

2020 年福建省晋江城市建设投资开发 集团有限责任公司公司债券募集说明书



福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司

牵头主承销商

天风证券股份有限公司



联席主承销商

中国银河证券股份有限公司



二〇二〇年九月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书，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、发行人相关负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人会计部门负责人保证本募集说明书中财务报告真实、完整。

三、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，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。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，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。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、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有关的信息披露文件存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本期债券的发行人福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司、牵头主承销商天风证券股份有限公司、联席主承销商中国银河证券股份有限公司、审计机构中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)、北京市京师(泉州)律师事务所、担保人中合中小企业融资担保股份有限公司及信用评级机构东方金诚国际信用评估有限公司均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

七、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一全称：2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一），品种一简称“20 晋江城投债 01”；品种二全称：2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种二），品种二简称“20 晋江城投债 02”）。

(二) 发行总额：人民币 18.00 亿元，其中品种一 6.80 亿元，由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二 11.20 亿元，无担保。

（三）发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）发行范围及对象：在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AA+，本期债券品种一的信用等级为 AAA，本期债券品种二的信用等级为 AA+。

（十）担保方式：本期债券品种一由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；本期债券品种二无担保。

目录

释义.....	7
第一条 债券发行依据	11
第二条 本期债券发行的有关机构.....	12
第三条 发行概要	17
第四条 认购与托管	21
第五条 债券发行网点	23
第六条 认购人承诺	24
第七条 债券本息兑付办法	26
第八条 发行人基本情况	28
第九条 发行人业务情况	46
第十条 发行人财务情况	81
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	132
第十二条 筹集资金用途	137
第十三条 偿债保障措施	154
第十四条 风险揭示	170
第十五条 投资者保护措施	177
第十六条 信用评级	189
第十七条 法律意见	195
第十八条 其他应说明的事项	197
第十九条 备查文件	198

释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司：指福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司。

本期债券：指发行人民币18.00亿元的2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券募集说明书》。

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《2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的簿记建档利率区间，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发行利率的过程。

主承销商：指天风证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司

司。

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券：指天风证券股份有限公司。

联席主承销商/银河证券：指中国银河证券股份有限公司。

余额包销：指主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）。

债券持有人：指持有2020年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券的投资者。

担保人：指给本期债券品种一提供保证担保的中合中小企业融资担保股份有限公司。

监管银行：指中国光大银行股份有限公司福州分行。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签署的《2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券债权代理协

议》。

《持有人会议规则》：指发行人为本期债券制定的《2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券持有人会议规则》。

晋江市政府：指晋江市人民政府。

《募集资金专项账户监管协议》：指发行人、监管银行、债权代理人签署的《2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。

《偿债资金专项账户监管协议》：指发行人、监管银行、债权代理人签订的《2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》。

公司章程：指《福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司章程》。

《可行性研究报告》：指《晋江市永和镇西堡新苑项目可行性研究报告》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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）。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕269号文件注册公开发行。

2019 年 12 月 5 日，晋江市国有资产管理中心作为发行人股东出具了《福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司股东决议》，同意授权发行人董事会依法依规就发行人融资及对外提供担保事项进行决议，授权期限自 2019 年 12 月 5 日至 2022 年 12 月 4 日，董事会在该授权期内做出的关于同意公司融资及对外提供担保事宜的决议，均予有效。

2020 年 3 月 20 日，公司召开福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司董事会会议，同意发行规模不超过 18 亿元，期限不超过 7 年的公司债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司

法定代表人：王金钗

住所：福建省泉州市晋江市青阳街道崇德路 267 号金融广场一期
一号楼 12-13 层

办公地址：福建省泉州市晋江市青阳街道崇德路 267 号金融广场
一期一号楼 12-13 层

联系人：丁志平

联系电话：0595-82030591

传真：0595-82030606

邮政编码：362200

二、主承销商

（一）牵头主承销商：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四
楼

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系人：陈笑弟、钟润、万香兰

联系电话：010-65522557

传真：010-65522557

邮政编码：100031

（二）联席主承销商：中国银河证券股份有限公司

法定代表人：陈共炎

住所：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座二层

联系人：张帆、曹梦达

联系电话：010-83574533

传真：010-66568704

邮政编码：100033

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街 10 号

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：李皓、毕远哲

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

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

负责人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号中国

保险大厦 3 层

联系人：王博

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：郝树平

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206

办公地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206

联系人：曾云

联系电话：010-59689990

传真：010-62166525

邮政编码：100036

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：崔磊

住所：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

办公地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系人：齐剑初

联系电话：010-62299836

传真：010-62299803

邮政编码：100600

六、律师：北京市京师（泉州）律师事务所

负责人：唐志峰

住所：福建省泉州市丰泽区丰海路与晋江大桥交叉处西北侧东海泰禾广场甲写 19 号楼 26 层 2601-2618 房

办公地址：福建省泉州市丰泽区丰海路与晋江大桥交叉处西北侧东海泰禾广场甲写 19 号楼 26 层 2601-2618 房

联系人：杨嘉文、刘伟东、王祥州

联系电话：0595-22225502

传真：0595-22225503

邮政编码：362000

七、监管银行：中国光大银行股份有限公司福州分行

负责人：高名安

住所：福建省福州市鼓楼区水部街道五一北路 153 号（原五一北路东侧）正祥中心 1#楼

办公地址：福建省泉州市晋江市罗山街道缺塘社区泉安路艾派广场三楼

联系人：陈炳龙

联系电话：0595-82666588

传真：0595-82666605

邮编：362200

八、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司

负责人：黄焱

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 5 层

办公地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座
5 层

联系人：高雅晖

联系电话：010-57355288

传真：010-57355299

邮编：100088

第三条 发行概要

一、**发行人：**福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司。

二、**债券名称：**2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一全称：2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种一），品种一简称“20 晋江城投债 01”；品种二全称：2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券（品种二），品种二简称“20 晋江城投债 02”）。

三、**发行总额：**人民币 18.00 亿元，其中品种一 6.80 亿元，由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二 11.20 亿元，无担保。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固

定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行价格：本期债券面值为人民币100元整，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。

七、债券形式及托管方式：实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）和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。

九、发行范围及对象：在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为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）。

十、发行期限：本期债券的发行为 3 个工作日，自发行首日起至 2020 年 9 月 28 日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 9 月 24 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 9 月 25 日。

十三、起息日：本期债券存续期内每年的 9 月 28 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2020 年 9 月 28 日起至 2027 年 9 月 27 日止。

十五、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 9 月 28 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）。

十八、兑付日：2023 年至 2027 年每年的 9 月 28 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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

二十、承销方式：主承销商余额包销。

二十一、承销成员：牵头主承销商为天风证券股份有限公司、联

席主承销商为中国银河证券股份有限公司。

二十二、债权代理人：天风证券股份有限公司。

二十三、担保方式：本期债券品种一由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；本期债券品种二无担保。

二十四、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 **AA+**，本期债券品种一的信用等级为 **AAA**，本期债券品种二的信用等级为 **AA+**。

二十五、监管银行：中国光大银行股份有限公司福州分行。

二十六、上市安排：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。

二十七、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见簿记管理人公告的《2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》。

三、在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，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、经办人身份证复印件、上海证券交易所合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、在中央国债登记公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中央国债登记公司开户的机构投资者认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。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、经办人身份证复印件认购本期债券；非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

五、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

六、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

七、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的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 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行，发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

二、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。

三、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。

四、在本期债券存续期内，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，则在下列各项条件全部满足的前提下，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）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等级的评级报告。

（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）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。

（五）监管银行/债权人承诺将按照原定条款和条件履行义务。

五、投资者同意天风证券股份有限公司作为本期债券的债权人代理人，中国光大银行股份有限公司福州分行作为募集资金账户监管人、偿债资金账户监管人、监管银行，与发行人分别签订《债权代理协议》、《持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权人代理人、募集资金账户监管人、偿债资金账户监管人、监管银行依据有关法律、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。

七、对于债券持有人会议依据《持有人会议规则》规定作出的有效决议，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）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券的付息日为2021年至2027年每年的9月28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），当期利息随本金一起支付。

（二）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。利息支付的具体办法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。

（三）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。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3、4、5、6和第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本期债券本金。每年还本时，本金按照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）。托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券兑付日为2023年至2027年每年的9月28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），当年兑付本金部分

自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过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：福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司

成立日期：2009年8月28日

注册资金：200,136.00万元人民币

实缴资本：200,136.00万元人民币

法定代表人：王金钗

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：福建省泉州市晋江市青阳街道崇德路267号金融广场一期一号楼12-13层

经营范围：承担全市城市基础设施；市政交通道路、区域改造及政策性住房的投资建设和管理，参与土地的整理开发、房地产开发和政府批准的重大项目投资建设、以及城市公共资源的开发和经营管理。（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2019年12月31日，发行人经审计的资产总额为8,419,894.83万元，负债总额为5,013,009.77万元，所有者权益为3,406,885.07万元，资产负债率为59.54%；2019年实现营业收入339,998.73万元，实现净利润40,045.34万元。

二、发行人历史沿革

福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司成立于2009年8月28日，系根据《晋江市人民政府关于组建晋江市城市建设投资开发有限责任公司的通知》（晋政文〔2009〕220号）批准，由晋江市财政局单独投资设立的国有独资有限责任公司。晋江市财政局以货币形式出资人民币30,000.00万元，公司设立时注册资本为30,000.00万元，并由晋江诚信有限责任会计师事务所出具验资报告《晋诚会所验字

〔2009〕211号验资报告》。

2016年7月5日，国开发展基金有限公司对公司发起增资，增资金额4,000.00万元，其中136.00万元计入实收资本，3,864.00万元计入资本公积，国开发展基金有限公司对公司的增资将于2033年由晋江市财政局回购，平均年化收益率为1.2%。增资后公司注册资本变更为人民币30,136.00万元，实收资本为人民币30,136.00万元，其中晋江市财政局持股99.55%，国开发展基金有限公司持股0.45%。

国开发展基金有限公司是国家开发银行下属全资子公司，是由国家开发银行于2015年8月25日正式注册设立的政策性投资主体，注册资本为5,000,000.00万元，主要支持国家确定的重点领域项目建设。注册地址位于北京市西城区复兴门内大街18号国家开发银行，经营范围为：非证券业务的投资、投资管理、咨询（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

2017年6月22日，发行人完成企业名称变更的工商登记变更手续，更名前为晋江市城市建设投资开发有限责任公司，更名后为福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司。

2017年10月16日，公司投资人股权变更，国开发展基金有限公司将持有的发行人0.45%的股份转让给晋江市财政局，发行人企业类型由其他有限责任公司变更为有限责任公司（国有独资）。晋江市财政局持有发行人100%股权。

2019年5月16日，公司资本公积转增注册资本170,000.00万元人民币，变更后，公司注册资本为200,136.00万元人民币，截至本募集说明书签署日已到位。

2019年12月5日，为贯彻落实中央、省、市关于国有企业改革的决策部署，根据晋江市人民政府办公室印发的《晋江市人民政府关于福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司等10家企业国有股权划转事项的批复》（晋政文〔2019〕216号）的内容，发行人的整体股权被划入晋江市国有资产管理中心，企业类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人）。晋江市国有资产管理中心持有发行人100%股权。

2020年7月24日，公司的股东晋江市国有资产管理中心更名为晋江市国有资产运营保障中心，公司的住所由福建省泉州市晋江市青阳街道新华街289号变更至福建省泉州市晋江市青阳街道崇德路267号金融广场一期一号楼12-13层。

截至本募集说明书签署日，发行人的股东为晋江市国有资产运营保障中心，持股比例为100%；实际控制人为晋江市财政局。

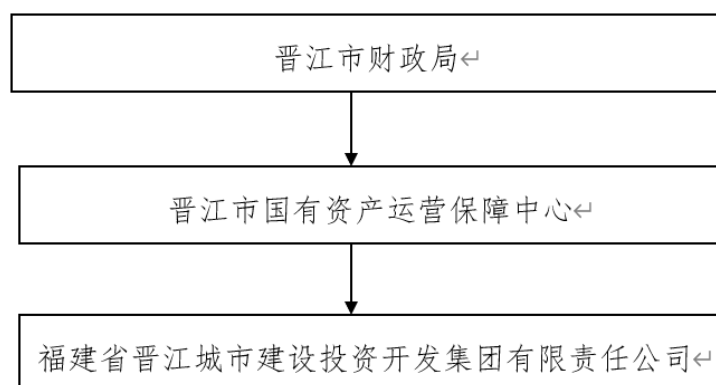
三、发行人股东情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，晋江市国有资产运营保障中心持有发行人100%股权。

发行人股权结构图如下图所示：

图8-1 发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为晋江市国有资产运营保障中心，实际控制人为晋江市财政局。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人没有将持有的发行人股权对外提供质押担保的情况，也不存在任何股权争议情况。

四、公司治理及组织结构

（一）发行人公司治理结构

公司按照《公司法》以及相关法律法规要求，制定了《公司章程》，建立了出资人（股东）、董事会、监事会、经理层等法人治理结构，明确了出资人（股东）、董事会、监事会及总经理的权责范围和工作程序。

1、出资人（股东）

出资人（股东）是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派非由职工代表担任的董事、监事、决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决定；
- （10）制定、修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，其中职工代表 1 人。董事会中的非职工代表董事由晋江市财政局委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，由晋江市财政局从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- (1) 决定公司经营计划和投资方案；
- (2) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (5) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制定公司基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，其中 2 名职工监事，监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正。

4、经营管理机构

公司设总经理，由董事会聘任或解聘，经股东同意，董事会成员

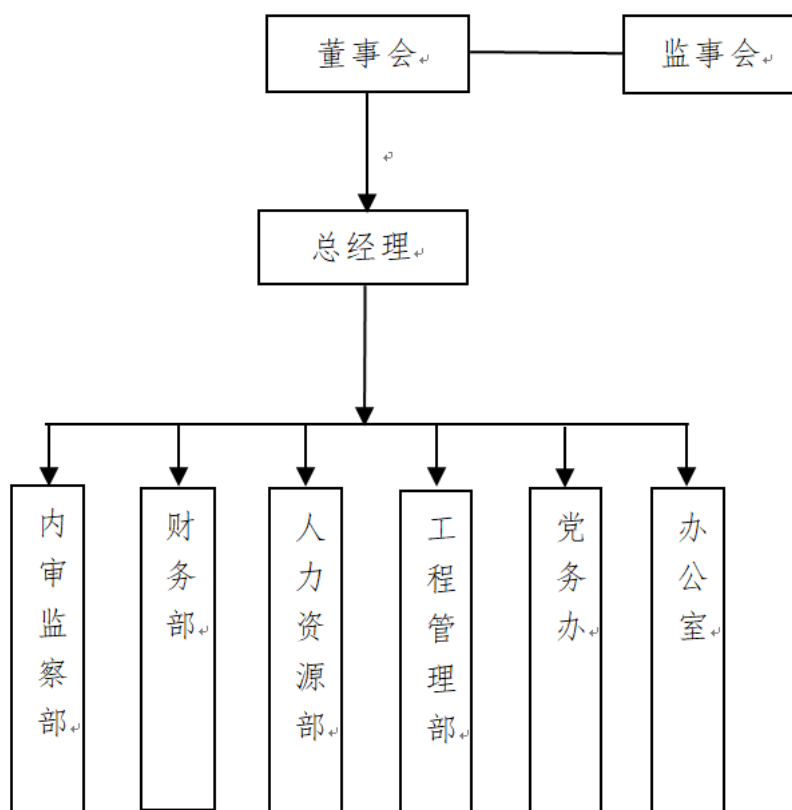
可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

总经理列席董事会会议。

(二) 发行人组织结构

图8-2 发行人组织结构图



五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共15家，基本情况见下表：

表 8-1 2019 年末发行人纳入合并范围的子公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例	类型
1	晋江市市政工程建设有限公司	2009/9/21	5,000.00	100.00	一级子公司
2	泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	2009/9/24	10,000.00	100.00	一级子公司
3	晋江市城北建设有限责任公司	2011/3/15	5,000.00	100.00	一级子公司
4	晋江市科教园区建设有限公司	2015/4/28	5,000.00	100.00	一级子公司
5	晋江市高铁新城开发建设有限责任公司	2017/12/26	10,000.00	100.00	一级子公司
6	晋江市房屋建设开发有限公司	2008/10/10	17,687.72	80.86	一级子公司
7	晋江市路桥建设开发有限公司	2001/4/10	10,611.00	76.44	一级子公司
8	晋江科创新区开发建设有限公司	2019/2/18	2,000.00	68.00	一级子公司
9	晋江市新佳园资产管理有限公司	2015/3/3	1,500.00	66.67	一级子公司
10	晋江市益众照明发展有限公司	2009/3/5	30,000.00	100.00	二级子公司
11	晋江市城投物业服务有限公司	2016/6/24	1,000.00	100.00	二级子公司
12	福建省晋江市创和保安服务有限公司	1988/4/29	5,000.00	100.00	二级子公司
13	晋江市城市房屋征收有限公司	2003/9/28	100.00	100.00	二级子公司
14	晋江智信公共设施服务有限公司	2018/7/27	5,000.00	100.00	二级子公司
15	泉州市恒晟公路工程有限公司	2004/1/14	2,000.00	100.00	二级子公司

注释：2020 年 3 月 9 日，晋江市新佳园资产管理有限公司更名为“福建省晋江新佳园控股有限公司”，以下均简称“晋江新佳园”。

1、晋江市市政工程建设有限公司（以下简称“晋江市政”）

晋江市政成立于 2009 年 9 月 21 日，经营期限 50 年，注册资本为人民币 5,000.00 万元，法定代表人为李均鑫，注册地址位于晋江市梅岭新华街 172 号。经营范围为基础设施建设、建筑施工、资产投资与管理；社会公共场站物业管理；停车场建设和服务；市政公用工程施工、园林绿化工程设计、施工；销售：化肥；苗木及花卉种植、销售；建筑工程用机械租赁；环境保护专用设备维修；城市垃圾清运服务、清洁服务。（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）

2019年末，晋江市政总资产1,020,135.85万元，总负债605,505.91

万元，净资产414,629.94万元；2019年度，晋江市政实现营业收入2,293.58万元，净利润1,271.62万元。

2、泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司（以下简称“滨江商务”）

滨江商务成立于2009年9月4日，经营期限50年，注册资本为人民币10,000.00万元，法定代表人为戴建泉，注册地址位于福建省泉州市晋江市陈埭镇高坑村嘉和路333号501室。经营范围为土地开发、房地产开发经营；对城市建设、市政、公用事业等项目投资；资产管理；投资策划；工程设计、施工；物业管理；自有房地产经营活动；专业停车场服务。（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）

2019年末，滨江商务总资产420,398.78万元，总负债221,972.82万元，净资产198,425.96万元；2019年度，滨江商务实现营业收入15,002.54万元，净利润6,043.13万元。

3、晋江市城北建设有限责任公司（以下简称“城北建设”）

城北建设成立于2011年3月15日，经营期限50年，注册资本为人民币5,000.00万元，注册地址位于晋江市池店镇政府4楼，法定代表人为陈咪咪。经营范围为土地开发、房地产开发；对城市建设、市政、公用事业等项目投资；资产管理；投资策划；工程设计、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）

2019年末，城北建设总资产178,299.78万元，总负债113,393.48万元，净资产64,906.29万元；2019年度，城北建设实现营业收入6,406.48万元，净利润345.38万元。

4、晋江市科教园区建设有限公司（以下简称“晋江科教园”）

晋江科教园成立于2015年4月28日，注册资本为人民币5,000.00

万元，法定代表人为肖伟明，注册地址位于福建省泉州市晋江市金井镇文体活动中心三楼，经营范围为房屋工程服务；市政、公共事业等项目投资；房地产开发；投资管理；投资策划；工程设计、施工；工程管理咨询。（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）

2019年末，晋江科教园总资产41,231.12万元，总负债36,329.71万元，净资产4,901.41万元；2019年度，晋江科教园实现营业收入0.00万元，净利润-29.47万元。所建项目尚未正式运营，因而尚无营业收入。

5、晋江市高铁新城开发建设有限责任公司（以下简称“晋江高铁新城”）

晋江高铁新城成立于2017年12月26日，注册资本为人民币10,000.00万元，法定代表人为陈金顶，注册地址位于福建省泉州市晋江市青阳街道霞行社区新华街289号，经营范围为高铁新区内的房地产开发经营，招商引资，基础设施建设；土地开发；酒店管理服务；物业管理服务；停车场管理服务；投资咨询（不含证券、期货、金融的投资咨询）；供应链管理服务。（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）

2019年末，晋江高铁新城总资产598,818.16万元，总负债420,912.00万元，净资产177,906.16万元；2019年度，晋江高铁新城实现营业收入20,638.50万元，净利润15,367.43万元。

6、晋江市房屋建设开发有限公司（以下简称“晋江房建”）

晋江房建成立于2008年10月10日，经营期限50年，注册资本为人民币17,687.72万元，法定代表人为陈重，曾用名晋江市城建投资管理有限公司，注册地址位于晋江市长兴路172号。经营范围为房

屋住宅建设项目的开发建设；建筑施工、建筑装饰服务、规划设计、监理、勘察、招标代理、造价咨询服务；项目管理及投资开发；建材批发（不含危险化学品及石材）。（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）

2019年末，晋江房建总资产2,802,422.78万元，总负债1,714,885.73万元，净资产1,087,537.03万元；2019年度，晋江房建实现营业收入243,858.17万元，净利润9,145.86万元。

7、晋江市路桥建设开发有限公司（以下简称“晋江路桥”）

晋江路桥成立于2001年4月10日，注册资本为人民币10,611.00万元，法定代表人为杨江淮，曾用名晋江市公路建设开发有限公司，注册地址位于福建省泉州市晋江市罗山街道世纪大道边总商会大楼九楼。经营范围为公路、桥梁的规划、设计、建设、经营、管理。（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）

发行人持有晋江路桥76.44%的股权，农银（晋江）城市建设投资合伙企业（有限合伙）持有晋江路桥23.56%的股权。

2019年末，晋江路桥总资产916,698.10万元，总负债652,092.87万元，净资产264,605.23万元；2019年度，晋江路桥实现营业收入19,944.78万元，净利润14,850.88万元。

8、晋江科创新区开发建设有限公司（以下简称“晋江科创”）

晋江科创成立于2019年2月18日，注册资本为人民币2,000.00万元，法定代表人为许晋源，注册地址位于福建省泉州市晋江市罗山街道苏内社区3001号三创园创客大街。经营范围为基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林项目建设；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；房地产开发与销售；国有资产经营管理、物业服务与咨询；政府指定范围内土地开发经营；以投资、控股、参股、转让等形式从事

资本经营业务（不含资产管理、证券、期货及其他金融业务等需经前置许可项目）。（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）

2019年末，晋江科创总资产464.43万元，总负债0.00万元，净资产464.43万元；2019年度，晋江科创实现营业收入0.00万元，净利润-35.57万元。由于晋江科创于2019年成立，暂未实现收入，净利润为负数。

9、晋江市新佳园资产管理有限公司（以下简称“晋江新佳园”）

晋江新佳园成立 2015 年 3 月 3 日，注册资本为人民币 1,500.00 万元，法定代表人为李德毅，注册地址位于福建省泉州市晋江市青阳街道新华街 289 号，经营范围为接受委托进行国有资产管理；负责公有房产（包括住宅、店面、停车场）的经营和管理；土地开发、房地产开发、市政设施管理服务。（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）2020 年 3 月 9 日，更名为福建省晋江新佳园控股有限公司，注册资本变更为人民币 75,000.00 万元。

2019 年末，晋江新佳园总资产 1,397,670.65 万元，总负债 867,359.11 万元，净资产 530,311.54 万元；2019 年度，晋江新佳园实现营业收入 41,815.58 万元，净利润 7,973.18 万元。

10、晋江市益众照明发展有限公司（以下简称“益众照明”）

益众照明成立于2009年3月5日，注册资本为人民币30,000.00万元，法定代表人为庄卫东，注册地址位于晋江市梅岭世纪大道679号电力大厦裙楼5层，经营范围为照明工程专项设计服务；城市及道路照明工程服务；城市照明设施管理服务；城市外景照明管理服务；水电工程施工服务（不含承装、承修、承试电力设施）；机电设备安装服务（不含特种设备安装）；合同能源管理服务；设计、制作、代理、发

布各类广告业务；城市路标、路牌管理服务；保洁服务；园林绿化工程服务。（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）

2019年末，益众照明总资产79,577.61万元，总负债49,427.50万元，净资产30,150.11万元；2019年度，益众照明实现营业收入181.70万元，净利润-692.70万元。

11、晋江市城投物业服务有限公司（以下简称“城投物业”）

城投物业成立于2016年6月24日，注册资本为人民币1,000.00万元，法定代表人为王聪明，注册地址位于福建省泉州市晋江市青阳街道新华街289号，经营范围为物业管理、家政服务、建筑装饰服务、停车场服务、房地产经纪服务、房屋租赁、经济信息咨询服务、花卉租赁、销售花卉、会议服务、零售预包装食品、代居民收水电费及其他费用。（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）

2019年末，城投物业总资产229.20万元，总负债119.31万元，净资产109.89万元；2019年度，城投物业实现营业收入482.01万元，净利润29.76万元。

12、福建省晋江市创和保安服务有限公司（以下简称“创和保安”）

创和保安成立于1988年4月29日，注册资本为人民币5,000.00万元，法定代表人为王琳，曾用名福建省晋江市保安服务公司，注册地址位于福建省泉州市晋江市和平中路3号，经营范围为门卫、巡逻、守护、押运、随身护卫、安全检查、安全技术防范（仅限于开展报警运营服务）、安全风险评估和区域秩序维护；安全技术防范工程设计施工维修；建筑智能化工程设计与施工维修及警用防护装备、服装销售（均不含需经前置许可的项目）；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；报警网络开发、建设、运营及服务；软件开发；网络建设；公共安全

设备及器材销售；物业管理；汽车修理与维护；车辆违章、肇事信息咨询服务；机动车检测咨询服务；机动车报牌咨询服务；驾驶员培训咨询服务；机动车检测；交通标志、标线工程；交通设备、设施规划、设计、施工；停车场服务；劳务派遣；汽车租赁；城市公共交通运输；刻印、影印。（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）

2019年末，创和保安总资产28,846.64万元，总负债13,034.46万元，净资产15,812.18万元；2019年度，创和保安实现营业收入22,355.90万元，净利润2,981.97万元。

13、晋江市城市房屋征收有限公司（以下简称“晋江房屋”）

晋江房屋成立于2003年9月28日，注册资本为人民币100.00万元，法定代表人为吴清团，曾用名晋江市城市房屋拆迁有限公司，注册地址位于福建省泉州市晋江市青阳街道长兴路172号，经营范围为房屋征收咨询服务、组织签订征收补偿协议和安置协议；档案管理、修裱、寄存；房地产经纪服务。（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）

2019年末，晋江房屋总资产2,248.80万元，总负债192.70万元，净资产2,056.10万元；2019年度，晋江房屋实现营业收入433.75万元，净利润-7.26万元。

14、晋江智信公共设施服务有限公司（以下简称“智信公共”）

智信公共成立于2018年7月27日，注册资本为人民币5,000.00万元，法定代表人为梁碰狮，注册地址位于福建省泉州市晋江市青阳街道霞行社区新华街289号，经营范围为市政设施管理服务、绿化管理服务、专业停车场服务；广告制作、代理。（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）

2019年末，智信公共总资产821.35万元，总负债219.25万元，净资产602.10万元；2019年度，智信公共实现营业收入316.57万元，净利润2.09万元。

15、泉州市恒晟公路工程有限公司（以下简称“恒晟公路”）

恒晟公路成立于2004年1月14日，注册资本为人民币2,000.00万元，法定代表人为许勇军，曾用名泉州市恒成公路工程有限公司，注册地址位于晋江市罗山街道办事处罗裳泉安路西33号，经营范围为可以承担一级公路和高速公路的路基、路面、中小桥、涵洞、中短隧道、绿化及沿线设施（不含临控、通讯、收费管理系统）等的中修、大修养护工程；可以承担二级及以下等级公路的路基、路面、中小桥、涵洞、中短隧道、绿化及沿线设施（不含临控、通讯、收费管理系统）等的中修、大修养护工程；可以承担高速公路和一级或者二级公路的小修保养；可以承担二级及以下等级公路的小修保养作业。（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）

2019年末，恒晟公路总资产173.50万元，总负债24.46万元，净资产149.04万元；2019年度，恒晟公路实现营业收入10.33万元，净利润-31.64万元。由于恒晟公路业务单一，目前只有养护业务，导致收入低、净利润为负数。

六、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员情况

（一）发行人现任董事、监事及高级管理人员组成

发行人现有董事会成员5名，监事会成员5人，公司对上述董事、监事和高级管理人员的设置，符合《公司法》、《证券法》以及《公司章程》等相关规定。

发行人的董事、监事、高级管理人员中，董事长陈文霓担任晋江财政局主任科员、晋江市财政局党组成员，董事辜永鑫担任晋江市财

政局行政事业科科长、共青团晋江市财政局支部书记，董事柯玉军担任晋江市城镇集体工业联合社副主任科员，监事会主席唐义虎担任晋江市财政局主任科员，监事丛悦担任晋江市财政局监督科科长，监事许建明担任晋江市财政国库支付中心组长，上述人员的任职经晋江市政府《晋江市人民政府关于选派陈文霓等同志到国有企业挂职的通知》（晋政文〔2018〕97 号）和《晋江市财政局关于国有一、二类企业董监事委派人选的通知》（晋财〔2018〕158 号）的批准，不在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不获取股权和其他额外报酬，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关规定。

1、董事会成员

表 8-2 截至募集说明书签署日发行人现任董事会成员情况表

序号	姓名	性别	国籍	出生年月	职位	任期起始日	是否有境外永久居留权
1	陈文霓	男	中国	1970/1	董事长	2018/5 至 2021/5	无
2	王金钗	男	中国	1978/4	董事、总经理	2018/5 至 2021/5	无
3	柯玉军	男	中国	1979/6	董事、副总经理	2018/7 至 2021/7	无
4	辜永鑫	男	中国	1990/1	董事	2018/7 至 2021/7	无
5	丁志平	男	中国	1983/8	职工董事、总经理助理	2018/7 至 2021/7	无

2、监事会成员

表 8-3 截至募集说明书签署日发行人现任监事会成员情况表

序号	姓名	性别	国籍	出生年月	职位	任期起始日	是否有境外永久居留权
1	唐义虎	男	中国	1962/4	监事会主席	2018/7 至 2021/7	无
2	许建明	男	中国	1974/9	监事	2018/7 至 2021/7	无
3	丛悦	女	中国	1983/2	监事	2018/7 至 2021/7	无
4	梁碰狮	男	中国	1986/4	职工监事	2018/7 至 2021/7	无
5	黄雪芹	女	中国	1984/11	职工监事	2018/7 至 2021/7	无

3、高级管理人员

表 8-4 截至募集说明书签署日发行人现任高级管理人员情况表

序号	姓名	性别	国籍	出生年月	职位	任期起始日	是否有境外永久居留权
1	王金钗	男	中国	1978/4	总经理	2018/5 至 2021/5	无
2	柯玉军	男	中国	1979/6	副总经理	2018/7 至 2021/7	无

（二）人员简历

1、发行人董事会成员简历

陈文霓，1970 年出生，中共党员，大学本科学历。历任晋江市财政局预算科副科长，晋江市财政局国库科科长，晋江市财政局行政事业科科长，晋江市财税金融系统党委专职副书记等职务。现任晋江市财政局行政事业科科员、晋江市财政局党组成员，兼任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司董事长，非职工代表，为公务员兼职。

王金钗，1978 年出生，中共党员，大学本科学历。历任晋江市财政国库支付中心干部，现任泉州出口加工区综合服务中心科员，兼任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司董事、总经理，法定代表人，非职工代表，非公务员兼职。

柯玉军，1979 年出生，中共党员，研究生学历。历任晋江市城镇集体工业联合社科员、办公室副主任、办公室主任，副主任科员。现任晋江市城镇集体工业联合社副主任科员，兼任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司董事、副总经理、董事。

辜永鑫，1990 年出生，中共党员，本科学历。历任泉港区审计局基建审计中心科员，晋江市财政局国库支付中心、预算科、经建科科员，现任晋江市财政局行政事业科科员、共青团晋江市财政局支部书记，兼任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司董事。

丁志平，1983 年出生，历任泉州市汽车制造基地开发建设有限公司财务经理，泉州经济技术开发区投资集团有限公司财务经理，泉州经济技术开发区创业服务中心财务负责人，晋江市城市建设投资开

发有限责任公司财务部经理，福建省晋江文旅集团有限公司财务部经理，福建省晋融投资控股有限公司副经理，五店市运营公司财务总监，现任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司总经理助理、财务部经理兼职工董事。

2、发行人监事会成员简历

唐义虎，1962年出生，历任守备六团三营部战士，南昌陆军学院学员，守备十团七连司务长，海防五十团后勤处助理员，海防十三师后勤部助理员、财务科科长。现任晋江市财政局主任科员，兼任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司监事会主席。

许建明，1974年出生，中共党员，大学本科学历，会计师。历任晋江市财政局采购办科员，现任晋江市财政国库支付中心组长，兼任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司非职工代表监事。

丛悦，1983年出生，硕士学历。曾于晋江市农业局、财政局等单位工作，现任晋江市财政局监督科科长，兼任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司非职工代表监事。

梁碰狮，1986年出生，本科学历。历任泉州市洛江双阳华侨经济开发区开发建设有限公司土建工程师，泉州经济技术开发区官桥园区开发建设有限公司土建工程师，开发区投资支撑官桥园区项目领导小组成员，官桥园区工程竣工验收小组办公室主任，晋江市城市建设投资有限责任公司项目工程师。现任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司职工监事、工程管理部副经理。

黄雪芹，1984年出生，大专学历。曾在晋江市人民政府办公室文印中心、文电室和晋江益众照明发展有限公司经历工作部工作，现任福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司职工监事、文秘。

3、发行人高级管理人员简历

王金钗和柯玉军简历详见本章之“（二）人员简历”之“1、发行人董事会成员简历”。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

（一）发行人经营范围

发行人经营范围为：承担全市城市基础设施；市政交通道路、区域改造及政策性住房的投资建设和管理，参与土地的整理开发、房地产开发和政府批准的重大项目投资建设、以及城市公共资源的开发和经营管理。（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）主营业务总体情况

发行人作为晋江市城建项目投资建设主体，主要经营城市基础设施建设业务、保障性住房项目业务、土地开发整理业务和公路交通基础设施建设业务。其中，城市基础设施建设业务大部分由发行人本部及其子公司晋江市市政工程建设有限公司、泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司承接；保障性住房项目业务大部分由其子公司晋江市房屋建设开发有限公司承接；土地开发业务主要由发行人本部、子公司晋江市城北建设有限责任公司及泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司承接；公路基础设施建设业务全部由子公司晋江市路桥建设开发有限公司承接。

2017-2019 年，公司主营业务收入、主营业务成本、主营业务毛利润和主营业务毛利率情况如表 9-1 所示：

表 9-1 发行人近三年主营业务收入、成本及利润情况表

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营收入	337,275.85	100.00	320,998.82	100.00	372,776.24	100.00
城市基础设施建设	43,839.27	13.00	21,627.14	6.74	42,139.11	11.30
保障性住房项目	154,035.15	45.67	178,358.49	55.56	245,166.29	65.77

土地开发整理	27,044.98	8.02	30,149.81	9.39	5,344.56	1.43
公路基础设施建设	73,263.74	21.72	72,316.27	22.53	66,188.11	17.76
安置房经营	15,782.40	4.68	8,288.93	2.58	223.48	0.06
其他主营业务	23,310.30	6.91	10,258.18	3.20	13,714.69	3.68
主营成本	282,540.11	100.00	265,762.22	100.00	336,670.25	100.00
城市基础设施建设	43,839.27	15.52	20,168.76	7.59	46,044.11	13.68
保障性住房项目	134,582.05	47.63	163,457.30	61.51	218,089.54	64.78
土地开发整理	5,944.75	2.10	6,254.32	2.35	4,959.37	1.47
公路基础设施建设	67,624.15	23.93	63,236.02	23.79	57,661.90	17.13
安置房经营	11,009.29	3.90	6,155.84	2.32	-	-
其他主营业务	19,540.60	6.92	6,489.97	2.44	9,915.32	2.95
毛利润	54,735.74	100.00	55,236.60	100.00	36,105.99	100.00
城市基础设施建设	-	-	1,458.38	2.64	-3,905.00	-10.82
保障性住房项目	19,453.11	35.54	14,901.19	26.98	27,076.75	74.99
土地开发整理	21,100.23	38.55	23,895.49	43.26	385.19	1.07
公路基础设施建设	5,639.59	10.30	9,080.25	16.44	8,526.21	23.61
安置房经营	4,773.11	8.72	2,133.09	3.86	223.48	0.62
其他主营业务	3,769.70	6.89	3,768.21	6.82	3,799.37	10.52
综合毛利率	16.23		17.21		9.69	
城市基础设施建设	0.00		6.74		-9.27	
保障性住房项目	12.63		8.35		11.04	
土地开发整理	78.02		79.26		7.21	
公路基础设施建设	7.70		12.56		12.88	
安置房经营	30.24		25.73		100.00	
其他主营业务	16.17		36.73		27.70	

主营业务收入方面，发行人业务收入主要包括城市基础设施建设收入、保障性住房项目收入、土地开发整理收入和公路基础设施建设收入等四大板块业务收入，其中保障性住房项目收入为发行人主营业务收入的主要来源；其他主营业务包括安保收入、物业管理服务、车辆检测维修、物业租赁等。2017-2019 年，发行人主营业务收入分别为 372,776.24 万元、320,998.82 万元和 337,275.85 万元，公司主营业务突出但收入呈波动趋势。2017 年以来公司的营业收入同比下降，主要系发行人实现完工交付的项目减少，确认的营业收入相应降低。2017-2019 年度，发行人财政补贴收入占总收入的比例分别为 8.59%、2.85%和 0.41%，未超过财预〔2010〕412 号、发改办财金〔2010〕2881 号等文件中所规定的“30%”的比例要求。

收入结构方面，2017-2019 年，发行人保障性住房项目收入分别为 245,166.29 万元、178,358.49 万元和 154,035.15 万元，占主营业务收入的比重分别为 65.77%、55.56%和 45.67%，为主营业务第一大板块。随着近几年晋江市城镇化建设的逐步推进，保障性住房项目随之增加，发行人保障性住房项目收入金额及在主营业务收入中的占比较高，但发行人目前保障房项目建设逐渐进入项目后期，确认收入逐年下降。

受晋江市城市化进程阶段性影响，城市基础设施建设投资放缓，公司基础设施建设业务收入及公路基础设施建设项目收入均呈下降趋势。2017-2019 年，发行人城市基础设施建设业务收入分别为 42,139.11 万元、21,627.14 万元和 43,839.27 万元，占主营业务收入的比重分别为 11.30%、6.74%和 13.00%。2018 年，发行人基础设施建设项目逐渐进入项目后期，部分后期配套工程暂未开工，收入有较大幅度的下降。2019 年，城市基础设施建设收入上升，主要因为基础设施项目投入增加。

2017-2019 年，发行人公路基础设施建设业务收入分别为 66,188.11 万元、72,316.27 万元和 73,263.74 万元，占主营业务收入的比重分别为 17.76%、22.53%和 21.72%，发行人公路基础设施建设业务收入较为稳定，波动不大。2018 年，发行人公路基础设施建设较以前年度同期大幅提升，主要是由于发行人承建厦漳泉城市联盟晋江段公路所致。

2017-2019 年，发行人土地开发整理业务收入分别为 5,344.56 万元、30,149.81 万元和 27,044.98 万元，占主营业务收入的比重分别为 1.43%、9.39%和 8.02%，2017 年土地开发整理业务收入下降主要是受到晋江市城镇化进程阶段性调整的影响，2018 年和 2019 年发行人

新增高铁片区项目，收入大幅增加。

主营业务成本方面，2017-2019 年，发行人主营业务成本分别为 336,670.25 万元、265,762.22 万元和 282,540.11 万元，主营业务成本随主营业务收入的波动而波动。其中，保障性住房项目为主营业务成本第一大板块。2017-2019 年，保障性住房项目业务成本分别为 218,089.54 万元、163,457.30 万元和 134,582.05 万元，在主营业务成本中占比分别为 64.78%、61.51%和 47.63%。

主营业务毛利润和毛利率方面，发行人采取成本加成的原则确认收入。发行人与业主方签订的建造合同或者政府回购合同中，约定按照建造成本加上一定比率的利润率，来确定建造合同的金额或者业主方回购金额，并根据建设项目的完工进度进行付款或回购，成本加成率视合同金额而定，一般情况为 8%至 15%。2017-2019 年，发行人主营业务毛利润分别为 36,105.99 万、55,236.60 万元和 54,735.74 万元。2017-2019 年，发行人主营业务综合毛利率分别为 9.69%、17.21%和 16.23%。整体来看，发行人综合毛利率存在一定的波动性，其中 2017 年城市基础设施建设板块毛利润为-3,905.00 万元，拉低了发行人的综合毛利率。2017 年，发行人城市基础设施建设板块毛利润为负数，主要系将益众照明纳入合并报表范围。益众照明的主营业务为城市照明路灯的管理与维护，其相关业务被纳入城市基础设施建设业务。报告期内，城市路灯的资产折旧、维护费等运行成本较高，且由于路灯养护业务未全部符合营业收入的确认标准，导致发行人的城市基础设施建设业务亏损。随着晋江地区城镇化建设进程的不断推进，发行人主营业务的规模不断提升，在晋江市及泉州地区的垄断地位逐渐凸显，议价能力不断增强，综合毛利率在 2018 年有所增长。2018 年综合毛利率大幅增长，主要系新建高铁片区项目的土地开发整理板

块毛利率增长较高所致。2019 年，城市基础设施建设毛利率下降，主要系高铁新城片区的基础设施投入及益众照明的路灯服务尚未取得与政府签订约定成本加成率的代建（服务）协议，出于会计谨慎性要求的考虑，暂不确认加成的利润率收入，仅按照实际成本支出确认对应的收入；保障性住房建设毛利率上升，主要系 2019 年投入的项目毛利率较高；公路基础设施建设毛利率下降，主要系在建的快速通道东石连接线工程等项目前期投入成本较大；安保收入毛利率下降，主要系保安公司陆续将以往部分未签订合约的员工纳入体系，导致成本上升，且因扩大市场规模在服务价格方面稍微下降；物业管理服务毛利率下降，主要系新增部分政府单位客户受限于政府文件的规定，物业管理服务费无法按原标准执行；物业租赁毛利率下降，主要系为促进商圈业态发展、培育成熟商业圈，部分新物业按优惠价格出租；其他业务毛利率下降，主要系其他业务仅包括代理手续费。

（三）各业务板块经营情况

发行人是晋江市城建项目的投资、建设主体，主要业务包括城市基础设施建设、公路交通基础设施建设、保障性住房项目建设和土地开发整理等。在城建项目投资、建设中，发行人与晋江市财政局按项目签订了委托代建协议，按照建造合同的约定，发行人为项目建设筹集资金。回购主体在发行人实际发生的合同成本的基础上加成 8-15% 的利润率进行回购。

发行人的城市基础设施建设业务、保障性住房项目建设业务、土地开发整理业务和公路交通基础设施建设业务运营合法合规；发行人主要通过 BT 模式和委托代建模式开展主营业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回购款和委托代建款系工程背景，符合国家相关规定。发行人承接的 BT

模式项下的业务于 2012 年 12 月 24 日前签订 BT 协议，《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号文，以下简称“463 号文”）之后，发行人承接的业务不再采用 BT 模式，符合相应的政策和法律法规要求。发行人存在棚户区改造项目政府购买服务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规；发行人不存在替政府项目垫资的情形。

1、城市基础设施建设业务

发行人的城市基础设施建设业务由公司本部及全资子公司晋江市市政工程建设有限公司、泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司运营，收入主要来源于发行人及其子公司所承建城市基础设施项目的建造合同收入。发行人城市基础设施建设业务主要通过 BT 模式和委托代建模式开展，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回款系工程背景，符合国家相关规定。发行人承接的 BT 模式项下的业务于 2012 年 12 月 24 日前签订 BT 协议，463 号文之后，发行人承接的业务不再采用 BT 模式，符合业务叙做时的政策和法律法规要求。发行人的城市基础设施建设业务运营合法合规，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕62 号文、财金〔2018〕23 号文等国家法律法规及相关政策的规定。

（1）业务模式

政府回购，是指一个项目的运作通过项目管理公司总承包后，由承包方垫资进行建设，建设验收完毕再移交给项目业主，业主向投资方支付项目总投资加上合理回报的行为。按照政府回购项目的运营模

式，发行人承接的政府回购施工业务总体可分为两个阶段，即项目工程建设期和项目回购期。发行人作为投资方或设立项目管理公司负责投融资（融资方式一般为项目公司自筹和贷款）、建设、移交。项目竣工验收合格后进入回购期，在回购期内回购主体分期支付回购价款，回购价款包括工程决算审定价和融资费用。政府回购项目通常采用公开招标的方式，由具有一定资质的建筑企业参与投标。当取得工程的相关信息后，发行人下属子公司经评估后认为有利的工程项目在合适的地区内参与投标。

发行人作为晋江市主城区城市基础设施建设主体，通过公开招投标的程序并中标之后，与回购主体签订《投资建设与转让回购协议》，以政府回购的形式参与项目建设。《投资建设与转让回购协议》约定，在项目竣工验收后，晋江市财政局支付回购价款。回购价款由前期费用、工程费用、财务费用和投资回报（以晋江市财政局评审中心评审后的实际发生成本的 8%至 15%作为项目的投资回报）四部分组成。回购款的支付期限为 3 年，自项目竣工验收之日起算，具体支付期限与金额：第一期（自竣工之日算起 12 个月内），支付回购价款总额的 60%；第二期（自项目竣工验收之日起 18 个月内），支付回购价款总额的 20%；第三期（延期项目竣工验收之日起 35 个月内），支付回购价款总额的 20%，项目回购中所产生的税费由晋江市财政局另行承担。发行人 BT 模式项下相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回购款系工程背景，符合国家相关规定。

该《投资建设与转让回购协议》是 BT 协议，为 2012 年 12 月 24 日前项目采用 BT 模式签订的该项协议，463 号文后均采用委托代建模式签订委托代建协议。

项目工程建设期内，发行人需自行或选择第三方进行项目的方案设计、居民拆迁安置、工程采购、运输、建造、承建、施工、监理和保险等事宜，自行承担项目建设所需资金，自主决定就获得本项目建设所需要资金而采取的融资安排，并按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）验收，验收通过后，按照协议的约定将项目转让给业主方。

在项目回购期内，发行人应在晋江市财政局按协议约定付清全部回购价款后，将项目所涉及的全部资产移交给回购主体或者回购主体指定的业主方，回购价款由前期费用（指勘测、设计费用，不包括征地拆迁费，前期费用由发行人按国家规定提出，回购主体确认，工程项目招标前已发生的，由本工程项目前期工作班子提出，经发行人审核后交回购主体确认）、工程费用（指监理、报建、工程保险等与工程前期工作相关的费用和全部工程建安费用，发行人和回购主体按相关行业及晋江市地区标准计算项目工程费用，经回购主体评审中心评审，并经发行人和回购主体共同确认后作为回购价款中的最终工程费用）、财务费用（计算财务费用的利率按中国人民银行公布的 3 至 5 年期人民币贷款基准利率的 1.1 倍执行，计提财务费用的基数是项目的全部工程费用，计取的时间为工程开工之日起至所有回购款付清之日，计取的方法为：建设期内按结算总价除以 12（个月）作为每月计息基数，然后每月相加，即为全部建设期内的财务费用，回购期内按回购主体实际占用的资金总数和时间从实计取，分段（年）计算）和投资回报（以回购主体评审中心评审后的实际发生成本的 8%至 15%作为项目的投资回报）四部分组成。回购款的支付期限为 3 年，自项目竣工验收之日起算，具体支付期限与金额：第一期（自竣工之日起 12 个月内），支付回购价款总额的 60%；第二期（自项目竣工验收

之日起 18 个月内），支付回购价款总额的 20%；第三期（延期项目竣工验收之日起 35 个月内），支付回购价款总额的 20%，项目回购中所产生的税费由回购主体另行承担，并按约定的回购条款具体支付期限分期向税务部门缴纳或委托发行人代缴。若业主方为政府或相关部门，则政府应将回购价款纳入政府的年度财政预算支出，并保证每年的付款能够及时足额取得。

（2）盈利模式

发行人承建的城市基础设施建设项目按照与晋江市财政局签订的《投资建设与转让回购协议》，自行筹措项目建设所需资金，项目建设完成后由政府进行回购，回购主体所支付的回购金额包含项目建设实际发生成本的 8%至 15%作为发行人的投资回报。

（3）会计处理方式

项目建设阶段，借记“存货-开发成本-工程施工”，贷记“货币资金”；发行人按完工比例法计提收入与成本，借记“主营业务成本”、“存货-开发成本-工程毛利”，贷记“主营业务收入”。在现金流量表中，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，该阶段不涉及现金流入。

项目回款阶段，若回购主体支付回款时，则借记“货币资金”，贷记“存货-库存商品-工程结算”，在现金流量表中，现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）项目具体情况

截至 2019 年末，发行人作为晋江市重点基础设施项目的投资、建设主体，承担了晋江市大部分重大工程的建设任务。2013 年之前，发行人城市基础设施建设模式主要为政府回购，2013 年公司新建项目改为代建模式建设。截至 2019 年末，回购模式项下已完工项目包

括世纪大道南拓项目、泉州南迎宾大道（晋江段）项目及八仙山公园项目等。2017-2019 年，发行人城市基础设施建设业务（不含公路交通基础设施建设业务）分别实现营业收入 42,139.11 万元、21,627.14 万元和 43,839.27 万元。受晋江市城市化进程阶段性发展影响，近两年城市基础设施投资放缓，发行人的城市基础设施建设业务收入呈下降趋势。

同时，按照《晋江市人民政府关于建立城市建设投资补偿收益机制的批复》（晋政文〔2009〕394 号），晋江市政府同意建立城市建设投资补偿机制，将通过投资带动盘活的投资项目周边土地等城市资源的开发收益和市政道路、公共设施冠名权以及广告经营权等收入作为发行人的投资补偿收益，以推动公司市场化运作，做到良性循环、可持续发展。

2、公路基础设施建设业务

发行人公路基础设施建设业务由公司本部及全资子公司晋江市路桥建设开发有限公司运营，根据《晋江市人民政府关于晋江市公路建设开发有限公司整体划转的通知》（晋政文〔2013〕300 号），晋江市政府将晋江市路桥建设开发有限公司（原名为晋江市公路建设开发有限公司）整体划转至发行人。自 2013 年起，发行人通过晋江市路桥建设开发有限公司开展公路交通基础设施建设，收入主要来源于所承建公路工程的政府回款。

发行人的公路基础设施建设业务运营合法合规；发行人未参与过 PPP 项目¹建设；发行人主要通过 BT 模式和委托代建模式开展公路基础设施建设业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回款系工程背景，符合国发〔2010〕

¹ PPP（Public-Private-Partnership）项目，是指政府与私人组织之间以特许权协议为基础，通过签署合同来明确双方的权利和义务，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系来提供的某种公共物品和服务，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。

19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕62 号文、财金〔2018〕23 号文等国家法律法规及相关政策的规定。

（1）业务模式

1) 政府回购模式

发行人作为晋江市主城区城市基础设施的建设主体，通过公开招投标的程序并中标之后，与晋江市财政局签订《投资建设与转让回购协议》，以政府回购的形式参与项目建设。

项目工程建设期内，发行人需自行或选择第三方进行项目的方案设计、居民拆迁安置、工程采购、运输、建造、承建、施工、监理和保险等事宜，自行承担项目建设所需资金，自主决定就获得本项目建设所需要资金而采取的融资安排，并按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）验收，验收通过后，按照协议的约定将项目转让给业主方。

在项目回购期内，发行人应在晋江市财政局按协议约定付清全部回购价款后，将项目所涉及的全部资产移交给回购主体或者回购主体指定的业主方，回购价款由前期费用（指勘测、设计费用等，前期费用由发行人按国家规定提出，回购主体确认，工程项目招标前已发生的，由本工程项目前期工作班子提出，经发行人审核后交回购主体确认）、工程费用（指监理、报建、工程保险等与工程前期工作相关的费用和全部工程建安费用，发行人和回购主体按相关行业及晋江市地区标准计算项目工程费用，经回购主体评审中心评审，并经发行人和回购主体共同确认后作为回购价款中的最终工程费用）、财务费用（计算财务费用的利率按中国人民银行公布的 3 至 5 年期人民币贷款基准

利率的 1.1 倍执行，计提财务费用的基数是项目的全部工程费用，计取的时间为工程开工之日起至所有回购款付清之日，计取的方法为：建设期内按结算总价除以 12（个月）作为每月计息基数，然后每月相加，即为全部建设期内的财务费用，回购期内按回购主体实际占用的资金总数和时间从实计取，分段（年）计算）和投资回报（以回购主体评审中心评审后的实际发生成本的 8%至 15%作为项目的投资回报）四部分组成。回购款的支付期限为 3 年，自项目竣工验收之日起算，具体支付期限与金额：第一期（自竣工之日起 12 个月内），支付回购价款总额的 60%；第二期（自项目竣工验收之日起 18 个月内），支付回购价款总额的 20%；第三期（延期项目竣工验收之日起 35 个月内），支付回购价款总额的 20%，项目回购中所产生的税费由回购主体另行承担，并按约定的回购条款具体支付期限分期向税务部门缴纳或委托发行人代缴。

2) 工程代建模式

工程代建项目具体业务流程为：发行人通过公开招投标的程序并中标之后，与晋江市财政局签订《工程项目代建合同》，约定工程期限，并按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）验收。发行人在签订合同后 30 日内完成图纸的设计和细化，完成后提交给业主方确认，业主方应办理完备项目报建、图样签章手续，协商好周边及有关部门相关业务，制定建设用水用电，发行人在接到审查合格的图纸 20 日内开始场地施工，发行人严格按照施工图纸中的材料进行采购和建设。项目工程竣工时，发行人在工程竣工前 20 日内，将验收日期以书面形式通知业主方及时验收，业主方收到通知应及时组织相关部门共同验收。《工程项目代建合同》约定，代建管理费按照工程项目工程价款的 8%-15%计算，在工程竣工后，根据评审

结果据实调整代建管理费。发行人委托代建模式项下的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的委托代建款系工程背景，符合国家相关规定。

工程款结算及支付方面，发行人与回购主体主要采取以下两种模式，发行人不存在替政府项目垫资的情形。

在项目建设过程中，项目价款由发行人先行支付，由业主方在代建项目竣工验收之后拨付代建管理费和工程价款，其中，工程价款由回购主体或审计部门对各项工程进行审计，以最终财务决算为准，代建管理费按照工程项目工程价款的 8%-15% 计算。这种结算模式下，工程价款和代建管理费的支付一般采取分期支付方式，在工程竣工评审结束后 6 个月左右支付。

在项目建设过程中，项目价款由发行人先行支付，由回购主体每年按照项目建设进度（完工百分比）拨付代建管理费和工程价款，工程价款由回购主体或审计部门对各项工程进行审计，以最终财务决算为准，代建管理费按照工程项目本年结算的工程价款的 8%-15% 计提，在工程竣工后根据评审结果据实调整代建管理费。

2011 年和 2012 年，发行人的公路基础设施建设模式主要为政府回购，2013 年开始，发行人的新建项目改为代建模式建设。

（2）会计处理方式

项目建设阶段，借记“存货-开发成本-工程施工”，贷记“货币资金”；发行人按完工比例法计提收入与成本，借记“主营业务成本”、“存货-开发成本-工程毛利”，贷记“主营业务收入”。在现金流量表中，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，该阶段不涉及现金流入。

项目回款阶段，若回购主体支付回款项，则借记“货币资金”，

贷记“存货-库存商品-工程结算”，在现金流量表中，建设模式为回购模式的计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，建设模式为委托代建模式的计入“收到其他与经营活动有关的现金”。

（3）项目具体情况

作为晋江市最主要的公路建设主体，晋江市路桥建设开发有限公司承担较多的交通项目建设任务，截至 2019 年末已完成世纪大道南拓工程、沈海高速公路泉州机场连接线工程、福厦铁路晋江站快速疏解公路、迎宾路北延伸工程、国省道干线横九线金井围头至深沪东华段等项目。

需要说明的是，公路建设回购模式项下均为 BT 模式，均为 2012 年 12 月 24 日之前签订的 BT 协议，463 号文后发行人均采用委托代建模式，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文等法律法规与有关政策规定。

3、保障性住房项目业务

保障性住房项目业务保证了拆迁居民及中低收入群体的权益，创建了社会的和谐稳定，也为发行人带来了可观的收益。保障性住房项目业务大部分由其下属子公司晋江市房屋建设开发有限公司和泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司承接，收入主要来源于发行人及其子公司的保障性住房项目的代建收入和政府回购。发行人的保障性住房项目业务始于 2009 年，近年来为响应国家大力推进保障房建设的号召，发行人对保障性住房项目业务一直投入较大。发行人的保障性住房业务运营合法合规；主要通过 BT 模式和委托代建模式开展主营业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规。发行人 BT 模式项下的项目，均为 2012 年 12 月 24 日之前签订的 BT 协议，其余项目均采用委托代建模式，签订的均为委托代建协议，符合国发〔2015〕

37 号、国办发〔2015〕40 号、财综〔2016〕11 号、国发〔2014〕43 号文、国发〔2010〕19 号文等法律法规与有关政策规定。

（1）业务模式

1) 政府回购模式

发行人作为晋江市主城区城市基础设施建设主体，通过公开招投标的程序并中标之后，与晋江市财政局签订《投资建设与转让回购协议》，以政府回购的形式参与项目建设。《投资建设与转让回购协议》约定，在项目竣工验收后，回购主体需支付回购价款。回购价款由前期费用、工程费用、财务费用和投资回报（以回购主体评审中心评审后的实际发生成本的 8%至 15%作为项目的投资回报）四部分组成。回购款的支付期限为 3 年，自项目竣工验收之日起算，具体支付期限与金额：第一期（自竣工之日算起 12 个月内），支付回购价款总额的 60%；第二期（自项目竣工验收之日起 18 个月内），支付回购价款总额的 20%；第三期（延期项目竣工验收之日起 35 个月内），支付回购价款总额的 20%，项目回购中所产生的税费由回购主体另行承担。发行人 BT 模式项下相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回购款系工程背景，符合国家相关规定。

《投资建设与转让回购协议》是 BT 协议，为 2012 年 12 月 24 日前项目采用 BT 模式签订的该项协议，463 号文之后均采用委托代建模式签订委托代建协议。

项目工程建设期内，发行人需自行或选择第三方进行项目的方案设计、居民拆迁安置、工程采购、运输、建造、承建、施工、监理和保险等事宜，自行承担项目建设所需资金，自主决定就获得本项目建设所需要资金而采取的融资安排，并按照《建筑工程施工质量验收统

一标准》（GB50300-2001）验收，验收通过后，按照协议的约定将项目转让给业主方。

在项目回购期内，发行人应在晋江市财政局按协议约定付清全部回购价款后，将项目所涉及的全部资产移交给回购主体或者回购主体指定的业主方，回购价款由前期费用（指勘测、设计费用等，前期费用由发行人按国家规定提出，回购主体确认，工程项目招标前已发生的，由本工程项目前期工作班子提出，经发行人审核后交回购主体确认）、工程费用（指监理、报建、工程保险等与工程前期工作相关的费用和全部工程建安费用，发行人和回购主体按相关行业及晋江市地区标准计算项目工程费用，经回购主体评审中心评审，并经发行人和回购主体共同确认后作为回购价款中的最终工程费用）、财务费用（计算财务费用的利率按中国人民银行公布的3至5年期人民币贷款基准利率的1.1倍执行，计提财务费用的基数是项目的全部工程费用，计取的时间为工程开工之日起至所有回购款付清之日，计取的方法为：建设期内按结算总价除以12（个月）作为每月计息基数，然后每月相加，即为全部建设期内的财务费用，回购期内按回购主体实际占用的资金总数和时间从实计取，分段（年）计算）和投资回报（以回购主体评审中心评审后的实际发生成本的8%至15%作为项目的投资回报）四部分组成。回购款的支付期限为3年，自项目竣工验收之日起算，具体支付期限与金额：第一期（自竣工之日起算起12个月内），支付回购价款总额的60%；第二期（自项目竣工验收之日起18个月内），支付回购价款总额的20%；第三期（延期项目竣工验收之日起35个月内），支付回购价款总额的20%，项目回购中所产生的税费由回购主体另行承担，并按约定的回购条款具体支付期限分期向税务部门缴纳或委托发行人代缴。若业主方为政府或相关部门，则政府应将回购

价款纳入政府的年度财政预算支出，并保证每年的付款能够及时足额取得。

2) 工程代建模式

工程代建项目具体业务流程为：发行人通过公开招投标的程序并中标之后，与回购主体签订《工程项目代建合同》，约定工程期限，并按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）验收。发行人在签订合同后 30 日内完成图纸的设计和细化，完成后提交给业主方确认，业主方办理完备项目报建、图样签章手续，协商好周边及有关部门相关业务，制定建设用水用电，发行人在接到审查合格的图纸 20 日内开始场地施工，发行人严格按照施工图纸中的材料进行采购和建设。项目工程竣工时，发行人在工程竣工前 20 日内，应将验收日期以书面形式通知业主方及时验收，业主方收到通知应及时组织相关部门共同验收。

工程款结算及支付方面，发行人与晋江市财政局主要采取以下两种模式：

在项目建设过程中，项目价款由发行人先行支付，由业主方在代建项目竣工验收之后拨付代建管理费和工程价款，其中，工程价款由回购主体或审计部门对各项工程进行审计，以最终财务决算为准，代建管理费按照工程项目工程价款的 8%-15% 计算。这种结算模式下，工程价款和代建管理费的支付一般采取分期支付方式，在工程竣工评审结束后一般 6 个月内支付。

在项目建设过程中，项目价款由发行人先行支付，由业主方每年年底一次性按照项目建设进度（完工百分比）拨付代建管理费和工程价款，工程价款由回购主体或审计部门对各项工程进行审计，以最终财务决算为准，代建管理费按照工程项目本年结算的工程价款的

8%-15%计提，在工程竣工后根据评审结果据实调整代建管理费。

2011 年和 2012 年，发行人的保障性住房建设项目模式主要为政府回购，2013 年新建项目改为代建模式建设。

（2）会计处理方式

项目建设阶段，借记“存货-开发成本-工程施工”，贷记“货币资金”；发行人按完工比例法计提收入与成本，借记“主营业务成本”、“存货-开发成本-工程毛利”，贷记“主营业务收入”。在现金流量表中，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，该阶段不涉及现金流入。

项目回款阶段，若回购主体支付回款时，则借记“货币资金”，贷记“存货-库存商品-工程结算”，在现金流量表中，建设模式为回购模式的计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，建设模式为委托代建模式的计入“收到其他与经营活动有关的现金”。

（3）具体项目情况

晋江市房屋建设开发有限公司作为晋江市保障性安居工程的投资、建设主体，截至 2019 年末，已完成罗山安置小区工程、陈埭安置房一期等项目，在建的保障性住房项目主要包括紫帽片区改造项目、罗裳片区改建项目等。发行人承接的保障房项目不存在未批先建的情况。

4、土地开发整理业务

（1）业务模式

发行人土地开发整理业务主要由公司本部及其下属子公司晋江市房屋建设开发有限公司和泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司负责。

发行人的土地开发整理业务采取组团式的开发模式。晋江市政府

对城镇化建设进行片区划分，每个片区成为一个组团，进行组团开发规划，委托发行人实施土地开发整理，发行人作为代建方，按照代建合同施工、验收和决算工程款。晋江市财政局按照土地开发完工进度向发行人拨付资金，并予 8%-15% 的开发收益。发行人土地整理业务中涉及的整理土地均为政府所有，发行人不拥有土地使用权，发行人的土地开发整理业务运营合法合规。发行人主要通过委托代建模式开展主营业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回款系工程背景，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文等国家法律法规及相关政策的规定。

发行人的土地开发整理业务均采取代建模式，具体业务流程为：发行人通过公开招投标的程序并中标之后，与晋江市财政局签订《工程项目代建合同》，约定工程期限，并按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）验收。发行人在签订合同后 30 日内完成图纸的设计和细化，完成后提交给业主方确认，业主方办理完备项目报建、图样签章手续，协商好周边及有关部门相关业务，制定建设用水用电，发行人在接到审查合格的图纸 20 日内开始场地施工，严格按照施工图纸中的材料进行采购和建设。项目工程竣工时，发行人在工程竣工前 20 日内将验收日期以书面形式通知业主方及时验收，业主方收到通知应及时组织相关部门共同验收。

工程款结算及支付方面，发行人与晋江市财政局主要采取以下两种模式：

在项目建设过程中，项目价款由发行人先行支付，由业主方在代

建项目竣工验收之后拨付代建管理费和工程价款，其中，工程价款由回购主体或审计部门对各项工程进行审计，以最终财务决算为准，代建管理费按照工程项目工程价款的 8%-15% 计算。这种结算模式下，工程价款和代建管理费的支付一般采取分期支付方式，在工程竣工评审结束后 6 个月左右支付。

在项目建设过程中，项目价款由发行人先行支付，由业主方每年年底一次性按照项目建设进度（完工百分比）拨付代建管理费和工程价款，工程价款由回购主体或审计部门对各项工程进行审计，以最终财务决算为准，代建管理费按照工程项目本年结算的工程价款的 8%-15% 计提，在工程竣工后根据评审结果据实调整代建管理费。

（2）会计处理方式

项目建设阶段，借记“存货-开发成本-工程施工”，贷记“货币资金”；发行人按完工比例法计提收入与成本，借记“主营业务成本”、“存货-开发成本-工程毛利”，贷记“主营业务收入”。在现金流量表中，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，该阶段不涉及现金流入。

项目回款阶段，若回购主体支付款项，则借记“货币资金”，贷记“存货-库存商品-工程结算”，在现金流量表中，现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（3）土地开发整理业务情况

晋江市组团开发模式很大地促进了城市化进程，带动周边土地增值，从而保障土地开发成本和收益，确保代建价款及代建管理费的及时到位。截至 2019 年末，累计完成投资 76.49 亿元。发行人的土地开发整理业务主要围绕的保障性生活项目、城市基础设施建设和公路基础设施建设等业务板块，因此，土地开发整理业务量保持在相对稳

定的水平。

5、安置房经营业务

2015 年以来，发行人的营业收入增加了安置房经营业务。发行人 2017-2019 年安置房经营业务收入分别为 223.48 万元、8,288.93 万元和 15,782.40 万元，营业收入占比分别为 0.06%、2.58%和 4.68%。2015 年以来发行人安置房经营的收入主要系子公司晋江新佳园处置剩余安置房房源的收入。发行人保障性住房竣工验收后，由政府进行回购，发行人将保障性住房直接移交给拆迁户，剩余部分按拆迁户的认购价将剩余保障性住房转卖给发行人子公司晋江新佳园，晋江新佳园再对外出售，房地产销售板块的收入系该部分回笼款。同时，陈村金融广场改造项目及滨江企业总部大楼项目的收入也纳入销售房产板块。

发行人的安置房经营业务运营合法合规，不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情况；不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情况；不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；不存在土地权属存在问题的情况；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况。发行人承接的项目不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现的

情况。

发行人城市基础设施建设、公路交通基础设施建设、保障性住房项目、土地开发整理及安置房经营等业务板块的业务经营合法合规，符合国家相关制度和法律法规政策。

二、发行人所在行业现状及前景

（一）基础设施建设行业

1、国内基础设施建设市场情况

城市基础设施是城市物质文明和精神文明最重要的物质基础，是国民经济和社会发展的基本要素，也是保证城市生存和持续发展的支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用，是衡量投资环境的一项重要指标，对提高城乡人民的物质文化生活水平提供了基本保障。

1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长，截至 2019 年底，全国城镇化率已达到 60.60%。目前，我国城市基础设施建设展现出多重效果：一方面城市基础设施建设直接拉动了对生产资料的需求，吸引了社会投资的参与，扩大了社会总需求；另一方面，城市化进程的加速为工业化发展提供了载体，提供了工业化发展所必须的土地和基础设施；同时，城市化进程也引发了城市居民消费需求结构的升级优化，推动了产业结构的优化调整，为国民经济发展注入了新的动力。此外，现阶段我国城市基础设施建设更加注重生产、生活环境的改善，与未来城市化发展方向相契合。

随着城市化进程的加快，探索新的城市发展路径已成为必然选择。因此，我国也将着力进行城镇化发展的转型，修正城镇化建设中存在的导向性偏差、解决基础设施水平与城镇化水平不相符问题、缩小中西部城市与东部城市发展水平的差距、实现不同区域基本公共服务均

等化等。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，投融资体制改革不断深入，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。一方面，国家开辟了城市建设的多元投资渠道，鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并参与经营，同时转变城市基础设施建设的既有观念，创新多种商业经营模式；另一方面，国家积极推进市政公用企业改革，鼓励对外开放和对外发展，允许跨地区和规模经营。上述措施对我国城市建设持续、健康发展形成了积极的推动作用。

可以预见，具备科学规划、环境保护、节能减排等综合特征的城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点。未来，随着“城镇化战略”的实施，我国的城市化进程仍将处于快速发展阶段。根据《全国国土规划纲要（2016—2030 年）》的内容，要加快发展中小城市，强化产业功能、服务功能和居住功能，提升市政基础设施和公共服务设施建设水平，提高集聚人口和服务周边的能力，届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会，城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

2、晋江市基础设施建设情况

在“九大组团、两大建设体系”的建设目标下，晋江市固定资产投资延续高速增长态势。

2015 年 2 月 4 日，国家发展改革委员会公布的国家新型城镇化综合试点方案中，晋江市被列为全国 62 个试点地区之一，系 25 个县级试点地区之一。根据《晋江市城市总体规划（2010-2030）修编》，在确定的市域 649 平方公里规划区范围内，逐步形成“全市一城、一主两辅、城乡一体”的城镇空间结构。其中，主城区将涵盖 5 大相对集聚的功能组团，规划面积约 288 平方公里。到 2030 年，中心城区

规划人口规模达到 158 万人左右，城镇化水平将提升到 80%。建设用地控制在 174 平方公里以内，形成“一带、两轴、七心、多片”的城市空间布局结构。

随着晋江新型城镇化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，城市交通设施的建设需求将上升，晋江市基础设施行业面临广阔的发展前景。

（二）保障性住房行业

1、国内保障性住房市场情况

我国房地产业作为国民经济的支柱产业，因其产业相关度高，带动性强，与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

近年来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体有了较大改善。但同时，城市廉租、公租房住房制度建设相对滞后，经济适用住房制度不够完善，政策措施还不配套，部分城市中、低收入家庭住房还比较困难。

为满足低收入家庭的住房需求、调整住房供应结构、稳定住房价格，我国政府不断加大对保障性住房的投资建设力度，出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2007 年 8 月，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，强调把解决低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责，并进一步明确了住房保障范围、保障标准。2010 年 6 月，住房和城乡建设部等七部门联合出台《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，

为加快解决低收入和中等偏下收入人群、新就业职工和外来务工人员住房问题提供了政策支持。2013 年 6 月，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署棚户区改造，促进经济发展和民生改善，并指出：棚户区改造可持续形成新的经济增长点、扩大内需，一举多得。“十二五”期间，我国计划建设 3,600 万套保障房，保障房覆盖面将达到 20%，我国将进一步提高住房保障水平，加大保障性住房供给，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，建立健全经济、适用、环保和节约资源的住房标准体系。各级政府也将加大保障性安居工程建设力度，建立稳定投入机制，加大财政资金、住房公积金贷款、银行贷款的支持力度，引导社会力量参与保障性住房建设运营。

为保障房地产市场长远健康发展，自 2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。同时，随着 2010 年 580 万套保障性住房政策的推出，标志着保障性住房市场进入新的发展阶段。目前保障性住房仅能覆盖 6% 的城镇家庭，供应量不到住宅市场的十分之一，远难满足低收入家庭对住房的庞大需求，预计未来 10 年我国需要保障性住宅 6,000 万套，每年需要 600 万套。若按整个收入阶层 30% 以下的家庭作为住房保障的对象，我国应有 6,000 万户享受保障性住房，而目前保障性住房约 1,300 万套，需求缺口近 5,000 万套，占到整个被保障人群的八成。如果保障性住房按每年新增完工 300 万套的速度发展，到 2023 年，将保障到 20% 的城镇家庭；30 年后，到 2042 年，受保障家庭户数上升到 30%。由

此可见，保障性住房建设将是一个长期而持续的过程。

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：“到 2020 年，城镇棚户区住房改造累计达到 2,000 万套，基本完成城镇棚户区和危房改造任务，并构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。”保障房行业市场发展潜力巨大。

此外，在中央密集房价调控政策下，未来十年内保障房体系建设仍将是中央政府在住房问题工作上的重中之重，具有较为乐观的发展前景。

2、晋江市保障性住房市场情况

晋江市采取多元建设模式，多方筹集资金，推动保障性住房建设。晋江市正在推进公租房建设及棚户区改造，优化保障性住房规划布局和设施配套，不断扩大住房保障覆盖面；健全保障房准入、使用、退出机制，落实“直接落户、就近入学、低额计税”等安置房转购鼓励措施，扩大外来人口住房保障范围，探索外来人口同等享受购房按揭贷款及适当放宽公租房套型面积标准和申请条件的具体办法，提高住房保障供给能力。总体来看，晋江市保障性住房建设将获得良好的发展前景。

（三）土地开发整理行业

1、国内土地开发整理行业市场情况

土地开发整理行业是指在土地出让前，对土地进行整理投资开发的过程。具体来说，就是按照城市或园区规划功能、竖向标高、市政基础设施和社会公共配套设施建设，按期达到出让标准的土地开发行为。土地开发是土地出让前的运作方式，开发主体应是政府或政府指定的土地开发企业，土地开发的结果是使“生地”成为“熟地”，达

到出让标准。

目前我国土地开发行业具有政府主导、资金密集、需求稳定、开发过程简单等特点，同时未来政府的角色将逐步从直接参与者向规则制定者和行业监管者转变，通过培育市场主体、加强市场监管等举措推动土地市场发育。我国 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。近年来全国多个市县均已建立土地开发相关制度，用以规范地方土地开发行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

1997 年 10 月，国土资源部发布《土地利用总体规划编制审批规定》；2004 年 11 月，出台了经过修订的《土地利用年度计划管理办法》；2006 年 8 月，国务院发布了《关于加强土地调控有关问题的通知》，明确“将新增建设用地控制指标（包括占用农用地和未利用地）纳入土地利用年度计划，以实际耕地保有量和新增建设用地面积，作为土地利用年度计划考核、土地管理和耕地保护责任目标考核的依据”。同时，强调“实际用地超过计划的，扣减下一年度相应的计划指标”。因此，土地供应由管住“闸门”向总量控制转变。相比较二级市场土地“招拍挂”和房地产开发的政策规定，土地一级开发的政策并不明晰，各地政府的政策和操作流程也各不相同，造成一定的信息瓶颈和操作上的不确定性。随着土地管理制度的改革和发展，国家对土地一级开发的政策将越来越完善，在政策完善过程中，存在对现有土地一级开发模式进一步完善或调整的可能与风险。随着我国城市化进程的加快，未来几年土地储备市场仍将呈现良好的发展态势，市场供应增长迅速，市场需求保持旺盛，政府垄断加强，价格保持稳定。

随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展,产生了巨大的土地需求,而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下,“通过基础设施建设促进土地升值,土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念,有力地促进了土地市场繁荣发展,成为经济发展中的重要用量。

根据国家统计局的最新统计数据,2019 年末,我国城市化率达 60.60%,这标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。土地整理开发市场整体前景依然向好,宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展,可以预见未来几年土地整理开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

2、晋江市土地开发整理市场情况

2015 年,晋江市成为全国 33 个农村土地改革县级试点区域之一,是全省唯一的县级试点区域,将进一步推动晋江市土地开发整理行业的发展。晋江市采用“组团式土地开发”模式完成土地开发整治业务,所谓组团式开发是指晋江市政府对跨区、跨街道的区域进行整体规划、整体改造的区域建设模式,采取项目策划、规划设计、征地拆迁、手续报批、招商引资、保障房建设和配套设施建设的“七个同步”。在晋江市政府完成整体规划之后,委托发行人实施征地、拆迁等土地开发整理。晋江市财政局按照土地开发进度向发行人拨付资金,并予以一定比例的开发收益。发行人作为晋江市“组团式土地开发”的主体单位,承担了晋江市梅岭组团、青阳组团、内坑组团、池店南片区组团和田美中片区、沟头片区等区域的土地开发业务。

三、发行人的行业地位与竞争优势

(一) 发行人所处行业地位

根据《晋江市人民政府关于组建晋江市城市建设投资开发有限责

任公司的通知》（晋政文〔2009〕220 号），发行人作为晋江市城建项目的投资建设的载体及投融资主体，主要承担城市基础设施建设、市政公用设施等城市建设的投资职能，具有区域行业垄断性。自成立以来，发行人承建了晋江大桥连接线工程、世纪大道南拓、双龙路东拓、湖光路石鼓片区安置房和限价房、双沟田美中片安置小区、城北改造等晋江市重大工程。发行人在晋江市城市基础设施建设和国有资产经营方面具有不可替代的地位，是晋江市解决重大城建项目建设资金的筹措和投入的主要载体，在有效利用晋江市城市公共资源和完善城市建设投融资体制等方面，具有举足轻重的地位。

（二）发行人在所在行业的优势

1、所处区域优势强

晋江市位于福建省东南沿海，地处泉州市东南部，1992 年经国务院批准设立省辖县级市，为全国百强县之一。全市面积 649 平方公里，海岸线长 121 公里，辖 13 个镇和 6 个街道。以海西发展为契机，晋江市经济延续了较快发展的态势。县域经济基本竞争力继续保持全国第四位，城市投资潜力、营商环境排名位居全国百强县第二位，县域经济实力连续 26 年居福建省首位。2019 年，晋江市实现地区生产总值 2,546.18 亿元，总量分别占全省、泉州市的 6.0%和 25.6%。其中，第一产业增加值 20.43 亿元，下降 1.9%；第二产业增加值 1,586.89 亿元，增长 8.3%；第三产业增加值 938.86 亿元，增长 7.7%。三次产业增加值占地区生产总值的比重，第一产业为 0.8%，第二产业为 62.3%，第三产业为 36.9%。按常住人口计算，全年人均地区生产总值 120,387 元（按年平均汇率折算 17,451 美元），比上年增长 7.6%。

表 9-2 晋江市 2017-2019 年经济数据情况

单位：亿元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
----	--------	--------	--------

地区生产总值	2,546.18	2,229.00	1,981.50
一般公共预算收入	137.91	135.20	126.77

数据来源：《晋江市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》、《晋江市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》和《晋江市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》。

从产业结构来看，晋江市工业仍占主导地位。晋江市是我国重要的制造基地，制鞋业和纺织服装业发达，拥有“中国纺织产业基地”、“中国鞋都”、“中国伞都”、“中国休闲服装名镇”等称誉。2019 年末，晋江市规模以上工业企业完成销售产值 5,255.91 亿元，增长 9.2%，产销率 95.8%。

城市建设方面，晋江市按照“全市一城”的理念快速推进城市建设。2019 年全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 2.7%，分产业看，第一产业投资下降 34.3%；第二产业投资下降 1.4%，其中，工业投资下降 1.2%；第三产业投资增长 6.7%。基础设施投资下降 2.1%，占固定资产投资的比重为 15.0%。民间固定资产投资下降 2.4%，占固定资产投资的比重为 64.1%。晋江市将加快推动支柱性传统产业转型升级，培育战略性新兴产业、现代服务业，打造现代产业基地。

在经济稳定增长的推动下，晋江市财政实力进一步增强。总体来看，晋江市制造业基础良好，经济稳定增长，财政实力进一步增强。

总体来看，晋江市经济发达，经济实力多年雄踞福建省县级市之首。福厦高速公路、324 国道、306 省道过境，拥有泉州晋江机场和深沪、围头、东石、安海码头，是福建省交通要道。晋江作为中国的品牌之都，拥有的中国驰名商标和中国名牌产品、福建省著名商标和名牌产品数量名列全国县级市前列、福建省县（市）首位。2016 年以来，晋江市经济继续保持良好运行态势，主要经济指标增幅、增速继续超全省、全国，发展趋势良好。晋江市制造业基础良好，经济稳定增长，财政实力进一步增强。作为晋江市城建项目的投资建设载体及投融资主体，日益增强的地方经济实力为发行人提供了良好的经营

环境。

图9-1 晋江市地域分布图



注释: 本图来源于百度百科, 由天风证券整理。

2、行业垄断地位高

发行人是晋江市大型国有资产和城市建设的最重要的投资主体, 经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、公路交通基础设施建设、保障性住房建设和土地开发整理等业务, 且大部分业务在晋江市处于行业垄断地位, 市场相对稳定。

3、城市基础设施项目投资建设能力强

发行人业务优势明显, 在长期的城市道路、公路建设与运营过程中积累了丰富的经验, 形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下, 能够较好的控制项目的工期、质量以及成本。

4、与商业银行等金融机构保持密切合作

发行人积极加强与商业银行等金融机构的合作，和众多金融机构均建立了长久、良好的合作关系，强大的持续融资能力为其业务拓展提供资金保障。

（三）晋江市平台公司情况

除发行人外，晋江市市级有3家平台公司，分别为：

1、福建省晋江文旅集团有限公司（以下简称“晋江文旅”）

晋江文旅的注册资本20,124.00万元，经营范围为对旅游业、体育业、文化艺术业、广告业、教育业、医疗业的投资；体育组织服务；会议及展览服务；大型活动组织服务；旅游景区管理；文物古迹景区的管理；公园管理。（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2019年末，晋江文旅总资产余额1,049,791.34万元，总负债663,519.58万元，净资产386,271.76万元；2019年度，实现营业收入10,744.81万元，净利润2,802.12万元。

2、福建省晋江水务集团有限公司（以下简称“晋江水务”）

晋江水务的注册资本50,000.00万元，经营范围为承担全市原水供应、二次供水、排水及污水处理、中水利用、生态环境等项目的投资建设和运营，供水管道、污水管道及堤防、水库、防洪排涝等水利设施的投资建设管理；以及环境卫生清扫保洁、园林绿化等特许经营服务。（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2019年末，晋江水务总资产353,747.62万元，总负债241,104.46万元，净资产112,643.16万元；2019年度，实现营业收入11,536.54万元，净利润1,636.61万元。

3、福建省晋江产业发展投资集团有限公司（以下简称“晋江产投”）

晋江产投的注册资本147,368.00万元，经营范围为承担全市战略性新兴产业、高新技术产业项目和能源、机场、港口等项目投资，产业园区开发建设投资，以及市域外的高速公路、高速铁路、路桥等跨区域项目的股权投资。（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2019年末，晋江产投总资产余额1,655,821.34万元，总负债1,093,290.21万元，净资产562,531.13万元；2019年度，实现营业收入71,229.52万元，净利润8,248.05万元。

四、发行人未来发展规划

发行人将抓住加快转变经济发展方式、加快建设经济强市、推动跨越式发展的主线，把握海西建设发展机遇，不断深化改革开放和城乡统筹，进一步提升公司的核心竞争力，促进项目建设，建立区域化、集团化、规范化的城建公司。

在城市基础设施建设业务方面，发行人将通过多种途径筹措城建资金，拓展融资渠道，加大对基础设施建设项目的投入；在保障性住房项目业务方面，发行人将按照市政府的工作要求，进一步加大保障性安居工程建设规模，切实完善多层次、广覆盖的城镇住房保障体系，努力实现社会保障城乡一体化；在土地开发整理业务方面，发行人将积极参与晋江市的土地开发整理业务，在积累实际操作经验的基础上，切实提高土地整理和开发的能力。

同时，发行人将加强多元化投资，通过自我发展、自主经营。在产业投资方面，发行人已于2015年8月启动首期规模5亿元的晋江市产业创投引导基金设立工作，力争通过发挥杠杆放大效应，引导社会资本投向战略性新兴产业中的初创期或成长期中小企业，加快发展先进制造业，改造提升现有传统产业，该引导基金将由母子基金（1+N）

模式构成，首期设立智能装备、创新创业投资及“互联网+”3个子基金，支持企业持续创新与成长。发行人依托国家智能制造的发展战略和晋江市智能装备产业园基地的发展规划，充分发挥融资租赁新兴金融工具的优势，为企业智能装备投融资、企业产业升级及结构调整提供专业化的金融服务。未来，发行人将业务延伸至担保、信托两个产业，拓宽业务渠道，丰富自身业务资源。

发行人将贯彻落实晋江市委、市政府关于统筹建设全市城市和城镇建设的要求，抓住加快转变经济发展方式、加快建设经济强市、推动跨越发展的主线，把握海西建设和泉州环湾发展机遇，实施“产业提升、城建提速”战略，不断深化改革开放和城乡统筹，更加有效发挥城市公共资源的市场化运作。

发行人将努力提高自己的盈利能力，兼顾当前任务和长远发展目标，努力发展成为一个具备自我积累能力、可持续发展的企业。发行人将建立长效发展机制，走市场化运作道路，依托现有产业和优势，提升盈利能力，保持可持续融资能力，使资产在规模和质量上实现双重提升。

在融资方面，发行人将进一步整合资源，发挥整体融资能力，逐步构建多元化的融资格局，实现融资方式多元化，融资主体层次多元化、融资渠道多元化。一方面根据项目特点灵活运用多种项目融资方式，另一方面通过提高自身盈利能力，积极运用直接融资方式或引进社会投资者，为城市建设提供多种渠道稳定的资金来源，助力晋江市快速发展。

内部管理方面，发行人将不断完善各项规章制度，在公司内部逐步建立适应企业管理和发展需要的层次分明、目标明确、责任清楚、奖罚严明、考核严格的激励约束机制，对已颁布的规章制度严格执行，

重抓落实；进一步强化内部组织建设管理，不断提升企业的核心竞争力，实现服务政府，促进项目建设。

未来，发行人将进一步增强投融资能力，提高资金使用效率，积极推进城市基础设施项目建设。在实现国有资产保值增值的过程中，带动下属企业一起发展壮大，逐步成为有核心竞争力的城市基础设施建设投融资集团。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2017-2019 年经审计的财务报告。中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人近三年的财务报告进行了审计,出具了标准无保留意见的审计报告(中审亚太审字〔2018〕第 010108 号、中审亚太审字〔2019〕第 19010330 号、中审亚太审字〔2020〕第 010137 号)。

在阅读下面的财务报表中的信息时,应当参照发行人经审计的财务报告。

一、发行人财务总体情况

(一) 主要财务数据

发行人最近三年主要财务数据如下表所示:

表 10-1 发行人 2017-2019 年主要财务数据

单位:万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总额	8,419,894.83	7,569,746.16	6,737,864.40
其中:流动资产	7,685,022.63	6,831,572.40	6,071,159.65
负债合计	5,013,009.77	4,185,424.92	3,375,650.30
其中:流动负债	1,645,222.23	1,831,618.95	1,175,650.42
所有者权益合计	3,406,885.07	3,384,321.24	3,362,214.10
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	339,998.73	324,602.96	372,898.15
营业成本	283,595.86	266,064.19	336,670.40
营业利润	55,667.85	61,678.54	52,490.52
财政补贴	1,394.10	9,256.62	32,029.18
利润总额	55,796.47	61,595.05	49,895.86
归属于母公司所有者净利润	38,306.21	42,895.06	32,882.25
经营活动产生的现金流量净额	-566,801.95	128,815.51	-628,003.14
投资活动产生的现金流量净额	-113,569.32	-145,887.67	-165,094.26
筹资活动产生的现金流净量额	684,940.40	84,494.15	607,604.64
现金及现金等价物净增加额	4,569.13	67,421.99	-185,492.76

(二) 主要财务指标

表 10-2 发行人 2017-2019 年主要财务指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率（倍）	4.67	3.73	5.16
速动比率（倍）	0.49	0.25	0.43
资产负债率（%）	59.54	55.29	50.10
应收账款周转率（次/年）	5.77	8.74	5.68
存货周转率（次/年）	0.04	0.04	0.07
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.06
总资产收益率（%）	0.50	0.63	0.61
净资产收益率（%）	1.18	1.35	1.27
EBITDA（亿元）	5.59	6.19	4.77
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.23	0.29	0.24

注释：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
- 7、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- 10、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）。

（三）发行人基本财务情况

2019 年末，发行人资产总额为 8,419,894.83 万元，其中流动资产为 7,685,022.63 万元，非流动资产为 734,872.20 万元；负债总额为 5,013,009.77 万元，其中流动负债为 1,645,222.23 万元，非流动负债为 3,367,787.54 万元；所有者权益为 3,406,885.07 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 339,998.73 万元，净利润 40,045.34 万元，经营活动产生的现金流量净额-566,801.95 万元。

近年来，发行人各项业务发展势头良好，主营业务优势突出，其他各项业务稳健拓展，营业收入快速增长，资产规模迅速扩大。2017-2019 年末，发行人资产总额分别为 6,737,864.40 万元、7,569,746.16 万元和 8,419,894.83 万元；净资产分别为 3,362,214.10 万元、3,384,321.24 万元和 3,406,885.07 万元；资产负债率分别为 50.10%、

55.29%和 59.54%。

2017-2019 年，发行人分别实现营业收入 372,898.15 万元、324,602.96 万元和 339,998.73 万元；营业利润 52,490.52 万元、61,678.54 万元和 55,667.85 万元；净利润 37,589.77 万元、45,422.41 万元和 40,045.34 万元。总体来看，发行人具备较为良好的盈利能力。2017 年以来营业收入同比下降，主要系发行人实现完工交付的项目减少，确认的营业收入相应降低。

2017-2019 年，发行人所有者权益分别为 3,362,214.10 万元、3,384,321.24 万元和 3,406,885.07 万元，发行人所有者权益同比增加 22,107.14 万元和 22,563.83 万元，同比增长 0.66%和 0.67%，呈逐年上升态势。

（四）发行人偿债能力分析

表 10-3 发行人 2017-2019 年主要偿债能力数据及指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率（倍）	4.67	3.73	5.16
速动比率（倍）	0.49	0.25	0.43
资产负债率（%）	59.54	55.29	50.10
EBITDA（亿元）	5.59	6.19	4.77
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.23	0.29	0.24

注释：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- 5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）。

2017-2019年，发行人的流动比率分别为5.16、3.73和4.67，速动比率分别为0.43、0.25和0.49。流动比率、速动比率呈波动趋势，但总体来看指标仍处于较好水平，流动资产对流动负债的覆盖能力较强。

2017-2019年，发行人的资产负债率分别为50.10%、55.29%和59.54%，发行人的资产负债率持续上升。发行人城市基础设施建设业务需要较大的资金实力，为了配合晋江市组团式开发，发行人将在

2020-2022年每年投资30-50亿元的资金用于城市基础设施建设、保障性住房项目、土地开发整理等。较大规模的项目投资导致发行人融资规模的增加和资产负债率上升。

2017-2019 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.24、0.29 和 0.23，呈波动趋势，但整体上仍处于可控水平。未来发行人将不断调整负债结构，强化经营管理，保障其具备较强的偿债能力。

（五）发行人营运能力分析

表 10-4 发行人 2017-2019 年主要营运能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	5.77	8.74	5.68
存货周转率（次/年）	0.04	0.04	0.07
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.06

注释：

- 1、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；
- 2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额；
- 3、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额。

2017-2019年，发行人应收账款周转率分别为5.68、8.74和5.77。2018年发行人应收账款周转率较上年末上升，主要系应收账款减少；2019年末应收账款周转率较上年末下降，系应收账款增加。总体看，发行人的应收账款周转率处于行业较好水平。

2017-2019年，发行人存货周转率分别为0.07、0.04和0.04，存货周转率较低，主要系发行人存货余额较大所致。整体上看，发行人存货周转率较低与其从事的基础设施建设业务特征相符。

2017-2019年，发行人总资产周转率分别为0.06、0.05和0.04，呈逐年下降趋势。发行人近年来承担了大量的城市基础设施建设任务，这些项目投资量大，回收期长，导致资产周转速度相对较慢。

从行业特点来看，发行人近三年的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率等运营指标基本符合施工项目投资行业的共性，

处于合理水平，发展总体良好。

（六）盈利能力分析

表 10-5 发行人 2017-2019 年主要盈利能力数据及指标

单位：万元

指标	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	339,998.73	324,602.96	372,898.15
其中：主营业务收入	337,275.85	320,998.82	372,776.24
营业成本	283,595.86	266,064.19	336,670.40
营业毛利率	16.59%	18.03%	9.72%
其他收益	1,394.10	9,256.62	24,854.91
投资收益	154.71	3,970.05	82.6
营业利润	55,667.85	61,678.54	52,490.52
营业外收入	214.94	43.15	7,405.34
营业外支出	86.31	126.64	10,000.00
利润总额	55,796.47	61,595.05	49,895.86
净利润	40,045.34	45,422.41	37,589.77
总资产收益率	0.50%	0.63%	0.61%
净资产收益率	1.18%	1.35%	1.27%

注释：

- 1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 2、总资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/总资产平均余额
- 3、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者的平均权益

2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 372,898.15 万元、324,602.96 万元和 339,998.73 万元。发行人负责的市政建设项目中主要以晋江市财政局回购为主，在成本的基础上，加上一定利润水平，因而具备较为良好的盈利能力，2017-2019 年度，发行人净利润分别 37,589.77 万元、45,422.41 万元和 40,045.34 万元。

营业毛利率方面，发行人采用成本加成的原则确认收入，成本加成率视合同金额而定。发行人的盈利水平主要依靠与财政局所签订的建设合同的利润率。2017-2019 年度，发行人营业毛利率分别为 9.72%、18.03% 和 16.59%，2018 年以来毛利率增长较高，主要系 2018 年开始新建高铁片区项目，该项目的土地开发整理板块毛利较高。

2017-2019 年度，发行人的总资产收益率分别为 0.61%、0.63% 和

0.50%，净资产收益率分别为1.27%、1.35%和1.18%。由于发行人近年来，资产规模逐渐扩大，新增子公司晋江市路桥建设开发有限公司总资产收益的水平相对较低，导致发行人的总资产收益率和净资产收益率近年来有所下滑，与城建企业所体现出的行业特征相符。

（七）发行人现金流量分析

表 10-6 发行人 2017-2019 年主要现金流量数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	2,317,895.49	2,788,644.60	1,043,162.30
经营活动现金流出小计	2,884,697.45	2,659,829.08	1,671,165.44
经营活动产生的现金流量净额	-566,801.95	128,815.51	-628,003.14
投资活动现金流入小计	24,674.49	3,971.10	18,380.49
投资活动现金流出小计	138,243.81	149,858.77	183,474.76
投资活动产生的现金流量净额	-113,569.32	-145,887.67	-165,094.26
筹资活动现金流入小计	1,781,525.09	1,214,718.64	1,270,844.81
筹资活动现金流出小计	1,096,584.69	1,130,224.49	663,240.17
筹资活动产生的现金流量净额	684,940.40	84,494.15	607,604.64
现金及现金等价物净增加额	4,569.13	67,421.99	-185,492.76
期末现金及现金等价物余额	282,966.55	278,397.42	210,975.43

1、经营活动现金流

2017-2019 年度，发行人经营活动现金净流量为-628,003.14 万元、128,815.51 万元和-566,801.95 万元。2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负数，主要系新增的建设项目投入较多，同时大部分项目尚未完工交付、未产生现金流入，随着项目在未来的逐步完工交付，发行人经营活动产生的现金流状况不断提升，这种现象在 2018 年有所好转，发行人 2018 年的经营活动现金呈现净流入。2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负数，主要系发行人项目建设新增投入较多，随着项目在未来的逐步完工交付，发行人经营活动产生的现金流状况将得到改善。

2017-2019 年度，发行人收到的其他与经营活动有关的现金流入分别为 622,570.00 万元、1,957,075.33 万元和 1,729,185.00 万元，具

体包括政府性现金流入（不包括政府补贴）、政府补贴、担保存入的保证金、代收工程款及往来款。发行人建设模式包括自建模式（发行人作为项目施工方）及代建模式（项目施工方非发行人本身），自建模式的项目回款计入现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”，而代建模式项目的回款计入“其他与经营活动有关的现金”。

2、投资活动现金流

2017-2019 年度，发行人投资活动产生现金流量净额分别为 -165,094.26 万元、-145,887.67 万元和 -113,569.32 万元，最近三年呈净流出态势，主要系投资支出增加所致。

3、筹资活动现金流

2017-2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 607,604.64 万元、84,494.15 万元和 684,940.40 万元。得益于发行人经营状况良好，项目预期收益较高，在当地行业地位突出，发行人在银行等金融机构的融资渠道较为畅通，发行人的融资资金来源以银行贷款和发行债券为主。总体而言，发行人的融资渠道畅通，筹资能力较强，可较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

4、净现金流

2017-2019 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -185,492.76 万元、67,421.99 万元和 4,569.13 万元，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 210,975.43 万元、278,397.42 万元和 282,966.55 万元，呈上升趋势。总体来看，发行人经营活动产生的现金流较为充裕，但投资需求较大，经营活动现金流不能满足投资的需求。发行人通过银行等金融机构贷款、发行债券等外部融资渠道筹集资金，总体而言，发行人现金流情况保持良好。

（八）发行人资产负债结构分析

表 10-7 发行人 2017-2019 年末资产负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	7,685,022.63	91.27	6,831,572.40	90.25	6,071,159.65	90.11
非流动资产	734,872.20	8.73	738,173.77	9.75	666,704.75	9.89
资产合计	8,419,894.83	100.00	7,569,746.16	100.00	6,737,864.40	100.00
流动负债	1,645,222.23	32.82	1,831,618.95	43.76	1,175,650.42	34.83
非流动负债	3,367,787.54	67.18	2,353,805.97	56.24	2,199,999.88	65.17
负债合计	5,013,009.77	100.00	4,185,424.92	100.00	3,375,650.30	100.00
资产负债率	59.54		55.29		50.10	

1、资产结构分析

表 10-8 发行人 2017-2019 年末资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	7,685,022.63	91.27	6,831,572.40	90.25	6,071,159.65	90.11
非流动资产	734,872.20	8.73	738,173.77	9.75	666,704.75	9.89
资产合计	8,419,894.83	100.00	7,569,746.16	100.00	6,737,864.40	100.00

2017-2019 年末，发行人的资产总额分别为 6,737,864.40 万元、7,569,746.16 万元和 8,419,894.83 万元，呈逐年上升的趋势。近年来，由于泉州市和晋江市城镇化进程逐步提速，发行人的工程施工量不断增加，存货金额也相应快速增加，导致发行人的资产规模呈现快速增长。

发行人的资产以流动资产为主，2017-2019 年末，发行人的流动资产分别为 6,071,159.65 万元、6,831,572.40 万元和 7,685,022.63 万元，占总资产的比例分别为 90.11%、90.25%和 91.27%，占比始终保持较高水平，符合发行人行业的特点。2017-2019 年末，发行人非流动资产分别为 666,704.75 万元、738,173.77 万元和 734,872.20 万元，占总资产的比例分别为 9.89%、9.75%和 8.73%，非流动资产占总资产的比例较小。

(1) 流动资产结构分析

表 10-9 发行人 2017-2019 年末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	282,966.55	3.68	278,397.42	4.08	210,975.43	3.48
应收账款	112,123.93	1.46	5,665.58	0.08	68,630.70	1.13
预付款项	2,630.72	0.03	6,894.36	0.10	47,794.38	0.79
其他应收款	175,951.48	2.29	129,917.55	1.90	180,248.46	2.97
存货	6,881,832.94	89.55	6,371,953.90	93.27	5,563,505.73	91.64
一年内到期的非流动资产	227,342.17	2.96	4,500.00	0.07	-	-
其他流动资产	2,174.85	0.03	34,243.58	0.50	4.95	0.00
流动资产合计	7,685,022.64	100.00	6,831,572.40	100.00	6,071,159.65	100.00

发行人的流动资产以货币资金和存货为主。

1) 货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金分别为 210,975.43 万元、278,397.42 万元和 282,966.55 万元，占流动资产的比例分别为 3.48%、4.08%和 3.68%，发行人的货币资金以银行存款为主。截至 2019 年末，发行人货币资金较年初增加 4,569.13 万元，增幅为 1.64%，主要系发行人为满足工程项目的资金需求而增加融资所致。2019 年末，货币资金包括库存现金 58.93 万元，占比 0.02%；银行存款 282,907.62 万元，占比 99.98%。截至 2019 年末，发行人的货币资金中无受限资金。

2) 应收账款

2017-2019 年末，发行人应收账款分别为 68,630.70 万元、5,665.58 万元和 112,123.93 万元，占流动资产的比例分别为 1.13%、0.08%和 1.46%。发行人的应收账款系在项目建设过程中形成的工程结算款。2018 年末较年初减少 62,965.12 万元，降幅 91.74%，主要系应收账款的回款增加所致；2019 年末比年初大幅增加 106,458.35 万元，增幅 1,879.04%，主要系工程结算款增加。2019 年末，发行人应收账款余额中包含 105,739.47 万元的政府性应收账款，占应收账款余额的

94.31%。发行人在项目建设过程中形成的政府性应收账款，具有真实的业务背景，不存在替政府融资的情形，符合国家相关规定。

2019 年末，发行人应收账款中经营性应收账款的占比为 100.00%，主要构成情况如下：

表 10-10 发行人 2019 年末应收账款金额主要构成情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款的比例	形成原因	2017-2019 年回款情况	未来回款计划	经营性或非经营性
晋江市财政局	100,013.29	89.20	工程结算款	无	根据协议回款	经营性

表 10-11 发行人 2019 年末应收账款前五名明细

单位：万元、%

序号	单位名称	与发行人关系	账面余额	占比	计提坏账准备	账龄	性质
1	晋江市财政局	实际控制人	100,013.29	89.12	-	1 年以内	往来款
2	中国农业发展银行晋江支行	非关联方	2,493.45	2.22	-	1 年以内	往来款
3	晋江市公安局	非关联方	1,616.12	1.44	-	1 年以内	往来款
4	晋江市教育局	非关联方	1,055.41	0.94	-	1 年以内	往来款
5	福建省万维智能科技有限公司	非关联方	706.28	0.70	78.48	2-3 年	往来款
合计			105,884.55	94.43	78.48	-	

3) 预付账款

2017-2019 年末，发行人预付账款分别为 47,794.38 万元、6,894.36 万元和 2,630.72 万元，占流动资产的比例分别为 0.79%、0.10%和 0.03%，占流动资金比重较小。预付账款逐年减少，主要系结转预付工程款所致。发行人不存在替政府融资的情形，符合国家的相关规定。

表 10-12 发行人 2019 年末预付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2019 年末余额	
	账面余额	占比
1 年以内（含 1 年）	2,306.74	87.68
1-2 年（含 2 年）	267.50	10.17

2 至 3 年（含 3 年）	8.18	0.31
3-4 年	48.30	1.84
合计	2,630.72	100.00

表10-13 发行人2019年末预付账款前五名明细

单位：万元、%

序号	单位名称	与发行人关系	款项性质	账龄	账面余额	占比
1	竞拍保证金	非关联方	保证金	1 年以内	980.00	37.25
2	天津兴远恒达金属制品有限公司	非关联方	往来款	1 年以内	954.20	36.27
3	晋江市南湾投资发展有限公司	非关联方	工程款	1-2 年	260.00	9.88
4	森美石油有限公司泉州分公司	非关联方	设备款	1-4 年	55.00	2.09
5	泉州市丰泽区华银机电设备有限公司	非关联方	工程款	1 年以内	21.60	0.82
合计					2,270.80	86.31

4) 其他应收款

表 10-14 发行人 2019 年末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

序号	单位名称	与发行人关系	款项性质	账龄	期末余额	占比
1	金井镇政府	非关联方	往来款	2-3 年	61,100.00	34.74
2	晋江学城建设有限公司	非关联方	往来款	1-2 年	22,590.79	12.85
3	泉州桥南片区市政建设有限公司	非关联方	往来款	1-4 年	17,000.00	9.67
4	福建省装备制造业（晋江）重点基地有限公司	非关联方	往来款	1 年以内	8,500.00	4.83
5	福建省晋融投资控股有限公司	非关联方	往来款	0-2 年	8,266.67	4.7
合计					117,457.46	66.79

2017-2019 年末，发行人其他应收款分别为 180,248.46 万元和 129,917.55 万元和 175,951.48 万元，占流动资产的比例分别为 2.97%、1.90%和 2.29%，发行人的其他应收款呈现波动趋势，主要是由于每年度不同的建设项目和建设进度导致与业务单位和政府单位往来款存在差异。2018 年末其他应收款较年初减少 50,330.91 万元，降幅 27.92%，主要系 2018 年增加回款所致；2019 年末其他应收款较年初

增加 46,033.93 万元，增幅 35.43%，主要新增晋江学城建设有限公司往来款 22,590.79 万元、福建省装备制造业（晋江）重点基地有限公司往来款 8,500.00 万元、福建省晋融投资控股有限公司往来款 3,400.00 万元。

发行人主要承担区域内基础设施建设及保障房建设业务，在业务开展过程中产生对政府的其他应收款主要为工程代垫款项等，均为正常业务往来款，发行人与政府的往来款不涉及融资，发行人承诺不存在替政府融资行为，不存在违反国发〔2014〕43 号文等文件和法律法规的情形，符合国家相关部门级有关政策的规定。

2019 年末，发行人其他应收款余额中包含 173,198.19 万元的政府性应收款项，占其他应收款余额的 98.55%，其他应收款中的非经营性其他应收款为 175,951.48 万元，占比 100.00%，主要构成情况如下：

表 10-15 发行人 2019 年末其他应收款金额主要构成情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占其他应收款的比例	形成原因	2017-2019 回款情况	未来回款计划	经营性或非经营性
金井镇政府	61,100.00	34.74	往来款	2018 年回款 11,606.00 万元	无	非经营性
晋江学城建设有限公司	22,590.79	12.85	往来款	-	无	非经营性
泉州桥南片区市政建设有限公司	17,000.00	9.67	往来款	2017 年回款 171.50 万元； 2019 年回款 30,000.00 万元	无	非经营性
福建省装备制造业（晋江）重点基地有限公司	8,500.00	4.83	往来款	-	无	非经营性
福建省晋融投资控股有限公司	8,266.67	4.70	往来款	2017 年回款 30,000.00 万元； 2018 年回款 5,000.00 万元	无	非经营性
合计	117,457.46	66.79	/	/	/	/

上述其他应收款项中涉及往来占款或资金拆借的非经营性应收款项，均通过了董事会决议审批及履行了相应的财务审批流程。

5) 存货

2017-2019 年末，发行人存货分别为 5,563,505.73 万元、6,371,953.90 万元和 6,881,832.94 万元，占流动资产的比例分别为 91.64%、93.27%和 89.55%。存货以工程施工、开发成本和原材料为主。近年来，随着晋江市城镇化建设不断深入，发行人承建的项目增多，存货规模逐年增长。

发行人存货主要为开发成本、在产品等，具体结构情况如下：

表 10-16 发行人 2019 年末存货结构表

单位：万元、%

项目	2019 年末		
	账面余额	占比	跌价准备
原材料	2,287.76	0.03	-
在产品	2,526,442.01	36.71	-
库存商品	1,819.32	0.03	-
开发成本	3,871,609.46	56.26	-
开发产品	479,674.39	6.97	-
合计	6,881,832.94	100.00	-

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。2017-2019 年末，存货不存在成本高于可变现净值的情况，因此未计提存货跌价准备。

2019 年末，发行人的在产品包括紫帽片区改造项目 492,963.93 万元、罗裳片区改建项目 382,999.87 万元和梅庭片区改建工程 311,241.97 万元等。

表 10-17 发行人 2019 年末前十大在产品明细表

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	账面余额
----	------	------	------	---------	------

1	紫帽片区改造项目	安置房	2014/3-2018/9	是	492,963.93
2	罗裳片区改建项目	安置房	2015/5-2019/11	是	382,999.87
3	梅庭片区改建工程	安置房	2015/4-2019/8	是	311,241.97
4	双龙路东拓工程项目	安置房	2013/3-2018/6	是	79,879.09
5	池店安置房三期	安置房	2012/6-2016/9	是	37,087.16
6	X328 大深线外曾至马坪段改造	城市基础设施	2017/7-2021/7	是	34,289.74
7	Y2 地块	安置房	2014/10-2016/12	是	34,066.05
8	池店安置房二期	安置房	2012/2-2016/1	是	33,438.16
9	翰墨学苑	安置房	2020/1-2023/6	否	33,014.82
10	D2-04 地块	安置房	2015/3-2017/5	是	32,374.39
合计					1,471,355.19

2019 年末，发行人存货主要的开发成本明细情况如下：

表 10-18 发行人 2019 年末存货主要开发成本明细表

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	账面余额
1	湖光西路工程项目	安置房	2011/5-2017/5	是	433,225.30
2	罗裳片区改建项目	安置房	2015/4-2019/5	是	378,139.87
3	鞋都项目	城市基础设施	2016/3-2018/5	是	310,860.17
4	陈村普照地块	安置房	2016/10-2018/6	是	212,642.67
5	人工湖安置区工程项目	安置房	2010/6-2018/9	是	148,310.80
6	陈村安置区	安置房	2011/11-2017/5	是	147,162.44
7	晋江市池店南片区项目	安置房	2015/8-2018/9	是	130,994.97
8	双沟田美中片安置小区	安置房	2010/12-2017/9	是	106,442.56
9	晋江市鞋都片区配套道路工程	城市基础设施	2016/3-2018/5	是	104,028.62
10	沈海高速机场连接线	城市基础设施	2013/2-2015/3	是	102,185.23
11	南迎宾大道改造安置房	安置房	2013/7-2015/12	是	98,197.16
12	梅庭片区-王厝	安置房	2017/4-2019/12	是	90,442.56
13	晋江市池店南片区	安置房	2015/1-2018/12	是	86,310.39
14	晋江大桥晋江接线（鹏青至 S308 线）	城市基础设施	2012/10-2018/11	是	75,204.80
15	快速通道东石连接线	城市基础设施	2012/8-2018/12	是	73,089.02
16	城北 F1F2 地块	安置房	2012/12-2014/12	是	66,981.04
17	福厦铁路晋江站快速疏解公路	城市基础设施	2012/1-2014/3	是	64,458.80
18	梅庭片区-许厝	安置房	2015/3-2016/12	是	63,808.00
19	世纪大道南拓安海安置小区	安置房	2013/5-2015/5	是	62,792.47
20	象山地块	安置房	2017/2-2019/12	是	61,789.90
21	D-1	安置房	2016/3-2018/5	是	60,077.58
22	双龙路东拓二期	安置房	2013/8-2017/12	是	58,837.01
23	城北 F12 地块	安置房	2013/6-2018/6	是	57,716.20

24	城北 F3F4 地块	安置房	2013/6-2018/6	是	57,198.58
25	城北 F11 地块	安置房	2013/6-2018/6	是	56,615.52
26	世纪大道南拓	城市基础设施	2013/5-2015/8	是	54,106.24
27	T1 地块	安置房	2015/3-2017/5	是	53,832.86
28	横九线	城市基础设施	2014/6-2017/10	是	49,570.85
29	紫帽片区-X1 地块	安置房	2014/3-2018/4	是	48,784.08
30	双龙路东拓	城市基础设施	2013/9-2018/12	是	47,588.22
31	Y1 地块	安置房	2013/6-2018/8	是	44,122.03
32	晋江大桥市区连接线（市区连接线仙石至鹏头段/仙石至鹏头）	城市基础设施	2012/2-2017/5	是	43,741.86
33	迎宾路北延伸	城市基础设施	2014/3-2017/5	是	43,647.40
34	城北 Q2Q3 地块	安置房	2013/5-2018/6	是	42,538.33
35	沿海大通道	城市基础设施	2008/1-2014/5	是	42,278.28
36	D-5、D-7、D-9	安置房	2016/3-2018/2	是	40,344.12
合计					3,618,065.92

开发成本中，发行人拥有的土地使用权，均为出让取得并已完全缴纳土地出让金，入账价值即土地“招拍挂”取得成本。“开发成本”的土地使用权主要为保障性住房业务的土地价值，并非土地整理业务的土地价值。截至 2019 年末，上述各项存货不存在跌价迹象，无需计提存货跌价准备。

2019 年末，开发产品包括金融广场项目 56,600.00 万元、已储备用于出售的安置房住宅 103,874.39 万元、店铺 98,700.00 万元和地下停车位 220,500.00 万元，系发行人的子公司晋江新佳园所有。

截至 2019 年末，发行人存货中的部分项目，如“沈海高速机场连接线”、“南迎宾大道改造安置房”、“城北 F1F2 地块”、“福厦铁路晋江站快速疏散公路”、“梅庭片区-许厝”、“世纪大道南拓安海安置小区”、“世纪大道南拓”、“沿海大通道”、“Y2 地块”、“池店安置房二期”和“池店安置房三期”等，由于发行人为基础设施建设企业，项目资金前期投放较多，建设周期较长，项目回购款回款期限较长，存在结算回款不及时的情况，未来发行人将积极协调财政尽快办理结算回款。

6) 一年内到期的非流动资产

发行人一年内到期的非流动资产为一年内到期的持有至到期投资, 2017-2019年末, 分别为0.00万元、4,500.00万元和227,342.17万元, 占流动资产的比例分别为0.00%、0.07%和2.96%。

表10-19 发行人2019年末一年内到期的非流动资产明细

单位: 万元

债券项目	票面利率	实际利率	到期日	期末余额
中信鸿儒2号劣后级信托基金	浮动	浮动	2020/9/28	90,000.00
中信鸿儒2号晋江城市发展基金优先级信托份额	7.61%	7.61%	2020/9/28	78,750.00
中信鸿儒2号晋江城市发展基金集合资金信托计划	浮动	浮动	2020/9/28	52,592.17
中信信托民悦86号福建晋江产投股权收益权投资集合资金信托计划	8.20%	8.20%	2020/4/29	6,000.00
合计				227,342.17

(2) 非流动资产结构分析

表10-20 发行人2017-2019年末非流动资产结构

单位: 万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	117,968.92	16.05	131,350.87	17.79	105,052.42	15.76
持有至到期投资	270.00	0.04	142,592.17	19.32	90,000.00	13.50
长期股权投资	-	-	-	-	19,945.12	2.99
投资性房地产	73,013.76	9.94	-	-	-	-
固定资产	58,648.33	7.98	30,087.30	4.08	12,842.41	1.93
在建工程	214,548.40	29.20	164,138.19	22.24	168,973.20	25.34
无形资产	545.46	0.07	196.70	0.03	192.37	0.03
商誉	65.07	0.01	65.07	0.01	65.07	0.01
长期待摊费用	124.46	0.02	109.31	0.01	-	-
递延所得税资产	53.66	0.01	-	-	-	-
其他非流动资产	269,634.15	36.69	269,634.15	36.53	269,634.15	40.44
非流动资产合计	734,872.20	100.00	738,173.77	100.00	666,704.75	100.00

发行人非流动资产占总资产的比重较小, 以可供出售金融资产、在建工程和其他非流动资产为主。

1) 可供出售金融资产

2017-2019年末，发行人可供出售金融资产分别为105,052.42万元、131,350.87万元和117,968.92万元，占非流动资产的比例分别为15.76%、17.79%和16.05%。

根据《财政部关于印发修订<企业会计准则第2号-长期股权投资>的通知》要求，发行人将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述政策变更追溯。

表10-21 发行人2019年末可供出售金融资产明细

单位：万元

被投资单位	账面余额			
	2018 年末	本年增加	本年减少	2019 年末
农银（晋江）城市建设投资合伙企业（有限合伙）	93,173.00	-	-	93,173.00
晋江国家体育城市股份有限公司	10,499.42	425.00	-	10,924.42
晋江学城建设有限公司	1,000.00	2,426.00	-	3,426.00
晋江市晋创新能源产业合伙企业（有限合伙）	-	3,412.50	-	3,412.50
晋江市明晋会展有限责任公司	1,000.00	2,238.00	-	3,238.00
福建省晋融智能装备融资租赁有限公司	1,470.00	-	-	1,470.00
福建省晋江金井小城镇建设投资有限公司	-	1,200.00	-	1,200.00
泉州股权投融资服务中心有限责任公司	-	490.00	-	490.00
晋江晋信投资有限公司	-	300.00	-	300.00
晋江市南湾投资发展有限公司	40.00	205.00	-	245.00
晋江市城乡规划设计研究院有限责任公司	90.00	-	-	90.00
晋江房建安置房资产支持专项计划资产支持证券	4,000.00	-	4,000.00	-
福建省晋融投资控股有限公司	20,078.45	-	20,078.45	-
泉州白濑水利枢纽工程投资开发有限公司	-	18,000.00	18,000.00	-
合计	131,350.87	28,696.50	42,078.45	117,968.92

2) 持有至到期投资

2017-2019年末，发行人持有至到期投资分别为90,000.00万元、142,592.17万元和270.00万元，占非流动资产的比例分别为13.50%、19.32%和0.04%。

2018年末，发行人持有至到期投资比年初增加52,592.17万元，系

新增中信信托计划及“中信鸿儒2号”信托所致。2019年末，发行人持有至到期投资比年初减少142,322.17万元，其中，中信鸿儒2号劣后级信托基金、中信鸿儒2号晋江城市发展基金集合资金信托计划和中信信托民悦86号福建晋江产投股权收益权投资集合资金信托计划由于将于2020年到期调至“一年内到期的持有至到期投资”，金额合计148,592.17万元；2019年新增光鑫优债6号资金（光大兴陇信托）100.00万元、厦门国际信托有限公司信托产品170.00万元。

3) 长期股权投资

2017-2019年，发行人的长期股权投资分别为19,945.12万元、0.00万元和0.00万元。2017年末，发行人的长期股权投资较年初增加19,945.12万元，主要为增加福建晋融投资有限公司投资，2018年转入“可供出售金融资产”核算。

4) 固定资产

2017-2019年末，发行人固定资产净额分别为12,842.41万元、30,087.30万元和58,648.33万元，占非流动资产的比例分别为1.93%、4.08%和7.98%。2018年末，发行人的固定资产比年初增加7,805.77万元，增幅60.78%，主要系在建工程转入通用设备及购置、合并各项资产增加所致。2019年末，发行人的固定资产比年初增加28,561.03万元，增幅94.93%，主要系子公司晋江新佳园将存货结转为固定资产。

表10-22 发行人2019年末固定资产主要明细

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	42,517.38	2,130.90	40,386.48	-	40,386.48
运输设备	3,505.47	2,948.09	557.38	-	557.38
电子设备	1,788.68	1,151.54	637.14	-	637.14
通用设备	17,509.40	528.90	16,980.50	-	16,980.50
办公设备	263.54	205.24	58.30	-	58.30
其他	566.89	538.36	28.53	-	28.53
合计	66,151.36	7,503.03	58,648.33	-	58,648.33

5) 在建工程

2017-2019年末，发行人在建工程金额分别为168,973.20万元、164,138.19万元和214,548.40万元，占非流动资产的比重分别为25.34%、22.24%和29.20%。

2018年末发行人在建工程的余额较年初减少4,835.01万元，主要系金融广场项目完工转出所致；2019年末发行人的在建工程余额较年初增加50,410.21万元，主要是中航城天玺项目一期工程增加投入35,478.48万元、路灯工程项目增加投入2,189.98万元、新增罗裳片区象山地块高端人才社区项目投入12,758.61万元。2019年末，在建工程包括中航城天玺项目一期工程188,640.45万元、路灯工程13,099.81万元、罗裳片区象山地块高端人才社区项目12,758.61万元、工程部办公用楼及培训中心电教室装修工程48.54万元。

6) 其他非流动资产

2017-2019年末，发行人其他非流动资产分别为269,634.15万元、269,634.15万元和269,634.15万元，系市政道路，为公益性资产，占非流动资产的比例分别为40.44%、36.53%和36.69%。

表 10-23 发行人 2019 年末其他非流动资产明细表

单位：万元

序号	项目名称	起点，终点	重置价值	成新率	评估值	拆迁费用	评估价值
1	一级公路	泉安南路至马坪环岛	34,213.00	90.00%	30,792.00	25,191.00	55,983.00
2	一级公路	马坪环岛至沿海大通道	54,566.00	88.00%	48,018.00	32,391.90	80,409.90
3	二级公路	晋江大桥至石狮水头村	47,266.00	91.00%	43,012.00	22,936.50	65,948.50
4	综合性公路	晋光路（社店至晋江高速出口段）	15,067.00	90.00%	13,560.00	16,470.00	30,030.00
5	综合性公路	湖光路至长兴路	11,299.00	92.00%	10,395.00	10,449.00	20,844.00
6	综合性公路	宝龙酒店至鞋都路	8,748.00	91.00%	7,961.00	8,457.75	16,418.75
合计			171,159.00	/	153,738.00	115,896.15	269,634.15

注释：上述公路隶属于发行人子公司晋江市市政工程建设有限公司，相关成本计入城市基础

设施建设板块成本。

截至 2019 年末，发行人存在 269,634.15 万元的市政道路公益性资产，不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产，符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文以及发改办财金〔2010〕2881 号文的相关规定；发行人不存在储备土地使用权。

2、负债结构分析

表 10-24 发行人 2017-2019 年末负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	1,645,222.23	32.82	1,831,618.95	43.76	1,175,650.42	34.83
非流动负债	3,367,787.54	67.18	2,353,805.97	56.24	2,199,999.88	65.17
负债合计	5,013,009.77	100.00	4,185,424.92	100.00	3,375,650.30	100.00

2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 3,375,650.30 万元、4,185,424.92 万元和 5,013,009.77 万元。负债总额随着发行人业务规模的扩大而逐年增长。发行人融资主要为中长期类型，非流动负债的占比较大，2017-2019 年末，非流动负债占负债总额的比例分别为 65.17%、56.24%和 67.18%。

(1) 流动负债结构分析

表10-25 发行人2017-2019年末流动负债结构

单位:万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	99,000.00	6.02	30,000.00	1.64	40,000.00	3.40
应付票据及应付账款	29,825.25	1.81	4,028.29	0.22	2,715.59	0.23
预收款项	35,520.35	2.16	166,167.10	9.07	2,278.62	0.19
应付职工薪酬	1,053.96	0.06	1,007.38	0.05	814.30	0.07
应交税费	157,347.35	9.56	135,089.70	7.38	83,003.81	7.06
其他应付款	746,480.96	45.37	792,913.81	43.29	524,893.65	44.65
一年内到期的非流动负债	575,994.37	35.01	702,412.67	38.35	521,944.44	44.40
流动负债合计	1,645,222.23	100.00	1,831,618.95	100.00	1,175,650.42	100.00

发行人的流动负债主要包括短期借款、应交税费、其他应付款和

一年内到期的非流动负债。

2017-2019 年末，以上四项合计占流动负债总额的比重分别为 99.51%、90.66%和 95.96%。

1) 短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款余额分别为 40,000.00 万元、30,000.00 万元和 99,000.00 万元，占流动负债的比重分别为 3.40%和 1.64%和 6.02%。2018 年末发行人的短期借款较年初减少 10,000.00 万元，主要是由于发行人归还银行借款所致。2019 年末发行人的短期借款较年初增加 69,000.00 万元，其中，保证借款增加 54,000.00 万元，新增质押借款 6,000.00 万元，新增抵押借款 9,000.00 万元。

2) 预收款项

2017-2019 年末，发行人的预收款项分别为 2,278.62 万元、166,167.10 万元和 35,520.35 万元，占流动负债的比重分别为 0.19%、9.07%和 2.16%。2018 年末，发行人的预收款项比年初数增加 163,888.48 万元，增幅 7,192.43%，主要系新增预收晋江市土地储备中心 137,238.70 万元所致。2019 年末，发行人的预收款项比年初数减少 130,646.75 万元，降幅 78.62%，其中，结转预收晋江市土地储备中心项目款 137,238.70 万元，结转海峡石化产品交易中心项目款 9,000.00 万元，新增预收鞋都指挥部项目款 8,000.00 万元，新增紫帽片区项目款 7,110.38 万元。

3) 应交税费

2017-2019 年末，发行人的应交税费余额分别为 83,003.81 万元、135,089.70 万元和 157,347.35 万元，占流动负债的比重分别为 7.06%、7.38%和 9.56%。近几年来，发行人的应交税费呈现增长态势，主要由于发行人业务规模的不断扩张导致发行人企业所得税、房产税、营

业税和增值税等税费增加所致。

4) 其他应付款

2017-2019 年末，发行人的其他应付款余额分别为 524,893.65 万元、792,913.81 万元和 746,480.96 万元，占流动负债的比重分别为 44.65%、43.29%和 45.37%。2018 年末发行人的其他应付款余额较年初增加 268,020.15 万元，增幅 51.06%，主要系增加了应付晋江市财政局的往来款。2019 年末发行人的其他应付款余额较年初减少 46,432.85 万元，降幅 5.86%。

从其他应付款的结构来看，发行人 2019 年末的其他应付款账龄分布主要集中在 1 年以内（含 1 年），其他应付款金额前五名具体如下：

表 10-26 发行人 2019 年末其他应付款金额前五名明细

单位：万元

序号	单位	金额	账龄	与公司关系	款项性质
1	晋江市慈善总会	111,285.20	1-4 年	非关联方	往来款
2	福建省晋江市供水有限公司	89,000.00	1 年以内	非关联方	往来款
3	福建省晋江文旅集团有限公司	77,621.17	1 年以内	非关联方	往来款
4	福建晋兴建设有限公司	66,142.22	1 年以内	非关联方	往来款
5	福建盼盼饮料有限公司	51,026.67	1-3 年	非关联方	往来款
合计		395,075.26	-	-	-

5) 一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 521,944.44 万元、702,412.67 万元和 575,994.37 万元，占流动负债的比重分别为 44.40%、38.35%和 35.01%。

2018 年末，一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 180,468.23 万元，主要系一年内到期的应付债券调整至该科目所致。2019 年末，

一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 126,418.30 万元，主要系兑付了应付债券以及一年内到期的长期借款和长期应付款调整至该科目所致。

(2) 非流动负债结构分析

表10-27 发行人2017-2019年末非流动负债结构

单位:万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	768,844.19	22.83	744,210.00	31.62	775,900.00	35.27
应付债券	1,575,653.95	46.79	1,006,536.17	42.76	832,922.84	37.86
长期应付款	1,020,193.74	30.29	603,059.80	25.62	564,639.00	25.67
递延收益	-	-	-	-	26,538.04	1.21
递延所得税负债	3,095.66	0.09	-	-	-	-
非流动负债合计	3,367,787.54	100.00	2,353,805.97	100.00	2,199,999.88	100.00

1) 长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 775,900.00 万元、744,210.00 万元和 768,844.19 万元，占非流动负债的比重分别为 35.27%、31.62%和 22.83%。发行人长期借款的占比较高，主要系建设项目的建设周期较长，需匹配中长期项目贷款所致。

发行人长期借款主要以土地所有权抵押及以对晋江市财政局的应收账款质押为主的项目贷款。2018 年末，发行人的长期借款较上年末减少 31,690.00 万元，减幅 4.08%，变化较小；2019 年末，发行人的长期借款较上年末增加 24,634.19 万元，增幅 3.31%，变化较小。

2) 应付债券

2017-2019 年末，发行人应付债券分别为 832,922.84 万元、1,006,536.17 万元和 1,575,653.95 万元，占非流动负债总额的比重分别为 37.86%、42.76%和 46.79%。截至 2019 年末，发行人应付债券明细如下：

表 10-28 发行人 2019 年末应付债券明细表

单位：万元

序号	债券名称	发行规模	期末余额	利率 (%)	发行日期	债券期限(年)
1	2016 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券	300,000.00	179,220.82	3.35	2016/8/23	7
2	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2017 年第一期中期票据	100,000.00	100,000.00	5.20	2017/3/15	5
3	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2017 年第一期非公开定向 债务融资工具	50,000.00	50,000.00	5.60	2017/4/19	5
4	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2017 年第二期非公开定向 债务融资工具	120,000.00	120,000.00	5.60	2017/4/21	5
5	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2018 年度第一期非公开定向 债务融资工具	80,000.00	79,820.90	6.50	2018/2/1	3
6	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2018 年度第一期中期票据	60,000.00	59,925.32	7.20	2018/3/29	3+N
7	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2018 年度第二期中期票据	60,000.00	59,948.67	5.18	2018/4/16	3
8	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2018 年度第二期定向债务 融资工具	67,000.00	66,785.85	5.20	2018/11/29	3
9	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2018 年度第一期债权融资 计划	20,000.00	20,000.00	7.00	2018/9/7	3
10	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2019 年度第一期中期票据	60,000.00	59,901.56	4.21	2019/1/7	5
11	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2019 年度第五期中期票据	100,000.00	99,466.39	5.29	2019/8/22	3+N
12	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司	30,000.00	29,734.92	7.10	2019/4/30	3+2

	2019 年度第一期债权融资计划					
13	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2019 年度第二期债权融资计划	17,784.00	17,825.36	6.70	2019/5/21	2+1
14	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2019 年度第三期债权融资计划	9,880.00	9,903.34	6.40	2019/5/24	1+1+1
15	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	83,000.00	82,653.45	4.80	2019/1/11	3
16	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2019 年度第二期中期票据	40,000.00	39,834.98	4.06	2019/5/13	3
17	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2019 年度第六期中期票据	35,000.00	34,712.72	4.15	2019/8/27	5
18	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2019 年度第三期中期票据	101,000.00	100,511.26	4.03	2019/5/22	3
19	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司 2019 年度第四期中期票据	89,000.00	88,557.07	4.14	2019/6/19	3
20	晋江市房屋建设开发有限公司 2019 年度第一期债权融资计划	25,000.00	24,856.03	6.30	2019/11/15	2+1
21	晋江市房屋建设开发有限公司 2019 年度第二期债权融资计划	5,000.00	4,971.31	6.20	2019/11/29	2+1
22	晋江市新佳园资产管理有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	100,000.00	98,824.00	5.80	2019/8/8	3+2
23	晋江市新佳园资产管理有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）	50,000.00	49,400.00	5.16	2019/9/16	3+2
24	晋江市新佳园资产管理有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）	100,000.00	98,800.00	5.10	2019/11/28	3+2
合计		1,702,664.00	1,575,653.95	/	/	/

3) 长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款分别为 564,639.00 万元、603,059.80 万元和 1,020,193.74 万元，占非流动负债总额的比重分别为 25.67%、25.62%和 30.29%。2018 年末，发行人长期应付款较年初增加 38,420.80 万元，增幅 6.80%，系新增福建省城乡综合开发投资有限责任公司借款、新增渝农商金融租赁有限责任公司和华夏金融租赁有限公司应付款项、新增专项应付款所致。2019 年末，发行人的长期应付款较年初增加 417,133.94 万元，增幅 69.17%，主要包括新增平安国际融资租赁有限公司等融资租赁款 435,864.88 万元、新增中信信托有限责任公司、光大兴陇信托有限责任公司借款 150,100.00 万元，调整 168,313.50 万元长期应付款至“一年内到期的非流动负债”，偿还福建省城乡综合开发投资有限责任公司借款 250,000.00 万元、华夏金融租赁有限公司等融资租赁款 49,700.00 万元，新增福厦客专晋江段土地及房屋征收安置补偿款 32,700.00 万元等。

表 10-29 发行人 2019 年末主要长期应付款情况表

单位：万元、%

序号	单位	与发行人关系	金额	占长期应付款期末余额的比重
1	国家发展开发银行	非关联方	244,172.69	23.93
2	北京国际信托有限公司	非关联方	126,884.99	12.44
3	平安国际融资租赁有限公司	非关联方	100,228.61	9.82
4	中信信托有限责任公司	非关联方	100,000.00	9.80
5	鑫桥联合融资租赁有限公司	非关联方	99,000.00	9.70
6	国银金融租赁股份有限公司	非关联方	84,000.00	8.23
7	福厦客专晋江段土地及房屋征收安置补偿扣款	非关联方	74,691.19	7.32
8	光大兴陇信托有限责任公司	非关联方	50,100.00	4.91
9	渝农商金融租赁有限责任公司	非关联方	37,500.00	3.68
10	市政路灯工程专项资金	非关联方	35,293.50	3.46
减：一年内到期部分			168,313.50	16.50
合计			783,557.47	76.80

注释：福厦客专晋江段土地及房屋征收安置补偿为泉州市福厦客专项目建设指挥部根据《泉政办〔2017〕143号文件，《泉州市人民政府办公室关于印发福厦客专泉州段出资方案的通知》，拨付的安置补偿费。

3、所有者权益构成情况分析

表10-30 发行人2017-2019年末所有者权益结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	200,136.00	5.87	30,136.00	0.89	30,136.00	0.90
资本公积	2,329,732.60	68.38	2,520,895.67	74.49	2,481,770.52	73.81
其他综合收益	2,430.56	0.07	-	-	-	-
盈余公积	13,594.80	0.40	13,056.52	0.39	12,547.65	0.37
未分配利润	448,486.13	13.16	410,718.20	12.14	368,332.01	10.96
少数股东权益	412,504.97	12.11	409,514.86	12.10	469,427.92	13.96
所有者权益合计	3,406,885.07	100.00	3,384,321.24	100.00	3,362,214.10	100.00

2017-2019 年末，发行人所有者权益合计数分别为 3,362,214.10

万元、3,384,321.24 万元和 3,406,885.07 万元，呈逐年上升态势。

1) 实收资本

2017-2019 年末，发行人实收资本分别为 30,136.00 万元、30,136.00 万元和 200,136.00 万元，占发行人所有者权益合计的比例分别为 0.90%、0.89%和 5.87%。发行人的实收资本均为货币出资。

根据《晋江市人民政府关于组建晋江市城市建设投资开发有限责任公司的通知》（晋政文〔2009〕220 号）批准，晋江市财政局单独投资设立发行人，晋江市财政局以货币形式出资人民币 30,000.00 万元，发行人设立时注册资本为 30,000.00 万元，由晋江诚信有限责任会计师事务所出具验资报告《晋诚会所验字(2009)211 号验资报告》。2017 年末，发行人实收资本余额为 30,136.00 万元，晋江市财政局持有发行人 100%的股权。2018 年末，发行人实收资本余额为 30,136.00 万元，晋江市财政局持有发行人 100%的股权。根据晋江市人民政府（晋政文〔2017〕93 号）文件，晋江市财政局决定将发行人的注册资本金从 30,136.00 万元增加到 200,136.00 万元，新增资本金从历年晋江市财政局投入资金形成的资本公积中划转，2019 年度，发行人

的资本公积转增股本 170,000.00 万元。2019 年 12 月 5 日，发行人投资人的股权变更，根据晋江市人民政府（晋政文〔2019〕216 号）文件，晋江市财政局持有的发行人 100% 股权被无偿划转给晋江市国有资产管理中心，晋江市国有资产管理中心持有发行人 100% 的股权。2019 年末，发行人的实收资本余额为 200,136.00 万元。

2) 资本公积

2017-2019 年末，发行人资本公积分别为 2,481,770.52 万元、2,520,895.67 万元和 2,329,732.60 万元，占所有者权益合计的比例分别为 73.81%、74.49% 和 68.38%。

2018 年末，发行人的资本公积比年初增加 39,125.14 万元，增幅 1.58%，其中，增加的资本公积系晋江市人民政府根据晋城建集综〔2018〕22 号文件的批复，投入高铁新区项目建设资本金 30,000.00 万元，晋江市新佳园资产管理有限公司的少数股东中国农发发展重点基金有限公司对其减资，导致发行人对其的持股比例由 58.31% 增加至 66.67%，增加资本公积 16,529.23 万元；减少的资本公积系发行人收购子公司晋江市房屋建设开发有限公司的少数股东国开（北京）新型城镇化发展基金二期（有限合伙）持有的 4.28% 的股权，股权转让款 49,907.83 万元，导致资本公积减少 1,806.84 万元；子公司晋江市新佳园资产管理有限公司的股东中国农发发展重点基金有限公司退出，减少资本公积 4,784.93 万元；子公司福建省晋江市保安服务公司、晋江市城市房屋征收有限公司对外分配利润减少资本公积 812.31 万元。

2019 年末，发行人的资本公积比年初减少 191,163.07 万元，降幅为 7.58%。

表 10-31 发行人 2019 年末主要资本公积科目明细

单位：亿元

项目	形成原因	金额
----	------	----

道路资产	道路资产注入	26.96
拨款转增净资产	罗裳片区政府拆迁资金投入转入发行人名下	34.80
	拨付权益性资本金及政府贴息	15.87
	财政逐年拨入货币性款项	107.14
	福建省政府发行债券归还发行人的借款，发行人无需偿还	32.67
	增加对子公司房建的投入	10.00
	资本公积转入实收资本	-17.00
资金投入	农银（晋江）城市建设投资合伙企业（有限合伙）对发行人子公司的资金投入	18.38
	财政对子公司股权资金投入	3.43
股权资产注入	子公司益众照明公司的净资产划入 3.07 亿元；子公司晋融投资公司增资扩股未纳合并报表，减少 1.13 亿元；子公司新家园少数股东减资，增加资本公积 1.65 亿元；收购子公司房建少数股东股权，减少资本公积 0.18 亿元；子公司新家园少数股东退出，减少资本公积 0.48 亿元；子公司对外分配利润减少资本公积 0.08 亿元；对控股子公司晋江市房屋建设开发有限公司债转股减少资本公积 0.11 亿元；将持有的福建省晋融投资控股有限公司股权无偿转给晋江市国有资本运营有限责任公司，减少资本公积 2.01 亿元。	0.72
合计		232.97

3) 其他综合收益

2017-2019 年末，发行人的其他综合收益分别为 0.00 万元、0.00 万元和 2,430.56 万元。2019 年，泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司企业运营中心总部大楼由于持有意图发生变化，从存货改为按照公允价值计量的投资性房地产核算，首次评估增值增加资本公积 3,240.75 万元（北京合佳评报字〔2020〕第 0005 号），投资性房地产首次评估增值确认递延所得税负债冲减资本公积 810.19 万元，两项合计产生其他综合收益 2,430.56 万元。

4) 盈余公积

2017-2019 年末，发行人的盈余公积分别为 12,547.65 万元、13,056.52 万元和 13,594.80 万元，占发行人所有者权益合计的比例分别为 0.37%、0.39%和 0.40%。发行人的盈余公积系根据每年的净利润计提所得，呈逐年上升的态势。

5) 未分配利润

2017-2019 年末，发行人的未分配利润分别为 368,332.01 万元、410,718.20 万元和 448,486.13 万元，占所有者权益合计的比例分别为 10.96%、12.14%和 13.16%。未分配利润呈逐年增加态势，主要是公司盈利积累所致。目前发行人暂无利润分配计划。

二、发行人资产情况分析

（一）发行人土地使用权情况

2019 年末，发行人拥有 1,715,434.91 平方米土地使用权，合计账面价值 251,543.64 万元，具体情况如下：

表 10-32 发行人 2019 年末土地使用权情况表

单位：万元、平方米

名称	产权证号	资产类别	产权证取得年份	面积	使用权类型	土地用途	账面金额	土地出让金缴纳金额	土地入账依据	单价（万元/亩）	土地出让金是否足额缴纳	入账年份	是否抵押	所有人
世纪大道南拓罗山安置地块	晋国用 2011 (01565)	土地	2011	52,691.00	出让	商住	8,116.73	8,116.73	成本法	102.70	是	2011	否	房建公司
世纪大道南拓灵水安置地块	晋国用 2011 (01563)	土地	2011	34,696.00	出让	商住	6,398.55	6,398.55	成本法	123.00	是	2011	否	房建公司
湖光石鼓路片区 A1、L1 安置地块	晋国用 2011 (01559)	土地	2011	38,656.00	出让	商住	6,036.02	6,036.02	成本法	104.10	是	2011	否	房建公司
湖光石鼓路片区 B1、C、D 安置地块	晋国用 2011 (01556)	土地	2011	53,199.00	出让	商住	9,712.41	9,712.41	成本法	121.70	是	2011	否	房建公司
湖光石鼓路片区 J 安置地块	晋国用 2011 (01561)	土地	2011	76,141.00	出让	商住	6,219.17	6,219.17	成本法	54.45	是	2011	否	房建公司
双龙路东拓泽沟安置区一期地块	晋国用 2011 (01562)	土地	2011	20,001.00	出让	商住	3,614.90	3,614.90	成本法	120.50	是	2011	否	房建公司
双龙路东拓涵口安置区一期地块	晋国用 2011 (01564)	土地	2011	21,967.00	出让	商住	3,562.48	3,562.48	成本法	108.10	是	2011	否	房建公司

湖光石鼓路片区 E、G、H 安置地块	晋国用 2011 (01560)	土地	2011	71,438.00	出让	商住	7,436.16	7,436.16	成本法	69.40	是	2011	否	房建公司
湖光石鼓路片区 B2 安置地块	晋国用 2011 (01558)	土地	2011	6,061.00	出让	商住	1,256.23	1,256.23	成本法	138.20	是	2011	否	房建公司
							-	-						
							-	-						
湖光石鼓路片区 L2 安置地块	晋国用 2011 (01557)	土地	2011	3,327.00	出让	商住	423.84	423.84	成本法	84.93	是	2011	否	房建公司
							-	-						
							-	-						
湖光西路田美中片区	晋国用 2012 (00049)	土地	2011	84,916.70	出让	商住	14,716.27	14,716.27	成本法	115.50	是	2011	否	房建公司
人工湖南侧	晋国用 2012 (01444)	土地	2011	68,089.76	出让	商住	22,766.34	22,766.34	成本法	222.90	是	2011	否	房建公司
人工湖北侧	晋国用 2012 (01443)	土地	2011	38,729.45	出让	商住	12,949.49	12,949.49	成本法	222.90	是	2011	否	房建公司
世纪大道南拓曾林安置地块	晋国用 2012 (00045)	土地	2011	26,579	出让	商住	3,080.95	3,080.95	成本法	77.28	是	2011	否	房建公司
八仙山片区	晋国用 2012 (00047)	土地	2011	15,812	出让	商住	1,798.65	1,798.65	成本法	75.84	是	2011	否	房建公司
双龙路东拓苏厝安置区	晋国用 2012 (00048)	土地	2011	24,210	出让	商住	3,326.40	3,326.40	成本法	91.60	是	2011	否	房建公司
湖光石鼓路片区 K/M 安置地块	晋国用 2011 (01816)	土地	2011	85,969	出让	商住	10,717.20	10,717.20	成本法	83.11	是	2011	否	房建公司
西湖湖滨安置用地 (A-1-15)	晋国用 2010 (00895)	土地	2010	54,168	出让	商住	2,650.00	2,650.00	成本法	33.59	是	2010	否	滨江公司
滨江公司商住用地	晋国用 2011 (01696)	土地	2011	52,785	出让	商住	2,400.00	2,400.00	成本法	33.55	是	2011	否	滨江公司
滨江公司商住用地	晋国用 2011 (01697)	土地	2011	59,393	出让	商住	2,700.00	2,700.00	成本法	33.35	是	2011	否	滨江公司

滨江公司商住用地	晋国用 2011 (01698)	土地	2011	104,466	出让	商住	4,700.00	4,700.00	成本法	33.24	是	2011	部分抵押	滨江公司
滨江公司办公、商业用地	晋国用 2011 (00391)	土地	2011	33,611	出让	商住	7,200.00	7,200.00	成本法	147.60	是	2011	部分抵押	滨江公司
翰墨学苑	闽 (2020) 晋江市不动产权第 0007095 号	土地	2020	40397	出让	商住用地	35,000.00	35,000.00	成本法	577.00	是	2019	否	滨江公司
深圳航空晋江出勤楼	闽 (2019) 晋江市不动产权第 0022865 号	土地	2019	3056	出让	商店、办公楼	900.00	900.00	成本法	196.30	是	2019	否	房建公司
梅岭街道	晋国用 2012 第 00391 号	土地	2012	9,731.00	出让	商住	2,055.81	2,055.81	成本法	140.80	是	2013	否	房建公司
青阳街道陈村社区	晋国用 2012 第 00392 号	土地	2012	95,295.00	出让	商住	14,799.93	14,799.93	成本法	103.50	是	2013	否	房建公司
梅岭街道, 青阳街道	晋国用 2012 第 00698 号	土地	2012	6,435.00	出让	商住	1,240.33	1,240.33	成本法	128.50	是	2013	否	房建公司
梅岭街道, 世纪大道西侧	晋国用 2012 第 01248 号	土地	2012	18,206.00	出让	商住	3,266.69	3,266.69	成本法	119.60	是	2013	否	房建公司
晋江市池店镇南片区	晋国用 2013 第 01388 号	土地	2013	11,932.00	出让	商住	1,420.00	1,420.00	成本法	79.34	是	2013	否	房建公司
青阳街道陈村社区	晋国用 2013 第 00895 号	土地	2013	27,142.00	出让	商业用地	13,440.00	13,440.00	成本法	330.10	是	2013	否	城投公司
池店镇新店村	晋国用 (2015) 第 00668 号	土地	2015	26,453.00	出让	商业用地	618.30	618.30	成本法	15.58	是	2015	否	房建公司
陈埭镇苏厝村	晋国用 (2015) 第 01746 号	土地	2015	3,835.00	出让	商业用地	320.78	320.78	成本法	55.79	是	2015	否	房建公司

金井镇围垦区	闽（2016）晋江市不动产权第 0003591 号	土地	2016	137,696.00	出让	科教用地	6,350.00	6,350.00	成本法	0.05	是	2016	否	科教园公司
金井镇围垦区	闽（2016）晋江市不动产权第 0003596 号	土地	2016	89,782.00	出让	科教用地	4,140.00	4,140.00	成本法	0.05	是	2016	否	科教园公司
金井镇围垦区	闽（2016）晋江市不动产权第 0003598 号	土地	2016	98,083.00	出让	科教用地	4,530.00	4,530.00	成本法	0.05	是	2016	否	科教园公司
晋江市西园街道博览片区	闽（2017）晋江市不动产权第 0029119 号	土地	2017	120,486.00	出让	商业用地	21,680.00	21,680.00	成本法	0.01	是	2017	否	城投公司
合计				1,715,434.91	/	/	251,543.64	251,543.64	/	/	/	/	/	/

注释：上述土地使用权的入账价值为土地“招拍挂”的取得成本，即入账依据为成本入账。

（二）发行人投资性房地产情况

2017-2019 年末，发行人投资性房地产分别为 0.00 万元、0.00 万元和 73,013.76 万元，占总资产的比重分别为 0.00%、0.00%和 0.87%，占比较小。2019 年末，发行人投资性房地产主要为房屋及建筑物，具体情况如下：

表 10-33 发行人 2019 年末主要的投资性房地产明细

单位：万元、平方米

序号	项目名称	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价(万元/平方米)	是否抵押	是否出租
1	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-06 停车区域	闽(2018)晋江市不动产权第 0041709 号、闽(2018)晋江市不动产权第 0041713 号	晋江市陈埭镇高坑村嘉和路 333 号	停车区域	8,263.57	2,231.16	评估法	0.27	否	是
2	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-06 底商楼层	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-06 底商楼层 1-2 层 11 块房产	晋江市陈埭镇高坑村嘉和路 333 号	商业	2,463.89	1,532.56	评估法	0.62	是	是
3	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-06 办公楼层	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-06 底商楼层 3-23 层 21 块房产	晋江市陈埭镇高坑村嘉和路 333 号	办公	30,614.86	14,154.49	评估法	0.46	是	是
4	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-08 停车区域	闽(2018)晋江市不动产权第 0041962 号、闽(2018)晋江市不动产权第 0041934 号	晋江市陈埭镇高坑村嘉和路 332 号	停车区域	6,718.16	1,813.90	评估法	0.27	是	部分出租
5	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-08 底商楼层	闽(2018)晋江市不动产权第 0041866 号、闽(2018)晋江市不动产权第 0041870 号	晋江市陈埭镇高坑村嘉和路 332 号	商业	335.87	218.32	评估法	0.65	是	部分出租
6	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-08 办公楼层	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-08 办公楼层 2-23 层 22 块房产	晋江市陈埭镇高坑村嘉和路 332 号	办公	30,111.83	14,160.66	评估法	0.47	是	部分出租

7	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-10 停车区域	闽（2018）晋江市不动产权第 0040032 号、闽（2018）晋江市不动产权第 0040033 号	晋江市陈埭镇高坑村嘉和路 330 号	停车区域	11,417.79	3,082.80	评估法	0.27	是	否
8	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-10 底商楼层	闽（2018）晋江市不动产权第 0039668 号、闽（2018）晋江市不动产权第 0039669 号、闽（2018）晋江市不动产权第 0039670 号	晋江市陈埭镇高坑村嘉和路 330 号	商业	837.38	544.30	评估法	0.65	是	否
9	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-10 办公楼层	滨江商务区企业运营中心总部大楼 B-2-10 办公楼层 2-28 层 26 块地产	晋江市陈埭镇高坑村嘉和路 330 号	办公	40,906.43	19,661.34	评估法	0.48	是	否
10	04 地块南塔楼	正在办理产权证	晋江市陈埭镇高坑村鸿业路 366 号	办公	38,105.13	15,614.23	评估法	0.41	否	否
合计					169,774.91	73,013.76	/	/	/	/

（三）发行人在建工程情况

2017-2019年末，发行人在建工程的金额分别为168,973.20万元、164,138.19万元和214,548.40万元，占总资产的比重分别为2.51%、2.17%和2.55%。2018年末在建工程的余额较年初减少4,835.01万元，主要系金融广场项目完工转出所致；2019年末，在建工程的余额较年初增加50,410.21万元，主要系中航城天玺项目一期工程增加投资35,478.48万元、路灯工程项目增加投资2,189.98万元、增加罗裳片区象山地块高端人才社区项目12,758.61万元。2019年末，在建工程主要包括中航城天玺项目一期工程188,640.45万元、路灯工程13,099.81万元、罗裳片区象山地块高端人才社区12,758.61万元。

表 10-34 发行人 2019 年末在建工程明细表

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	账面余额
1	中航城天玺项目一期工程	综合项目	2016/12-2020/7	否	188,640.45
2	路灯工程	城市公共设施	-	否	13,099.81
3	罗裳片区象山地块高端人才社区	综合项目	2019/5-2020/10	否	12,758.61
4	工程部办公用楼、培训中心电教室装修工程	综合项目	2019/6-2023/6	否	48.54
5	照相体检大厅	综合项目	2019/8/-2022/8/	否	0.98
合计					214,548.40

表 10-35 发行人 2019 年末在建工程项目批文明细表

单位：万平方米

序号	项目名称	项目批文			施工面积
		立项	环评	土地	
1	中航城天玺项目一期工程	闽发改备(2015)C05115号	晋环保函(2015)256号	晋国用(2015)第01681号	31.69
2	罗裳片区象山地块高端人才社区	闽发改备(2019)C050481号	201935058200000231	闽(2019)晋江市不动产权第	13.10

	项目			0030108 号	
	合计	/	/	/	44.79

中航城天玺一期工程项目介绍：为满足福建省晋华存储器集成电路生产线项目落户晋江所需相关配套政策及生活设施，建立高端人才社区作为吸引留住项目高端技术人才的重要载体，由发行人下属子公司购买该项目。中航城天玺项目位于梅庭片区，双龙路以东西环路东侧、梅岭路西侧，总用地面积 235,582 平方米，总建筑面积约 317,000 平方米，由国际知名建筑大师斯特恩设计，项目预计投入 19.73 亿元，截至 2019 年末已完成投资 18.86 亿元。

路灯工程项目介绍：路灯工程系发行人子公司益众照明承接的业务，益众照明承接区域内照明路灯的建设、管理与维护，由于路灯工程非独立的项目建设，故无立项、环评及土地证。

罗裳片区象山地块高端人才社区项目介绍：晋江市人才办为健全务实有效的人才引进机制、推进更加精准的人才培养工程、完善人才房保障制度、加大人才房宣传力度、统筹盘活人才房、打造人才“引得进、留得住、过得好”的梦想港湾、事业港湾、生活港湾，由发行人的子公司晋江新佳园作为业主单位建设的高端人才社区，努力打造“本地人留恋、外地人向往”的宜居环境。该项目于 2019 年 5 月 29 日完成土地出让工作，总建筑面积 92,085.02 平方米，其中，地上建筑面积 48,699.95 平方米，占总建筑面积的 52.89%；地下室建筑面积 43,385.07 平方米，占总建筑面积的 47.11%；回购面积 92,085.02 平方米，占总建筑面积的 100%。

（四）发行人应收款项情况

发行人的应收款项主要为应收项目款和往来款。截至 2019 年末，发行人前五大应收款项（应收账款、其他应收款、长期应收款合并前五）明细如下：

表 10-36 发行人 2019 年末前五大应收款项明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	期末余额	账龄	款项性质
1	晋江市财政局	应收账款	100,013.29	1 年以内	工程结算款
2	金井镇政府	其他应收款	61,100.00	2-3 年	往来款
3	晋江学城建设有限公司	其他应收款	22,590.79	1-2 年	往来款
4	泉州桥南片区市政建设有限公司	其他应收款	17,000.00	1-4 年	往来款
5	福建省装备制造业(晋江)重点基地有限公司	其他应收款	8,500.00	1 年以内	往来款
合计			209,204.08		

(五) 其他资产分析

截至 2019 年末，发行人存在 269,634.15 万元的市政道路公益性资产，不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产，符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文以及发改办财金〔2010〕2881 号文的相关规定；发行人不存在储备土地使用权。

(六) 资产评估价值变动情况

2019 年，泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司企业运营中心总部大楼因为持有意图发生变化，从存货改为按照公允价值计量的投资性房地产核算，首次评估增值增加资本公积 3,240.75 万元（北京合佳评报字〔2020〕第 0005 号），投资性房地产首次评估增值确认递延所得税负债冲减资本公积 810.19 万元，两项合计产生其他综合收益 2,430.56 万元。

三、发行人负债情况分析

(一) 有息负债情况

1、有息负债的结构

截至 2019 年末，发行人的短期借款 99,000.00 万元，一年内到期的非流动负债 575,994.37 万元，长期借款 768,844.19 万元，应付债券 1,575,653.95 万元，长期应付款 910,209.05 万元，合计 3,929,701.56

万元。

表 10-37 发行人 2018 年和 2019 年末有息债务结构

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
短期借款	99,000.00	30,000.00
一年内到期的非流动负债	575,994.37	702,412.67
长期借款	768,844.19	744,210.00
应付债券	1,575,653.95	1,006,536.17
长期应付款	910,209.05	526,723.99
合计	3,929,701.56	3,009,882.83

表 10-38 发行人 2019 年末一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2019 年末余额
一年内到期的长期借款	130,990.00
一年内到期的长期应付款	168,313.50
一年内到期的应付债券	276,690.87
合计	575,994.37

2、截至 2019 年末主要的有息负债情况

2019 年末，发行人主要的银行及非传统债务融资具体情况如下：

表 10-39 发行人 2019 年末主要的银行融资情况

单位：万元、%

借款人	贷款单位	借款金额	借款余额	借款日期	到期日期	利率	抵质押情况
福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司	国家开发银行	809,000.00	14,400.00	2014/6/29	2020/10/20	4.15	质押
			5,672.69	2015/7/1	2024/5/17	4.48	
			54,000.00	2015/10/30	2030/10/29	4.15	
			93,500.00	2016/4/29	2030/10/29	4.15	
			46,100.00	2016/6/28	2030/10/29	4.45	
			44,900.00	2016/4/29	2031/4/28	4.15	
	兴业银行晋江支行	300,000.00	280,000.00	2017/1/4	2027/1/3	4.90	保证
晋江市新佳园资产管理有限公司	中国农业发展银行晋江市支行	123,700.00	115,210.00	2016/6/1	2036/5/30	4.90	保证
	中信银行股份有限公司	51,000.00	48,450.00	2019/5/17	2029/5/17	6.30	保证、抵押

	招商银行股份有限公司	5,000.00	4,975.00	2019/6/28	2022/6/26	5.88	保证
	厦门国际银行	10,000.00	10,000.00	2019/7/9	2021/7/9	6.30	保证
	农业银行	6,000.00	6,000.00	2019/10/31	2020/4/30	4.35	质押
晋江市市政工程建设有限公司	中国农业发展银行晋江市支行	101,400.00	8,800.00	2015/12/31	2023/12/29	5.05	保证、质押
			8,250.00	2016/9/18	2024/6/21	5.05	
			76,300.00	2017/2/28	2026/8/26	4.35	
	厦门银行股份有限公司	15,000.00	13,500.00	2019/3/12	2021/3/12	7.20	保证
晋江市路桥建设开发有限公司	中国农业发展银行	39,420.00	7,250.00	2015/4/29	2021/10/29	5.15	保证、抵押
晋江市房屋建设开发有限公司	中国农业发展银行	126,647.21	118,647.21	2016/6/8	2033/5/31	4.45	保证
	农业银行晋江支行	80,000.00	30,000.00	2016/7/28	2024/7/26	5.39	保证
			50,000.00	2017/5/10	2025/5/8	4.90	
	厦门农商行	4,191.98	4,091.98	2019/7/2	2022/6/12	7.13	保证
泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	厦门银行晋江支行	56,000.00	17,000.00	2018/11/23	2021/11/22	6.18	信用
	厦门国际银行晋江支行	15,000.00	15,000.00	2019/3/16	2020/3/16	6.00	保证
	农业银行晋江支行	66,000.00	9,000.00	2019/5/31	2020/5/30	4.79	质押
			9,000.00	2019/6/12	2020/6/10	4.79	
			9,000.00	2019/6/14	2020/6/12	4.79	
			9,000.00	2019/7/31	2020/1/30	4.79	
晋江市益众照明发展有限公司	厦门银行泉州分行	12,000.00	12,000.00	2019/7/26	2022/7/26	6.95	保证
合计		/	1,120,046.88	/	/	/	/

表 10-40 发行人 2019 年末主要非传统融资情况表

单位：万元、%

借款人	贷款单位	借款金额	借款余额	借款日期	到期日期	利率	抵质押情况
晋江市房屋建设开发有限公司	北京国际信托有限公司	126,884.99	126,884.99	2016/7/20	2022/6/29	8.50	保证
	中融国际信托有限公司	16,510.00	16,500.00	2019/5/17	2021/5/17	8.90	保证

司	中融国际信托有限公司	2,450.00	2,450.00	2019/6/18	2021/6/18	8.90	保证
	中融国际信托有限公司	3,510.00	3,510.00	2019/7/16	2021/7/16	8.90	保证
	中融国际信托有限公司	5,000.00	5,000.00	2019/9/25	2021/9/25	8.90	保证
晋江市新佳园资产管理有限公司	华夏金融租赁有限公司	24,000.00	21,000.00	2018/8/23	2023/8/23	5.70	抵押、保证
	福建海西金融租赁有限责任公司	13,500.00	13,500.00	2019/3/11	2024/3/20	6.65	保证
	建信信托有限责任公司	49,000.00	49,000.00	2019/3/19	2020/12/30	7.60	保证
	鑫桥联合融资租赁有限公司	10,000.00	9,000.00	2019/3/29	2029/3/29	7.50	保证
	鑫桥联合融资租赁有限公司	40,000.00	40,000.00	2019/4/1	2029/4/1	7.50	保证
	鑫桥联合融资租赁有限公司	50,000.00	50,000.00	2019/11/26	2029/3/29	7.50	保证
	中国外贸金融租赁有限公司	30,000.00	27,306.84	2019/4/23	2024/4/15	4.75	保证
	君创国际融资租赁有限公司	19,000.00	18,000.00	2019/6/14	2024/5/25	8.62	保证
	越秀融资租赁有限公司和华潍融资租赁（上海）有限公司联合融资租赁	20,000.00	18,320.30	2019/6/28	2024/6/27	8.95	保证
	尚禾融资租赁有限公司和无锡财通融资租赁有限公司联合租赁	15,000.00	12,702.20	2019/6/28	2022/6/27	6.73	保证
	前海兴邦金融租赁有限责任公司	25,000.00	25,000.00	2019/7/8	2024/7/15	6.89	保证
	厦门金融租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	2019/7/31	2024/7/20	7.82	保证
	厦门金融租赁有限公司	10,000.00	10,000.00	2019/9/12	2024/9/20	7.82	保证
	长江融资租赁有限公司	15,000.00	15,000.00	2019/10/25	2024/10/25	8.13	保证
	晋融智能装备	2,200.00	2,200.00	2019/10/31	2022/10/31	4.22	保证

	融资租赁有限公司						
晋江市市政工程建设有限公司	国银金融租赁股份有限公司	87,000.00	84,000.00	2016/12/23	2026/12/10	5.15	保证
	福建省海西金融租赁有限责任公司	13,500.00	13,500.00	2019/3/7	2024/3/20	6.18	保证
	中航国际租赁有限公司与知典融资租赁（上海）有限公司	26,250.00	22,500.00	2019/3/5	2023/3/8	6.15	保证
	山东通达金融租赁有限公司与睿达融资租赁（上海）有限公司	15,000.00	13,750.00	2019/7/23	2022/7/23	8.08	保证
	光大兴陇信托有限责任公司	50,100.00	50,100.00	2019/12/11	2021/12/11	7.64	保证
晋江市路桥建设开发有限公司	厦门国际信托有限公司	17,000.00	16,500.00	2019/1/29	2021/1/29	7.20	保证
泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	37,500.00	37,500.00	2018/12/19	2022/12/19	7.36	抵押、保证
	冀银金融租赁股份有限公司	10,000.00	6,666.67	2019/1/23	2022/1/15	6.86	质押、保证
	无锡财通融资租赁有限公司	15,000.00	9,958.57	2019/2/22	2022/2/21	6.98	抵押、保证
	厦门国际信托有限公司	20,100.00	20,100.00	2019/7/31	2020/7/30	8.00	保证
	厦门国际信托有限公司	9,900.00	9,900.00	2019/11/7	2020/11/7	8.00	保证
福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司	中信信托有限责任公司	50,000.00	50,000.00	2019/6/19	2021/6/18	8.00	抵押
	中信信托有限责任公司	10,000.00	10,000.00	2019/7/26	2021/7/26	8.10	抵押
	平安国际融资租赁有限公司	40,000.00	40,000.00	2019/7/30	2024/7/30	7.70	保证
	中信信托有限责任公司	40,000.00	40,000.00	2019/8/16	2021/8/16	8.10	抵押

	平安国际融资租赁有限公司	60,000.00	60,000.00	2019/8/20	2024/8/20	7.70	保证
合计		988,404.99	959,849.57	/	/	/	/

目前，发行人主要通过银行贷款、发行债券、信托、融资租赁等方式进行融资，本期债券的发行将有助于发行人继续扩宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

（二）有息负债偿还压力测试分析

本期债券存续期内，发行人有息负债偿债压力测算情况如下：

表 10-41 发行人债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
有息负债当年偿付规模	48.03	80.11	23.33	44.25	77.23
其中：银行借款偿还规模	1.80	0.73	8.24	8.00	62.23
信托计划偿还规模	6.34	-	6.34	-	-
应付债券偿还规模	39.39	79.38	7.75	36.25	-
其他债务偿还规模	0.50	-	1.00	-	15.00
本期债券偿付规模	0.90	0.90	4.50	4.32	11.88
合计	48.93	81.01	27.83	48.57	89.11

注释：

- 1、有息负债以偿还本金额核算；
- 2、假设本期债券发行规模为 18 亿元，利率为 5%。

四、发行人对外担保分析

截至 2020 年 6 月末，发行人担保金额合计 937,356.71 万元，对外担保情况如下：

表 10-42 发行人 2020 年 6 月末对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	担保起始日	担保到期日
1	福建晋江鞋纺城有限责任公司	45,250.00	贷款	信用担保	2016/3/18	2022/3/17
		58,000.00	贷款	信用担保	2015/1/5	2029/12/29
		10,233.49	贷款	信用担保	2019/6/14	2025/1/13
		4,750.00	贷款	信用担保	2019/8/22	2022/8/2
2	福建省晋江产业发	50,000.00	贷款	信用担保	2019/12/18	2020/12/18

	展投资集团有限公司	20,000.00	贷款	信用担保	2020/1/17	2022/1/17
		19,000.00	贷款	信用担保	2020/2/19	2023/2/19
		16,500.00	贷款	信用担保	2017/1/10	2026/1/9
		15,900.00	贷款	信用担保	2019/8/30	2022/8/29
		13,000.00	贷款	信用担保	2019/11/29	2020/11/29
		11,500.00	贷款	信用担保	2017/11/15	2020/11/13
		11,400.00	贷款	信用担保	2019/8/30	2022/8/29
		10,800.00	贷款	信用担保	2017/11/15	2020/11/13
		16,500.00	贷款	信用担保	2018/5/4	2021/8/13
		9,900.00	贷款	信用担保	2019/8/30	2022/8/29
		9,900.00	贷款	信用担保	2019/8/28	2022/8/27
		14,000.00	贷款	信用担保	2020/3/6	2021/3/6
		6,255.00	贷款	信用担保	2017/12/27	2030/12/25
3	福建省晋江市供水有限公司	17,384.81	贷款	信用担保	2019/7/10	2024/7/10
		52,137.64	贷款	信用担保	2019/4/22	2025/1/15
4	福建省晋江水务集团有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2020/3/20	2021/3/19
		10,000.00	贷款	信用担保	2020/3/20	2021/3/19
		7,000.00	贷款	信用担保	2019/2/3	2021/2/13
5	福建省晋江文旅集团有限公司	30,000.00	贷款	信用担保	2019/1/24	2021/1/24
		34,000.00	贷款	信用担保	2019/7/31	2020/8/6
		58,035.00	贷款	信用担保	2019/10/18	2022/4/10
		20,000.00	贷款	信用担保	2020/3/11	2021/3/10
		14,996.16	贷款	信用担保	2019/3/28	2024/3/28
		30,000.00	贷款	信用担保	2019/4/18	2021/4/30
		11,836.69	贷款	信用担保	2019/10/29	2022/10/29
		11,500.00	贷款	信用担保	2018/3/14	2021/3/13
		11,000.00	贷款	信用担保	2019/5/24	2021/5/24
		10,000.00	贷款	信用担保	2018/4/10	2021/3/13
		9,500.00	贷款	信用担保	2018/1/1	2020/12/31
		9,500.00	贷款	信用担保	2018/2/2	2021/2/1
		8,175.39	贷款	信用担保	2018/10/26	2023/10/25
		4,800.00	贷款	信用担保	2019/3/13	2022/3/10
		4,000.00	贷款	信用担保	2018/3/14	2021/2/1
		3,500.00	贷款	信用担保	2018/3/15	2021/3/13
6	福建省晋融投资控股有限公司	50,000.00	贷款	信用担保	2015/10/30	2030/10/29
7	晋江工业园区物业管理有限公司	9,102.53	贷款	信用担保	2018/12/4	2024/1/24
8	晋江经济开发区安海园开发建设有限公司	9,500.00	贷款	信用担保	2020/1/16	2021/1/15
		4,750.00	贷款	信用担保	2020/4/28	2023/4/26
9	晋江市梧林古村落保护开发建设有限公司	100,000.00	贷款	信用担保	2017/12/27	2032/12/26

	公司					
10	晋江市益农投资发展有限公司	38,700.00	贷款	信用担保	2018/6/15	2032/6/11
11	晋江五店市开发建设有限公司	10,100.00	贷款	信用担保	2015/8/28	2029/5/19
		4,950.00	贷款	信用担保	2019/6/28	2022/6/25
合计		937,356.71	/	/	/	/

发行人对外担保企业中，目前体量较小或利润较低，主要系处于发展初期及业务拓展阶段，投资生产经营活动正常，预计发行人对贷款担保承担的偿付风险较小。

五、发行人受限资产情况

截至 2019 年末，发行人及其子公司所有权或使用权受限制的资产总额为 419,157.24 万元，具体情况如下所示：

表 10-43 发行人 2019 年末受限资产情况

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	期限	受限原因
1	滨江运营中心大楼	59,549.25	3 年	抵押担保
2	晋江市西园街道双龙西路 305 号中航城天玺的 422 套住宅	85,221.00	10 年	抵押借款
3	21,708 个车位	193,307.65	3-10 年	抵押担保
4	晋江市罗山街道社店社区世纪雅苑 102 块房产	4,672.66	3 年	抵押担保
5	晋江市梅岭街道世纪大道桂香苑 22 块房产	1,064.29	3 年	抵押担保
6	晋江市梅岭街道湖光路梅华苑小区 65 块房产	3,900.66	3 年	抵押担保
7	晋江市青阳街道陈村社区崇德路西侧洪山路北侧金融广场办公楼的地下停车场、停车位及附属设施	26,836.51	5 年	抵押担保
8	晋江市青阳街道陈村社区崇德路西侧洪山路北侧金融广场通力电梯、净水系统设备、夜景照明工程设备、消防系统设备、弱电工程系统设备	18,769.90	3 年	抵押担保
9	晋江市青阳街道陈村社区崇德路西侧洪山路北侧金融广场中央空调、智能系统、广场景观设施、电缆及配电设施、电梯、通风及排水管道、钢结构及板材等、幕墙、照明设施	25,835.31	5 年	抵押担保
合计		419,157.24	/	/

截至 2019 年末，除上述事项之外，发行人无其他具有可对抗第

三人的优先偿付负债，发行人资产抵押和质押事项无重大变化。

六、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、发行人控股股东

表 10-44 发行人存在控制关系的关联方-控股股东

单位名称	与本公司关系	持股比例（%）	注册地址
晋江市国有资产运营保障中心	控股股东	100.00	福建省晋江市

2、发行人子公司、合营和联营企业

子公司详见本募集说明书“第八条 发行人基本情况”的“五、发行人与子公司的投资关系”。

截至 2019 年末，发行人除上述 15 家子公司外，有 13 家参股公司，具体见下表：

表 10-45 发行人参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例	是否并表
1	福建省晋江智融财务管理有限责任公司	2019/11/29	1,000.00	100.00	否
2	福建省晋融智能装备融资租赁有限公司	2015/12/21	20,000.00	49.00	否
3	晋江市泉南高铁经济综合开发有限公司	2009/5/8	5,000.00	40.00	否
4	晋江市城乡规划设计研究院有限责任公司	2016/9/28	300.00	30.00	否
5	晋江晋信投资有限公司	2019/5/10	2,000.00	30.00	否
6	晋江国家体育城市股份有限公司	2008/8/19	12,000.00	25.00	否
7	农银（晋江）城市建设投资合伙企业（有限合伙）	2017/6/12	-	25.00	否
8	泉州股权投融资服务中心有限责任公司	2012/11/8	2,100.00	23.33	否
9	晋江市晋创新能源产业合伙企业（有限合伙）	2008/11/13	-	19.50	否
10	晋江市明晋会展有限责任公司	2016/6/16	32,380.00	10.00	否
11	晋江学城建设有限公司	2016/9/23	10,000.00	10.00	否

12	泉州白濑水利枢纽工程投资开发有限公司	2015/6/18	250,000.00	6.00	否
13	晋江市南湾投资发展有限公司	2018/10/26	1,000.00	4.00	否

注释：福建省晋江智融财务管理有限责任公司于 2019 年 11 月 29 日成立，2019 年尚未运营，未纳入发行人的合并报表的范围。

（二）关联方交易

发行人 2017-2019 年未发生关联方交易情况。

（三）关联方担保

表 10-46 发行人 2019 年末为关联方提供担保情况

单位：万元

担保单位	被担保人	担保金额	担保形式	开始日期	结束日期
中国农业发展银行	晋江市新佳园资产管理有限公司	75,000.00	单人担保	2016/6/1	2036/5/30
中国农业发展银行	晋江市房屋建设开发有限公司	75,000.00	单人担保	2016/6/1	2036/5/30
中国农业银行股份有限公司	晋江市房屋建设开发有限公司	30,000.00	单人担保	2016/7/26	2024/7/26
国银金融租赁股份有限公司	晋江市市政工程建设有限公司	120,000.00	单人担保	2016/12/23	2026/12/23
中融国际信托有限公司	晋江市房屋建设开发有限公司	50,000.00	单人担保	2017/5/9	2027/5/8
中国农业银行股份有限公司	晋江市房屋建设开发有限公司	50,000.00	单人担保	2017/5/10	2025/5/8
重庆农村商业银行股份有限公司	泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	50,000.00	单人担保	2018/12/19	2022/12/19
冀银金融租赁股份有限公司	泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	10,000.00	单人担保	2019/1/23	2024/1/15
厦门国际信托有限公司	晋江市路桥建设开发有限公司	18,000.00	单人担保	2019/1/29	2021/1/29
中航国际租赁有限公司	晋江市市政工程建设有限公司	36,377.24	单人担保	2019/3/5	2027/6/20
厦门银行股份有限公司	晋江市市政工程建设有限公司	13,500.00	多人联保	2019/3/12	2021/3/12
厦门国际银行股份有限公司	泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	15,000.00	单人担保	2019/3/15	2020/3/15
中国对外经济贸易信托有限公司	晋江市新佳园资产管理有限公司	34,056.60	单人担保	2019/4/23	2024/4/23
中信银行股份	晋江市新佳园资产管理	94,800.00	单人担保	2019/5/21	2029/5/17

有限公司	有限公司				
中国农业银行股份有限公司	泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	9,000.00	单人担保	2019/5/31	2022/5/30
中国农业银行股份有限公司	泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	9,000.00	单人担保	2019/6/12	2022/6/10
中国农业银行股份有限公司	泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	9,000.00	单人担保	2019/6/14	2022/6/12
君创国际融资租赁有限公司	晋江市新佳园资产管理有限公司	10,000.00	单人担保	2019/6/14	2026/6/13
广州越秀融资租赁有限公司	晋江市新佳园资产管理有限公司	20,000.00	单人担保	2019/6/27	2024/6/27
君创国际融资租赁有限公司	晋江市新佳园资产管理有限公司	10,000.00	单人担保	2019/6/28	2026/6/27
招商银行股份有限公司	晋江市新佳园资产管理有限公司	5,000.00	单人担保	2019/6/28	2022/6/26
厦门农村商业银行股份有限公司	晋江市房屋建设开发有限公司	5,000.00	单人担保	2019/7/2	2022/6/12
厦门农村商业银行股份有限公司	晋江市房屋建设开发有限公司	5,000.00	保证担保	2019/7/2	2024/7/1
前海兴邦金融租赁有限责任公司	晋江市新佳园资产管理有限公司	25,000.00	单人担保	2019/7/8	2024/7/15
厦门国际银行股份有限公司	晋江市新佳园资产管理有限公司	10,000.00	单人担保	2019/7/15	2021/7/9
厦门银行股份有限公司	晋江市益众照明发展有限公司	12,000.00	单人担保	2019/7/29	2020/7/29
厦门国际信托有限公司	泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	30,000.00	单人担保	2019/7/31	2020/7/31
长江联合金融租赁有限公司	晋江市新佳园资产管理有限公司	15,000.00	单人担保	2019/10/25	2024/10/25
光大兴陇信托有限责任公司	晋江市市政工程建设有限公司	100,000.00	多人联保	2019/11/29	2021/12/11
合计		945,733.84	/	/	/

(四) 关联方资金往来

表 10-47 发行人 2019 年末关联资金往来表

单位：万元

政府部门	会计科目	往来款金额	账龄	性质或内容
晋江市财政局	应收账款	100,013.29	1 年以内	销售
合计		100,013.29	/	/

七、发行人 **2017-2019** 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 **2017-2019** 年经审计的合并利润表（见附表三）

九、发行人 **2017-2019** 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券

截至2020年5月末，发行人共有二十三期已发行尚未兑付的债券。其中，发行人发行定向债务融资工具九期，债券简称分别为：17晋江城投PPN001、17晋江城投PPN002、17晋江城投PPN003、17晋江城投PPN004、18晋江建投PPN001、18晋江建投PPN002、19晋江建投PPN001、20晋江建投PPN001和20晋江建投PPN002，债券余额合计72.00亿元；私募债三期，债券简称分别为：19晋佳01、19晋佳02和19晋佳03，债券余额合计25.00亿元；公开发行一期企业债券，债券简称为16晋江城投债，债券余额为24.00亿元；中期票据十期，债券简称分别为：17晋江城投MTN001、17晋江城投MTN002、18晋江城投MTN001、18晋江城投MTN002、19晋江城投MTN001、19晋江城投MTN002、19晋江城投MTN003、19晋江城投MTN004、19晋江城投MTN005和19晋江城投MTN006，债券余额合计72.50亿元。具体情况如下：

表11-1 发行人已发行尚未兑付的债券明细表

单位：亿元

债券类型	债券名称	发行规模	债券余额	发行日期	期限(年)
定向工具	17 晋江城投 PPN001	5.00	5.00	2017/4/19	5
	17 晋江城投 PPN002	12.00	12.00	2017/4/21	5
	17 晋江城投 PPN003	5.00	5.00	2017/9/21	3
	17 晋江城投 PPN004	5.00	5.00	2017/11/20	3
	18 晋江建投 PPN001	8.00	8.00	2018/2/1	3
	18 晋江建投 PPN002	6.70	6.70	2018/11/29	3
	19 晋江建投 PPN001	8.30	8.30	2019/1/11	3
	20 晋江建投 PPN001	10.00	10.00	2020/3/27	3+2
	20 晋江建投 PPN002	12.00	12.00	2020/5/27	3+2
私募债	19 晋佳 01	10.00	10.00	2019/8/8	3+2
	19 晋佳 02	5.00	5.00	2019/9/16	3+2
	19 晋佳 03	10.00	10.00	2019/11/28	3+2

一般企业债	16 晋江城投债	30.00	24.00	2016/8/23	7
一般中期票据	17 晋江城投 MTN001	10.00	10.00	2017/3/15	5
	17 晋江城投 MTN002	8.00	8.00	2017/6/22	3
	18 晋江城投 MTN001	6.00	6.00	2018/3/29	3+N
	18 晋江城投 MTN002	6.00	6.00	2018/4/16	3
	19 晋江城投 MTN001	6.00	6.00	2019/1/7	5
	19 晋江城投 MTN002	4.00	4.00	2019/5/13	3
	19 晋江城投 MTN003	10.10	10.10	2019/5/22	3
	19 晋江城投 MTN004	8.90	8.90	2019/6/19	3
	19 晋江城投 MTN005	10.00	10.00	2019/8/22	3+N
	19 晋江城投 MTN006	3.50	3.50	2019/8/27	5

截至2020年5月末，发行人已发行且尚未兑付一期企业债券，具体情况如下：

- 1、债券名称：2016年晋江市城市建设投资开发有限责任公司公司债券（“16晋江城投债”）。
- 2、发行总额：30.00亿元。
- 3、发行时间：2016年8月23日。
- 4、债券期限和利率：7年期，固定利率，票面利率3.35%。
- 5、发行时的主体评级/债项评级：AA+/AAA。
- 6、特殊条款：设置本金提前偿还条款，自2019年至2023年每年的8月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

除上述债券外，截至2020年5月末，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

二、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

根据“16晋江城投债”募集说明书中的约定，18.00亿元用于晋江市紫帽片区棚户区改造工程项目，12.00亿元用于补充公司流动资金上述三个募集资金投资项目使用募集资金情况如下：

表11-2 “16晋江城投债”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	计划募集资金使用额	募集资金已使用额
晋江市紫帽片区棚户区改造工程项目	645,124.86	180,000.00	180,000.00
补充流动资金	-	120,000.00	120,000.00
合计	645,124.86	300,000.00	300,000.00

晋江市紫帽片区棚户区改造工程项目于 2013 年开始建设，截至 2019 年 12 月 31 日，项目已累计完成投资金额 417,400.00 万元（其中投入募集资金 180,000.00 万元），已完成项目建设并已实现销售收入 475,836.00 万元。截至目前，项目正常运作，发行人通过销售上述项目所建的保障房和配套商业设施等实现收益，较好的项目收益为该债券的本息偿付提供了直接保障。

“16 晋江城投债”的募集资金到位后，发行人依据募集说明书的约定规范使用募集资金。截至 2019 年 12 月 31 日，共使用 30.00 亿元，用于晋江市紫帽片区棚户区改造工程项目及补充流动资金，按照募集说明书的约定使用，不存在挪用情况。自发行之日起，“16 晋江城投债”还本付息正常，不存在违约情况。

发行人严格按照有关法律法规和企业债券发行及募集资金使用的有关规定，制定了严格的债券募集资金使用和监管机制，保障了资金的安全有效使用。未来，发行人将继续强化募集资金使用规范程度，确保已发行债券及本期债券募集资金合法、合规使用。

三、其他融资情况

截至 2020 年 3 月末，发行人主要非传统融资情况如下：

表 11-3 发行人截至 2020 年 3 月末主要非传统融资情况表

单位：万元

借款人	贷款单位	借款余额	借款日期	到期日期	抵质押情况
福建省晋江	中信信托有限责任公司	50,000.00	2019/6/19	2021/6/18	抵押

城市建设投资开发集团有限责任公司		10,000.00	2019/7/26	2021/7/26	抵押
		40,000.00	2019/8/16	2021/8/16	抵押
	平安国际融资租赁有限公司	30,000.00	2019/7/30	2024/7/30	抵押
		60,000.00	2019/8/20	2024/8/20	抵押
晋江市房屋建设开发有限公司	北京国际信托有限公司	126,884.99	2016/7/20	2022/6/29	保证
	中信信托有限责任公司	78,750.00	2015/9/29	2020/9/28	保证
	中融国际信托有限公司	16,500.00	2019/5/17	2021/5/17	保证
		2,450.00	2019/6/18	2021/6/18	保证
		3,510.00	2019/7/16	2021/7/16	保证
		4,950.00	2019/9/25	2021/9/25	保证
福建省晋江新佳园控股有限公司	华夏金融租赁有限公司	21,000.00	2018/8/23	2023/8/23	抵押、保证
	福建海西金融租赁有限责任公司	12,000.00	2019/3/11	2024/3/20	保证
	中国建设银行股份有限公司	49,000.00	2019/3/19	2020/12/30	保证
	晋融智能装备融资租赁有限公司	2,200.00	2019/10/31	2022/10/31	保证
	君创国际融资租赁有限公司	17,000.00	2019/6/14	2024/5/25	保证
	前海兴邦金融租赁有限责任公司	22,903.94	2019/7/8	2024/7/15	保证
	厦门金融租赁有限公司	9,163.51	2019/7/31	2024/7/20	保证
		9,155.43	2019/9/12	2024/9/20	保证
	厦门国际信托有限公司	20,000.00	2020/1/8	2022/1/8	保证
	尚禾融资租赁有限公司和无锡财通融资租赁有限公司联合租赁	12,702.20	2019/6/28	2022/6/27	抵押
	鑫桥融资租赁有限公司	96,500.00	2019/3/29	2029/3/29	保证
	越秀融资租赁有限公司和华潍融资租赁有限公司联合融资租赁	18,320.30	2019/6/28	2024/6/27	质押
	长江融资租赁有限公司	14,250.00	2019/10/25	2024/10/25	保证
	中国外贸金融租赁有限公司	24,549.72	2019/4/23	2024/4/15	保证
晋江市市政工程建设有限公司	国银金融租赁股份有限公司	81,000.00	2016/12/23	2026/12/10	保证
	福建省海西金融租赁有限责任公司	12,000.00	2019/3/7	2024/3/20	保证
	中航国际租赁有限公司与知典融资租赁（上海）有限公司联合租赁	22,500.00	2019/3/5	2023/3/8	保证
	山东通达金融租赁有限公司与睿达融资租赁（上海）有限公司	12,500.00	2019/7/23	2022/7/23	保证
	光大兴陇信托有限责任公司	50,100.00	2019/12/11	2021/12/11	保证
	华融金融租赁股份有限公司与龙吟融资租赁有限公司联合租赁	28,668.76	2020/1/16	2025/1/15	保证
晋江市路桥建设开发有限公司	厦门国际信托有限公司	16,000.00	2019/1/29	2021/1/29	保证
	华鑫国际信托有限公司	2,110.00	2020/1/15	2021/7/14	保证
	中航国际租赁有限公司及知典融资租赁（上海）有限公司联合租赁	40,400.00	2020/1/18	2025/1/17	保证
泉州晋江滨江商务区开发建设有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	31,250.00	2018/12/19	2022/12/19	抵押、保证
	冀银金融租赁股份有限公司	6,666.67	2019/1/23	2022/1/15	质押、保证
	无锡财通融资租赁有限公司	9,958.57	2019/2/22	2022/2/21	抵押、保证
	厦门国际信托有限公司	20,100.00	2019/7/31	2020/7/30	保证

		9,900.00	2019/11/7	2020/11/7	保证
	五矿国际信托有限公司	15,000.00	2020/2/19	2021/2/19	保证
		25,000.00	2020/3/13	2021/3/13	保证
	合计	1,134,944.09	/	/	/

截至本募集说明书签署日，除上述融资外，发行人无其他资产证券化产品、信托计划、保险债权投资计划、融资租赁、理财产品及其他各类私募债权品种融资，发行人及其全资或控股子公司也未通过代建回购、售后回租等方式融资。

第十二条 筹集资金用途

一、募集资金用途基本情况

2020年2月8日，国家发展改革委员会印发了《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。通知明确对于自身资产质量优良、募投项目运营良好，但受疫情影响严重的企业，允许申请发行新的企业债券用于偿还2020年内即将到期的企业债券本金及利息，发行人符合对应的申报要求与条件，具体说明如下：

（一）发行人自身资产质量优良

发行人成立于2009年8月28日，系由晋江市财政局单独投资设立的国有独资有限责任公司，注册资本为人民币200,136.00万元人民币，实缴资本为250,040.00万元人民币；截至2019年12月31日，发行人经审计的资产总额为8,419,894.83万元，负债总额为5,013,009.77万元，所有者权益为3,406,885.07万元，资产负债率为59.54%；2019年实现营业收入339,998.73万元，实现净利润40,045.34万元。综上所述，发行人自身资产质量优良。

（二）募投项目运营良好

发行人当前存续的企业债券，系于2016年8月发行的2016年晋江市城市建设投资开发有限责任公司公司债券（简称“16晋江城投债”），根据“16晋江城投债”募集说明书中的约定，募集资金18.00亿元用于晋江市紫帽片区棚户区改造工程项目。截至目前，该项目整体已全部完工，募投项目运营情况良好。

（三）发行人受疫情影响严重

自2020年新型冠状病毒疫情爆发以来，发行人主营业务受到较

大冲击。

1、委托代建业务方面，发行人从事的保障性生活建设、城市基础设施建设、土地开发整理、公路基础设施建设等业务，按照疫情期间停工停产规定，工程项目施工停滞，工期与交付日延后，工程回款较慢。

2、安置房经营业务方面，疫情导致发行人房产销售不力，安置房、金融广场改造项目及滨江企业总部大楼项目销售均受影响。

3、安保、物业管理方面，疫情期间各用人单位对安保人员和物业管理需求大幅下降，导致发行人安保和物业管理收入方面受到较大影响。

4、物业租赁方面，发行人名下部分房产（包括金融广场改造项目和滨江企业总部大楼项目等）因疫情原因无法正常对外出租，导致物业租赁收入受到一定影响。

本期债券募集资金总额为18.00亿元，其中品种一为6.80亿元，用于偿还“16晋江城投债”2020年到期的本金和利息；品种二为11.20亿元，3.00亿元用于偿还“13晋江城投债”2020年到期的本金和利息，5.00亿元用于晋江市永和镇西堡新苑项目建设，3.20亿元用于补充发行人营运资金。

二、拟偿还企业债券募集资金使用情况

（一）2013年晋江市城市建设投资开发有限责任公司公司债券

1、债券名称：2013年晋江市城市建设投资开发有限责任公司公司债券（“13晋江城投债”）。

2、发行总额：16.00亿元。

3、发行时间：2013年4月26日。

4、债券期限和利率：7年期，固定利率，票面利率6.35%。

5、发行时的主体评级/债项评级：AA/AA。

6、特殊条款：设置本金提前偿还条款，自2016年至2020年每年的4月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

发行人已经按照“13 晋江城投债”募集说明书中约定的募集资金投向使用发债资金，并无变更募集资金使用用途的情况。“13 晋江城投债”募投项目在投资、内容、规模、标准方面均无变化。

根据“13晋江城投债”募集说明书中的约定，募集资金全部用于“晋江市湖光西路石鼓路A、L地块安置房、限价房项目”、“晋江市湖光西路石鼓路B、C、D地块安置房、限价房项目”和“晋江市陈村1、2号地块限价房项目”。上述三个募集资金投资项目使用募集资金情况如下：

表12-1 “13晋江城投债”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	计划募集资金使用额	已投资金额	募集资金已使用额
晋江市湖光西路石鼓路 A、L 地块安置房、限价房项目	116,073.89	45,000.00	116,073.89	45,000.00
晋江市湖光西路石鼓路 B、C、D 地块安置房、限价房项目	127,239.87	55,000.00	127,239.87	55,000.00
晋江市陈村 1、2 号地块限价房项目	161,079.27	60,000.00	161,079.27	60,000.00
合计	404,393.03	160,000.00	404,393.03	160,000.00

1、晋江市湖光西路石鼓路 A、L 地块安置房、限价房项目：该项目于 2012 年 1 月开始建设。截至 2019 年 12 月 31 日，项目已累计完成投资金额 116,073.89 万元（其中投入募集资金 45,000.00 万元），已完成项目建设并已实现销售收入 132,324.23 万元。

2、晋江市湖光西路石鼓路 B、C、D 地块安置房、限价房项目：该项目于 2012 年 1 月开始建设。截至 2019 年 12 月 31 日，项目已累

计完成投资金额 127,239.87 万元(其中投入募集资金 55,000.00 万元), 已完成项目建设并已实现销售收入 145,053.45 万元。

3、晋江市陈村 1、2 号地块限价房项目：该项目于 2012 年 1 月开始建设。截至 2019 年 12 月 31 日，项目已累计完成投资金额 161,079.27 万元（其中投入募集资金 60,000.00 万元），已完成项目建设并已实现销售收入 183,630.37 万元。

综上，“13 晋江城投债”共募集资金 160,000.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日，共使用 160,000.00 万元，已全部投入募投项目中。

截至目前，项目正常运作，发行人通过销售上述项目所建的限价房和配套商业设施等实现收益，募投项目总收入约为 461.008.05 万元，较好的项目收益为该债券的本息偿付提供了直接保障。发行人已于 2020 年 4 月 26 日兑付“13 晋江城投债”的本金和利息。

（二）2016年晋江市城市建设投资开发有限责任公司公司债券

1、债券名称：2016年晋江市城市建设投资开发有限责任公司公司债券（“16晋江城投债”）。

2、发行总额：30.00亿元。

3、发行时间：2016年8月23日。

4、债券期限和利率：7年期，固定利率，票面利率3.35%。

5、发行时的主体评级/债项评级：AA+/AAA。

6、特殊条款：设置本金提前偿还条款，自2019年至2023年每年的8月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

根据“16晋江城投债”募集说明书中的约定，18.00亿元用于晋江市紫帽片区棚户区改造工程项目，12.00亿元用于补充公司流动资金上述三个募集资金投资项目使用募集资金情况如下：

表12-2 “16晋江城投债”募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	计划募集资金使用额	募集资金已使用额
晋江市紫帽片区棚户区改造工程项目	645,124.86	180,000.00	180,000.00
补充流动资金	-	120,000.00	120,000.00
合计	645,124.86	300,000.00	300,000.00

晋江市紫帽片区棚户区改造工程项目于 2013 年开始建设，截至 2019 年 12 月 31 日，项目已累计完成投资金额 417,400.00 万元（其中投入募集资金 180,000.00 万元），已完成项目建设并已实现销售收入 475,836.00 万元。截至目前，项目正常运作，发行人通过销售上述项目所建的保障房和配套商业设施等实现收益，较好的项目收益为该债券的本息偿付提供了直接保障。

“16 晋江城投债”的募集资金到位后，发行人依据募集说明书的约定规范使用募集资金。截至 2019 年 12 月 31 日，共使用 30.00 亿元，用于晋江市紫帽片区棚户区改造工程项目及补充流动资金，按照募集说明书的约定使用，不存在挪用情况。自发行之日起，“16 晋江城投债”还本付息正常，不存在违约情况。

发行人严格按照有关法律法规和企业债券发行及募集资金使用的有关规定，制定了严格的债券募集资金使用和监管机制，保障了资金的安全有效使用。未来，发行人将继续强化募集资金使用规范程度，确保已发行债券及本期债券募集资金合法、合规使用。

三、本期债券募集资金拟使用情况

表12-3 本期债券募集资金拟使用情况

单位：万元

债券品种	序号	募集资金用途	拟使用募集资金金额	比例 (%)
品种一	1	偿还“16 晋江城投债”2020 年到期的本金和利息	68,000.00	37.78

品种二	1	偿还“13晋江城投债”2020年到期的本金和利息	30,000.00	16.67
	2	晋江市永和镇西堡新苑项目	50,000.00	27.78
	3	补充营运资金	32,000.00	17.78
合计			180,000.00	100.00

其中，晋江市永和镇西堡新苑项目情况如下：

表12-4 晋江市永和镇西堡新苑项目情况

单位：万元

募集资金用途	投资规模	拟使用募集资金金额	募集资金占投资规模比例（%）
晋江市永和镇西堡新苑项目（剔除商业部分）	233,419.47	50,000.00	21.42
合计	233,419.47	50,000.00	21.42

晋江市永和镇西堡新苑项目属于国家发展和改革委员会印发的《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类的“四十二、其他服务业”中的“保障性住房建设与管理”，符合国家宏观调控政策和产业政策。发行人承诺募集资金不用于晋江市永和镇西堡新苑项目商业部分建设。

表12-5 本期债券偿还到期债券明细

单位：万元

募集资金用途	拟偿还本金	拟偿还利息
偿还“13晋江城投债”2020年到期的本金和利息	30,000.00	-
偿还“16晋江城投债”2020年到期的本金和利息	60,000.00	8,000.00
合计	90,000.00	8,000.00

“13晋江城投债”2020年到期的本金32,000.00万元、利息2,032.00万元，合计34,032.00万元；“16晋江城投债”2020年到期的本金60,000.00万元、利息8,040.00万元，合计68,040.00万元。

四、募集资金投资项目批文情况

晋江市永和镇西堡新苑项目取得相关政府部门审批、核准文件情况如下：

表12-6 晋江市永和镇西堡新苑项目审批情况

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间
----	------	----	------	------

1	福建省投资项目备案证明（内资）	闽发改备〔2019〕C051248号	晋江市发展和改革局	2020/1/16
---	-----------------	--------------------	-----------	-----------

根据2020年1月16日由晋江市发展和改革局出具的《福建省投资项目备案证明（内资）》（闽发改备〔2019〕C051248号），该项目总投资为235,719.47万元。

自2019年12月18日由子公司晋江新佳园公司竞得项目用地后，晋江新佳园公司依规办理项目批文，截至目前，除《福建省投资项目备案证明（内资）》（闽发改备〔2019〕C051248号）之外，其余批文，如工程规划许可证、用地规划许可证、环评批复和施工许可证等均在办理中，土地证也在同步办理中，所有手续预计2020年底办理完成。

五、募集资金投资项目建设情况

（一）项目建设必要性和意义分析

1、项目建设必要性分析

福厦客运专线，又称福厦高铁，给泉州市带来了两个高铁站，一个是位于泉港区南埔镇天湖村的泉港站，另一个是泉州南站，设在泉州人口最密集的晋江市，位于灵秀山西侧，晋江与石狮交界处的永和镇坂头村。

自福厦高铁动工以来，晋江市围绕泉州南站规划高铁新区的建设，将其打造成晋江市高规格、高品质的“城市中心拓展区、产城融合示范区”。

作为福建省“十三五”期间重大项目，晋江高铁新区规划面积约10平方公里，涉及罗山街道、新塘街道、永和镇3个镇街。根据不同功能分为高铁站前核心区、中心城区功能补足区、食品园加工服务片区、生态田园片区、集电园配套服务片区五个区域。

晋江市高铁新区项目意义重大、影响长远，是一项“百年工程”。从城市发展看，福厦高铁的建成，对提高晋江市的区域综合竞争力、

加快城镇化进程、拓展城乡发展空间及实现可持续发展都具有十分重要的意义；从区域发展看，高铁新区项目是晋江市的“六大新增长区域”之一，通过对高铁新区进行高起点、高品质的规划建设，将可实现永和这一区域的脱胎换骨、重新崛起，同时，可实现中心市区、高铁片区的联片开发，最终实现晋江市“全市一座城”、城乡一体发展的整体战略。

本项目包含在高铁新区二期的建设范围，地处于晋江高铁新区核心区，在高铁站前广场西侧，紧邻泉州南站高铁站，处于高铁经济辐射直接带动区域。作为高铁新区二期建设的排头兵，对高铁新区建设目标的实现具有重大意义。

2、项目建设意义分析

（1）改善居民生活居住条件，构建环境优美的宜居城市。随着经济的发展、人们生活水平的逐渐提高，人们对于居住条件的要求也日渐提高。在满足基本温饱的基础上，改善自身居住环境成了人们迫切的愿望，也是各级政府推进城市建设的重要目标。项目处于高铁新区，原区域内部分区域建筑布局不合理，且由于年代久远，房屋抗震性能差、结构及消防安全隐患严重、基础设施落后、区间道路规划不合理、卫生条件差等一些矛盾日益浮现和突出，如果不加以重视解决，将会严重影响片区群众的居住环境和生活质量。因此，项目的建设可以使高铁新区的空间得到有效的梳理，解决居民的住房问题，改善该片区居民居住条件，提高居民生活质量，提升整个城市的环境质量，有助于高铁新区这座宜居、宜业、宜商的高品质新城区快速、强势崛起，实现晋江“全市一座城”、“城乡一体化”发展战略的实施。

（2）高铁新区开发建设的重要保障。高铁新区项目作为福建省“十三五”期间重大项目，北接晋江主城区，东临石狮城区，南距翔

安机场车程30分钟，具有临（高）铁、临空双重区位优势，是泉州市融入区域一体化发展的重要门户地区，对于城市产业转型升级或有重要赋能作用。

高铁新区旨在充分释放高铁站的外部效应，带动周边区域整体发展，真正满足群众对美好生活的向往。项目将全面打通站点对外交通脉络，为新区发展插上腾飞的翅膀，全力保障高质量的安置房建设，配套更高规格的教育、医疗、养老及生活休闲等公共设施，全面提升新区品质，加快站城一体化建设，提升新区的人居环境。安置房的建设是保障民生的重要举措，其征拆建设的质量也是保障拆迁户利益、促进社会和谐的关键。

本项目为晋江高铁新区西堡安置房，位于晋江高铁新区核心区，是建设高质量、高品质安置房的重要保障，是高铁新区开发建设的需要。

（3）加快城市建设、推动晋江城镇一体化建设。改革开放以来，晋江市坚持以优化产业结构、增强发展后劲、提高经济效益、提升创新能力为重点，不断促进资源合理配置，推动城市全面发展。近年来凭借卓越的综合实力荣获全国文明城市、全国科技先进市、国家园林城市、全国双拥模范城、国家级海洋生态文明示范区等称号。根据全国县域经济与县域发展专业研究机构、社会智库中郡研究所发布的《2019县域经济与县域发展监测评价报告》，晋江市在县域经济基本竞争力、县域经济与县域综合发展中分别居第4位、第3位。

在推进新型城镇化过程中，晋江市突出同城同步，主要是推动城乡一体发展，破解城乡“二元”结构。保障农村农民与市区市民享有同等待遇。推动城乡建设一体化，坚持“全市一座城”的理念，统筹城乡发展。自2001年被福建省政府批准为（规划）中等城市以来，晋

江将全市649平方公里作为一个城来统一规划，确立“全市一城、一主两辅”的空间发展格局，中心市区控规覆盖率达65%，镇级总规、村庄规划实现全覆盖。坚持新农村建设与推进城镇化同步。晋江市是国家新型城镇化试点城市，城镇化率以每年1个百分点的速度推进。2017年，十三届晋江市委常委会第35次（扩大）会议研究通过了《晋江市推动国家新型城镇化综合试点行动方案（2017-2020年）》，方案提出要大力推进体制创新和机制建设，深入探索实践“以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承、智慧发展”的新型城镇化发展道路，逐步实现基本公共服务全覆盖，不断消除农业转移人口市民化的成本、制度、能力障碍，打造高品质城市。

本项目的建设紧紧围绕晋江市新型城镇化发展方向，为实现“以产促城、以城兴产”和新型工业化、特色城镇化、生态文明协同发展的目标不断前进，是加快城市建设、推动晋江现代化进程的需要。

（二）项目建设具体情况

1、项目建设内容

项目主要建设内容与规模如下：

项目主要建设内容包括住宅楼、配套用房、商业店面及地下停车场、小区道路、绿化景观、室外管网及其他配套设施等，按绿色建筑一星级标准建设。

项目用地分为一期房源及二期房源用地，同步进行建设。项目建设用地面积 133,843 m²，总建筑面积 590,829.29 m²，其中：地上建筑面积 458,004.39 m²，地下建筑面积 132,824.90 m²。计容建筑面积 448,374.00 m²，容积率 3.35，建筑密度 21.38%，绿地率 30%。

项目共建设住宅楼 33 栋，共计 3,783 套，其中 3,483 套安置，300 套自售。户型包括：65 m² 712 套（其中安置房 704 套，自售住宅 8

套), 约占住宅总套数的 18.82%; 95 m² 803 套 (其中安置房 799 套, 自售住宅 4 套), 约占住宅总套数的 21.23%; 115 m² 775 套 (其中安置房 706 套, 自售住宅 69 套), 约占 20.49%, 135 m² 709 套 (其中安置房 629 套, 自售住宅 80 套), 约占住宅总套数的 18.74%; 150 m² 598 套 (其中安置房 558 套, 自售住宅 40 套), 约占住宅总套数的 15.81%, 220-250 m² 93 套 (其中安置房 87 套, 自售住宅 6 套), 约占住宅总套数的 2.46%; 140 m² 62 套 (自售住宅), 约占住宅总套数的 1.64%; 100 m² 31 套 (自售住宅), 约占住宅总套数的 0.82%。项目中自售安置房和配套商业的面积合计 49,369.00 m², 占总建筑的比例为 8.36%, 不超过 20%, 符合保障性住房的一般要求。根据《晋江市高铁新区项目征收补偿安置实施方案》和《晋江市高铁新区项目二期征收补偿安置实施方案》给予被征收人相应安置面积, 安置房户型根据被征收人自身需求建设。

项目共建设机动车停车位 4,573 个 (地上 846 个, 地下 3,727 个), 非机动车停车位 5,144 个 (全部设于地面架空层)。根据晋江市自然资源局下发的《晋江市自然资源局关于下达晋江市 P2019-19 号地块规划设计条件的通知》(晋自然资规〔2019〕183 号) 的要求, 关于停车配套, 要求如下:

(1) 小型汽车停车配置要求: 每 100 平方米住宅面积应配置不少于 1 个停车位; 每 100 平方米商业面积应配置不少于 1 个停车位, 底层店面每间应配建不少于 1 个停车位; 每 100 平方米配套设施面积 (包括物业用房、公共服务配套用房等) 应配置不少于 1 个停车位。

(2) 非机动车停车配置要求: 每 100 平方米住宅面积应配置不少于 1 个停车位; 每 100 平方米商业面积应配置不少于 8 个停车位; 每 100 平方米配套设施面积 (包括物业用房、公共服务配套用房等)

应配置不少于 1 个停车位。小区内部非机动车应尽量设置在地下车库或地面架空层。

(3) 本项目不得设置机械停车位。在符合下列条件的基础上，本项目可以适当设置地面机动车停车位，但其设置数量不得高于配建机动车停车位总数的 20%：1) 不得在住宅住户公共活动休闲空间内设置地面机动车停车位；2) 应当处理好地面停车位与周边城市道路、小区景观的整体关系，做好交通组织设计，实现人车分流。

根据上述要求，本项目车位设计合理，地上机动车位和地面架空层非机动车位为公共车位，地上机动车位未来根据物业管理或以出租的方式有偿使用，地面架空层非机动车位供小区居民无偿使用。

晋江市永和镇西堡新苑项目用地为出让地，已于 2019 年 12 月 18 日通过土地招拍挂推出，发行人子公司福建省晋江新佳园控股有限公司（原“晋江市新佳园资产管理有限公司”）竞得，用地性质为商住，出让金为 2.81 亿元，已全额缴纳。商铺为安置小区临街店面，为安置房底层商铺，根据晋江市住房和城乡建设局出具的《关于晋江市永和镇西堡新苑项目建设情况的报告》（晋建综〔2020〕151 号），安置部分按 4,500 元/m² 优先出售给被征收人，剩余房屋发行人承诺将用于晋江市高铁新区（本项目包含在高铁新区建设范围内）其他拆迁人口的安置，安置价格预计为 12,240 元/m²，高铁新区规划面积 804.78 公顷，涉及罗山街道、新塘街道、永和镇 3 个镇街，总计拆迁户数 5,404 户，拆迁固定建筑 1,802,952.60 m²，简易搭盖建筑 192,275.24 m²，目前已规划建设安置房 1,122,428 m²，尚不满足整个高铁新区的安置需求。经对项目周边楼盘的调查，“万科金域滨江”销售单价为 13,000 元/m²、“碧桂园汇悦台”销售单价为 15,000 元/m²、“百信御江帝景”销售单价为 14,700 元/m²，平均市场单价约为 14,233 元/m²。

本期债券募投项目中的安置房预计销售单价为 4,500 元/m²、自售安置房的预计销售单价为 12,240 元/m²，均低于市场价格，安置属性较强。车位为业主方自持，按 70,000 元/个优先出售给被征收人，未售部分按市场价对外出售。根据晋江市住房和城乡建设局出具的《关于晋江市永和镇西堡新苑项目建设情况的报告》（晋建综〔2020〕151 号），新建的 3,783 套安置住宅中，3,483 套纳入 2020 年晋江市安置房计划，300 套未纳入计划。该项目用地由晋江市自然资源局向永和镇坂头村进行征收，并统一对该区域被征收人拆迁安置，共涉及居民 1,149 户，房屋征收总建筑面积 68.59 万平方米，其中住宅 58.15 万平方米，拆迁费用 10.97 亿元，由晋江市自然资源局承担。该项目建设完成后，晋江新佳园公司优先向坂头村区域内部分被征收人出售安置住宅和店面，限定出售价格 4,500 元/m²。根据晋江市自然资源局出具的《晋江市高铁新区项目征收补偿安置实施方案》和《晋江市高铁新区项目二期征收补偿安置实施方案》，该项目为原地安置，等面积安置价为 3,200 元/m²，鼓励被征收人自行过渡，过渡期限内，按 7 元/m²·月，每幢房屋不超过 6,000 元/月给予补助。

表12-7 晋江市永和镇西堡新苑项目投资估算总表

单位：万元

序号	工程名称	单位	工程量	指标（元）	投资总额	备注
一	建筑安装工程费用	m ²	590,829.29	3,048.23	180,098.07	
（一）	主体工程建安费	m ²	590,829.29	2,791.60	164,935.99	
	安置住宅	m ²	393,220.00	2,735.72	107,573.95	
	自售住宅	m ²	40,169.00	2,735.72	109,89.11	
	安置商业	m ²	7,077.00	2,735.72	1,936.07	
	自售商业	m ²	2,123.00	2,735.72	580.79	
	安置车位	个	2,786.00	112,261.45	31,276.04	
	自售车位	个	945.00	111,786.24	10,563.80	
	其他（配套+物业用	m ²	7,370.00	2,735.72	2,016.23	

	房等)					
(二)	室外及配套工程	m ²	133,843.00	520.22	6,962.79	
(三)	设备工程	项	1.00	-	8,199.30	
二	工程建设其他费用	m ²	590,829.29	174.54	10,312.37	
三	土地获得价款	m ²	448,374.00	705.82	31,647.29	
四	基本预备费	m ²	590,829.29	112.75	6,661.73	3%
五	静态总投资	m ²	590,829.29	3,871.16	228,719.47	
六	建设期利息	m ²	573,001.40	122.16	7,000.00	
七	项目总投资(一+二+三+四+六)	m ²	590,829.29	3,989.64	235,719.47	

2、项目建设主体

晋江市永和镇西堡新苑项目建设主体为福建省晋江新佳园控股有限公司，为发行人并表子公司。

3、项目进度

晋江市永和镇西堡新苑项目建设工期从2020年2月至2022年5月。项目总投资为235,719.47万元，包括工程建设费用和土地出让金等，剔除商业部分后的总投资为233,419.47万元。项目资本金95,719.47万元，占总投资的比例为40.61%，截至2020年6月末，项目资本金已全额到位，项目已累计完成投资约2.93亿元。该项目已完成征地拆迁工作，自2019年12月18日由子公司晋江新佳园公司竞得项目用地并缴纳土地出让金后，晋江新佳园公司依规办理项目批文，截至目前，除《福建省投资项目备案证明（内资）》（闽发改备〔2019〕C051248号）之外，其余批文，如工程规划许可证、用地规划许可证、环评批复和施工许可证等均在办理中，土地证也在同步办理中，所有手续预计2020年底办理完成并开工建设。项目开工建设时间晚于预期主要系新型冠状病毒疫情爆发导致停工停产，各项前期准备工作停滞所致。

4、项目建设社会效益及经济效益分析

晋江市永和镇西堡新苑项目的实施，将改善当地居民生活居住条

件，构建环境优美的宜居城市，本项目为晋江高铁新区西堡安置房，位于晋江高铁新区核心区，是建设高质量、高品质安置房的重要保障，是高铁新区开发建设的需要，同时本项目的建设紧紧围绕晋江市新型城镇化发展方向，为实现“以产促城、以城兴产”和新型工业化、特色城镇化、生态文明协同发展的目标不断前进，是加快城市建设、推动晋江现代化进程的需要。

晋江市永和镇西堡新苑项目收入主要来源于住宅销售收入（包括安置房和自售住宅）和车位销售收入（包括安置车位和自售车位）。预计本期债券存续期（与项目运营期相同）内可实现收入255,498.36万元，净收益248,442.83万元。

六、募投项目盈利性分析

根据《可行性研究报告》，本期债券募投项目晋江市永和镇西堡新苑项目收入（剔除商业部分）主要来源于住宅销售收入（包括安置房和自售住宅）和车位销售收入（包括安置车位和自售车位）。预计本期债券存续期（与项目运营期相同）内可实现收入255,498.36万元，净收益248,442.83万元。

表12-8 本期债券募投项目存续期（与项目运营期相同）销售面积预测

单位：平方米、个

项目			债券存续期（与项目经营期相同）							合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
住宅	安置房	占比	20.00%	15.00%	15.00%	35.00%	15.00%	0.00%	0.00%	100.00%
		销售面积	78,644.00	58,983.00	58,983.00	13,7627.00	58,983.00	-	-	393,220.00
	自售住宅	占比	0.00%	0.00%	0.00%	40.00%	30.00%	20.00%	10.00%	100.00%
		销售面积	-	-	-	16,067.60	12,050.70	8,033.80	4,016.90	40,169.00
车位	安置车位	占比	0.00%	0.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
		销售数量	-	-	558	557	557	557	557	2,786
	自售车位	占比	0.00%	0.00%	0.00%	40.00%	30.00%	20.00%	10.00%	100.00%
		销售数量	-	-	-	376	283	188	94	941

表12-9 本期债券募投项目存续期（与项目运营期相同）收益预测

单位：万元

序号	项目	债券存续期（与项目经营期相同）	合计
----	----	-----------------	----

		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
一	经营收入	35,389.80	26,542.35	30,442.75	89,451.49	48,156.96	15,709.87	9,805.14	255,498.36
(一)	住宅收入	35,389.80	26,542.35	26,542.35	81,598.89	41,292.41	9,833.37	4,916.69	226,115.86
1	安置房	35,389.80	26,542.35	26,542.35	61,932.15	26,542.35	-	-	176,949.00
2	自售住宅	-	-	-	19,666.74	14,750.06	9,833.37	4,916.69	49,166.86
(二)	车位收入	-	-	19,502.00	3,952.20	2,964.15	1,976.10	988.05	29,382.50
1	安置车位	-	-	3,900.40	3,900.40	3,900.40	3,900.40	3,900.40	19,502.00
2	自售车位	-	-	-	3,952.20	2,964.15	1,976.10	988.05	9,880.50
二	经营成本	-	-	707.16	707.16	707.16	707.16	707.16	3,535.79
(一)	管理费用	-	-	471.44	471.44	471.44	471.44	471.44	2,357.19
(二)	销售费用	-	-	235.72	235.72	235.72	235.72	235.72	1,178.60
三	税金及附加	-	-	-	-	-	-	3,519.73	3,519.73
四	净收益合计	35,389.80	26,542.35	29,735.59	88,744.33	47,449.80	15,002.71	5,578.25	248,442.83

根据《可行性研究报告》（剔除商业部分），晋江市永和镇西堡新苑项目税前财务内部收益率为5.13%，投资回收期5.78年（含建设期）。税后财务内部收益率为3.96%，投资回收期5.82年（含建设期）。总体来看，本期债券的募投项目具有良好的经济效益，项目在本期债券存续期内净收益为248,442.83万元，按照发行人持股晋江新佳园66.67%计算，归属于发行人的收益为165,636.84万元，能够覆盖用于项目债券资金的本息和，运营期内净收益能够覆盖项目总投资（剔除商业部分）。

七、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展改革委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

（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，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

（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，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

公司财务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。财务部将不定期对各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。使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

八、其他

发行人承诺，本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺“13晋江城投债”和“16晋江城投债”募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺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等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

发行人在充分分析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,并将严格按照计划完成偿债安排,保证本息按时足额兑付。

一、自身偿付能力

2017-2019年,发行人合并报表范围内总资产分别为6,737,864.40万元、7,569,746.16万元和8,419,894.83万元;所有者权益分别为3,362,214.10万元、3,384,321.24万元和3,406,885.07万元;营业收入分别为372,898.15万元、324,602.96万元和339,998.73万元;归属于母公司股东的综合收益总额分别为32,882.25万元、42,895.06万元和40,736.77万元。

总体来看,经过多年的规范运作,依靠良好的政府背景、资产实力和盈利能力,通过与各大商业银行的良好合作以及发行企业债券等直接融资方式,发行人的经营发展得到强有力的资金支持,业务拓展能力显著提升,为本期债券本息的偿付奠定了坚实的基础。

二、项目收益测算

(一) 项目收益测算总体情况

根据《可行性研究报告》,本期债券募投项目晋江市永和镇西堡新苑项目收入(剔除商业部分)主要来源于住宅销售收入(包括安置房和自售住宅)和车位销售收入(包括安置车位和自售车位)。预计本期债券存续期(与项目运营期相同)内可实现收入255,498.36万元,净收益248,442.83万元。本项目(剔除商业部分)税前财务内部收益率为5.13%,投资回收期5.78年(含建设期);税后财务内部收益率为3.96%,投资回收期5.82年(含建设期)。总体来看,本期债券的募投项目具有良好的经济效益,项目在本期债券存续期内净收益为

248,442.83万元，按照发行人持股晋江新佳园66.67%计算，能够覆盖用于项目债券资金的本息和，运营期内净收益能够覆盖项目总投资（剔除商业部分）。具体收益测算情况详见本募集说明书第十二条。

（二）项目收益测算依据

1、测算规模与单价说明

收入主要由规模与单价确定。本期债券募投项目中，安置房面积为393,220m²，自售住宅面积为40,169m²；安置车位为2,786个，自售车位为941个。该数据源于《可行性研究报告》，并经晋江市发展和改革局备案确认。测算单价详见下表：

表 13-1 募投项目各业态规模与单价

单位：元/m²、元/个

序号	项目	数量（m ² ）	单价	总收入（万元）
1	安置房	393,220.00	4,500.00	176,949.00
2	自售住宅	40,169.00	12,240.00	49,166.86
3	安置车位	2,786 个	70,000.00	19,502.00
4	自售车位	941 个	105,000.00	9,880.50
合计				255,498.36

2、住宅销售单价测算依据

根据 58 同城网站公开数据，本期债券募投项目周边调查的楼盘“万科金域滨江”销售单价为 13,000 元/m²、“碧桂园汇悦台”销售单价为 15,000 元/m²、“百信御江帝景”销售单价为 14,700 元/m²，平均市场单价约为 14,233 元/m²。本期债券募投项目中的安置房将以 4,500 元/m²（低于市场价格）的价格进行测算，自售住宅以 12,240 元/m²（低于市场价格）的价格进行保守测算。

（1）万科金域滨江 13,000 元/m²

万科金域滨江

住宅 在售 项目在建 金牌物业 银行 大户型 今年交房

价格 **13000** 元/m² [变价通知我](#)

开盘 2019年3月开盘 [开盘通知我](#)

交房 预计2021年11月交房

户型 三室(1), 四室(1) [全部户型](#)

地址 [\[晋江城区 - 晋江城区 \] 泉安北路东侧 \(田安大桥南侧...](#) [查看地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

(2) 碧桂园汇悦台 15,000 元/m²

碧桂园汇悦台

商住 在售 项目在建 车位充足 便利店 人气楼盘

价格 **15000** 元/m²起 [变价通知我](#)

开盘 9#于4月加推 [开盘通知我](#)

交房 2021年03月

地址 [\[晋江城区 - 晋江城区 \] 城东街海峡体育中心斜对面](#) [查看地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

(3) 百信御江帝景 14,700 元/m²

百信御江帝景

住宅 在售 项目在建 便利店 厨卫全明 大户型 双卫生间

价格 **14700** 元/m²  变价通知我

开盘 2019-12-18  开盘通知我

交房 2022-12-31

户型 三室(4), 四室(9)  全部户型

地址 [晋江城区 - 晋江城区] 南江滨头排刺桐大桥与江滨南...  查看地图

注释：数据来源于 58 同城网站

3、配套车位销售单价测算依据

根据 58 同城网站公开数据，本期债券募投项目周边社区“万达华府”、“宝龙国际社区”、“中骏四季花城”、“卓辉汇景城”、“百信御江帝景”等，车位售价范围 12.80-27.00 万元/个。本期债券募投项目配套安置车位单价按 7.00 万元/个测算，低于市场价格；基于谨慎原则，自售车位按 10.50 万元/个（低于市场价格）的价格进行测算。

（1）车位-万达华府 25.00 万元/个

25 万元 5208.33元/m²

48m²
建筑面积

暂无数据
车位类型

暂无数据
首付

区域：万达广场区-万达

地址：万达华府-C区  地图

注释：数据来源于 58 同城网站

(2) 车位-宝龙国际社区 25.90 万元/个

25.9万元 6815.79元/m²

38m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区 域：体育中心区 -长兴路

地 址：宝龙国际社区  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

(3) 车位-中骏四季花城 13.00 或 12.80 万元/个

13万元 1.08万/m²

12m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区 域：晋江区 -桥南片区

地 址：中骏四季花城  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

12.8万元 1.07万/m²

12m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区 域：晋江区 -晋江周边

地 址：中骏四季花城  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

(4) 车位-百捷御府 25.00 万元/个

25 万元 1.79万/m²

14m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区 域：晋江区-桥南片区

地 址：百捷御府  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

(5) 车位-卓辉汇景城 16.00 万元/个

16 万元 5333.33元/m²

30m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区 域：晋江周边区-镇中心

地 址：福建省泉州市晋江市世纪大道辅路  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

(6) 车位-卓辉海港城 7 号楼 19.00 万元/个

19万元 5578.39元/m²

34.06m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区 域：晋江区-桥南片区

地 址：卓辉海港城7号楼  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

(7) 车位-世茂御龙湾 25.00 万元/个

25万元 6250元/m²

40m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区 域：晋江周边区

地 址：世茂御龙湾  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

(8) 车位-百信御江帝景 20.00/26.00/27.00 万元/个

20万元 2万/m²

10m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区 域：晋江周边区-镇中心

地 址：池峰路  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

26万元 2.6万/m²

10m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区域：晋江周边区-镇中心

地址：池峰路  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

27万元 2.25万/m²

12m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区域：晋江区-晋江周边

地址：百信御江帝景-1期  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

(9) 车位-中威中心城 18.00 万元/个

18万元 4864.86元/m²

37m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区域：万达广场区

地址：福建省泉州市晋江市桂园路  [地图](#)

注释：数据来源于 58 同城网站

三、本期债券增信措施

发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益

不受损害，聘请中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券品种一的本息时，中合担保将主动承担担保责任，将本期债券品种一当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（一）担保人基本情况

中文名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

注册地址：北京市西城区平安里西大街28号楼中海国际中心21层

统一社会信用代码：91110000717885096X

注册资本：人民币717,640.00万元

法定代表人：黄焱

成立日期：2012年7月19日

办公地址：北京市西城区平安里西大街28号楼中海国际中心12层

中合担保于2012年3月26日经北京市人民政府批准，领取了商外资京资字〔2012〕20110号批准证书，并于2012年7月19日领取了中华人民共和国国家工商行政管理局颁发的1000000400012250号企业法人营业执照。公司成立之初的名称为“中合中小企业担保股份有限公司”，2012年10月20日，经国家工商总局核准，公司名称变更为“中合中小企业融资担保股份有限公司”。公司注册资本为51.26亿元人民币，是中外合资的跨区域融资担保机构，总部位于北京。

中合担保由中方和外方共7家股东共同发起设立。中方股东包括中国进出口银行、海航资本集团有限公司、宝钢集团有限公司、海宁

宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限责任公司。外方股东包括JPMorgan China Investment Company Limited和西门子（中国）有限公司。

2015年10月16日，经中合担保股东大会审议，批准增资扩股事项，计划以1.15元/股的价格，募集人民币23.58亿元。

2018年4月19日，原股东之一“天津天海投资发展股份有限公司”更名为“海航科技股份有限公司”，海航科技股份有限公司为海航资本关联企业。海航资本集团有限公司及关联企业海航科技股份有限公司合计持股比例为43.34%，为公司第一大股东。

截至本募集说明书签署日，中合担保的注册资本人民币71.76亿元，无实际控制人。

中合担保主要从事担保及投资业务，具体业务范围包括：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保，尾付款如约偿付担保，及其他合同履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。

（二）担保人财务情况

根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》、《企业会计准则》和《金融企业财务规则》、《融资担保公司监督管理条例》等法律法规及相关规定的要求，中合担保制订了财务管理基本制度和会计核算方法。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计了中合担保2019年财务报表，并出具了标准无保留审计意见（毕

马威华振审字第2001993号)。如无特殊说明,本募集说明书所引用的中合担保2019年财务数据均来自毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告。

截至2019年12月31日,中合担保资产总额为1,019,391.52万元,负债总额为211,501.92万元,所有者权益总额为807,889.59万元,资产负债率为20.75%。2019年度实现营业总收入75,756.95万元,净利润2,871.03万元。

中合中小企业融资担保股份有限公司2017-2019年经审计的财务报表详见附表五、附表六、附表七。

(三) 累计担保余额及担保集中度

截至2019年12月31日,中合担保的融资性担保责任余额为681.45亿元,结合当期净资产(净资产计算仅以母公司报表为依据,扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后)82.27亿元,担保放大倍数8.28倍,符合监管要求。除本期债券外,中合担保未对发行人及其关联方提供担保。

(四) 担保人资信情况

1、担保人主体信用等级

经中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、鹏元资信评估有限公司综合评定,中合担保的长期主体信用等级均为AAA级水平。因此,中合担保为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

2、中合担保的业务情况和担保能力

中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目,以支持中

小企业发展为宗旨，秉持“允执其中，合作共赢”的经营理念，坚持“诚信规范、审慎精细、专业高效、开放创新”的经营原则，执行快速稳健的发展战略，全力搭建金融机构与中小企业的融资桥梁，成为专业化、规范化，具有核心竞争力的融资担保公司，并致力发展为中国融资担保行业的领军型企业。

2019年，中合中小企业融资担保股份有限公司担保业务规模继续增长，全年实现担保业务净收入75,756.95万元，已赚保费73,978.53万元。

以2019年12月31日财务数据测算，本期公司债券发行规模（不超过6.80亿元）占担保方中合担保资产总额的6.68%、所有者权益总额的8.42%，整体占比适中，符合《融资性担保公司管理暂行办法》的规定。

综上，中合中小企业融资担保股份有限公司股东背景深厚，资金实力雄厚，资信状况良好，盈利能力较强，具有较好的担保能力；中合中小企业融资担保股份有限公司对本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人已发行且尚未兑付一期一般公司债，具体情况如下：

- 1、债券名称：中合中小企业融资担保股份有限公司2015年公司债券（第一期）（“15中合01”）。
- 2、发行总额：7.00亿元。
- 3、发行时间：2015年12月23日。
- 4、债券期限和利率：7年期债券，在存续期的第5个计息年度末

附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、发行时的主体评级/债项评级：AAA/AAA。

除上述债券外，截至本募集说明书签署日，中合担保无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

（六）担保函主要内容

中合担保为本期债券品种一向债券持有人出具了担保函。被担保的债券种类、数额：被担保的债券为本期债券品种一，为7年期企业/公司债券，被担保的债券面额不超过人民币6.80亿元（以在国家发展改革委注册的期限和金额为准）。担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人保证的范围包括债券品种一本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

中合担保作为担保人，为发行人本期债券品种一的发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

（八）本次担保的合法合规性

中合担保项目评审委员会于2020年7月1日召开评审会，对本次发行公司债券的担保项目进行审核，该项目经会议表决通过，并经公司总经理审批，符合中合担保项目评审委员会表决事项的规定，为有效决议。

北京市京师（泉州）律师事务所认为中合担保具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、

担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的规定，其出具的《担保函》合法有效。

四、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券设置本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第 3-7 年末，每年分别偿还占本期债券发行总额 20% 的本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、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后的有关事宜。

（三）本期债券偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以公司的日常营运资金为保障。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

未来随着晋江市经济保持快速发展，发行人的经营业绩也将不断

提高，在建项目陆续产生收益，发行人主营业务收入产生的现金流和净利润可以很好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。发行人将根据本期公司债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

（四）本期偿债计划的制度安排

1、设立偿债资金账户与募集资金账户

发行人与监管银行、债权代理人签署了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，协议规定发行人在中国光大银行股份有限公司泉州晋江支行设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户，分别用于监管募集资金和偿付本期债券本息。募集资金专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金专项账户。发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债资金专项账户，以保证按期支付本期债券本息，偿债资金一旦划入偿债资金专项账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

2、聘请债权代理人，维护债券持有人的利益

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请天风证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》，同时制定了《持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

（五）晋江市政府的全力支持助推发行人的实力增长

发行人作为晋江市内基础设施建设方面最主要的投融资和建设

主体，自发行人成立至今，晋江市政府根据发行人经营的需要，已多次向发行人注入优质资产，强有力地支持了发行人的可持续发展。晋江市政府的大力支持将提升发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力，为本期债券本息偿还提供有力保障。

（六）充足的外部流动性为偿还本期债券提供了进一步保证

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的声誉，具有通畅的融资渠道。发行人已和多家金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力，截至 2020 年 6 月末，发行人获得各金融机构授信额度共计 407.88 亿元，已使用额度为 269.19 亿元，剩余额度为 138.69 亿元。除传统的银行贷款外，近年来发行人积极拓展其他多元化融资渠道。强大的外部融资能力为发行人的持续发展和偿债能力提供了进一步保证。

第十四条 风险揭示

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下列各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险和对策

（一）利率风险与对策

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）流动性风险与对策

本期债券发行结束后，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。由于具体上市事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：发行人和主承销商将推进本期债券的上市及交易流通申请工作，力争本期债券早日获准上市流通。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）偿债保障措施风险及对策

尽管发行人设定了较为完善的偿债保障措施，以保障本期债券的按时偿付。由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息。加上在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，投资项目收益及盈利能力下滑，发行人可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金，这将可能影响本期债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕，具有良好的偿债能力，依靠自身运营产生的现金流足以满足本期债券偿付的要求。随着政府对发行人支持力度的逐渐加大，发行人经营管理能力的不断提升，发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。同时，发行人相对较好的资产流动性和强大的融资能力也为本期债券的按期足额偿付提供了有力的保障。此外，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，积极预测并应对投资项目所面临的各種风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）财务风险

1、主营业务收入波动风险

2017-2019 年，发行人营业收入分别为 372,898.15 万元、324,602.96 万元和 339,998.73 万元，最近三年呈现波动的趋势。主营业务收入结构中以基础设施建设、保障性住房和土地开发整理为主，2018 年营业收入较上年下降 12.95%，主要是由于城市基础设施建设

及保障房板块年度内完工确认收入的项目较上年减少所致。发行人主营业务收入逐年下降，可能对发行人的盈利能力和偿债能力造成一定程度的影响。

对策：发行人主要经营城市基础设施建设业务、保障性住房项目业务、土地开发整理业务和公路交通基础设施建设业务。随着晋江地区新型城镇化建设不断深入，项目建设的持续推进，发行人营业收入情况良好，且负责的市政建设项目中主要以晋江市财政回购为主，在成本的基础上，加上一定利润水平，具备较为良好的盈利能力。未来随着经营资产的扩大和资产结构的调整，发行人的财务状况有望得到进一步改善。

2、偿债能力较弱的风险

近年来，随着发行人在建项目的投资不断增加，融资规模持续扩大，其中短期债务增长较快。2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 5.16、3.73 和 4.67，速动比率分别为 0.43、0.25 和 0.49，短期偿债指标呈波动下降趋势。随着发行人经营规模的逐渐扩张，发行人未来还将继续融资，可能面临短期偿债压力较大的风险。

2017-2019 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.24、0.29 和 0.23，利息保障倍数较低，且波动较大，发行人长期偿债能力较弱。

对策：发行人具有良好的资信和较强的融资能力，在还本付息方面未有违约记录，培育了良好的市场声誉，与多家金融机构保持了良好的合作关系，在贷款方面获得了大力支持。未来，发行人将不断调整负债结构，强化经营管理，保障其具备较强的偿债能力。

3、政府性资金流入占比较大的风险

由于发行人的业务主要是城市基础设施及保障房建设，营业收入主要来自于政府的回购款项，财政性资金占比较高。如果政府财政出

现困难，不能及时支付发行人的应收款项，发行人的现金流入会减少，从而影响发行人的持续经营和偿债能力，可能对发行人的正常经营产生不利影响。

对策：发行人将加强多元化投资，加强自我发展、自主经营。在产业投资方面，已于2015年8月启动首期规模5亿元的晋江市产业创投引导基金设立工作，力争通过发挥杠杆放大效应，支持企业持续创新与成长；在融资租赁板块，参与出资组建福建省晋融智能装备融资租赁有限公司，主营直接融资租赁和售后回租业务，为企业智能装备投融资、企业产业升级及结构调整提供专业化的金融服务。未来，发行人将业务延伸至担保、信托两个产业，拓宽业务渠道，丰富自身业务资源。

4、有息负债较高的风险

发行人主要从事基础设施开发建设业务，需要持续的资金投入。2019年末，发行人有息负债余额为3,929,701.56万元，占负债总额的比例为78.39%。发行人有息负债余额较高，在总负债中的占比较大，存在有息负债规模较高的风险。如果发行人有息负债规模继续较快增加，利息支出也将随之增加，使得发行人偿债压力加大。

对策：发行人财务政策稳健，资产流动性良好，拥有充裕的可变现资产。截至2019年末，发行人流动资产总额为7,685,022.63万元，占资产总额的91.27%，其中货币资金282,966.55万元、应收账款112,123.93万元、其他应收款175,951.48万元、存货6,881,832.94万元，上述主要可变现资产金额合计为7,452,874.90万元。若发行人出现偿债问题，可变现资产均能对债券的本息兑付起到一定的支持作用。

4、财政回款不及时的风险

发行人作为晋江市重要的国有资产经营公司，在进行市场化经营、

实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能，地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在行政干预的可能性，且发行人的主营业务集中在当地，若当地经济的发展不及预期，可能会影响政府回购速度，进而影响发行人的经营情况。

对策：发行人将进一步加强与政府的沟通和协商，尽快落实回款；进一步加强银企合作，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，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、提高发行人整体运营实力。

（二）项目建设风险

发行人城市基础设施项目建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故、突发状况等，会对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力。

对策：发行人在长期的城市道路、公路建设与运营过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能够较好的控制项目的工期、质量以及成本。项目实施过程中，发行人将加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

（三）代偿和互保风险

发行人对外担保规模较大，且均无反担保措施。截至2020年6月末，发行人担保金额合计937,356.71万元。如未来被担保公司出现经

营困难、无法偿还担保债务，发行人可能需要代为偿付，进而影响发行人的正常经营活动，发行人存在对外担保风险。

对策：发行人的对外担保对象主要为晋江市国有企业，发行人对外担保企业中目前体量较小或利润较低主要系处于发展初期及业务拓展阶段所致，投资生产经营活动基本正常，预计发行人对贷款担保承担的偿付风险较小。同时，公司内部已建立相关机制、建立了一整套对外担保管理制度，由专人负责担保期间内被担保人的经营情况以及财务情况进行跟踪监督以进行持续风险控制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以便及时了解风险状况，不断提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

三、与行业相关的风险

（一）经济周期风险

基础设施及公共配套设施开发建设业务与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施代建业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。

对策：我国城市化进程仍处于快速发展阶段，随着人口不断流入城市和生活水平的提高，对于城市基础设施的需求将持续扩大。因此发行人所处的基础设施建设行业，在当前及可预见的一定阶段，受经济周期波动的影响相对较小。未来，发行人将加强自身建设，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，以实现真正的可持续发展。

（二）行业政策风险

发行人从事晋江市的基础设施建设行业，属于国家大力支持和发

展的产业，但发行人主要提供基础设施代建服务，区域内的基础设施建设政策的变动会对发行人的收入和利润产生直接影响。此外，国家的固定资产投资、环境保护、道路规划、土地利用、地方政府支持度等方面的变化可能会影响公司的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将进一步跟踪政府的政策动向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升发行人的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。同时，保持与当地财政部门的紧密联系，以应对一旦发生政策变动而带来的不利影响。

第十五条 投资者保护措施

发行人为有效保护投资者的利益制定了有效措施，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，具体内容如下：

一、聘请债权代理人

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，天风证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（一）债权代理人主要代理事项相关权利义务

1、监督和报告

（1）勤勉尽责地关注发行人的资信状况。债权代理人应及时收取并查阅发行人依据《债权代理协议》的约定而向其交付与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

（2）债权代理人在本期债券存续期间应对发行人募集资金的使用是否按照相关主管部门的要求及本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

(3) 债权代理人应对偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

(4) 发布债权代理事务报告。债权代理人应于每年不迟于六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告，内容至少包括发行人偿债保障措施的执行情况以及发行人债券的本息偿付情况。

2、召集和通知

(1) 召集债券持有人会议。债权代理人依据《债券代理协议》以《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(2) 债权代理人在得知《债权代理协议》规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

3、代表全体债券持有人

(1) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本期债券的存续期内，债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

(2) 债权代理人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；对发行人向有权的人民法院提起诉讼；做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外

做出其他必要的意思表示。债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

(3) 预计发行人不能偿还债务时采取适当行动。债权代理人根据发行人的陈述及/或其提供的相关文件资料，认为发行人将可能发生无法按时足额偿还本期债券的相关债务时，应依据《债权代理协议》的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取要求发行人采取补救措施或者依法申请法定机关采取财产保全措施等行动。债权代理人应将发行人采取的补救措施或法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

(4) 接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权代理人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

4、其他

(1) 即便未明确约定于《债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

(2) 债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债权代理协议》项下的相关职责和义务。

(3) 免责声明。债权代理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。

(4) 债权代理人不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的信息为自己或第三方谋取不正当利益。

(5) 债权代理人应当指派专人负责本期债券的债权代理事务。

二、制定债券持有人会议规则

(一) 债券持有人会议的权限范围

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、依发行人协议变更本期债券募集说明书的约定。

2、发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息。

3、发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，本期债券持有人依法享有权利的行使。

4、变更本次债权代理人。

5、决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议。

6、在法律、法规许可的范围内变更或修改《债权代理协议》。

7、保证人或者担保物发生重大变化时，本期债券持有人依法享有权利的行使。

8、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本期债券持有人依法享有权利的行使。

9、法律、行政法规和部门规章等规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：拟变更债券募集说明书的约定；拟修改债券持有人会议规则；拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；发行人不能按期支付本息；发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；发行人提出债务重组方案的；发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的；《债权代理协议》规定的其他情形；发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债权代理人负责召集。除拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定时间内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定时间内发出债券持有人

会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

（1）发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内。

（2）单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人提议变更债权人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内。

（3）债权人辞职的，在债权人提出辞职之日起 15 个工作日内。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权人发出召开债券持有人会议通知的，债权人是债券持有人会议召集人。

单独持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。发行人根据《债券持有人会议规则》第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议通知发出后，如果因召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以通知债券持有人取消该次债券持有人会议。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 2 个工作日通知债券持有人、有权

列席的人员及其他相关人员，说明原因并及延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议召集人应于债券持有人会议召开前 15 日以监管部门指定的形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：债券发行情况；召集人、会务负责人姓名及联系方式；会议时间和地点；会议召开形式；会议拟审议议案；会议议事程序；债权登记日；提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点；；委托事项等。

6、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 个工作日，且不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个工作日。

7、召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人、记录员和见证律师应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券存续期截止之日或全部被清偿之日起五年以上。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

三、聘请账户及资金监管人，设置专项偿债账户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国光大银行股份有限公司福州分行作为本期债券账户及资金监管人，发行人在账户及资金监管人处开立募集资金使用专户和偿债资金专户，与账户及资金监管人签署了《募集资金专项账

户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，委托账户及资金监管人对上述账户进行监管。

（一）账户及资金监管人的权利与义务

1、账户及资金监管人依据相关法律法规、《募集说明书》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的规定行使其作为本期债券监管人而享有的各项权利并承担义务。

2、账户及资金监管人应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，确保募集资金使用专户和偿债资金专户中资金的独立和安全（但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外）以及持续、有效的使用，不得办理募集资金使用专户和偿债资金专户网上银行业务和电话银行业务，依法保护债券持有人的权益。

3、账户及资金监管人应依据《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的约定，监管募集资金使用专户和偿债资金专户，保证发行人按照《募集说明书》的要求使用募集资金，且按照《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的规定划转、提取和使用偿债资金。若发行人发出任何未按《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》规定使用募集资金或划转、提取和使用偿债资金的指令时，账户及资金监管人应予以拒绝。

4、发行人按照《募集说明书》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的规定，合理使用募集资金，和/或划转、提取和使用偿债资金时，在不违反银行的规章制度的情况下账户及资金监管人有义务及时配合发行人办理相关手续，不得无故拒绝或拖延。

5、账户及资金监管人有权随时调阅发行人募集资金使用专户和偿债资金专户中资金进出情况，并有权要求发行人提供上述账户的明细账册、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

6、账户及资金监管人应按照相关法律、法规的规定及《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的约定，妥善保管本期债券募集资金使用专户和偿债资金专户的交易记录、会计账册等文件、资料。

7、账户及资金监管人依据《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》所承担的责任，不应被视为账户及资金监管人对发行人的行为提供保证和其他形式的担保。账户及资金监管人不承担本期债券的偿还责任，也不为本期债券提供任何担保。

8、下列情况账户及资金监管人不承担责任：账户及资金监管人已按《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》约定履行监管义务；监管期限到期后募集资金使用专户和偿债资金专户发生的款项支取、划转、销户、变更账户；监管期限内，募集资金使用专户和偿债资金专户被国家有权机关采取财产保全、执行等强制措施；发行人未按《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》约定开立募集资金使用专户和偿债资金专户，或发行人未按合同约定将款项及时、足额存入偿债资金专户。

（二）募集资金使用专户

1、发行人应在本期债券发行首日前 5 个工作日于账户及资金监管人开立唯一的募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户中的资金包括本期债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。

2、发行人应按照《募集说明书》的要求，使用募集资金使用专户中的资金，专款专用。发行人需要使用资金时，应提前 3 个工作日向账户及资金监管人发出书面划款、提取、使用的指令，经账户及资金监管人审核符合《募集说明书》要求的，方可准予使用。

3、募集资金使用专户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留有效的财务专用章、有权经办人名章和监管银行授权人名章。

4、募集资金使用专项账户自设立时成立，自账户资金支出完毕并履行相关账户注销手续后终结。

（三）偿债资金专户

1、发行人应在本期债券发行首日前 5 个工作日在账户及资金监管人开立唯一的偿债资金专户，专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户中的资金包括用于偿还当年应付的本息的资金。

2、偿债资金仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。

3、发行人必须严格按照《募集说明书》约定的范围运用偿债资金专项账户中的资金。

偿债资金进入偿债资金专项账户后，如发行人需要运用资金，应在划款日前三个工作日以发行人的名义向监管专户开户机构申领柜台转账凭证，账户及资金监管人予以协助配合。发行人发送划款指令时，需同时提交银行柜台转账凭证原件，并加盖由发行人保管的预留印鉴章，账户及资金监管人审核确认后加盖由账户及资金监管人负责保管的托管账户监管印章，通过开户机构柜面办理划款。发行人逐笔向监管银行提交划款指令，需同时提供项目合同等证明用途的相关凭证复印件，并加盖公章，作为划款依据，由监管银行专人保管。针对不同用途的资金划款指令，发行人在发送指令的同时，应提供相关的

证明文件。作为付款依据的证明文件材料应加盖发行人公章。发行人应保证以上所提供的作为划款依据的文件资料的真实性、完整性和有效性，乙方对此类文件资料的真实性、完整性和有效性不作实质性判断。

《划款指令》发出后，发行人指定联系人应及时以电话方式向账户及资金监管人确认，账户及资金监管人应与发行人逐一核对《划款指令》要素（需核对的《划款指令》要素为：划款日期、最迟到账日期、付款人、收款人、划出账号及开户行、划入账号及开户行、划款金额、划款用途）。因发行人未能及时与账户及资金监管人进行指令确认，致使资金未能及时到账而给发行人或第三方造成损失，全部责任由发行人承担，账户及资金监管人和债权代理人不承担任何责任。

4、发行人应在《募集说明书》规定的本期债券存续期内每年付息日的 3 个工作日前，将当期应偿付利息全额存入偿债资金专项账户；发行人应在债券到期兑付日 3 个工作日前，将当期应偿付本金全额存入偿债资金专项账户。

5、发行人应在本期债券到期兑付日或付息日 5 个工作日前向乙方发出加盖预留银行印鉴的《划款指令》，同时根据账户及资金监管人有关规定提交柜台转账凭证。账户及资金监管人应根据发行人的划款指令，在本期债券到期兑付日或付息日 3 个工作日前将当期应偿付利息或当期应偿付本息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。账户及资金监管人在完成划款工作后 2 个工作日内，应将有关结算凭证复印件分别以彩色电子扫描件或传真件形式给发行人和债权代理人。

6、发行人授权账户及资金监管人在《募集说明书》规定的本期债券存续期内每年付息日/到期兑付日前的第 3 个工作日，核对偿债资金专项账户内资金状况。如发现偿债资金专项账户余额不足以支付

当期应偿付利息或当期应偿付本息，账户及资金监管人应于当日通知发行人和债权代理人。发行人应尽快筹措资金并在不晚于每年付息日/到期兑付日前的第 3 个工作日向偿债资金专项账户内补足当期应偿付利息或当期应偿付本息的金额。

7、偿债资金专户自设立时成立，自本期债券所有还本付息义务履行完毕并完成相关账户注销手续后终结。

第十六条 信用评级

一、评级报告内容摘要

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”或“评级机构”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券品种一信用等级为 AAA，品种二的信用等级为 AA+。该级别反映了本期债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。该等级是评级机构基于对发行人的运营环境、经营和竞争地位、发展前景等因素综合评估确定的。

评级机构的主要评级观点如下：

东方金诚认为，泉州市晋江市地区经济保持快速发展，经济实力很强；发行人是晋江市重要的基础设施建设主体，业务区域专营性很强，得到实际控制人及相关各方的大力支持；中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券品种一兑付提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有较强的增信作用。同时，东方金诚也关注到，发行人资产流动性较低，面临一定的资本支出压力，资金来源对筹资活动依赖较大。综合分析，发行人的主体信用风险很低，偿债能力很强，本期债券品种一到期不能偿还的风险极低，本期债券品种二到期不能偿还的风险很低。

（一）主要优势

1、泉州市下辖的晋江市经济总量保持在全国县域前列，近年来地区经济保持快速发展，经济实力很强；

2、发行人从事晋江市范围内的保障房建设，以及晋江市内除福建晋江经济开发区以外的基础设施建设和土地开发整理等业务，业务具有很强的区域专营性；

3、发行人作为晋江市重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨、财政补贴和债务置换等方面得到实际控制人及相关各方的大力支持；

4、中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券品种一的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有较强的增信作用。

（二）主要关注

1、发行人流动资产中变现能力较弱的存货占比很高，资产流动性较低；

2、发行人在建保障房项目及土地开发整理规模较大，面临一定的资本支出压力；

3、发行人筹资前现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在主体信用等级有效期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向发行人发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，发行人应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如发行人未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

三、报告期内发行人主体信用评级变化情况

中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《晋江市城市建设投资开发有限责任公司主体及 2013 年度第一期企业债券 2016 年度跟踪评级报告》于 2016 年 6 月 29 日在中国债券信息网披露，发行人主体信用等级为 AA+ 级，债项信用等级为 AA+ 级。

中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《晋江市城市建设投资开发有限责任公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告》于 2017 年 6 月 29 日在中国债券信息网披露，发行人主体信用等级为 AA+ 级，“13 晋江城投债/PR 晋城投”的信用等级为 AA+ 级，“16 晋江城投债/16 晋城投”的信用等级为 AAA 级，“17 晋江城投 MTN001”的信用等级为 AA+ 级。

中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》于 2018 年 6 月 27 日在中国债券信息网披露，发行人主体信用等级为 AA+ 级，“13 晋江城投债/PR 晋城投”、“17 晋江城投 MTN001”、“17 晋江城投 MTN002”、“18 晋江城投 MTN001”和“18 晋江城投 MTN002”的信用等级为 AA+ 级，“18 晋江城投 CP001”的信用等级为 A-，“16 晋江城投债/16 晋城投”的信用等级为 AAA 级。

中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》于 2019 年 6 月 27 日在中国债券信息网披露，发行人主体信用等级为 AA+ 级，“13 晋江城投债/PR 晋城投”、“17 晋江城投 MTN001”、“17 晋江城投 MTN002”、“18 晋江城投 MTN001”和“18 晋江城投 MTN002”、“19 晋江城投 MTN001”、“19 晋江城投 MTN002”、“19 晋江城投 MTN003”和“19 晋江城投 MTN004”的信用等级为

AA+级，“18 晋江城投 CP002”的信用等级为 A-，“16 晋江城投债/16 晋城投”的信用等级为 AAA 级。

报告期内，发行人主体信用评级无变化。

四、发行人资信情况

（一）发行人获得的金融机构授信及使用情况

截至 2020 年 6 月末，发行人获得各金融机构授信额度共计 407.88 亿元，已使用额度为 269.19 亿元，剩余额度为 138.69 亿元，发行人及其子公司主要金融机构授信情况如下：

表 16-1 截至 2020 年 6 月末金融机构给予发行人的授信情况表

单位：亿元

序号	用信单位	金融机构名称	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
1	福建省晋江市城市建设投资开发集团有限责任公司	国家开发银行	82.10	58.90	23.20
			25.42	0.29	25.13
		兴业银行股份有限公司晋江支行	30.00	28.00	2.00
		平安国际融资租赁有限公司	10.00	9.00	1.00
		中信信托有限责任公司	13.00	13.00	-
2	福建省晋江新佳园控股有限公司	中国农业发展银行晋江市支行	15.00	11.12	3.88
		福建海西金融租赁有限责任公司	1.50	1.20	0.30
		广发银行股份有限公司	0.75	0.75	-
		华夏金融租赁有限公司	2.10	2.10	-
		华夏银行股份有限公司	0.60	0.60	-
		建信信托有限责任公司	4.00	4.00	-
		晋融智能装备融资租赁有限公司	0.50	0.22	0.28
		君创国际融资租赁有限公司	2.00	1.60	0.40
		前海兴邦金融租赁有限责任公司	2.50	2.29	0.21
		厦门国际信托有限公司	2.00	2.00	-
		厦门国际银行股份有限公司	1.00	0.95	0.05
			1.00	1.00	-
		厦门金融租赁有限公司	2.00	1.83	0.17
		尚禾融资租赁有限公司和无锡财通融资租赁有限公司联合租赁	1.50	1.03	0.47
		鑫桥融资租赁有限公司	15.00	9.39	5.61
		越秀融资租赁有限公司	2.00	1.66	0.34

		长江融资租赁有限责任公司	1.50	1.35	0.15
		招商银行股份有限公司	0.50	0.50	0.01
		中国建设银行股份有限公司	4.90	4.90	-
			0.30	0.30	-
		中国农业银行股份有限公司	0.90	0.90	-
		中国外贸金融租赁有限公司	3.00	2.45	0.55
		中信银行股份有限公司	5.10	4.59	0.51
3	晋江市市政工程建设有限公司	中国农业发展银行晋江市支行	5.00	0.83	4.17
			3.00	0.70	2.30
			8.30	7.43	0.87
		国银金融租赁股份有限公司	12.00	7.80	4.20
		厦门银行股份有限公司	1.50	1.25	0.25
		福建海西金融租赁有限责任公司	1.50	1.20	0.30
		中航国际租赁有限公司及知典融资租赁（上海）有限公司联合租赁	3.04	1.88	1.17
		山东通达金融租赁有限公司	1.50	1.13	0.38
		光大兴陇信托有限责任公司	5.01	5.01	-
		华融金融租赁股份有限公司与龙吟融资租赁有限公司联合租赁	3.00	2.73	0.27
		华润深国投信托有限公司	5.00	5.00	-
4	晋江市路桥建设开发有限公司	厦门国际信托有限公司	1.80	1.55	0.25
		华鑫国际信托有限公司	5.361	5.36	-
		中航国际租赁有限公司及知典融资租赁（上海）有限公司联合租赁	4.04	4.04	-
5	晋江市房屋建设开发有限公司	中国农业发展银行	15.00	11.46	3.54
		中国农业银行股份有限公司晋江支行	3.00	3.00	-
			5.00	5.00	-
		中信信托有限责任公司	30.00	7.88	22.13
		北京国际信托有限公司	30.17	6.29	23.89
		中融国际信托有限公司	12.00	2.74	9.26
		厦门农村商业银行股份有限公司	0.50	0.48	0.02
		泉州银行股份有限公司	1.00	1.00	0.00
6	泉州晋江滨江商务区开发有限公司	远东国际租赁有限公司	2.00	2.00	-
		厦门银行股份有限公司晋江支行	1.80	1.65	0.15
		冀银金融租赁股份有限公司	1.00	0.50	0.50
		无锡财通融资租赁有限公司	1.50	0.75	0.75
		厦门国际银行泉州晋江支行	1.50	1.44	0.06
		厦门国际信托有限公司	3.00	3.00	-
		五矿国际信托有限公司	1.50	1.50	-

			2.50	2.50	-
		福建海峡银行股份有限公司	0.90	0.90	
7	晋江市 益众照 明发展 有限公 司	厦门银行股份有限公司	1.20	1.20	-
8	福建兆 佳贸易 有限公 司	招商银行股份有限公司	0.49	0.49	-
		光大银行股份有限公司	0.59	0.59	-
		中国银行股份有限公司	1.00	1.00	-
		中国农业发展银行	1.00	1.00	-
		泉州银行股份有限公司	1.00	1.00	-
合计			407.88	269.19	138.69

（二）发行人信用记录情况

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生违约行为。此外，发行人发行的债券和其他债务融资工具均按期足额兑付，未曾出现违约或延期支付的情形。

第十七条 法律意见

本期债券的律师北京市京师（泉州）律师事务所依据法律意见书出具日以前已经发生或存在的情况，并基于对有关情况的了解和对我国现行法律、法规和国家发展和改革委员会及有关政府部门的规定之理解，出具法律意见书。

北京市京师（泉州）律师事务所经对发行人提供的文件和材料进行核查后认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的国有控股有限责任公司，具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人申请发行本期债券符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）及《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号）规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

（三）发行人本期债券募集资金用途已经取得了相关主管部门的批准，符合国家产业政策。

（四）本期债券《募集说明书》及其摘要中的重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，法律意见书内容的引用适当。

（五）本期债券发行信用评级符合法律法规规定；本期债券发行承销方案符合法律法规规定。

（六）本期债券发行人的偿债保障措施充分，相关法律手续完备，最大限度地保护了投资者的利益，各方当事人签订的协议未违反国家法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

（七）发行人为确保本期债券偿还，与相关银行签订了债券资金账户开立和监督的协议，并聘请债权代理人制定了债券持有人会议规则，而该协议及会议规则均是合法有效的。

（八）发行人最近三年未发生重大违法违规行为，不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁或被行政处罚的案件。

（九）发行人申请发行的本期债券已取得在目前阶段发行本期债券所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

综上所述，北京市京师（泉州）律师事务所认为，发行人已具备相关法律、法规规定的债券发行的主体资格和实质条件，本期债券发行已获得在目前阶段所必需的授权和批准，本期债券信用评级、承销方案、偿债保障措施和《募集说明书》、监管协议及债券持有人会议规则亦均符合法律法规规定。发行人取得国家有关主管部门对本期债券发行注册后即取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权，可以发行本期债券。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

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、税务说明

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款由投资者承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券的注册文件
- （二）2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券募集说明书
- （三）发行人经审计的 2017-2019 年财务报告
- （四）东方金诚国际信用评估有限公司出具的信用评级报告
- （五）北京市京师（泉州）律师事务所出具的法律意见书
- （六）募集资金专项账户监管协议
- （七）偿债资金专项账户监管协议
- （八）债权代理协议
- （九）持有人会议规则
- （十）担保函

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司

住所：福建省泉州市晋江市青阳街道崇德路 267 号金融广场一期一号楼 12-13 层

法定代表人：王金钗

联系人：丁志平

联系地址：福建省泉州市晋江市青阳街道崇德路 267 号金融广场一期一号楼 12-13 层

联系电话：0595-82030591

传真：0595-82030606

邮政编码：362200

2、牵头主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：陈笑弟、钟润、万香兰

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-65522557

传真：010-65522557

邮政编码：100031

3、联席主承销商：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层

法定代表人：陈共炎

联系人：张帆、曹梦达

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座二层

联系电话：010-83574533

传真：010-66568704

邮政编码：100033

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展改革委网站和中国债券信息网站，投资者可以在本期债券发行期限内通过以下互联网网址查询：

国家发展和改革委员会网站：www.sdpc.gov.cn

中国债券信息网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。（以下无正文）

附表一：

2020 年福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司公司债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	丁子静	010-59833042
2	中国银河证券股份有限公司	资本市场总部	北京市西城区金融大街 35 号 国际企业大厦 C 座	方婷	010-66568421

注释：承销商名称后面标注“▲”，表示该承销商的销售网点可以销售在上海证券交易所发行的本期债券。

附表二：发行人 2017-2019 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	282,966.55	278,397.42	210,975.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收账款	112,123.93	5,665.58	68,630.70
预付款项	2,630.72	6,894.36	47,794.38
其他应收款	175,951.48	129,917.55	180,248.46
买入返售金融资产	-	-	-
存货	6,881,832.94	6,371,953.90	5,563,505.73
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	227,342.17	4,500.00	-
其他流动资产	2,174.85	34,243.58	4.95
流动资产合计	7,685,022.63	6,831,572.40	6,071,159.65
非流动资产：			
可供出售金融资产	117,968.92	131,350.87	105,052.42
持有至到期投资	270.00	142,592.17	90,000.00
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	19,945.12
投资性房地产	73,013.76	-	-
固定资产	58,648.33	30,087.30	12,842.41
在建工程	214,548.40	164,138.19	168,973.20
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	545.46	196.7	192.37
开发支出	-	-	-
商誉	65.07	65.07	65.07
长期待摊费用	124.46	109.31	-
递延所得税资产	53.66	-	-
其他非流动资产	269,634.15	269,634.15	269,634.15
非流动资产合计	734,872.20	738,173.77	666,704.75
资产合计	8,419,894.83	7,569,746.16	6,737,864.40

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动负债：			
短期借款	99,000.00	30,000.00	40,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据及应付账款	29,825.25	4,028.29	2,715.59
预收款项	35,520.35	166,167.10	2,278.62
应付职工薪酬	1,053.96	1,007.38	814.30
应交税费	157,347.35	135,089.70	83,003.81
应付股利		-	-
其他应付款	746,480.96	792,913.81	524,893.65
一年内到期的非流动负债	575,994.37	702,412.67	521,944.44
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,645,222.23	1,831,618.95	1,175,650.42
非流动负债：			
长期借款	768,844.19	744,210.00	775,900.00
应付债券	1,575,653.95	1,006,536.17	832,922.84
长期应付款	1,020,193.74	603,059.80	564,639.00
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	26,538.04
递延所得税负债	3,095.66	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	3,367,787.54	2,353,805.97	2,199,999.88
负债合计	5,013,009.77	4,185,424.92	3,375,650.30
股东权益：			
实收资本	200,136.00	30,136.00	30,136.00
资本公积	2,329,732.60	2,520,895.67	2,481,770.52
其他综合收益	2,430.56	-	-
盈余公积	13,594.80	13,056.52	12,547.65
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	448,486.13	410,718.20	368,332.01
归属于母公司股东权益合计	2,994,380.09	2,974,806.39	2,892,786.19
少数股东权益	412,504.97	409,514.86	469,427.92
股东权益合计	3,406,885.07	3,384,321.24	3,362,214.10
负债和股东权益总计	8,419,894.83	7,569,746.16	6,737,864.40

附表三：发行人 2017-2019 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	339,998.73	324,602.96	372,898.15
其中：营业收入	339,998.73	324,602.96	372,898.15
二、营业总成本	297,202.83	276,119.81	345,308.43
其中：营业成本	283,595.86	266,064.19	336,670.40
税金及附加	2,241.73	1,808.43	542.91
销售费用	1,502.88	667.56	453.30
管理费用	7,223.68	5,520.96	4,926.97
财务费用	2,691.25	1,925.67	2,686.44
资产减值损失	-52.58	132.99	28.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9,141.89	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	154.71	3,970.05	82.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
资产处置收益	2,181.25	-31.29	-36.71
其他收益	1,394.10	9,256.62	24,854.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	55,667.85	61,678.54	52,490.52
加：营业外收入	214.94	43.15	7,405.34
减：营业外支出	86.31	126.64	10,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	55,796.47	61,595.05	49,895.86
减：所得税费用	15,751.13	16,172.64	12,306.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40,045.34	45,422.41	37,589.77
归属于母公司股东的净利润	38,306.21	42,895.06	32,882.25
少数股东损益	1,739.13	2,527.35	4,707.52
六、其他综合收益的税后净额	2,430.56	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,430.56	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	42,475.91	45,422.41	37,589.77
归属于母公司股东的综合收益总额	40,736.77	42,895.06	32,882.25
归属于少数股东的综合收益总额	1,739.13	2,527.35	4,707.52

附表四：发行人 2017-2019 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	588,710.49	831,569.27	420,592.31
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,729,185.00	1,957,075.33	622,570.00
经营活动现金流入小计	2,317,895.49	2,788,644.60	1,043,162.30
购买商品、接受劳务支付的现金	960,177.77	945,042.06	783,827.41
支付给职工以及为职工支付的现金	6,981.57	6,455.93	5,901.30
支付的各项税费	7,225.35	8,930.54	4,335.71
支付其他与经营活动有关的现金	1,910,312.76	1,699,400.56	877,101.02
经营活动现金流出小计	2,884,697.45	2,659,829.08	1,671,165.44
经营活动产生的现金流量净额	-566,801.95	128,815.51	-628,003.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	19,255.49	-	-
取得投资收益收到的现金	2,697.73	3,970.05	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,721.27	1.05	0.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	18,379.99
投资活动现金流入小计	24,674.49	3,971.10	18,380.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,933.40	39,765.94	48,153.22
投资支付的现金	88,310.50	112,240.00	97,599.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-0.10	-2,147.18	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	37,721.87
投资活动现金流出小计	138,243.81	149,858.77	183,474.76
投资活动产生的现金流量净额	-113,569.32	-145,887.67	-165,094.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	160.00	30,000.00	393,042.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款所收到的现金	602,634.49	358,948.64	310,555.81
收到其他与筹资活动有关的现金	1,178,730.60	825,770.00	567,247.00
筹资活动现金流入小计	1,781,525.09	1,214,718.64	1,270,844.81
偿还债务支付的现金	224,059.53	590,360.00	515,094.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	252,854.22	214,004.53	133,054.27
支付其他与筹资活动有关的现金	619,670.95	325,859.96	15,091.06
筹资活动现金流出小计	1,096,584.69	1,130,224.49	663,240.17
筹资活动产生的现金流量净额	684,940.40	84,494.15	607,604.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	4,569.13	67,421.99	-185,492.76

加：期初现金及现金等价物余额	278,397.42	210,975.43	396,468.19
六、期末现金及现金等价物余额	282,966.55	278,397.42	210,975.43

附表五：中合担保 2017-2019 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	12,099.50	10,907.29	14,611.99
应收利息	1,561.01	2,281.81	6,967.43
应收保理款	3,594.80	-	-
应收代位追偿款	129,890.75	53,847.96	41,217.51
定期存款	96,889.25	3,225.70	48,280.08
应收款项类投资	50,283.81	62,516.14	111,255.12
可供出售金融资产	347,198.10	683,953.61	578,692.38
持有至到期投资	54,893.86	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	174,071.25	211,005.11	291,223.65
长期股权投资	49,849.82	55,456.49	63,098.07
固定资产	140.49	210.34	240.25
无形资产	348.08	209.49	391.02
递延所得税资产	57,032.13	33,035.69	12,138.66
持有待售资产	36,017.07	-	-
其他资产	5,521.59	48,349.34	56,662.27
资产总计	1,019,391.51	1,164,998.99	1,224,778.43
存入保证金	5,669.77	5,927.50	11,125.00
卖出回购金额资产款	-	-	25,000.00
应付职工薪酬	6,213.28	11,777.17	16,083.68
应交税费	17,067.73	17,393.26	14,574.60
递延收益	42,825.34	55,910.06	69,226.94
担保合同准备金	60,031.86	79,858.41	67,760.98
应付债券	69,917.27	149,726.64	149,481.46
持有待售负债	17.07	-	-
其他负债	9,759.60	8,405.13	8,273.10
负债合计	211,501.92	328,998.16	361,525.77
股本	717,640.00	717,640.00	717,640.00
资本公积	30,756.00	31,062.30	31,062.30
其他综合收益	2,389.44	3,065.41	2,546.32
盈余公积	23,284.62	22,895.05	20,657.79
一般风险准备	23,284.62	22,895.05	20,657.79
未分配利润	10,534.91	38,443.02	70,688.46
归属于母公司股东权益合计	807,889.59	836,000.83	863,252.66
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	807,889.59	836,000.83	863,252.66
负债和股东权益总计	1,019,391.51	1,164,998.99	1,224,778.43

附表六：中合担保 2017-2019 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入			
担保业务净收入	75,756.95	87,794.38	85,331.61
减：分出保费	1,778.42	1,969.67	2,202.35
已赚保费	73,978.53	85,824.71	83,129.26
投资收益	36,251.76	48,345.64	58,926.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,352.46	5,532.18	4,852.47
公允价值变动（损失）/收益	-11,093.77	-25,546.69	5,056.51
汇兑收益/（损失）	-809.54	2,012.19	-3,034.14
其他收益	114.09	153.72	169.28
其他业务收入	3,758.96	4,904.39	10,346.68
小计	102,200.03	115,693.96	154,594.08
二、营业支出			
赔付支出	2,745.60	533.18	515.66
提取担保合同准备金	-19,826.54	12,097.43	15,053.05
税金及附加	815.46	1,184.81	1,679.61
业务及管理费	11,701.76	16,682.83	26,195.33
利息支出	4,534.43	5,477.62	5,442.96
资产减值损失	100,077.91	68,054.41	24,367.84
其他业务成本	164.01	222.64	401.83
小计	100,212.63	104,252.92	73,656.30
三、营业利润及利润总额	1,987.40	11,441.03	80,937.78
加：营业外收入	0.48	-	-
减：营业外支出	2.15	-	-
四、利润总额	1,985.73	11,441.03	80,937.78
减：所得税费用	-885.29	4,327.35	19,789.14
五、净利润	2,871.02	7,113.68	61,148.64
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,871.02	7,113.68	61,148.64
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,871.02	7,113.68	61,148.64
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-675.97	519.10	-4,229.93
将重分类进损益的其他综合收益	-675.97	519.10	-4,229.93
1、可供出售金融资产公允价值变动损益	-940.46	378.75	-4,660.66
2、权益法下可转损益的其他综合收益	39.16	313.38	-979.25
减：产生的所得税影响	225.33	-173.03	1,409.98
七、综合收益总额	2,195.05	7,632.78	56,918.71

归属于母公司股东的综合收益总额	2,195.05	7,632.78	56,918.71
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附表七：中合担保 2017-2019 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量			
收到担保业务的现金	65,105.76	79,892.63	89,819.27
收到再担保业务现金净额	-	-	7.04
收到其他与经营活动有关的现金	19,607.85	13,983.93	8,192.40
经营活动现金流入小计	84,713.61	93,876.57	98,018.71
支付担保代偿款项的现金	169,073.31	49,837.08	38,977.29
支付再担保业务的现金	1,199.07	1,399.40	3,385.34
支付给职工以及为职工支付的现金	11,680.37	14,675.85	15,728.97
支付的各项税费	31,773.27	30,300.29	31,254.09
支付其他与经营活动有关的现金	13,852.77	13,491.08	11,737.98
经营活动现金流出小计	227,578.79	109,703.71	101,083.67
经营活动产生的现金流量净额	-142,865.18	-15,827.14	-3,064.96
二、投资活动产生的现金流量		-	
收回投资收到的现金	1,255,667.29	1,201,503.12	1,727,359.08
取得投资收益收到的现金	33,506.19	47,285.17	54,931.68
收到其他与经营活动有关的现金	5,442.01	-	-
投资活动现金流入小计	1,294,615.49	1,248,788.29	1,782,290.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	396.53	236.33	578.23
投资支付的现金	1,034,451.01	1,192,063.26	1,823,170.59
支付其他与投资活动有关的现金	629.05	15.33	-
投资活动现金流出小计	1,035,476.59	1,192,314.92	1,823,748.82
投资活动产生的现金流量净额	259,138.90	56,473.37	-41,458.06
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	174.46	-	-
筹资活动现金流入小计	174.46	-	-
偿还债务支付的现金	80,178.52	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,700.81	39,496.62	25,714.88
筹资活动现金流出小计	114,879.33	-39,496.62	-25,714.88
筹资活动产生的现金流量净额	-114,704.87	-39,496.62	-25,714.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-118.61	343.19	-71.82
五、现金及现金等价物净增加额	1,450.24	1,492.81	-70,309.72
加：年初现金及现金等价物余额	4,979.79	3,486.99	73,796.70
六、期末现金及现金等价物余额	6,430.03	4,979.79	3,486.98