	3.95	3.95	3.95	3.95
长期股权投资	22,810.14	140,664.49	133,220.64	86,088.51
投资性房地产	301,164.17	304,962.48	281,337.09	241,734.98
固定资产	157,311.84	158,393.65	158,061.37	55,929.12
在建工程	71,989.89	58,533.65	58,282.54	89,208.35
固定资产清理	1,064.13	99.43	131.94	121.02
无形资产	27,944.80	28,681.80	37,405.28	14,412.22
长期待摊费用	14,731.99	11,313.14	11,431.99	9,374.75
递延所得税资产	8,442.07	8,040.45	7,603.27	10,777.78
其他非流动资产	4,924,136.61	4,764,834.65	4,083,080.98	3,732,860.27
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,672,161.45</b>	<b>5,618,038.54</b>	<b>4,909,831.21</b>	<b>4,388,270.57</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,592,843.93</b>	<b>14,591,756.77</b>	<b>12,875,751.94</b>	<b>9,791,312.65</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	495,980.83	549,461.98	286,842.82	323,900.00
应付票据	6,855.02	11,990.70	15,338.40	76,392.73
应付账款	632,943.88	799,953.13	456,155.45	459,453.11
预收款项	1,259,494.94	902,059.70	758,282.37	435,987.14
应付职工薪酬	4,212.09	5,166.77	3,719.64	2,984.84
应交税费	4,361.17	34,829.93	25,655.06	30,149.92
应付利息	10,920.94	21,977.61	35,773.02	26,405.58



应付股利	102.07	102.01	73.81	73.81
其他应付款	372,036.07	534,094.45	1,056,533.07	1,027,301.28
一年内到期的非流动负债	111,427.27	478,285.55	140,888.55	
其他流动负债	-	20,000.00	110,000.00	110,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,963,334.29</b>	<b>3,357,921.83</b>	<b>2,889,262.19</b>	<b>2,492,648.41</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	2,318,921.89	2,234,934.55	2,537,237.42	1,696,042.57
应付债券	1,078,000.00	636,000.00	1,210,000.00	795,000.00
长期应付款	472,678.70	431,820.37	96,320.44	270,323.92
专项应付款	118,918.90	134,234.93	87,009.77	56,746.84
递延收益	-	6.67		
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,005,079.28</b>	<b>3,436,996.52</b>	<b>3,930,567.62</b>	<b>2,818,113.33</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,968,413.57</b>	<b>6,794,918.35</b>	<b>6,819,829.81</b>	<b>5,310,761.74</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	206,850.00	206,850.00	206,850.00	10,000.00
资本公积金	6,766,890.57	6,063,599.48	4,847,283.19	4,274,938.24
其它综合收益	-	42,168.49	42,168.49	2,198.64
盈余公积金	3,152.20	3,152.20	2,435.06	1,937.74
未分配利润	537,742.51	373,282.77	281,048.11	179,624.79
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>7,514,635.28</b>	<b>6,689,052.93</b>	<b>5,379,784.85</b>	<b>4,468,699.41</b>
少数股东权益	1,109,795.08	1,107,785.50	676,137.28	11,851.49
<b>所有者权益合计</b>	<b>8,624,430.36</b>	<b>7,796,838.43</b>	<b>6,055,922.13</b>	<b>4,480,550.90</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,592,843.93</b>	<b>14,591,756.78</b>	<b>12,875,751.94</b>	<b>9,791,312.64</b>

## 附件三：

## 发行人 2015-2017 年经审计的及截止 2018 年 9 月 30 日合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业总收入	<b>1,095,882.78</b>	<b>1,493,533.02</b>	<b>764,742.32</b>	<b>474,565.11</b>
营业收入	1,095,882.78	1,493,533.02	764,742.32	474,565.11
其中：主营业务收入	1,080,591.31	1,483,071.45	750,387.70	462,723.06
其他业务收入	15,291.47	10,461.57	14,354.62	11,842.05
营业总成本	<b>1,051,608.26</b>	<b>1,412,201.86</b>	<b>716,690.21</b>	<b>448,183.11</b>
营业成本	996,944.90	1,329,192.51	651,315.07	384,635.18
其中：主营业务成本	987,347.84	750,387.70	642,668.45	380,298.70
其他业务成本	9,597.05	8,646.63	8,646.63	4,336.48
营业税金及附加	9,136.80	25,371.67	20,748.86	24,020.24
销售费用	2,730.53	4,308.06	2,984.90	7,633.19
管理费用	30,456.67	37,989.51	28,488.77	21,462.04
财务费用	12,357.32	13,836.22	11,052.55	9,373.70
资产减值损失	-17.95	1,503.88	2,100.06	1,058.77
其他经营收益	<b>64,440.06</b>	<b>41,635.43</b>	<b>5,702.34</b>	<b>939.06</b>
投资净收益	174.43	41,635.43	5,702.34	939.06
营业利润	<b>108,872.48</b>	<b>130,295.58</b>	<b>53,749.40</b>	<b>27,321.07</b>
加：营业外收入	542.68	851.32	66,459.62	63,465.52
减：营业外支出	739.23	620.89	530.49	414.21
利润总额	<b>108,675.93</b>	<b>130,526.01</b>	<b>119,678.52</b>	<b>90,372.38</b>
减：所得税	11,241.95	15,741.23	16,009.20	11,167.15
净利润	<b>97,433.98</b>	<b>114,784.78</b>	<b>103,669.32</b>	<b>79,205.23</b>
减：少数股东损益	10.66	978.22	1,085.61	424.53
归属于母公司所有者的净利润	97,423.33	113,806.57	102,583.71	78,780.70

## 附件四：

## 发行人 2015-2017 年经审计的及截止 2018 年 9 月 30 日合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
<b>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	1,213,779.30	1,374,379.84	1,016,094.94	789,196.37
收到的税费返还	12.72	14.8	0.50	-
收到其他与经营活动有关的现金	946,888.81	726,211.64	305,875.11	608,039.41
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,160,680.83</b>	<b>2,100,606.28</b>	<b>1,321,970.55</b>	<b>1,397,235.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,489,656.16	1,248,068.88	1,545,313.47	1,738,571.91
支付给职工以及为职工支付的现金	38,586.92	198,216.51	152,892.38	30,988.08
支付的各项税费	111,682.65	80,264.68	81,673.26	66,297.18
支付其他与经营活动有关的现金	936,378.68	721,784.92	281,849.15	745,155.08
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,576,304.41</b>	<b>2,248,334.99</b>	<b>2,061,728.27</b>	<b>2,581,012.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-415,623.59</b>	<b>-147,728.71</b>	<b>-739,757.72</b>	<b>-1,183,776.48</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		132.33	15,613.05	-
取得投资收益收到的现金	0.14	242.13	104.25	289.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.37	9.75	33.6	403.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			6	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,389,371.33	1,534,736.32	1,035,779.08	1,134,199.66
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,389,374.84</b>	<b>1,535,120.53</b>	<b>1,051,535.98</b>	<b>1,134,893.10</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	184,049.65	191,854.00	199,250.63	322,580.07
投资支付的现金	50,805.00	6,723.87	110,761.70	7,648.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				-
支付其他与投资活动有关的现金	887,431.64	1,372,001.57	1,700,199.75	744,849.12
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,122,286.30</b>	<b>1,570,579.44</b>	<b>2,010,212.08</b>	<b>1,075,077.19</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>267,088.54</b>	<b>-35,458.91</b>	<b>-958,676.10</b>	<b>59,815.90</b>

<b>筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	57,581.50	59,370.69	779,738.50	51,384.30
取得借款收到的现金	526,818.80	2,118,573.26	1,898,398.24	1,905,621.77
收到其他与筹资活动有关的现金	339,048.38	436,996.11	230,201.57	369,462.84
发行债券收到的现金	382,000.00		250,000.00	229,345.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,305,448.68</b>	<b>2,614,940.06</b>	<b>3,158,338.31</b>	<b>2,555,813.91</b>
偿还债务支付的现金	1,089,745.69	1,553,629.64	804,036.98	1,082,861.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,791.88	264,957.78	181,979.57	144,472.43
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	33,491.44	782,168.84	24,585.04	-77,841.05
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,273,029.01</b>	<b>2,600,756.26</b>	<b>1,010,601.58</b>	<b>1,149,493.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>32,419.67</b>	<b>14183.82</b>	<b>2,147,736.73</b>	<b>1406320.91</b>
汇率变动对现金的影响				-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-116,115.38</b>	<b>-169,003.73</b>	<b>449,302.92</b>	<b>282,360.34</b>
期初现金及现金等价物余额	902,044.88	1,065,605.22	616,302.30	333,604.86
期末现金及现金等价物余额	785,929.50	896,601.49	1,065,605.22	615,965.19