

2019 年福州城市建设投资集团有限公司  
公司债券（第二期）  
募集说明书

发行人



福州城投集团

FUZHOU URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT



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



（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 12 月 10 日

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽责声明

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

### 四、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》，接受《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金监管协

议》、《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》、《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

## 五、其他重大事项或风险提示

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

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

## 六、本期债券基本要素

- (一) 发行人：福州城市建设投资集团有限公司。
- (二) 债券名称：2019年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）（简称“19福州城投债02”）。
- (三) 发行总额：人民币4亿元。
- (四) 债券期限：本期债券期限为10年，附本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第3年末至第4年末，每年分别偿付本期债券发行总额的10%、10%；本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后五年债券票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券回售给发行人，回售价格为本期债券债券面值的80%。投资者行使回售选择权后，在本期债券存续期的第5年末至第10年末，

每年分别偿付本期债券发行面值的10%、10%、15%、15%、15%、15%。

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

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

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

(八) 发行方式及对象：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行。

(九) 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总托管，在中国证券登记公司上海分公司分托管。

(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3个工作日；通过上海证券交易所向机构投资者协议发行的发行期限为自发行首日起3个工作日。

# 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	12
第五条债券发行网点	14
第六条认购人承诺	15
第七条债券本息兑付办法	17
第八条发行人基本情况	19
第九条发行人业务情况	42
第十条发行人财务情况	74
第十一条已发行的债券	131
第十二条募集资金用途	137
第十三条偿债保证措施	173
第十四条风险揭示	181
第十五条信用评级	190
第十六条法律意见	194
第十七条投资者保护	198
第十八条其他应说明的事项	205
第十九条备查文件	206

## 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 4 亿元的 2019 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）
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（第二期）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（第二期）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》、	指	《2018 年福州城市建设投资集团有限公司公司债

《偿债基金专项账户监管协议》		券募集资金监管协议》、《2018年福州城市建设投资集团有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》
《公司章程》	指	《福州城市建设投资集团有限公司章程》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
近三年/报告期	指	2016年、2017年和2018年
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、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、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（第二期）。简称：“19福州城投债02”

**三、发行规模：**人民币4亿元。

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

**五、债券利率：**采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。本期在本期债券存续期内前5年固定不变；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后5年债券票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权

在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

**八、发行期限：**3个工作日，自2019年12月16日起，至2019年12月18日止。

**九、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2019年12月13日。

**十、发行首日：**本期债券发行的第一日，即2019年12月16日。

**十一、起息日：**本期债券的起息日为2019年12月18日，以后本期债券存续期内每年的12月18日为该计息年度的起息日。

**十二、计息期限：**自2019年12月18日起至2029年12月17日。

**十三、付息日：**2020年至2029年每年的12月18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12月18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12月18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12月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**十五、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

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

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

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

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

**二十、发行方式及对象：**本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行。

**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总托管，在中国证券登记公司上海分公司分托管。

**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）公开发行和通过上海证券交易所向在中证登上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）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。本期债券的付息日为2020年至2029年每年的12月18日为本期债券的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二)2020年至2029年每年的12月18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12月18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12月18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12月18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3月，发行人投资福州城投京东方投资有限公司，认缴出资额5000万元，纳入财务报表合并范围；2018年7月，发行人投资宁德

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

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

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

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

2019年3月29日，发行人发布公告，根据福州市人民政府《福州市人民政府关于黄建新等同志免职的通知》（榕政人[2019]14号）：经研究决定：免去林涛同志的福州城市建设投资集团有限公司董事长、福州市城乡建设发展有限公司董事长职务。上述人员变动属于公司正

常人事变动,不会对本公司日常管理、生产经营和偿债能力造成不利影响,也不会对公司董事会、监事会决议有效性产生不利影响。

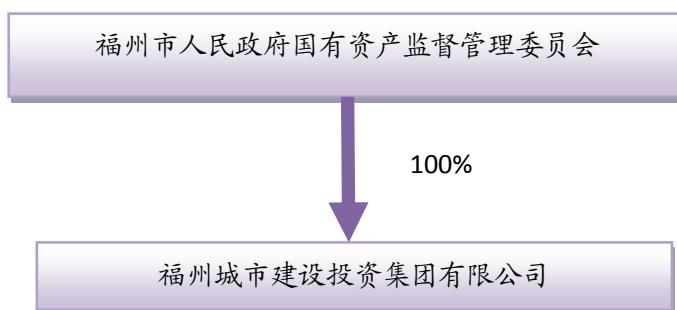
2019年4月29日,根据《福州市人民政府关于张麒蟢等同志职务任免的通知》,黄志强同志任福州城市建设投资集团有限公司董事长。上述人员变动属于公司正常人事变动,不会对本公司日常管理、生产经营和偿债能力造成不利影响,也不会对公司董事会、监事会决议有效性产生不利影响。

截至本募集说明书签署日,发行人注册资本无变化。

### 三、股东情况

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

发行人股权结构图如下:



### 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。

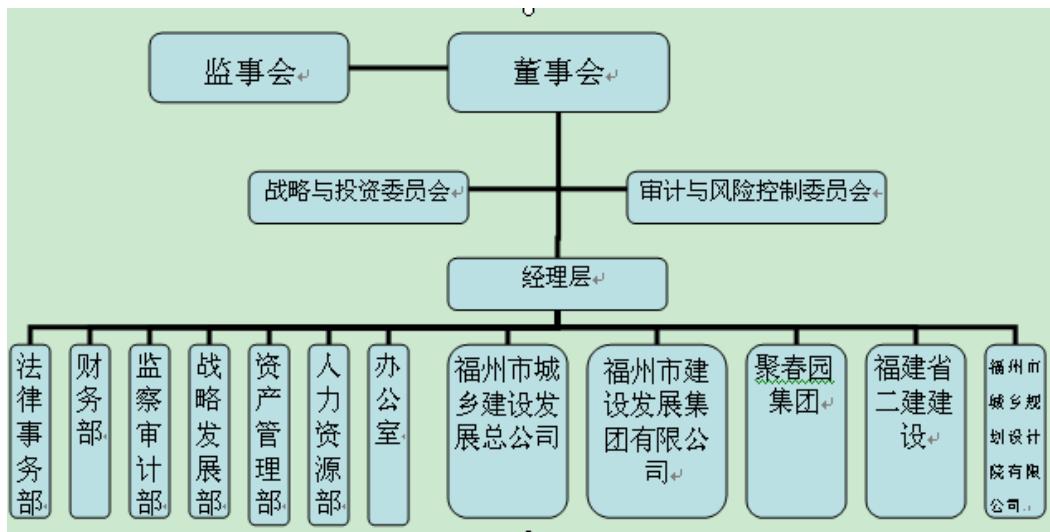
公司设有董事会，依照《公司法》和公司章程的规定行使职权。董事会成员5人。董事每届任期三年，任期届满，经考核合格继续委派或连选，可以连任。董事设董事长一人，副董事长若干，由市国资委从董事会成员中指定。董事会应执行市国资委的决定，并向市国资委报告工作。

公司监事会成员5人，监事会设主席1人。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

审查风险管理体系建设情况；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核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，负责日常人力资源管理工作，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、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任何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，向各持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；及时了解并掌握持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文明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、消除不安全隐患，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，其中包括：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。。

## 五、发行人与子公司的投资关系

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人控股一级子公司七家，即福州市城乡建设发展有限公司、福州市建设发展集团有限公司、福州聚春园集团有限公司、福建省二建建设集团有限公司、福州市城乡规划设计院有限公司为全资子公司，福州城投京东方投资有限公司、宁德漳湾片道路建设投资有限公司。

序号	企业名称	注册地	经营范围	注册资本（元）	持股比例（%）
----	------	-----	------	---------	---------

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

### (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2018年末，该公司资产总额6,833,915.89万元，负债总额2,573,424.58万元，所有者权益4,260,491.31万元。2018年，该公司实现营业收入503,738.43万元，归属于母公司净利润75,224.34万元。

## （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2018年末，该公司资产总额7,273,534.41万元，负债总额4,343,180.25万元，所有者权益2,930,354.16万元。2018年，该公司实现营业收入729,715.99万元，归属于母公司净利润41,211.57万元。

## （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2018年末，该公司资产总额136,103.69万元，负债总额78,751.29万元，所有者权益57,352.40万元。2018年，该公司实现营业收入44,530.83万元，归属于母公司净利润1,725.01万元。

#### （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2018年末，该公司资产总额251,305.34万元，负债总额211,288.94万元，所有者权益40,016.40万元。2018年，该公司实现营业收入515,288.82万元，归属于母公司净利润2,161.08万元。

#### （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服务；模型制作，零售文化用品。

截至2018年末，该公司资产总额1,104.91万元，负债总额357.85万元，所有者权益747.06万元。2018年，该公司实现营业收入1,104.75万元，归属于母公司净利润63.45万元。

#### （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52.63%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2018年末，该公司资产总额1,093,813.34万元，负债总额-2.25万元，所有者权益1,093,815.59万元。2018年，该公司实现营业收入0万元，归属于母公司净利润-0.45万元。由于公司设立时间较短，故未产生收入。

#### （七）宁德漳湾片道路建设投资有限公司

宁德漳湾片道路建设投资有限公司成立于2018年，注册资本为1,000万元，为发行人94.70%的控股子公司，纳入合并报表范围。

宁德漳湾片道路建设投资有限公司经营范围包括：对建筑业的投资；公路工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；市政公用工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2018年末，该公司资产总额16,026.34万元，负债总额15,026.34万元，所有者权益1,000.00万元。2018年，该公司实现营业收入0.00万元，归属于母公司净利润0.00万元。

### 六、发行人合营、联营、参股企业情况

#### 发行人截至2019年9月30日合营、联营及参股企业情况

企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本	持股比例	享有表决权比例	投资额	计提减值	净额
福建华夏世纪园发展有限公司	3	福州	房地产及配套设备开发	8,544.6	15%	15%	1281.69	0	1281.69
福州火车北站南广场建设发展有限公司	3	福州	基础设施建设	5,000	30%	30%	1,500.00	0	1,486
福州冠建房地产有限公司	3	福州	房地产	1,209	30%	30%	362.7	0	718.73
福州华榕运输服务有限公司	3	福州	运输	10,000	20%	20%	2,000.00	0	2,000

福州新区开发投资集团有限公司成立于 2013 年 7 月，注册资本为 18,000 万元，经营范围为参与马尾新城区域内土地一级开发，基础设施及公用项目建设，包括道路、桥梁、医院、学校、公园等；马尾新城区域内的保障房、安置房建设等。该公司 100% 的股权于 2013 年 12 月由福州市国资委划归发行人。2014 年福州开发区国有资产营运有限公司、福州市仓山区国有投资发展有限公司、长乐市航空港工业集中区开发建设有限公司及福建省连江县国有资产营运有限公司等四家单位对马尾新城进行注资，增加了公司净资产规模。同时发行人持有的该公司股权下降至 46%。2018 年 5 月，福州市国资委、福州新区管委会与发行人签署《新区集团移交协议》，发行人将持有的福州新区开发投资集团有限公司股权按照 2017 年度审计报告中的账面价值 13.85 亿元无偿划转（行政性划拨）给福州新区管委会。本次资产划转对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不会构成重大不利

影响。

福建华夏世纪园发展有限公司成立于 2001 年 02 月 14 日，主营业务在福州仓山区城门镇马杭洲及清凉山规划部门划定的红线范围内对游乐园、旅游园、综合艺术文化娱乐园区、房地产、高科技农业园及其它配套设备开发。截至 2019 年 9 月末，发行人子公司福州市建设发展集团有限公司持有该公司 15% 股权。

福州火车北站南广场建设发展有限公司成立于 2016 年 05 月 20 日，主营业务为福州火车北站南广场建设；房地产开发；物业管理、物业管理信息咨询；国内各类广告发布；场地租赁等。截至 2019 年 9 月末，发行人子公司福州市城乡建设发展有限公司持有该公司 30% 股权。

福州冠建房地产有限公司成立于 1992 年 07 月 29 日，公司主营业务为在福州市仓山区中藤路与六一南路交叉口东北侧市第一脱胎厂南侧规划范围内建造商品房。截至 2019 年 9 月末，发行人子公司福建二建建设集团有限公司持有该公司 30% 股权。

福州华榕运输服务有限公司成立于 2017 年 02 月 20 日，主营业务为普通货运、货物专用运输（罐式容器）、渣土工程的施工等。截至 2019 年 9 月末，发行人子公司福州市城乡建设发展总公司持有该公司 10% 股权，发行人子公司福州市建设发展集团有限公司持有该公司 10% 股权，合计持股 20%。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人《章程》登记董事会由5名董事组成，监事会由5名监事组成。截至目前，福州市国资委已委派董事3名（黄志强、杨飞云、林炳）、监事2名（林露曦、黄籼楮），其余2名董事和3名监事近期将到任。发行人董事、监事及高级管理人员不存在政府任职情况。

发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

	姓名	性别	职务	任职时间
董事会	黄志强	男	董事长	2019年9月
	杨飞云	男	董事、总经理	2017年12月至今
	林炳	男	董事	2014年4月至今
监事	林露曦	女	职工监事	2017年12月至今
	黄籼楮	男	职工监事	2017年12月至今
其他高管人员	叶发强	男	总会计师	2013年5月至今

### （一）发行人董事简介

黄志强，男，汉族，1977年出生，中共党员，大学学历，高级工程师。历任福州市城乡建设发展有限公司开发部业务员、开发部副经理、策划部经理、总经理助理兼策划部经理、副总经理，福州城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理，福州市建设发展集团有限公司董事长。现任福州城市建设投资集团有限公司董事长。

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

黄籼楮，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、福州城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。

## （三）发行人其他高管人员简介

叶发强，男，1973年4月出生，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，其开发的保障房占比约为福州市保障房开发总量的85%，为福州市棚户区改造工作提供坚实保障，为福州市基础设施领域补短板提供了有力的支持。

近年来，发行人加快培育和发展战略性新兴产业。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2016-2018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	2018年	2017年	2016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	35,051.17	1.97	33,283.34	2.24	33,669.65	4.49
	房屋租赁以及物业管理	23,473.56	1.32	17,124.68	1.15	11,463.12	1.53
	建筑工程	725,784.25	40.76	690,726.87	46.57	285,157.08	38.00
	保障房销售	951,241.36	53.43	703,314.39	47.42	403,389.70	53.76
	拆迁劳务	1,292.26	0.07	1,305.73	0.09	1,337.54	0.18
	贸易收入及其他	43,621.08	2.45	37,316.43	2.52	15,370.61	2.05
	合计	<b>1,780,463.69</b>	<b>100</b>	<b>1,483,071.44</b>	<b>100</b>	<b>750,387.70</b>	<b>100</b>
主营业务成本	住宿、餐饮等服务业	28,438.45	1.74	31,155.32	2.35	30,406.76	4.73
	房屋租赁以及物业管理	16,804.48	1.03	13,818.00	1.04	10,199.15	1.59
	建筑工程	690,312.95	42.34	658,698.42	49.78	268,296.17	41.75
	保障房销售	862,743.34	52.92	589,341.19	44.54	322,867.72	50.24
	拆迁劳务	-	-	-	-	153.48	0.02
	贸易收入及其他	32,084.18	1.97	30,085.91	2.27	10,745.17	1.67
	合计	<b>1,630,383.39</b>	<b>100</b>	<b>1,323,098.84</b>	<b>100</b>	<b>642,668.45</b>	<b>100</b>
毛利润	住宿、餐饮等服务业	6,612.73	4.41	2,128.02	1.33	3,262.89	3.03
	房屋租赁以及物业管理	6,669.09	4.44	3,306.68	2.07	1,263.97	1.17
	建筑工程	35,471.30	23.63	32,028.45	20.02	16,860.91	15.65
	保障房销售	88,498.03	58.97	113,973.20	71.25	80,521.98	74.75
	拆迁劳务	1,292.26	0.86	1,305.73	0.82	1,184.06	1.10
	贸易收入及其他	11536.91	7.69	7,230.52	4.52	4,625.45	4.29
	合计	<b>150,180.30</b>	<b>100</b>	<b>159,972.60</b>	<b>100</b>	<b>107,719.26</b>	<b>100</b>
毛利率	住宿、餐饮等服务业	18.87%		6.39%		9.69%	
	房屋租赁以及物业管理	28.41%		19.31%		11.03%	
	建筑工程	4.89%		4.64%		5.91%	
	保障房销售	9.30%		16.21%		16.21%	
	拆迁劳务	100.00%		100.00%		88.53%	
	贸易收入及其他	26.45%		19.38%		30.09%	
	综合毛利率	<b>8.43%</b>		<b>10.79%</b>		<b>14.36%</b>	

### (一) 主营业务收入结构及趋势

2016-2018年，发行人分别实现主营业务收入750,387.70万元、1,483,071.44万元和1,780,463.69万元，复合增长率为58.85%，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。

2016-2018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53.76%、47.42%和53.43%，工程施工板块的营业收入近三年的占比分别为38.00%、46.57%和40.76%；住宿餐饮板块的营业收入近三年的占比分别为4.49%、2.24%和1.97%。

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

2016-2018年，发行人主营业务成本分别为642,668.45万元、1,323,098.84万元和1,630,383.39万元，同比增长率分别为105.88%、23.22%，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。

2016-2018年主营业务成本占比来看，2016-2018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50.24%、44.54%和52.92%；工程施工板块的营业成本近三年的占比分别为41.57%、49.78%和42.34%；住宿餐饮板块的营业成本近三年的占比分别为4.73%、2.35%和1.74%。

## （三）毛利润结构及趋势

2016-2018年，发行人主营业务毛利润分别为107,719.26万元、159,972.60万元、150,180.30万元，呈现平稳趋势。从结构方面来看，近三年保障房销售毛利占比分别为74.75%、71.25%、58.97%，工程施工板块毛利占比分别为15.65%、20.02%、23.63%，住宿餐饮板块毛利占比分别为3.03%、1.33%和4.41%。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

2016-2018年，发行人主营业务毛利率分别为14.36%、10.79%、8.43%。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19.96%、16.21%、9.30%。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，导致毛利率下降。

建筑工程板块毛利率分别为5.91%、4.64%、4.89%。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9.69%、6.39%、18.87%，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%，超额完成省下达年度目标任务；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2018年末，福州建发开发完成保障房共计5562套，金额146.60亿元，开工总面积达24.25万平方米，竣工面积65.72万平方米，累计销售面积为37.63万平方米，销售收入达40.10万元；2018年城乡建总完成保障房共计1048套，金额4.7亿元，开工总面积达5.27万平方米，竣工面积5.49万平方米。

发行人的保障房销售业务是发行人占比最大的业务板块。2016-2018年，公司保障房销售板块收入分别为403,389.70万元、703,314.39万元和951,241.36万元，占主营业务收入比重分别为53.76%、47.42%、53.43%，毛利占同期整体毛利的74.75%、71.25%、58.97%。

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。

## 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	总可售面积	总可售金额	截至 2019 年 3 月销售总额(万元)	销售进度	已售面积	累计回款金额万元	2019 年	2020 年	2021 年
1	远东丽景	建发集团	福州	333,563.84	154,378.04	151,481.60	0.99	329,739.73	140,195.56	5,278.00	5,000.00	3,904.48
2	东兴新苑	建发集团	福州	22,082.76	12,381.96	11,831.96	1.00	22,082.76	10,943.14	1,438.82		
3	官路小区	建发集团	福州	27,962.91	15,954.04	15,658.41	0.98	27,444.74	15,658.41	295.63		
4	小柳景苑	建发集团	福州	50,835.28	67,222.11	58,861.00	0.98	49,993.82	38,895.40	15,000.00	7,000.00	6,326.71
5	江夏小区	建发集团	福州	147,560.78	100,438.52	100,151.32	1.00	147,140.61	91,519.90	5,000.00	2,000.00	1,918.62
6	紫阳新苑	建发集团	福州	64,790.98	57,638.04	56,692.47	0.98	63,728.06	51,833.35	4,000.00	1,804.69	
7	首山丽景一期	建发集团	福州	332,270.19	224,384.45	210,322.12	0.92	305,037.10	186,715.43	15,000.00	12,000.00	5,000.00
8	双湖新城	建发集团	福州	504,194.76	389,118.05	372,499.21	0.88	446,063.13	303,089.87	30,000.00	20,000.00	20,000.00
9	飞凤水岸	建发集团	福州	63,989.79	34,437.25	33,486.69	0.97	62,228.85	30,785.22	3,000.00	652.03	
10	西园丽景新苑	建发集团	福州	69,996.15	46,092.27	45,648.15	0.99	69,314.41	41,395.24	4,000.00	679.03	
11	狮峰新苑(东山苗圃)	建发集团	福州	88,037.00	39,616.65	22,052.25	0.56	49,005.00	8,391.33	15,000.00	6,886.13	9,000.00
12	战峰雅苑	建发集团	福州	111,056.53	87,010.47	85,202.01	0.98	108,775.43	77,932.26	6,000.00	3,078.21	
13	磐石新城一区(原琴亭七期)	建发集团	福州	19,936.00	21,614.26	21,614.26	1.00	19,936.00	17,772.70	3,841.56		
14	磐石新城二区(原琴亭八期)	建发集团	福州	102,892.75	89,625.01	89,625.01	1.00	102,892.75	68,063.33	15,000.00	5,000.00	1,561.68
15	螺洲新城(东部 10#地)	建发集团	福州	339,670.83	241,039.28	224,797.19	0.94	319,977.32	190,386.51	20,000.00	20,000.00	10,000.00
16	胪雷新城(一至七区)	建发集团	福州	441,277.65	382,053.16	378,959.02	0.94	416,950.65	276,835.44	50,000.00	30,000.00	15,000.00

17	公益雅苑	建发集团	福州	8,115.27	13,149.61	12,146.45	0.92	7,496.17	11,167.00	1,000.00	982.61	
18	潘墩新城	建发集团	福州	297,484.73	346,867.19	335,609.40	0.97	287,829.68	226,303.33	30,000.00	83,740.88	6,000.00
19	黄山新城(黄 山二期)	建发集团	福州	193,845.84	187,662.16	140,947.15	0.61	117,952.77	108,539.91	5,000.00	14,152.65	50,000.00
20	江边新苑一 区 (东部 15#安 置地 B)	建发集团	福州	29,633.82	26,277.80	25,810.65	0.98	29,107.02	23,229.59	3,000.00	48.20	
21	洪塘新城	建发集团	福州	136,246.78	213,634.94	183,174.85	0.86	116,820.70	155,652.13	20,000.00	18,687.00	15,000.00
22	葛屿项目	开总	福州	149,088.09	149,878.26	149,878.26	1.00	149,088.09	114,828.71	30,000.00	5,049.55	
23	联建新苑	佳创	福州	510,652.86	391,828.72	292,307.87	0.75	380,951.78	341,833.38	20,000.00	15,000.00	14,000.00
24	园山新苑	佳创	福州	81,481.79	57,801.79	44,661.66	0.77	62,958.47	46,558.61	5,000.00	6,242.18	
25	鹤林新城三 期	坤鸿	福州	10,561.98	11,732.05	10,562.00	0.90	9,508.62	9,778.00	1,200.00	754.05	
26	秀峰路综合 商场安置房 (秀峰景山佳 园)	坤鸿	福州	95,085.05	341,189.29	95,467.00	0.28	26,605.42	84,681.00	50,000.00	45,000.00	35,000.00
27	宜夏佳园(鼓 岭柱里安置 房)	坤鸿	福州	10,264.54	20,151.23	9,509.00	0.47	4,843.65	8,558.00	5,000.00	4,000.00	2,593.23
28	鹤林新区二 期	坤鸿	福州	34,308.01	35,820.00	35,820.00	1.00	34,308.01	34,740.00	540.00	540.00	
29	坤鸿综合楼	坤鸿	福州	108,570.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	
30	君竹佳园 2#、 3#楼	统拆	福州	33,210.00	19,912.72	19,867.75	1.00	33135	18,874.36	1,038.36		
31	浮村佳园	统拆	福州	36,600.00	28,434.54	28,434.54	1.00	36600	24,266.21	4,100.00		
32	魁岐小区(A、 B 地块)	市政	福州	137,016.91	281,444.83	179,466.97	0.64	87,370.62	112,548.90	55,000.00	40,000.00	35,000.00
33	福机新苑	城乡建设	福州	299,266.44	180,042.37	168603.87	93.65%	280253.36	168603.87	840.87	560.59	0
34	祥园新苑	城乡建设	福州	64,732.30	52,311.88	46230.55	88.37%	57207.08	46230.55	2740	2150	1000
35	祥亭佳园	城乡建设	福州	28,194.67	21,029.67	21029.67	100.00%	28194.37	21029.67	0	0	0

36	岳峰新城一区	城乡建设	福州	146,611.30	90,734.71	86470.13	96.81%	141935.73	86470.13	4264.58	0	0
37	岳峰新城二区	城乡建设	福州	161,095.23	100,306.02	97062.02	97.77%	157495.3	97062.02	3244	0	0
合计				<b>5,292,184.71</b>	<b>4,533,213.35</b>	<b>3,861,942.46</b>		<b>4,589,972.20</b>	<b>3,291,368.46</b>	<b>434,821.82</b>	<b>351,007.80</b>	

截至 2019 年 9 月末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	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	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	闽发改备[2014]A03034 号	自有资金+银行贷款	83%
3	霞镜新城	拆迁安置房	2016.9-2019.12	福州	352,000.00	闽发改备[2010]A00082 号	自有资金+银行贷款	62%
						榕发改政策[2010]92 号		
4	上渡新苑（三区）	拆迁安置房	2017.9-2019.6	福州	26,152.00	闽发改备[2013]A00009 号	自有资金+银行贷款	0
						闽发改备[2013]A00010 号		
5	柔远雅苑	拆迁安置房	2016.12-2019.6	福州	114,276.00	闽发改备[2015]A02015 号	自有资金+银行贷款	0
						榕发改政策[2010]90 号		
6	狮峰新苑	拆迁安置房	2017.6-2019.12	福州	72,400.00	闽发改备[2010]A00047 号	自有资金+银行贷款	79.30%
						榕发改政策[2010]39 号		
7	盖山新苑	拆迁安置房	2016.9-2019.12	福州	107,000.00	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	370,774.62	榕发改审批[2013]127 号	自有资金+银行贷	97.27%

						榕发改审批[2015]152 号	款	
						榕发改审批[2013]139 号		
9	东升新城	拆迁安置房	2017.3-2019.3	福州	99,000.00	榕发改基建[2008]34 号	自有资金+银行贷款	19%
10	秀峰雅苑	拆迁安置房	2016.6-2018.12	福州	55,100.00	闽发改备[2010}A00065 号	自有资金+银行贷款	71%
						榕发改政策[2010]69 号"		
11	浮村新城二区	拆迁安置房	2016.6-2018.12	福州	95,800.00	闽发改备[2012]A00029 号	自有资金+银行贷款	87%
	( 4、5#楼 )					榕发改政策[2010]91 号		
12	浮村新城一区	拆迁安置房	2016.6-2018.12	福州	115,000.00	闽发改备[2008]A00013 号	自有资金+银行贷款	90.85%
	( 1-5#楼 )					榕发改政策[2008]23 号		
13	榕发乌山郡	安置型商品房	2018.10-2020.12	福州	199,400.00	闽发改备【2018】A01009 号	自有资金+银行贷款	0.00%
14	奥体 11#地安置房	拆迁安置房	2018.12-2021.6	福州	77,400.20	闽发改备[2017]A03061 号	自有资金+银行贷款	0.00%
15	东山丽园	公租房	2016.6-2018.12	福州	100,103.00	闽发改备[2015]A01027 号	自有资金+银行贷款	0.00%
16	坤鸿美域	安置型商品房	2018.12-2021-12	闽侯	57,954.00	闽发改备[2018]A080230 号	自有资金+银行贷款	0.00%

17	福州地铁 2 号线竹岐安置房	安置型商品房	2018.12-2021-12	闽侯	112,400.00	闽发改备[2018]A080232 号	自有资金+银行贷款	0.00%
18	火车北站安置房 D1 地块	安置房	2015.3-2018.12	福州	63100	闽发改备【2014】A04032 号	自有资金+银行贷款	55.40%
19	火车北站安置房 D 地块	安置房	2014.5-2018.12	福州	308400	闽发改备【2014】A04031 号	自有资金+银行贷款	68.74%
20	火车北站安置房 C 地块	安置房	2017.3-2019.12	福州	153600	闽发改备【2014】A04030 号	自有资金+银行贷款	75.00%
21	火车北站安置房 G 地块	安置房	2015.7-2018.7	福州	106300	闽发改备【2015】A04023 号	自有资金+银行贷款	46.54%
22	鹤林安置房一期 A	安置房	2014.7-2019.12	福州	131300	闽发改备【2011】A00012 号	自有资金+银行贷款	71.42%
23	鹤林安置房二期	安置房	2015-2019.12	福州	90000	闽发改备【2011】A00013 号	自有资金+银行贷款	66.39%
24	鹤林安置房三期 A	安置房	2014-2019.9	福州	61800	闽发改备【2011】A00004 号	自有资金+银行贷款	57.21%
25	鹤林安置房三期 B	安置房	2012-2019.12	福州	72800	闽发改备【2011】A00005 号	自有资金+银行贷款	88.50%
26	光明港安置房一期南地块	安置房	2014.2-2018.9	福州	103300	闽发改备【2012】A00005 号	自有资金+银行贷款	19.79%
27	火车北站安置房 D1 地块	安置房	2015.3-2020.12	福州	63100	闽发改备【2014】A04032 号	自有资金+银行贷款	77.17%
28	火车北站安置房 D 地块	安置房	2014.5-2020.1	福州	308400	闽发改备【2014】A04031 号	自有资金+银行贷款	70.00%
29	火车北站安置房 C 地块	安置房	2017.3-2019.12	福州	153600	闽发改备【2014】A04030 号	自有资金+银行贷款	83.04%

30	火车北站安置房 G 地块	安置房	2015.7-2019.12	福州	106300	闽发改备【2015】A04023 号	自有资金+银行贷款	54.69%
31	锦绣滨城	安置房	2011.1-2019.7	福州	60000	闽发改备【2010】A00018 号	自有资金+银行贷款	97.89%
32	鹤林安置房一期 A	安置房	2014.7-2019.12	福州	131300	闽发改备【2011】A00012 号	自有资金+银行贷款	79.68%
33	鹤林安置房二期	安置房	2015-2019.12	福州	90000	闽发改备【2011】A00013 号	自有资金+银行贷款	79.24%
34	鹤林安置房三期 A	安置房	2014-2019.9	福州	61800	闽发改备【2011】A00004 号	自有资金+银行贷款	76.79%
35	鹤林安置房三期 B	安置房	2012-2019.12	福州	72800	闽发改备【2011】A00005 号	自有资金+银行贷款	90.00%
36	光明港安置房一期南地块	安置房	2014.2-2019.12	福州	103300	闽发改备【2012】A00005 号	自有资金+银行贷款	66.87%
37	福飞路湖前安置房	安置房	2013.10-2019.9	福州	18838.24	闽发改备[2010]A00083 号	自有资金+银行贷款	78%
38	福飞路战坂安置房	安置房	2012.11-2015.9	福州	43950.87	闽发改备[2010]A00054 号	自有资金+银行贷款	81%
39	新店溪安置房	安置房	2015.7-2020.4	福州	41994.38	闽发改备[2015]A04048 号	自有资金+银行贷款	75%
40	光明港一期(北地块)	安置房	2017.3-2021.3	福州	153600	闽发改备【2014】A04030 号	自有资金+银行贷款	98%
41	景湖佳园	安置房	2018.11-2021.5	福州	160042.4418	闽发改备[2017]A04155 号	自有资金+银行贷款	在建
42	凤翔佳园	安置房	2018.11-2021.6	福州	72913.52	闽发改备[2017]A04162 号	自有资金+银行贷款	在建

43	红星苑二期	安置房	2016.11-2019.6	福州	132247.12	闽发改备[2017]A02022 号	自有资金+银行贷款	59.24%
44	光明港二期	安置房	2016.11-2019.6	福州	18524.37	闽发改备[2017]A02021 号	自有资金+银行贷款	61.77%
	合计				<b>5,046,770.76</b>			

## （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。截至 2017 年底，城投建筑总资产合计 90,047.49 万元，净资产合计 19,898.99 万元，2017 实现收入 152,410.27 万元，净利润 950.8 万元；截至 2018 年末，城投建筑总资产合计 337,881.28 万元，净资产合计 45,362.09 万元，2018 年末实现收入 138,596.44 万元，净利润 2,663.10 万元。

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。2018年榕圣市政总资产合计47,506.63万元,净资产合计6,904.76万元,2018年实现营业收入84,238.79万元,净利润1,059.52万元。

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,主要从事小规模的市政项目建设。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。2018年三桥市政总资产合计2,247.48万元,净资产合计1,734.10万元,2018年全年实现收入3,224.12万元,实现净利润18.21万元。

2016-2018 年, 公司工程施工板块收入分别为 285,157.08 万元、690,726.87 万元和 725,784.25 万元, 占主营业务收入比重分别为 38.00%、46.57%、40.76%, 但是毛利却仅占发行人同期整体毛利的 5.91%、4.64%、4.89%。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	2016年		2017年		2018年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
路桥工程	66,787.37	29.94	78,917.15	34.12	87,462.91	38.90
建筑安装	156,271.82	70.06	152,407.70	65.88	137,405.66	61.10
合计	<b>223,059.19</b>	<b>100</b>	<b>231,324.85</b>	<b>100</b>	<b>224,868.57</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。

2016-2018 年，公司住宿餐饮板块收入分别为 33,669.65 万元、33,283.34 万元、35,051.17 万元，占主营业务收入比重分别为 4.49%、2.24%、1.97%。

#### （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 2018 年末，发行人共向京东方提供项目资金支持 143 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，加速培育千亿元级战略性新兴产业。

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。

### 2016-2018 年土地一级开发情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
出让面积 (亩)	118.29	126.00	355.00
收回投资金额 (包括片区开发费) (万元)	723,203.00	1,443,111.98	658,050.58
年度投入开发金额 (万元)	906,301.76	856,681.43	609,246.60

### 发行人 2018 年末片区土地整理明细

序号	项目	类型	余额 (万元)
1	火车北站改扩建	回购	166,127.77
2	连潘棚户区改造	回购	598,111.00
3	排尾红星地块旧屋区改造	回购	95,055.77
4	金鸡山溪口组团南片区 (一期) 棚改	回购	115,709.10
	合计		975,003.63

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。

2016-2018 年，公司其他业务板块收入分别为 10,686.57 万元、37,316.43 万元和，43,621.08 万元，占主营业务收入比重分别为 1.43%、2.52% 和 2.45%，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，2018年，我国全年全社会固定资产投资645675亿元，比上年增长5.9%。其中固定资产投资（不含农户）635636亿元，增长5.9%。分区域

看，东部地区比上年增长 5.7%；中部地区增长 10.0%；西部地区增长 4.7%；东北地区增长 1.0%。

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《2018 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 61808 亿元，比上年增长 4.5%。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 8104 亿元，增长 8.2%。其中国有控股企业 2470 亿元，增长 8.5%。全年房地产开发投资 120624 亿元，比上年增长 9.5%。其中住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%；办公楼投资 5996 亿元，下降 11.3%；商业营业用房投资 14177 亿元，下降 9.4%。全年全国城镇棚户区住房改造开工 626 万套，棚户区改造基本建成 511 万套。全年全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 157 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，用于公共租赁住房和廉租住房建设、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，大力开展农村水利，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。

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、福州大酒店，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年国家级非物质文化遗产“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，为海峡两岸政治、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。2018年全年地区生产总值7856.81亿元，比上年增长8.6%。其中，第一产业增加值494.66亿元，增长4.3%；第二产业增加值3204.90亿元，增长8.4%；第三产业增加值4157.26亿元，增长9.2%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为6.3%，第二产业增加值比重为40.8%，第三产业增加值比重为52.9%。人均地区生产总值102037元，比上年增长7.4%。

近年来，福州市全口径财政收入不断增加，2018年全年一般公共预算总收入1118.11亿元，比上年增长8.7%，其中，地方一般公共预算收入680.38亿元，同口径增长7.3%；一般公共预算支出923.41亿元，增长1.6%。全市税收收入503.74亿元，比上年增长4.1%。实际利用外商直接投资55.39亿元，新批合同外资金额39.36亿美元，新批合同外资项目514项，比上年多152项。

2018年，福州全年固定资产投资比上年增长11.7%。全年新开工建设城镇保障性安居工程住房12898套（户），基本建成保障性安居工程住房11997

套。全年全市居民人均可支配收入 35376 元，比上年增长 8.6%。按常住地分，农村居民人均可支配收入 19419 元，比上年增长 8.7%；城镇居民人均可支配收入 44457 元，比上年增长 8.5%。全市居民人均生活消费支出 24917 元，比上年增长 8.3%。按常住地分，农村居民人均生活消费支出 16250 元，增长 6.3%；城镇居民人均生活消费支出 29849 元，增长 8.8%。

### **（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 143 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 2019 年 9 月末，公司总资产达 16,351,155.38 万元，所有者权益 8,293,526.68 万元，其中归属母公司所有者权益 7,180,222.75 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源支持。

### （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 $118^{\circ}08' \sim 120^{\circ}31'$ 、北纬 $25^{\circ}15' \sim 26^{\circ}29'$ 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）2018年末,全市常住人口774万人, 比上年末增加8万人。其中, 城镇常住人口544.12万人, 占总人口比重(常住人口城镇化率)为70.3%。全年出生率为12.07‰, 死亡率为5.90‰, 人口自然增长率为6.80‰。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

2018年全年实现地区生产总值7856.81亿元, 比上年增长8.6%。其中, 第一产业增加值494.66亿元, 增长4.3%; 第二产业增加值3204.90亿元, 增长8.4%; 第三产业增加值4157.26亿元, 增长9.2%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为6.3%, 第二产业增加值比重为40.8%, 第三产业增加值比重为52.9%。人均地区生产总值102037元, 比上年增长7.4%。

全年全市一般公共预算总收入 1118.11 亿元, 比上年增长 8.7%, 其中, 地方一般公共预算收入 680.38 亿元, 同口径增长 7.3%; 一般公共预算支出 923.41 亿元, 增长 1.6%。全市税收收入 503.74 亿元, 比上年增长 4.1%。

### （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%。

### （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、螺洲大桥、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年国家级非物质文化遗产“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。

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。

**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，2018年末总

资产287.83亿元，净资产152.80亿元，截至2019年9月末存续中期票据0亿元，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，2018年末总资产284.36亿元，净资产88.64亿元，截至2019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2016-2018年经审计的财务报告和发行人2019年1-9月未经审计额审计报告。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年和2018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）和（致同审字（2019）第35IZA0066号）。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4、更正福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市市政建设发展有限公司2017年接收突发中心道路资产划拨项目注入资金，调减其他应付款

27,705,247.72元，调增资本公积27,705,247.72元，不影响2018年期初未分配利润以及2017年度利润表项目，影响2017年所有者权益变动表项目。

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

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

## 一、发行人财务总体情况

### (一) 发行人最近三年主要财务数据

1、2016-2018年经审计和截至2019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	2019年1-9月	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产合计	8,407,936.45	8,061,278.01	8,973,718.24	7,965,920.73
非流动资产合计	7,943,218.93	7,897,978.16	5,618,038.53	4,909,831.21
资产总计	16,351,155.38	15,959,256.17	14,591,756.78	12,875,751.94
流动负债合计	4,073,859.37	4,082,775.82	3,357,921.83	2,889,262.19
非流动负债合计	3,983,769.33	3,363,397.81	3,436,996.51	3,930,567.62
负债合计	8,057,628.70	7,446,173.63	6,794,918.35	6,819,829.81
所有者权益合计	8,293,526.68	8,513,082.54	7,796,838.43	6,055,922.13

2、2016-2018年经审计和截至2019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	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
营业收入	1,210,923.15	1,794,397.80	1,493,533.02	764,742.32

项目	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
营业成本	1,075,122.45	1,642,115.85	1,329,192.51	651,315.07
利润总额	100,679.94	139,736.05	130,526.01	119,678.52
净利润	86,687.66	119,382.73	114,784.78	103,669.32

3、2016-2018年经审计和截至2019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	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
现金流入小计	1,379,897.98	2,732,065.63	2,100,606.27	1,321,970.55
现金流出小计	1,862,130.38	3,231,114.31	2,248,334.98	2,061,728.27
经营活动产生的现金流量净额	<b>-482,232.40</b>	<b>-499,048.69</b>	<b>-147,728.71</b>	<b>-739,757.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
现金流入小计	724,038.34	1,758,699.72	1,535,120.60	1,051,535.98
现金流出小计	853,758.25	1,734,193.00	1,570,579.43	2,010,212.08
投资活动产生的现金流量净额	<b>-129,719.91</b>	<b>24,506.73</b>	<b>-35,458.84</b>	<b>-958,676.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
现金流入小计	2,464,821.38	2,185,725.84	2,614,940.07	3,158,338.31
现金流出小计	2,039,445.83	1,874,093.74	2,600,756.26	1,010,601.58
筹资活动产生的现金流量净额	<b>425,375.55</b>	<b>311,632.09</b>	<b>14,183.82</b>	<b>2,147,736.73</b>
<b>四、当年现金及现金等价物净增</b>	<b>-186,576.76</b>	<b>-162,909.87</b>	<b>-169,003.73</b>	<b>449,302.92</b>

## （二）发行人财务分析

### 1、偿债能力分析

最近三年，发行人偿债能力指标如下：

项目	2018年	2017年	2016年
流动比率	1.97	2.53	2.76
速动比率	0.74	1.12	1.25
资产负债率	46.66%	46.57%	52.97%

2016-2018年末，发行人的流动比率分别为2.76、2.53、1.97，速动比率分别为1.25、1.12、0.74。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54.75%、55.44%、62.47%。

2016-2018年末，发行人资产负债率分别为52.97%、46.57%、46.66%，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）盈利能力分析

最近三年，发行人盈利能力指标如下：

单位：万元、%

项目	2018年	2017年	2016年
主营业务收入	1,780,463.69	1,483,071.45	750,387.70
主营业务成本	1,630,383.39	1,323,098.85	642,668.45
营业利润	140,045.54	130,295.58	53,749.40
营业外收入	1,482.40	851.32	66,459.62
利润总额	139,736.05	130,526.01	119,678.52
净利润	119,382.73	114,784.78	103,669.32
主营业务毛利率	8.43	10.79	13.46
净资产收益率	1.40	1.47	2.11
总资产收益率	0.75	0.79	0.81

2016-2018年，发行人分别实现主营业务收入750,387.70万元、1,483,071.45万元和1,780,463.69万元，实现营业利润分别为53,749.40万元、130,295.58万元和140,045.54万元；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103,669.32万元、114,784.78万元、119,382.73万元；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。

2016-2018年，发行人总资产收益率分别为0.81%、0.79%、0.75%，净资产收益率分别为2.11%、1.47%、1.40%，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

近三年，发行人期间费用情况如下：

单位：万元，%

项目	2018年	2017年	2016年
销售费用	3,840.86	4,308.06	2,984.90
管理费用	46,543.75	37,989.51	28,488.77
财务费用	12,448.27	13,836.22	11,052.55
其中：利息收入	2,315.84	7,655.02	3,886.61
利息支出	14,120.87	19,779.73	11,357.29
合计	62,832.88	56,133.79	42,526.22
在营业收入中占比	3.50%	3.78%	5.67%

2016-2018年，发行人期间费用分别为42,526.22万元、56,133.79万元、62,832.88万元；随着业务规模的扩大，发行人期间费用总体保持逐年增长。2016-2018年，期间费用占营业收入的比重分别为5.67%、3.78%、3.50%，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。

2016-2018年，公司管理费用分别为28,488.77万元、37,989.51万元、46,543.75万元，在期间费用占比分别为66.99%、67.68%、74.08%；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。

2016-2018年，公司财务费用分别为11,052.55万元、13,836.22万元、12,448.27万元，在期间费用占比分别为25.99%、24.65%、19.81%。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。

### 3、运营能力分析

最近三年，发行人运营能力指标如下：

单位：次/年

项目	2018年	2017年	2016年
应收账款周转率	11.00	2.44	9.83
存货周转率	0.33	0.16	0.17
总资产周转率	0.12	0.03	0.07

2016-2018年，发行人的应收账款周转率分别为9.83、2.44、11.00，发行人的应收账款回款能力尚可，发生坏账的风险较低。

2016-2018年，发行人的存货周转率分别为0.17、0.16、0.33，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。

2016-2018年，发行人的总资产周转率分别为0.07、0.03、0.12，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	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
经营活动现金流入小计	1,379,897.98	2,732,065.63	2,100,606.27	1,321,970.55
经营活动现金流出小计	1,862,130.38	3,231,114.31	2,248,334.98	2,061,728.27
经营活动产生的现金流量净额	<b>-482,232.40</b>	<b>-499,048.69</b>	<b>-147,728.71</b>	<b>-739,757.72</b>
投资活动现金流入小计	724,038.34	1,758,699.72	1,535,120.60	1,051,535.98
投资活动现金流出小计	853,758.25	1,734,193.00	1,570,579.43	2,010,212.08
投资活动产生的现金流量净额	<b>-129,719.91</b>	<b>24,506.73</b>	<b>-35,458.84</b>	<b>-958,676.10</b>

筹资活动现金流入小计	2,464,821.38	2,185,725.84	2,614,940.07	3,158,338.31
筹资活动现金流出小计	2,039,445.83	1,874,093.74	2,600,756.26	1,010,601.58
筹资活动产生的现金流量净额	<b>425,375.55</b>	<b>311,632.09</b>	<b>14,183.82</b>	<b>2,147,736.73</b>
现金及现金等价物净增加额	<b>-186,576.76</b>	<b>-162,909.87</b>	<b>-169,003.73</b>	<b>449,302.92</b>

2016-2018年，发行人经营活动现金流入分别为1,321,970.55万元、2,100,606.27万元、2,732,065.63万元，经营活动现金流出分别为2,061,728.27万元、2,248,334.98万元、3,231,114.31万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-739,757.72万元、-147,728.71万元、-499,048.69万元。

2016-2018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。

2016-2018年，发行人投资活动现金流入分别为1,051,535.98万元、1,535,120.60万元、1,758,699.72万元，投资活动现金流出分别为2,010,212.08

万元、1,570,579.43万元、1,734,193.00万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-958,676.10万元、-35,458.84万元、24,506.73万元。

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。

2016-2018年，发行人筹资活动现金流入分别为3,158,338.31万元、2,614,940.07万元、2,185,725.84万元，筹资活动现金流出分别为1,010,601.58万元、2,600,756.26万元、1,874,093.74万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为2,147,736.73万元、14,183.82万元、311,632.09万元。

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。

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

最近三年及一期，发行人资产构成情况表如下：

单位：万元，%

项目	2019年1-9月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	<b>8,407,936.45</b>	<b>50.06%</b>	<b>8,061,278.01</b>	<b>50.51%</b>	<b>8,973,718.24</b>	<b>61.50%</b>	<b>7,965,920.73</b>	<b>61.87%</b>
货币资金	547,114.86	3.35%	749,802.84	4.70%	902,044.88	6.18%	1,080,193.40	8.39%
应收票据	201.21	0.00%	143.74	0.00%	3,158.58	0.02%	0.00	0.00%
应收账款	94,415.43	0.58%	161,528.23	1.01%	164,719.82	1.13%	125,642.96	0.98%
预付款项	449,693.57	2.75%	399,848.69	2.51%	1,443,411.95	9.89%	1,455,647.46	11.31%
其他应收款	1,852,529.09	11.33%	1,613,010.19	10.11%	1,454,043.68	9.96%	911,791.52	7.08%
应收股利		0.00%	-	0.00%	130	0.00%	200.00	0.00%
存货	5,394,552.82	32.99%	5,035,793.28	31.55%	4,975,128.01	34.10%	4,361,295.94	33.87%
一年内到期的非流动资产	-	0.00%	-	0.00%	6.11	0.00%	0.00	0.00%
其他流动资产	69,429.45	0.42%	101,151.04	0.63%	31,075.20	0.21%	31,149.44	0.24%
非流动资产合计	<b>7,943,218.93</b>	<b>48.58%</b>	<b>7,897,978.16</b>	<b>49.49%</b>	<b>5,618,038.53</b>	<b>38.50%</b>	<b>4,909,831.21</b>	<b>38.13%</b>
可供出售金融资产	123,541.65	0.76%	143,451.25	0.90%	142,510.85	0.98%	139,272.17	1.08%
持有至到期投资	3.95	0.00%	3.95	0.00%	3.95	0.00%	3.95	0.00%
长期应收款	487,719.22	2.98%	470,586.46	2.95%	-	-	-	-
长期股权投资	3,650.12	0.02%	2,205.09	0.01%	140,664.49	0.96%	133,220.64	1.03%
投资性房地产	356,769.56	2.18%	289,232.07	1.81%	304,962.48	2.09%	281,337.09	2.19%
固定资产	158,323.17	0.97%	154,709.51	0.97%	158,393.65	1.09%	158,061.37	1.23%
在建工程	73,679.37	0.45%	67,944.62	0.43%	58,533.65	0.40%	58,282.54	0.45%
固定资产清理	130.00	0.00%	85.18	0.00%	99.43	0.00%	131.94	0.00%
无形资产	39,911.86	0.24%	41,233.85	0.26%	28,681.80	0.20%	37,405.28	0.29%
长期待摊费用	12,268.20	0.08%	11,489.21	0.07%	11,313.14	0.08%	11,431.99	0.09%
递延所得税资产	10,694.54	0.07%	8,131.28	0.05%	8,040.45	0.06%	7,603.27	0.06%
其他非流动资产	6,676,527.30	40.83%	6,708,905.70	42.04%	4,764,834.65	32.65%	4,083,080.98	31.71%
资产总计	<b>16,351,155.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,959,256.17</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>

2016-2018年末，发行人总资产分别为12,875,751.94万元、14,591,756.77

万元、15,959,256.17万元，2017年末同比增长13.33%，2018年末同比增长9.37%。

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。

2016-2018年末，发行人流动资产总额分别为7,965,920.73万元、8,973,718.24万元、8,061,278.01万元，占总资产的比重分别为61.87%、61.50%、50.51%。2017年末，发行人流动资产较2016年末增长12.65%。2018年末，发行人流动资产较2017年末增长10.17%。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。

2016-2018年末，发行人非流动资产总额分别为4,909,831.21万元、5,618,038.53万元、7,897,978.16万元，占总资产的比重分别为38.13%、38.50%、49.49%。2017年末，发行人非流动资产较2016年末增长14.42%。2018年末，发行人流动资产较2017年末增长40.58%。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

2016-2018年末，发行人货币资金分别为1,080,193.40万元、902,044.88万元、749,802.84万元。发行人2017年末货币资金较2016年末减少16.49%，2018年末货币资金较2017年末减少16.88%。近年来货币资金的减少主要是由于发行人在建项目增加占用资金所致。

### ② 应收账款

2016-2018年末，发行人应收账款分别为125,642.96万元、164,719.82万元、161,528.23万元。发行人2017年末应收账款较2016年末增长31.10%，2018年末应收账款较2017年末下降1.94%。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。

2016-2018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	2018年末		2017年末		2016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)	31,741.64	-	34,329.40	0.75	21,754.11	0
1至2年	4,837.06	483.69	6,848.42	681.83	3,149.27	313.22
2至3年	697.91	209.37	2,287.11	686.13	1,384.80	411.17
3至4年	885.74	442.87	779.95	389.97	434.03	216.75
4至5年	700.64	560.51	208.01	166.41	166.47	133.18
5年以上	6,736.83	6,736.83	9,364.51	9,355.51	9,668.28	9,668.28

### ③ 预付款项

2016-2018年末，发行人预付账款分别为1,455,647.46万元、1,443,411.95万元 399,848.69万元。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2017年末预付款项较2016年末减少0.84%，2018年末预付款项较2017年末减少72.30%。近年来预付款的减少主要是由于城乡建设发展有限公司把预付调整到其他非流动资产所致。

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。

2016-2018年末，发行人预付款项情况见下表：

单位：万元

项目	2018年末	2017年末	2016年末
1年以内(含1年)	41,361.62	75,839.97	208,186.96
1-2年(含2年)	8,532.90	162,901.01	1,032,634.33
2-3年(含3年)	120,617.41	1,026,334.71	60,336.86
3年以上	229,336.75	178,336.26	154,489.32
合计	<b>399,848.69</b>	<b>1,443,411.95</b>	<b>1,455,647.46</b>

截至 2018 年末，发行人的预付账款余额为 399,848.69 万元，主要为预付建信（宁波）投资管理有限责任公司、福州地源房屋征收工程处、福州市台江区城建征收工程处、福州地源拆迁工程处、福州台江国有资产营运有限公司等单位，预付账款前五名金额合计 300,070.98 万元，占预付账款余额的 75.05%，明细如下：

单位：万元

债务人名称	年末余额	账龄	款项性质
建信(宁波)投资管理有限责任公司	1,000,000,000.00	2~3 年	投资基金
福州地源房屋征收工程处	689,755,758.25	1 年以内 194,947,411.94 元； 1—2 年 48,319,033.87 元； 3 年以上 446,489,312.44 元	拆迁款
福州市台江区城建征收工程处	553,000,000.00	3 年以内	土地征用及拆迁补偿费
福州市拆迁工程处	430,000,000.00	1 年以内	拆迁款
福州台江国有资产营运有限公司	327,954,000.00	3 年以上	拆迁补偿款
合计	3,000,709,758.25		

#### ④ 其他应收款

2016-2018年，发行人其他应收款分别为 911,791.52 万元、1,454,043.68 万元、1,613,010.19 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 2017 年末其他应收款较 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。截至 2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年末增长 10.93%，主要是与福清市人民政府局的政府部门往来款增加。

上述京东方科技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。

2016-2018年末，发行人其他应收款账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2018年末		2017年末		2016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）	10,289.54	-	12,326.64	0	22,960.57	0
1-2年（含2年）	3,925.92	392.59	827.93	86.59	5,187.88	542.46
2-3年（含3年）	353.43	106.02	880.07	264.02	2,165.23	646.35
3-4年（含4年）	308.08	153.16	2,822.29	1,411.14	296.00	148.30
4-5年（含5年）	793.53	634.83	225.96	180.77	1,164.26	931.87
5年以上	15,469.42	15,469.33	15,885.74	15,885.74	16,201.22	16,201.22
合计	<b>31,139.92</b>	<b>16,755.94</b>	<b>32,968.62</b>	<b>17,828.26</b>	<b>47,975.16</b>	<b>18,470.20</b>

其他应收款前五名金额合计 1,499,066.73 万元，占其他应收账款余额

91.79%，明细如下：

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	京东方科技股份有限公司	760,000.00	46.53%	经营性	未还款	预计未来1-2年内收回	否	借款
2	福清市财政局	669,645.43	41.00%	经营性	20,575.93	1-2年内收回	否	政府部门往来
3	福州市民用建筑统建办公室	27,036.20	1.66%	经营性	19,500.00	预计未来1-2年	否	借款
4	福州市晋安区建设投资发展	21,300.00	1.30%	经营性	未还款	预计未来1-2年	否	往来款

	中心							
5	福州市土地发展中心	21,085.11	1.29%	经营性	未还款	预计未来1-2年	否	代垫款
	合计	<b>1,499,066.73</b>	<b>91.79%</b>					

京东方于2018年1月发布的《京东方科技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

2016-2018年末，发行人存货分别为4,361,295.94万元、4,975,128.01万元、5,035,793.28万元。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2017年末存货较2016年末增长14.07%，2018年末存货较2017年末增长1.22%。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。

2016-2018年末，发行人存货情况如下：

单位：万元

项目	2018年末		2017年末		2016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	2,594.90		26,876.82		85,474.65	
周转材料	2,889.12		2,403.24		3,602.77	
库存商品	13,750.91		3,052.59		12,991.54	
开发成本	3,960,343.22		4,136,690.94		3,351,774.12	
开发产品	962,407.86	655.99	748,180.01	655.99	536,694.42	655.99
工程施工成本	30,385.83		10,875.92		53,910.75	
代建项目	29,915.60		5,304.54		23,125.05	
土地整治开发成本			0		294,016.48	
其他	238.80		2,943.77		362.15	
建造合同形成的已完工未结算资产	33,517.26		39,456.18		-	
合计	<b>5,036,449.27</b>	<b>655.99</b>	<b>4,975,784.00</b>	<b>655.99</b>	<b>4,361,951.92</b>	<b>655.99</b>

其中开发产品明细如下：

### 发行人2018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	龙院新村	31.20	自建	保障房
2	南湖花园	132.96	自建	保障房
3	连福新村	16.40	自建	保障房
4	东升小区	26.90	自建	保障房

5	红旗小区	578.65	自建	保障房
6	荷花新村	221.31	自建	保障房
7	天马新村	228.15	自建	保障房
8	名凤花园	166.67	自建	保障房
9	祥坂小区	33.71	自建	保障房
10	连福新村三期	147.68	自建	保障房
11	金山洪湾	4,743.74	自建	保障房
12	一期 B	2,218.41	自建	保障房
13	一期 C	2,801.06	自建	保障房
14	福机新苑	8,128.82	自建	保障房
15	锦绣滨城	108,597.37	自建	保障房
16	F 地块	6,025.62	自建	保障房
17	苍霞新城	1,752.24	自建	保障房
18	双湖新城 (奥体 5 号安置房)	176,915.52	自建	保障房
19	胪雷新城	162,944.19	自建	保障房
20	首山丽景一期 (先农新城)	54,122.05	自建	保障房
21	螺洲新城 (东部 10#地)	50,273.52	自建	保障房
22	象峰新苑	22,041.22	自建	保障房
23	战峰雅苑 (车辆段南侧地铁安置房)	21,197.65	自建	保障房
24	磐石新城二区 (琴亭八期)	17,540.72	自建	保障房
25	世欧王庄	14,376.53	自建	保障房
26	远东丽景	12,636.19	自建	保障房
27	东山新苑 (二期)	10,274.75	自建	保障房
28	西园丽景新苑 (绕城 11#地)	10,195.82	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	飞凤水岸	6,536.16	自建	保障房
31	小柳景苑	5,166.17	自建	保障房
32	国棉厂博那时代广场	4,078.22	自建	保障房
33	江厦小区	3,009.83	自建	保障房
34	紫阳新苑 (冠城大通安置房)	2,868.56	自建	保障房
35	金山桔园二期	2,724.75	自建	保障房
36	国脉时代广场	1,982.93	自建	保障房

37	上海新苑	1,795.45	自建	保障房
38	赤星新苑(盛世星城)	1,693.40	自建	保障房
39	金山大厦	1,407.82	自建	保障房
40	西园温福新苑	1,298.25	自建	保障房
41	桔园洲商住楼	1,106.78	自建	保障房
42	建华公寓二期	954.80	自建	保障房
43	江边新苑一区(东部15#B地)	842.83	自建	保障房
44	园中新苑	811.52	自建	保障房
45	浦上生活配套房一期	665.26	自建	保障房
46	福湾新城秋月苑	590.12	自建	保障房
47	金山桔园一期	378.08	自建	保障房
48	官路小区	302.77	自建	保障房
49	西园二期	220.88	自建	保障房
50	鹤林新城	72.13	自建	保障房
51	金山桔园三期	59.53	自建	保障房
52	建华公寓一期	49.28	自建	保障房
53	浮村佳园	7,708.86	自建	保障房
54	珠海土地(8亩)	655.99	自建	保障房
55	A一期	639.29	自建	保障房
56	圣庙路福润网点	541.40	自建	保障房
57	鼓岭	536.01	自建	保障房
58	A二期廉租房	440.45	自建	保障房
59	金福商厦	909.00	自建	保障房
60	魁岐小区	52,951.81	自建	保障房
61	联建新苑	68,333.04	自建	保障房
62	首山丽景二期	8,612.13	自建	保障房
63	秀峰路综合商场安置房(秀峰景山佳园)	62,137.91	自建	保障房
64	鹤林新区二期	10,833.03	自建	保障房
65	坤鸿综合楼	7,781.95	自建	保障房
66	鼓岭柱里(宜夏佳园)	1,013.34	自建	保障房
67	鼓岭柱里安置房二期(宜夏佳园二期)	785.81	自建	保障房
68	东山丽园(配套用房)	1,140.54	自建	保障房
69	福马名城	61.04	自建	保障房
70	西园东一区	52.31	自建	保障房
71	万里小区	5.46	自建	保障房

合计	961,576.19		
----	------------	--	--

其中开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面余额(元)	性质	项目类型
1	鹤林安置房	2,687,310,695.10	回购	保障房
2	火车北站改扩建工程安置房	3,477,420,951.73	回购	保障房
3	福飞路改造安置房	573,555,031.43	自建	保障房
4	内河综合整治工程安置房	1,994,930,197.11	自建	保障房
5	洋里污水厂安置房三期	1,292,923.00	自建	保障房
6	红星苑二期	1,098,880,374.63	自建	保障房
7	金色康城二期	98,054,046.55	自建	保障房
8	苍霞项目	190,880.53	自建	保障房
9	闽江花园	35,795,587.75	自建	保障房
10	凤翔佳园	908,591,593.13	自建	保障房
11	桂湖片区安置房	824,106,623.20	回购	保障房
12	融信后海人才公寓	170,014,746.51	自建	保障房
13	北站南广场综合交通枢纽工程西楼	260,774,744.53	回购	保障房
14	火车北站南广场综合改造	57,457,239.32	回购	保障房
15	景湖佳园	1,119,717,739.25	自建	保障房
16	古乐路周边棚区改造	88,377.19	自建	保障房
17	新店西庄安置地	3.94	自建	保障房
18	晋安浦下旧改地块	4.67	自建	保障房
19	潘墩新城* (东城御景)	2,583,152,652.06	自建	保障房

20	榕发观湖郡 (2018-18号地)*	2,240,588,542.73	自建	保障房
21	黄山新城 (黄山二期)*	1,715,596,077.08	自建	保障房
22	榕发翰林壹号*(移交项目公司)	1,420,239,683.01	自建	保障房
23	榕发乌山郡 (省筑路机械厂)*)	1,317,954,358.74	自建	保障房
24	洪塘新城* (洪塘御景--三环路洪塘段安置房*)	1,300,050,240.75	自建	保障房
25	浮村新城一区* (琴亭二期)	1,241,560,481.04	自建	保障房
26	金凤新苑*	1,140,804,333.15	自建	保障房
27	东升新城* (万里星辰)	841,786,202.21	自建	保障房
28	浮村新城二区* (琴亭一期)	779,713,956.32	自建	保障房
29	霞镜新城三、四区 (奥体14号安置房)*	746,649,998.28	自建	保障房
30	建发商务中心(海峡金融商务区)*	741,413,076.99	自建	商品房
31	祥浦苑 (鼓山大桥公寓一期, 原南江滨公建3#)*	640,306,084.64	自建	保障房
32	华屏苑*	543,319,850.50	自建	保障房
33	秀峰雅苑* (地铁象峰安置房)	515,666,194.76	自建	保障房
34	磐石新城一区* (琴亭七期)	490,406,633.02	自建	保障房
35	狮峰新苑* (东山苗圃)	383,571,944.80	自建	保障房
36	柔远雅苑* (地铁二开关安置房)	301,963,891.76	自建	保障房
37	盖山新苑* (东部12#地)	299,786,901.20	自建	保障房
38	祥浦居花园*	260,750,726.72	自建	保障房
39	上渡新苑三区*	178,232,830.71	自建	保障房
40	国际会展中心配套酒店 (海峡会展中心酒店/原	177,140,133.78	自建	保障房

	潘墩综合楼)*			
41	奥体 11#地养老中心	167,199,306.82	自建	保障房
42	公益雅苑(原福日厂地块)*	147,947,240.44	自建	保障房
43	上渡新苑二区*	132,571,411.37	自建	保障房
44	霞镜新城 102、103 电台	89,143,936.13	自建	保障房
45	霞镜新城六、八区*	51,820,783.01	自建	保障房
46	凤泽新苑(奥体 11#地安置房)	14,497,374.88	自建	保障房
47	龙江商住楼*	6,218,919.89	自建	保障房
48	海西园管理中心*	6,173,648.32	自建	保障房
49	东部 2 号农民新村*	5,027,376.49	自建	保障房
50	东部 5 号农民新村*	4,338,947.00	自建	保障房
51	湾边综合楼(2016-14 号地块)	4,177,203.02	自建	保障房
52	城门综合楼*	2,651,871.09	自建	保障房
53	胪峰雅苑*(地铁站前大道安置房)	1,701,112.45	自建	保障房
54	淮安相公庙*	1,135,313.37	自建	保障房
55	永南佳园二期*	740,894.63	自建	保障房
56	上渡新苑一区(李厝山 B)*	551,699.31	自建	保障房
57	升山新苑(西庄四区) *	394,824.86	自建	保障房
58	胪厦综合楼*	221,993.58	自建	保障房
59	工业路旧西客站	68,225.39	自建	保障房
60	君竹佳园	397,398,232.49	自建	保障房
61	浮村佳园	6,889,876.27	自建	保障房
62	三远佳园		自建	保障房

		3,197,201.00		
63	洋里佳园	1,626,105.00	自建	保障房
64	西墘佳园	1,487,021.00	自建	保障房
65	西园佳园	493,131.00	自建	保障房
66	六一佳园 A	383,120.00	自建	保障房
67	永南佳园	376,254.30	自建	保障房
68	健康佳园	368,040.80	自建	保障房
69	君竹 5#	351,532.00	自建	保障房
70	横屿佳园	302,808.00	自建	保障房
71	登云佳园	215,126.00	自建	保障房
72	其他	183,931.00	自建	保障房
73	天马二期	159,105.20	自建	保障房
74	汤斜佳园	129,282.90	自建	保障房
75	义井佳园	94,542.00	自建	保障房
76	六一佳园 B	90,083.00	自建	保障房
77	魁岐佳园	30,478.40	自建	保障房
78	天马佳园	28,563.00	自建	保障房
79	盘石佳园	23,372.00	自建	保障房
80	东山佳园	1,426.29	自建	保障房
81	新马花园	83,096.89	自建	保障房
82	A 一期	119,189,130.99	自建	保障房
83	A 二期廉租房	174,686,252.27	自建	保障房
84	72 套公租房装修	1,291,464.00	自建	保障房

85	鼓岭	3,412,807.79	自建	保障房
86	葛屿新苑	1,409,411,243.44	自建	保障房
87	其他	147,287.80	自建	保障房
88	先锋	432.00	自建	保障房
89	澳力	113,745.20	自建	保障房
90	长福双坂	191,423.50	自建	保障房
91	福田	3,989.00	自建	保障房
92	小学项目部	1,147,897.90	自建	保障房
93	滨海项目部	763,797.46	自建	保障房
94	胪峰雅苑	156.00	自建	保障房
95	红墙新村及周边旧屋区改造项目	61,809.85	自建	保障房
96	红光村及周边地块旧屋区改造项目	126,054.22	自建	保障房
97	湖塘村及周边地块旧屋区改造项目	49,417.48	自建	保障房
98	东山丽园	388,501,466.60	自建	保障房
99	东山中学	219,000,416.91	自建	保障房
100	东埔顶佳园	202,172.05	自建	保障房
101	龙庭新苑	167,263.61	自建	保障房
102	华塑新苑	83,548.50	自建	保障房
103	汤斜新苑	130,098.50	自建	保障房
104	立洲弹簧厂 (康山晓月佳园)	55,366.94	自建	保障房
105	鹤林新区一期	25,137.00	自建	保障房
106	闽侯地块(子公司闽榕发 开发)	740,805,308.53	自建	保障房

107	景湖佳园	4,000.00	自建	保障房
108	福建城投科技产业园	75,471.70	自建	保障房
109	金鸡新苑	740,068,869.35	自建	保障房
110	鼓山下院	126,147,287.94	自建	保障房
111	鹤林 M-02 地块	387,856,649.20	自建	保障房
112	汤斜华郡	664,216,379.93	自建	保障房
113	连江档案馆（城建大楼）	28,517,550.52	自建	保障房
114	滨江市民广场	372,916,752.88	自建	保障房
115	永泰县美食街	604,314.20	自建	保障房
116	鼓楼古乐路周边旧改	4,126,265.61	自建	保障房
	合计	<b>39,603,432,193.28</b>		

## ⑥ 投资性房地产

2016-2018年末，发行人投资性房地产分别为281,337.09万元、304,962.48万元、289,232.07万元。发行人2017年末投资性房地产较2016年末增长8.4%，2018年末投资性房地产较2017年末减少5%。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。

2016-2018年末，发行人投资性房地产情况如下：

项目	2018年末	2017年末	2016年末
一、账面原值合计	<b>335,145.60</b>	<b>343,114.20</b>	<b>309,267.14</b>
其中：1、房屋、建筑物	325,979.18	318,045.10	293,043.64
2、土地使用权	9,166.42	25,069.10	16,223.50
二、累计折旧和累计摊销合计	<b>45,913.53</b>	<b>38,151.72</b>	<b>27,930.04</b>
其中：1、房屋、建筑物	44,652.16	36,371.21	27,904.76
2、土地使用权	1,261.37	1,780.51	25.28
三、投资性房地产账面净值合计	<b>289,232.07</b>	<b>304,962.48</b>	<b>281,337.09</b>
其中：1、房屋、建筑物	281,327.02	281,673.89	265,138.87

2、土地使用权	7,905.05	23,288.59	16,198.22
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>289,232.07</b>	<b>304,962.48</b>	<b>281,337.09</b>
其中：1、房屋、建筑物	281,327.02	281,673.89	265,138.87
2、土地使用权	7,905.05	23,288.59	16,198.22

#### ⑦ 其他非流动资产

2016-2018年末，发行人其他非流动资产分别为4,083,080.98万元、4,764,834.65万元、6,708,905.70万元。发行人2017年末其他非流动资产较2016年末增长16.70%。2018年末其他非流动资产较2017年末增长40.80%。其他非流动资产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。

2018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。

#### 2017-2018年底发行人其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2018年末余额	2017年末余额
片区土地整理及市政道路项目	6,646,680.15	4,762,276.15
预付土地出让金	200.00	-
预付工程款	892.47	-
预付房屋、设备款	240.47	-
临时设施	-	558.50
预付投资款	60,892.61	2,000.00
<b>合计</b>	<b>6,708,905.70</b>	<b>4,764,834.65</b>

## (2) 负债结构分析

2016-2018年末及2019年1-9月，发行人负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-9月		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	<b>4,073,859.37</b>	<b>50.56%</b>	<b>4,082,775.82</b>	<b>54.83%</b>	<b>3,357,921.83</b>	<b>49.42%</b>	<b>2,889,262.19</b>	<b>42.37%</b>
其中：短期借款	504,234.30	6.26%	536,894.30	7.21%	549,461.98	8.09%	286,842.82	4.21%
应付票据	-	0.00%	5,795.26	0.08%	11,990.70	0.18%	15,338.40	0.22%
应付账款	807,818.41	10.03%	717,982.06	9.64%	799,953.13	11.77%	456,155.45	6.69%
预收款项	1,533,106.64	19.03%	1,470,068.95	19.74%	902,059.70	13.28%	758,282.37	11.12%
应付职工薪酬	3,660.83	0.05%	5,561.70	0.07%	5,166.77	0.08%	3,719.64	0.05%
应交税费	39,658.55	0.49%	46,413.46	0.62%	34,829.93	0.51%	25,655.06	0.38%
应付利息	-	0.00%	30,215.00	0.41%	21,977.61	0.32%	35,773.02	0.52%
应付股利	-	0.00%	85.61	0.00%	102.01	0.00%	73.81	0.00%
其他应付款	624,962.04	7.76%	603,216.84	8.10%	534,094.45	7.86%	1,056,533.07	15.49%
一年内到期的非流动负债	272,418.61	3.38%	551,542.63	7.41%	478,285.55	7.04%	140,888.55	2.07%
其他流动负债	288,000.00	3.57%	115,000.00	1.54%	20,000.00	0.29%	110,000.00	1.61%
非流动负债合计	<b>3,983,769.33</b>	<b>49.44%</b>	<b>3,363,397.81</b>	<b>45.17%</b>	<b>3,436,996.51</b>	<b>50.58%</b>	<b>3,930,567.62</b>	<b>57.63%</b>
其中：长期借款	2,015,726.05	25.02%	1,999,210.86	26.85%	2,234,934.55	32.89%	2,537,237.42	37.20%
应付债券	1,420,000.00	17.62%	1,054,000.00	14.15%	636,000.00	9.36%	1,210,000.00	17.74%
长期应付款	548,043.28	6.80%	209,387.03	2.81%	431,820.37	6.36%	96,320.44	1.41%
专项应付款	-	0.00%	100,799.92	1.35%	134,234.93	1.98%	87,009.77	1.28%
递延收益	-	0.00%	-	-	6.67	0.00%	-	0.00%
负债合计	<b>8,057,628.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,446,173.63</b>	<b>100%</b>	<b>6,794,918.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,819,829.81</b>	<b>100.00%</b>

2016-2018年末，发行人总负债分别为6,819,829.81万元、6,794,918.35万元、

7,446,173.63万元，2017年末同比减少0.37%，2018年末同比增长9.58%。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。

2016-2018年末，发行人流动负债总额分别为2,889,262.19万元、3,357,921.83万元、4,082,775.82万元，占总负债的比重分别为42.37%、49.42%、54.83%。发行人2017年末流动负债较2016年末增长16.22%，2018年末较2017年末增长21.59%。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。

2016-2018年末，发行人非流动负债总额分别为3,930,567.62万元、3,436,996.51万元、3,363,397.81万元，占总负债的比重分别为51.73%、50.58%、45.17%。发行人2017年末非流动负债较2016年末减少12.56%，2018年末较2017年末减少2.14%。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

2016-2018年末，发行人短期借款分别为286,842.82万元、549,461.98万元、536,894.30万元。发行人2017年末短期借款较2016年末增加91.56%，2018年末短期借款较2017年末减少2.29%。

2016-2018年末，发行人短期借款情况如下：

项目	2018年末	2017年末	2016年末
抵押借款	580.00	4,500.00	5,580.00
保证借款	291,397.30		217,262.82
信用借款	244,917.00	544,961.98	64,000.00
合计	<b>536,894.30</b>	<b>549,461.98</b>	<b>286,842.82</b>

#### ② 应付账款

2016-2018年末，发行人应付账款分别为456,155.45万元、799,953.13万元、717,982.06万元。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2017年末应付账款较2016年末增加75.37%，2018年末应付账款较2017年末减少10.25%。

2016-2018年末，发行人应付账款情况如下：

单位：万元

账龄	2018年末	2017年末	2016年末
1年以内(含1年)	212,762.65	447,427.56	143,062.17
1-2年(含2年)	255,756.10	131,702.30	67,308.78
2-3年(含3年)	78,229.33	52,959.45	107,002.64
3年以上	171,233.98	167,863.83	138,781.86
合计	<b>717,982.06</b>	<b>799,953.13</b>	<b>456,155.45</b>

2018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
福州建工(集团)总公司	12,683.58	工程款	未结算
中建海峡建设发展有限公司	10,985.96	工程款	未结算
福州市土地局	9,100.71	工程款	未结算
中国建筑第六工程局有限公司	6,640.46	工程款	未结算
福州建工(集团)有限公司	6,174.90	工程款	未结算
合计	<b>45,585.61</b>		-

### ③ 预收账款

2016-2018年末, 发行人预收账款分别为758,282.37万元、902,059.70万元、1,470,068.95万元。发行人2017年末预收账款较2016年末增长18.96%, 2018年末预收账款较2017年末增长62.97%。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。

2016-2018年末, 发行人预收账款情况如下:

单位: 万元

账龄	2018年末	2017年末	2016年末
1年以内(含1年)	917,468.96	460,055.48	576,798.87
1年以上	552,599.99	442,004.22	181,483.50
合计	<b>1,470,068.95</b>	<b>902,059.70</b>	<b>758,282.37</b>

2018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	151,004.77	1年以上	未结算
马尾区魁岐大桥项目拆迁安置指挥部	37,331.53	1年以上	未结算
福州市国有房产管理中心	35,645.71	1年以上	未结算
福州市鼓楼区建设投资管理中心	2,362.01	1年以上	未结算

福州市自来水有限公司	2,160.00	1 年以上	未结算
合计	<b>228,504.03</b>		

#### ④ 其他应付款

2016-2018年末，发行人的其他应付款分别为1,056,533.07万元、534,094.45万元、603,216.84万元。发行人2017年末其他应付款较2016年末减少49.45%，2018年末其他应付款较2017年末增加12.94%。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。

2016-2018年末，发行人其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付关联方往来款	1,048.22	51,859.82	128,825.70
应付合作方往来款	260,936.94	213,314.40	164,137.51
应付押金及保证金	46,036.20	54,386.04	61,735.74
代收代付款	32,498.06	13,951.88	9,348.73
其他	262,697.43	200,582.31	692,485.40
合计	<b>603,216.84</b>	<b>534,094.45</b>	<b>1,056,533.07</b>

2018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	未偿还原因
福州市土地发展中心	106,239.89	未结算
福州市台江区建设投资管理中心	24,430.24	未结算
福州市投资管理公司	18,415.88	未结算
福州市城市地铁有限责任公司	8,721.22	未结算
福州市市容建设开发公司	6,103.72	未结算
福州市鼓楼区建设投资管理中心	5,793.86	未结算
合计	<b>169,704.81</b>	

#### ⑤ 长期借款

2016-2018年末，发行人的长期借款分别为2,537,237.42万元、2,234,934.55万元、1,999,210.86万元。发行人2017年末较2016年末减少11.91%，原因是保障房项目建成还款。2018年末长期借款较2017年减少10.55%，主要是因为部分长期借款陆续到期。

2016-2018年末，发行人长期借款情况如下：

单位：万元

项目	2018年末	2017年末	2016年末
质押借款	450,900.00	461,730.88	181,138.88
抵押借款	33,366.89	87,823.32	134,788.88
保证借款	797,861.46		2,117,939.66
信用借款	528,408.47	1,898,765.90	103,370.00
减：一年内到期的长期借款	419,225.96	213,385.55	
合计	<b>1,999,210.86</b>	<b>2,234,934.55</b>	<b>2,537,237.42</b>

#### ⑥ 应付债券

2016-2018年末，发行人应付债券分别为1,210,000.00万元和636,000.00万元、1,054,000.00万元。发行人2017年末应付债券较2016年末减少47.44%；2018年末应付债券较2017年末增加65.72%。

2018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
16榕建01	100.00	2016/5/23	5年	300,000
18榕建01	100.00	2018/7/27	5年	200,000
18榕建02	100.00	2018/8/22	5年	182,000
15榕城乡债01	100.00	2015/1/26	5年	48,000
15榕城乡债02	100.00	2015/7/7	5年	48,000
16福州城建PPN001	100.00	2016/1/13	3年	50,000
16福州城建PPN002	100.00	2016/9/2	3年	30,000
16福州城建MTN001	100.00	2016/2/19	5年	30,000

15 福州城投 MTN001	100.00	2015/7/10	5 年	50,000
15 福州城投 MTN002	100.00	2015/11/4	5 年	50,000
16 福州城投 MTN001	100.00	2016/3/18	5 年	30,000
18 榕城停车场债 01	100.00	2018/3/22	10 年	60,000
18 榕城停车场债 02	100.00	2018/12/24	10 年	80,000
减: 一年内到期的应付债券	100.00	2016/5/23	5 年	104,000
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,054,000</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

2016-2018年末, 发行人长期应付款分别为96,320.44万元、431,820.37万元、209,387.03万元。发行人2017年末长期应付款较2016年末增加348.32%; 2018年末长期应付款较2017年末减少51.51%, 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。

2018年末, 发行人长期应付款前五大情况如下:

项目	年末余额 (万元)
福州市国有资产营运公司	171,366.28
国债专项资金	500.00
国银金融租赁股份有限公司	65,833.33
维护基金	4.03
电脑融资租赁款	0.06
<b>小计</b>	<b>237,703.70</b>
减: 一年内到期长期应付款	28,316.67
<b>合计</b>	<b>209,387.03</b>

#### ⑧ 专项应付款

2016-2018年末, 发行人专项应付款分别为87,009.77万元、134,234.93万元、100,799.92万元。发行人2017年末专项应付款较2016年末增长54.28%, 2018年

末较2017年末减少24.91%。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。

2018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	81,959.81
福州市土地发展中心	275.23
冶山路拆迁补偿款	1,844.76
鼓楼区财政局(肃威路 11 号房屋拆迁补偿费)	363.82
百合大酒店北侧空地	2.56
仓前山房地产	0.00
南星（台百）	14.81
益凤片区、跃进郭宅片区、铺下片区土地整治项目	16,338.93
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)	0.00
<b>合计</b>	<b>100,799.92</b>

## 二、发行人资产情况分析

### （一）发行人土地资产情况

截至2018年末，发行人无形资产中，土地资产共有20宗，共计220,960.11平方米，总账面价值为47,606.69万元。发行人无形资产中土地资产明细如下：

地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值 (万元)	出让地缴纳出让金金额 (万元)	入账依据	是否足额缴纳出让金情况
淮安一期土地使用权	未办证	26,947.00	商业	/	商业	15,902.68	12,200.00	成本法	是
仓山区林浦河南侧、霞洲路东南侧	榕国用 (2014) 第 34637101233 号	28,078.00	商业	2014	商业	15,472.02		成本法	
福州市鼓楼区冶山路	榕国有(2002)第 01628B	7,887.10	划拨	/	办公	5,474.14		评估法	

105号土地 B(北向)	号							
南平市新建路 128号	南国用 2013002790	6,027.90	划拨	1999	工业	261.38		评估法
南平市新建路 128号 1-3层	南国用 2015001543	139.10	划拨	2002	住宅	32.35		评估法
南平市西门岭 41号	南国用 2013002791	361.90	划拨	1994	住宅	64.59		评估法
福州市晋安区鼓山镇横屿村龙安北路 368号	榕国用(2006)第00412800192号	36,624.70	划拨	2006	工厂	1,961.25		评估法
闽侯县竹岐乡山兜工业区	侯国用(2015)第282001号	20,000.00	出让	2015	工业	531.80		成本法
福建省福州市金山工业投资区 M-05	榕土工合金山字(94)第004号	4,232.01	出让	1994	工业	134.64		成本法
竹岐乡山兜工业区				2010		518.75		
鼓楼区水部能源巷 10-1号	32934200516	782.20	划拨	2005	市政公用设施(汤井机房)	189.34	成本	
鼓楼区东门街道汤门居委会温泉横路2\4号	00272700366	456.80	划拨	2005	车间			
鼓楼区八角井 2号	00272612902	827.90	划拨	2009	澡堂			
鼓楼区水部街道古乐巷 8号	00293433995	1,869.30	划拨	2011	澡堂			
鼓楼区水部街道闽都大厦西南侧创业公寓5-6座连体一层 07店面	00283411936	174.40	出让	2009	商业			
鼓楼区南街街道吉庇路 39号	榕鼓国用(2010)第00223118637号	350.70	出让地	2003、2004	商业、办公	765.5232	成本法	
	榕鼓国用(2010)第00223118638号							
	榕鼓国用(2010)第00223118640号							
鼓楼区东街 2号	榕国用(2013)第32233505100	3,261.00	出让地	2014	商业	3022.178086		成本法
连江县东浦工业园区	连浦单国用(2013)第1pd00062	44,192.00	出让地	2013	工业	945.4725		成本法
茶亭街道福德新村,群众路 77号	榕国用 1999字第00799B号	5,213.40	划拨	1999.1 0.10	办公	1407.6		成本法
晋安区鼓山镇远东村	榕国用 2005 第00473900295号	33,534.70	划拨	2005.6 .19	工业(厂房)	922.98		成本法
总计		220,960.11				47,606.69		

发行人投资性房地产中，土地情况如下：

公司名称	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	用途	入账价值 (万元)	入账依据	是否足额缴纳出让金情况
聚春园	鼓楼区古田之路北侧、建华支巷东侧	32734005097	6,271.00	出让	其他商服用地	9,080.00	摊销	是
聚春园	福州市鼓楼区东街 1 号 (土地)	榕国用 (2014) 第 32233500117	3,261.00	出让	商服用地	86.42	摊销	是
	合计					9,166.42		

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> )	2018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	2,412.983	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2018年末，发行人投资性房地产账面价值共计289,232.07万元。

截至2018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(元)	摊余价值(元)	入账方式	单价(元/平米)	抵押情况	是否出租
1	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	11,061,190.40	3,728,071.27	成本法	677.64	否	是
2	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	12,679,056.00	10,520,975.01	成本法	15,210.00	否	是
3	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	1,596,096.00	1,324,427.16	成本法	10,200.00	否	是
4	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	1,969,488.00	1,634,264.73	成本法	10,737.00	否	是
5	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	2,547,515.00	2,113,906.87	成本法	9,686.00	否	是
6	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	2,133,502.00	1,770,362.27	成本法	11,059.00	否	是
7	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	1,456,139.00	1,208,292.16	成本法	11,059.00	否	是
8	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	2,435,804.00	2,021,210.02	成本法	9,894.00	否	是
9	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	351,736.00	291,867.53	成本法	10,568.99	否	是
10	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	15,953,971.00	13,238,472.14	成本法	9,373.00	否	是

11	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	5,383,866.00	4,467,486.98	成本法	12,385.81	否	是
12	未办证	中闽大厦 D 幢车库 3、4 号		42.53	644,000.00	534,385.69	成本法	15,142.25	否	是
13	未办证	宁德建闽小区 1#楼 3、4 号店面, 2# 楼 1、2 号店		313.01	6,168,801.00	5,118,819.69	成本法	19,708.00	否	是
14	未办证	宁德建闽小区 8#楼 2、3 号店面		133.33	3,852,437.00	3,196,720.11	成本法	28,894.00	否	是
15	未办证	宁德建闽小区 5#楼 1,2,4,7,8,11,13,14 号店		401.03	6,546,013.00	5,431,827.10	成本法	16,323.00	否	是
16	未办证	宁德建闽小区 1#楼 5-8 号店面, 3# 楼 1--8 号店		695.91	11,359,339.00	9,425,884.85	成本法	16,323.00	否	是
17	未办证	宁德建闽小区 7#楼 1,5,6,7,10,11 号店 面		457.17	7,984,931.00	6,625,829.14	成本法	17,466.00	否	是
18	未办证	机修工保车间(原机修厂)		-	2,353,419.00	70,602.57	成本法		否	是
19	未办证	南平市新建路 128 号机修大修车间 (原机修厂)		1910	1,940,560.00	58,216.80	成本法	1,016.00	否	是
20	南房权证第 201501191	新建路 128 号 1-3 层	商业、办 公	1074.78	1,584,226.00	431,751.70	成本法	1,474.00	否	是
21	未办证	南平市新建路 128 号综合楼(原机修 厂)		2035.22	2,232,636.00	1,001,895.30	成本法	1,097.00	否	是
22	未办证	南平市新建路 128 号办公楼(原机修 厂)		878	861,318.00	232,659.22	成本法	981	否	是
23	南房权证第 201301654	环城南路一号 7 幢一层	产权证上 没写	231.61	1,948,324.72	58,449.74	成本法	8,412.09	否	是
24	南房权证第 201501190	新建路 100 号 1 层 7#、8#、9#10#店	商业	145.62	1,341,405.00	923,618.25	成本法	9,211.68	否	是
25	南房权证 201301651	南平中山路 207-209 号 1 层	商业	162.01	2,839,063.00	1,954,824.10	成本法	17,524.00	否	是
26	南房权证 201301652	南平中山路 215-217 号 1 层	商业	76.12	1,341,311.00	923,553.68	成本法	17,621.01	否	是
27	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	2,337,070.96	1,131,499.92	成本法	3,417.02	否	是

28	南房权证 201301655	中山路 158 号 1-4 层		1255.1	4,494,244.74	224,712.24	成本法	3,580.79	否	是
29	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	商业	12,892.36	48,000,888.87	24,555,567.12	成本法	1,904.66	是	是
30	榕房权证 R 字 第 0901235 号、第 0901403 号	安平小区 10#楼	商业	731.41	1,548,516.53	913,010.12	成本法	1,248.29	否	是
31	榕房权证 R 字 第 0901200 号	建海新村 B#楼	商业	109.10	114,579.24	10,874.64	成本法	99.68	否	是
32	榕房权证 R 字 第 0901230 号	中福广场房	商业	47.36	58,380.00	31,714.59	成本法	669.65	否	是
33	榕房权证 R 字 第 0901240 号	桂香新村 14#-15#连接体	商业	195.34	89,360.00	39,273.33	成本法	201.05	否	是
34	榕房权证 R 字 第 0901208 号、第 0901386 号、 第 0901201 号、第 0901223 号、	金辉大厦 2#楼	商业	6,277.05	16,373,208.00	9,170,535.84	成本法	1,460.96	否	是

	第 0901222 号、第 0901206 号、第 0901387 号								
35	榕房权证 R 字第 0901221 号	台江综合楼江振楼 1-2 层	商业	1,064.70	2,555,276.74	737,872.56	成本法	693.03	否 是
36	榕房权证 R 字第 0901231 号	台江五一南路 98 号房屋	商业	6,498.60	5,513,806.36	1,148,957.10	成本法	176.80	否 是
37	榕房权证 R 字第 0901233 号	温泉路 3 号房屋 ( 温泉大楼 )	商业	5,204.40	6,996,910.22	1,675,562.31	成本法	321.95	否 是
38	榕房权证 R 字第 1136954 号	象园新村 3#506 单元及附属间	商业	75.17	182,860.80	86,756.20	成本法	1,154.13	否 是
39	榕房权证 R 字第 0901478 号	盛裕大楼 1 层 109-2 店面	商业	13.21	30,100.00	19,012.32	成本法	1,439.24	否 是
40	榕房权证 R 字第 1208463 号、第 1500336 号	中亭街嘉和苑连体部分	商业	88.63	40,690.00	35,234.32	成本法	397.54	否 是
41	榕房权证 R 字第 0861217 号	长乐北路 154 号房屋	商业	3,106.20	2,077,000.00	1,288,774.52	成本法	414.90	否 是
42	榕房权证 R 字第 1075606 号、第 1075620 号	五一中路 103 号房屋	商业	4,182.90	462,600.00	289,106.21	成本法	69.12	否 是
43	榕房权证 R 字第 1416126 号、第 1416125 号	五一路 233 号融耀世纪大厦	商业	3,713.35	20,423,425.00	17,685,006.18	成本法	4,762.55	否 是
44	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	7,438.21	12,997,475.85	7,293,168.63	成本法	980.50	否 是
45	榕国用 (2014) 第	福州市鼓楼区东街 2 号 ( 土地 )	商服用地-住宿餐饮	3,261.00	864,223.60	747,680.29	成本法	229.28	否 是

	32233500117号		用地							
46	榕房权证R字第1402562号	福州市鼓楼区东街2号(房屋)	商业	15,530.00	865,858.98	276,367.24	成本法	17.80	是	是
47	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	1,463.22	1,275,877.97	686,425.08	成本法	469.12	否	是
48	榕R字第1016494号	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	1,375.03			成本法		否	是
49	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	419.60			成本法		否	是
50	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)	6,271.00	90,800,000.00	78,302,795.63	成本法	12,486.49	是	是
51	未办理房产证	鼓楼区古田之路北侧、建华支巷东侧			160,933,614.51	155,518,233.57	成本法		是	是
52	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	2,500.20	26,319,262.26	25,617,117.52	成本法	10,246.03	否	否
53	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	4,842.57	11,719,960.96	11,173,177.60	成本法	2,307.28	否	是
54	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	14,649,662.95	13,965,872.89	成本法	127,460.74	否	是
55	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
56	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
57	闽(2017)福州市不动产权	台江区后洲街道台江路15号	商业用地,办公用地/	88.84			成本法		否	是

58	第 9040931 号 闽 (2017) 福州市不动产权第 9040908 号	台江区后洲街道台江路 15 号	办公 商业用地, 办公用地/办公	101.71			成本法		否	是
59	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
60	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
61	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
62	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	1,606.50	30,063,362.05	29,259,510.27	成本法	18,213.20	否	否
63	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	243,215,035.63	229,491,280.52	成本法	#VALUE!	否	是
64	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	6,944.90	13,507,641.01	7,023,087.37	成本法	1,011.26	否	是
65	未办证	东濂公寓 (龙津公寓)	住宅		2,586,320.82	2,159,867.64	成本法		否	否
66	未办证	东山新苑二期店面	店面	926.68	12,653,324.77	11,503,875.11	成本法	13,654.47	否	是
67	未办证	福湾配套房	住宅	1,563.21	2,495,865.25	2,258,758.03	成本法	1,596.63	否	是
68	未办证	鹤林新城店面	店面	3,686.17	3,146,070.83	2,572,177.40	成本法	853.48	否	是
69	未办证	建华二期	住宅	2,484.17	8,366,556.09	7,363,220.35	成本法	3,367.95	否	是
70	未办证	建华一期店面	店面	333.75	1,724,860.05	1,379,973.68	成本法	5,168.12	否	是

71	未办证	金山大厦	商业	4,476.05	5,733,010.94	5,182,157.00	成本法	1,280.82	否	是
72	未办证	桔园二期	住宅	5,110.72	5,387,837.94	4,874,436.35	成本法	1,054.22	否	是
73	未办证	桔园三期店面	店面		6,930,759.51	5,680,732.93	成本法		否	否
74	未办证	桔园一期	住宅	3,090.00	163,997.16	148,417.39	成本法	53.07	否	是
75	未办证	桔园洲商住楼	住宅	851.48	27,160,859.79	24,580,157.08	成本法	31,898.41	否	是
76	未办证	浦上生活配套房一期	住宅	598.56	21,817,557.14	19,750,175.87	成本法	36,450.08	否	是
77	未办证	西园二期	住宅	1,824.50	4,045,755.77	3,661,408.97	成本法	2,217.46	否	是
78	未办证	西园东一区店面	店面		9,657,709.49	9,046,054.57	成本法		否	否
79	未办理房产证	鼓楼区杨桥东路 32 号元帅庙 3#楼底层 2#-4#	店面	194.04	440,717.23	440,717.23	成本法	2,271.27	否	是
80	未办理房产证	台江区广达路广达路 117 号二层	店面	53.00	126,765.93	126,765.93	成本法	2,391.81	否	是
81	榕房 Q 字第 8219 号	五一中路 48 号鑫国大厦十二层	写字楼	400.00	1,182,878.25	325,769.69	成本法	2,957.20	否	是
82	榕房 Q 字第 8219 号	五一中路 48 号鑫国大厦十二层	写字楼	400.00	1,182,878.25	325,769.69	成本法	2,957.20	否	是
83	榕房权证 R 字第 1021408 号	仓山区三叉街街道湖畔路 15 号鑫高新苑 2#楼 1#	商业	206.62	476,535.97	476,535.97	成本法	2,306.34	否	是
84	未办理房产证	福州市八一七路 88 号百华大厦 16 层 01#02#	写字楼	402.13	1,946,705.00	1,946,705.00	成本法	4,840.98	否	是
85	榕房权证 R 字第 1023420 号	鼓楼区新权南路 12 号金福商厦 4 层 8#—14#		740.48	3,315,237.56	3,315,237.56	成本法	4,477.15	否	是
86	未办理房产证	晋安区茶园街道环南新村茶园环南一村 5#—7#底层	店面	1,499.64	1,152,990.00	1,152,990.00	成本法	768.84	否	是
87	榕房权证 R 字第 1241860 号	鼓楼区东街 92 号中福广场 2 层部分店面	商业	431.45	748,660.66	440,745.63	成本法	1,735.22	否	是
88	榕房权证 R 字第 1241860 号	鼓楼区东街 92 号中福广场 2 层部分店面	商业	437.33	758,863.76	446,565.60	成本法	1,735.22	否	是
89	榕房权证 R 字第 1241860 号	鼓楼区东街 92 号中福广场 2 层部分店面	商业	665.22	1,154,295.58	678,725.77	成本法	1,735.21	否	是
90	未办理房产证	晋安区康山路 10 号桂香新村 13#楼 7#	店面	38.20	98,230.48	98,230.48	成本法	2,571.48	否	是

91	未办理房产证	江厝路 376 鑫泉新苑 1#底层 17#	店面	88.45	351,703.30	351,703.30	成本法	3,976.30	否	是
92	未办理房产证	江厝路 376 鑫泉新苑 1#底层 18#	店面	38.04	151,258.26	151,258.26	成本法	3,976.29	否	是
93	榕房权证R字第 1021345 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 1#	商业	18.71	30,451.09	30,451.09	成本法	1,627.53	否	是
94	榕房权证R字第 1021342 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 2#	商业	24.38	39,679.18	39,679.18	成本法	1,627.53	否	是
95	榕房权证R字第 1021405 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 3#	商业	43.79	71,269.54	71,269.54	成本法	1,627.53	否	是
96	榕房权证R字第 1021334 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 4#	商业	41.35	67,298.37	67,298.37	成本法	1,627.53	否	是
97	榕房权证R字第 1021341 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 5#	商业	64.46	104,910.46	104,910.46	成本法	1,627.53	否	是
98	榕房权证R字第 1021344 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 6#	商业	39.47	64,238.61	64,238.61	成本法	1,627.53	否	是
99	榕房权证R字第 1021337 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 7#	商业	44.39	72,246.06	72,246.06	成本法	1,627.53	否	是
100	榕房权证R字第 1021346 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 8#	商业	18.43	29,995.38	29,995.38	成本法	1,627.53	否	是
101	榕房权证R字第 1021403 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 9#	商业	19.59	31,883.31	31,883.31	成本法	1,627.53	否	是
102	榕房权证R字第 1021343 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 10#	商业	64.46	104,910.46	104,910.46	成本法	1,627.53	否	是
103	榕房权证R字第 1021404 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 11#	商业	19.27	31,362.50	31,362.50	成本法	1,627.53	否	是
104	榕房权证R字第 1021409 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 12#	商业	20.41	33,217.89	33,217.89	成本法	1,627.53	否	是
105	榕房权证R字第 1021406 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 13#	商业	24.38	39,679.18	39,679.18	成本法	1,627.53	否	是
106	榕房权证R字第 1021407 号	江厝路 376 鑫泉 3#底层 14#	商业	18.71	30,451.09	30,451.09	成本法	1,627.53	否	是
107	榕房权证R字	鼓楼区福寿弄福寿弄 1#201	住宅	106.02	68,133.00	68,133.00	成本法	642.64	否	是

	第 1255427 号										
108	未办理房产证	晋安区晋安南路 58 号世欧王庄 C2 区 4 座 2001	住宅	72.64	560,648.53	560,648.53	成本法	7,718.18	否	是	
109	榕房权证 FZ 字第 16052739 号	鼓楼区铜盘路 241 号五凤新村 20#604	住宅	36.53	10,039.98	10,039.98	成本法	274.84	否	是	
110	未办理房产证	仓山区齐安路 1 号齐安新苑 19#201	住宅	105.64	819,000.00	819,000.00	成本法	7,752.75	否	是	
111	榕房权证 FZ 字第 16042941 号	鼓楼区屏东屏东花苑 2#1 层 10-1 附属间	其他	19.53	4,578.16	4,578.16	成本法	234.42	否	是	
112	榕鼓国用 (2016) 第 00232310485 号	鼓楼区屏东屏东花苑 2#1 层 10-1 附属间	住宅	5.60			成本法	-	否	是	
113	闽 (2017) 福州市不动产权 9004157 号	鼓楼区建华支巷 4 号建华新村 3 座 702 及 14 附属	城镇住宅用地	135.65	52,778.65	52,778.65	成本法	389.08	否	是	
114	未办理房产证	鼓楼区杨南街 86 号杨桥新苑 5 座 107	住宅	61.82	98,630.40	98,630.40	成本法	1,595.44	否	是	
115	未办理房产证	鼓楼区杨南街 86 号杨桥新苑 5 座 304	住宅	61.82	95,798.66	95,798.66	成本法	1,549.64	否	是	
116	未办理房产证	鼓楼区杨南街 86 号杨桥新苑 5 座 404	住宅	61.82	81,252.02	81,252.02	成本法	1,314.33	否	是	
117	未办理房产证	鼓楼区杨南街 86 号杨桥新苑 5 座 305	住宅	45.01	45,159.30	45,159.30	成本法	1,003.32	否	是	
118	榕房权证 FZ 字第 15041513 号	国货东路 435 号连潘新村 15#302	住宅	45.28	8,041.28	8,041.28	成本法	177.59	否	是	
119	未办理房产证	鼓楼区斗池路 35 号凤凰北三区 8 座 402	住宅	85.00	70,078.25	70,078.25	成本法	824.45	否	是	
120	未办理房产证	仓山区西三环路洪塘新城 4 座 705	住宅	45.74	563,227.11	563,227.11	成本法	12,313.67	否	是	
121	榕房产证 R 字第 0410434 号	台江区广达路中段商住楼	办公	538.63	1,112,909.00	302,393.21	成本法	2,066.18	否	是	
122	未办妥产权证		办公		2,304,837,746.29	2,036,659,300.55	成本法		否	是	
123	未办妥产权证		店面		7,148,373.42	3,387,976.96	成本法		否	是	

124	未办妥产权证		办公		3,676,691.54	883,965.87	成本法		否	是
125	未办妥产权证		住宅		1,614,934.94	1,384,806.72	成本法		否	是
126	未办妥产权证		店面		621,659.82	-	成本法		否	是
127	未办妥产权证		店面		645,461.22	361,861.59	成本法		否	是
128	未办妥产权证		住宅		1,927,840.93	1,653,123.61	成本法		否	是
129	未办妥产权证		店面		268,225.66	-	成本法		否	是
130	未办妥产权证		店面		24,135.57	18,403.38	成本法		否	是
131	榕房权证R字第0609219号	福州市鼓楼区湖东路99号	办公	1362.31	11,715,866.00	3,489,303.04	成本法	2561.313534	否	是
132	榕房权证R字第0609220号	福州市鼓楼区湖东路100号	办公	1362.31			成本法		否	是
133	未办妥产权证		店面		1,895,614.43	1,445,411.46	成本法		否	是
134	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	1025.02	35,191,890.05	21,402,303.21	成本法	20879.8884	否	是
135	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	1074.99			成本法		否	是
136	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	864.65			成本法		否	是
137	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	616.51			成本法		否	是
138	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	616.51			成本法		否	是
139	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	1025.02			成本法		否	是
140	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	591.26			成本法		否	是
141	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	1025.02			成本法		否	是
142	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	616.51			成本法		否	是

143	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	616.51			成本法		否	是
144	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	150.39			成本法		否	是
145	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	154.49			成本法		否	是
146	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	156.57			成本法		否	是
147	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	143.69			成本法		否	是
148	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	167.39			成本法		否	是
149	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	146.26			成本法		否	是
150	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	141.68			成本法		否	是
151	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	211.21			成本法		否	是
152	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	154.49			成本法		否	是
153	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	151.81			成本法		否	是
154	未办妥产权证		店面		13,582,478.44	9,231,786.14	成本法		否	是
155	榕房Q字第00057号	福州市台江区群众路50号	办公	1,427.20	1,041,856.00	-	成本法		否	是
156	未办妥产权证		食堂		253,776.00	-	成本法		否	是
157	未办妥产权证		三分办公楼		206,210.40	-	成本法		否	是
158	未办妥产权证		车间		1,113,745.00	-	成本法		否	是
159	未办妥产权证		围墙		44,673.20	-	成本法		否	是
160	未办妥产权证		围墙		260,579.00	21,440.87	成本法		否	是

161	未办妥产权证		沥青试验室		36,382.50	-	成本法		否	是
162	未办妥产权证		化油房		19,095.00	-	成本法		否	是
163	未办妥产权证		碎石场休息室		13,952.05	-	成本法		否	是
164	未办妥产权证		电工房		45,960.00	-	成本法		否	是
165	未办妥产权证		水泵房		3,090.00	-	成本法		否	是
166	未办妥产权证		厕所		25,326.00	-	成本法		否	是
167	未办妥产权证		空房		12,292.50	-	成本法		否	是
168	未办妥产权证		锅炉房		426,904.70	31,623.39	成本法		否	是
169	未办妥产权证		锅炉休息室		14,490.00	-	成本法		否	是
170	未办妥产权证		制管车间		110,316.45	-	成本法		否	是
171	未办妥产权证		制管工人宿舍		44,707.25	-	成本法		否	是
172	未办妥产权证		制管休息室		24,965.50	-	成本法		否	是
173	未办妥产权证		仓库		130,113.00	-	成本法		否	是
174	未办妥产权证		门房		33,557.25	104.74	成本法		否	是
175	未办妥产权证		围墙		84,911.88	16,606.92	成本法		否	是
176	未办妥产权证		料场		222,105.00	43,439.52	成本法		否	是
177	未办妥产权证		拌和楼辅助设施		40,000.00	7,823.20	成本法		否	是
178	未办妥产权证		发电机房		46,477.00	9,090.40	成本法		否	是
179	未办妥产权证		新基地		465,222.78	90,987.90	成本法		否	是
180	榕房权证 R 字第 9802366 号	福州市晋安区福新中路 226 号	办公	7,225.86	5,401,333.33	1,504,285.54	成本法	208.1808311	否	是
	合计					2,892,320,689.37				

### (三) 在建工程情况

截至 2018 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	2014-2019	否，自营	38,108.96	56.09%
2	榕建大厦	办公	2014-2019	否，自营	19,760.47	29.08%
3	配电房工程	配电房	2018-2019	否，自营	1,575.03	2.32%
4	三桥建筑 PC 项目	办公	2018-2019	否，自营	7,392.32	10.88%
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	775.17	1.14%
合计					67,611.96	99.51%

### (四) 应收账款与其他应收款情况

#### 1、应收账款

截至 2018 年末，发行人的应收账款余额为 161,528.23 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 2018 年底，发行人应收款前 5 名共计金额为 41,539.75 万元，占应收账款余额的 24%。

截至 2018 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	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	14,447.27	8.35	经营性	17.28	预计未来 1-2 年	否	售房款
2	福州市统建办公室	9,224.82	5.33	经营性	28.72	预计未来 1-2 年	否	售房款
3	福建省华科房地产开发	7,434.74	4.30	经营性	未回款	预计未来 1-2 年	否	工程款

	有限公司							
4	南平市武夷新区建设发展有限公司	5,395.00	3.12	经营性	3,000.00	预计未来1-2年	否	工程款
5	福州市水环境建设开发有限公司	5,037.91	2.91	经营性	155.00	预计未来1-2年	否	工程款
	合计	41,539.75	24					

(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 2018 年末，发行人的其他应收款余额为 1,613,010.19 万元，主要是对京东方科技股份有限公司、福清市财政局、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、福州市土地发展中心等单位的其他应收款。其他应收款基本上是借款、往来款、代垫款等。截至 2018 年底，发行人其他应收款前 5 名共计 1,499,066.73 万元，占其他应收款期末余额比例为 91.79%。

截至2018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	京东方科技股份有限公司	760,000.00	46.53	经营性	未还款	预计未来 1-2 年	否	借款

2	福清市财政局	669,645.43	41	经营性	205,75.93	预计未来1-2年	否	政府部门往来
3	福州市民用建筑统建办公室	27,036.20	1.66	经营性	19,500	预计未来1-2年	否	借款
4	福州市晋安区建设投资发展中心	21,300.00	1.3	经营性	未还款	预计未来1-2年	否	往来款
5	福州市土地发展中心	21,085.11	1.29	经营性	未还款	预计未来1-2年	否	代垫款
	合计	1,499,066.73	91.79					

发行人将京东方科技股份有限公司、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。（1）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）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 2018 年末，发行人合并报表范围内有息负债总额为 4,203,740.53 万元。截止本募集说明书出具之日，发行人不存在高利融资情况，并承诺在本期债券申报及存续期内不进行高利融资。

发行人有息负债具体明细如下：

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	债务结构
----	-----	------	------	----	----	------	------

						况	
1	中国建设银行广达支行	贷款	1,000.00	4.35%	1 年	否	短期
2	兴业银行福州仓山支行	贷款	19,900.00	4.75%	1 年	否	短期
3	中国银行福州润城支行	贷款	6,746.00	4.57%	1 年	否	短期
4	中国银行福州润城支行	贷款	8,254.00	4.57%	1 年	否	短期
5	中国银行福州润城支行	贷款	5,000.00	4.57%	1 年	否	短期
6	浙江稠州商业银行福州台江支行	贷款	1,997.30	4.35%	1 年	否	短期
7	中国农业发展银行	贷款	48,000.00	4.90%	13 年	否	中长期
8	中国农业发展银行	贷款	58,000.00	4.90%	13 年	否	中长期
9	泉州银行福州分行	贷款	200.00	4.35%	1 年	否	短期
10	中国邮政储蓄银行	贷款	1,000.00	4.35%	1 年	否	短期
11	交通银行福州南门支行	贷款	1,500.00	4.35%	1 年	否	短期
12	中国农业银行股份有限公司福州分行	贷款	7,100.00	4.35%	1 年	否	短期
13	交通银行福州南门支行	贷款	3,227.67	4.75%	3 年	是	中长期
14	交通银行福州南门支行	贷款	3,000.00	4.75%	3 年	是	中长期
15	兴业银行股份有限公司	贷款	5,950.00	4.75%	3 年	是	中长期
16	福建海峡银行	贷款	312.50	4.75%	3 年	否	中长期
17	招商银行股份有限公司古田支行	贷款	7,733.33	4.75%	3 年	是	中长期
18	中国建设银行福州城北支行	贷款	7,975.00	5.22%	1 年	否	短期
19	海峡银行福新支行	贷款	21,000.00	5.00%	1 年	否	短期
20	招商银行福州江滨支行	贷款	2,000.00	5.00%	1 年	否	短期
21	中国建设银行福州城北支行	贷款	19,878.00	4.75%	3 年	否	中长期
22	中国建设银行福州城北支行	贷款	10,000.00	6.00%	3 年	是	中长期
23	兴业银行杨桥支行	贷款	100.00	4.99%	3 年	否	中长期
24	上海浦发银行福州分行	贷款	1,600.00	6.50%	3 年	否	中长期
25	兴业银行杨桥支行	贷款	2,700.00	4.99%	3 年	否	中长期
26	国开行	贷款	6,275.00	1.20%	18 年	否	中长期
27	招商银行福州分行	贷款	20,071.00	4.75%	2 年	否	中长期
28	泉州银行福州分行	贷款	5,000.00	4.75%	3 年	否	中长期
29	交通银行福建省分行	贷款	15,000.00	4.75%	3 年	否	中长期
30	交通银行福建省分行	贷款	45,000.00	4.90%	12 年	是	中长期
31	华夏银行华林支行	贷款	14,250.00	4.75%	3 年	否	中长期
32	华夏银行华林支行	贷款	15,000.00	4.99%	3 年	否	中长期
33	华夏银行华林支行	贷款	5,000.00	4.99%	3 年	否	中长期
34	中国银行福州市中支行	贷款	19,700.00	4.51%	3 年	否	中长期
35	中国银行福州市中支行	贷款	19,700.00	4.75%	3 年	否	中长期
36	中国银行福州市中支行	贷款	19,800.00	4.75%	3 年	否	中长期
37	中国银行福州市中支行	贷款	19,800.00	4.75%	3 年	否	中长期
38	广发银行福州白马支行	贷款	46,000.00	4.75%	3 年	否	中长期

39	农业银行福州台江支行	贷款	5,000.00	4.35%/ 4.36%	1 年	否	短期
40	农业银行福州台江支行	贷款	45,000.00	4.35%	1 年	否	短期
41	农业银行福州台江支行	贷款	71,000.00	4.41%	25 年	是	中长期
42	厦门银行福州分行	贷款	5,000.00	4.75%	1 年	否	短期
43	农业银行连江县支行	贷款	53,000.00	4.41%	25 年	是	中长期
44	中国农业发展银行福建省分行 营业部	贷款	20,000.00	4.35%	1 年	否	短期
45	华夏银行华林支行	贷款	6,000.00	4.75%	3 年	否	中长期
46	兴业银行福州西门支行	贷款	19,704.38	4.51%	3 年	否	中长期
47	中国农业发展银行福建省分行 营业部	贷款	19,000.00	4.35%	1 年	否	短期
48	农商银行岳峰支行	贷款	1,000.00	4.35%	1 年	否	短期
49	国信证券	债券	300,000.00	4.45%	5 年	否	中长期
50	国信证券	债券	200,000.00	5.59%	5 年	否	中长期
51	国信证券	债券	182,000.00	5.59%	5 年	否	中长期
52	汇丰银行(中国)福州分行	贷款	15,000.00	4.35%	1 年	否	短期
53	中粮信托有限责任公司	贷款	86,700.00	5.58%	1 年	否	短期
54	中国银行股份有限公司福州润 城支行	贷款	15,000.00	4.35%	1 年	否	短期
55	中国银行股份有限公司福州润 城支行	贷款	10,000.00	4.35%	1 年	否	短期
56	中国银行股份有限公司福州润 城支行	贷款	20,000.00	4.35%	1 年	否	短期
57	中信银行股份有限公司福州分 行	贷款	3,000.00	4.35%	1 年	否	短期
58	中信银行股份有限公司福州分 行	贷款	1,173.00	4.35%	1 年	否	短期
59	中信银行股份有限公司福州分 行	贷款	1,827.00	4.35%	1 年	否	短期
60	中信银行股份有限公司福州分 行	贷款	1,642.00	4.35%	1 年	否	短期
61	中国农业银行股份有限公司福 州仓山万达支行	贷款	113,300.00	5.58%	1 年	否	短期
62	福建海峡银行股份有限公司福 州乌山支行	贷款	60,000.00	4.35%	1 年	否	短期
63	中国邮政储蓄银行股份有限公 司福州市台江广场支行	贷款	30,000.00	4.35%	1 年	否	短期
64	国开发展基金有限公司	贷款	20,000.00	1.20%	18 年	否	中长期
65	中信信托有限责任公司	贷款	40,000.00	5.50%	10 年	否	中长期
66	中信信托有限责任公司	贷款	60,000.00	5.50%	10 年	否	中长期
67	中信信托有限责任公司	贷款	41,700.00	5.50%	10	否	中长期

					年		
68	中信信托有限责任公司	贷款	26,500.00	5.50%	10年	否	中长期
69	中信信托有限责任公司	贷款	31,800.00	5.50%	10年	否	中长期
70	招商银行古田支行	贷款	8,850.00	4.28%	3年	否	中长期
71	招商银行古田支行	贷款	20,850.00	4.28%	3年	否	中长期
72	中信信托有限责任公司	贷款	100,000.00	4.90%	5年	否	中长期
73	兴业银行福州分行	贷款	19,800.00	4.28%	3年	否	中长期
74	兴业银行福州分行	贷款	29,850.00	4.75%	3年	否	中长期
75	中国农业银行福建省分行营业部	贷款	45,400.00	4.75%	3年	否	中长期
76	中国农业银行福建省分行营业部	贷款	3,900.00	4.75%	2年	否	中长期
77	中国农业银行福建省分行营业部	贷款	9,900.00	4.75%	2年	否	中长期
78	中国农业银行福建省分行营业部	贷款	9,900.00	4.75%	2年	否	中长期
79	中国农业银行福建省分行营业部	贷款	9,900.00	4.76%	2年	否	中长期
80	中国农业银行福建省分行营业部	贷款	9,900.00	4.75%	2年	否	中长期
81	中国农业银行福建省分行营业部	贷款	9,900.00	4.75%	2年	否	中长期
82	工商银行南门支行	贷款	19,950.00	4.76%	2年	否	中长期
83	工商银行南门支行	贷款	39,950.00	4.75%	2年	否	中长期
84	国家开发银行	债券	50,000.00	4.85%	5年	否	中长期
85	国家开发银行	债券	50,000.00	3.98%	5年	否	中长期
86	国家开发银行	债券	30,000.00	3.30%	5年	否	中长期
87	招商银行股份有限公司	债券	60,000.00	5.65%	5年	否	中长期
88	招商银行股份有限公司	债券	80,000.00	4.40%	10年	否	中长期
89	中信银行股份有限公司	债券	15,000.00	3.40%	1年	否	短期
90	中信银行股份有限公司	债券	50,000.00	3.68%	1年	否	短期
91	中信银行股份有限公司	债券	50,000.00	3.69%	1年	否	短期
92	交通银行福建省分行	贷款	19,405.88	4.90%	11年	是	中长期
93	兴业银行福州分行	贷款	173,078.00	4.90%	5年	否	中长期
94	兴业银行福州分行	贷款	84,000.00	4.90%	5年	否	中长期
95	国家开发银行福建省分行	贷款	32,000.00	4.50%	12年	否	中长期
96	国家开发银行福建省分行	贷款	114,000.00	4.50%	10年	否	中长期
97	国家开发银行福建省分行	贷款	366,800.00	4.50%	25年	否	中长期
98	国家开发银行福建省分行	贷款	48,600.00	4.50%	5年	否	中长期
99	国家开发银行福建省分行	贷款	254,400.00	4.50%	25	是	中长期

					年		
100	兴业银行福州分行	贷款	10,000.00	4.36%	30年	否	中长期
101	农业发展银行福建省分行	贷款	500.00	4.55%	23年	是	中长期
102	中国银行鼓楼支行	贷款	46,320.51	4.41%	25年	否	中长期
103	国家开发银行福建省分行	贷款	60,000.00	4.75%	23年	是	中长期
104	中国银行鼓楼支行	贷款	18,970.00	4.35%	1年	否	中长期
105	海峡银行乌山支行	贷款	1,000.00	7.00%	3年	否	中长期
106	海峡银行乌山支行	贷款	500.00	7.00%	3年	否	中长期
107	广发银行福州分行	贷款	45,999.96	4.51%	3年	否	中长期
108	兴业银行福州分行	债券	30,000.00	3.69%	5年	否	中长期
109	兴业银行福州分行	债券	80,000.00	3.87%	7年	否	中长期
110	中信建投	债券	96,000.00	5.48%、 4.89%	7年	否	中长期
	总额		<b>4,203,740.53</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
<b>有息负债当年偿付规模</b>	778,747.53	711,230.57	572,457.40	1,555,049.80	458,111.11
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	127,000.00	87,000.00	27,000.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-
<b>本次债券偿付规模</b>	0.00	0.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
<b>合计</b>	<b>778,747.53</b>	<b>711,230.57</b>	<b>576,457.40</b>	<b>1,555,049.80</b>	<b>458,111.11</b>

接上表：

年份	2024	2025	2026	2027	2028
<b>有息负债当年偿付规模</b>	54,089.41	16,611.11	679,911.11	410,611.11	20,528.56
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	3,000.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	
<b>本次债券偿付规模</b>	4,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
<b>合计</b>	<b>58,089.41</b>	<b>22,611.11</b>	<b>685,911.11</b>	<b>416,611.11</b>	<b>26,528.56</b>

#### 四、发行人对外担保情况

截至2018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有限公司	139,400.00	银行贷款担保	连带责任保证	2015/6/23-2025/6/22	/
2	福州新区开发投资集团有限公司	120,000.00	银行贷款担保	连带责任保证	2015/9/28-2030/9/26	/
合计		<b>259,400.00</b>				

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）。

##### （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）。

## 五、发行人受限资产情况

截至 2018 年末，发行人抵质押贷款余额为 1,356,874.06 万元，占长期借款比重为 38.20%，受限资产多为应收账款、办公楼及土地使用权，受限资产价值较大且受限时间较长。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	16,111.22	-
2	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	质押借款	76,291.02	2017-12-29 至 2042-12-28
3	东部新城商务中心在建工程及土地使用权	福州市城乡建设发展有限公司	抵押借款	207,155.32	2011-3-3 至 2023-1-21
4	榕土产出[2013]026号国有建设用地使用权出让合同项下地上的全部建筑物	福州市城乡建设发展有限公司	抵押借款	57,001.19	2014-11-27 至 2019-11-27
5	《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
6	国际会展中心配套酒店及土地使用权	福州市建设发展集团有限公司	抵押借款	81,946.73	2018-3-29 至 2029-10-1
7	连江县玉荷路周边棚户区改造项目政府购买服务协议项下的应收账款	福州市建设发展集团有限公司	质押借款	85,519.63	2018-4-20 至 2043-4-18
8	位于连江县经济开发区东浦园区 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢、7 幢、8 幢门卫及地上土地使用权全部作为抵押，并追加福州聚春园饭店有限公司位于福州市鼓楼区东街 2 号 1 号楼整座二次抵押	福州聚春园食品有限公司	抵押借款	15,891.91	2016-06-12 至 2020-12-15
9	以福州市鼓楼区温泉街道东大路 36 号花开富贵 1# 楼 A、B 座连体 2 层 01、02 店面, A、B 座连体 3 层 01、02、03 店面, A、B 座连体 5 五层, A 座 6 层 101 室-104 室, A 座 7 层 201 室-204 室, A 座 8 层 301 室-304 室, A 座 9 层 401-404 室及 A 座 10 层 501-504 室作为抵押物	福州聚春园食品有限公司	抵押借款	2,378.63	2018-06-13 至 2022-05-15

10	以鼓楼区东街 2 号 1#楼整座及全部土地(榕房产证 R 字第 1402562 号、榕国用 (2014) 第 32233500117 号)作为抵押	福州大饭店有限公司	抵押借款	13,777.00	2018-12-12 至 2022-04-29
----	---	-----------	------	-----------	-------------------------------

## 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2016年、2017年和2018年均无关联交易。

## 七、政府部门应收款项情况

截至2018年12月末，发行人对地方政府及政府部门的应收款项、其他应收款、长期应收款金额合计832,106.62万元，占净资产比例为9.77%。前十大政府类应收款项主要情况如下：

序号	对象名称	金额	类型	关联关系	是否涉及往来占款或资金拆借
1	福清市财政局	669,645.43	经营性	非关联	否
2	福州市民用建筑统建办公室	27,036.20	经营性	非关联	否
3	福州市晋安区建设投资发展中心	21,300.00	经营性	非关联	否
4	福州市土地发展中心	21,085.11	经营性	非关联	否
5	连江县玉荷西路两侧片区棚户区改造项目指挥部	20,000.00	经营性	非关联	否
6	福州市土地发展中心	14,156.14	经营性	非关联	否
7	福州市公共资源交易服务中心	13,570.00	经营性	非关联	否
8	福州市教育局	10,504.63	经营性	非关联	否
9	福州市统建办公室	9,224.82	经营性	非关联	否
10	福州市财政局	8,316.63	经营性	非关联	否
	合计	814,838.95			

会计师事务所对应收政府类款项真实性的审计过程中，已执行相应的审计程序。

## 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2019年9月30日，发行人（含子公司）已发行尚有余额的债券融资情况如下：

单位：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	36,000.00	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	2016/9/2	30,000.00	30,000.00	5 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	296,000.00	5 年	5.08%
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	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%

13	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%
14	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	2019-4-03	23,000.00	23,000.00	270 天	3.18%
15	2019 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）	2019/05/08	30,000.00	30,000.00	5+5 年	4.70%
16	福州市建设发展集团有限公司 2019 年第一期非公开发行公司债券	2019/8/23	15,000.00	150,000.00	3+2	4.19%
17	福州市建设发展集团有限公司 2019 年第二期非公开发行公司债券	2019/10/18	10,000.00	100,000.00	3+2	4.00%
18	福州城市建设投资集团有限公司 2019 年度第四期超短期融资券	2019/05/22	45,000.00	45,000.00	270 天	3.09%
19	福州城市建设投资集团有限公司 2019 年度第五期超短期融资券	2019/06/27	170,000.00	170,000.00	270 天	3.08%
20	福州城市建设投资集团有限公司 2019 年度第六期超短期融资券	2019/07/10	50,000.00	50,000.00	270 天	3.20%
21	福州城市建设投资集团有限公司 2019 年度第一期一般中期票据	2019/8/21	80,000.00	80,000.00	5 年	3.92%
22	福州城市建设投资集团有限公司 2019 年度第二期一般中期票据	2019/9/21	50,000.00	50,000.00	5 年	3.90%
合计				1,838,000.00		

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%
合计	<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%
合计	<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》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有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，募集资金已使用5.129亿元。

### 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6亿元已全部使用。

### 4. “19福州城投01”募集资金使用情况

发行人于2019年5月8日发行“19福州债01”，募集资金3亿元。根据《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》披露，3亿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3亿元已全部使用。

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2018年末，发行人及下属子公司资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种情况：

单位：万元

借款主体	授信银行	有息债务余额	期限		增信	利率
			起息日	到期日		
城投本部	中信信托	40,000.00	2016/12/2	2026/12/2	信用	5.500%
城投本部	中信信托	60,000.00	2016/12/5	2026/12/2	信用	5.500%
城投本部	中信信托	41,700.00	2017/1/5	2026/12/2	信用	5.500%
城投本部	中信信托	100,000.00	2017/3/2	2022/3/1	信用	4.900%

城投本部	中信信托	26,500.00	2017/3/21	2026/12/2	信用	5.500%
城投本部	中信信托	31,800.00	2017/4/18	2026/12/2	信用	5.500%
城投本部	中粮信托	86,700.00	2018/1/22	2019/1/21	担保	0.0862%
城投本部	农行理财融资	113,300	2018/12/22	2019/12/11	担保	0.0862%
福州建发	国信证券	300,000	2016/5/23	2021/5/23	信用	4.45%
福州建发	国信证券	200,000	2018/7/27	2023/7/27	信用	5.59%
福州建发	国信证券	182,000	2018/8/22	2023/8/22	信用	5.59%
福州建发	国银租赁	65,833.33	2018/3/29	2024/3/29	信用	4.41%
城乡建设	中信建投	48,000	2018/3/29	2024/3/29	信用	5.48%
城乡建设	中信建投	48,000	2018/3/29	2024/3/29	信用	4.89%
合计		1,343,833.33				

除此之外，截至2018年末，发行人无其他已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券产品，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行的融资情况。

上述已发行的债券或者发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于公益性项目。

本期债券募投项目均已纳入财政部政府和社会资本合作中心PPP项目库和地方政府财政预算，符合政府性支出的相关规定，并依法取得有关合规性文件，不存在新增地方政府隐性债务的情况。

### 一、募集资金运用计划

本期债券拟募集资金4亿元，其中1.5亿元用于中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施PPP项目、0.5亿元用于福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程PPP项目、1亿元用于永泰县生态主题公园等一揽子民生工程PPP项目、1亿元用于衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程PPP项目。具体使用计划如下表：

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	募集资金投 入金额 (万元)	占投资总 额的比例	占募集资 金的比例
1	中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施 PPP 项目	141,189.71	15,000.00	10.62%	37.5%
2	福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目	62,825.58	5,000.00	7.96%	12.5%
3	永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目	58,737.635	10,000.00	17.04%	25%
4	衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程 PPP 项目	46,819.17	10,000.00	21.37%	25%
合计		<b>309,572.10</b>	<b>40,000.00</b>	-	<b>100%</b>

## 二、中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施 PPP 项目

### （一）社会资本方与项目建设主体

**1.实施机构：**根据2015年8月5日，福州经济技术开发区管理委员会常务会议纪要，确定由福州市琅岐经济区管委会作为项目实施机构，由福州市琅岐路桥建设有限公司（以下简称“琅岐路桥公司”）作为项目政府出资代表。

**2.社会资本方：**该项目社会资本方由福州市城乡建设发展有限公司（发行人全资子公司）、福建省榕圣市政工程股份有限公司、福州市规划设计研究院、福州市勘测院组成联合体共同担任。

**3.项目公司：**该项目建设主体为福州市琅岐建设发展有限公司（以下简称“项目公司”），由社会资本方和政府出资代表共同出资设立。其中，社会资本方福州市城乡建设发展有限公司（发行人全资子公司）、福建省榕圣市政工程股份有限公司（发行人控股孙公司，持股95.88%）、福州市规划设计研究院、福州市勘测院分别持有项目公司股份为88.35%、4.75%、1.42%、0.48%，政府出资代表琅岐路桥公司持有股份5%。

### （二）PPP项目审批及相关情况

**1.项目批复：**中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施PPP项目由中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施道路及园林绿化工程、中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施河道整治工程两个子项目组成。

中国（福建）自贸区福州片区琅岐区块基础设施道路及园林绿化工程建设内容为新建9条市政道路，全长10.28公里；总绿化面积33.46万平方米。项目总投资估算130,399.97万元，其中工程费用93,034.53万元，工程建设其他费用31,155.92万元，基本预备费6,209.52万元。相关审批如下：

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
--------------	------	---------	------

福州市经济技术开发区发展和改革局关于中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施道路及园林绿化工程可行性研究报告的批复	福州市经济技术开发区发展和改革局	榕发改【2016】72号	2016年9月28日
项目节能评估报告审查意见			
社会稳定风险评估报告审核意见			
福州市经济技术开发区环境保护局关于中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施道路及园林绿化工程环境影响报告表的批复	福州市经济技术开发区环境保护局	榕马开环评【2017】01号	2017年1月3日
建设项目选址意见书	福州市城乡规划局	建字第350105201500044号	2015年9月25日
建设项目用地预审意见书	福州市马尾区国土资源局	榕马国土资【2015】027号	2015年10月19日

### 中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施河道整治工程建设内容

为河道开挖、河岸堤防、景观绿化等。项目总投资估算10,789.74万元,其中工程建设费6,785.42万元,工程建设其它费3,490.52万元,基本预备费513.8万元。相关审批如下:

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
福州市经济技术开发区发展和改革局关于中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施河道整治工程可行性研究报告的批复	福州市经济技术开发区发展和改革局	榕发改【2016】86号	2016年11月2日
项目节能评估报告审查意见			
社会稳定风险评估报告审核意见			
福州市经济技术开发区环境保护局关于中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施项目河道整治工程环境影响报告表的批复	福州市经济技术开发区环境保护局	榕马开环评【2017】18号	2017年6月1日
建设项目选址意见书	福州市城乡规划局	建字第350105201500044号	2015年9月25日
建设项目用地预审意见书	福州市马尾区国土资源局	榕马国土资【2015】027号	2015年10月19日

### 2.项目入库情况及PPP模式批复

该项目已纳入财政部政府和社会资本合作中心PPP项目库,并于2016年6月17日在财政部政府和社会资本合作中心网站发布。采用PPP模式相关批复如下:

批复文件名称	批复部门	批准文号或证号	印发时间
关于同意中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施PPP项目资格预审文件、PPP项目实施方案的函	琅岐经济区管委会	-	2015年9月25日
物有所值评价报告	-	-	2015年10月
财政承受能力论证报告			2015年10月
福州市马尾财政局关于中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施PPP项目物有所值评价和财政承受能力论证意见的函	福州市马尾财政局	-	2015年10月25日

### 3.PPP合同内容

2016年8月16日，福州市琅岐经济区管理委员会与福州市琅岐建设发展有限公司签署《中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施PPP项目合同》，主要内容如下：

(1) 项目合作期限：本项目合作期包括建设期和运营维护期，建设周期(含项目前期勘察设计工作时间)约36个月、运营维护期7年。

(2) 付费类型：本项目采用政府直接购买服务方式付费，政府根据项目的可用性以及服务的质量进行付费。

(3) 付费机制：

①财务补贴：建设期每月财务补贴=当月累计乙方已发生的实际项目建设投资总额×五年期以上同期贷款基准月利率×110%；运营维护期每期应计算的财务补贴=[工程费用和工程建设其他费(不含管理费用)-已支付的可用性服务费(不含建设期财务补贴和合理回报)]×五年期以上同期贷款基准月利率×110%。

②运营维护期服务费

项目全部建设成本×(1+合理利润率)

付费数额= \_\_\_\_\_

$$2 \times \text{运营期} \\ + \text{运营绩效服务费} / 2 \times (1 + \text{合理利润率}) \times \text{绩效考核系数}$$

### ③调价机制

在项目运营维护期间，运营绩效服务费根据通货膨胀情况（福州市统计局公布的当期CPI数值）调整。以三（3）年为周期，进行定期调价。调价公式如下：

$$P_{3n} = P_0 \times (1 + \text{CPI}_{3n-3}) \times (1 + \text{CPI}_{3n-2}) \times (1 + \text{CPI}_{3n-1}) \times 10^{-6} \quad (n=1,2,3\dots)$$

$P_0$ 为中标人在投标文件中报出的运营绩效服务费；

$P_n$ 为第 $n+1$ 个财务年度起适用的运营绩效服务费（每三年调价一次）；

$\text{CPI}_{3n-1}$ 为第 $3n$ 个财务年度由福州市统计局公布的第 $3n-1$ 个财务年度福州市居民消费物价指数。甲方有权根据乙方的在运营期内的实际运营维护工作内容调整运营绩效服务费金额。

## 4.实施方案内容

本项目已出具中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施PPP项目审核通过的项目实施方案，实施方案主体内容与PPP合同一致。

## 5.项目合作期及投资情况

该项目合作期包括建设期和运营维护期，建设周期（含项目前期勘察设计工作时间）约3年、运营维护期7年。项目拟建设3年，开工时间为2017年3月，预计完工时间为2020年3月。截至2019年9月30日，项目累计已投资3.05亿元，完工进度为26%。

项目资金由资本金和融资资金组成，其中福州市城乡建设发展有限公司、福建省榕圣市政工程股份有限公司、福州市规划设计研究院、福州市勘测院、琅岐路桥公司分别承担资本金为3.75亿元、0.20亿元、0.06亿元、0.02亿元、

0.21亿元；分别承担融资金额为8.73亿元、0.47亿元、0.14亿元、0.05亿元、0.49亿元。项目资金来源情况如下：

合计	项目资本金	项目融资金额
14.12	4.24	9.88

项目资金到位情况如下：

合计	项目资本金	融资金额
3.62	1.3	2.32

发行人承担的本项目资本金及融资金额均按照发行人持股比例计算；在本项目中，发行人应承担的融资金额为  $9.88*92.9\% = 9.18$  亿元。

## 6.项目收益情况

根据PPP项目合同，本项目采用政府直接购买服务方式付费，政府根据项目的可用性以及服务的质量进行付费。本项目回报由财务补贴和运营维护期服务费两部分组成，具体标准详见“（3）付费机制”。根据上述标准测算及政府支付时间安排，本期债券存续期及项目运营期内发行人投资该项目的现金流回流情况如下：

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1.财务补贴	5,181.91	4,941.64	4,201.37	3,461.09	2,720.82	1,980.05	1,240.27	23,727.15
2.运营维护期服务费	22,283.56	22,283.56	22,283.56	22,283.56	22,283.56	22,283.56	22,283.56	155,984.89
2.1 可用性服务费	21,783.56	21,783.56	21,783.56	21,783.56	21,783.56	21,783.56	21,783.56	152,484.89
2.2 运营绩效服务费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	3,500.00
3.收入合计	27,465.47	27,225.20	26,484.93	25,744.65	25,004.38	24,263.61	23,523.83	179,712.04
4.经营成本	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	3,500.00
5.税金及附加	677.71	677.71	677.71	677.71	677.71	677.71	677.71	4,743.97
6.净收益	26,287.75	26,047.48	25,307.21	24,566.93	23,826.66	23,085.89	22,346.11	171,468.06

## 7.项目建设的必要性

1. 本项目的建设将改善琅岐岛内路网结构，完善琅岐区块基础设施建设，推动琅岐国际生态旅游岛开发，进而促进琅岐自贸区开发建设。评估认为，项目建设是必要的。

2. 琅岐岛西片经规划后，项目区原有排涝体系已不能满足发展需要，本项目通过河道整治工程的建设，提高片区排涝标准，同时改善周边自然环境及水生态环境，进而促进琅岐自贸区开发建设。评估认为，项目建设是必要的。

### 三、福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目

#### （一）社会资本方与项目建设主体

**1.实施机构:**根据2017年10月10日宁德市蕉城区人民政府出具的《授权书》，确定由宁德市蕉城区交通运输局作为项目实施机构，代表政府签订PPP项目合同。根据2017年10月10日，宁德市蕉城区人民政府出具的《授权书》，确定由宁德市蕉城宏鑫交通工程投资有限公司作为项目的政府出资人代表，与中标社会投资人签订项目合作协议。

**2.社会资本方:**该项目社会资本方由福州城市建设投资集团有限公司、福建省二建建设集团有限公司、中船第九设计研究院工程有限公司、福建省禹川工程管理有限公司组成联合体共同担任。

**3.项目公司:**该项目建设主体为宁德漳湾片道路建设投资有限公司（以下简称“项目公司”），由社会资本方和政府出资代表共同出资设立。其中，社会资本方福州城市建设投资集团有限公司、福建省二建建设集团有限公司、中船第九设计研究院工程有限公司、福建省禹川工程管理有限公司分别持有项目公司股份为94.70%、0.10%、0.10%、0.10%，政府出资代表宁德市蕉城宏鑫交通工程投资有限公司持有股份5%。

#### （二）PPP项目审批及相关情况

**1.项目批复:**福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程项目由宁德市主城区漳湾片区增坂路和隆兴路（东侨路至金湾路段）工程、宁德市主城区漳湾片区东侨路（疏港路至天德路段）道路工程、宁德市主城区漳湾片区金湾路（郑

岐路至斗门路段)道路工程、宁德市主城区漳湾临港片区西陂塘片增坂溪河道整治工程等四个子项目组成。

宁德市主城区漳湾片区增坂路和隆兴路(东侨路至金湾路段)工程建设内容为道路工程全长1.391公里。项目总投资估算8,058.66万元。相关审批如下:

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
宁德市蕉城区发展和改革局关于宁德市主城区漳湾片区增坂路和隆兴路(东侨路至金湾路段)工程可行性研究报告的重新批复	宁德市蕉城区发展和改革局	宁区发改投【2017】90号	2017年11月7日
社会稳定风险评估报告审核意见			
固定资产投资项目节能登记表			
建设项目环境影响登记表	宁德市蕉城区环境保护局	备案号 201835090200000115	2018年11月20日
宁德市城乡规划局关于东侨路、金湾路、增坂路和隆兴路道路工程建设项目建设项目规划选址意见的函	宁德市城乡规划局	宁规函【2017】460号	2017年8月14日
建设项目用地预审意见书	宁德市国土资源局蕉城分局	宁国土资蕉【2017】预039号	2017年9月28日

宁德市主城区漳湾片区东侨路(疏港路至天德路段)道路工程建设内容为道路工程、给排水工程、电器工程、交通工程、绿化工程等。项目总投资估算17,570.37万元。相关审批如下:

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
宁德市蕉城区发展和改革局关于宁德市主城区漳湾片区东侨路(疏港路至天德路段)道路工程可行性研究报告的重新批复	宁德市蕉城区发展和改革局	宁区发改投【2017】89号	2017年11月7日
社会稳定风险评估报告审核意见			
固定资产投资项目节能登记表			

区级环境保护行政主管部门 审批意见	宁德市蕉城区环境保护局	宁区环监【2019】表3号	2019年1月7日
宁德市城乡规划局关于东侨路、金湾路、增坂路和隆兴路道路工程建设项目规划选址意见的函	宁德市城乡规划局	宁规函【2017】460号	2017年8月14日
建设项目用地预审意见书	宁德市国土资源局蕉城分局	宁国资蕉【2017】预040号	2017年9月28日

宁德市主城区漳湾片区金湾路（郑岐路至斗门路段）道路工程建设内容为道路工程、给排水工程、电器工程、交通工程、绿化工程等，项目总长2.305公里。项目总投资估算29,554.93万元。相关审批如下：

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
宁德市蕉城区发展和改革局关于宁德市主城区漳湾片区金湾路（郑岐路至斗门路段）道路工程可行性研究报告的重新批复	宁德市蕉城区发展和改革局	宁区发改投【2017】91号	2017年11月7日
社会稳定风险评估报告审核意见			
固定资产投资项目节能登记表			
区级环境保护行政主管部门审批意见	宁德市蕉城区环境保护局	宁区环监【2019】表2号	2019年1月7日
宁德市城乡规划局关于东侨路、金湾路、增坂路和隆兴路道路工程建设项目规划选址意见的函	宁德市城乡规划局	宁规函【2017】460号	2017年8月14日
建设项目用地预审意见书	宁德市国土资源局蕉城分局	宁国资蕉【2017】预041号	2017年9月28日

宁德市主城区漳湾临港片区西陂塘片增坂溪河道整治工程建设内容为新建防洪堤3462米。项目总投资估算7,641.62万元。相关审批如下：

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
宁德市蕉城区发展和改革局关于宁德市主城区漳湾临港片区西陂塘片增坂溪河道整治工程可行性研究报告的批复	宁德市蕉城区发展和改革局	宁区发改投【2017】83号	2017年11月6日

社会稳定风险评估报告 审核意见			
固定资产投资项目节能 登记表			
区级环境保护行政部门 审批意见	宁德市蕉城区环境保护 局	宁区环监【2019】表 4号	2019年1月7日
建设项目用地预审意见 书	宁德市国土资源局蕉城 分局	宁国土资蕉【2017】 预047号	2017年11月6日

## 2.项目入库情况及PPP模式批复

该项目已纳入财政部政府和社会资本合作中心PPP项目库，并于2018年1月26日在财政部政府和社会资本合作中心网站发布。采用PPP模式相关批复如下：

批复文件名称	批复部门	批准文号或证号	印发时间
会议纪要（原则同意《蕉城区漳湾片区道路工程PPP项目实施方案》）	中共宁德市蕉城区第四届委员会	【2017】44号	2017年11月21日
物有所值评价报告	-	-	2017年11月
财政承受能力论证报告	-	-	2017年11月
宁德市蕉城区财政局关于《蕉城区漳湾片区道路工程PPP项目物有所值评价报告》的结论	宁德市蕉城区财政局	宁区财建【2017】52号	2017年11月30日
宁德市蕉城区财政局关于《蕉城区漳湾片区道路工程PPP项目财政承受能力论证报告》的批复	宁德市蕉城区财政局	宁区财建【2017】53号	2017年11月30日

## 3.PPP合同内容

2018年8月7日，宁德市蕉城区交通运输局与宁德漳湾片道路建设投资有限公司签署《福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程PPP项目合同》，主要内容如下：

（1）项目合作期限：本项目合作期为11.5年，其中建设期1.5年，运营期10年。

(2) 付费类型：项目采用“政府付费”的方式，其操作模式为“可用性付费+绩效付费”。可用性服务费为政府向项目公司支付设施可用性(符合完/竣工验收标准的公共产品)费用，绩效服务费为维持产出产品所需的运营维护服务(符合绩效要求的公共服务)费用。除另有说明外，政府方不参与项目公司分红。

(3) 回报机制：

①可用性付费：本项目的可用性服务，即为建设符合相关竣工验收标准的宁德市蕉城区漳湾片区道路工程及其附属设施。可用性服务费支付范围为项目建设成本的70%、项目资本金投资回报的70%及融资利息的70%。(1)项目建设成本的70%：按审计机构审定后建设成本(即为审计机构审定的建筑安装工程费、设备购置费、工程建设其他费用、建设期项目资本金投资回报及建设期融资利息总和)的70%以等额本息方式支付，在建设期内不支付，且不计复利，从进入运营期之日起第12个月末开始按10年支付(若有子项目提前进入运营的，则建设成本支付开始时间以全部子项目进入运营期的第一年末开始按10年支付)，每12个月支付一次。(2)项目资本金投资回报的70%：从进入运营期之日起第12个月末开始以等额本息方式计算后按70%分配，每12个月支付一次。(3)融资利息的70%：从进入运营期之日起第12个月末开始以等额本息方式计算后按70%分配，每12个月支付一次。

②绩效付费：绩效付费支付范围为项目建设成本30%、项目资本金投资回报的30%、融资利息的30%及运营成本。(1)项目建设成本的30%。按审计机构审定后建设成本的30%以等额本息方式分配，从进入运营期之日起第12个月末开始按10年支付，每年根据当年绩效考核结果得分对应的支付比例支付，每12个月支付一次。(2)项目资本金投资回报的30%：从进入运营期之日起第12个月末开始以等额本息方式计算后按30%分配，根据当年绩效考核结果得分对

应的支付比例支付，每12个月支付一次。(3)融资利息的30%：从进入运营期之日起第12个月末开始以等额本息方式计算后按30%分配，根据当年绩效考核结果得分对应的支付比例支付，每12个月支付一次。(4)运营成本：从进入运营期之日起第12个月末开始按10年支付，每年根据当年绩效考核结果得分对应的支付比例支付，每12个月支付一次（若子项目提前进入运营的，则当年运营成本以子项目日常养护管理服务费按实支付，暂不纳入绩效考核范围）。

### ③政府付费方案

政府付费采用等额本息的支付方案，即每年支付同等数额的款项（包括建设成本、运营期融资利息、运营期资本金投资回报）。计算公式如下：

#### 1、政府付费公式（不含税）

$$\text{第 } n \text{ 年可用性付费 } (F_n) = \left( \frac{(P_1 - 50 \text{ 万元}) \times i_1 \times (1+i_1)^{10}}{(1+i_1)^{10} - 1} + \frac{P_2 \times i_2 \times (1+i_2)^{n_2}}{(1+i_2)^{n_2} - 1} \right) \times 70\%$$

$$\text{第 } n \text{ 年绩效服务费 } (W_n) = \left[ \left( \frac{(P_1 - 50 \text{ 万元}) \times i_1 \times (1+i_1)^{10}}{(1+i_1)^{10} - 1} + \frac{P_2 \times i_2 \times (1+i_2)^{n_2}}{(1+i_2)^{n_2} - 1} \right) \times 30\% + N \right] \times M$$

其中：

$F_n$  为第  $n$  年可用性付费额， $n=1, 2, 3, \dots, 10$ ；

$W_n$  为第  $n$  年绩效服务费额， $n=1, 2, 3, \dots, 10$ ；

$P_1$  为项目资本金；

$P_2$  为融资资金，其值为经审计机构审定的建设成本扣除  $P_1$ 、已支付融资本金（若遇中国人民银行调整贷款基准利率，则扣除已支付融资本金）后剩余部分资金；

$i_1$  为项目资本金投资回报率；

$i_2$  为当年政府给予项目公司用于融资贷款的利率（若遇中国人民银行调整贷款基准利率，则融资贷款利率相应调整）；

$n_2$  为剩余还款年数；

$N$  为年运营成本；

$M$  为绩效考核支付系数。

#### 2、政府付费调整公式（若有计税）

若在政府付费过程中，项目公司如需缴纳增值税或其他税收，政府方可按实际缴纳的税额(不含企业所得税)另行补贴，其政府付费支付公式为：

$$C_{\text{含税}} = C_{\text{不含税}} + (C_{\text{不含税}} * k - V_{\text{抵扣}}) + D$$

其中：

$C_{\text{含税}}$ 为当年计税调整后的政府付费支付数额；

$C_{\text{不含税}}$ 为当年不计取增值税的原政府付费支付数额；

$k$ 为税务部门确定的增值税率；

$V_{\text{抵扣}}$ 为政府付费当年可抵扣的增值税进项税额；

$D$ 为项目公司在政府付费过程中实际缴纳的其他税费

#### 4.实施方案内容

本项目已出具宁德市蕉城区漳湾片区PPP项目实施方案，实施方案主体内容与PPP合同一致。

#### 5.项目合作期及投资情况

该项目合作期为11.5年，其中建设期1.5年、运营维护期10年。项目拟建设1.5年，开工时间为2019年1月，预计完工时间为2020年7月。截至2019年9月30日，项目累计已投资1.60亿元，完工进度为25.48%。

项目资金由资本金和融资资金组成，其中福州城市建设投资集团有限公司、福建省二建建设集团有限公司、中船第九设计研究院工程有限公司、福建省禹川工程管理有限公司、宁德市蕉城宏鑫交通工程投资有限公司分别承担资本金为17,800万元、188万元、188万元、188万元、940万元；分别承担融资金额为41,668万元、44万元、44万元、44万元、2,200万元。项目资金来源情况如下：

合计	项目资本金	项目融资金额
6.28	1.88	4.40

项目资金到位情况如下：

合计	项目资本金	融资金额

1.6	1.6	0
-----	-----	---

发行人承担的本项目资本金及融资金额均按照发行人持股比例计算；在本项目中，发行人应承担的融资金额为  $4.40 * 94.80\% = 4.17$  亿元。

## 6.项目收益情况

根据PPP项目合同，本项目采用“政府付费”的方式。本项目回报由可用性服务费和绩效服务费两部分组成，具体标准详见“（3）付费机制”。根据上述标准测算及政府支付时间安排，本期债券存续期及项目运营期内发行人投资该项目的现金流回流情况如下：

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1.可用性服务费	5,987.65	5,987.65	5,987.65	5,987.65	5,987.65
2.绩效服务费	2,768.99	2,772.04	2,775.23	2,778.57	2,782.05
3.收入合计	8,756.64	8,759.69	8,762.88	8,766.22	8,769.70
4.经营成本	202.86	205.91	209.10	212.44	215.92
5.税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.净收益	8,553.78	8,553.78	8,553.78	8,553.78	8,553.78
项目	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1.可用性服务费	5,987.65	5,987.65	5,987.65	5,987.65	5,987.65
2.绩效服务费	2,785.70	2,930.95	2,790.92	2,795.07	2,799.42
3.收入合计	8,773.35	8,918.59	8,778.57	8,782.72	8,787.06
4.经营成本	219.57	364.81	224.79	228.94	233.28
5.税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.净收益	8,553.78	8,553.78	8,553.78	8,553.78	8,553.78

注：若在政府付费过程中，项目公司如需缴纳增值税或其他税收，政府方可按实际缴纳的税额另行补贴，因此税金及附加不计入成本。

## 7.项目建设的必要性

（1）宁德市主城区漳湾片区东侨路（疏港路至天德路段）道路工程

①是配合城市总体发展布局的需要：“十三五”期间是宁德深入实施环三都澳区域发展规划，加快建设“六新大宁德”，全面建成小康社会的战略机遇期，应着力调结构、转方式、促创新，推动全市经济社会发展迈出更大步伐。《宁德市国民经济和社会发展十三五规划》中指出，要全面落实中心城市总体规

划，按照“临海、环海、跨海”三步走战略，推进中心城市向临海布局、环湾发展，加快构建主城区、白马城区、海西工业园区、三都岛群区等“一城四区”空间结构。优化中心城市布局结构，加快要素资源集聚，推动蕉城区、东侨经济技术开发区和三都澳融合发展，规划建设滨海新城。逐步推动“三规合一”、“多规合一”试点，全面提高国土开发和陆海统筹管理水平。全面开展宁德城市设计，完善建筑方针，留住城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格。适时调整行政区划，拓展中心城市发展空间，加快形成宜居宜业的生态海湾新城市。中心城区骨架路网适应统筹环三都澳地区的需要，促进环湾“一体化”发展，与中心城区用地规划呈现“一城四区”的组团用地结构相对应，中心城区的主要干道系统串接起“一城四区”，满足中心城区组团式空间结构对交通系统的发展要求，同时与福安、霞浦快速通道联系，中心城区路网布局形成“两湾两射多接线”的区域性骨架结构。两湾：内湾快速通道（环三快速通道）、外湾快速通道；两射：湾滨大道—东快路、省道 302—下百石纵一路；多接线：疏港公路、闽东路、溪尾纵一路、溪南高速连接线。内湾快速通道（环三大通道）由三都澳大道（原连城路）、疏港路、下百石横一路、湾坞横五路、溪南高速连接线北段、G228 等道路组成，形成一条贯通宁德市主城区东部、白马城区南部工业区、海西宁德工业区、沙江镇、霞浦城区南部的快速通道，远期规划建设穿东吾洋通道接东冲半岛，与规划联七线国省道干线相联系。外湾快速通道由蕉城快速通道、G237、G228、301 省道组成，形成一条贯通宁德市主城区西部、白马城区北部生活区、霞浦城区北部的快速通道，规划以客流为主，服务于环湾生活区。

②是实现东侨路南北贯通，完善城市路网结构的需要：根据宁德市城市综合交通规划，道路网主骨架在既有干路系统基础上，强化“老城区—滨海组团”、“老城区—铁基湾组团”、“漳湾组团—滨海组团—铁基湾组团”骨架通道

规划，加强骨架性通道建设。根据各组团用地布局形成相应的方格网或自由式的道路网布局，并以组团联系通道沟通与融入到各组团道路网中。主城区范围总体形成“八纵九横”的骨架性路网（由主干路和快速路构成），主要服务各组团间中长距离交通，兼有对外交通功能。“八纵”：蕉城快速通道、长溪路（原国道 104）—蕉城路—铁基湾大道、宁川路—感德路、福宁路、东侨路、三都澳大道（原连城路）、海漳路（原南天路）、滨海大道；“九横”：港湾大道（原漳湾大道）、疏港路、金湾路、天德路、金漳路、天山路、闽东路、学院路、万安路—飞洞天路。其中第 5 条纵线东侨路—金马路：定位为交通性主干路，主要承担七都、八都产业园至东兰、金塔组团的交通联系，分流福宁大道—福宁路的交通压力。本项目西靠沈海高速、东临衢宁铁路，在整个带状地块内，东侨路是唯一一条南北向沟通的主干路，作为东侨路的连接段落，本项目对于东侨路骨架功能的发挥和带动作用意义重大。

③是带动沿线乡村开发，促进城乡一体化建设的需要：现代快速交通设施的建设改变了传统的时空概念，城镇与乡村的距离被大大缩短，实现城乡一体化的技术条件已经具备。提供便利快捷的交通运输使得广大的乡村居民能够享受到城市基础设施、公共服务设施等各方位的服务。因此从城乡一体化发展的角度，宁德必须走城乡交通一体化的道路。本项目沿线为城市郊区地带，现状用地以村庄居住、农田、鱼塘为主，尚未进行开发利用。沿线 1 个自然村，现状仅有一条 4.5米水泥路与外界沟通，出行交通十分不便，基础设施和公共服务设施落后，严重制约区域经济发展和城乡建设。本项目的建设，是沿线区域提升改造、带动地块发展促进城乡一体化建设的需要。

④是宁德北部区域通过火车站快速出行的需要：目前宁德市对外沟通，除了公路交通之外，还可以通过宁德火车站选择高铁出行。但是目前宁德市

北部城区与火车站沟通均需长距离绕行蕉城北路、福宁北路，给北部城区选择高铁出行的交通带来极大不便。东侨路南侧终点路段与宁德火车站站前金马路顺接，项目建成后，宁德市北部各组团均可通过东侨路与火车站快速、便捷的沟通。将极大方便宁德北部城区居民出行，带动区域经济发展。

## （2）宁德市主城区漳湾临港片区西陂塘片增坂溪河道整治工程

### ①自然灾害影响的要求

宁德市的气候属亚热带季风湿润气候，雨量充沛。城区处于海岸暴雨中心。汛期在4~9月，暴雨多集中在8~9月，其次是6月。7~9月受台风及部分雷阵雨的影响，按过程雨量25mm以上的台风降雨或出现大风，作为影响台风的标准统计，年平均影响台风达到3.2次。台风过后，均易产生暴雨，造成洪涝灾害。临港工业区内溪流河道坡陡，河道短，河宽在2~10m之间，汇流时间短，洪水陡涨陡落，属典型山区性小溪河流。西陂塘片区地势平坦，地势低，高程一般在-1~6m，外海达到高潮时，出口处受潮水顶托影响涝水排泄。因此，极易造成工业区洪灾。

### ②防洪排涝标准的需要

临海工业区地处低洼，现有的防洪标准低。提高其防洪排涝标准的任务迫在眉睫。

### ③用地功能转型的要求

工业区内以工业为主的综合用地的用地功能从原来的农业用地转成工业、城市建设用地，对区内防洪排涝产生了很大影响。宁德市临港工业区随着工业和城市的不断发展，其地位越来越重要。园区为重要工业企业和城市建筑物，重要设备和房屋一旦受淹将损失巨大，由于工业开发区内用地功能从原来的农业用地转成建设用地，用地功能发生转变，根据规划布置，重新对增坂溪进行河道建设，提出合理可行的建设方案是十分必要的。

#### ④生态环境建设的需要

城镇化和开发区的建设，对水环境和水生态提出了更高的要求。本项目通过河道整治工程，设置生态护岸等与水环境、水景观相配合，突出人水和谐，构建优美的水景观，有助于提高整个区域的档次和品味。依据岸边现状，规划发展，将护岸设计成商业观光型、休闲娱乐型、自然保护型和生态型四种形式。贯彻“以人为本”宗旨，创造生态文明，以生态治河理念贯彻科学治水思路，促进区域水安全和水环境的改善，促进当地经济建设和和谐社会建设。

综上所述，该工程建设是十分必要的。

### （3）宁德市主城区漳湾片区增坂路和隆兴路（东侨路至金湾路段）工程

#### ①是配合城市总体发展布局的需要

《宁德市国民经济和社会发展十二五规划》中指出，要加快构筑“一环四轴三区”开发格局，统筹规划城市发展空间布局和各项建设，合理引导要素集聚，适时调整行政区划，拓展中心城市发展空间，优化中心城市布局结构，加快蕉城区、东侨新区和三都澳的有机整合，着力培育溪南、漳湾、赛江等重点产业集聚区，以“港业城”互动的组合城市发展模式，加快推动中心城市东扩面海、北展南移，逐步形成“一市多区多组团”的绿色宜居海湾新城。同时加大旧城改造力度，稳步推进“城中村”、棚户区和城乡结合部改造，强化新旧城区、功能组团及区块之间的衔接对接和协调融合。本项目的建设将在宁德北金涵组团和宁德东东侨新区东兰组团之间新增快捷通道，将加强宁德市蕉城区与东侨新区，向东乃至整个三都澳的区域联系，促进中心城市东扩面海、北展南移发展，增强中心城市综合承载力和服务功能，满足区域社会经济发展需求。根据《宁德市主城区近期建设规划(2011-2015)》，在近期将以“东扩面海、北展南移”的城市发展方向引导城市空间格局的形

成。城市发展、交通先行，东井路作为“北展”战略中各组团间的重要市政建设基础工程对区域发展布局十分重要。

## ②构建城市骨架路网体系，促进经济发展

宁德要发挥区位、港口、旅游、生态资源等优势，主动融入大局，积极先行先试，立足“海峡西岸经济区东北翼滨海旅游工业城市”，把宁德建成特色突出、工贸发达、生态休闲、文明和谐的新增长区域；要着力建成东南沿海重要的临港先进制造业基地、建成承接浙南与台湾产业转移的重要基地、建成生态优美的宜居创业滨海旅游城市。本项目的建设，将改善区域路网结构，改善投资交通环境，有利于充分发挥城市主干路带动区域经济、拓展港口腹地、支撑产业发展和集聚资源要素的作用。对宁德市及漳湾镇的社会经济发展带来很好的契机，有利于该地区自然资源的开发利用，促进中心城市建設，从而促进当地经济的发展。

## （4）宁德市主城区漳湾片区金湾路（郑岐路至斗门路段）道路工程

### ①贯彻落实海峡西岸发展战略政策，配合城市发展布局的需要

“十三五”期间是宁德深入实施环三都澳区域发展规划，加快建设“六新大宁德”，全面建成小康社会的战略机遇期，应着力调结构、转方式、促创新，推动全市经济社会发展迈出更大步伐。《宁德市国民经济和社会发展十三五规划》中指出，要全面落实中心城市总体规划，按照“临海、环海、跨海”三步走战略，推进中心城市向临海布局、环湾发展，加快构建主城区、白马城区、海西工业园区、三都岛群区等“一城四区”空间结构。优化中心城市布局结构，加快要素资源集聚，推动蕉城区、东侨经济技术开发区和三都澳融合发展，规划建设滨海新城。逐步推动“三规合一”、“多规合一”试点，全面提高国土开发和陆海统筹管理水平。全面开展宁德城市设计，完善建筑方针，留住城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格。适时调整行

政区划，拓展中心城市发展空间，加快形成宜居宜业的生态海湾新城市。中心城区骨架路网适应统筹环三都澳地区的需要，促进环湾“一体化”发展，与中心城区用地规划呈现“一城四区”的组团用地结构相对应，中心城区的主要干道系统串接起“一城四区”，满足中心城区组团式空间结构对交通系统的发展要求，同时与福安、霞浦快速通道联系，中心城区路网布局形成“两湾两射多接线”的区域性骨架结构。

### ②本项目是带动沿线乡村开发，促进城乡一体化建设的需要

现代快速交通设施的建设改变了传统的时空概念，城镇与乡村的距离被大大缩短，实现城乡一体化的技术条件已经具备。提供便利快捷的交通运输使得广大的乡村居民能够享受到城市基础设施、公共服务设施等全方位的服务。因此从城乡一体化发展的角度，宁德必须走城乡交通一体化的道路。本项目沿线为城市郊区地带，现状用地以村庄居住、农田、鱼塘为主，尚未进行开发利用。沿线1个自然村，现状仅有一条4.5米水泥路与外界沟通，出行交通十分不便，基础设施和公共服务设施落后，严重制约区域经济发展和城乡建设。本项目的建设，是沿线区域提升改造、带动地块发展促进城乡一体化建设的需要。

### ③本项目的建设是实现金湾路东西贯通，完善城市路网结构的需要

根据宁德市城市综合交通规划，道路网主骨架在既有干路系统基础上，强化“老城区—滨海组团”、“老城区—铁基湾组团”、“漳湾组团—滨海组团—铁基湾组团”骨架通道规划，加强骨架性通道建设。根据各组团用地布局形成相应的方格网或自由式的道路网布局，并以组团联系通道沟通与融入到各组团道路网中。主城区范围总体形成“八纵九横”的骨架性路网（由主干路和快速路构成），主要服务各组团间中长距离交通，兼有对外交通功能。“八纵”：蕉城快速通道、长溪路（原国道104）—蕉城路—铁基湾大道、

宁川路—感德路、福宁路、东井路、三都澳大道（原连城路）、海漳路（原南天路）、滨海大道；“九横”：港湾大道（原漳湾大道）、疏港路、金湾路、天德路、金漳路、天山路、闽东路、学院路、万安路—飞洞天路。其中第三条横线漳湾路：定位为交通性主干路，主要承担七都、八都产业园至东兰、金塔组团的交通联系，分流福宁大道—福宁路的交通压力。本项目西靠沈海高速、东临福宁、温福铁路，在整个带状地块内，金湾路作为一条东西向沟通的主干路，作为金湾路的连接段落，本项目对于金湾路骨架功能的发挥和带动作用意义重大。

④满足交通发展，有利于促进宁德市主城区漳湾片区的经济发展

本项目所经过的漳湾片区功能定位为：依托漳湾镇区及增坂村，以新能源、不锈钢等下游配套产业及物流为主导，发展配套服务的产业片区及生活配套区，本项目的建设，与已建金湾路对接，将极大改善漳湾片区对外交通薄弱的现状，加强漳湾工业区与金涵组团之间的联系。

⑤本项目的建设是完善基础设施，加快沿线地块开发的需要。

本项目所经过的漳湾片区主要是生成设施及仓储板块。现阶段漳湾片区已处于初步开发的阶段。交通畅通是片区开发的先决条件。本项目的建设，将大大提高所在区域的交通基础设施水平，为片区的开发提供良好的交通条件，促进片区开发的进度，加快沿线地块的开发。

综上所述，本项目宁德市主城区漳湾片区金湾路（郑岐路至斗门路段）道路工程的建设是十分必要的。

#### 四、永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目

##### （一）社会资本方与项目建设主体

**1.实施机构:**根据2017年5月18日永泰县人民政府专题会议纪要(【2017】107号),确定由永泰县住建局作为项目实施机构,由永泰县城投实业集团有限公司(以下简称“永泰城投”)作为项目政府出资代表。

**2.社会资本方:**该项目社会资本方由福州市城乡建设发展有限公司(发行人全资子公司)、福建省榕圣市政工程股份有限公司(发行人控股孙公司)、福州市规划设计研究院、福州市勘测院组成联合体共同担任。

**3.项目公司:**该项目建设主体为福州永泰生态主题公园建设投资有限公司(以下简称“项目公司”),由社会资本方和政府出资代表共同出资设立。其中,社会资本方由福州市城乡建设发展有限公司(发行人全资子公司,原福州市城乡建设发展总公司)、福州市城投建筑有限公司(发行人全资孙公司、原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(发行人控股孙公司,持股95.88%)、福州市规划设计研究院、福州市勘测院分别持有项目公司股份为51.00%、19.99%、19.00%、0.005%、0.005%,政府出资代表永泰县城投实业集团有限公司持有股份10%。

## (二) PPP项目审批及相关情况

**1.项目批复:**永泰县生态主题公园等一揽子民生工程PPP项目由小汤山生态主题公园(塔山至小汤山)林荫休闲步道项目、永泰县进出城关通道节点改造提升项目、南湖路立体智能停车场项目、南城区便民综合市场项目等四个子项目组成。

小汤山生态主题公园(塔山至小汤山)林荫休闲步道项目总用地196797平方米,全线长4.5公里,外侧铺设木栈道,内侧铺设生态透水步道,配套建设观景平台、高价人行天桥、休闲长廊等。项目总投资17,835.6万元,资金来源按PPP模式筹集解决。相关审批如下:

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
关于小汤山生态主题公园（塔山至小汤山）林荫休闲步道项目可行性研究报告的复函	永泰县发展和改革局	樟发改审批【2017】90号	2017年8月9日
节能评估审查			
社会稳定风险评估			
关于永泰县小汤山生态主题公园（塔山至小汤山）林荫休闲步道工程环境影响报告表的批复	永泰县环境保护局	樟环保审【2018】3号	2018年2月9日
建设项目选址意见书	永泰县住房和城乡建设局	樟城选字第350125201700018号	2017年7月31日
建设用地预审意见书	永泰县国土资源局	樟国土资规【2017】23号	2017年8月3日

永泰县进出城关通道节点改造提升项目建设内容全长约24.4公里，改造提升内容包括道路改善、缆线规整、重新设置道路标识、沿线立面改造、景观绿化、违建临搭拆除、环境卫生整治等。项目总投资6,149.74万元，资金来源按PPP模式筹集解决。相关审批如下：

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
关于永泰县进出城关通道节点改造提升项目可行性研究报告的复函	永泰县发展和改革局	樟发改审批【2017】91号	2017年8月9日
节能评估审查			
社会稳定风险评估			
建设项目环境影响登记表	永泰县环境保护局	备案号：201835012500000014	2018年5月17日
建设项目选址意见书	永泰县住房和城乡建设局	樟城选字第350125201700019号	2017年7月31日
建设用地预审意见书	永泰县国土资源局	樟国土资规【2017】20号	2017年8月3日

南湖路立体智能停车场项目建设内容为建设十层高的立体智能停车场一座，总用地1175平方米，建筑面积2940平方米，设置停车位112个，配套建设城区公共厕所10座。项目总投2,654.485万元，资金来源按PPP模式筹集解决。相关审批如下：

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
关于南湖路立体智能停车场项目可行性研究报告的复函	永泰县发展和改革局	樟发改审批【2017】92号	2017年8月10日
节能评估审查			
社会稳定风险评估			
建设项目环境影响登记表	永泰县环境保护局	备案号:201835012500000015	2018年5月17日
建设项目选址意见书	永泰县住房和城乡建设局	樟城选字第350125201700016号	2017年7月28日
建设用地预审意见书	永泰县国土资源局	樟国土资规【2017】22号	2017年8月3日

南城区便民综合市场项目总用地19881平方米，总建筑面积90200平方米，建设内容包括便民综合市场一座、安置房2座。项目总投资32,097.81万元。相关审批如下：

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
关于南城区便民综合市场项目可行性研究报告的复函	永泰县发展和改革局	樟发改审批【2017】93号	2017年8月10日
节能评估审查			
社会稳定风险评估			
建设项目环境影响登记表	永泰县环境保护局	备案号:201835012500000010	2018年5月7日
建设项目选址意见书	永泰县住房和城乡建设局	樟城选字第350125201700017号	2017年7月28日
建设用地预审意见书	永泰县国土资源局	樟国土资规【2017】21号	2017年8月3日

## 2.项目入库情况及PPP模式批复

该项目已纳入财政部政府和社会资本合作中心PPP项目库，并于2017年9月29日在财政部政府和社会资本合作中心网站发布。采用PPP模式相关批复如下：

批复文件名称	批复部门	批准文号或证号	印发时间
常务会议纪要（原则同意小汤山生态主题公园等一揽子民生工程PPP项目实施方案）	永泰县人民政府	【2017】10号	2017年8月10日

物有所值评价报告	-	-	2017年8月
财政承受能力论证报告	-	-	2017年8月
关于永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目物有所值评价及财政承受能力论证验证意见的函	永泰县财政局	樟财【2017】148号	2017年8月4日

### 3.PPP合同内容

2017年12月25日，永泰县住房和城乡建设局与福州永泰生态主题公园建设投资有限公司签署《永泰县生态主题公园等一揽子民生工程PPP项目合同》，主要内容如下：

(1) 项目合作期限：本项目的合作期包含建设期与运营期，按各子项建设期及运营期的不同分别设定，项目整体合作期为25 年；其中子项目一：永泰县小汤山生态主题公园(塔山至小汤山)林荫休闲步道工程合作期为15.5 年，建设期为0.5 年，运营期为15 年；子项目二：永泰县进出城关通道节点改造提升项目合作期为16 年，建设期为1 年，运营期为15 年；子项目三：永泰县南城区便民综合市场合作期为17 年，建设期为2 年，运营期为15年。子项目四：永泰县南湖路立体智能停车场项目合作期为25 年，建设期为1 年，运营期为24 年。

(2) 付费类型：本项目为经营性项目和准经营性项目捆绑实施，对经营性项目采用“使用者付费”形式，对准经营项目采用“可行性缺口补助”的形式。其中：可行性缺口补助=建设期利息+核减使用者付费收入后的可用性服务费+绩效服务费

(3) 付费机制：使用者付费包括项目公司在运营期内通过运营永泰县南湖路立体智能停车场项目,获得停车场经营收入、公厕广告收入弥补永泰县南湖路立体智能停车场项目的建设成本、经营成本和投资收益；永泰县南城区

便民综合市场范围内停车场、经营农贸市场、安置房商业配套以及提供物业服务产生的由使用者付费所取得的项目公司收入。子项目三设置保底运营收入，由投标人通过竞争确定。保底运营收入金额在永泰县南城区便民综合市场的可用性服务费中予以相应核减。

可行性缺口补助包括建设期利息、核减使用者付费收入后的可用性服务费、绩效服务费等。

#### 4.实施方案内容

本项目已出具永泰县生态主题公园等一揽子民生工程PPP项目审核通过的项目实施方案，实施方案主体内容与PPP合同一致。

#### 5.项目合作期及投资情况

该项目的合作期包含建设期与运营期，按各子项目建设期及运营期分别设定，项目整体合作期为25年。项目拟建设3年，开工时间为2018年3月，预计完工时间为2021年3月。截至2019年9月30日，项目累计已投资0.91亿元，完工进度为15.60%。

项目资金由资本金和融资资金组成，其中福州市城乡建设发展有限公司、福州市城投建筑有限公司、福建省榕圣市政工程股份有限公司、福州市规划设计研究院、福州市勘测院、永泰县城投实业集团有限公司分别承担资本金为8,976万元、3518.24万元、3344万元、0.88万元、0.88万元、176万元；分别承担融资金额为20,961万元、8,215.89.24万元、7809万元、2.06万元、2.06万元、411万元。项目资金来源情况如下：

合计	项目资本金	项目融资金额
5.87	1.76	4.11

项目资金到位情况如下：

合计	项目资本金	融资金额
1.09	0.54	0.55

发行人承担的本项目资本金及融资金额均按照发行人持股比例计算；在本项目中，发行人应承担的融资金额为 $4.11*89.21\% = 3.67$ 亿元。

## 6.项目收益情况

根据PPP项目合同，本项目为经营性项目和准经营性项目捆绑实施，对经营性项目采用“使用者付费”形式，对准经营项目采用“可行性缺口补助”的形式。其中：可行性缺口补助=建设期利息+核减使用者付费收入后的可用性服务费+绩效服务费。具体标准详见“（3）付费机制”。根据上述标准测算及政府支付时间安排，本期债券存续期及项目运营期内发行人投资该项目的现金流回流情况如下：

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
<b>一、使用者付费</b>			<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>
<b>二、可行性缺口补助</b>	<b>345</b>	<b>4,461</b>	<b>5,704</b>	<b>5,496</b>	<b>5,288</b>	<b>5,080</b>
<b>1.建设期利息</b>	345	1,455				
<b>2.可用性服务费（核减后）</b>		2,808	5,090	4,882	4,674	4,466
<b>3.绩效服务费</b>		198	614	614	614	614
<b>三、收入合计</b>	<b>345</b>	<b>4,461</b>	<b>7,064</b>	<b>6,856</b>	<b>6,648</b>	<b>6,440</b>
<b>四、营业成本</b>		<b>198</b>	<b>614</b>	<b>614</b>	<b>614</b>	<b>614</b>
<b>五、税金及附加</b>		<b>73</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>73</b>
<b>六、净收益</b>	<b>345</b>	<b>4,190</b>	<b>6,377</b>	<b>6,169</b>	<b>5,961</b>	<b>5,753</b>
	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
<b>一、使用者付费</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>
<b>二、可行性缺口补助</b>	<b>4,872</b>	<b>4,664</b>	<b>4,455</b>	<b>4,247</b>	<b>4,039</b>	<b>3,831</b>
<b>1.建设期利息</b>						
<b>2.可用性服务费（核减后）</b>	4,258	4,050	3,841	3,633	3,425	3,217
<b>3.绩效服务费</b>	614	614	614	614	614	614
<b>三、收入合计</b>	<b>6,232</b>	<b>6,024</b>	<b>5,815</b>	<b>5,607</b>	<b>5,399</b>	<b>5,191</b>
<b>四、营业成本</b>	<b>614</b>	<b>614</b>	<b>614</b>	<b>614</b>	<b>614</b>	<b>614</b>
<b>五、税金及附加</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>73</b>
<b>六、净收益</b>	<b>5,545</b>	<b>5,337</b>	<b>5,128</b>	<b>4,920</b>	<b>4,712</b>	<b>4,504</b>
	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	合计
<b>一、使用者付费</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>20,400</b>

二、可行性缺口补助	3,623	3,415	3,206	2,998	1,125	66,849
1.建设期利息						1,800
2.可用性服务费	3,009	2,801	2,592	2,384	709	55,839
3.绩效服务费	614	614	614	614	416	9,210
三、收入合计	4,983	4,775	4,566	4,358	2,485	87,249
四、营业成本	614	614	614	614	416	9,210
五、税金及附加	73	73	73	73	73	1,168
六、净收益	4,296	4,088	3,879	3,671	1,996	76,871

## 7.项目建设的必要性

(1) 依托国家十二五规划政策及永泰县提出的“绿化福州，美化永泰”建设理念的契机，要求对永泰重点片区以及重要景观廊道做全面综合整治。市民对综合性公园的需求日益增加。建设永泰林荫步道塔山至小汤山段工程的必要性应为以下几点。1、是城市发展的需要。2、改善周边的生态环境的需求。3、完善永泰绿地系统布局的需要。4、完善城市休闲步道系统的需要。5、山水园林城市建设的需要。6、构建良性城市生态廊道的需要。7、旧城复兴的需要。8、构建城市宜居环境的需要。9、构建城市宜居环境的需要。10、永泰县“绿化福州，美化永泰”发展的需要

(2) 街道综合改造提升工程是改善城镇居民生活环境的必要手段，是构建和谐人居环境的需要，是改变城镇整体环境面貌的重要载体，使永泰县的居住环境品质显著提升，是改造县城形象的良好途径。

(3) 停车场项目建设是贯彻落实国家十三五规划政策中的相关政策，是解决城区停车难问题的需要，是符合永泰县城区规划建设的需要，是提高区域服务质量的需要，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径。综上所述，本项目的建设是永泰县城区南湖路片区发展的需要，是解决城市停车难问题的需要，是符合南湖路片区规划建设的需要，是提高区域服务质量的需要，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径，项目的建设是很有必要的。公厕项目建设是城市建设发展和完善城市基础设施建设的需要，是促进地区经

济发展的需要。一个城市的公共卫生形象是城市整体形象最强有力的“形象代言”。一个城市文明程度的象征：公共卫生是最物化的外表，也是一座城市气质的符号。本项目的建设，对与我县建设有着无可替代的促进作用。

（4）便民综合市场是农民增收的重要载体，是市民购物的重要场所，是带动农业产业化发展的需要，是提高农民市场竞争能力的需要，是完善城市市场体系的需要。本项目将建设一个可以辐射周边地区的全新多服务功能的现代化都市商业中心，对提升该区域的商业价值，促进地区经济发展有明显作用。南城区便民综合市场的建设是十分必要的。

## 五、衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程 PPP 项目

### （一）社会资本方与项目建设主体

**1.实施机构：**根据2018年9月12日，屏南县人民政府出具的《关于衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程PPP项目的授权委托函》，确定由屏南县住房和城乡规划建设局作为项目实施机构。屏南县天宇城市建设投资有限责任公司（以下简称“天宇城投”）作为项目政府出资代表。

**2.社会资本方：**该项目社会资本方由福州城市建设投资集团有限公司、福建省榕圣市政工程股份有限公司组成联合体共同担任。

**3.项目公司：**该项目建设主体为屏南县路网建设投资有限公司（以下简称“项目公司”），由社会资本方和政府出资代表共同出资设立。其中，社会资本方由福州城市建设投资集团有限公司、福建省榕圣市政工程股份有限公司（发行人控股孙公司、持股95.88%）分别持有项目公司股份为89%、1%，政府出资代表方天宇城投持有股份10%。

### （二）PPP项目审批及相关情况

**1.项目批复:**衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程主要建设内容为站前广场长458米，宽80米；同时配套道路、桥梁、广场结构、广场铺装、给排水、电气及照明、绿化、交通及安全设施等基础设施。项目总投资46,819.17万元，其中衢宁铁路屏南站站前路估算投资为23,854.45万元，站前广场估算投资为22,964.72万元。相关审批如下：

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号或证号	印发时间
屏南县发展和改革局关于衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程可行性研究报告的批复	屏南县发展和改革局 屏南县人民政府	屏发改投资【2018】55号	2018年10月16日
项目节能评估报告审查意见		-	-
屏南县重大固定资产投资项目社会稳定性风险评估审核意见表		-	-
宁德市屏南生态环境局关于衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程环境影响报告表的批复	宁德市屏南生态环境局	宁屏环监审【2019】4号	2019年7月17日
建设项目选址意见书	屏南县住房和城乡规划建设局	选字第350923201800005号	2018年8月7日
建设项目用地预审意见书	屏南县国土资源局	屏国土预【2018】第13号	2018年9月20日

## 2.项目入库情况及PPP模式批复

该项目已纳入财政部政府和社会资本合作中心PPP项目库，并于2018年12月28日在财政部政府和社会资本合作中心网站发布。采用PPP模式相关批复如下：

批复文件名称	批复部门	批准文号或证号	印发时间
屏南县人民政府关于同意衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程PPP项目实施方案的批复	屏南县人民政府	屏政综【2018】253号	2018年11月23日
物有所值评价报告	-	-	2018年10月

财政承受能力论证报告	-	-	2018年10月
屏南县财政局关于衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程PPP项目《物有所值评价报告》及《财政承受能力论证报告》的批复	屏南县财政局	屏财建【2018】9号	2018年10月19日

### 3.PPP合同内容

2019年9月6日，屏南县住房和城乡建设局与屏南县路网建设投资有限公司签署《衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程PPP项目合同》，主要内容如下：

（1）项目合作期限：本项目合作期分为建设期和运营期，自建设期开始至项目运营期结束止。项目建设期约15个月，自本项目监理工程师发出的开工令之日起至本项目验收（其中市政工程为竣工验收，公路工程为交工验收）合格之日起。本项目运营期为15年，自本项目取得竣（交）工验收合格文件次日起至运营期届满之日起止。若项目建设期延长/缩短，项目运营期年限不变，项目合作期相应延长/缩短。

（2）付费类型：本项目建设完成后，乙方负责所建道路、站前广场的维护及管养（不含大中修）以及站前广场停车场的经营管理，项目公司可通过经营停车场获取使用者付费（停车费）。但鉴于本项目投资额较大，可以预期的使用者付费数额不足以弥补项目公司的建设运营成本，因此本项目回报机制为可行性缺口补助。

（3）付费机制：通过收取使用者付费，并获取可行性缺口补助弥补建设运营成本并获得合理回报。其中可行性缺口补助包括可用性补助及运维绩效服务费。

运营期各期可行性缺口补助=可用性补助×70%×S1+（可用性补助×30%+运维绩效服务费×100%）×S2

可收取的使用者付费为站前广场停车场收入。使用者付费基准价暂估为171.70万元/年（含增值税）。

#### 4.实施方案内容

本项目已出具衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程PPP项目审核通过的项目实施方案，实施方案主体内容与PPP合同一致。

#### 5.项目合作期及投资情况

该项目合作期分为建设期和运营期，其中建设期15个月、运营期15年。项目拟建设1.25年，开工时间为2019年10月，预计完工时间为2020年12月。截至2019年9月30日，项目累计已投资0亿元。

项目资金由资本金和融资资金组成，其中福州城市建设投资集团有限公司、福建省榕圣市政工程股份有限公司、天宇城投分别承担资本金为12,460万元、140万元、1,400万元；分别承担融资金额为29,192万元、328万元、7809万元、3,280万元。项目资金来源情况如下：

合计	项目资本金	项目融资金额
4.68	1.40	3.28

项目资金到位情况如下：

合计	项目资本金	项目融资金额
0.43	0.43	0.00

发行人承担的本项目资本金及融资金额均按照发行人持股比例计算；在本项目中，发行人应承担的融资金额为 $3.28 \times 89.96\% = 2.95$ 亿元。

#### 6.项目收益情况

根据PPP项目合同，本项目采用使用者付费和获取可行性缺口补助弥补建设运营成本并获得合理回报，具体标准详见“（3）付费机制”。其中可用性补助金额为5,100.83 万元/年、运维绩效服务费为100.55 万元/年。

根据上述标准测算及政府支付时间安排，本期债券存续期及项目运营期内发行人投资该项目的现金流回流情况如下：

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
<b>1.使用者付费</b>	<b>85.85</b>	<b>103.02</b>	<b>120.19</b>	<b>137.36</b>	<b>154.53</b>	<b>171.70</b>
<b>2.可行性缺口补助</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>
2.1 可用性补助金额	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83
2.2 运维绩效服务费	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55
<b>3.收入合计</b>	<b>5,287.23</b>	<b>5,304.40</b>	<b>5,321.57</b>	<b>5,338.74</b>	<b>5,355.91</b>	<b>5,373.08</b>
<b>4.营业成本</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>
<b>5.税金及附加</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>
<b>6.净收益</b>	<b>5,058.68</b>	<b>5,075.85</b>	<b>5,093.02</b>	<b>5,110.19</b>	<b>5,127.36</b>	<b>5,144.53</b>
	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
<b>1.使用者付费</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>
<b>2.可行性缺口补助</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>
2.1 可用性补助金额	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83
2.2 运维绩效服务费	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55
<b>3.收入合计</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>
<b>4.营业成本</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>
<b>5.税金及附加</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>
<b>6.净收益</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>
	第13年	第14年	第15年	合计		
<b>1.使用者付费</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>2,317.95</b>		
<b>2.可行性缺口补助</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>78,020.70</b>		
2.1 可用性补助金额	5,100.83	5,100.83	5,100.83	76,512.45		
2.2 运维绩效服务费	100.55	100.55	100.55	1,508.25		
<b>3.收入合计</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>80,338.65</b>		
<b>4.营业成本</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	1,508.25		
<b>5.税金及附加</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	1,920.00		
<b>6.净收益</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>76,910.40</b>		

## 7.项目建设的必要性

根据屏南县总体规划，屏南县的城市发展将通过衢宁铁路的修建来完善城市功能。受地理条件约束，现有国道G237 线道路等级、标准等均较低，与站房场坪高差极大，已完全不能适应衢宁铁路建设开通的需要，无法为落实

城市总体发展战略提供交通基础设施方面的有力支撑，急需建设站前广场、站前路工程。

(1) 是全面落实屏南县城市总体规划、加快建设山水旅游城市的必然要求；本项目的建设对于提升其交通基础设施运输效率、加强屏南县与宁德城区的对接、促进和落实总体规划提出的“打造屏南为国家级生态县、福州大都市圈山区休闲旅游地、宁德市西部以生态和文化旅游、农副产品加工、绿色制造业为特色的宜居城市”的发展目标具有重要的意义；同时，本项目的建设能够进一步整合空间资源，拉开城市发展框架，统筹屏南县周边乡镇的发展，充分带动周边地区发展的作用，推进区域经济的快速发展。

(2) 是完善城市骨架路网、完善综合交通枢纽的需要；根据城市总体规划，衢宁铁路屏南站站区主要对外联系通道为现状屏宁二级公路（国道G237线）。该道路自东向西横穿过站区，但建设等级低，交通通行能力无法满足屏南站的出行需求。本项目建成后，作为屏南站站区的主干路，对完善城市骨架网络，发挥国道G237线整体效益具有重要的意义。同时站前广场交通设施建设适度超前，积极推动以公共交通为导向的交通出行模式。对实现区域交通与城市交通一体化，加强枢纽性交通设施的建设，改善换乘环境，提高换乘效率，实现站区交通的畅通具有重要的意义。

(3) 是带动屏南县第三产业发展，促进国民经济的必然需求。本项目地处山区，旅游、林业等资源非常丰富。周边主要分布有白水洋·鸳鸯溪、国家森林公园天星山等众多国家级、省级旅游景区和自然保护区，有着发展旅游业得天独厚的条件。本项目建成后将串联沿线旅游资源，将形成一条新的黄金旅游线路，带动沿线的第三产业发展。

可见，本项目的建设对屏南县的社会和经济发展具有重要的意义和作用。

## 六、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

2016-2018 年，发行人合并报表口径资产总额分别 12,875,751.94 万元、14,591,756.77 万元和 15,959,256.17 万元；公司资产负债率分别为 52.97%、54.24% 和 46.66%。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

2016 年-2018 年，发行人主营业务收入分别为 745,703.65 万元、1,483,071.45 万元和 1,780,463.69 万元；主营业务毛利润分别为 100,355.94 万元、159,972.60 万元和 150,080.30 万元。发行人主营业务处于行业优势地位，经营发展稳定，具有一定的偿债保障能力，为本期超短期融资券偿还奠定了良好的基础。公司经营情况良好，盈利能力突出，具有较强的可持续发展能力，最近三年平均可分配净利润足以支付本期债券一年的利息，为本期债券的到期偿还提供了有效保障。

## 二、项目收益测算

### (一) 中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施 PPP 项目

根据 PPP 项目合同, 本项目采用政府直接购买服务方式付费, 政府根据项目的可用性以及服务的质量进行付费。本项目回报由财务补贴和运营维护期服务费两部分组成, 发行人投资该项目的现金流回流情况如下:

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1.财务补贴	5,181.91	4,941.64	4,201.37	3,461.09	2,720.82	1,980.05	1,240.27	23,727.15
2.运营维护期服务费	22,283.56	22,283.56	22,283.56	22,283.56	22,283.56	22,283.56	22,283.56	155,984.89
2.1 可用性服务费	21,783.56	21,783.56	21,783.56	21,783.56	21,783.56	21,783.56	21,783.56	152,484.89
2.2 运营绩效服务费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	3,500.00
3.收入合计	27,465.47	27,225.20	26,484.93	25,744.65	25,004.38	24,263.61	23,523.83	179,712.04
4.经营成本	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	3,500.00
5.税金及附加	677.71	677.71	677.71	677.71	677.71	677.71	677.71	4,743.97
6.净收益	26,287.75	26,047.48	25,307.21	24,566.93	23,826.66	23,085.89	22,346.11	171,468.06

本项目净收益 171,468.06 万元, 产生的可用于偿债的经营现金流量净额均能够覆盖项目的总投资, 项目具有良好的经济效益, 募集资金投资项目的收益为本期债券的到期偿还提供了支持。

根据测算, 债券存续期内, 中国(福建)自贸区福州片区琅岐区块基础设施 PPP 项目收入总计为 179,712.04 万元, 总成本费用为 3,500.00 万元, 累计可实现用于偿债的净收益为 163,708.641 万元(按发行人及其子公司持股比例测算), 足以覆盖本次募集资金中用于募投项目的债券本息。

### (二) 福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目

根据 PPP 项目合同, 本项目采用“政府付费”的方式。本项目回报由可用性服务费和绩效服务费两部分组成, 发行人投资该项目的现金流回流情况如下:

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1.可用性服务费	5,987.65	5,987.65	5,987.65	5,987.65	5,987.65
2.绩效服务费	2,768.99	2,772.04	2,775.23	2,778.57	2,782.05
3.收入合计	8,756.64	8,759.69	8,762.88	8,766.22	8,769.70
4.经营成本	202.86	205.91	209.10	212.44	215.92
5.税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

<b>6.净收益</b>	8,553.78	8,553.78	8,553.78	8,553.78	8,553.78
项目	<b>第6年</b>	<b>第7年</b>	<b>第8年</b>	<b>第9年</b>	<b>第10年</b>
<b>1.可用性服务费</b>	5,987.65	5,987.65	5,987.65	5,987.65	5,987.65
<b>2.绩效服务费</b>	2,785.70	2,930.95	2,790.92	2,795.07	2,799.42
<b>3.收入合计</b>	8,773.35	8,918.59	8,778.57	8,782.72	8,787.06
<b>4.经营成本</b>	219.57	364.81	224.79	228.94	233.28
<b>5.税金及附加</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>6.净收益</b>	8,553.78	8,553.78	8,553.78	8,553.78	8,553.78

注：若在政府付费过程中，项目公司如需缴纳增值税或其他税收，政府方可按实际缴纳的税额另行补贴，因此税金及附加不计入成本。

本项目净收益 85,537.81 万元，产生的可用于偿债的经营现金流量净额均能够覆盖项目的总投资，项目具有良好的经济效益，募集资金投资项目的收益为本期债券的到期偿还提供了支持。

根据测算，债券存续期内，福建省宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目收入总计为 87,855.42 万元，总成本费用为 2,317.42 万元，累计可实现用于偿债的净收益为 81,089.83 万元（按发行人及其子公司持股比例测算），足以覆盖本次募集资金中用于募投项目的债券本息。

### （三）永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目

根据PPP项目合同，本项目为经营性项目和准经营性项目捆绑实施，对经营性项目采用“使用者付费”形式，对准经营项目采用“可行性缺口补助”的形式。其中：可行性缺口补助=建设期利息+核减使用者付费收入后的可用性服务费+绩效服务费。发行人投资该项目的现金流回流情况如下：

	<b>第1年</b>	<b>第2年</b>	<b>第3年</b>	<b>第4年</b>	<b>第5年</b>	<b>第6年</b>
<b>一、使用者付费</b>			<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>	<b>1,360</b>
<b>二、可行性缺口补助</b>	<b>345</b>	<b>4,461</b>	<b>5,704</b>	<b>5,496</b>	<b>5,288</b>	<b>5,080</b>
<b>1.建设期利息</b>	345	1,455				
<b>2.可用性服务费（核减后）</b>		2,808	5,090	4,882	4,674	4,466
<b>3.绩效服务费</b>		198	614	614	614	614
<b>三、收入合计</b>	<b>345</b>	<b>4,461</b>	<b>7,064</b>	<b>6,856</b>	<b>6,648</b>	<b>6,440</b>
<b>四、营业成本</b>		<b>198</b>	<b>614</b>	<b>614</b>	<b>614</b>	<b>614</b>

五、税金及附加		73	73	73	73	73
六、净收益	345	4,190	6,377	6,169	5,961	5,753
	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一、使用者付费	1,360	1,360	1,360	1,360	1,360	1,360
二、可行性缺口补助	4,872	4,664	4,455	4,247	4,039	3,831
1.建设期利息						
2.可用性服务费（核减后）	4,258	4,050	3,841	3,633	3,425	3,217
3.绩效服务费	614	614	614	614	614	614
三、收入合计	6,232	6,024	5,815	5,607	5,399	5,191
四、营业成本	614	614	614	614	614	614
五、税金及附加	73	73	73	73	73	73
六、净收益	5,545	5,337	5,128	4,920	4,712	4,504
	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	合计
一、使用者付费	1,360	1,360	1,360	1,360	1,360	20,400
二、可行性缺口补助	3,623	3,415	3,206	2,998	1,125	66,849
1.建设期利息						1,800
2.可用性服务费	3,009	2,801	2,592	2,384	709	55,839
3.绩效服务费	614	614	614	614	416	9,210
三、收入合计	4,983	4,775	4,566	4,358	2,485	87,249
四、营业成本	614	614	614	614	416	9,210
五、税金及附加	73	73	73	73	73	1,168
六、净收益	4,296	4,088	3,879	3,671	1,996	76,871

本项目净收益 76,871.00 万元，产生的可用于偿债的经营现金流量净额均能够覆盖项目的总投资，项目具有良好的经济效益，募集资金投资项目的收益为本期债券的到期偿还提供了支持。

根据测算，债券存续期内，永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目收入总计为 53,216.31 万元，总成本费用为 5,519.86 万元，累计可实现用于偿债的净收益为 42,545.23 万元（按发行人及其子公司持股比例测算），足以覆盖本次募集资金中用于募投项目的债券本息。

#### （四）衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程 PPP 项目

根据PPP项目合同，本项目采用使用者付费和获取可行性缺口补助弥补建设运营成本并获得合理回报，具体标准详见“（3）付费机制”。其中可用性补助金额为5,100.83万元/年、运维绩效服务费为100.55万元/年。

根据上述标准测算及政府支付时间安排，本期债券存续期及项目运营期内发行人投资该项目的现金流回流情况如下：

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
<b>1.使用者付费</b>	<b>85.85</b>	<b>103.02</b>	<b>120.19</b>	<b>137.36</b>	<b>154.53</b>	<b>171.70</b>
<b>2.可行性缺口补助</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>
2.1 可用性补助金额	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83
2.2 运维绩效服务费	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55
<b>3.收入合计</b>	<b>5,287.23</b>	<b>5,304.40</b>	<b>5,321.57</b>	<b>5,338.74</b>	<b>5,355.91</b>	<b>5,373.08</b>
<b>4.营业成本</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>
<b>5.税金及附加</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>
<b>6.净收益</b>	<b>5,058.68</b>	<b>5,075.85</b>	<b>5,093.02</b>	<b>5,110.19</b>	<b>5,127.36</b>	<b>5,144.53</b>
	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
<b>1.使用者付费</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>
<b>2.可行性缺口补助</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>
2.1 可用性补助金额	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83	5,100.83
2.2 运维绩效服务费	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55
<b>3.收入合计</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>
<b>4.营业成本</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>
<b>5.税金及附加</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>
<b>6.净收益</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>
	第13年	第14年	第15年	合计		
<b>1.使用者付费</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>171.70</b>	<b>2,317.95</b>		
<b>2.可行性缺口补助</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>5,201.38</b>	<b>78,020.70</b>		
2.1 可用性补助金额	5,100.83	5,100.83	5,100.83	76,512.45		
2.2 运维绩效服务费	100.55	100.55	100.55	1,508.25		
<b>3.收入合计</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>5,373.08</b>	<b>80,338.65</b>		
<b>4.营业成本</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	<b>100.55</b>	1,508.25		
<b>5.税金及附加</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	<b>128.00</b>	1,920.00		
<b>6.净收益</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>5,144.53</b>	<b>76,910.40</b>		

本项目净收益76,910.40万元，产生的可用于偿债的经营现金流量净额均能够覆盖项目的总投资，项目具有良好的经济效益，募集资金投资项目的收益为本期债券的到期偿还提供了支持。

根据测算，债券存续期内，衢宁铁路屏南站站前路及站前广场工程 PPP 项目收入总计为 48,203.19 万元，总成本费用为 904.95 万元，累计可实现用于偿债的净收益为 42,548.93 万元（按发行人及其子公司持股比例测算），足以覆盖本次募集资金中用于募投项目的债券本息。

### 三、其它偿债保障措施

#### （一）偿债计划

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

#### （二）偿债计划的人员制度安排

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

#### （三）偿债计划的财务安排

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

#### （四）聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则

为保障债券持有人利益，发行人与国开证券股份有限公司签订了债权代理协议，委托国开证券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 227.57 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 2018 年末，发行人拥有 14.34 亿元可供出售金融资产以及 28.92 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。发行人立足海西两岸

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 2018 年末，发行人未使用银行授信余额为 4,917,891.46 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革，提高运营效率。从长远来看，随着城市基础设施建设及其相关产业步入高速发展的轨道，发行人在城市基础设施建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。同时，为加强经营管理，发行人将建立集团的营运网络和信息网络，以加强对子公司的经营和管理；同时，将进一步建立健全内部管理机制，并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

### （三）项目投资风险

发行人主要投资项目集中在基础设施建设领域，总体投资规模大、建设周期长，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程。由于投资规模大、施工强度高、建设周期长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高，如果工程建设管理中出现重大失误，有可能对项目的按期运营、实现收益产

生不利影响。另外，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营。意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本。

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

#### （四）大规模资本支出风险

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

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

#### （五）发行人资金短缺风险

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

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

## （六）发行人跨行业经营的风险

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

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

## （七）发行人财务报表追溯调整的风险

2017 年，应福州市国资委定期更换审计机构的要求，发行人会计师事务所由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）更换为致同会计师事务所（特殊普通合伙），同时 2017 年发现 2016 年度财务报表存在须追溯调整的事项，调减 2016 年末净资产 42,616,521.78 元，占调整后资产总额的 0.07%，调整 2016 年净利润 8,410,576.19 元，占调整后净利润的 0.80%，上述追溯调整未构成重

大调整。发行人 2018 年的财务报表对 2017 年、2018 年相关数据进行了查错更正和追溯调整财务报表的错报可能影响投资者对本期债券投资价值的判断。

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

### （八）毛利率下降的风险

2016-2018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 2018 年末，公司共获得各银行授信总额 8,133,765.31 万元，其中已使用授信额度 3,215,873.85 万元，未使用额度 4,917,891.46 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。
3. 截至报告出具日，部分募投项目的投资进度较计划滞后，项目未来产生收入的时间可能延迟，联合资信将持续关注募投项目进度和收入实现情况。

### （四）跟踪评级安排

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

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

福州城市建设投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对福州城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重

大事项，福州城市建设投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

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

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

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

## 二、发行人信用评级情况

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

发行人主体评级调整的原因如下：

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

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

- 2、公司作为福州市投资集团之一，获得政府在业务、资金等方面的支持。
- 3、未来随着片区综合改造业务规模的扩大，公司盈利能力有望得到进一步提升。

### 三、发行人银行授信情况

发行人与国内多家商业银行建立了良好的长期合作关系。截至 2019 年 3 月末，发行人共获得各银行授信总额 7,524,776.17 万元，其中已使用授信额度 4,896,973.63 万元，未使用额度 2,627,802.54 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	1,838,750.00	532,392.00	1,306,358.00
工商银行	60,000.00	59,850.00	150.00
交通银行	207,727.67	155,780.38	51,947.29
招商银行	62,733.00	59,254.00	3,479.00
海峡银行	116,812.50	101,612.50	15,200.00
中国银行	570,000.00	201,320.51	368,679.49
邮储银行	30,000.00	30,000.00	-
汇丰银行	9,890.00	9,890.00	-
农业银行	503,400.00	463,200.00	40,200.00
中信银行	130,000.00	52,702.00	77,298.00
国家开发银行	2,067,900.00	1,570,300.00	497,600.00
华夏银行	50,000.00	50,000.00	-
广发银行	200,000.00	200,000.00	-
厦门银行	24,285.00	8,894.24	15,390.76
农业发展银行	189,000.00	39,500.00	149,500.00
浦发银行	200,000.00	200,000.00	-
建设银行	1,111,278.00	1,111,278.00	-
平安银行	150,000.00	50,000.00	100,000.00
农商银行	3,000.00	1,000.00	2,000.00
<b>合计</b>	<b>7,524,776.17</b>	<b>4,896,973.63</b>	<b>2,627,802.54</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 2018 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（第二期）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、根据发行人提供的材料及说明并经本所律师核查，福州新区集团股权无偿划转对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不会构成重大不利影响。

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

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

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

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

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

十五、发行人及其出资人、高管层不存在尚未了结的或可预见的重大

诉讼、仲裁及行政处罚案件。

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

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

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

十九、 需要说明的其他问题

(一) 本期债券的发行备案说明

根据发行人提供的说明并经必要核查，发行人具备申请发行本期债券的主体资格，近三年无重大违法违规行为，无重大诉讼、仲裁和行政处罚的情形；发行人企业规模达到国家规定标准，符合国家发改委关于发行企业债券的各项指标要求；发行人不存在正在进行的重大资产置换、股权、债务重组等公司架构变化的情形。由于自然年度的变更，本期债券名称变更为“2019年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）”，本期债券年份变更不影响所有相关已签署材料的法律效力。本期债券发行规模4亿元；本期债券的募集资金的发行额度和投向符合国家发改委核准的补充营运资金规模和募集资金用途；本期债券发行方案符合国家发改委核准文件的相关要求，未发生变更。

(二) 重大期后事项

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

### （三）发行人发行条件合法合规

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

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

## 第十七条 投资者保护

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

### 一、债权代理人的权利、职责和义务

- (一) 债权代理人有权依据本协议的规定获得债权代理报酬。
- (二) 债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。
- (三) 债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务。
- (四) 债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。
- (五) 发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。
- (六) 债权代理人应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

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

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

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

(十) 债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

(十一) 债权代理人应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

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

## 二、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

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

(二) 了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

(三) 根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；

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

(五) 审议债权持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

(六) 审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；

- (七) 决定变更或解聘债权代理人或资金账户监管人;
- (八) 修改《债券持有人会议规则》;
- (九) 对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议;
- (十) 授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜;
- (十一) 享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

### 三、债券持有人会议的召集

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

- 1、发行人以书面方式向债权代理人提出变更《募集说明书》约定的要求, 并提供明确的议案的;
- 2、在本期债券约定的付息日或兑付日, 发行人未按时、足额偿付债券本息;
- 3、发行人减资、合并、分立、解散及申请破产;
- 4、单独或合并持有本期未偿付债券 10% 以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确认案;
- 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起二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、税务提示

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

### 二、上市或交易流通安排

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

### 三、发行人主体资格和实质条件持续合法合规情况

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

### 四、期后重大事项

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

## 第十九条 备查文件

### 一、文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本次债券公开发行的核准文件;
- (二) 《2019 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）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（第二期）募集说明书摘要》；
- (四) 发行人经审计的 2016 年至 2018 年财务报告；
- (五) 发行人未经审计的 2019 年 1-9 月财务数据；
- (六) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 福建世好律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (八)《2018 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (九) 《2018 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (十) 《2018 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金监管协议》；
- (十一) 《2018 年福州城市建设投资集团有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》。

### 二、查阅地点、方式及联系人

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、福州城市建设投资集团有限公司

联系地址：福州市台江区台江路 15 号城投大厦 17 楼

联系人：叶发强

联系电话：0591-83050750

传真：0591-83050755

邮政编码：350000

2、国开证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号

项目负责人：陶臻、李可

联系人：张磊、韩超、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（第二期）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（第二期）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（第二期）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 2016-2018 年经审计及截至 2019 年 9 月未经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>流动资产：</b>				
货币资金	547,114.86	749,802.84	902,044.88	1,080,193.40
应收票据	201.21	143.74	3,158.58	0.00
应收账款	94,415.43	161,528.23	164,719.82	125,642.96
预付款项	449,693.58	399,848.69	1,443,411.95	1,455,647.46
其他应收款	1,852,529.09	1,613,010.19	1,454,043.68	911,791.52
应收股利	-	-	130	200.00
存货	5,394,552.82	5,035,793.28	4,975,128.01	4,361,295.94
一年内到期的非流动资产	-	-	6.11	0.00
其他流动资产	69,429.45	101,151.04	31,075.20	31,149.44
<b>流动资产合计</b>	<b>8,407,936.45</b>	<b>8,061,278.01</b>	<b>8,973,718.23</b>	<b>7,965,920.73</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	123,541.65	143,451.25	142,510.85	139,272.17
持有至到期投资	3.95	3.95	3.95	3.95
长期应收款	487,719.22	470,586.46		
长期股权投资	3,650.12	2,205.09	140,664.49	133,220.64
投资性房地产	356,769.56	289,232.07	304,962.48	281,337.09
固定资产	158,323.17	154,709.51	158,393.65	158,061.37
在建工程	73,679.37	67,944.62	58,533.65	58,282.54
固定资产清理	130.00	85.17	99.43	131.94
无形资产	39,911.86	41,233.85	28,681.80	37,405.28
长期待摊费用	12,268.20	11,489.21	11,313.14	11,431.99
递延所得税资产	10,694.54	8,131.28	8,040.45	7,603.27
其他非流动资产	6,676,527.30	6,708,905.70	4,764,834.65	4,083,080.98
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,943,218.93</b>	<b>7,897,978.16</b>	<b>5,618,038.54</b>	<b>4,909,831.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,351,155.38</b>	<b>15,959,256.17</b>	<b>14,591,756.77</b>	<b>12,875,751.94</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	504,234.30	536,894.30	549,461.98	286,842.82
应付票据	-	5,795.26	11,990.70	15,338.40
应付账款	807,818.41	717,982.06	799,953.13	456,155.45
预收款项	1,533,106.64	1,470,068.95	902,059.70	758,282.37
应付职工薪酬	3,660.83	5,561.70	5,166.77	3,719.64
应交税费	39,658.55	46,413.46	34,829.93	25,655.06
应付利息	-	30,215.00	21,977.61	35,773.02
应付股利	-	85.61	102.01	73.81

其他应付款	624,962.02	603,216.84	534,094.45	1,056,533.07
一年内到期的非流动负债	272,418.61	551,542.63	478,285.55	140,888.55
其他流动负债	288,000.00	115,000.00	20,000.00	110,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>4,073,859.37</b>	<b>4,082,775.82</b>	<b>3,357,921.83</b>	<b>2,889,262.19</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	2,015,726.05	1,999,210.86	2,234,934.55	2,537,237.42
应付债券	1,420,000.00	1,054,000.00	636,000.00	1,210,000.00
长期应付款	548,043.28	209,387.03	431,820.37	96,320.44
专项应付款	-	100,799.92	134,234.93	87,009.77
递延收益		-	6.67	
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,983,769.33</b>	<b>3,363,397.81</b>	<b>3,436,996.52</b>	<b>3,930,567.62</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,057,628.70</b>	<b>7,446,173.63</b>	<b>6,794,918.35</b>	<b>6,819,829.81</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	206,850.00
资本公积金	6,406,236.74	6,716,909.99	6,063,599.48	4,847,283.19
其它综合收益	-	-	42,168.49	42,168.49
盈余公积金	3,167.89	3,167.89	3,152.20	2,435.06
未分配利润	563,968.12	474,033.09	373,282.77	281,048.11
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>7,180,222.75</b>	<b>7,400,960.97</b>	<b>6,689,052.93</b>	<b>5,379,784.85</b>
少数股东权益	1,113,303.93	1,112,121.57	1,107,785.50	676,137.28
<b>所有者权益合计</b>	<b>8,293,526.68</b>	<b>8,513,082.54</b>	<b>7,796,838.43</b>	<b>6,055,922.13</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>16,351,155.38</b>	<b>15,959,256.17</b>	<b>14,591,756.78</b>	<b>12,875,751.94</b>

附件三：

发行人 2016-2018 年经审计及 2019 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	<b>1,210,923.15</b>	<b>1,794,397.80</b>	<b>1,493,533.02</b>	<b>764,742.32</b>
营业收入	1,210,923.15	1,794,397.80	1,493,533.02	764,742.32
其中：主营业务收入	-	1,780,463.69	1,483,071.45	750,387.70
其他业务收入	-	13,934.11	10,461.57	14,354.62
营业总成本	<b>1,138,101.84</b>	<b>1,642,115.85</b>	<b>1,412,201.86</b>	<b>716,690.21</b>
营业成本	1,075,122.45	1,642,115.85	1,329,192.51	651,315.07
其中：主营业务成本	-	1,630,383.39	750,387.70	642,668.45
其他业务成本	-	11,732.46	8,646.63	8,646.63
营业税金及附加	11,308.04	17,047.85	25,371.67	20,748.86
销售费用	2,460.49	3,840.86	4,308.06	2,984.90
管理费用	33,470.02	46,543.75	37,989.51	28,488.77
财务费用	15,808.57	12,448.27	13,836.22	11,052.55
资产减值损失	-67.73	3,337.69	1,503.88	2,100.06
其他经营收益	<b>27,449.14</b>	<b>70,999.00</b>	<b>41,635.43</b>	<b>5,702.34</b>
投资净收益	409.50	-33.08	41,635.43	5,702.34
营业利润	<b>100,679.94</b>	<b>140,045.54</b>	<b>130,295.58</b>	<b>53,749.40</b>
加：营业外收入	855.89	1,482.40	851.32	66,459.62
减：营业外支出	867.68	1,791.89	620.89	530.49
利润总额	<b>100,668.16</b>	<b>139,736.05</b>	<b>130,526.01</b>	<b>119,678.52</b>
减：所得税	13,980.50	20,353.32	15,741.23	16,009.20
净利润	<b>86,687.66</b>	<b>119,382.73</b>	<b>114,784.78</b>	<b>103,669.32</b>
减：少数股东损益	551.37	643.57	978.22	1,085.61
归属于母公司所有者的净利润	86,136.29	118,739.16	113,806.57	102,583.71

附件四：  
发行人 2016-2018 年经审计及 2019 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<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	968,577.10	1,684,753.59	1,374,379.84	1,016,094.94
收到的税费返还	47.33	12.72	14.8	0.50
收到其他与经营活动有关的现金	411,273.55	1,047,299.32	726,211.64	305,875.11
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,379,897.98</b>	<b>2,732,065.63</b>	<b>2,100,606.28</b>	<b>1,321,970.55</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,262,267.33	1,926,506.03	1,248,068.88	1,545,313.47
支付给职工以及为职工支付的现金	44,663.63	215,660.80	198,216.51	152,892.38
支付的各项税费	80,636.29	106,693.53	80,264.68	81,673.26
支付其他与经营活动有关的现金	474,563.13	982,253.95	721,784.92	281,849.15
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,862,130.38</b>	<b>3,231,114.31</b>	<b>2,248,334.99</b>	<b>2,061,728.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-482,232.40</b>	<b>-499,048.69</b>	<b>-147,728.71</b>	<b>-739,757.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	53,178.03	1,005.00	132.33	15,613.05
取得投资收益收到的现金	450.79	63.85	242.13	104.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.11	2.17	9.75	33.6
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	670,384.42	1,757,628.71	1,534,736.32	1,035,779.08
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>724,038.34</b>	<b>1,758,699.72</b>	<b>1,535,120.53</b>	<b>1,051,535.98</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	266,805.54	286,127.91	191,854.00	199,250.63
投资支付的现金	35,542.86	60,714.15	6,723.87	110,761.70
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	551,409.85	1,387,350.94	1,372,001.57	1,700,199.75
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>853,758.25</b>	<b>1,734,193.00</b>	<b>1,570,579.44</b>	<b>2,010,212.08</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-129,719.91</b>	<b>24,506.73</b>	<b>-35,458.91</b>	<b>-958,676.10</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				

吸收投资收到的现金	3,398.00	3,692.50	59,370.69	779,738.50
取得借款收到的现金	611,596.58	1,275,781.66	2,118,573.26	1,898,398.24
收到其他与筹资活动有关的现金	722,069.35	385,571.68	436,996.11	230,201.57
发行债券收到的现金	1,127,757.45	520,680.00		250,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,464,821.38</b>	<b>2,185,725.84</b>	<b>2,614,940.06</b>	<b>3,158,338.31</b>
偿还债务支付的现金	893,726.53	1,462,055.58	1,553,629.64	804,036.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	215,902.73	186,106.51	264,957.78	181,979.57
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	929,816.58	225,931.66	782,168.84	24,585.04
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,039,445.83</b>	<b>1,874,093.74</b>	<b>2,600,756.26</b>	<b>1,010,601.58</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>425,375.55</b>	<b>311,632.09</b>	<b>14183.82</b>	<b>2,147,736.73</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	<b>-186,576.76</b>	<b>-162,909.87</b>	<b>-169,003.73</b>	<b>449,302.92</b>
期初现金及现金等价物余额	733,691.62	896,601.49	1,065,605.22	616,302.30
期末现金及现金等价物余额	547,114.86	733,691.62	896,601.49	1,065,605.22