



泉州城建集团有限公司

2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

募集说明书摘要

注册金额	30 亿元
本期发行金额	不超过 20 亿元（含 20 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



联席主承销商



签署日期：2021 年 11 月 26 日

声明

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所引用的简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、经营活动现金流量净额持续为负的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-704,255.16万元、-530,590.46万元、-211,511.19万元和-340,533.27万元，均为净流出。近三年发行人的城市更新业务规模持续增长，购买商品、接受劳务支付的现金也逐年大幅度增加。由于占发行人营业收入比重最大的城市更新业务受政府政策及回款进度的影响，具有不确定性，一旦土地出让进程缓慢或土地整理收入不能按期以现金形式流入，将会使发行人经营性净现金流下滑，不利于企业的资金周转与运营。

2、存货变现风险

报告期内，公司存货余额分别为4,118,093.75万元、4,684,391.81万元、5,106,624.40万元和5,589,959.03万元，占当期总资产比重分别为59.12%、61.45%、56.61%和58.44%，与发行人从事片区建设和置业开发的业务模式相符。发行人的存货主要由土地开发成本和土地使用权构成。发行人片区建设业务受宏观经济的影响较大，发行人的存货可能会因土地价格波动、房产跌价从而使变现能力下降，对公司的盈利能力产生一定影响。

3、有息负债增长较快的风险

报告期内，发行人有息债务规模分别为1,528,980.23万元、1,930,654.15万元、2,457,825.10万元和1,941,259.95万元，总体呈现上升趋势。考虑到发行人经营特征，未来资本性支出不断增加，其有息负债规模或将持续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。

4、资产流动性较差的风险

截至2021年6月末，发行人存货和其他非流动资产分别为559.00亿元和222.87亿元，合计占总资产的81.74%，存货主要系土地整理、安置房等业务开发成本及土地使用权，其他非流动资产主要系代建的基础设施项目，回款时间存在不确定性，资产流动性一般。

若随着未来发行人承接片区开发项目规模的扩大，存货余额继续增长，而相应资金回款周期变长的话，发行人将面临资产流动性较差的风险。

5、发行人投资控股型架构依赖子公司的风险

报告期内，发行人本部实现营业收入分别为272.11万元、155.47万元、179.77万元及24.16万元。发行人主营业务收入主要由城市更新、置业开发、供应链业务和城市运营等四大板块构成，主要与其下属子公司负责运营管理。发行人通过建立较为完善的内部管理制度，实现对下属子公司较强的资金控制能力，发行人投资控股型架构对偿债能力的影响较小。子公司分红情况无固定政策及比例，可能对发行人母公司的盈利水平带来一定的不确定性。因此未来若发行人子公司经营情况出现下滑或子公司分红政策出现重大不利变动，则可能影响集团整体的盈利水平和偿债能力。

6、政府补贴收入不确定的风险

由于发行人承担着泉州城东片区、东海片区以及北峰片区基础设施及安置房建设的任务，每年政府根据业务开展的实际情况向发行人拨付财政补贴。2018-2020年及2021年1-6月，发行人分别获得补贴收入7,038.72万元、10,505.98万元、2,977.39万元和67.00万元，占当期利润总额的比例分别为13.93%、20.27%、4.88%和0.19%，补贴收入净值与占比均存在不规律性。发行人的补贴收入与地方政府相关政策有关，具有明显的不确定性，如果未来泉州市政府对发行人的支持力度下降，发行人取得的补贴收入可能出现降低，从而在一定程度上影响公司的盈利能力和现金流状况。

7、未来资本支出较大的风险

报告期内，发行人投资活动现金流出分别为386,136.21万元、165,052.34万元、70,013.19万元和17,507.97万元。由于发行人投资项目主要集中在土地整理业务、安置房建设及市政工程等基建行业，项目建设具有时间长、资金量大、投资回收周期较长的特点，未来三年发行人拟投约333亿元，如发行人无法实现持续融资，将对发行人业务的正常运行产生不利影响，因此，发行人面临未来资本支出较大风险。

8、安置房及房地产市场去库存风险

发行人部分已完工安置房、商铺及车位暂无销售计划，未来将由政府部门进行统筹规划安排，去库存周期存在不确定性。此外，发行人主营业务中存在部分房地产销售业

务,受到我国房地产去库存调控政策的影响,全国房地产销售不佳的情况长期普遍存在。如果我国房地产政策进一步调控,发行人的安置房及房地产销售存在出现困难的可能,具有一定的经营风险。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券的跟踪评级安排

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的主体信用等级为AAA,评级展望为稳定,本期债券的信用等级为AAA。AAA评级结果表示发行人偿还债务的能力极强,本期债券的偿付安全性极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。信用评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程,如果未来信用评级机构调低对公司主体或者本期债券的信用评级,本期债券的市场价格将可能随之发生波动,从而给持有本期债券的投资者造成损失。根据相关主管部门的监管要求和中诚信国际信用评级有限责任公司的业务操作规范,在本期债券存续期内,中诚信国际信用评级有限责任公司将对其进行跟踪评级,跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。在持续跟踪评级报告出具5个工作日内,中诚信国际信用评级有限责任公司将把跟踪评级报告发送至发行人,并同时发送至交易所网站公告,且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

2、《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》

根据《债券持有人会议规则》,债券持有人会议审议通过的决议,对全体债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人,以及在相关决议通过后受让债券的持有人)均有同等约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效内容做出的决议和主张。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任,发行人与主承销商订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

3、本期债券面向专业投资者发行公开发行

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券持有人能随时并足额交易其所持有的债券。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

4、本期债券的增信情况

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

5、本期债券的质押式回购交易条件

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。预计本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会同意本期债券的注册及本期债券在上海证券交易所上市，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

6、本期债券的发行条款

封卷募集说明书中本次债券名称为“泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者

公开发行人公司债券”，本期债券为本次债券的第二次发行，公告募集说明书中明确债券名称为“泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行人公司债券募集说明书（第二期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人与兴业证券签订的《泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行人公司债券受托管理协议》和《泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行人公司债券持有人会议规则》。

封卷募集说明书中约定“本次债券发行规模不超过30亿元（含30亿元），采用一次或分期发行的方式”，在此范围内本期债券公告募集说明书中对发行规模明确为“本期债券发行金额为不超过20亿元（含20亿元），不设置超额配售。本期债券分为2个品种。本期债券设置品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在本期债券发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另外品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%”。

封卷募集说明书中约定债券期限为“本次债券的期限不超过5年（含5年），可为单一年限品种，也可多种期限的混合品种”，在此范围内本期债券公告募集说明书中对债券期限明确为“本期债券分为2个品种。其中品种一债券期限为3年；品种二债券期限为5年”。

7、发行人公告三季度财务数据

发行人已于2021年10月29日公开披露其合并及母公司财务报表数据。截至2021年9月30日，发行人资产总额为952.33亿元，较2020年末增长5.58%；发行人所有者权益合计为521.23亿元，较2020年末增长1.03%；2021年1-9月发行人营业收入为27.92亿元，较去年同期增长110.24%，2021年1-9月发行人净利润为3.70亿元，较去年同期增长221.74%。发行人2021年1-9月财务数据未发生重大不利变化，具体财务数据可参见如下网址：

https://www.shclearing.com/xxpl/cwbg/sjb/202110/t20211029_954962.html

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	7
释义	9
第一节 发行条款	11
一、本期债券的基本发行条款.....	11
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	13
第二节 募集资金运用	14
一、本期债券的募集资金规模.....	14
二、本期债券募集资金使用计划.....	14
三、募集资金的现金管理.....	15
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	15
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	16
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	16
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	17
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	18
九、本期募集资金的合理性和必要性.....	18
第三节 发行人基本情况	20
一、发行人基本情况	20
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	20
三、发行人的股权结构.....	22
四、发行人的重要权益投资情况.....	22
五、发行人的治理结构等情况.....	29
六、发行人的董监高情况.....	41
七、发行人主营业务情况.....	44
八、发行人所处行业状况及竞争情况.....	82
九、发行人发展战略目标.....	94
十、发行人违法、违规及受处罚的情况.....	95
第四节 发行人主要财务情况	96
一、发行人财务报告总体情况.....	96
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	101

三、发行人财务状况分析.....	109
第五节 发行人信用状况	152
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	152
二、发行人其他信用情况.....	153
第六节 备查文件	156

释义

在募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、泉州城建集团、城建集团、集团	指	泉州城建集团有限公司
本次债券	指	泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券		泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、债券受托管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
主承销商	指	兴业证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人律师、联合信实	指	福建联合信实律师事务所
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
债券受托管理协议	指	《泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	《泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）
最近三年及一期、报告期	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月
交易日	指	上海证券交易所的营业日

法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

募集说明书摘要中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**泉州城建集团有限公司。

(二) **债券全称：**泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

其中，品种一的债券全称为泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）；品种二的债券全称为泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）。

(三) **注册文件：**发行人于2021年10月26日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意泉州城建集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]3358号），注册规模为不超过30亿元。

(四) **发行金额：**本期债券发行金额为不超过20亿元（含20亿元），不设置超额配售。

本期债券分为2个品种。本期债券设置品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在本期债券发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另外品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

(五) **债券期限：**本期债券分为2个品种。其中品种一债券期限为3年；品种二债券期限为5年。

(六) **票面金额及发行价格：**本期债券面值为100元，按面值平价发行。

(七) **债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(八) **发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

(九) **发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) **承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) 起息日期：本期债券的起息日为2021年12月9日。

(十二) 付息方式：本期债券采用单利计息，每年付息一次。

(十三) 利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) 付息日期：本期债券品种一的付息日为2022年至2024年间每年的12月9日；本期债券品种二的付息日为2022年至2026年间每年的12月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。

(十五) 兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

(十七) 兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为2024年12月9日；本期债券品种二的兑付日期为2026年12月9日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。

(十九) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 增信措施：本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。具体信用评级情况详见“第五节 发行人信用状况”。

(二十二) 募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期债务、补充流动资金。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

(二十三) 质押式回购安排：本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

(二十四) 向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东配售。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2021 年 12 月 6 日。
- 2、发行首日：2021 年 12 月 8 日。
- 3、发行期限：2021 年 12 月 8 日至 2021 年 12 月 9 日。

(二) 登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

(三) 本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]3358号），本次债券注册总额不超过30亿元，采取一次或分期发行。本期债券为本次债券的第二次发行。本期债券发行金额为不超过人民币20亿元（含20亿元），不设置超额配售。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 18.5 亿元用于偿还到期债务，不超过 1.5 亿元用于补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金的具体金额或调整偿还有息债务的明细。

（一）偿还到期债务

本期债券募集资金拟将不超过 18.5 亿元用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额和明细。拟偿还有息债务明细如下：

表：发行人拟偿还有息债务明细

单位：万元

发行主体	债券简称	债券类型	债券期限	债券余额	起息日	到期日
泉州市城建国有资产投资有限公司	18 泉州城投 MTN002	中期票据	3+N 年	100,000.00	2018-12-12	2021-12-13
债务融资工具小计				100,000.00		
借款主体	借款银行	借款类型	借款期限	借款余额	起息日	到期日
泉州城建集团有限公司	民生银行泉州分行	信用借款	307 天	20,000.00	2021-02-26	2021-12-30
泉州城建集团有限公司	泉州银行丰泽支行	保证借款	2 月	40,000.00	2021-11-19	2022-01-19
泉州市城建国有资产投资有限公司	平安银行泉州分行	保证借款	1 年	15,000.00	2021-10-15	2022-10-15
银行借款小计				75,000.00		

泉州市住宅建设开发有限公司	兴业金融租赁有限责任公司	融资租赁	7 年	10,000.00	2017-06-20	2024-06-19
非标融资小计				10,000.00		
合计				185,000.00		

注：1、发行人金融机构借款的实际还款日可能与上表中到期日存在差异，以实际还款日为准。

2、上表中发行人控股子公司泉州市城建国有资产投资有限公司作为借款主体的平安银行泉州分行 1.5 亿元贷款原定于 2022 年 10 月 15 日到期；发行人控股子公司泉州市住宅建设开发有限公司作为借款主体的兴业金融租赁有限责任公司 1 亿元融资租赁款原定于 2024 年 6 月 19 日前分批到期。经发行人与金融机构协商一致，上述两笔借款拟于 2021 年 12 月 31 日前全额提前偿还。

发行人承诺本期债券募集资金偿还债务部分不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。

（二）补充流动资金

本期债券募集资金拟将不超过 1.5 亿元用于补充公司主营业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，调整金额在 200,000.00 万元以下的，应提请公司董事会审议并及时进行临时信息披露。调整金额高于 200,000.00 万元（含 200,000.00 万元），或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应提请公司董事会审议，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行设立募集资金专户和专项偿债账户。根据发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

（一）开立募集资金专户专款专用

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

（二）设立专项偿债账户

（1）资金来源

发行人偿付本期债券本息的资金主要来源于公司经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

发行人承诺于本期债券每个付息日前 5 个工作日内将等于或高于约定的付息额的资金划入专项偿债账户，保证本期债券利息偿还。发行人保证在本期债券本金兑付日前 5 个工作日内，偿债专项账户中有足够偿付本期债券本金及最后一期利息的金额；如发行人在本期债券第 3 个计息年度行使赎回选择权，发行人保证在其赎回债券全部本金兑付日前 5 个工作日内，偿债专项账户中有足够赎回投资者持有全部债券的本金及当年应付利息的金额；如投资者在本期债券第 3 个计息年度行使回售选择权，发行人保证在其回售部分债券的本金兑付日前 5 个工作日内，偿债专项账户中有足够偿付投资者回售部分债券本金及当年应付利息的金额。

（3）管理方式

发行人指定计划财务部负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合计划财务部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司期限结构

以2021年6月30日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本次募集资金用于调整债务结构，发行人资产负债率将由45.53%增加至45.61%，非流动负债占负债总额的比例将由发行前的68.29%增加至72.40%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以2021年6月30日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司财务报表的流动比率将由发行前的4.42增加至发行后的5.08。公司流动比率将得以提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）对财务成本的影响

近年来，发行人资金需求随项目数量的增加而不断增长。目前发行人最主要融资渠道仍为银行贷款，其次为债务融资工具。为满足当前经营发展的需要，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，提高市场化融资能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人使用，不用于住宅地产业务。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。

发行人承诺，本期债券募集资金偿还债务部分不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及子公司共发行1期公司债券，募集资金尚未使用。发行人承诺前次公司债券募集资金实际用途将与募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

序号	发行人	获批情况	债券简称	债券期限	发行金额	发行日期	行权日期/ 到期日期	募集说明书 约定的用途	募集资金 实际用途	募集资金 已使用规模
1	泉州城建集团有限公司	发行人于2021年10月26日获证监会出具的《关于同意泉州城建集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]3358号），注册规模不超过30亿元。	21 泉城 01	3+2 年	10.00 亿元	2021-11-23	2024-11-23/ 2026-11-23	募集资金不超过7亿元用于偿还到期债务，不超过3亿元用于补充流动资金。	募集资金尚未使用，发行人承诺前次公司债券募集资金实际用途将与募集说明书披露的用途一致。	0.00 亿元

九、本期募集资金的合理性和必要性

本期债券募集资金拟将不超过1.5亿元用于补充公司流动资金。作为泉州当地重要国有集团，发行人职能定位为“城市建设运营服务综合提供商”、“海丝新城开发建设主力军”，承担城市基础设施建设、新区开发以及市政府批准的重大项目投资与建设任务，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展。近年来公司业务持续扩张，营业收入保持增长态势，近三年及一期分别实现营业收入166,352.24万元、254,393.52万元、363,094.65万元和182,254.71万元。随着公司业务规模迅速扩大，公司流动资金需求逐年增长，近三年及一期经营活动现金流出分别为1,006,057.79万元、765,011.76万元、754,235.33万元和748,313.25万元。本次发债将对公司业务发展提供充

足的流动资金保障。

本期债券募集资金拟将不超过 18.5 亿元用于偿还公司有息债务。截至 2021 年 6 月末，发行人有息债务余额为 1,941,259.95 万元。其中，一年内到期的有息债务 771,783.34 万元，占比 39.76%；一年以上到期的有息债务 1,169,476.61 万元，占比 60.24%。本期债券发行规模未超过债券存续期内公司到期的债务规模。

偿债能力方面，近三年及一期，发行人流动比率分别为5.73、6.37、4.81及4.42，速动比率分别为0.48、0.50、0.41及0.37。发行人流动比率较高但速动比率不高，主要是由于流动资产中存货占比大。近三年及一期，发行人资产负债率分别为47.53%、45.62%、42.80%及45.53%，总体保持稳定。近三年发行人资产负债率略有下降，主要系发行人资产规模增长速度高于负债规模增长速度所致。2021年6月末发行人资产负债率较2020年末有所上升，发行人资产负债率仍保持在合理水平。整体来看，发行人的负债结构与资产结构相匹配，公司具备良好的商业信用和银行信用，成立以来未发生逾期未偿付的情况，公司付息偿债能力较强。

综上，发行人本期债券发行规模和募集资金用途具备合理性和必要性。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	泉州城建集团有限公司
法定代表人	李垂举
注册资本	人民币600,000.00万元
实缴资本	人民币600,000.00万元
设立（工商注册）日期	2016年11月16日
统一社会信用代码	91350500MA2XRJF72N
住所（注册地）	福建省泉州市九一路158号泉州商务大厦
邮政编码	362000
所属行业	建筑业
经营范围	土地开发；对水务行业、环保行业、市政公用项目等国家法律法规及政策允许的行业及项目投资；市政公用项目的建设及管理；保障房建设、棚户区及石结构房屋改造；房地产开发；物业管理；工程施工、监理、设计、咨询；环境治理服务；科技推广与应用服务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；花卉种植、销售；水泥制品制造；砼结构构件制造；建材批发；绿化管理服务；固体废物治理；设计、制作、代理、发布国内各类广告；对制造业、建筑业、批发和零售业、房地产业、租赁和商务服务业、教育业、文化、体育和娱乐业的投资；商业综合体管理服务；专业停车场服务。
电话	0595-28288972
传真	0595-22289805
信息披露事务负责人	赵振雄 ¹
信息披露事务负责人职位	集团计划财务部负责人
信息披露事务负责人联系方式	18016679161

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

2016年11月16日，发行人由泉州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“泉州市国资委”）出资组建，注册资本60亿元。发行人注册资本60亿元，其中以货币形式出资0.2亿元，以发行人子公司资产评估作价59.80亿元，子公司包括泉州市城建国有资产投资有限公司、泉州市东海投资管理有限公司及泉州市住宅建设开发有限公司，金额分别为38.55亿元、10.05亿元及11.20亿元。发行人前述三家子公司的净资产中217.81亿元计入发行人的资本公积科目。

¹赵振雄为集团计划财务部负责人，发行人已于银行间市场公开披露赵振雄为信息披露事务负责人。

根据泉州市人民政府文件《泉州市人民政府关于同意泉州城建集团有限公司组建方案的批复》（泉政函[2016]215号）批准的泉州城建集团有限公司组建方案，泉州市国资委受市政府委托依法对泉州城建集团履行出资人职责，将原泉州市国资委所持泉州市城建国有资产投资有限公司（以下简称“城建国投”）100%股权、泉州市东海投资管理有限公司（以下简称“东海投资”）100%股权和泉州市住宅建设开发有限公司（以下简称“住建公司”）96.48%股权无偿划入泉州城建集团，泉州城建集团接受市国资委直接监管并对划转后的上述3家公司履行出资人职责。其中，城建国投成立时间为2000年9月12日，注册资本600,000万元；东海投资成立时间为2009年4月20日，注册资本35,600万元；住建公司成立时间为1996年1月15日，注册资本42,600万元。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2017年	增资	根据《中共泉州市委泉州市人民政府关于印发<泉州市属国有企业整合重组方案>的通知》（泉委[2017]46号），在保留已划转的3家公司基础上，将东海、北峰、城东三大片区指挥部的资产和债权债务划转至泉州城建集团；将泉州市住建局下属泉州市保障性安居工程建设运营有限公司划入泉州城建集团。 根据《泉州市人民政府关于将泉州市住宅建筑设计院等10家单位股权无偿划转给泉州城建集团有限公司的通知》（泉政文[2017]166号），将泉州市住宅建筑等10家单位划入泉州城建集团，其中泉州市直属粮库、泉州市后渚粮食接转站已于2017年12月29日办理工商登记。
2	2019年	增资	根据《泉州市国资委关于泉州市中泉建筑工程有限公司100.00%股权无偿划转的通知》（泉州国资资本[2019]178号），将泉州市中泉建筑工程有限公司无偿划入泉州城建集团，并于2019年12月25日办理工商登记。
3	2020年	增资	根据《泉州市人民政府关于将泉州台商投资区开发建设有限责任公司股权无偿划转有关事项的通知》（泉政函[2020]3号），将泉州台商投资区开发建设有限责任公司50%股权划入泉州城建集团，并于2020年5月14日办理工商登记。
4	2021年	股权划转	根据《福建省人民政府关于印发福建省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（闽政[2020]6号），经省政府同意决定将泉州市国资委持有的发行人股权的10%一次性划转给福建省财政厅持有，并于2021年10月27日办理工商登记。本次划转后，泉州市国资委对发行人的持股

			比例由 100%变更为 90%，福建省财政厅对发行人的持股比例变更为 10%，泉州市国资委仍为发行人的控股股东和实际控制人，本次划转不改变发行人原国资管理体制。
--	--	--	--

（三）重大资产重组情况

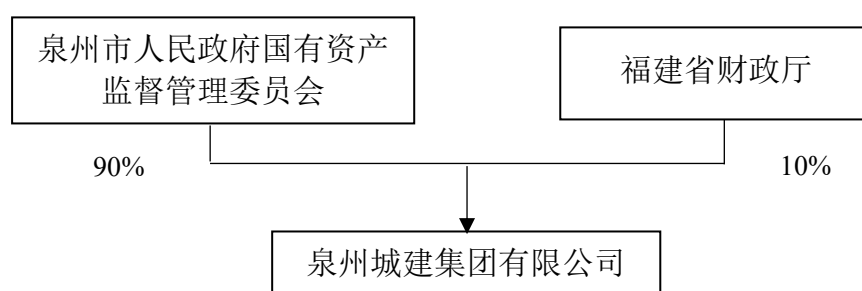
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书摘要签署日，发行人股权结构图如下：

图：股权结构图



（二）控股股东及实际控制人基本情况

泉州市人民政府国有资产监督管理委员会（下简称“泉州市国资委”）持有发行人90%股权，是发行人的控股股东以及实际控制人。泉州市国资委系泉州市人民政府直属的国有资产管理机构，经泉州市人民政府授权，代表泉州市人民政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管泉州市所属国有资产的经营管理。泉州市国资委作为出资人，仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

报告期内，发行人的控股股东及实际控制人不存在发生变更的情况。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人实际控制人泉州市国资委持有的发行人股份不存在任何权利质押。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年 6 月末，纳入发行人合并报表范围的子公司共计 40 家，其中直接控股的一级子公司共 8 家。发行人通过建立较为完善的内部管理制度，包括子公司管理制度、预算管理制度、担保管理制度、投资管理办法、融资制度等，对子公司的资金收支、人员任免及业务经营进行运营管理，发行人对子公司具有实际控制力。

表：截至 2021 年 6 月末发行人纳入合并报表范围的子公司列表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	直接/间接持股	持股比例	业务范围
1	泉州市城建国有资产投资有限公司	600,000.00	直接	100.00	管理运营市建委系统所属国有企业和其他企业的国有资产、以及政府对城市建设投资的资金；房地产开发经营等。
2	泉州市东海投资管理有限公司	35,600.00	直接	100.00	对政府项目投资和经营管理；国有资产的租赁及其管理；房地产开发；建材销售等。
3	泉州市住宅建设开发有限公司	42,600.00	直接	96.48	政府保障性住房的建设；房地产开发经营；城市基础设施和政府投资项目的建设管理及投融资运营等。
4	泉州市城建置业有限责任公司	10,000.00	直接	100.00	房地产开发经营、物业管理。
5	泉州城建工程管理咨询有限公司	50,000.00	直接	100.00	保障性安居工程项目及基础设施建设运营等。
6	泉州城建城市运营有限责任公司	30,000.00	直接	100.00	对制造业、建筑业、批发和零售业、房地产业、教育业等的投资；咨询服务、租赁等。
7	泉州市房地产开发经营有限公司	2,000.00	直接	100.00	房地产开发经营；各类工程建设活动；建设工程监理；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；工程造价咨询。
8	泉州城建供应链管理有限公司	20,000.00	直接	100.00	供应链管理服务；政府采购代理服务。
9	泉州城建工程建设有限责任公司	22,000.00	间接	100.00	市政公用工程二级、房屋建筑工程三级、地基

					与基础工程三级、土石方工程三级、园林绿化工程三级、城市及道路照明工程三级。
10	泉州市丰泽商城建设有限公司	800.00	间接	100.00	房地产开发经营。
11	福建省泉港城乡建设开发有限责任公司	5,000.00	间接	30.00	城乡基础设施及配套服务设施的开发建设和经营管理，土地整理等。
12	泉州市东海园林建设有限公司	10,000.00	间接	51.00	对政府项目投资和经营管理；国有资产的租赁及其管理；房地产开发；建材销售等。
13	泉州城建集团华庭地产有限公司	1,000.00	间接	100.00	房地产开发经营。
14	泉州城建集团芳林地产有限公司	5,000.00	间接	100.00	房地产开发经营。
15	泉州城乡物业管理有限责任公司	500.00	间接	100.00	物业管理、物业信息咨询服务等。
16	泉州弘晟置业有限公司	1,000.00	间接	51.00	房地产开发经营一般项目；物业管理等。
17	泉州弘毅置业有限公司	1,000.00	间接	51.00	房地产开发经营一般项目；物业管理等。
18	泉州农房建设有限公司	1,050.00	间接	100.00	房地产开发及商品房销售。
19	泉州市建设工程施工图审查中心有限公司	500.00	间接	100.00	房屋建筑、市政基础设施工程施工图审查。
20	泉州城建中城投资发展有限公司	10,000.00	间接	51.00	投资活动；建筑材料销售等。
21	泉州城建建材有限公司	1,800.00	间接	100.00	建材批发；互联网零售；销售五金产品等。
22	泉州市泉房通置业有限责任公司	500.00	间接	100.00	房地产买卖、互联网信息服务。
23	泉州市云祥物业管理有限公司	50.00	间接	100.00	物业管理及综合配套服务。
24	泉州市对外加工装配管理服务公司	500.00	间接	100.00	从事与加工贸易有关的业务。
25	泉州市直属粮库有限责任公司	1,024.00	间接	100.00	粮食储存、粮食收购及销售、其他物资储存。
26	泉州市后渚粮食接转站有限公司	1,002.00	间接	100.00	本企业场地及房屋出租管理。
27	泉州市粮油储运有限责任公司	69.00	间接	100.00	粮食收购；零售散装食品；销售；饲料；货物仓储。
28	泉州市粮油贸易有限责任公司	50.00	间接	100.00	零售、批发。

29	泉州市城市地下管网投资建设有限公司	20,000.00	间接	90.00	城市地下管网建设的投资、经营与管理、市政基础设施建设。
30	泉州市中泉建筑工程有限公司	10,100.00	间接	100.00	工程施工承包等。
31	石狮市毓才建设有限责任公司	1,000.00	间接	90.00	建筑工程设计、施工；物业管理；工程管理。
32	泉州市城市建设发展公司	812.00	间接	100.00	房地产开发建设项目。
33	泉州市泉港区锦福建设有限公司	10,000.00	间接	79.20	泉港区民生综合工程 PPP 项目的建设；泉港区民生综合工程 PPP 项目的投资；泉港区民生综合工程 PPP 项目的运营维护服务
34	泉州市城建物业管理有限公司	50.00	间接	60.00	物业管理、物业信息咨询服务等。
35	泉州市建发物业管理评估有限责任公司	50.00	间接	100.00	物业管理评估、房地产评估、招标代理等。
36	泉州国源报关有限公司	150.00	间接	100.00	代办全市进出口货物报关检验手续。
37	泉州市建筑产业化有限责任公司	5,000.00	间接	51.00	建筑装饰产业化研发、生产、销售、安装。
38	晋江市立泰房地产开发有限公司	100.00	间接	100.00	房地产开发销售。
39	泉州市国源对外贸易有限公司	100.00	间接	100.00	自营和代理各类商品和技术的进出口业务，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易。
40	泉州市集仁进出口贸易有限公司	50.00	间接	100.00	自营和代理各类商品和技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”的业务；商品的批发和零售。

注：发行人持有福建省泉港城乡建设开发有限责任公司股权比例为 30%，由于发行人期末实际执行的表决权比例为 60%，故将其纳入合并范围。

截至 2020 年末，总资产、净资产或营业收入占合并报表相关指标比例超过 30%或对发行人经营和偿债能力影响较大的主要子公司共 3 家，具体情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	最近两年财务数据是否存在重大增减变动	最近两年财务数据重大增减变动的原因
1	泉州市城建国有资产投资有限公司	城市更新、置业开发、城市运营	100	481.18	224.14	257.04	17.11	1.28	是，2020年度净利润降幅超过30%	发行人重要子公司承接不同片区土地整治和安置房建设任务，因每年政府规划不同，营业收入和净利润波动较大。
2	泉州市东海投资管理有限公司	城市更新、置业开发、城市运营	100	143.59	54.56	89.03	0.74	0.20	是，2020年度营业收入和净利润降幅超过30%	
3	泉州市住宅建设开发有限公司	城市更新、置业开发、城市运营	96.48	178.72	91.91	86.81	11.53	3.68	是，2020年度营业收入和净利润增幅超过30%	

1、泉州市城建国有资产投资有限公司

泉州市城建国有资产投资有限公司（简称“城建国投”）是发行人直接控股的一级子公司，成立于2000年9月12日，注册资本600,000.00万元。经营范围主要包括管理运营市建委系统所属国有企业和其他企业的国有资产，以及政府对城市建设投资的资金；房地产开发经营等。

截至2019年末，城建国投总资产4,764,490.70万元，总负债2,257,800.10万元；2019年度，城建国投实现营业收入195,388.43万元，净利润28,650.67万元。

截至2020年末，城建国投总资产4,811,766.82万元，总负债2,241,382.83万元；2020年度，城建国投实现营业收入171,110.64万元，净利润12,772.40万元。

截至2021年6月末，城建国投总资产4,987,328.91万元，总负债2,449,372.79万元；2021年1-6月，城建国投实现营业收入47,622.77万元，净利润1,175.67万元。

2、泉州市东海投资管理有限公司

泉州市东海投资管理有限公司（简称“东海投资”）是发行人直接控股的一级子公司，成立于2009年4月20日，注册资本35,600.00万元。经营范围主要包括对政府项目投

资和经营管理；国有资产的租赁及其管理；房地产开发；建材销售（不含危险化学品）；花卉、苗木的种植与销售；园林绿化工程设计、施工、养护及管理；工程项目代建等。

截至 2019 年末，东海投资总资产 1,374,249.02 万元，总负债 512,139.45 万元；2019 年度，东海投资实现营业收入 42,554.63 万元，净利润 18,262.12 万元。

截至 2020 年末，东海投资总资产 1,435,910.89 万元，总负债 545,629.16 万元；2020 年度，东海投资实现营业收入 7,428.41 万元，净利润 2,016.16 万元。

截至 2021 年 6 月末，东海投资总资产 1,509,726.35 万元，总负债 619,222.41 万元；2021 年 1-6 月，东海投资实现营业收入 290.84 万元，净利润 88.52 万元。

3、泉州市住宅建设开发有限公司

泉州市住宅建设开发有限公司（简称“住建公司”）是发行人直接控股的一级子公司，成立于 1996 年 1 月 15 日，注册资本 42,600.00 万元。经营范围主要包括政府保障性住房的建设；房地产开发经营；城市基础设施和政府投资项目的建设管理及投融资运营等。

截至 2019 年末，住建公司总资产总计 1,427,184.88 万元，总负债 672,034.80 万元；2019 年度，住建公司实现营业收入 2,052.07 万元，净利润 124.47 万元。

截至 2020 年末，住建公司总资产 1,787,164.31 万元，总负债 919,110.85 万元；2020 年度，住建公司实现营业收入 115,332.42 万元，净利润 36,837.59 万元。

截至 2021 年 6 月末，住建公司总资产 1,920,145.08 万元，总负债 1,013,900.81 万元；2021 年 1-6 月，住建公司实现营业收入 55,421.74 万元，净利润 31,978.31 万元。

（二）参股公司情况

截至 2021 年 6 月末，发行人重要的参股公司、联营和合营企业情况如下：

单位：亿元、%

企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	最近两年财务数据是否存在重大增减变动
泉州台商投资区开发建设有限责任公司	土地整理、置业开发等	50.00	354.18	196.04	158.13	16.29	1.32	否

2020年5月，根据《泉州市人民政府关于将泉州台商投资区开发建设有限责任公司股权无偿划转有关事项的通知》（泉政函[2020]3号），泉州台商投资区开发建设有限责任公司（以下简称“泉州台投”）50%股权划入泉州城建集团。

泉州台投成立于2009年9月23日，注册资本100,000.00万元。经营范围主要包括从事泉州台商投资区管委会国有资产管理部門授权委托经营的国有资产的资本权益管理和资产产权处置；从事泉州台商投资区的开发、建设、受托国有资产的投资等经营活动；代表管委会管理和行使受托经营的对外投资项目；土地一级开发；房地产开发经营；销售建筑材料（不含危险化学品）；工程项目管理；工程监理咨询服务。

截至2019年末，泉州台投总资产3,129,360.54万元，总负债1,538,169.39万元；2019年度，泉州台投实现营业收入152,523.67万元，净利润15,486.50万元。

截至2020年末，泉州台投总资产3,541,777.42万元，总负债1,960,431.17万元；2020年度，泉州台投实现营业收入162,875.56万元，净利润13,174.93万元。

截至2021年6月末，泉州台投总资产3,672,192.49万元，总负债2,063,887.64万元；2021年1-6月，泉州台投实现营业收入79,045.68万元，净利润3,205.72万元。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人经营成果主要来自子公司，投资控股型架构对发行人偿债能力影响分析如下：

受限资产和资金拆借方面，截至2021年6月末，母公司层面无受限资产、非经营性往来款和资金拆借。

有息负债方面，截至2021年6月末，母公司有息债务余额为909,900.00万元。其中，一年内到期的有息债务290,000.00万元，占比31.87%；一年以上到期的有息债务

619,900.00 万元，占比 68.13%。母公司有息债务大部分为一年以上到期债务，短期债务占比较小，偿债压力可控。

对核心子公司控制力方面，截至 2021 年 6 月末，纳入发行人合并报表范围的子公司共计 40 家，其中直接控股的一级子公司共 8 家。集团通过建立较为完善的内部管理制度，包括子公司管理制度、预算管理制度、担保管理制度、投资管理办法、融资制度等，对子公司的资金收支、人员任免及业务经营进行运营管理，母公司对子公司的资金控制能力较强。报告期内，母公司不存在股权质押事项。

子公司分红方面，子公司分红情况无固定政策及比例。近三年公司对联营企业和合营企业的投资收益分别为 375.31 万元、803.17 万元和 7,879.30 万元，呈现逐年递增趋势，联营、合营企业分红情况良好。

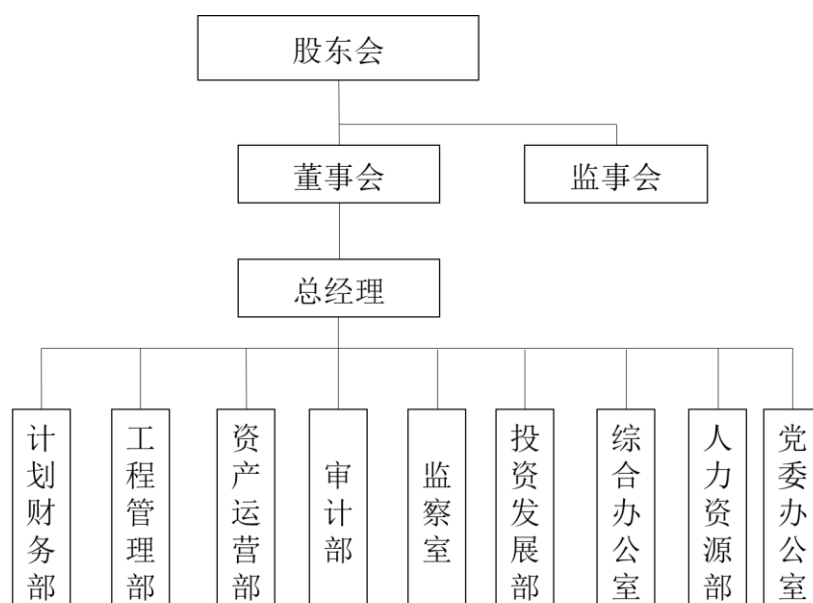
综上，发行人投资控股型架构对偿债能力的影响较小。

五、发行人的治理结构等情况

（一）组织机构设置情况

根据《公司法》等有关法律法规的规定，公司建立了较完整的内部组织结构。公司的内设部门组织结构关系如下图所示：

图：公司部门组织结构



各部门工作职责如下：

1、综合办公室职责

(1) 负责公司董事会、党政联席会、经理办公会准备和安排，对重要决议进行检查落实和重要工作安排进行督查办理。

(2) 负责公司总部行政事务，以及各部门、各子公司的综合协调和沟通。

(3) 负责公司的文件收发、会议办理、文书档案管理以及公文行文、工作信息等。

(4) 负责与公司有关的人大建议、政协提案、市长专线电话转办件以及上级部门和领导批示件的办理和回复。

(5) 负责牵头组织相关管理制度的制定和完善。

(6) 负责公司网站建设管理和网络系统、硬件系统维护管理。

(7) 负责公司机关考勤纪律、办公场所、办公用品、办公安全、办公车辆、计生等后勤管理。

(8) 负责企业文化建设及宣传工作；

(9) 负责公司信访、维稳工作；

(10) 负责公司对外联络及接待；

(11) 完成领导安排的其他工作。

2、计划财务部职责

(1) 负责集团公司财务预算管理工作。

(2) 负责依法规，按计划、程序拨付项目建设工程款，及时或督促办理项目竣工财务决算。

(3) 负责银行和其它金融组织的融资申贷、还本付息工作。

(4) 负责公司债券发行、企业上市等直接融资工作。

(5) 负责对公司及下设全资、控股子公司的财务工作进行集团化管理和控制工作

(6) 负责编制公司年度财务计划，拟定公司各项财务控制指标，科学管理和合理筹集、盘活公司资金，确保公司正常经营活动的资金需求。

(7) 负责编制公司的年度经营计划，定期考核、评价、分析各子公司半年、年度财务运行指标。

(8) 配合上级审计部门的项目审计工作，确保工程项目投资不漏项缺项。

(9) 完成领导安排的其他工作。

3、人力资源部职责

(1) 负责集团人力资源规划工作，制订并实施公司的人力资源招聘、配置、培训计划。

(2) 组织与岗位管理。组织开展公司各部门（单位）的定员定编标准、岗位说明书的编写与指导，并监督实施。

(3) 人事管理。根据需要组织开展人事测评，为公司人事决策提供专业意见；开展员工档案管理，办理公司员工的聘用、劳动合同、调动、退休、离职、解聘等人事手续；开展员工的奖惩、考勤、劳动纪律监督等日常的人事工作。

(4) 培训工作。制定年度培训计划与预算；建立员工职业发展规划体系，指导员工开展职业规划，组织开展公司中层后备干部队伍建设、考察、培养工作。

(5) 薪资福利管理。组织编制公司年度薪酬预算，开展薪资福利的核定、核算、统计分析等工作；组织二级企业编制人力成本预算并监控执行；指导、监督二级企业确定薪酬方案和薪酬水平；制定劳动保护管理制度，办理员工福利保险工作。

(6) 绩效管理。建立和完善公司的员工绩效管理办法并组织实施；负责二级企业经营班子绩效薪酬核算工作。

(7) 负责公司党委日常工作，抓好党的组织建设、党员发展、党员教育等工作。

(8) 负责公司工会、共青团等群团组织日常工作。

(9) 完成领导安排的其他工作。

4、投资发展部职责

(1) 负责宏观经济、行业政策研究，为公司投资发展提供政策支持。

(2) 负责牵头制定公司的中长期发展规划和依法治企工作。

(3) 负责制定公司和所属全资及控股子公司经营业绩考核目标，并牵头组织对所出资企业进行检查考核。

(4) 根据泉州市城市建设规划发展需要及市委、市政府的工作部署，收集整理各类信息，逐步建立基础设施建设项目库，并负责集团公司各类项目的筹划、谈判和跟踪。

(5) 负责公司对外股权投资的审核、报批和工商注册手续的办理、国有企业改革和国有资产重组等工作。

(6) 负责二级企业合并、分立、解散、改制、重组及其它股权运作方案的设计、操作实施。

(7) 负责公司法务工作。研究公司相关的法律、法规、政策，为公司事务提供法律意见；从法律角度参与并监督公司合并、分立、破产、投资、资产转让等重要经济活动；负责对拟签订的合同（协议书）进行审核工作并负责合同的跟踪管理，对合同的执行情况进行定期的检查和总结；采取措施有效预防和减少与外界经济纠纷，当纠纷发生时，组织人力、物力妥善处理。

(8) 完成领导安排的其他工作。

5、工程管理部职责

(1) 负责组织完成公司项目的项目建议书、可行性研究报告、规划选址、规划用地、国土定址红线、环境影响评价四大类基本前期手续的报批工作，为公司的融资、招商提供项目的前期保证。

(2) 参与公司重大经济活动，负责对完成结算审计的项目进行技术经济分析，汇总形成相应的基本项目造价数据库，为领导决策提供依据。

(3) 负责协调审计部门对重大项目引入跟踪审计的方式，对工程造价进行主动控制，并协调对工程结算的审核。

(4) 负责配合完成上级和有关职能部门对工程的相关检查。

(5) 负责收集、整理报送的项目工程进度，按有关统计制度及时编制投资统计等报表。

(6) 负责指导、监督项目公司对工程技术档案资料的收集、整理、建档。参与工

程竣工的验收、移交、决算工作，并予以监督指导。项目竣工后组织档案移交工作。

(7) 组织工程项目的招投标及各种大宗材料的竞价、询价工作。

(8) 参与工程重大技术问题的处理及 20 万元以上工程方案变更、工程量追加、增项等工作，负责工程建设过程中计价和计量原则的确定。

(9) 负责对设计、地勘、施工、监理单位进行诚信考核，建立诚信考核挂牌制度并定期进行通报。

(10) 负责编制年度安全生产工作计划，组织召开现场工程安全生产管理及文明施工交底会，监督施工单位安全文明生产。

(11) 负责组织、协调集团下属单位参加“安康杯”、“安全生产月”活动，密切配合政府相关部门建立安全生产联络机制。

(12) 负责职业健康控制与预防工作、环保工作。

(13) 完成领导安排的其他工作。

6、资产运营部职责

(1) 负责国有资产管理相关政策法规的研究，为公司资产运营提供政策支持。

(2) 对集团存量资产进行分析评价，分类规划设计资产运营方案。

(3) 负责集团所属全资和控股子公司的国有产权登记管理工作。

(4) 负责集团特许经营项目经营管理工作。

(5) 负责管理未设立独立子公司团体机构。

(6) 完成领导安排的其他工作。

7、监察室职责

(1) 负责按照上级纪委的工作部署，拟定纪检监察工作计划并督促执行。

(2) 负责对党员、干部执行党的路线方针政策，执行纪律、贯彻决议、落实规章制度和执行力的监督检查。

(3) 负责受理党员和干部职工违纪案件、党员和干部职工控告、申诉的调查核实，

提出处理意见或建议。

(4) 负责接待群众信访举报工作，对反映的问题认真调查核实，实事求是地提出处理（回复）意见或建议。

(5) 完成领导安排的其他工作。

8、审计部职责

(1) 负责制定内部审计工作制度，并监督执行。

(2) 编制年度内部审计工作计划。

(3) 对子企业财务收支及其有关的经济活动，包括财务预决算，资金管理和使用情况，资产、负债、损益及经营活动相关的各环节进行审计检查和评价。

(4) 对子企业年度经济管理和效益情况进行核查和评价。

(5) 对子企业的产权交易、重大投资、其他重要决策事项等经济活动和重要的经济合同等进行审计监督。

(6) 对子企业的内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估。

(7) 对子企业的主要负责人任期内履行经济责任情况进行审计。

(8) 根据董事会要求办理其他审计事项。

9、党委办公室职责

(1) 负责公司党委日常工作，贯彻执行集团党委决定、指示，及时做好催办、检查、督查工作。

(2) 负责集团党委及权属企业党组织的成立、换届选举等组织建设工作。

(3) 根据《中国共产党发展党员工作细则》，负责集团党委及权属企业党组织的党员发展工作。

(4) 做好党员教育培训工作，组织开展党委中心组学习、主题党日等活动。

(5) 掌握各权属企业党组织的党员发展工作。

- (6) 负责公司工会、共青团、妇委会等群团组织日常工作。
- (7) 支持协助集团监察室开展纪律检查工作。
- (8) 组织安排党委各种会议、学习和重要活动。
- (9) 做好党委文件起草、发文、收文、存档以及集团党委印章管理。
- (10) 掌握党的统战工作方针政策和集团的统战对象的基本情况，负责统战工作的具体事宜。
- (11) 完成领导安排的其他工作。

(二) 治理结构及运行情况

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列权利：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换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议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，成员为5人，其中职工代表董事1人，由职工代表大会民主选举产生；非职工代表董事4人，由市国资委推荐，由股东会选举产生。董事任期3年，任期届满可连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- （1）负责召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）审定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）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聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）股东会授予的或公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，成员5人。非职工代表担任的监事，由市国资委推荐，由股东会选举产生；职工代表监事2人，由公司职工一代表大会选举产生。监事会设主席1人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举1名监事召集和主持监事会会议。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事可以列席董事会会议。监事的任期每届为3年，任期届满可连任。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、公司章程或者股东会决议的董事、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) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、总经理及其他高级管理人员

公司设总经理1名，副总经理若干人，财务总监、总工程师各1人，由董事会根据市委研究结果聘任或者解聘。经市国资委同意，董事会成员可以兼任经理层成员，总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 研究拟订公司年度经营计划和投资计划及公司年度财务预决算方案，报董事会审批；

(2) 研究实施经董事会讨论决定的公司年度企业生产经营计划、资金投向、财务预算、利润分配、职工培训、职工工资分配、职工福利等方案；

(3) 拟订、修改公司的重要规章制度，审定部门管理制度，拟定公司内部管理机构设置方案；

(4) 聘任或解聘除应由市国资委、董事会聘任或者解聘以外的管理人员，拟定职工招聘方案；

(5) 审定阶段性中心工作方案，研究日常安全、生产、经营管理等工作，协调处理涉及公司各部门、各所属单位的交叉业务；

(6) 审定公司与所属企业签订的各种经济责任书（承包书、责任状、公司内部生产经营承包方案）；

(7) 研究确定公司章程规定和董事会授予的其他职权范围内的工作及其他需要讨论的重要问题；

(8) 研究提出公司表彰或惩处事项；

(9) 讨论需提交董事会、党委会研究决定的其他事项;

(10) 经理层列席董事会会议。

5、治理结构运行情况

报告期内,发行人董事会、监事及管理層按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。董事及董事会方面,公司董事会制订了董事会议事规则,董事会成员熟悉有关法律法规,了解作为董事的权利、义务和责任。监事方面,公司监事能认真履行职责,对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员的行为进行监督。管理层方面,公司管理层严格按照《公司章程》的规定及履行职责,严格执行董事会决议,能够维护公司和股东的最大利益。公司管理层每年制定年度经营目标,能够较好的完成各自的任务。公司管理层不存在越权行使职权的行为,董事会与监事能对公司管理层实施有效的监督和制约。

(三) 内部管理制度

公司建立了完善的内控管理制度,制定了财务管理、子公司管理制度、担保管理制度、投资管理办法、融资制度、关联交易制度、信息披露制度等内控制度,建立了较完备的内部管理体系:

1、财务管理制度

公司根据《公司法》、《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关法律法规及公司章程的规定,制定《泉州城建集团有限公司财务管理制度》。财务管理制度明确了财务管理体系、财务预算管理、财务会计管理、投资管理、资产管理、资金管理、应收及预付款管理、固定资产管理、存货管理、无形资产管理、其他资产管理、负债及担保管理、成本费用管理、收入的确认、利润及利润分配管理以及税收管理的实施细则。

2、子公司管理制度

为形成集团公司及其子公司的整体框架,协调和规范母子公司的关系,激发集团各子公司的经营潜能,有效控制风险,以实现母子公司的利益一致和共赢,在综合市政基础设施建设和城市公共服务行业社会服务功能上,实现国有资产的保值增值和股东利益的最大化,公司制定了《泉州城建集团有限公司母子公司关系准则》,明确了母子公司的关系、机制以及业务内容。

3、担保管理制度

为规范集团公司及各成员公司的担保行为,加强对担保业务的控制,防范担保风险,维护国有资产安全,根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国担保法》、财政部《企业内部控制基本规范》等法律规范和《泉州市国有企业担保管理暂行办法》,结合公司实际情况,制定了《泉州城建集团有限公司担保管理办法》,明确了集团公司的担保管理职责、担保范围、担保程序以及监督和检查职责。

4、投资管理办法

为规范集团公司的投资行为,建立有效的投资风险约束机制,提高投资效益,维护企业权益,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规,参照《泉州市属国有企业投资监督管理暂行办法》(厦国资企〔2012〕460号)制定了《泉州城建集团有限公司投资管理办法》。明确了投资管理体系、投资决策原则、年度投资计划、投资项目决策程序、投资风险管控、对外投资项目管理、日常跟踪及信息报送、投资项目后评价、成员公司的投资权限以及责任追究。

5、融资制度

公司融资管理依据《泉州城建集团有限公司资金集中管理办法》中有关内部融资管理的规定,集团财务中心依托集团公司向金融机构申请银行贷款、信托计划、基金和发行债券等各项融资,各权属公司主要负责对接银行项目贷款,酌情申请流动资金贷款。各权属公司的新增融资在各自公司管理层同意后,需报送集团财务中心审核。财务中心根据资金使用计划,确定集团融资方案后提交集团领导同意后实施。

6、关联交易制度

公司制定《关联交易管理制度》,对关联人及关联交易标准进行明确,同时约定关联交易的决策程序、关联交易的信息披露等内容。公司关联交易的决策权限参照集团“三重一大”决策实施办法及集团投融资管理规定。

7、信息披露制度

为规范集团公司的信息披露行为,加强信息披露事务管理,促进集团公司依法规范

运作，维护集团公司和投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及相关法律法规，结合公司《公司章程》，制定了《泉州城建集团有限公司信息披露事务管理制度》。该制度明确了信息披露的内容及披露标准、信息披露事务管理、信息披露责任的追究及处罚、保密措施、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制以及与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通制度。

8、安全生产管理制度

发行人高度重视安全生产，贯彻执行“统一领导、落实责任、分级管理、分类指导、全员参与”的原则，坚持生产要服从安全的需要，实现安全生产和文明生产。发行人成立由领导和相关部门主要负责人组成的安全生产工作小组，负责领导企业的安全生产工作，研究决策企业安全生产的重大问题。发行人也实现重大事故、时间和灾害第一时间报告制度。

9、突发事件应急管理制度

为建立健全公司突发事件应急组织管理体系，发行人制定了相应的突发事件应急管理制度，对突发事件的认定、突发事件的处理程序、应急管理预案、突发事件的对外信息披露和后续处置等作了详尽的规定，确保公司在突发事件发生后组织管理有序、处理措施得当、保障公司正常运营。

综上，发行人在组织架构上根据发展战略需要，形成了适合企业特点的资源配置机制、程序机制、治理与监督机制以及授权与决策机制。公司董事会与经营者之间建立了明确的“责、权、利”关系，形成了决策权、监督权和经营权的分离及相互制衡。整个集团的运作严格遵循公司的内部管理制度，成功地构建了一个反应快速、运作有效、市场应变能力较强的组织模式，内控制度运行良好。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、资产方面

发行人资产独立完整、权属清楚，具有独立的企业法人资格及运营系统。与控股股

东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，不存在为控股股东提供担保的情况，也不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

2、人员方面

发行人严格遵循有关规定，公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司并领取报酬，不在控股股东单位兼任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定进行任免。

3、机构方面

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

4、财务方面

发行人设立了独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度。发行人在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

5、业务方面

发行人经营活动独立于控股股东，拥有完整的业务体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至 2021 年 6 月末，发行人董监高情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员表

职位	姓名	性别	现任职务	年龄	任职期限	是否存在重大违法违规情况	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求
董事会	李垂举	男	董事长	46	2016.12-至今	否	是
	陈一字	男	董事	47	2016.12-至今	否	是
	蔡伟忠	男	董事	50	2016.12-至今	否	是
	杨钊	男	董事	56	2016.12-至今	否	是
	杜潭水	男	职工董事	46	2016.12-至今	否	是
监事会	张嘉斌	男	监事会主席	48	2016.12-至今	否	是
	陈晓媚	女	监事	36	2016.12-至今	否	是
	林清云	男	职工监事	53	2016.12-至今	否	是
	李南山	男	监事	43	2016.12-至今	否	是
	黄培杰	男	职工监事	41	2016.12-至今	否	是
高管	陈一字	男	总经理	47	2016.12-至今	否	是
	杨国平	男	副总经理	54	2016.12-至今	否	是
	陈辉煌	男	副总经理	47	2021.09-至今	否	是
	黄冬青	女	财务总监	51	2016.12-至今	否	是

发行人董监高简历如下：

1、董事会成员

李垂举先生，出生于1975年10月，学历硕士。2016年07月至2016年12月曾任职于泉州市国资委担任调研员；现任泉州城建集团党委书记、董事长职务。2016年12月起任公司董事长。

陈一字先生，出生于1974年09月，学历硕士，职称高级工程师、一级注册建造师。2016年04月至2017年07月曾任职于泉州市城建国有资产投资有限公司担任党委书记、总经理，董事、副董事长；现任泉州城建集团党委副书记、副董事长、总经理职务。2016年12月起任公司董事/高管。

蔡伟忠先生，出生于1971年10月，学历本科，职称公职律师。2015年4月至2017年7月曾任职于泉州市保障性安居工程建设运营有限公司担任党委书记；现任泉州城建集团党委副书记、董事、党支部书记职务，兼任泉州市保障性安居工程建设运营有限公司党委书记；泉州市住宅建设开发有限公司董事长、法定代表人职务。2016年12月起任公司董事。

杨钊先生，出生于 1965 年 3 月，学历本科，职称高级工程师。2015 年 4 月至今任职于泉州市保障性安居工程建设运营有限公司担任董事长、法人代表。2016 年 12 月起任公司董事。

杜潭水，出生于 1975 年 10 月，学历大学。2017 年 12 月至今任泉州城建集团综合办主任；2018 年 4 月当选为集团职工董事。

2、监事成员

张嘉斌先生，出生于 1973 年 12 月，学历大学，职称高级工程师。2016 年 09 月至 2017 年 11 月任职于泉州湄洲湾南岸供水有限公司担任党总支部书记、董事、副总经理。2016 年 12 月起任公司监事、监事会主席。

李南山先生，出生于 1978 年 09 月，学历硕士，职称高级经济师。2012 年 05 月至 2017 年 09 月曾任职于福建省第一公路工程公司担任人力资源部经理、团总支书记；现任泉州城建集团人力资源部经理职务。2016 年 12 月起任公司监事。

黄培杰先生，出生于 1980 年 08 月，学历大学，职称高级工程师。2004 年 09 月至今任职于泉州农房建设有限公司担任工程部经理。2016 年 12 月起任公司职工监事。

林青云先生，出生于 1968 年 11 月，学历大专，职称中级工程师。2013 年 04 月至今任职于泉州农房建设有限公司担任工程科副经理。2016 年 12 月起任公司职工监事。

陈晓媚女士，出生于 1985 年 02 月，学历大学，职称中级经济师、中级统计师。2008 年 08 月至今任职于泉州市城建国有资产投资有限公司担任综合办公室科员。2016 年 12 月起任公司监事。

3、其他高级管理人员

陈一字先生，简历同上。

杨国平先生，出生于 1967 年 05 月，学历大学，职称中级工程师。2011 年 11 月至 2017 年 09 月曾任职于泉州市城建国有资产投资有限公司担任副总经理、党委委员；现任泉州城建集团党委委员、副总经理职务，兼任泉州市城建国有资产投资有限公司副董事长、党委书记、总经理职务。2016 年 12 月起任公司高管。

陈辉煌先生，出生于 1974 年 2 月，学历本科，职称国家一级注册建筑师、高级工

程师。曾任职于泉州市城建置业有限责任公司担任董事、总经理、法定代表人；现任泉州城建集团党委委员、副总经理职务。2021年09月起任公司高管。

黄冬青女士，出生于1970年01月，学历大学，职称高级会计师。2014年04月至2017年07月曾任职于泉州市城建国有资产投资有限公司担任副总经理、财务总监、党委委员；现任泉州城建集团党委委员、总会计师、计划财务部经理职务，兼任泉州市城建国有资产投资有限公司副总经理、财务总监、党委委员职务。2016年12月起任公司高管。

综上，发行人对董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。发行人现任董事、监事及高级管理人员均不存在公务员兼职。发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

泉州城建集团是泉州市委、市政府为提升泉州城市新区建设水平，推动城建类资源资产的优化整合而设立的国有集团。集团职能定位为“城市建设运营服务综合提供商”、“海丝新城开发建设主力军”，主要承担城市基础设施建设、新区开发以及市政府批准的其他重大项目投资与建设任务，通过对城东片区、东海片区、北峰片区及海丝新城的开发建设，促进城市发展，致力于打造成为一家资产规模超千亿的旗舰型国有企业，努力朝着中国企业500强目标迈进。

泉州城建集团致力于土地开发整理、城市道路、园林绿化、市政管网、房地产物业开发、保障性住房、棚户区改造以及城市特许经营项目的投资、建设与管理。经营范围包含土地开发；对水务行业、环保行业、市政公用项目等国家法律法规及政策允许的行业及项目投资；市政公用项目的建设及管理；保障房建设，棚户区及石结构房屋改造；房地产开发；物业管理；工程施工、监理、设计、咨询；环境治理服务；货物或技术进出口；花卉种植、销售；水泥制品制造；砼结构构件制造；建材批发；绿化管理服务；固体废物治理；设计、制作、代理、发布国内各类广告；对制造业、建筑业、批发和零售业、房地产业、租赁和商务服务业、教育业、文化、体育和娱乐业的投资；商业综合体管理服务；专业停车场服务等业务。

(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入分析

表：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业收入构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	55,107.00	30.24	121,624.76	33.50	49,017.30	19.27	13,594.02	8.17
置业开发	300.28	0.17	38,570.16	10.63	48,772.80	19.17	45,359.45	27.27
供应链业务	115,210.80	63.21	158,426.09	43.63	113,067.22	44.45	81,728.69	49.13
城市运营	11,636.63	6.38	44,473.64	12.24	43,536.21	17.11	25,670.08	15.44
合计	182,254.71	100.00	363,094.65	100.00	254,393.52	100.00	166,352.24	100.00

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 166,352.24 万元、254,393.52 万元、363,094.65 万元和 182,254.71 万元。近三年，发行人营业收入持续稳步增长，主要得益于主营业务的顺利开展。其中，城市更新板块和供应链业务板块是发行人重要的收入来源。

城市更新板块主要系片区开发土地整理业务，是发行人核心业务板块之一，主要由子公司城建国投、东海投资、住建公司负责开发。近三年及一期，该板块业务收入分别为 13,594.02 万元、49,017.30 万元、121,624.76 万元和 55,107.00 万元，占营业收入的比重分别为 8.17%、19.27%、33.50%和 30.24%，规模和占比均逐年增长，与公司发展规模相匹配。土地开发整理业务在综合开发结束后由泉州市财政局向发行人支付土地整治款，土地整治收入及成本需经审计确定。

置业开发板块目前由子公司城建国投、东海投资、住建公司负责开发建设，包括安置房及配套建设和房地产开发业务。近三年及一期，该板块业务收入分别为 45,359.45 万元、48,772.80 万元和 38,570.16 万元和 300.28 万元，占营业收入的比重分别为 27.27%、19.17%、10.63%和 0.17%。受项目结算进度影响，置业开发业务最近一期确认营业收入较少。

供应链业务板块定位为供应链运营服务，以子公司对外加工装配公司和供应链管理公司为实施主体，主要经营范围为：货物进出口，进出口代理；建材材料销售、大宗商品采购供应、供应链管理服务；粮食加工食品生产、粮油仓储服务、粮油贸易、批发、

销售等。近三年及一期，该板块业务收入分别为 81,728.69 万元、113,067.22 万元、158,426.09 万元和 115,210.80 万元，占营业收入的比重分别为 49.13%、44.45%、43.63% 和 63.21 %。近年来，供应链业务板块持续贡献营收和现金流，助力集团提升融资议价能力，更好地反哺片区开发建设。

城市运营板块收入作为发行人营业收入和净利润的有效补充，主要由工程代建收入、租赁收入、物业收入、审查费收入、管网工程收入、测绘收入、场地使用费收入、服务费收入、仓储收入等构成。近三年及一期，该板块业务收入分别为 25,670.08 万元、43,536.21 万元、44,473.64 万元和 11,636.63 万元，占营业收入的比重分别为 15.44%、17.11%、12.24%和 6.38%。近年来，发行人通过积极拓展市场，实现多元化经营，不断提升盈利能力。

2、营业成本分析

表：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业成本构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	23,194.57	16.38	83,131.20	28.45	26,420.24	13.31	2,513.10	1.84
置业开发	290.54	0.21	22,064.89	7.55	29,536.71	14.88	38,190.37	27.99
供应链业务	113,032.71	79.84	156,102.14	53.42	112,088.86	56.47	80,128.27	58.73
城市运营	5,047.14	3.57	30,901.74	10.58	30,455.92	15.34	15,610.86	11.44
合计	141,564.96	100.00	292,199.96	100.00	198,501.73	100.00	136,442.60	100.00

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 136,442.60 万元、198,501.73 万元、292,199.96 万元和 141,564.96 万元。近三年，随着营业收入持续增长，营业成本逐年递增。发行人营业成本主要由城市更新、置业开发和供应链业务构成。近三年及一期，发行人城市更新、置业开发和供应链业务营业成本总和分别为 120,831.74 万元、168,045.81 万元、261,298.23 万元和 136,517.82 万元，分别占营业成本的 88.56%、84.66%、89.42%和 96.43%。

3、营业毛利润分析

表：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业毛利润构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	31,912.43	78.43	38,493.56	54.30	22,597.06	40.43	11,080.92	37.05
置业开发	9.74	0.02	16,505.27	23.28	19,236.09	34.42	7,169.08	23.97
供应链业务	2,178.09	5.35	2,323.95	3.28	978.36	1.75	1,600.42	5.35
城市运营	6,589.49	16.19	13,571.90	19.15	13,080.29	23.40	10,059.22	33.63
合计	40,689.75	100.00	70,894.69	100.00	55,891.79	100.00	29,909.64	100.00

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人营业毛利润分别为 29,909.64 万元、55,891.79 万元、70,894.69 万元和 40,689.75 万元。近三年，随着营业收入持续增长，营业毛利润逐年递增。2019 年发行人营业毛利润较 2018 年增加 25,982.15 万元，增幅 86.87%，主要系城市更新、置业开发利润增加所致；2020 年发行人营业毛利润较 2019 年增加 15,002.90 万元，增幅 26.84%，主要系城市更新、供应链业务收入增加所致。

4、营业毛利率分析

表：发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业毛利率构成

单位：%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
城市更新	57.91	31.65	46.10	81.51
置业开发	3.24	42.79	39.44	15.81
供应链业务	1.89	1.47	0.87	1.96
城市运营	56.63	30.52	30.04	39.19
合计	22.33	19.53	21.97	17.98

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人综合营业毛利率分别为 17.98%、21.97%、19.53%和 22.33%。2019 年发行人综合营业毛利率较上年末上升，主要系营业毛利率较高的城市更新及置业开发板块收入增加所致；2020 年发行人综合营业毛利率较上年末略有下降，主要系城市更新业务毛利率下降；2021 年 1-6 月，发行人综合毛利率上升，主要系 2021 年营业毛利率较高的城市更新业务新增确认收入。

近三年发行人城市更新板块毛利率分别为 81.51%、46.10%和 31.65%，波动幅度较大，主要原因有两点：一是由于片区开发整治地块的功能划分不同会导致土地整治的成本费用有较大差异，配套设施较多的土地将分摊较高的土地整治成本；二是由于城市更新板块实行“收支两条线”管理，土地出让后出让金全额上缴财政，当发行人收到财政返还出让金时确认收入，另外根据当年项目已开发土地占项目总可用土地的比例及项目总

投入金额来确认成本，因此城市更新业务成本的产生和收入的确认时点本身存在不匹配。

总体上看，发行人城市更新、置业开发和城市运营业务的盈利能力较强，未来随着发行人在城东片区、东海片区以及北峰片区的开发建设职能进一步发挥，以及在江南片区开发建设进度的有序推进，发行人的盈利能力有望持续提升。

（三）主要业务板块

自成立以来，经过 4 年的整合发展，泉州城建集团已逐渐形成城市更新、置业开发、供应链业务和城市运营等四大核心业务板块。

1、城市更新业务

城市更新业务定位为发行人核心业务板块，主要为片区开发土地整理业务。发行人依托政府政策资源，背靠集团雄厚的资金实力和人才优势，传承片区开发历史积淀，提升片区开发综合效益，带动集团工程全产业链发展，打响“泉州城建片区综合开发品牌”，助力提升城市品质，展现国企责任担当。

近三年，城市更新业务收入分别为 13,594.02 万元、49,017.30 万元和 121,624.76 万元，占营业收入的比重分别为 8.17%、19.27%、33.50%，规模和占比均逐年增长。城市更新业务是公司主要的收入来源之一。

（1）业务资质及授权情况

根据组建方案，发行人可参与承接片区开发土地整理业务，获取土地开发整理报酬。目前，发行人片区开发土地整理业务主要由子公司泉州市城建国有资产投资有限公司（以下简称“城建国投”）、泉州市东海投资管理有限公司（以下简称“东海投资”）和泉州市住宅建设开发有限公司（以下简称“住建公司”）负责实施。根据《关于城东片区开发建设有关问题专题会议纪要》（泉政专〔2005〕772 号）、《关于东海片区投融资体制及项目规划建设有关问题会议纪要》（〔2010〕67 号）和《关于加快推进北峰丰州组团北峰片区开发建设有关问题会议纪要》（〔2010〕65 号），城建国投、东海投资以及住建公司分别作为城东片区、东海片区和北峰片区的建设业主，分别负责对应片区的土地开发整理和基础设施建设。

（2）获取土地相关权益的方式及合法合规性

发行人城市更新业务的土地来源、范围和性质包括：泉州市城东、东海以及北峰片区开发建设项目形成的国有存量土地，发行人通过《关于城东片区开发建设有关问题专题会议纪要》（泉政专〔2005〕772号）、《关于东海片区投融资体制及项目规划建设有关问题会议纪要》（〔2010〕67号）和《关于加快推进北峰丰州组团北峰片区开发建设有关问题会议纪要》（〔2010〕65号）等政府会议纪要获得对应片区的土地整理业务，对三大片区开发建设项目形成的国有存量土地进行综合整理。

发行人仅对三大片区开发建设项目形成的土地提供综合整理服务，不承担土地储备职能，对各宗土地进行综合整理后，交由泉州市土地储备中心进行收储，再按规定程序报泉州市国土资源局批准，由泉州市国土资源局进行公开招标、拍卖并挂牌出让，符合财预〔2012〕463号文及财综〔2016〕4号规定。

（3）业务模式、收入确认及盈利模式

在财综〔2016〕4号文下发之前，在土地整理过程中，发行人以自筹资金对各宗土地进行综合开发后，交由泉州市土地储备中心进行收储，再按规定程序报泉州市国土资源局批准，由泉州市国土资源局进行公开招标、拍卖并挂牌出让。发行人土地整理业务的盈利模式为：在综合开发结束后由泉州市国土资源局进行出让，土地出让收入上缴财政国库。泉州市财政局向发行人支付土地整治款，以此确认收入。发行人土地整理收入能够覆盖发行人土地整治成本，并有一定市场化收益。发行人土地综合开发的收入确认及盈利模式系由《关于城东片区开发建设有关问题专题会议纪要》（泉政专〔2005〕772号）、《关于东海片区投融资体制及项目规划建设有关问题会议纪要》（〔2010〕67号）和《关于加快推进北峰丰州组团北峰片区开发建设有关问题会议纪要》（〔2010〕65号）文件确定，上述文件在财综〔2016〕4号文发布之前，根据法不溯及过往的原则，发行人片区开发土地整理业务盈利模式并不违背财综〔2016〕4号规定，具备合法合规性。

财综〔2016〕4号文下发之后，发行人未来新承接的项目将按照最新的政策、法规开展。具体计划模式如下：发行人与政府相关单位签订协议，并约定由发行人作为业主方，进行投资、建设、交付，合同期限一般不超过15年，发行人盈利主要来源于项目协议价款与项目成本的差价，协议价款及项目成本经审计确定。项目建设完工后，涉及资产转移由泉州市资产持有的相关部门按照协议约定支付价款，支付的价款金额包含项目建设实际发生成本及相应的投资回报，纳入政府财政预算，符合财综〔2016〕4号文

及财预〔2017〕87号文规定。同时，上述协议的签署不增加政府隐性债务。综上，发行人片区开发土地整理业务现行的模式合法合规。

（4）会计处理

对于城市更新业务的会计处理方式而言，发行人通过合法程序取得相应土地开发整理资格后，开发过程中的拆迁、整治及开发用地范围内的基础设施建设投资由发行人承担，相关投资及项目融资产生的资金成本计入开发成本，即借记科目“存货—开发成本”，贷记科目“货币资金—银行存款”或“预付账款”。

发行人相关投资及项目融资产生的资金成本计入开发成本，即借记科目“存货—开发成本”，贷记科目“货币资金—银行存款”或“预付账款”。发行人整治完毕的土地由泉州市土储中心收储并验收，发行人确认收入并相应冲减前期开发成本，即：借记“主营业务成本—城市更新成本”，贷记“存货—开发成本”，同时逐地块以土地整治收入确认营业收入，即：借记“应收账款”，贷记“主营业务收入—城市更新收入”，后续收到土地整治款后，借记“货币资金—银行存款”，贷记“应收账款”；在现金流量表中，收到的城市更新收入在“销售商品、提供劳务收到的现金”中体现，支付的城市更新成本在支出时体现在“购买商品、接受劳务支付的现金”及“支付给职工以及为职工支付的现金”。

（5）业务开展情况

2018-2020年及2021年1-6月，发行人分别出让土地面积116.06亩、220.47亩、188.33亩和39.26亩，发行人城市更新业务分别确认收入13,594.02万元、49,017.30万元、121,624.76万元和55,107.00万元。近三年及一期发行人城市更新业务收入明细如下：

表：2018-2020年及2021年1-6月发行人城市更新业务收入明细

单位：万元、平方米

确认收入年份	地块名称	整理期间	总投资金额	已投金额	面积	确认收入金额	是否签订合同或协议	已回款金额	回款期间	未来三年回款计划		
										2021年	2022年	2023年
2018年	东宝花苑一、二期经济适用房、限价房用地	2015-2018	2,514.81	2,514.81	77,370.71	13,594.02	否	13,594.02	2018-2019	0.00	0.00	0.00

	小计	-	2,514.81	2,514.81	77,370.71	13,594.02	-	13,594.02	-	0.00	0.00	0.00
2019 年	东海法石 2019-7 号地块	2019	23,926.86	23,926.86	62,596.60	42,000.00	否	0.00	2020-2022	12,600.00	21,000.00	0.00
	城东海峡西岸、奇龙物流、东莲花苑	2016-2019	2,493.38	2,493.38	84,386.67	7,017.30	否	102.17	2020-2021	6,915.13	0.00	0.00
	小计	-	26,420.24	26,420.24	146,983.27	49,017.30	-	102.17	-	19,515.13	21,000.00	0.00
2020 年	商务金融地块 (2020-4 号地块)	2008-2020	3,710.73	3,710.73	6,968.50	5,273.83	否	5,273.83	2020	0.00	0.00	0.00
	档案馆地块 (2019-6 号地块)	2015-2020	1,430.56	1,430.56	10,251.90	1,430.93	否	0.00	2020-2022	0.00	0.00	1,430.93
	2020-8 和 9 号地块	2015-2020	257,726.68	35,353.46	108,333.38	114,920.00	否	0.00	2021-2022	0.00	83,000.00	31,920.00
	小计	-	262,867.97	40,494.75	125,553.78	121,624.76	-	5,273.83	-	0.00	83,000.00	33,350.93
2021 年 1-6 月	西华洋 2020-10 号地块	2019-2021	23,194.57	23,194.57	26,173.33	55,107.00	否	0.00	2021	55,107.00	0.00	0.00
	小计	-	23,194.57	23,194.57	26,173.33	55,107.00	-	0.00	2021	55,107.00	0.00	0.00

截至 2021 年 6 月末，发行人开发整理过程中的土地共 7,944.90 亩，已投资额为 113.66 亿元。

表：截至 2021 年 6 月末发行人城市更新业务在建项目情况表

单位：亩、万元

项目名称	预计总投资	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	面积	是否签订合同或协议	建设期间	未来三年投资计划		
								2021 年	2022 年	2023 年
城东片区	827,134.23	567,885.00	20%	已到位	3,914.90	否	2005-至今	50,000.00	50,000.00	30,000.00
东海片区	773,300.00	127,014.89	20%	已到位	1,518.00	否	2010-至今	30,000.00	100,000.00	100,000.00
北峰片区	2,010,161.00	441,666.97	20%	已到位	2,512.00	否	2010-至今	50,000.00	40,000.00	40,000.00
合计	3,610,595.23	1,136,566.86			7,944.90			130,000.00	190,000.00	170,000.00

注：1、因发行人土地整理业务涉及很多细小地块，故按照三个片区汇总列示。

2、发行人在建土地整理期间较长，各地块陆续整理、陆续出让、陆续回款，相应的回款期间较长，故无明确的回款计划和回款年限。

(6) 土地资产的合法合规性

截至 2021 年 6 月末，发行人资产中入账土地共有 35 宗，合计 8,105.62 亩，为子公司城建国投和住建公司所有。

表：截至 2021 年 6 月末发行人土地资产明细

单位：亩、万元

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积	用途	取得时间	使用权类型	入账价值	出让金缴纳金额	入账依据
1	丰泽区东海街道，泉秀东街南侧真武庙周边	泉国用（2012）第 200064 号	41.72	其他商服用地	2012 年 3 月	出让	12,012.90	12,012.90	历史成本入账
2	丰泽区北峰街道霞美社区	泉国用（2012）第 200056 号	48.21	安置房	2012 年 2 月	出让	7,343.63	7,343.63	历史成本入账
3	泉州市东海组团，景观西路西侧，综合大道南侧，经十八路东侧，纬五路北侧（A 地块）	泉国用（2012）第 200051 号	42	安置房	2012 年 2 月	出让	15,809.87	15,809.87	历史成本入账
4	泉州市丰泽区东海街道社区（金梅小区）C 地块	泉国用（2012）第 200050 号	73.21	安置房	2012 年 2 月	出让	52,528.18	52,528.18	历史成本入账

5	泉州市丰泽区东海街道社区（金梅小区）B地块	泉国用（2012）第200049号	61.16	安置房	2012年2月	出让			历史成本入账
6	泉州市丰泽区东海街道社区（金梅小区）A地块	泉国用（2012）第200048号	35.28	安置房	2012年2月	出让			历史成本入账
7	丰泽区东海街道宝山社区（宝秀小区二期）A-1地块	泉国用（2012）第200047号	122.42	安置房	2012年2月	出让	36,268.36	36,268.36	历史成本入账
8	丰泽区东海街道云山社区	泉国用（2012）第200045号	37.76	安置房	2012年2月	出让	10,142.85	10,142.85	历史成本入账
9	丰泽区东海街道北星社区、冬梅社区	泉国用（2012）第200043号	154.57	安置房	2012年2月	出让	18,756.57	18,756.57	历史成本入账
10	丰泽区东海街道北星社区	泉国用（2012）第200042号	180.67	安置房	2012年2月	出让	50,453.54	50,453.54	历史成本入账
11	辋川镇后任村净峰镇塘头村	惠国用（2012）出字第040002号	5,010.00	工业	2012年2月	划拨	118,491.07	-	评估入账

12	丰泽区 城东街道 前头社区	泉国用 (2009) 第 200137 号	308.72	储备建设	2009 年 7 月	划拨	199,722.80	-	评估 入账
13	丰泽区 城东街道 浔美社区	泉国用 (2009) 第 200136 号	111.43	储备建设	2009 年 7 月	划拨	72,032.02	-	评估 入账
14	丰泽区 城东街道 西福社区	闽 (2017) 泉州市不 动产权第 0008522 号	253.66	物流中 心	2008 年 4 月	划拨	163,975.40	-	评估 入账
15		闽 (2016) 泉州市不 动产权第 0005507 号							
16		闽 (2017) 泉州市不 动产权第 0008521 号							
17	丰泽区 城东街道 西福社区	泉国用 (2008) 第 200105 号	223.59	包袋市 场	2008 年 4 月	划拨	118,161.53	-	评估 入账
18	丰泽区 城东办 事处	闽 (2017) 泉州市不 动产权第 0025915 号	157.46	储备建设	2006 年 4 月	划拨	101,785.86	-	评估 入账
19	丰泽区 城东办 事处	泉国用 (2006) 第 200223 号	51.72	储备建设	2006 年 4 月	划拨	33,459.54	-	评估 入账
20	丰泽区 城东办 事处	泉国用 (2006) 第 200222 号	66.83	储备建设	2006 年 4 月	划拨	43,232.06	-	评估 入账
21	丰泽区 城东办 事处大	泉国用 (2016) 第 200013 号、泉国	196.35	商贸及 配套工 程	2004 年 8 月	划拨	127,027.95	-	评估 入账

	坪山隧道接线	用 (2016) 第 200054 号							
22	丰泽区 城东街道(美 仙山二期)	泉国用 (2012) 第 200055 号	203.95	安置房 (普通 住宅)	2012 年 2 月	出 让	36,565.58	36,565.58	历史 成本 入账
23	鲤城区 开元街道	泉国用 (2012) 第 100022 号	43.68	商服- 商务金 融用地 (办 公)	2012 年 3 月	出 让	14,934.45	14,934.45	历史 成本 入账
24	泉州经 济技术 开发区 16 号路 南侧、 泉三高 速公路 东侧	泉国用 (2012) 第 100016 号	41.87	安置房	2012 年 2 月	出 让	9,932.12	9,932.12	历史 成本 入账
25	东海组 团,北 临滨海 街,西 至大兴 路,东 至府西 路,南 侧为规 划路	2015-17 号 地块	148.03	住宅、 商服	2016 年二 季度	出 让	146,530.00	146,530.00	历史 成本 入账
26	丰泽区 城东街道	泉国用 (2012) 第 200535 号	24.9	住宅用 地、商 服用地 (商 场)	2012 年	出 让	17,423.44	17,423.44	历史 成本 入账
27	万安杏 宅社区	洛国用 (2013) 第 81 号	8.72	商服住 宅用地	2013 年 8 月	出 让	3,310.00	3,310.00	历史 成本

									入账
28	丰泽区 津淮街 南侧	泉国用 (2016) 第 2000028 号	4.09	商务金融(办公)	2016 年	出让	4,460.92	4,460.92	历史成本入账
29	丰泽区 田安路 中段	泉国用 (2016) 第 2000029 号	0.73	商业性 写字楼	2016 年	出让	15,428.46	15,428.46	历史成本入账
30	泉州市 丰泽区 西湖公园 北侧	泉国用 (2012) 第 200068 号	191.75	安置房:商 服-商务金融 用地(办公)、 住宅-城镇住 宅用地(普通 住宅)	2012 年	出让	149,153.63	39,761.88	历史成本入账
31	丰泽区 北峰街道 霞美社区, 南安市 丰州镇 西华村 (安置房 A 地 块)	泉国用 (2014) 第 200288 号	119.78	商住	2014 年	划拨	54,389.73	-	评估入账
32	城东片 区 2012-2 号地块	泉国用 (2015) 第 200240 号	24.9	住宅用地、商 服用地(商场)	2012 年 6 月 4 日	出让	169,000.00	169,000.00	历史成本入账

33	泉州市 2017-6 号地块	闽 (2018) 泉州市不动产权第 0034161 号	43.05	住宅 (普通 住宅)、 商服 (商场、店面)、 商服 (办公)	2018 年 1 月 15 日	出 让	105,500.00	105,500.00	历史 成本 入账
34	南安市 2017P15 号地块	闽 (2018) 南安市不动产权第 1100068 号	34.15	住宅用 地(普 通住 宅)	2018 年 2 月 23 日	出 让	29,100.00	29,100.00	历史 成本 入账
35	泉州市 2019-9 号储备 用地	350503 014003 GB00067 W00000000	39.26	普通住 宅和零 售商业	2021 年 2 月 3 日	出 让	70,200.00	70,200.00	历史 成本 入账
合计			8,105.62	-	-	-	2,007,132.46	865,462.75	

上述注入的土地不属于公益性资产，发行人未进行土地储备工作，且发行人计划整理的土地均依照泉州市国土资源局关于泉州市中心市区国有建设用地使用权招拍挂出让计划开展，因此符合国发〔2010〕19 号文、财综〔2016〕4 号文等相关法律法规的有关政策规定。

(7) 土地审计情况和土地储备职能剥离情况

2014 年下半年，审计署在泉州市开展土地专项审计。2015 年 3 月 31 日，泉州市人民政府办公室向泉州市国资委等单位下发《关于抓紧整改审计发现问题的通知》；2015 年 4 月泉州国资委通知发行人，在本次土地审计中涉及发行人的问题为“泉州市政府在城建国投公司未交缴交土地出让金情况下违规直接为城建国投办理土地证用于抵押融资，涉及土地 1,247.85 亩。2014 年 7 月至 8 月已经补缴了上述土地出让金”。

发行人基于自身合规经营的考虑，已于 2014 年 7 月至 8 月间补交上述土地出让金。审计署正式对泉州开展土地专项审计时，上述违规行为已经整改完毕。《关于抓紧整改

审计发现问题的通知》已对该整改结果予以确认。需整改的事项已经完成并于 2015 年 4 月中旬上报泉州市国资委。

根据“财预〔2012〕463 号”文要求，地方政府不得将储备土地作为资产注入平台公司。发行人的土地整理项目开发完成后，交由泉州市土地储备中心进行收储，不存在地方政府以储备土地作为资产注入的情况，所有者权益中不包含土地储备价值且发行人不承担土地储备职能。发行人并未且未来亦不会被列入“财预〔2012〕463 号”文所述的“土地储备机构”，发行人不是土地储备机构，不承担土地储备职能，亦不会被授权进行土地储备融资，发行人只负责土地平整，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号文）要求。

（8）代建市政工程项目

发行人在承接片区开发土地整理业务过程中，受托代建市政工程项目。截至 2021 年 6 月末，发行人已完工代建的市政工程项目 36 个，累计投资额合计 1,115,656.39 万元。具体情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末发行人已完工代建的市政工程明细

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额
1	3#.42 市政道路	2006.05-2007.05	2017-2022	8,769.19	是	9,498.90	0.00
2	3#路延伸段	2007.09-2008.09	2017-2022	5,342.45	是	5,937.18	0.00
3	39#市政道路	2007.01-2008.04	2017-2022	8,281.62	是	9,499.64	0.00
4	40#路延伸段	2007.11-2008.01	2017-2022	18,278.77	是	21,210.65	0.00
5	40#市政道路	2006.11-2008.04	2017-2022	40,442.70	是	46,455.90	0.00
6	45#.东辅(45-47#)	2007.08-2008.08	2017-2022	15,481.67	是	15,271.85	0.00
7	5#市政道路	2008.02-2009.02	2017-2022	8,481.87	是	9,547.41	0.00
8	东辅(49#-南环路)	2007.01-2010.01	2017-2022	21,939.38	是	24,047.51	0.00
9	东辅路(40#-42#)	2007.11-2008.01	2017-2022	9,365.76	是	10,221.82	0.00
10	东辅路(42-45#)	2008.05-2009.07	2017-2022	5,104.45	是	5,694.89	0.00
11	东辅路绿化及公厕	2008.05-2010.05	2017-2022	15,312.94	是	15,595.25	0.00
12	垃圾转运站	2010.01-2011.01	2017-2022	274.98	是	276.49	0.00
13	南环路	2008.04-2013.06	2017-2022	30,746.86	是	32,870.86	0.00
14	人行隧道工程	2007.03-2008.03	2017-2022	4,247.85	是	6,428.92	0.00

15	提升泵站工程	2008.09-2009.05	2017-2022	661.29	是	677.52	0.00
16	污水处理厂工程	2012.05-2013.12	2017-2022	13,300.83	是	13,353.95	0.00
17	西福立交改建工程	2007.08-2008.07	2017-2022	4,773.99	是	5,438.24	0.00
18	下穿漳泉铁路立交	2006.11-2007.06	2017-2022	1,337.36	是	2,016.27	0.00
19	院北.45#延伸段	2007.05-2008.09	2017-2022	22,324.12	是	24,119.05	0.00
20	院南路	2007.06-2008.09	2017-2022	8,721.28	是	10,070.54	0.00
21	(城东-后渚)立交	2010.12-2017.12	2018-2023	22,740.67	是	26,149.34	0.00
22	2#市政道路	2012.01-2017.12	2018-2023	7,365.43	是	8,814.68	0.00
23	42#路东延伸段	2008.11-2017.12	2018-2023	10,439.12	是	12,585.96	0.00
24	47#.49#道路	2006.12-2017.12	2018-2023	10,813.22	是	13,346.44	0.00
25	51#市政道路	2010.5-2017.12	2018-2023	15,136.59	是	14,923.83	0.00
26	滨江道路工程	2008.4-2017.12	2018-2023	37,687.58	是	50,092.52	0.00
27	滞洪排涝工程	2007.10-2017.12	2018-2023	154,483.03	是	162,253.44	0.00
28	罗山安置小区	2011.01-2013.06	2011-2017	49,000.00	是	52,000.00	0.00
29	城东学园	2012.05-2014.08	-	47,263.00	是	49,626.15	0.00
30	零星工程	-	-	85,278.72	否	-	0.00
31	田安大桥	2010.11-2012.12	-	92,479.51	否	-	0.00
32	东西大道延伸段	2011.05-2017.06	-	88,848.62	否	-	0.00
33	东海隧道工程	2009.08-2012.02	-	66,234.24	否	-	0.00
34	后渚至城东通道	2011.02-2012.02	-	57,464.35	否	-	0.00
35	东海学园	2012.10-2015.08	-	53,633.14	否	-	0.00
36	四条主路工程	2007.11-2010.10	-	73,599.81	否	-	0.00
合计		-	-	1,115,656.39	-	658,025.20	0.00

注：1、上表中序号为 1-36 的工程已完工，尚未结算。

2、虽然合同约定了回购安排，但是具体条款约定得比较弹性，因此存在政府回购安排没有严格执行的情况。发行人实际控制人泉州国资委持股 90%，福建省财政厅持股 10%，发行人几乎不存在和政府起纠纷的情况。

发行人从事代建业务具有政府授权。同时，财预[2012]463 号文颁布后，发行人不存在 BT 项目。目前发行人市政工程项目均采取委托代建形式，大部分项目已签署代建协议，符合财预[2012]463 号文的规定。最后，在建项目均已办理立项、土地、环评批文。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。综上，发行人工程代建业务合法合规。

发行人已完工代建项目尚未结算，未来将依据片区建设资金平衡情况由当地政府统筹安排回款事项。对于代建项目，发行人支付工程款时借记“其他非流动资产”，贷记“银行存款”。工程完工后且未来发行人与委托方结算后，已结算的代建项目将从“其

他非流动资产”转入“存货”，即借记“存货”，贷记“其他非流动资产”，同时确认收入，即借记“主营业务成本”，贷记“存货”，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。

（9）泉港石化工业园区及安全控制区

泉港石化工业园区及安全控制区项目总投资约 300 亿，截至 2021 年 6 月末已投金额为 1,710,955.01 万元。泉港石化工业园区作为全国九大石化基地之一，由于历史原因，存在“厂局混杂”的现象，为解决该情况，泉州市委、市政府将其纳入 12 个投资工程重点项目之一，计划用时 7 年，投入约 300 亿，完成泉港石化工业园区安全控制区改造，全面改善园区安全生产环境。

经核实，泉港政综[2017]9 号《泉港区人民政府关于<泉港石化工业园区及安全控制区棚户区改造项目实施方案>的批复》同意本项目采用政府购买服务模式进行投资建设，并同意本项目纳入政府购买服务指导性目录。该项目符合《政府购买服务管理办法（暂行）》（财综[2014]96 号）、《政府购买服务管理办法（暂行）》（财综[2014]96 号）、《政府购买服务管理办法（暂行）》（财综[2014]96 号）及《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等相关文件规定，项目及参与方均符合国务院、财政部、银监会等相关部门对于政府债务、融资平台的相关管理规定。

2、置业开发业务

发行人置业开发板块包括安置房及配套建设和房地产开发业务。近三年及一期，该板块业务收入分别为 45,359.45 万元、48,772.80 万元和 38,570.16 万元和 300.28 万元，占营业收入的比重分别为 27.27%、19.17%、10.63%和 0.17%。受项目结算进度影响，置业开发业务最近一期确认营业收入较少。

I. 安置房及配套建设

发行人安置房及配套建设业务模式为：发行人先以自有资金垫付对拆迁户的货币补偿和安置房及配套设施建设产生的成本，并在建成后通过销售安置房及配套商铺、车位获得收入。建设完成的安置房部分房源用于分配拆迁安置户，剩余房源根据各子公司的资金平衡情况以及泉州市政府的计划对外销售。发行人安置房销售项目均在泉州市住建

部门进行备案登记，安置房销售方案分为两类，一类限价销售，均价不超过当年泉州市一手商品房住宅成交均价约 70%-80%，一类市场化销售，按照法定程序公告挂网，进行公开竞价交易。另外，部分安置房还建有配套商铺、车位可对外销售，作为安置房项目建设资金的平衡。

目前，发行人安置房及配套建设业务主要由子公司城建国投、东海投资和住建公司负责实施。根据《关于城东片区开发建设有关问题专题会议纪要》（泉政专〔2005〕772号）、《关于东海片区投融资体制及项目规划建设有关问题会议纪要》（〔2010〕67号）和《关于加快推进北峰丰州组团北峰片区开发建设有关问题会议纪要》（〔2010〕65号），城建国投、东海投资以及住建公司分别作为城东片区、东海片区和北峰片区的建设业主，分别负责对应片区的安置房及配套建设和销售业务。

A. 城建国投

（1）业务模式

城建国投的安置房及配套建设业务分为自建和代建两种模式，2006~2008年，城建国投的安置房及配套建设业务主要以自建模式为主，2008年至今的项目主要通过委托第三方进行代建。

自建模式方面，城建国投通过招拍挂程序从泉州市国土资源局获得安置房小区所在地块的土地使用权，在完成立项批复及四证审批后进行建设。

代建模式方面，城建国投在完成安置房设计图后向代建方发包建造，代建方通过招拍挂程序从泉州市国土资源局获得安置房小区所在地块的土地使用权，并按设计图纸在该地块上进行施工，在建造完成后由城建国投向代建方支付该地块的土地使用权及安置房建设成本费用（以下简称“回购款”）。当代建方获得代建项目的土地使用权后，城建国投预付 30%代建款，完成桩基工程后付 35%回购款、地下室完工后付 25%回购款、在项目综合验收后付合计 95%的总回购款、产权变更至城建国投名下后付至 99.50%的回购款，其余 0.50%保修金待两年后付清。

在拆迁改造时，城建国投给予拆迁户两种补偿选择，一种为货币补偿，城建国投按泉州市政府相关法规在勘测用户原住宅建筑面积后，给予一定补偿金额，均价约 8,000.00 元/平方米；第二种为产权置换，城建国投经与用户协商，在未来建成的安置房

中按用户现住宅面积 1:1 比例进行产权置换，不足置换面积的补交一定金额（单价高于 8,000.00 元/平方米）。截至 2021 年 6 月末，城建国投拆迁项目中货币补偿及产权置换的比例约为 20%和 80%。

（2）会计处理

城建国投取得土地并进行建设，建设时借记科目“存货—开发成本”，贷记科目“货币资金—银行存款”或“预付账款”。销售时发行人收到款项后，相应冲减前期开发成本，即：借记“主营业务成本—销售成本”，贷记“存货—开发成本”，同时逐个项目确认营业收入，即：借记“货币资金—银行存款”，贷记“主营业务收入—销售收入”；在现金流量表中，收到的销售收入在“销售商品、提供劳务收到的现金”中体现，支付的工程款在支出时体现在“购买商品、接受劳务支付的现金”及“支付给职工以及为职工支付的现金”。

（3）业务开展情况

① 已完工项目

截至 2021 年 6 月末，城建国投已完工安置房项目 7 个，包括美仙山花苑一期、美仙山花苑二期、金凤屿花苑、毓才花苑、西福小区、庄任海城花苑及城东四期，建筑面积合计 310.73 万平方米，累计投资合计 56.59 亿元，其中美仙山花苑一期、美仙山花苑二期、金凤屿花苑及城东四期为公司自建，其余项目采用委托第三方代建。

截至 2021 年 6 月末，发行人已建成的剩余可供出售或安置的房屋面积合计 26.20 万平方米。假设剩余可供出售或安置的安置房全部出售，以 10,000.00 元/平方米计算（目前，泉州市新开盘均价都是 18,000 元/平方米，市区均价 15,000 元/平方米左右，这里以 10,000.00 元/平方米保守测算），预计将可为发行人带来收益约 26.20 亿元。

截至 2021 年 6 月末，城建国投已完工安置房项目销售情况、合规情况以及配套商铺及车位可实现收入情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末城建国投已完工安置房项目销售情况

单位：平方米

序号	项目主体	项目名称	项目所在地	建设方式	总投资 (亿元)	累计投资 (亿元)	建筑面积	剩余可供销售或安置面积	预计还可回款总额 (万元)	已销售回款情况 (万元)	销售进度	未来销售安排	资金回笼计划
1	城建国投	美仙山花苑一期	丰泽区城东组团规划区内	自建	6.77	6.77	1,968,741.61	15,708.00	15,708.00	12,072.03	已销售 94%	计划于 2021 年销售 14651.03 平方米	预计 2022 年底前将回笼资金
2	城建国投	美仙山花苑二期		自建	11.86	11.86		89,583.00	/	/	已安置 70%，尚未进行销售	暂无销售计划	/
3	城建国投	金凤屿花苑	丰泽区城东组团规划区内	自建	8.93	8.93	359,600.00	94,590.00	94,590.00	/	已安置 71%，尚未进行销售	计划于 2021 年销售 76767.61 平方米	预计 2022 年底前将回笼资金
4	城建国投	毓才花苑	丰泽区城东组团规划区内	代建	6.10	6.10	149,698.00	13,647.00	/	/	已安置 88%，尚未进行销售	暂无销售计划	/
5	城建国投	西福小区	丰泽区城东街道西福社区	代建	4.40	4.40	244,523.65	1,750.00	/	/	已安置 81%，尚未进行销售	暂无销售计划	/
6	城建国投	庄任海城花苑	城东街道庄任社区	代建	7.85	7.85	168,954.80	26,155.00	26,155.00	54,281.37	已销售 84%	计划于 2022 年销售	预计 2023 年底前将回笼资金
7	城建国投	城东四期	丰泽区城东组团规划区内	自建	10.68	10.68	215,759.00	20,545.00	/	/	尚未进行销售	/	/
合计					56.59	56.59	3,107,277.06	261,978.00	136,453.00	66,353.40			

表：截至 2021 年 6 月末城建国投已完工安置房项目合规情况

序号	项目	批文情况
1	美仙山花苑一期、二期	立项批复：泉计〔2006〕175 号 可研批复：泉发改审〔2008〕096 号 环评批复：泉环监函〔2006〕63 号 用地：泉国用〔2012〕第 200013 号 工程：建设工程规划许可证（建字第 350503200930023 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号：35050020120050201）
2	金凤屿花苑	立项批复：泉计〔2006〕191 号 可研批复：泉发改审〔2008〕097 号 环评批复：泉环监函〔2008〕25 号 用地：泉政地〔2008〕45 号 工程：建设工程规划许可证（编号〔2007〕105 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号：350500200812050301）
3	毓才花苑	立项批复：泉发改审〔2008〕141 号 可研批复：泉发改审〔2008〕096 号 环评批复：泉环监函〔2006〕63 号 用地：泉政地〔2008〕102 号 工程：建设工程规划许可证（建字第 350503200930023 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号：350500201002050101）
4	西福小区	立项批复：泉计〔2006〕191 号 可研批复：泉发改审〔2009〕145 号 环评批复：泉环监函〔2009〕书 17 号 用地：泉国用〔2018〕第 200190 号） 工程：建设工程规划许可证（建字第 350503200930018 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号：350500200911120101）
5	庄任海城花苑	立项批复：泉发改审〔2008〕004 号 可研批复：泉发改审〔2009〕225 号 环评批复：泉环监函〔2009〕书 23 号 用地：泉国用〔2009〕第 200236 号 工程：建设工程规划许可证（建字第 350503200930097 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号 35050020100212）
6	城东四期	立项批复：泉发改审〔2008〕141 号 可研批复：泉发改审〔2008〕96 号 环评批复：泉环监函〔2008〕63 号 用地：用地规划许可证（地字第 350503201020015 号） 工程：建设工程规划许可证（建字第 350503201430009 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号 35050020160624101、350500201607210101）

截至 2021 年 6 月末，城建国投已完工地产剩余可供出售的商铺共 10.81 万平方米。由于近年房地产市场受政策调控影响，住宅、商铺价格有所回落，城建国投将一层商铺的价格在评估价格基础上打九折作为测算单价，即 15,472.00 元/平米，二、三层商铺在一层基础上打六折，即 9,283.20 元/平米。未来商铺销售估计取加权平均值即 12,649.00 元/平米（未考虑溢价等情况），预计已完工地产项目的剩余可供出售商铺全部售出可实现税前收入约 13.67 亿元。

截至 2021 年 6 月末，城建国投已完工地产剩余可供出售的停车位共 7,835 个。停车位按照销售单价 12 万元/个计算（未考虑溢价等情况），预计已完工地产项目的剩余可供出售停车位全部售出可实现税前收入约 9.40 亿元。

表：截至 2021 年 6 月末城建国投已完工安置房项目配套商铺及车位情况

单位：平方米

序号	项目	商铺总面积	剩余可供出售商铺面积	车位总个数	截至 2021 年 6 月末可供出售车位剩余个数
1	美仙山花苑一期	23,853.79	22,384.00	1,199	990
2	金凤屿花苑	14,685.00	10,956.00	1,641	1,564
3	西福小区	3,067.00	1,463.00	600	495
4	美仙山花苑二期	33,336.00	33,336.00	2,381	2,038
5	庄任海城花苑	3,303.00	2,905.00	550	478
6	毓才花苑	15,313.00	13,155.00	650	572
7	城东四期安置房	23,939.00	23,939.00	1805	1698
合计		117,496.79	108,138.00	8,826	7,835

② 在建项目

截至 2021 年 6 月末，城建国投在建安置房项目 2 个，包括城东片区埭头安置小区项目和西福花苑项目。

城东片区埭头安置小区项目计划用地面积 59.63 亩，总建筑面积约 21.65 万平方米。该项目于 2018 年 7 月份开工，预计总投约 6.87 亿，截至 2021 年 6 月末已投入 2.56 亿元，预计 2023 年末竣工，由于项目处于前期阶段，完工进度约为 6.48%。

西福花苑（棚户区 A-1、A-2 地块）项目建设用地约 28.40 亩，总建筑面积约 6.67 万平方米；其中 A-1 地块总建筑面积 6.14 万平方米，A-2 地块幼儿园建筑面积 0.53 万平方米。该项目于 2019 年 5 月份开工，预计总投约 2.84 亿，截至 2021 年 6 月末已投

入 2.35 亿元，预计 2021 年末竣工，完工进度约为 77.69%。

截至 2021 年 6 月末，城建国投在建安置房项目、土地情况、批文情况、未来投资计划以及可对外销售情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末城建国投主要在建安置房项目情况

单位：万元、平方米、%

项目主体	工程名称	工程概况	总投资	开工日期	建设周期	完工进度	累计投资	预售面积	销售进度
城建国投	城东片区埭头安置小区	用地面积 59.63 亩，总建筑面积约 21.65 万平方米。	68,682.39	2018.7	2018-2023	6.48	25,600.00	/	尚未开始销售
城建国投	西福花苑（棚户区 A-1、A-2 地块）	该项目建设用地约 28.40 亩，总建筑面积约 68486 平方米；其中 A-1 地块总建筑面积 61402.5 平方米。A-2 地块幼儿园建筑面积 5302.90 平方米。	28,350.00	2019.5	2019-2021	77.69	23,515.00	/	尚未开始销售
合计			97,032.39				49,115.00		

备注 1：表中项目总投资为项目初步设计批复总投资。

备注 2：上述各项在建工程已依法取得了所涉及的土地使用权，并办理了所需用地手续并取得所需的有关证照，且在适当的政府投资主管部门及/或行业主管部门办理了核准及/或备案手续，符合国家相关政策。

备注 3：城建国投上述在建项目资金来源为自有资金和金融机构借款。

表：截至 2021 年 6 月末城建国投主要在建安置房土地情况

单位：万元、亩

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积	用途	取得时间	使用权类型	入账价值	是否足额缴纳出让金
1	城东片区埭头安置小区项目用地	闽（2018）泉州市不动产权第 0013022 号	59.63	批发零售用地、城镇住宅用地	2018 年 4 月	划拨	划拨地，价格不确定，未入账	否
2	西福花苑（棚户区 A-1、A-2 地块）	闽 2017 泉州市不动产权第 0008521 号	7.95	科教用地（幼儿园）	2017 年 3 月	划拨	163,975.40	否

		闽 2017 泉州市不动产权第 0008522 号	20.45	城镇住宅用地（安置小区）	2017 年 3 月	划拨		否
--	--	---------------------------	-------	--------------	------------	----	--	---

注：西福花苑（棚户区 A-1、A-2 地块）土地入账价值为丰泽区城东街道西福社区地块评估价值，涉及土地使用权证号为闽 2017 泉州市不动产权第 0008521 号、闽 2017 泉州市不动产权第 0008522 号、闽 2016 泉州市不动产权第 0005507 号。

城东片区埭头安置小区目前已获得泉州市发展和改革委员会关于城东片区埭头安置小区工程项目的批复（泉发改审[2013]2 号）、项目相关环境影响报告书批复（泉环监函[2006]63 号）、项目土地证（地字第 350503201020015 号）等。

西福花苑（棚户区 A-1、A-2 地块）目前已取得泉州市发展和改革委员会关于泉州市城东西福花苑（棚户区 A-1、A-2 地块）项目建议书的批复（泉发改审[2015]138 号）、项目相关环境影响报告书批复（泉环监函[2009] 书 17 号）、项目土地证（地字第 350503200820024 号）等。

城建国投以上在建的安置房项目已获得相关批文，各项手续齐全，项目合法合规。

表：截至 2021 年 6 月末城建国投主要在建安置房项目批文情况

工程名称	立项	环评	土地
城东片区埭头安置小区	泉发改审[2013]2 号	泉丰政环审函[2013]36 号	地字第 350503201620010 号
西福花苑（棚户区 A-1、A-2 地块）	泉发改审[2015]138 号	泉环监函[2009]书 17 号	地字第 350503200820024 号

表：截至 2021 年 6 月末城建国投主要在建安置房项目未来投资计划

单位：万元

工程名称	总投资	自有资金比例	资本金到位情况	累计投资	2021 年计划投资	2022 年计划投资	2023 年计划投资
城东片区埭头安置小区	68,682.39	20%	已到位	25,600.00	12,500.00	20,000.00	12,000.00
西福花苑（棚户区 A-1、A-2 地块）	28,350.00	20%	已到位	23,515.00	7,000.00	0.00	0.00
合计	97,032.39			49,115.00	19,500.00	20,000.00	12,000.00

截至 2021 年 6 月末，城建国投在建安置房可对外销售面积合计 126,268.26 平方米，可供出售商铺面积合计 29,443.43 平方米，可供出售车位个数合计 1,707.00 个。

表：截至 2021 年 6 月末城建国投在建安置房可对外销售情况

单位：平方米

项目	可供销售面积	可供出售商铺面积	可供出售车位个数
城东片区埭头安置小区	126,268.26	28,183.43	1,308
西福花苑（棚户区 A-1、A-2 地块）	0.00	1,260.00	399
合计	126,268.26	29,443.43	1,707

③ 拟建项目

截至 2021 年 6 月末，城建国投暂无拟建安置房项目计划。

B. 住建公司

（1）业务模式

住建公司业务模式与城建国投基本相同。

（2）业务开展情况

① 已完工项目

截至 2021 年 6 月末，住建公司已完工安置房项目共 6 个，包括见龙亭经适房小区项目、田安北连接线安置房项目、龙兴小区项目（一期）、东海经济适用房与廉租房项目、东莲花苑项目以及潘山启动区安置房项目，合计建筑面积 97.11 万平方米，累计投资金额共计 16.82 亿元，其中田安北连接线安置房项目、龙兴小区项目（一期）、东海经济适用房与廉租房以及东莲花苑项目为公司自建，其余项目采用委托第三方代建。

截至 2021 年 6 月末，住建公司已完工安置房项目销售情况、合规情况以及配套商铺及车位可实现收入情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末住建公司已完工安置房项目情况

单位：m²、万元

序号	项目主体	项目名称	项目所在地	建设方式	总投资	累计投资	竣工时间	建筑面积	剩余可供销售或安置面积	已销售回款金额	销售进度	未来销售安排	资金回笼计划
1	住建公司	见龙亭经适用房小区项目	丰泽区北峰普贤路口与省道 307 线交叉口北侧	代建	64,747.93	64,747.93	2011.12	382,444.99	45,810.29	25,039.71	已销售 81%	暂无销售计划	/
2	住建公司	田安北连接线安置房项目	丰泽区泉秀街道	自建	31,337.16	31,337.16	2016.12	99,230.64	114.13	0.00	已安置 99%	暂无销售计划	/
3	住建公司	龙兴小区项目（一期）	北峰街道霞美社区，旧普贤路旁	自建	21,830.11	21,830.11	2016.06	95,473.00	19,646.79	9,593.89	已销售 86%	暂无销售计划	/
4	住建公司	东海经济适用房与廉租房项目	东海片区宝珊花苑东侧	自建	未结算	未结算	2015.11	195,709.00	2,646.83	47,855.31	已销售 98%	暂无销售计划	/
5	住建公司	东莲花苑	城东片区三期安置房小区西北侧	自建	11,762.14	11,762.14	2010.09	67,860.96	0.00	16,558.79	已销售 100%	/	/
6	住建公司	潘山启动区安置房	丰泽区北峰街道	代建	38,564.50	38,564.50	2020.05	130,350.00	27,496.28	0.00	已安置 73%	暂无销售计划	/
	合计	-	-	-	168,241.84	168,241.84	-	971,068.59	95,714.32	99,047.70	-	-	-

表：2021 年 6 月末住建公司已完工安置房项目合规情况

序号	项目	批文情况
1	见龙亭经适房小区项目	立项批复：泉计[2005]385 号;泉发改审[2007]039 号 用地：泉政地 2007（94）号 施工：建筑工程施工许可证（编号：350500200707260101） 可研批复：泉计[2006]162 号 环评批复：泉环监函[2010]34 号泉环监函[2008]书 11 号
2	田安北连接线安置房项目	立项批复：泉计[2006]191 号 可研批复：泉发改审[2008]097 号环评批复：泉环监函[2008]25 号 环评：泉丰政环审[2011]函 30 号 用地：泉政地[2008]45 号 工程：建设工程规划许可证（编号（2007）105 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号：350500200812050301）
3	龙兴小区项目（一期）	立项批复：泉发改审[2008]141 号 可研批复：泉发改审[2008]096 号 环评批复：泉环监函[2006]63 号 用地：泉政地[2008]102 号 工程：建设工程规划许可证（建字第 350503200930023 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号：350500201002050101）
4	东海经济适用房与廉租房项目	立项批复：泉发改审[2010]99 号 用地：泉国用（2011）第 200179 号 工程：建设工程规划许可证（建字第 350503201330016 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号：FJSGXK-0595-QZ-2013-0034、35050020141117010）
5	东莲花苑	立项批复：泉发改审[2007]141 号 环评批复：泉环监审[2007]104 号 用地：泉政地[2008]72 号 工程：建设工程规划许可证泉规[2008]17 号 施工：建筑工程施工许可证（编号：350500200806160101）
6	潘山启动区安置房	立项批复备案：泉发改审[2012]181 号、闽发改备[2017]C02071 号 用地：闽（2017）泉州市不动产权第 0038121 号 施工：建筑工程施工许可证（编号：350503201801110101） 建设用地规划许可证：地字第 350503201220036 号、地字第 350501201720018 号

截至 2021 年 6 月末，住建公司合计可供销售或安置的房屋面积为 9.57 万平方米，以 6,495 元/m²计算，全部销售预计可为发行人带来收益约 6.22 亿元；合计可出租的廉租房面积为 1.58 万平方米，按照 7 元/m²每月计算，全部出租预计每年为发行人带来收益约 132.72 万元；合计可供出售商铺面积为 3.59 万平方米，按照 18,000 元/m²计算，预计未来可为发行人带来收益约 6.46 亿元；合计可供出售的车位个数为 1,716 个，每个车位售价区间在 12 万-20 万之间，若按照每个车位售价 12 万元计算，全部销售预计未来

可为发行人带来收益约 2.06 亿元。

② 在建项目

截至 2021 年 6 月末，住建公司在建安置房项目为龙兴小区项目（二期），总投资 13.57 亿元，累计已投资 6.87 亿元，具体项目及合规情况如下：

表：2021 年 6 月末住建公司在建安置房项目情况

单位：亿元、m²

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目建设周期	资金来源	资本金到位情况	项目总投资	累计投资金额	完工进度	预售面积	销售进度	未来三年投资计划		
												2021	2022	2023
住建公司	龙兴小区项目（二期）	自建	丰泽区北峰街道	2018-2021	银行融资/自筹	4.48	13.57	6.87	51%	/	/	0.00	0.00	0.00

表：2021 年 6 月末住建公司在建安置房项目合规情况

项目	批文情况
龙兴小区项目（二期）	立项批复：泉发改审（2011）226 号 用地：闽（2017）泉州市不动产权第 0001231 号

③ 拟建项目

截至 2021 年 6 月末，住建公司暂无拟建安置房项目计划。

C. 东海投资

（1）业务模式

东海投资业务模式与城建国投基本相同。

（2）业务开展情况

① 已完工项目

截至 2021 年 6 月末，东海投资已完工安置房项目均为自建，包括云山片区棚户区改造工程和海星小区扩建项目，累计总投资为 9.04 亿元，建筑面积合计 24.62 万平方米，均已部分安置、未有销售，剩余可销售面积合计 3.23 万平方米。除此之外，东海投

资公司回购了中骏广场一期部分房屋及车位，未来计划用于安置或销售，该项目总投资为 1.19 亿元，建筑面积为 2.19 万平方米，剩余可销售面积为 0.47 万平方米。

截至 2021 年 6 月末，东海投资已完工安置房项目销售及合规情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末东海投资已完工安置房项目情况

单位：万元、平方米

项目主体	项目名称	项目所在地	项目类别	总投资	累计投资	建筑面积	剩余可供销售或安置面积	已销售回款金额	销售进度（未销售的解释原因）	未来销售安排	资金回笼计划
东海投资	云山片区棚户区改造工程	东海片区	自建	44,503.39	44,503.39	104,933.48	10,861.25	0.00	已部分安置，未销售	/	/
东海投资	海星小区扩建项目	东海片区	自建	45,846.93	45,846.93	141,216.85	21,425.39	0.00	已部分安置，未销售	/	/
合计		-		90,350.32	90,350.32	246,150.33	32,286.64	0.00	-	-	-

表：截至 2021 年 6 月末东海投资公司已完工安置房项目合规情况

序号	项目	批文情况
1	云山片区棚户区改造工程	立项批复：泉发改审（2010）39 号 初步设计及概算的批复：泉发改审（2011）219 号 用地：泉国用（2012）第 200045 号 工程：建设工程规划许可证（建字第 350503201230050 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号：350500201204130101、350500201204130201）
2	海星小区扩建项目	立项批复：泉发改审（2012）40 号 建设用地的批复：泉政地（2012）72 号 初步设计及概算的批复：泉发改审（2012）224 号 用地：泉国用（2012）第 200042 号 工程：建设工程规划许可证（建字第 350503201330039 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号：FJSGXK-0595-QZ-2014-002、FJSGXK-0595-QZ-2014-001）

② 在建和拟建项目

东海投资无在建和拟建安置房项目，金梅安置小区和蟳埔-金崎片区两个项目因市政府对安置房的规划另有安排而搁置，暂未开工，立项时间尚未明确，后续投资暂不确定。截至 2021 年 6 月末，上述两个项目总投资预计 188,800.00 万元，前期已投资 1,038.36 万元，具体项目情况如下表所示：

表：截至 2021 年 6 月末东海投资已搁置未开工安置房项目情况

单位：万元、平方米、%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目建设周期	项目总投资	累计投资
1	东海投资	金梅安置小区	自建	东海片区	未确定，立项批文过期，需重新立项	98,000.00	598.66
2	东海投资	埭埔-金崎片区安置区	自建	东海片区	未确定，未立项，仅发生前期费用	90,800.00	439.70
合计			-	-	-	188,800.00	1,038.36

II. 房地产开发业务

发行人自 2019 年开始经营房地产业务，目前主要展业区域在泉州本地，主要包括“水墨芳林”、“水墨兰庭”和“水墨华庭”三个地产项目。房地产开发业务主要以子公司泉州市城建置业有限责任公司（以下简称“城建置业”）为实施主体，主营房地产开发和物业管理等，致力于打造“城建水墨系列”地产品牌，以国匠精神打造人居标杆。

（1）经营资质

发行人房地产业务实施主体资质如下：

公司	证书类别	等级	资质证书号
泉州市城建置业有限责任公司	暂定资质证书	暂定三级	QZ-21870000000052
泉州城建集团芳林地产有限公司	暂定资质证书	暂定三级	QZ-289500000000103
泉州城建集团华庭地产有限公司	暂定资质证书	暂定四级	QZNA-052400000000308
泉州市中泉建筑工程有限公司	暂定资质证书	暂定三级	QZ-292400000000001

（2）业务模式

①土地取得模式

当前，国内建设用地使用权的取得方式包括划拨、出让、租赁、作价投资（入股）、授权经营等方式。其中，出让又包括协议出让和公开出让；公开出让包括招标、拍卖和挂牌三种方式，通常简称为“招拍挂”。报告期内，发行人下属公司的房地产开发业务土地使用权主要通过招拍挂方式取得。

②采购模式

发行人下属公司没有自己的建筑公司，其项目的工程施工建设通过招标外包形式由

专业建筑施工公司进场施工。按项目开发进度将分批、分次支付给外包建筑单位施工款。

房地产开发所需生产原材料主要是建筑材料及设备，包括水泥、钢材、电梯及其他建筑设备等。公司下属主要房地产子公司均通过专门机构进行房地产开发所涉及采购事项的管控，制定了制度化的采购流程，实现了对采购事项的全过程管控，有效地控制了采购成本。

③规划建设

根据房地产项目开发的特点，发行人下属公司进行房地产项目的规划建设环节包括：

1) 对项目当地的经济水平、商品房需求进行调研，制作可行性研究报告，确定开发楼盘的外观设计、户型结构等；

2) 财务部门通过自有资金和银行贷款等渠道融资获得项目开发资金；

3) 各项目公司负责整合资源，按照投资拿地—设计—融资—工程施工—工程预售—回笼资金—资金循环使用—交房等流程进行项目开发建设。

④产品定价

发行人下属公司开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。定价时，在考虑成本和目标利润的基础上，还会综合考虑竞争对手价格情况、房地产项目地理位置及自然环境，房地产项目配套设施、当地市场供求状况、区域内同类产品的价格、品牌因素、房地产项目区域经济发展状况、当地居民收入高低、人口因素等因素，进行合理定价。

⑤销售交付

发行人下属公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售，在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。

发行人下属公司的销售主要由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品，制定不同的销售模式。公司下属公司在各项目公司设置项目销售部，从项目规划之初就开始全面参与项目建设，并及时提供市场反馈信息，促进项目建设优化。公司下属公司通常还以查阅市场数据资料库，经常性的市场调研工作及促销活

动进行辅助销售。

⑥主要客户群体

发行人房地产业务的客户群体主要为个人客户。发行人对单个客户的销售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户的情况。其主要客户群体为相关项目所在地区的中等收入乃至高收入阶层，该阶层客户收入较稳定，购房自用及改善住房需求较大。

(3) 业务开展情况

目前发行人主要房地产项目为“水墨兰庭”、“水墨华庭”和“水墨芳林”。近三年及一期发行人实现房地产销售额（预售额）分别为 0.00 亿元、5.92 亿元、11.49 亿元和 1.63 亿元。截至 2021 年 6 月末，房地产项目计划总投资合计 35.20 亿元，累计投资合计 27.56 亿元，可出售面积合计 17.03 万平方米，预计可实现收入为 22.02 亿元。近三年及一期发行人房地产业务主要项目概况、在建项目明细、项目合规以及土地储备情况如下：

表：近三年及一期发行人房地产业务主要项目概况

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
水墨兰庭（已完工）				
房屋竣工面积(万平方米)	/	7.16	0.00	0.00
房屋销售面积（万平方米）	/	0.01	0.004	0.009
新增土地储备情况（万平方米）	/	0.00	0.00	0.00
平均销售单价（万元/平方米）	/	1.55	1.55	1.55
实际销售额（亿元）	/	0.02	0.007	0.013
水墨华庭（在建）				
房屋竣工面积(万平方米)	/	0.00	0.00	0.00
房屋销售面积（万平方米）	/	1.13	3.83	1.31
新增土地储备情况（万平方米）	/	0.00	0.00	0.00
平均销售单价（万元/平方米）	/	0.92	0.93	0.92
实际销售额（亿元）	/	1.04	3.55	1.20
水墨芳林（在建）				
房屋竣工面积(万平方米)	/	0.00	0.00	0.00
房屋销售面积（万平方米）	/	2.76	4.73	0.32
新增土地储备情况（万平方米）	/	0.00	0.00	0.00
平均销售单价（万元/平方米）	/	1.73	1.73	1.73
实际销售额（亿元）	/	4.86	7.93	0.42

表：截至2021年6月末发行人在建房地产项目明细

序号	项目主体	项目名称	项目所在地	项目取得年份	总投资(亿元)	累计投资(亿元)	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	可售面积(m²)	均价(元/m²)	预计销售收入(万元)	销售进度	未来销售安排
1	泉州城建集团芳林地产有限公司	水墨芳林	泉州市丰泽区城东片区	2018	18.20	15.22	28,703.00	134,854.58	104,287.00	18,725.00	158,044.00	已销售83.61%	加强车位销售推广
2	泉州城建集团华庭地产有限公司	城建.水墨华庭	福建省泉州市南安市美林街道市民中心	2018	5.70	5.32	22,768.00	81,749.00	65,993.00	9,500.00	62,130.00	住宅已售完，车位余140个未售	加强车位销售推广
3	泉州市中泉建筑工程有限公司	水墨芳华	丰泽区北峰街道霞美社区	2021	11.30	7.02	26,173.70	83,535.50	/	/	/	/	/
合计					35.20	27.56	77,644.70	300,139.08	170,280.00		220,174.00		

注：水墨芳华地块为2021年2月取得，暂无销售计划。

表：截至 2021 年 6 月末在建房地产项目合规情况

序号	项目	批文情况
1	水墨芳林	立项批文/备案表文号：闽发改备[2018]C020035 号 土地使用权证：D35003268435 建设用地规划许可证：地字第 350501201820004 建设工程规划许可证：建字第 350503201930018 建筑工程施工许可证：350503201904110101
2	水墨华庭	立项批文/备案表文号：闽发改备【2018】c060394 号 土地使用权证：闽（2018）南安市不动产权第 1100068 号 建设用地规划许可证：地字第 350583201800022 号 建设工程规划许可证：建字第 350583201800064 号 建筑工程施工许可证：350583201812140101
3	水墨芳华	立项批文/备案表文号：闽发改备[2021]C020009 号 土地使用权证：暂未办理 建设用地规划许可证：地字第 350500202100005 号 建设工程规划许可证：暂未办理 建筑工程施工许可证：暂未办理

注：水墨芳华地块为 2021 年 2 月取得，土地使用权证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证暂未办理。

表：截至 2021 年 6 月末公司房地产业务土地储备情况

项目名称	位置	状态	未售计容建筑面积（平方米）	成交地价（亿元）	已交出让金（亿元）	土地性质	取得土地权时间	土地获取方式
水墨芳林	泉州市丰泽区城东片区	在建	1,091.74	10.55	10.55	出让	2018.1.15	招拍挂
水墨华庭	泉州市南安市美林街道市民中心	在建	0.00	2.91	2.91	出让	2018.2.23	招拍挂
水墨芳华	泉州市丰泽区北峰街道霞美社区	在建	83,535.5	7.02	7.02	出让	2021.2.3	招拍挂

3、供应链业务

供应链业务板块定位为：供应链管理服务业、装卸搬运和仓储业、农副食品加工业、批发业、零售业；主要经营范围为：货物进出口，进出口代理；建材材料销售、大宗商品采购供应、供应链管理服务；粮食加工食品生产、粮油仓储服务、粮油贸易、批发、销售等。目前供应链业务主要由子公司泉州市对外加工装配管理服务公司（以下简称“对外加工装配公司”）负责实施，为集团贡献营收和现金流，助力集团提升融资议价能力，反哺片区开发建设。

近三年及一期，供应链业务收入分别为 81,728.69 万元、113,067.22 万元、158,426.09

万元和 115,210.80 万元，占营业收入的比重分别为 49.13%、44.45%、43.63%和 63.21%。供应链业务逐渐成为发行人营业收入的重要构成。

（1）盈利模式

供应链业务盈利主要来自进销差价及服务的增值收益，即发行人通过为国内客户提供货物出口服务，从中赚取货物的进销差价及收取服务费；长期合作客户的规模产品，跟踪产品价格波动走势，采取低点购买高点销售的模式摊低成本，提高盈利水平；同时，为解决客户在商品购销中发生的实际问题，发行人培养了一批优秀的销售人员为客户提供后续保障服务。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人供应链业务实现毛利润分别为 1,600.42 万元、978.36 万元、2,323.95 万元和 2,178.09 万元，毛利率分别为 1.96%、0.87%、1.47%和 1.89%。2018 年以来，受整体宏观环境的影响，供应链业务市场透明度越来越高，准入门槛相对较低，市场竞争愈加激烈，整体毛利率相比其他行业较低。受 2020 年初新冠疫情全球化蔓延影响，供应链板块收入增速有所回落，随着国内疫情好转、社会生产趋向稳定，国外疫情持续反弹，更加依赖国内制造业出口，加上供应链业务的快速周转特性，2021 年上半年公司进出口总额再创新高，实现进出口总额 8,273 万元美元，同比增加 37%；其中出口总额 8,102 万美元，已完成全年目标的 63%。供应链业务商品流转快、周期短，资金运转流通较快，可为发行人发展提供持续的自我造血功能；通过供应链板块可以更方便、及时地了解公司其他板块业务的原材料及产品的市场信息，让各方面业务相辅相成，促进公司持续做大做强，实现多板块协同发展；发行人上下游客户均为常年合作伙伴，经营稳定，供应链板块业务受外部影响较小。整体来看，供应链业务的对发行人主营业务产生了积极的影响。

（2）业务模式

采购方面，对外加工装配公司采用“以销定产”模式，下游客户确定好采购需求的情况下，公司再寻找相匹配的供应商。对外加工装配公司接到订单之后，收取客户定金，然后将订单报给上游生产厂商生产，厂商生产之后报关出口，按照合同收款。

销售方面，对外加工装配公司已建立起较成熟的销售渠道。销售客户主要是和公司有长期的合作历史的批发商、中间商。出口产品包括工艺品、纺织服装、鞋帽服饰等，出口的国家方面有意大利、德国、韩国、印度、智利和澳大利亚等。

定价方面，发行人采购、销售均按照市场行情定价。对于采购端，对外加工装配公司采购价格主要参考第三方交易价格及与下游客户商定的销售价格等多方因素确定。对于销售端，对外加工装配公司与下游客户积极沟通，及时了解主要产品的市场价格，确保在签订协议时能够保证价格随行就市，避免了极端行情波动对公司贸易利润的影响。因公司的上下游客户均为常年合作伙伴，故发行人具备一定的定价权。

结算方式上，对于采购端，发行人主要采用银行承兑汇票或银行汇款的结算方式；对于销售端，出口结算以美元结算，结算采取信用证（L/C）、电汇（T/T）、记账（O/A）和付款交单（D/P）等多种方式。回款平均周期在出货后 50 天左右。

客户分布方面，对外加工装配公司在全世界五大洲均有客户，但近年重点发展欧洲和澳洲的市场。出口的国家方面有意大利、德国、韩国、印度、智利和澳大利亚等，出口国家相对较为分散。产品包括工艺品、纺织服装、鞋帽服饰等。

（3）上下游分布

供应链业务的下游客户以销售服装、鞋袜的终端客户为主，2020 年和 2021 年 1-6 月供应链业务前五大客户销售金额合计分别为 68,307.99 万元和 21,386.38 万元，占当期供应链业务总收入的比例分别为 43.12%和 18.56%。发行人供应链业务下游客户较为分散，交易商品种类较多，出口地区较为分散，交易商品主要为服装、鞋袜及工艺品等其他商品，根据历年数据统计，占比大致为 70%、10%、20%。

表：2020 年供应链业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额	供应链业务总收入占比
LI.YAO	服装	35,889.70	22.65
WAN.KANG	服装	20,747.86	13.10
KAI.LM(XY)	拖鞋	988.83	0.62
LONGHU.LIYAO	袜子	9,292.20	5.87
SEN.CHUANG(XY)	拖鞋	1,389.40	0.88
合计		68,307.99	43.12

表：2021 年 1-6 月供应链业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额	供应链业务总收入占比
LI.YAO	服装	11,360.18	9.86
WAN.KANG	服装	5,126.47	4.45
LING.DIAN(FZ)	服装	2,605.75	2.26
KAILM(XY)	拖鞋	1,214.17	1.05
SEN.CHUANG(XY)	拖鞋	1,079.81	0.94
合计		21,386.38	18.56

供应链业务上游供应商以泉州当地企业为主，主要为福建利瑶纺织制衣有限公司、晋江市龙湖利瑶织造企业有限公司、晋江市凯乐米鞋业有限责任公司、晋江森创鞋业有限公司和泉州鸿荣轻工有限公司。2020 年和 2021 年 1-6 月供应链业务前五大供应商采购金额合计分别为 54,606.50 万元和 21,268.56 万元，占当期供应链业务总收入的比例分别为 34.47%和 18.46%。

表：2020 年供应链业务前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	品种	采购金额	供应链业务总成本占比
福建利瑶纺织制衣有限公司	服装	40,087.20	25.30
晋江市龙湖利瑶织造企业有限公司	袜子	10,417.00	6.58
泉州市宏亚旅游用品有限公司	包装	1,654.04	1.04
晋江森创鞋业有限公司	拖鞋	1,337.51	0.84
晋江市凯乐米鞋业有限责任公司	拖鞋	1,110.75	0.70
合计		54,606.50	34.47

表：2021 年 1-6 月供应链业务前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	品种	采购金额	供应链业务总成本占比
福建利瑶纺织制衣有限公司	服装	11,290.18	9.80
晋江万康服装有限公司	服装	5,094.29	4.42
晋江市零点服装制造有限公司	服装	2,589.63	2.25
晋江市凯乐米鞋业有限责任公司	拖鞋	1,206.65	1.05
晋江森创鞋业有限公司	拖鞋	1,087.81	0.94
合计		21,268.56	18.46

报告期内，公司供应链业务上下游企业不存在关联企业，不存在关联交易情形。发行人作为供应链业务中货物的主要负责人，若下游客户在货物使用中出现问题，有权找发行人进行维权，发行人对上游生产商具有追索权；若货品在运输过程中出现了遗失，发行人则可通过保单进行风险回避。

4、城市运营业务

城市运营板块收入作为发行人营业收入和净利润的有效补充，主要由工程收入、租赁收入、物业收入、审查费收入、管网工程收入、测绘收入、场地使用费收入、服务费收入、仓储收入等构成。城市运营业务运用市场化手段盘活国有资产，运营城市资产，提供城市美好配套服务，致力打造泉州城市运营服务的企业龙头和行业标杆。

近三年及一期，城市运营业务收入分别为 25,670.08 万元、43,536.21 万元、44,473.64 万元和 11,636.63 万元，占营业收入的比重分别为 15.44%、17.11%、12.24%和 6.38%。该板块是集团未来利润的主要来源之一，是集团拓展业务、提高盈利能力的重要突破口，同时也是打造泉州城建集团知名品牌和培育核心竞争力的重要手段。

（1）工程收入

发行人的工程收入主要系承接的项目管理业务收入。近三年，发行人工程收入分别为 7,362.07 万元、15,239.49 万元和 16,574.34 万元，占营业收入的比例分别为 4.43%、5.99%和 4.56%。

发行人承接的项目管理业务，仅对项目进行管理，并不进行投资建设，仅收取代建管理费计入营业收入，支付员工工资等零星费用计入营业成本。发行人承接的项目管理业务的项目包括泉州市第一医院城东院区二期病房楼、泉州市正骨医院北峰院区和泉州市妇产医院等。

（2）租赁收入

发行人的租赁收入主要系子公司泉州市丰泽商城开发建设有限公司所持物业产生的租金收入。近三年，发行人租赁收入分别为 6,040.83 万元、7,280.11 万元和 6,243.01 万元，占营业收入的比例分别为 3.63%、2.86%和 1.72%。发行人的租赁收入整体较为稳定。

发行人投资建成的泉州商城于 2003 年底竣工，泉州商城包括 4 万多平米的中心商

场、步行街、高级住宅楼、立体停车场、建设大厦等五个主体建筑和一个近 2 万平方米的广场，是集商业、住宅、办公、娱乐和社会服务于一体的现代化综合性商业城。

（3）物业收入

发行人于 2010 年设立了泉州市城建物业管理有限公司，主要负责泉州市城东片区各安置小区的物业服务。近三年，发行人物业收入分别为 2,935.40 万元、3,417.43 万元和 3,690.27 万元，占营业收入的比例分别为 1.76%、1.34%和 1.02%。发行人的物业收入整体较为稳定。

物业费收入主要由下属城乡物业、建发物业、城建物业、佰龙物业组成，2016 年城建物业业务逐渐转给城乡物业。物业管理楼宇包括集团公司楼宇、自建安置房、商品房及泉州市部分写字楼、学校。集团公司楼宇、自建安置房及商品房的物业费，均价在 1-2 元/m²，部分安置房略有下浮；其他写字楼、学校等物业收费，多数为 3 年合同期，到期根据市场化另行谈判定价。

报告期内，发行人城市运营业务经营情况稳定，各项业务稳定有序发展，无重大不利变化。

八、发行人所处行业状况及竞争情况

（一）发行人所在行业现状及发展趋势

1、土地开发与整理行业分析

（1）国内市场情况

土地开发和整理是指通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动。城市土地开发企业通过土地使用权转让或出租，获取经济收益。

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。《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》指出，我国常住人口城市化率在 2020 年将达到 60%左

右，城市化率每年将提高约 1 个百分点。以 2020 年我国总人口 14.1 亿计算，未来我国将至少新增 1 亿城镇人口。城镇人口旺盛的消费需求，必将新增住房需求，从而带动土地开发整理行业的繁荣发展。根据国家统计局统计数据，2020 年全年全国国有建设用地供应总量 65.8 万公顷，比上年增长 5.5%。其中，工矿仓储用地 16.7 万公顷，增长 13.6%；房地产用地 15.5 万公顷，增长 9.3%；基础设施等用地 33.7 万公顷，增长 0.3%。

根据国家统计局的最新统计数据，2020 年末我国城市化率达 63.89%，这标志着我国初步完成从乡村社会到城市社会的转型，进入城市化社会时代，随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。土地整理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将处于合理的、适度高位的发展阶段。

（2）泉州市市场情况

根据《泉州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，全市顺利完成“十三五”规划确定的主要目标和任务。城乡建设呈现新面貌，“一湾两翼”建设取得重要进展，环湾区域建成区面积达 235 平方公里，全市城镇化率达 68.5%。泉州“十四五”对城乡区域统筹发展提出了更高的要求，2025 年的目标为常住人口城镇化率达 72%，户籍人口城镇化率年均提高 3.5 个百分点，环湾区域建成区面积达 255 平方公里。

根据《2020 年泉州市政府工作报告》，统筹建设古城新城，古城“七个一”示范工程有序推进，中山路示范段改造提升、小山丛竹公园建设接近尾声，爱国路、奎霞巷等断头路打通，“东亚之窗”文创园正式开园。北峰丰州西华洋、台商区白沙、晋东等片区改造开发加快；泉州大剧院、东海工人文化宫、市图书馆新馆投用。福厦客专、兴泉铁路泉州段启动架梁铺轨；厦漳泉城市联盟路泉州段主体工程基本完工，洛江至永春段高速公路接刺桐路北拓前期工作加快推进。后渚大桥东桥头互通工程竣工通车，火车站综合交通枢纽顺利投用。加快提升城市面貌。深化交通廊道沿线环境综合整治，37 条城乡重要通道景观风貌持续提升，百崎湖、九十九溪等 23 个“山水田园城市”项目启动实施，桃花山至观音山绿廊、大坪山步行环线、绿道二期工程向市民开放。实施 200 个老旧小区整治提升，分类处置安全隐患房屋，推动烂尾项目复工。整治积水节点 36 处，消除黑臭水体 5 条，改造农贸市场 9 家。推动城市交通综合整治，新增停车位近万个，

开展国家电动自行车管理提升试点。加快泉州“芯谷”南安园区开发，推进泉港石化工业园安全控制区建设。泉州市中心市区 2020 年度国有建设用地使用权招拍挂出让计划项目 12 宗，土地面积约 745.32 亩。随着泉州市旧城改造与新城建设的进一步推进，全市建设用地规模将不断增长，为泉州市土地整理行业发展提供了坚实的经济基础。

2、保障性住房建设行业分析

（1）国内市场情况

近几年在宽松的货币政策和巨大的刚性需求作用下，包括政策性住房建设在内的我国房地产市场实现了较快发展，包括房地产成交量、成交额和房地产开发投资额等多项指标均创下历史新高。与此同时，房地产价格也在快速攀升。为了抑制房价上涨过快，保障民生和促进房地产市场平稳健康发展，我国政府提出了一系列的调控措施。国务院发出《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确提出加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展的五条措施。在利用提高房贷利率、提高二套房首付比例等措施抑制不合理住房需求的同时，也利用建设保障性住房满足中低收入者的住房需求。

为加快解决中低收入群众的住房困难，党中央、国务院决定大规模实施城镇保障性安居工程：2015 年 6 月，国务院印发《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，提出按照推进以人为核心的新型城镇化部署，实施三年计划，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。2016 年 2 月，国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房（包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房）改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。2016 年 7 月，住建部、财政部、国土资源部发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》，要求加速推进棚改，在原来工作基础上，进一步加大棚改推进力度，确保早开工、早见效；确保提高棚改货币化安置比例；确保落实棚改信贷支持政策；确保棚改资金安全高效利用。2018 年政府工作报告中明确，为更好解决群众住房问题，启动新的三年棚改攻坚计划，对低收入住房

困难家庭要应保尽保，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展，让广大人民群众早日实现安居宜居。

国家“十四五”纲要提出有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。保障性住房作为“十四五”期间最重要的民生问题之一，将会获得空前的发展。

为进一步提高保障性安居工程财政资金使用效益，更好实现保障性安居工程建设目标，财政部认真组织开展保障性安居工程财政资金使用情况绩效评价，并将评价结果列为中央财政补助资金和任务分配的重要参考因素。同时，积极配合审计署等部门，对全国保障性安居工程工作开展情况进行跟踪审计，加强核查问责。根据《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》（财综〔2019〕14 号），2019 年中央财政下达合计 699.82 亿元城镇保障性安居工程专项资金。

根据《关于下达 2020 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（财综〔2020〕18 号），2020 年中央财政下达合计 503.00 亿元城镇保障性安居工程专项资金。

预计未来 10 年，在城市化进程加快、土地供应刚性及住房金融进一步发展等方面因素的推动下，保障性住房建设仍将呈现出良好的发展态势。截至 2020 年，全国总人口达到 14 亿，城镇人口达到 8.4 亿，城镇化水平已经超过 60%。城镇化进程的推进需要各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断增加城市安置房的供给、提高安置房的质量作为支撑，这将为保障房建设行业的发展创造有利条件。

（2）泉州市市场情况

近年来，为提高中低收入阶层的居住条件、有效改善市容市貌，泉州市积极响应中央对保障性住房的支持政策，有效落实各类保障性安居工程建设项目。泉州市全市历年来保障性安居工程累计开工 234,237 套（含棚户区改造货币安置 45,608 户），其中保障性住房累计开工 82,561 套，各类棚户区改造累计开工 151,676 套，其中全市新增的 2020 年保障性安居工程项目已开工 11 个（含棚户区改造货币安置项目 5 个），共计

16,735 套（含棚户区改造货币安置 8,742 户），开工率 100%。《泉州市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要》指出，泉州市将进一步完善住房保障制度，落实县级政府在提供基本住房保障方面的属地责任。积极构建以公共租赁住房为主体的多层次住房保障体系，促进常住人口享有与户籍人口同等的住房保障，保障方式从政府单一供给转向政府、企业和其他机构多主体供给、多渠道保障。加快培育和发展住房租赁市场，推动长租房建设，促进职住平衡。大力推进公租房货币化补贴工作，统筹有序推进棚户区改造。改进保障性住房轮候分配制度，健全保障对象资格审核机制，充分运用大数据等先进技术提高审核时效和精准度。

未来，泉州市的保障性住房建设工作将持续稳步推进，进一步优化房地产发展结构，建立和完善房地产产业体系、市场体系和政府调控体系，形成供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的房地产发展格局。以“居者有其屋”为目标，泉州市将大力建设保障性住房，加快构建以公共租赁住房建设为主、廉租住房、经济适用住房等多种保障性住房统筹协调发展的住房保障体系；增加商品住房市场供应，调整优化住宅供应结构，发展节能环保型住宅，鼓励发展大型、生态小区，推进住宅产业现代化。

3、房地产开发行业分析

房地产行业具有明显的波动性。2018 年，中国房地产市场行业政策维持“房住不炒”的基调不变，调控思路由“紧”转“稳”，市场预期已逐步回归理性，本年度内商品房销售和土地出让情况有所降温。2018 年房地产开发投资 12.03 万亿元，同比增长 9.5%，房地产投资维持高位增长，但从 8 月开始增速略有回落。土地成交额在 2017 年高基数上仍有较快增长，但从 10 月开始增速回落：2018 年房地产土地购置面积 2.91 亿 m²，同比增长 14.2%；土地成交价款 1.61 万亿元，同比增长 18.0%。销售增速连续 4 个月回落，带动土地成交增速略有下降。2018 年房地产新开工面积 20.93 亿平方米，同比增长 17.2%，增速加快，房企加快供货。2018 年房地产商品房销售面积 17.17 亿 m²，同比增长 1.3%，商品房销售额 15.00 万亿元，同比增长 12.2%，其中住宅、办公楼、商业销售额增长分别为 14.7%、-2.6%、0.7%。12 月市场库存 5.24 亿 m²，为近 2 年最低水平。去库存已进入尾声，去库存的速度减缓。

2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%，增速比上年加快 0.5 个百分

点。2019 年，房地产开发企业房屋施工面积 893,821 万平方米，比上年增长 8.7%，增速比上年加快 3.5 个百分点。其中，住宅施工面积 627,673 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 227,154 万平方米，增长 8.5%，增速比上年回落 8.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 167,463 万平方米，增长 9.2%。房屋竣工面积 95,942 万平方米，增长 2.6%。2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，比上年下降 11.4%。土地成交价款 14,709 亿元，下降 8.7%。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，增速比上年回落 5.7 个百分点。

2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比上年回落 6.3 个百分点。2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，下降 1.2%，降幅比上年为增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，下降 4.9%，降幅比上年为增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，下降 3.1%。2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，比上年下降 1.1%，降幅比上年收窄 10.3 个百分点；土地成交价款 17,269 亿元，增长 17.4%，增速比上年为下降 8.7%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

从区域市场情况看，2020 年泉州 GDP 跻身“万亿俱乐部”，居民购房能力方面，可用房价收入比来进行大致衡量。房价收入比指房屋总价与居民家庭年收入的比值，可衡量房价是否处于居民收入能够支撑的合理水平。数据显示，2019 年福建省部分城市的房价收入比情况如下：厦门 33.21；福州 23.02；漳州 12.84；泉州 11.03。相比而言，泉州居民的购房难度较低，房价仍处于合理水平。近年来，从泉州市各区的购房摇号认筹情况看，泉州居民仍具备较强潜在购买力；从房企参与土拍情况看，未来几年泉州房

企的竞拍热情依旧很高；从物业管理情况看，2021年1月5日，住建部等十部门发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，鼓励有条件的物业服务企业运用物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，提升物业智慧管理服务水平，向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求，智慧物业生态链将是未来物业管理主流。

4、供应链业务行业分析

我国对外贸易经历了比较快速的成长，虽然由于2008年国际金融危机的影响，需求萎靡导致对外贸易受到严重冲击，外贸行业陷入一段时期的低潮，但是随着各国经济逐渐复苏，尤其是作为出口主要目的地的美欧等发达地区经济逐步转暖，在2009年11月份和12月份，我国进出口贸易总额扭转了近一年的负增长态势。进入2010年，随着世界经济的进一步复苏，我国经济企稳回升，对外贸易实现了恢复性增长。受全球经济复苏及外汇市场人民币升值影响，2013年，美国经济复苏趋于稳定，但发达国家主权债务高企迫使其紧缩财政，新兴经济体面临自身结构性矛盾和国际资本异动的困扰，全球范围的宽松货币政策解决不了需求不足的问题，经济增速回升较为缓慢。

2018年，中国对外贸易稳中有进、稳中向好，货物贸易进出口规模创历史新高，质量效益进一步提升，对国民经济贡献进一步增强。货物贸易第一大国和服务贸易第二大国地位更加巩固，贸易强国进程加快推进，我国货物进出口总额4.62万亿美元，其中出口金额2.47万亿美元，进口金额2.14万亿美元。2019年，我国货物进出口总额4.58万亿美元，其中出口金额2.50万亿美元，进口金额2.08万亿美元。2020年，我国货物进出口总额4.65万亿美元，其中出口金额2.59万亿美元，进口金额2.06万亿美元，贸易顺差0.56万亿美元，同比增长27.0%。

对外贸易结构上，2018年，随着世界经济复苏艰难，我国贸易顺差逐年呈收窄趋势，我国出口竞争力有所减弱，以大宗商品进口为主的一般贸易逆差将持续扩大。2019年，在全球经贸风险和不确定性加剧的背景下，我国不断优化外贸结构和营商环境，企业创新挖潜多元化市场，外贸继续保持稳中提质势头。2020年，面对在新冠肺炎疫情冲击下的严峻复杂的国际形势，“疫情红利”是推动出口逆势上涨的主要因素，随着内需逐步回暖，在2020年后期对进口修复有较强支撑。

2013-2016 年我国采取了一系列措施，如保持出口退税和加工贸易政策稳定，增强出口信贷和信用保险支持，推进跨境贸易人民币结算，支持企业巩固传统市场、开拓新兴市场等，大力优化外贸发展环境，为企业减负助力，同时加快经济转型，调整外贸产品结构，保证了我国外贸较快发展，同时也关注到受国际需求放缓和国内成本上升等因素制约，我国未来的贸易环境将不容乐观。随着中国经济的放缓以及全球利率水平持续抬升，全球经济近年来开始步入缓慢下行通道。

2018 年，受外部贸易环境影响，出口增速有所回落，货物和服务净出口对 GDP 增长的拉动为负 0.57 个百分点。

2019 年度我国对外贸易稳中提质，贸易规模再创新高。2019 年我国货物进出口总额 31.6 万亿元，比上年增长 3.4%，连续两年超过 30 万亿元；贸易结构继续优化。2019 年一般贸易进出口占货物进出口总额比重达 59.0%，比上年提高 1.2 个百分点；服务贸易规模稳步扩张。2019 年服务进出口总额比上年增长 2.8%，服务贸易逆差收窄 10.5%。其中，服务出口总额在服务进出口总额中的比重达 36.1%，比上年提高 2.0 个百分点。

2020 年受疫情影响，我国对外贸易呈现出持续向好的态势。2020 年我国货物进出口总额 321,557 亿元，比上年增长 1.9%，货物和净出口对 GDP 增长的拉动为 0.7 个百分点。受“一带一路”政策影响对东盟、欧盟、美国和韩国等前 5 大贸易伙伴进出口的增长与民营企业进出口增长比重提升是拉动我国外贸向好的重要原因，随着国内经济体生产经营活动持续修复，拉动中国进出口贸易持续增长。

对外贸易是我国 GDP 增长重要动力；2009 年中国超越德国成为最大的出口国；外贸是我国巨额外汇储备的主要来源，中国经济的战略地位难以动摇。因此，政府经济决策部门对于外贸的关注程度很高，出台政策配套性较好，2010 年 6 月，财政部、税务总局下发《关于取消部分商品出口退税的通知》取消部分钢材、有色金属加工材等 406 个税号的退税率，取消部分产品出口退税率，体现了国家加快产业结构调整 and 推进外贸发展方式转变的政策意图，因而对企业优化产品结构、提高出口产品质量和档次、提高精深加工程度等提出了更高的要求。

此外，国家对于具有全局性影响的自由贸易区协定也进行大力扶持。中国已经与东盟、新西兰等 6 个国家和地区签订了自贸协定，与澳大利亚等 6 个国家和地区的自贸协定也正在商谈之中。具有战略意义的自贸协定以及配合战术层面的关税、产业政策将进

一步拓展贸易空间，降低关税壁垒，推进外贸行业的发展。国家正在积极推进的自由贸易园区战略和“一带一路”建设，有望成为我国外贸新常态的方向和驱动因素。商务部部长高虎城表示，2015年，商务部要加快培育外贸竞争新优势，落实加快自贸区建设的精神，谋划构筑立足周边、辐射“一带一路”、面向全球的自由贸易区网络。

泉州城建集团对标省内世界 500 强的国有企业，通过做大供应链运营业务贡献营收，做大地产业务贡献利润，特别是供应链板块立足本地、面向全国、走向世界，业务和模式虽然重合，但实施差异化发展，成为国有企业做大做强的借鉴标杆：厦门建发股份有限公司致力于为客户提供包含“物流”“信息”“金融”“商务”等服务要素定制组合的 LIFT 供应链服务，主营金属材料、浆纸、农副产业、矿产、能源化工、机电、轻纺、食品、汽车行业等，2020 年供应链运营业务占全年营收 9 成以上；厦门象屿股份有限公司致力于成为世界一流的供应链投资运营服务商，主营农产品、能源化工、金属矿产等大宗商品供应链服务体系，探索布局新能源材料、粮食深加工、能化终端零售等新兴领域，核心优势品种的业务量名列行业前茅，2020 年供应链运营业务占全年营收 9 成以上；厦门国贸控股集团有限公司主营大宗贸易及物流业务，涉及铁矿、能源、铜及铜制品、钢材、林浆纸、纺织品、石化产品、硅镁、橡胶轮胎等产品和服务领域处于全国领先地位，构建商流、物流、资金流和信息流的强大整合能力，积极为客户提供定制化、一体化供应链解决方案。

（二）发行人所在行业地位

1、发行人所属区域经济情况

泉州市地处福建省东南部，又称鲤城、刺桐城、温陵，是我国著名的侨乡和台胞祖籍地。泉州全市面积 11,015 平方公里，2019 年末常住人口为 874 万人，其辖区包括鲤城、丰泽、洛江、泉港 4 个区，晋江、石狮、南安 3 个县级市，惠安、安溪、永春、德化、金门（台湾当局实际管辖）5 个县和泉州经济技术开发区、泉州台商投资区。

泉州是福建三大中心城市之一，改革开放以来，泉州走出一条“市场调节为主，外向型经济为主，股份合作制为主，多种经济成分共同发展”的具有侨乡特色的经济建设路子，经济实力不断提升，创造出“晋江模式”和“泉州现象”，成为福建乃至全国发展最快、最具活力的地区之一。自上世纪九十年代，泉州工业迅猛发展，产值跃居全省第一，形成一批在全国有影响力的产业集群：晋江鞋业、晋江陶瓷、晋江服装、石狮服装、安

溪茶叶、德化陶瓷、南安石材、南安水暖、惠安石雕、泉港石化等，泉州的中国驰名商标和中国名牌数量均居全省第一，全国城市前列，全国地级市第一。

作为福建省的经济重镇，泉州市近几年的经济发展依然保持着良好的发展态势。根据《泉州市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年，泉州市全年实现地区生产总值（GDP）8,467.98 亿元，比上年增长 8.90%，经济总量连续 20 年保持全省第一。其中，第一产业增加值 201.80 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 4,885.01 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 3,381.16 亿元，增长 9.5%。全年社会消费品零售总额 3,407.89 亿元，比上年增长 12.3%。全年固定资产投资增长 14.2%。其中，项目投资增长 12.5%，房地产开发投资增长 13.0%。固定资产投资按三次产业分，第一产业投资增长 43.5%；第二产业投资增长 34.2%；第三产业投资增长 6.1%。2018 年，泉州市实现工业增加值 4,346.46 亿元，同比增长 8.9%，工业对经济增长的贡献率为 53.2%。其中规模以上工业增加值 3,911.97 亿元，同比增长 9.1%。2018 年，泉州市一般公共预算收入 474.16 亿元，同比增长 7.2%。其中，税收收入 384.10 亿元，同比增长 9.1%，在一般预算收入中的占比为 81.01%。2018 年，泉州市政府性基金收入 360.26 亿元，同比增长 125.6%。

根据《泉州市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年，泉州市全年实现地区生产总值（GDP）9,946.66 亿元，比上年增长 8.0%，高于全省 0.4 个百分点，增幅居全省第 2 位，经济总量连续 21 年保持全省第一。其中，第一产业增加值 218.61 亿元，增长 2.4%；第二产业增加值 5,855.27 亿元，增长 8.3%；第三产业增加值 3,872.78 亿元，增长 7.8%。全年社会消费品零售总额 3761.82 亿元，比上年增长 10.2%。全年固定资产投资增长 6.3%。其中，项目投资增长 1.3%，房地产开发投资增长 15.8%。固定资产投资按三次产业分，第一产业投资下降 44.7%；第二产业投资增长 8.1%；第三产业投资增长 6.7%。2019 年，泉州市实现工业增加值 5,167.98 亿元，同比增长 8.6%，工业对经济增长的贡献率为 59.0%。其中规模以上工业增加值 4,501.41 亿元，同比增长 8.6%。2019 年，泉州市一般公共预算收入 457.75 亿元，同比下降 3.5%。其中，税收收入 756.88 亿元，同比下降 5.5%，在一般预算总收入中的占比为 90.22%。2019 年，泉州市政府性基金收入 315.69 亿元，同比下降 12.37%。

根据《泉州市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年泉州市 GDP 连续 22 年居全省首位。统计数据显示：2020 年泉州市 GDP 达 10,158.66 亿元，比上年增长 2.9%，突破万亿大关，总量连续 22 年居全省首位。分产业看，第一产业增加值近 226.60

亿元，增长 1.8%；第二产业增加值约 5,808.15 亿元，增长 2.8%；第三产业增加值近 4,123.91 亿元，增长 3.2%。发行人主要负责东海、北峰、城东三大片区的开发建设及运营，无其他同类企业竞争。近几年泉州市政府正在大力发展泉州城东片区，泉州城东新区距离老城区仅 10 分钟车程，新老城区形成无缝对接，与泉州新市政府所在地只有 10 分钟车程，现已有泉州市第一医院、泉州市实验小学、泉州市第五中学、泉州医高专、中骏世界城、福炼集团泉州分公司、中化集团泉州分公司、烟草泉州分公司、泉州广电、福建报业集团等配套大型企事业单位进驻，近期将有泉州移动、泉州电力、泉州烟草等企业总部将进驻城东新区，国内和本地大型房地产企业纷纷扎堆开发新区商业地产，如：保利、复兴、泰禾、恒大、中骏等。根据泉州市政府规划，城东新区目前已成为集生活、休闲、娱乐等中心城区，同时城东新区也是环泉州湾核心区域。

图：泉州市区位图



2、发行人行业地位

发行人作为作为泉州市最重要城市基础设施建设、新区开发及市政府批准的重大项目建设主体，公司在资产划转、公司战略定位和政府发展目标方面都处于泉州市市属国企的前列。2017 年以来，泉州市市委和泉州市人民政府为贯彻落实中央、福建省委关于

深化国资国企改革精神，做大做强泉州市属国有企业，下达了《泉州市属国有企业整合重组方案》的通知。重组方案计划将泉州市属企业整合成城建集团、泉州文化旅游发展集团有限公司、泉州兴泉金融控股集团有限公司、泉州交通发展集团有限责任公司和泉州水务集团有限公司 5 家主业突出、竞争力强、带动作用明显的市级国资集团公司。城建集团在发展潜力方面来看，是 5 大集团中重点发展对象，未来计划打造成为资产规模最大、盈利能力最强的市属国资集团。

战略定位方面，发行人坚持“政府业务+市场业务”两条腿走路战略，推行“资本运作+实体经营”双轮驱动模式，在圆满完成市政府交代的各项任务的同时，按照“业务多元化、运作市场化、管理精细化”布局，破釜沉舟推进国有企业市场化改革，致力于打造成为“一流的城市建设运营服务综合提供商”。

（三）竞争优势

1、优良的经营环境

作为福建省的经济重镇，泉州市近几年的经济发展依然保持着良好的发展态势。2020 年，泉州市完成地区生产总值 10,158.66 亿元，同比增长 2.9%，经济总量连续 22 年保持全省第一。泉州市雄厚的经济实力，为发行人提供了良好的经济社会条件及市场基础。

2、人才和项目建设管理优势

发行人现有员工近六成具有中级以上职称，且专业结构合理，涉及市政工程、水电安装、工程管理、工程造价、财会、经济、政工等多个专业，多人取得国家工程监理工程师、造价师、建造师等职业资格，大多曾在施工、设计、项目管理、房地产开发等单位从事业务工作，熟悉建设流程和建筑设计规范。近年来，通过参与泉州市城建项目建设，发行人员工积累了丰富的项目建设管理知识和经验，为项目建设提供扎实的技术和管理保障。

3、有力的政府支持

根据泉州市委、泉州市政府关于市属国有企业整合重组工作部署，明确了城建集团的职能定位：通过整合优化城建资源要素，发挥城建类财政性项目的投融资主体作用，充当海上丝绸之路重要门户城市新区开发建设主力军培育支柱产业，参与市场竞争，构

筑城建全产业链条，把城建集团打造成为“城市建设运营服务综合提供商”。城建集团是5大集团中重点发展对象，未来计划打造成为资产规模最大、盈利能力最强的市属国资集团。

九、发行人发展战略目标

（一）企业使命和愿景

泉州城建集团担当海丝名城开发建设主力军，打造福建省区域一流的城市建设运营服务综合提供商。集团计划2025年进入全国城投类公司资产百强榜75强，为冲刺中国企业500强打好坚实基础。

（二）主业目标

发行人“十四五规划”紧紧围绕集团“城市更新、城市运营、置业开发”现有三大主业，进一步拓展“供应链管理服务业”，做大做强片区开发建设主责业务，打响城建水墨系列地产品牌，提供一流的供应链解决方案，打造福建区域一流的城市建设运营服务综合提供商；同时注重企业转型升级，大力沿着工程产业链上下游拓展生成产业投资项目，积极打造完整工程产业链，持续增强自身造血功能，更好地反哺片区开发建设，为泉州市打造海丝名城、制造强市、加快建设现代化中心城市履行国企的责任与担当。规划至2035年，集团致力实现国有企业市场化转型升级华丽转身，培养企业综合多元化业务经营能力、全方位资源整合能力和项目全生命周期统筹运营能力，努力打造成为国内一流的城市建设运营服务综合提供商。

（三）业务战略

“十四五”期间集团业务发展总体战略为“一核两翼三驱四保”：一核：稳步推进城东、东海、北峰、江南、老旧片区（古城外）等新城环湾片区组团综合开发建设核心业务，体现国企担当，奉献国企力量；两翼：一是做大做强地产业务，主要创造利润，缔造城建地产品质；二是开展供应链运营、工程总承包及城市运营业务，主要创造现金流，提升集团自主造血功能和融资议价能力，更好地反哺片区开发建设。其中，供应链运营业务主营粮油运营及贸易、进出口贸易、建材贸易及设备租赁等；工程总承包业务主要开展工程施工、工程全过程咨询管理业务，打造工程完整产业链，提升市场竞争力；城市运营主要开展资产运营、产业布局等业务，提升企业可持续发展能力。三驱：实施创新

驱动（管理、体制、运营模式）、投资驱动（片区项目、产业投资、混改合作、多元投资）、品牌驱动（城建国企品牌、主体资信 AAA 品牌、水墨地产品牌、资本运营品牌等）三轮驱动战略。四保：全面加强“党建引领、内控强身、资金带动、人才支撑”四项保障，强化提升企业管控能力，提升经营管理综合效益。

十、发行人违法、违规及受处罚的情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础及审计情况

发行人财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于审计报告附注“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

发行人编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了发行人报告期内的合并及母公司财务状况、合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018-2020年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为信会师报字[2019]第ZD20226号、信会师报字[2020]第ZD20042号、信会师报字[2021]第ZD20105号标准无保留意见的审计报告。发行人2021年1-6月的财务报表未经审计。

未经特别说明，本募集说明书摘要中财务数据均引自发行人2018年、2019年和2020年的审计报告及2021年1-6月未经审计的财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人执行上述规定的主要影响如下：

表：重大会计政策变更影响情况

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”；比较数据相应调整。	①合并报表中：“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 293,915,582.48 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 1,317,441,728.09 元。 ②母公司报表中：“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 143,388.05 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 0.00 元。

(2) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）：

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。发行人执行上述准则在报告期内无重大影响。

(3) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）：

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。发行人执行上述准则在报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。①关联方的认定：解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或

两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。②业务的定义：解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。发行人执行上述准则在报告期内无重大影响。

（5）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会〔2019〕22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。发行人执行上述准则在报告期内无重大影响。

（6）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

发行人对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

2、会计估计变更

报告期内无会计估计变更事项。

3、会计差错更正

报告期内无会计差错更正事项。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

截至 2021 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围子公司共 40 家，其中直接持股的子

公司共 13 家，间接持股的子公司共 27 家。

2021 年 7-8 月，为便于更好进行业务板块管理，发行人对部分子公司股权结构进行调整，“泉州市对外加工装配管理服务有限公司、泉州市直属粮库有限责任公司、泉州市后渚粮食接转站有限公司、泉州市粮油储运有限责任公司、泉州市粮油贸易有限责任公司”原由发行人集团本部直接持股，变更为由泉州城建供应链管理有限公司直接持股。故截至募集说明书摘要签署日，发行人最新纳入合并报表范围子公司共 40 家，其中直接持股的子公司共 8 家，间接持股的子公司共 32 家。

表：截至募集说明书摘要签署日发行人纳入合并报表范围的子公司列表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	直接/间接持股	持股比例
1	泉州市城建国有资产投资有限公司	600,000.00	直接	100.00
2	泉州市东海投资管理有限公司	35,600.00	直接	100.00
3	泉州市住宅建设开发有限公司	42,600.00	直接	96.48
4	泉州市城建置业有限责任公司	10,000.00	直接	100.00
5	泉州城建工程管理咨询有限公司	50,000.00	直接	100.00
6	泉州城建城市运营有限责任公司	30,000.00	直接	100.00
7	泉州市房地产开发经营有限公司	2,000.00	直接	100.00
8	泉州城建供应链管理有限公司	20,000.00	直接	100.00
9	泉州城建工程建设有限责任公司	22,000.00	间接	100.00
10	泉州市丰泽商城建设有限公司	800.00	间接	100.00
11	福建省泉港城乡建设开发有限责任公司	5,000.00	间接	30.00
12	泉州市东海园林建设有限公司	10,000.00	间接	51.00
13	泉州城建集团华庭地产有限公司	1,000.00	间接	100.00
14	泉州城建集团芳林地产有限公司	5,000.00	间接	100.00
15	泉州城乡物业管理有限责任公司	500.00	间接	100.00
16	泉州弘晟置业有限公司	1,000.00	间接	51.00
17	泉州弘毅置业有限公司	1,000.00	间接	51.00
18	泉州农房建设有限公司	1,050.00	间接	100.00
19	泉州市建设工程施工图审查中心有限公司	500.00	间接	100.00
20	泉州城建中城投资发展有限公司	10,000.00	间接	51.00
21	泉州城建建材有限公司	1,800.00	间接	100.00
22	泉州市泉房通置业有限责任公司	500.00	间接	100.00
23	泉州市云祥物业管理有限公司	50.00	间接	100.00
24	泉州市对外加工装配管理服务公司	500.00	间接	100.00
25	泉州市直属粮库有限责任公司	1,024.00	间接	100.00
26	泉州市后渚粮食接转站有限公司	1,002.00	间接	100.00
27	泉州市粮油储运有限责任公司	69.00	间接	100.00

28	泉州市粮油贸易有限责任公司	50.00	间接	100.00
29	泉州市城市地下管网投资建设有限公司	20,000.00	间接	90.00
30	泉州市中泉建筑工程有限公司	10,100.00	间接	100.00
31	石狮市毓才建设有限责任公司	1,000.00	间接	90.00
32	泉州市城市建设发展公司	812.00	间接	100.00
33	泉州市泉港区锦福建设有限公司	10,000.00	间接	79.20
34	泉州市城建物业管理有限公司	50.00	间接	60.00
35	泉州市建发物业管理评估有限责任公司	50.00	间接	100.00
36	泉州国源报关有限公司	150.00	间接	100.00
37	泉州市建筑产业化有限责任公司	5,000.00	间接	51.00
38	晋江市立泰房地产开发有限公司	100.00	间接	100.00
39	泉州市国源对外贸易有限公司	100.00	间接	100.00
40	泉州市集仁进出口贸易有限公司	50.00	间接	100.00

注：1、发行人持有福建省泉港城乡建设开发有限责任公司股权比例为 30%，由于发行人期末实际执行的表决权比例为 60%，故将其纳入合并范围。

2、泉州市房地产开发经营有限公司于 2021 年 6 月改制成功后，暂时划转至集团直接控股。后续泉州市房地产开发经营有限公司将变更为集团二级或者三级子公司，归入泉州市东海投资管理有限公司进行管理。

最近三年及一期合并报表范围变化具体情况如下：

1、2018 年度合并报表范围变化情况

（1）本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	合并日	合并日的确定依据
泉州市粮油贸易有限公司	100.00	2018.1.1	工商变更
泉州市建设工程施工图审查中心	100.00	2018.1.1	工商变更
泉州市自然资源咨询服务中心有限公司	100.00	2018.8.1	工商变更
泉州市对外加工装配管理服务有限公司	100.00	2018.4.1	委托经营

（2）其他原因的合并范围变动

本期新设子公司泉州市建筑产业化有限责任公司、泉州市泉港区锦福建设有限公司、泉州城建集团芳林地产有限公司、泉州城建集团华庭地产有限公司，纳入合并范围。

2、2019 年度合并报表范围变化情况

（1）本期发生的同一控制下企业合并

无。

（2）其他原因的合并范围变动

根据泉州市国资委关于泉州市中泉建筑工程有限公司 100%股权无偿划转的通知（泉国资资本[2019]178 号）文件，无偿划转入泉州市中泉建筑工程有限公司，纳入合并范围。

3、2020 年度合并报表范围变化情况

（1）本期发生的同一控制下企业合并

无。

（2）其他原因的合并范围变动

本期新设子公司泉州城建中城投资发展有限公司、泉州弘晟置业有限公司、泉州弘毅置业有限公司、石狮市毓才建设有限责任公司，纳入合并范围。

本期注销泉州市自然资源咨询服务中心有限公司、泉州城寓商业管理有限责任公司，不再纳入合并范围。

4、2021 年 1-6 月合并报表范围变化情况

（1）本期发生的同一控制下企业合并

无。

（2）其他原因的合并范围变动

本期新设成立泉州城建供应链管理有限公司、泉州市房地产开发经营有限公司，纳入合并范围。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	300,384.49	310,649.23	223,084.13	167,549.85
应收票据	0.00	100.00	-	-
应收账款	109,797.39	67,718.20	63,181.34	29,391.56
预付款项	27,826.25	19,600.00	15,139.77	20,054.75
其他应收款	47,139.35	57,250.23	64,217.98	55,500.75
存货	5,589,959.03	5,106,624.40	4,684,391.81	4,118,093.75
一年内到期的非流动资产	500.00	950.00	25,025.00	16,895.00
其他流动资产	30,209.62	22,934.41	12,438.51	88,175.37
流动资产合计	6,105,816.13	5,585,826.46	5,087,478.55	4,495,661.02
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	20,806.46	21,160.25	20,591.86
长期应收款	24,185.00	24,185.00	7,150.00	17,040.00
长期股权投资	926,614.18	924,794.18	129,088.66	126,283.23
其他权益工具投资	24,381.46	-	-	-
投资性房地产	223,469.85	223,469.85	219,525.36	202,539.69
固定资产	8,105.50	8,326.17	5,023.98	2,058.90
在建工程	16,245.86	11,308.28	66.92	4,519.28
无形资产	2,127.92	2,156.27	2,131.91	37.77
长期待摊费用	3,887.23	4,222.72	3,819.01	395.53
递延所得税资产	1,780.54	1,776.38	1,190.20	886.05
其他非流动资产	2,228,678.56	2,213,231.03	2,146,369.99	2,095,930.46
非流动资产合计	3,459,476.11	3,434,276.34	2,535,526.28	2,470,282.77
资产总计	9,565,292.24	9,020,102.80	7,623,004.83	6,965,943.79
流动负债：				
短期借款	501,670.84	445,710.54	228,995.37	228,998.09
应付票据	12,672.04	-	-	-
应付账款	213,275.70	216,029.81	119,011.53	131,744.17
预收款项	220,404.16	147,524.66	77,697.68	103,963.81
应付职工薪酬	743.11	1,030.44	912.14	879.72
应交税费	4,954.91	10,182.98	8,627.48	5,001.93
其他应付款	157,159.32	151,374.63	131,339.23	135,467.60
一年内到期的非流动负债	270,112.50	189,609.50	132,677.00	179,149.86
其他流动负债	-	-	100,000.00	-
流动负债合计	1,380,992.58	1,161,462.57	799,260.43	785,205.18
非流动负债：				
长期借款	489,476.61	1,242,505.06	1,134,981.78	952,832.28
应付债券	670,000.00	570,000.00	320,000.00	150,000.00
长期应付款	1,770,428.55	842,996.55	1,179,513.05	1,379,690.74
递延收益	4,178.26	4,178.26	4,178.26	4,327.99
递延所得税负债	39,772.35	39,772.35	39,475.61	39,086.30
非流动负债合计	2,973,855.77	2,699,452.22	2,678,148.70	2,525,937.31
负债合计	4,354,848.35	3,860,914.79	3,477,409.14	3,311,142.50
所有者权益：				

实收资本	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	3,519,147.46	3,518,751.34	2,629,447.37	2,314,621.45
其他综合收益	80,488.80	80,488.80	73,865.41	73,862.97
盈余公积	1,228.53	1,228.53	99.87	1.58
未分配利润	518,326.39	485,707.47	433,110.32	408,096.35
归属于母公司所有者权益合计	4,719,191.18	4,686,176.14	3,736,522.97	3,396,582.35
少数股东权益	491,252.71	473,011.87	409,072.73	258,218.94
所有者权益合计	5,210,443.89	5,159,188.01	4,145,595.69	3,654,801.29
负债和所有者权益总计	9,565,292.24	9,020,102.80	7,623,004.83	6,965,943.79

2、合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	182,254.71	363,094.65	254,393.52	166,352.24
二、营业总成本	148,265.93	312,707.09	217,539.88	148,664.69
其中：营业成本	141,564.96	292,199.96	198,501.73	136,442.60
税金及附加	642.29	6,134.68	6,727.73	3,099.79
销售费用	930.00	2,444.37	1,721.02	1,185.89
管理费用	4,625.06	10,937.07	8,837.57	7,176.94
研发费用	16.84	-	61.02	0.00
财务费用	486.77	991.00	1,690.81	759.46
其中：利息费用	3,530.55	7,108.95	4,211.49	3,047.05
利息收入	2,728.89	6,659.08	2,715.96	2,825.03
加：投资收益	-	9,057.25	2,608.25	437.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	7,879.30	803.17	375.31
资产处置收益	-	9.36	-7.63	-2.62
资产减值损失	-21.19	-2431.90	-688.93	-223.62
信用减值损失	21.60	-	-	-
公允价值变动收益	-	634.26	1,553.97	25,030.60
其他收益	497.40	2,979.26	10,656.90	6,931.54
三、营业利润	34,486.58	60,635.79	50,976.20	49,860.52
加：营业外收入	132.03	447.17	868.65	666.49
减：营业外支出	227.41	28.69	19.64	14.74
四、利润总额	34,391.20	61,054.28	51,825.21	50,512.27
减：所得税费用	498.76	4,145.59	4,080.46	7,454.16
五、净利润	33,892.43	56,908.69	47,744.75	43,058.11
归属于母公司所有者的净利润	32,618.93	54,993.17	47,650.48	42,865.54
少数股东损益	1,273.50	1,915.52	94.27	192.57
六、综合收益总额	33,892.43	63,532.08	47,747.18	43,061.34
归属于母公司的综合收益总额	32,618.93	61,616.56	47,652.91	42,868.77
归属于少数股东的综合收益总额	1,273.50	1,915.52	94.27	192.57

3、合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	229,040.57	319,346.52	190,134.64	252,890.45
收到的税费返还	5,519.21	12,787.09	16,722.49	12,434.92
收到的其他与经营活动有关的现金	173,220.20	210,590.54	27,564.17	36,477.25
经营活动现金流入小计	407,779.98	542,724.15	234,421.30	301,802.62
购买商品、接受劳务支付的现金	646,336.11	715,616.64	735,387.78	949,394.13
支付给职工以及为职工支付的现金	5,102.11	11,805.33	11,113.62	7,800.57
支付的各项税费	15,073.10	14,884.87	5,526.54	9,456.79
支付的其他与经营活动有关的现金	81,801.92	11,928.50	12,983.83	39,406.29
经营活动现金流出小计	748,313.25	754,235.33	765,011.76	1,006,057.79
经营活动产生的现金流量净额	-340,533.27	-211,511.19	-530,590.46	-704,255.16
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	247.25	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.23	16.91	1.22	0.05
收到其他与投资活动有关的现金	1,340.71	7,890.00	168,154.94	598,703.27
投资活动现金流入小计	1,340.94	8,154.16	168,156.16	598,703.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,112.97	66,198.82	69,083.95	53,741.21
投资支付的现金	5,395.00	3,814.37	2,568.39	3,500.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	93,400.00	328,895.00
投资活动现金流出小计	17,507.97	70,013.19	165,052.34	386,136.21
投资活动产生的现金流量净额	-16,167.03	-61,859.03	3,103.82	212,567.10
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	4,285.40	147.00	-
取得借款收到的现金	517,409.85	1,037,260.78	1,015,277.64	1,063,776.60
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,052,203.45	138,397.62	343,478.66	243,536.74
筹资活动现金流入小计	1,569,613.30	1,179,943.79	1,358,903.30	1,307,313.34
偿还债务支付的现金	1,081,724.00	581,520.33	604,905.72	720,757.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,972.28	150,386.39	138,757.01	114,799.94
支付与其他筹资活动有关的现金	71,481.64	87,102.12	32,431.18	30,506.51
筹资活动现金流出小计	1,223,177.92	819,008.84	776,093.91	866,064.42
筹资活动产生的现金流量净额	346,435.38	360,934.96	582,809.39	441,248.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-6.77
五、现金及现金等价物净增加额	-10,264.92	87,564.74	55,322.75	-50,445.91
加：期初现金及现金等价物余额	310,437.34	222,872.60	167,549.85	217,995.75
六、期末现金及现金等价物余额	300,172.42	310,437.34	222,872.60	167,549.85

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如

下：

1、母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	148,203.64	116,816.80	61,743.97	6,565.56
应收票据	-	-	-	-
应收账款	24.88	61.16	139.78	14.34
预付款项	5.37	0.00	0.00	7.50
其他应收款	927,523.10	816,143.23	245,305.09	35,750.95
存货	-	-	12,413.13	12,000.00
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	49.35	39.37	20.74	22.13
流动资产合计	1,075,806.34	933,060.56	319,622.71	54,360.48
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	500.00	500.00	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,597,168.97	3,591,148.49	2,796,693.18	2,795,715.95
其他权益工具投资	4,075.00	-	-	-
投资性房地产	2,644.50	2,644.50	0.00	0.00
固定资产	3,895.70	3,968.79	172.69	150.01
在建工程	-	-	-	-
无形资产	68.40	70.54	17.76	-
长期待摊费用	3.00	3.60	4.80	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,607,855.56	3,598,335.92	2,797,388.43	2,795,865.96
资产总计	4,683,661.90	4,531,396.47	3,117,011.13	2,850,226.44
流动负债：				
短期借款	290,000.00	255,000.00	105,000.00	35,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	1.17	4.10	2.42	0.72
应交税费	3.41	6.73	4.23	5.81
其他应付款	169,709.81	215,618.63	2,667.60	17,043.12
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动负债	0.00	0.00	100,000.00	0.00
流动负债合计	459,714.39	470,629.46	207,674.25	52,049.65
非流动负债：				
长期借款	119,900.00	60,000.00	10,000.00	0.00
应付债券	500,000.00	400,000.00	100,000.00	0.00
长期应付款	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-

递延所得税负债	29.18	29.18	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	619,929.18	460,029.18	110,000.00	-
负债合计	1,079,643.57	930,658.64	317,674.25	52,049.65
所有者权益：				
实收资本（或股本）	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	2,993,920.37	2,989,719.90	2,198,338.18	2,198,160.95
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	1,228.53	1,228.53	99.87	1.58
未分配利润	8,869.42	9,789.41	898.83	14.25
所有者权益合计	3,604,018.33	3,600,737.84	2,799,336.88	2,798,176.78
负债和所有者权益总计	4,683,661.90	4,531,396.47	3,117,011.13	2,850,226.44

2、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	24.16	179.77	155.47	272.11
二、营业总成本	944.63	990.56	1,877.68	755.20
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	25.45	54.74	39.53	43.65
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	693.46	1,520.50	1,167.46	720.04
财务费用	225.72	-584.68	670.69	-8.50
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	0.49	37.26	-	-
投资收益	-	11,972.59	2,705.09	811.77
公允价值变动收益	-	116.71	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-919.99	11,315.77	982.87	328.68
加：营业外收入	-	-	-	0.12
减：营业外支出	-	-	-	4.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-919.99	11,315.77	982.87	324.81
减：所得税费用	-	29.18	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-919.99	11,286.59	982.87	324.81

3、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	39.49	151.01	50.90	221.60
收到其他与经营活动有关的现金	38,529.27	21,121.10	187.80	17,036.97
经营活动现金流入小计	38,568.76	21,272.10	238.70	17,258.57
购买商品、接收劳务支付的现金	-39.07	-	19.46	12,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	234.98	958.95	908.30	443.65
支付的各项税费	25.54	104.60	40.24	122.82
支付其他与经营活动有关的现金	46,979.58	470.58	259.43	287.32
经营活动现金流出小计	47,201.03	1,534.14	1,227.44	12,853.78
经营活动产生的现金流量净额	-8,632.27	19,737.97	-988.73	4,404.79
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	6,349.00	750.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	14,507.05	55,444.13	6,797.09	2,469.57
投资活动现金流入小计	14,507.05	61,793.13	7,547.09	2,469.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2.25	56.24	48.89	134.56
投资支付的现金	5,395.00	3,000.00	1,300.00	-
取得子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	125,805.00	509,280.00	289,400.00	35,000.92
投资活动现金流出小计	131,202.25	512,336.24	290,748.89	35,135.48
投资活动产生的现金流量净额	-116,695.21	-450,543.11	-283,201.81	-32,665.92
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	285,000.00	718,500.00	365,000.00	35,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	108,300.00	65,000.00	300.00
筹资活动现金流入小计	285,000.00	826,800.00	430,000.00	35,300.00
偿还债务支付的现金	90,100.00	318,500.00	85,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,240.67	18,210.89	4,180.20	507.79
支付其他与筹资活动有关的现金	21,945.00	4,211.14	1,450.85	-
筹资活动现金流出小计	128,285.67	340,922.03	90,631.05	507.79
筹资活动产生的现金流量净额	156,714.33	485,877.97	339,368.95	34,792.21

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	31,386.85	55,072.83	55,178.41	6,531.08
加：期初现金及现金等价物余额	116,816.80	61,743.97	6,565.56	34.49
六、期末现金及现金等价物余额	148,203.64	116,816.80	61,743.97	6,565.56

（二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务数据及财务指标如下：

财务数据及指标	2021 年 1-6 月 /6 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	956.53	902.01	762.30	696.59
总负债（亿元）	435.48	386.09	347.74	331.11
全部债务（亿元）	194.13	245.78	193.07	152.90
所有者权益（亿元）	521.04	515.92	414.56	365.48
营业总收入（亿元）	18.23	36.31	25.44	16.64
利润总额（亿元）	3.44	6.11	5.18	5.05
净利润（亿元）	3.39	5.69	4.77	4.31
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	3.39	5.69	4.69	4.25
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.26	5.50	4.77	4.29
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-34.05	-21.15	-53.06	-70.43
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.62	-6.19	0.31	21.26
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	34.64	36.09	58.28	44.12
流动比率（倍）	4.42	4.81	6.37	5.73
速动比率（倍）	0.37	0.41	0.50	0.48
资产负债率（%）	45.53	42.80	45.62	47.53
债务资本比率（%）	27.14	32.27	31.77	29.50
营业毛利率（%）	22.33	19.53	21.97	17.98
平均总资产报酬率（%）	0.82	0.68	0.65	0.62
加权平均净资产收益率（%）	1.31	1.22	1.22	1.18
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.31	1.22	1.20	1.16
EBITDA（亿元）	-	6.99	5.72	5.39
EBITDA 全部债务比（%）	-	2.84	2.96	3.53
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.64	0.78	0.61
应收账款周转率（次）	4.11	5.54	5.50	2.76
存货周转率（次）	0.05	0.06	0.05	0.04

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算;

(8) $EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{固定资产折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$;

(9) $EBITDA \text{ 全部债务比} (\%) = EBITDA / \text{全部债务} \times 100\%$;

(10) $EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / \text{利息支出} = EBITDA / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$;

(11) $\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / \text{平均应收账款}$;

(12) $\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{平均存货}$;

(13) 半年度指标已年化处理。

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表,对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

(一) 资产结构分析

表: 公司最近三年及一期资产构成

单位: 万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	300,384.49	3.14	310,649.23	3.44	223,084.13	2.93	167,549.85	2.41
应收票据	-	-	100.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	109,797.39	1.15	67,718.20	0.75	63,181.34	0.83	29,391.56	0.42
预付款项	27,826.25	0.29	19,600.00	0.22	15,139.77	0.20	20,054.75	0.29
其他应收款	47,139.35	0.49	57,250.23	0.63	64,217.98	0.84	55,500.75	0.80
存货	5,589,959.03	58.44	5,106,624.40	56.61	4,684,391.81	61.45	4,118,093.75	59.12
一年内到期的非流动资产	500.00	0.01	950.00	0.01	25,025.00	0.33	16,895.00	0.24
其他流动资产	30,209.62	0.32	22,934.41	0.25	12,438.51	0.16	88,175.37	1.27
流动资产合计	6,105,816.13	63.83	5,585,826.46	61.93	5,087,478.55	66.74	4,495,661.02	64.54
可供出售金融资产	-	-	20,806.46	0.23	21,160.25	0.28	20,591.86	0.30
长期应收款	24,185.00	0.25	24,185.00	0.27	7,150.00	0.09	17,040.00	0.24
长期股权投资	926,614.18	9.69	924,794.18	10.25	129,088.66	1.69	126,283.23	1.81
其他权益工具投资	24,381.46	0.25	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	223,469.85	2.34	223,469.85	2.48	219,525.36	2.88	202,539.69	2.91
固定资产	8,105.50	0.08	8,326.17	0.09	5,023.98	0.07	2,058.90	0.03
在建工程	16,245.86	0.17	11,308.28	0.13	66.92	0.00	4,519.28	0.06
无形资产	2,127.92	0.02	2,156.27	0.02	2,131.91	0.03	37.77	0.00
长期待摊费用	3,887.23	0.04	4,222.72	0.05	3,819.01	0.05	395.53	0.01
递延所得税资产	1,780.54	0.02	1,776.38	0.02	1,190.20	0.02	886.05	0.01
其他非流动资产	2,228,678.56	23.30	2,213,231.03	24.54	2,146,369.99	28.16	2,095,930.46	30.09
非流动资产合计	3,459,476.11	36.17	3,434,276.34	38.07	2,535,526.28	33.26	2,470,282.77	35.46

资产总计	9,565,292.24	100.00	9,020,102.80	100.00	7,623,004.83	100.00	6,965,943.79	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

1、资产总体情况

近几年泉州市基础建设步伐加快，公司作为泉州市主要的市政项目投融资建设主体，得到政府的大力支持，对基础设施的投资逐年增加因而资产规模同步上升。2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司资产总额分别 6,965,943.79 万元、7,623,004.83 万元、9,020,102.80 万元和 9,565,292.24 万元，总资产逐年递增。

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司流动资产分别为 4,495,661.02 万元、5,087,478.55 万元、5,585,826.46 万元和 6,105,816.13 万元，占总资产比例分别为 64.54%、66.74%、61.93%和 63.83%。2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司非流动资产分别为 2,470,282.77 万元、2,535,526.28 万元、3,434,276.34 万元和 3,459,476.11 万元，占总资产比例分别为 35.46%、33.26%、38.07%和 36.17%。随着总资产上升，流动资产和非流动资产占比整体保持较平稳趋势。

2、流动资产

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产构成。

(1) 货币资金

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司货币资金分别为 167,549.85 万元、223,084.13 万元、310,649.23 万元和 300,384.49 万元，占当期总资产比例分别为 2.41%、2.93%、3.44%和 3.14%，整体呈逐年递增趋势。

公司货币资金主要为银行存款。2019 年末公司货币资金较 2018 年末增加 55,534.28 万元，增幅 33.14%；2020 年末公司货币资金较 2019 年末增加 87,565.10 万元，增幅 39.25%，近三年公司货币资金的增加主要系发行债券募集资金增加所致。2021 年 6 月末公司货币资金较 2020 年末减少 10,264.74 万元，减幅 3.30%，变动幅度较小。

表：近三年及一期货币资金构成情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	3.88	9.06	11.94	14.13

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
银行存款	300,168.54	310,428.28	222,860.66	167,535.72
其他货币资金	212.07	211.89	211.53	0.00
合计	300,384.49	310,649.23	223,084.13	167,549.85

(2) 应收账款

2018-2020 年及 2021 年 6 月末, 公司应收账款余额分别为 29,391.56 万元、63,181.34 万元、67,718.20 万元和 109,797.39 万元, 占当期总资产比例分别为 0.42%、0.83%、0.75% 和 1.15%, 整体呈逐年增长趋势。

2019 年末公司应收账款较 2018 年末增加 33,789.78 万元, 增幅 114.96%, 主要是由于本期应收泉州市财政局工程款增加所致; 2020 年末公司应收账款较 2019 年末增加 4,536.86 万元, 增幅 7.18%, 主要是由于本期应收中建四局(厦门)投资发展有限公司工程款增加所致; 2021 年 6 月末公司应收账款较 2020 年末增加 42,079.19 万元, 增幅 62.14%, 主要是由于本期应收泉州市财政局的土地招拍挂保证金增加所致。公司应收账款的账龄主要分布在 1 年以内, 明细见下表:

表: 近三年采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄明细

单位: 万元、%

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
1 年以内	22,886.42	82.79	18,044.54	79.28	12,285.10	69.64
1 至 2 年	698.73	2.53	727.32	3.20	133.95	0.76
2 至 3 年	7.21	0.03	91.22	0.40	650.87	3.69
3 年以上	4,051.58	14.66	3,896.73	17.12	4,571.45	25.91
合计	27,643.94	100.00	22,759.82	100.00	17,641.37	100.00

表: 2020 年末前五大应收账款明细

单位: 万元、%

客户	是否关联方	金额	占比	款项性质
泉州市财政局	否	43,430.93	61.11	工程款
中建四局(厦门)投资发展有限公司	否	4,527.55	6.37	工程款
福建省五建建设集团有限公司第三分公司	否	1,954.68	2.75	工程款
山西佳瑞达商贸有限公司	否	1,638.71	2.31	货款
太原市顺祥盛茂建材有限公司	否	1,257.10	1.77	货款
合计	-	52,808.96	74.31	-

表：2021 年 6 月末前五大应收账款明细

单位：万元、%

客户	是否关联方	金额	占比	款项性质
泉州市财政局	否	85,510.12	77.88	工程款
广西建工矿业有限公司	否	2,379.92	2.17	货款
泉州市富山房地产开发有限公司	否	1,638.71	1.49	工程款
泉州市汇聚房地产开发有限公司	否	1,257.10	1.14	工程款
福州市第三建筑工程公司	否	999.21	0.91	工程款
合计	-	91,785.06	83.59	-

(3) 预付账款

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司预付款项分别为 20,054.75 万元、15,139.77 万元、19,600.00 万元和 27,826.25 万元，占当期总资产比重分别为 0.29%、0.20%、0.22% 和 0.29%，占比较小。

公司预付款项主要系子公司泉州城建工程建设有限责任公司和泉州市城市建设发展有限公司预付给施工单位的工程款或供应商的货款。2019 年末公司预付账款较 2018 年末减少 4,914.98 万元，降幅 24.51%；2020 年末较 2019 年末增加 4,460.23 万元，增幅 29.46%；2021 年 6 月末较 2020 年末增加 8,226.25 万元，增幅 41.97%。近三年及一期发行人预付款项整体呈波动趋势，主要系预付给供应商的货款变动所致。

表：2020 年末前五大预付款项明细

单位：万元、%

客户	是否关联方	金额	占比	款项性质
福建利瑶纺织制衣有限公司	否	6,650.10	33.93	货款
福建盛鑫彬叁合雨具股份公司	否	1,568.92	8.00	货款
富亨达（厦门）雨具有限公司	否	1,389.13	7.09	货款
晋江万康服装有限公司	否	1,297.00	6.62	货款
泉州市丰泽雅志电池机械设备有限公司	否	588.19	3.00	货款
合计	-	11,493.34	58.64	-

表：2021 年 6 月末前五大预付款项明细

单位：万元、%

客户	是否关联方	金额	占比	款项性质
福建利瑶纺织制衣有限公司	否	6,650.10	23.90	货款
中建四局深圳实业有限公司	否	4,700.00	16.89	货款
梅州市塔牌营销有限公司	否	2,119.80	7.62	货款
福建盛鑫彬叁合雨具股份公司	否	1,568.92	5.64	货款
富亨达（厦门）雨具有限公司	否	1,389.13	4.99	货款
合计	-	16,427.95	59.04	-

（4）其他应收款

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司其他应收款分别为 55,500.75 万元、64,217.98 万元、57,250.23 万元和 47,139.35 万元，占当期总资产比重分别为 0.80%、0.84%、0.63% 和 0.49%，占比较小。

公司其他应收款均为经营性往来款，主要系子公司泉州市东海投资管理有限公司与四大科研楼项目部的往来款。东海投资公司根据代建协议代建四大科研楼项目，相关支出由财政拨款承担。期末余额系东海投资公司累计支出扣除已收到财政拨款后的剩余未收回的投资，具有工程项目背景。2019 年末公司其他应收款较 2018 年末增加 8,717.23 万元，增幅 15.71%，主要系对泉州市西郊片区改造项目征迁工作指挥部往来款增加所致。该项目系发行人子公司泉州市住宅建设开发有限公司与龙元建设股份有限公司合作建设北峰快速通道项目，期末余额系代垫支出，具有工程项目背景。2020 年末公司其他应收款较 2019 年末减少 6,967.75 万元，降幅 10.85%，主要系对泉州市西郊片区改造项目征迁工作指挥部应收款回收所致。2021 年 6 月末公司其他应收款较 2020 年末减少 10,110.88 万元，降幅 17.66%，主要系东海投资公司收到泉州财政局 5,000.00 万元资金往来款和土地开发公司 1,600.00 万元资金往来款所致。

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及相关部门的其他应收款主要为预交土地出让金、工程代垫款项等，均为正常业务往来款，发行人与政府往来款不涉及融资，发行人承诺不存在替政府融资行为，不存在违反国发[2014]号文等文件和法律法规的情形，符合国家相关部门及有关政策的规定。

表：2020 年末前五大其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比	是否为关联方
四大科研楼项目部	经营性往来款	39,308.95	63.08	否
泉州市住宅统建事务所	经营性往来款	2,314.52	3.71	是
晋江市合泰房地产开发有限公司	经营性往来款	1,898.14	3.05	否
泉州市南华房地产开发有限公司	保证金及押金	1,223.00	1.96	否
湖北省立泰房地产开发有限公司	经营性往来款	1,100.00	1.77	否
合计	-	45,844.61	73.57	-

表：2021 年 6 月末前五大其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比	是否为关联方
四大科研楼项目部	经营性往来款	39,308.95	83.39	否
泉州市住宅统建事务所	经营性往来款	2,314.52	4.91	是
晋江市合泰房地产开发有限公司	经营性往来款	1,898.14	4.03	否
泉州市南华房地产开发有限公司	保证金及押金	1,223.00	2.59	否
泉州市丰泽区东海街道办事处	保证金及押金	443.39	0.94	否
合计	-	45,188.00	95.86	-

(5) 存货

2018-2020 年及 2021 年 6 月末,公司存货余额分别为 4,118,093.75 万元、4,684,391.81 万元、5,106,624.40 万元和 5,589,959.03 万元,占当期总资产比重分别为 59.12%、61.45%、56.61%和 58.44%,整体呈逐年增加趋势。

发行人的存货主要为土地开发成本和土地使用权,与其业务模式及投入相匹配。2019 年末公司存货较 2018 年末增加 566,298.06 万元,增幅 13.75%;2020 年末公司存货较 2019 年末增加 422,232.59 万元,增幅 9.01%;2021 年 6 月末公司存货较 2020 年末增加 483,334.63 万元,增幅 9.46%。近三年及一期,公司存货增加主要系土地整理发生的征迁成本、安置成本、融资成本等构成的土地开发成本增加所致。

表：2020 年及 2021 年 6 月末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末				2020 年末			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	5,434,744.78	-	5,434,744.78	97.22	4,949,446.35	-	4,949,446.35	96.92
开发产品	59,153.85	-	59,153.85	1.06	67,218.87	-	67,218.87	1.32
工程施工	51,483.71	-	51,483.71	0.92	49,687.26	-	49,687.26	0.97

材料采购	35,600.46	-	35,600.46	0.64	29,990.36	-	29,990.36	0.59
库存商品	8,552.74	-	8,552.74	0.15	8,637.49	-	8,637.49	0.17
周转材料	26.78	-	26.78	-	611.52	-	611.52	0.01
在产品	271.86	-	271.86	-	379.19	-	379.19	0.01
其他	124.85	-	124.85	-	653.36	-	653.36	0.01
合计	5,589,959.03	-	5,589,959.03	100.00	5,106,624.40	-	5,106,624.40	100.00

表：截至 2021 年 6 月末开发成本明细

单位：万元

项目	明细	余额
在建土地整理业务	城东片区	146,684.85
	东海片区	714,878.46
	北峰片区	676,089.36
	合计	1,537,652.66
在建安置房项目	城东片区埭头安置小区	25,600.00
	西福花苑	23,515.00
	龙兴小区项目（二期）	68,700.00
	金梅安置小区	598.66
	蟳埔-金崎片区安置区	439.70
	合计	118,853.36
其他	已完工未销售安置房	583,732.55
	泉港石化工业园区及安全控制区项目	1,710,955.01
	土地使用权-待开发土地	1,483,551.20
	房地产开发	0.00
	合计	3,778,238.76
开发成本合计		5,434,744.78

截至 2021 年 6 月末，计入发行人存货的土地使用权共 35 宗，土地面积约 8,105.62 亩；发行人的划拨地大部分为财预[2012]463 号文出台前由地方政府划入，日后发行人将根据当地政府的用地规划对账上的划拨地进行利用和整改。

表：截至 2021 年 6 月末土地使用权明细

单位：亩、万元

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积	用途	取得时间	使用权类型	入账价值	出让金缴纳金额	入账依据
1	丰泽区东海街道，泉秀东街南侧真武庙周边	泉国用（2012）第 200064 号	41.72	其他商服用地	2012 年 3 月	出让	12,012.90	12,012.90	历史成本入账
2	丰泽区北峰街道霞美社区	泉国用（2012）第 200056 号	48.21	安置房	2012 年 2 月	出让	7,343.63	7,343.63	历史成本入账
3	泉州市东海组团，景观西路西侧，综合大道南侧，经十八路东侧，纬五路北侧（A 地块）	泉国用（2012）第 200051 号	42	安置房	2012 年 2 月	出让	15,809.87	15,809.87	历史成本入账
4	泉州市丰泽区东海街道社区（金梅小区）C 地块	泉国用（2012）第 200050 号	73.21	安置房	2012 年 2 月	出让	52,528.18	52,528.18	历史成本入账
5	泉州市丰泽区东海街道社区（金梅小区）B 地块	泉国用（2012）第 200049 号	61.16	安置房	2012 年 2 月	出让			历史成本入账

6	泉州市丰泽区东海街道社区（金梅小区）A 地块	泉国用（2012）第 200048 号	35.28	安置房	2012 年 2 月	出让			历史成本入账
7	丰泽区东海街道宝山社区（宝秀小区二期）A-1 地块	泉国用（2012）第 200047 号	122.42	安置房	2012 年 2 月	出让	36,268.36	36,268.36	历史成本入账
8	丰泽区东海街道云山社区	泉国用（2012）第 200045 号	37.76	安置房	2012 年 2 月	出让	10,142.85	10,142.85	历史成本入账
9	丰泽区东海街道北星社区、冬梅社区	泉国用（2012）第 200043 号	154.57	安置房	2012 年 2 月	出让	18,756.57	18,756.57	历史成本入账
10	丰泽区东海街道北星社区	泉国用（2012）第 200042 号	180.67	安置房	2012 年 2 月	出让	50,453.54	50,453.54	历史成本入账
11	辋川镇后任村净峰镇塘头村	惠国用（2012）出字第 040002 号	5,010.00	工业	2012 年 2 月	划拨	118,491.07	-	评估入账
12	丰泽区城东街道前头社区	泉国用（2009）第 200137 号	308.72	储备建设	2009 年 7 月	划拨	199,722.80	-	评估入账
13	丰泽区城东街道浔美社区	泉国用（2009）第 200136 号	111.43	储备建设	2009 年 7 月	划拨	72,032.02	-	评估入账

14	丰泽区城东街道西福社区	闽（2017）泉州市不动产权第0008522号	253.66	物流中心	2008年4月	划拨	163,975.40	-	评估入账
15		闽（2016）泉州市不动产权第0005507号							
16		闽（2017）泉州市不动产权第0008521号							
17	丰泽区城东街道西福社区	泉国用（2008）第200105号	223.59	包袋市场	2008年4月	划拨	118,161.53	-	评估入账
18	丰泽区城东办事处	闽（2017）泉州市不动产权第0025915号	157.46	储备建设	2006年4月	划拨	101,785.86	-	评估入账
19	丰泽区城东办事处	泉国用（2006）第200223号	51.72	储备建设	2006年4月	划拨	33,459.54	-	评估入账
20	丰泽区城东办事处	泉国用（2006）第200222号	66.83	储备建设	2006年4月	划拨	43,232.06	-	评估入账
21	丰泽区城东办事处大坪山隧道接线	泉国用（2016）第200013号、泉国用（2016）第200054号	196.35	商贸及配套工程	2004年8月	划拨	127,027.95	-	评估入账

22	丰泽区城东街道 (美仙山二期)	泉国用(2012)第 200055号	203.95	安置房(普 通住宅)	2012年2月	出让	36,565.58	36,565.58	历史成本入 账
23	鲤城区开元街道	泉国用(2012)第 100022号	43.68	商服-商务金 融用地(办 公)	2012年3月	出让	14,934.45	14,934.45	历史成本入 账
24	泉州经济技术开发区 16号路南侧、泉 三高速公路东侧	泉国用(2012)第 100016号	41.87	安置房	2012年2月	出让	9,932.12	9,932.12	历史成本入 账
25	东海组团,北临滨 海街,西至大兴 路,东至府西路, 南侧为规划路	2015-17号地块	148.03	住宅、商服	2016年二季 度	出让	146,530.00	146,530.00	历史成本入 账
26	丰泽区城东街道	泉国用(2012)第 200535号	24.9	住宅用地、 商服用地 (商场)	2012年	出让	17,423.44	17,423.44	历史成本入 账
27	万安杏宅社区	洛国用(2013)第 81号	8.72	商服住宅用 地	2013年8月	出让	3,310.00	3,310.00	历史成本入 账
28	丰泽区津淮街南侧	泉国用(2016)第 2000028号	4.09	商务金融 (办公)	2016年	出让	4,460.92	4,460.92	历史成本入 账
29	丰泽区田安路中段	泉国用(2016)第 2000029号	0.73	商业性写字 楼	2016年	出让	15,428.46	15,428.46	历史成本入 账

30	泉州市丰泽区西湖公园北侧	泉国用（2012）第200068号	191.75	安置房:商服-商务金融用地（办公）、住宅-城镇住宅用地（普通住宅）	2012年	出让	149,153.63	39,761.88	历史成本入账
31	丰泽区北峰街道霞美社区，南安市丰州镇西华村（安置房A地块）	泉国用（2014）第200288号	119.78	商住	2014年	划拨	54,389.73	-	评估入账
32	城东片区 2012-2 号地块	泉国用（2015）第200240号	24.9	住宅用地、商服用地（商场）	2012年6月4日	出让	169,000.00	169,000.00	历史成本入账
33	泉州市 2017-6 号地块	闽（2018）泉州市不动产权第0034161号	43.05	住宅（普通住宅）、商服（商场、店面）、商服（办公）	2018年1月15日	出让	105,500.00	105,500.00	历史成本入账
34	南安市 2017P15 号地块	闽（2018）南安市不动产权第1100068号	34.15	住宅用地（普通住宅）	2018年2月23日	出让	29,100.00	29,100.00	历史成本入账

35	泉州市 2019-9 号储备用地	350503 014003 GB00067 W000000000	39.26	普通住宅和 零售商业	2021 年 2 月 3 日	出让	70,200.00	70,200.00	历史成本入 账
合计			8,105.62	-	-	-	2,007,132.46	865,462.75	

注：泉州市 2019-9 号储备用地于 2021 年 2 月 3 日竞拍所得，于 2021 年 4 月以历史成本入账。

（6）其他流动资产

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司其他流动资产余额分别为 88,175.37 万元、12,438.51 万元、22,934.41 万元及 30,209.62 万元，占当期总资产比重分别为 1.27%、0.16%、0.25%及 0.32%，占比较小。

公司其他流动资产主要为银行理财产品、税费等。2019 年末公司其他流动资产较 2018 年减少 75,736.86 万元，降幅 85.89%，主要系银行理财产品到期所致；2020 年末公司其他流动资产较 2019 年增加 10,495.90 万元，增幅 84.38%，主要系税费增加所致；2021 年 6 月末发行人其他流动资产较 2020 年增加 7,275.21 万元，增幅 31.72%，主要系新增待摊费用、债权投资所致。

表：其他流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
税费	-		-	-	12,091.10	97.21
其他	30,209.62	100.00	22,934.41	100.00	347.41	2.79
合计	30,209.62	100.00	22,934.41	100.00	12,438.51	100.00

3、非流动资产

公司非流动资产主要由可供出售金融资产（其他权益工具投资）、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产构成。

（1）可供出售金融资产（其他权益工具投资）

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司可供出售金融资产（其他权益工具投资）金额分别为 20,591.86 万元、21,160.25 万元、20,806.46 万元和 24,381.46 万元，占当期总资产的比例分别为 0.30%、0.28%、0.23%和 0.25%，整体变动较小。2021 年起，公司可供出售金融资产为零系执行新金融工具准则所致。

公司的可供出售金融资产主要为持有的泉州迎宾馆投资管理有限公司、泉州市丰泽区闽侨小额贷款股份有限公司、泉州广益房地产发展有限公司、泉州福华开发建设有限公司股权以及泉州钜丰人才创业投资合伙企业（有限合伙）份额。2019 年末公司可供出售金融资产较 2018 年末增加 568.39 万元，增幅 2.76%；2020 年末公司可供出售金融资

产较 2019 年末减少 353.79 万元，降幅 1.67%。近三年，公司可供出售金融资产整体变动较小。2021 年 6 月末公司其他权益工具投资较 2020 年末增加 3,575.00 万元，增幅 17.18%，主要系增加对泉州市路桥建设开发有限公司投资所致。

表：2020 年末可供出售金融资产明细情况

单位：万元、%

被投资单位	账面价值	减值准备	账面余额	在被投资单位持股比例
泉州迎宾馆投资管理有限公司	18,407.25	-	18,407.25	55.00
泉州市丰泽区闽侨小额贷款股份有限公司	1,500.00	-	1,500.00	8.33
泉州广益房地产发展有限公司	399.21	-	399.21	12.00
泉州福华开发建设有限公司	-	-	-	10.00
泉州钜丰人才创业投资合伙企业（有限合伙）	500.00	-	500.00	5.00
合计	20,806.46	-	20,806.46	-

注：公司对泉州迎宾馆投资管理有限公司仅代政府履行出资义务，不监管其经营活动，因此未形成控制。

（2）长期应收款

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司长期应收款余额分别为 17,040.00 万元、7,150.00 万元、24,185.00 万元和 24,185.00 万元，占当期总资产的比重依次为 0.24%、0.09%、0.27%和 0.25%，占比较小。

公司长期应收款主要是统借统贷的相关款项。统借统贷是 2005 年至 2009 年子公司泉州市城建国有资产投资有限公司受市政府的委托，作为借款主体统一向国家开发银行申请贷款，再与具体实施公共基础设施建设的公司签订资金使用协议（泉州市财政局作为监督人对资金的使用进行监督），将资金统一贷给外单位使用。2019 年末公司长期应收款较 2018 年末减少 9,890.00 万元，降幅 58.04%，主要系债务单位偿还部分长期应收款所致；2020 年末公司长期应收款较 2019 年末增加 17,035.00 万元，增幅 238.25%，主要系债务单位增加借款所致。2021 年 6 月末公司长期应收款较 2020 年末无变化。

表：2021 年 6 月末前五大长期应收款明细

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	坏账准备	账面价值	账龄	占长期应收款总额的比例	款项性质
1	泉州市自来水有限公司	24,185.00	-	24,185.00	5年以上	100.00	借款
	合计	24,185.00	-	24,185.00	-	100.00	-

(3) 长期股权投资

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司长期股权投资分别为 126,283.23 万元、129,088.66 万元、924,794.18 万元和 926,614.18 万元，占当期总资产比重分别为 1.81%、1.69%、10.25%和 9.69%，整体呈上升趋势。

公司长期股权投资主要为对联营和合营企业的股权投资。其中，对联营企业泉州中侨（集团）股份有限公司和泉州市明泉建设投资有限公司的投资占据较大比例。2019 年末公司长期股权投资较 2018 年末增加 2,805.43 万元，增幅 2.22%，主要系公司增加对泉州市滨江建设管理有限公司的投资所致；2020 年末公司长期股权投资较 2019 年末增加 795,705.52 万元，增幅较大，主要系本期无偿划入泉州台商投资区开发建设有限责任公司 50%股权所致。2021 年 6 月末公司长期股权投资较 2020 年末新增 1,820.00 万元，增幅 0.20%，变动较小。

表：2020 年末主要长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2021年1-6月 账面价值	2020年末 账面价值
泉州市明泉建设投资有限公司	36,570.49	36,570.49
泉州中侨（集团）股份有限公司	81,242.68	81,242.68
泉州市滨江建设管理有限公司	11,235.44	11,235.44
泉州市储备粮油管理有限公司	4,200.47	4,200.47
泉州台商投资区开发建设有限责任公司	791,455.31	791,455.31
福建泉州城建市政园林有限公司	89.79	89.79
泉州市路桥建设开发有限公司	1,820.00	-
合计	926,614.18	924,794.18

(4) 投资性房地产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司投资性房地产余额分别为 202,539.69 万元、219,525.36 万元、223,469.85 万元和 223,469.85 万元，占当期总资产比重分别为 2.91%、2.88%、2.48%和 2.34%，整体变动较小。

公司投资性房地产主要为子公司泉州市丰泽商城建设有限公司所拥有的丰泽商城中心商场、美仙山一二期经营性房产，会计计量采取公允价值法，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。2019 年末公司投资性房地产较 2018

年末增加 16,985.67 万元，增幅 8.39%，主要系东美综合楼和田安路中段 632 号 C 幢经营性房产账面价值增加所致；2020 年末公司投资性房地产较 2019 年末增加 3,944.49 万元，增幅 1.80%，变动较小。2021 年 6 月末公司投资性房地产较 2020 年末无变动。

表：投资性房地产明细

单位：万元

投资性房地产	2019 年末账面价值	2020 年末账面价值
丰泽商城中心商城	103,630.10	103,464.70
美仙山一期经营性房产	25,802.00	25,586.00
金凤屿花苑经营性房产	13,276.00	13,709.00
西福小区（学府上城）经营性房产	1,239.00	1,245.00
美仙山二期经营性房产	30,272.00	30,415.00
海城花苑经营性房产	3,550.00	3,359.00
毓才花苑经营性房产	11,529.00	11,581.00
田安路632号C幢经营性房产	4,765.50	4,767.10
津淮街南侧交通培训中心、地下室 经营性房产	16,127.70	16,128.90
泉州城建大厦	0.00	335.79
东美综合楼	951.18	1,746.54
东莲花苑	8,382.88	11,131.82
合计	219,525.36	223,469.85

注：1、公允价值的确定依据：根据泉中天[2020]45 号《房地产估价报告书》、闽银德房报字（2021）第 QZ02001 号、泉华房评报字[2021]第 03002 号、金诺资产评字[2021]02778、金诺资产评字[2021]02779 号、福建恒正（房地）估字第 2021016 号、福建恒正（房地）估字第 2021017 号、闽仁达（2021）评房（估）字 A223 号、泉华房评报字[2021]第 03001 号资产评估报告确定投资性房地产公允价值。

2、未办妥产权证书且正在办理的投资性房地产：美仙山一期经营性房产、金凤屿花苑经营性房产、西福小区（学府上城）经营性房产、美仙山二期经营性房产、海城花苑经营性房产和毓才花苑经营性房产。

（5）固定资产

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司固定资产净值分别为 2,058.90 万元、5,023.98 万元、8,326.17 万元和 8,105.50 万元，占当期总资产比重分别为 0.03%、0.07%、0.09% 及 0.08%，占比较小。

公司的固定资产主要为办公楼。2019 年末公司固定资产较 2018 年末增加 2,965.08 万元，增幅 144.01%；2020 年末公司固定资产较 2019 年末增加 3,302.19 万元，增幅 65.73%，其中美仙山办公室产权证书正在办理中。近两年公司固定资产增加主要系新增

房屋及建筑物、机器设备、电子设备和办公设备所致。2021 年 6 月末公司固定资产较 2020 年末减少 220.67 万元，降幅 2.65%，为建筑物、机器设备、电子设备和办公设备资产的折旧所致。

表：固定资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年末			2019 年末		
	余额	累计折旧	净值	余额	累计折旧	净值
房屋及建筑物	8,834.65	3,271.12	5,563.53	5,514.09	3,390.80	2,123.29
机器设备	2,381.60	560.07	1,821.53	2,242.99	333.51	1,909.48
运输工具	680.18	402.87	277.31	665.85	399.07	266.78
电子设备	616.67	409.33	207.34	611.24	396.35	214.89
办公设备	901.17	478.05	423.12	809.25	350.36	458.89
其他	101.87	68.76	33.11	101.87	51.22	50.65
固定资产清理	0.23	-	0.23	-	-	-
合计	13,516.37	5,190.20	8,326.17	9,945.28	4,921.30	5,023.98

（6）在建工程

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司在建工程余额分别为 4,519.28 万元、66.92 万元、11,308.28 万元和 16,245.86 万元，占当期总资产比重分别为 0.06%、0.00%、0.13% 和 0.17%，占比较小。

公司的在建工程主要由在建的污水管道、污水处理厂工程等市政工程和子公司在建工程构成。2019 年末公司在建工程较 2018 年末减少 4,452.36 万元，降幅 98.52%，主要系在建工程转入固定资产所致；2020 年末公司在建工程较 2019 年末增加 11,241.36 万元，增幅较大；2021 年 6 月末公司在建工程较 2020 年末增加 4,937.58 万元，增幅 43.66%，近一年及一期在建工程增加主要系公司随项目推进，采购设备、支付工程进度款增加所致。

表：截至 2020 年末在建工程明细

单位：万元

项目	2020 年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
泉州绿色建筑产业园工程	77.53	-	77.53
蚶江中学（原六中校址）改扩建一期	5,545.47	-	5,545.47
泉州师院附小石狮校区（原古浮小学）改扩建工程（一期）	1,695.57	-	1,695.57

凤里五星小学综合楼及运动场	1,084.60	-	1,084.60
凤里大仑中心小学教学楼、综合楼及运动场	966.19	-	966.19
蚶江镇华锦小学教学楼	452.19	-	452.19
灵秀镇港塘小学教学综合楼	419.37	-	419.37
实验小学教学楼及运动场	266.13	-	266.13
永宁中心园霞泽分园	236.69	-	236.69
石狮市鹏山工贸学校产教融合项目	230.64	-	230.64
石狮市永宁中学艺术楼及配套工程	153.78	-	153.78
石狮三中改扩建建设工程	119.49	-	119.49
厦门外国语学校石狮分校	60.10	-	60.10
湖滨新湖中心小学改扩建	0.52	-	0.52
合计	11,308.28	-	11,308.28

(7) 无形资产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司无形资产金额分别为 37.77 万元、2,131.91 万元、2,156.27 万元和 2,127.92 万元，占当期总资产的比例分别为 0.00%、0.03%、0.02% 和 0.02%，占比较小。

公司的无形资产主要为持有的软件、土地使用权以及著作权。2019 年末无形资产较 2018 年末增加 2,094.14 万元，增幅较大，主要系土地使用权大幅增加所致；2020 年末无形资产较 2019 年末增加 24.36 万元，变动较小；2021 年 6 月末无形资产较 2020 年末减少 28.35 万元，变动较小。

表：无形资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年末			2019 年末		
	余额	累计摊销	净值	余额	累计摊销	净值
软件	235.85	47.19	188.67	144.88	32.16	112.72
土地使用权	2,020.55	57.25	1,963.31	2,020.55	16.84	2,003.72
著作权	4.30	-	4.30	15.48	0.00	15.48
合计	2,260.71	104.43	2,156.27	2,180.91	49.00	2,131.91

(8) 其他非流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他非流动资产余额分别为 2,095,930.46 万元、2,146,369.99 万元、2,213,231.03 万元和 2,228,678.56 万元，占当期总资产比重分别为 30.09%、28.16%、24.54%和 23.30%，整体变动较小。

公司的其他非流动资产主要为已完工和在建的泉州市城东、东海、北峰三大片区范围内的市政基础设施建设项目。公司根据政府规划，负责整个片区内土地整理业务，为提升土地综合价值，需承担部分土地配套基础设施项目的建设。2019 年末公司其他非流动资产余额较 2018 年末增加 50,439.53 万元，增幅 2.41%；2020 年末公司其他非流动资产余额较 2019 年末增加 66,861.04 万元，增幅 3.12%。近两年公司其他非流动资产增加主要系基础设施建设投入增加所致。2021 年 6 月末公司其他非流动资产余额较 2020 年末增加 15,447.53 万元，增幅 0.70%，变动较小。

截至 2020 年末，公司市政基础设施建设项目投资额为 2,177,162.47 万元，其中已完工的市政基础设施建设项目投资额为 1,115,656.39 万元。上述已完工的市政基础设施建设项目尚未与代建委托方结算，且回款时间不确定，故计入“其他非流动资产”。按照《项目委托代建协议》约定，公司与代建委托方结算后，已完工的市政基础设施建设项目将从“其他非流动资产”科目转入“存货”科目。

表：其他非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月余额			2020 年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
市政基础设施	2,192,610.00	-	2,192,610.00	2,177,162.47	-	2,177,162.47
预付长期资产款	36,068.56	-	36,068.56	36,068.56	-	36,068.56
合计	2,228,678.56	-	2,228,678.56	2,213,231.03	-	2,213,231.03

表：截至 2020 年末市政基础设施建设明细（含已完工和在建工程）

单位：万元

序号	项目名称	已投资额
1	滞洪排涝工程	154,483.03
2	普贤路拓改	106,451.02
3	田安大桥	92,479.51
4	东西大道延伸段	88,848.62
5	零星工程	85,278.72
6	纬五路等 13 条道路	82,632.56
7	后渚至城东通道	57,464.35
8	人行天桥项目	67,173.23
9	东海学园	53,633.14
10	四条主路工程	73,599.81
11	迎宾馆代建费	54,888.24

12	东海隧道工程	66,234.24
13	罗山安置小区	49,000.00
14	城东学园	47,263.00
15	潘山启动区	45,874.51
16	50#市政道路	41,386.16
17	40#市政道路	40,442.70
18	滨江道路工程	37,687.58
19	南环路	30,746.86
20	(城东-后渚)立交	22,740.67
21	院北.45#延伸段	22,324.12
22	东辅(49#-南环路)	21,939.38
23	47#.49#路延伸段	10,813.22
24	丰泽区蟳埔渔人码头	20,050.80
25	40#路延伸段	18,278.77
26	坪山路高架桥	15,773.14
27	45#.东辅(45-47#)	15,481.67
28	东辅路绿化及公厕	15,312.94
29	51#市政道路	15,136.59
30	1#市政道路	14,914.17
31	东海大街道路改造市政工程	14,406.05
32	污水处理厂工程	13,300.83
33	47#.49#道路	13,570.03
34	东海滨海公园	12,955.37
35	东海组团经三路、纬五路和东滨大道市政道路	11,661.15
36	45#及污水管道	10,828.85
37	四条支路工程	10,661.98
38	42#路东延伸段	10,439.12
39	东辅路(40#-42#)	9,365.76
40	3#.42 市政道路	8,769.19
41	院南路	8,721.28
42	柯石排洪渠生态绿廊工程	8,638.66
43	5#市政道路	8,481.87
44	39#市政道路	8,281.62
45	2#市政道路	7,365.43
46	东海学园—市机关幼儿园及街头绿地	7,154.91
47	宝秀小区周边市政道路工程	5,479.78
48	3#路延伸段	5,342.45
49	东辅路(42-45#)	5,104.45
50	西福立交改建工程	4,773.99
51	东海污水厂尾水综合利用管道工程	4,503.64
52	东海片区污水配套管网一期工程	4,428.78
53	东海片区经八路北段与支十四路延伸段市政道路工程	4,280.34

54	人行隧道工程	4,247.85
55	东星路	4,151.47
56	支十五路等四条支路市政道路工程	3,286.44
57	环保设施与能力建设大会战东海片区污水管网	3,207.64
58	行政中心一期增建	2,944.59
59	东海影视城场地围填工程	2,839.00
60	通港西街与法坊路节点路口改造工程	2,655.39
61	刺桐大桥-江滨北路匝道工程	2,610.72
62	沿海大通道丰泽段景观绿化	2,124.36
63	泉州市东海污水处理厂扩建工程	1,725.35
64	晋江大桥北立交慢行系统	1,515.50
65	东海污水处理厂尾水排放管排放口工程	1,483.83
66	丰泽街交叉口天桥及仕公岭调头匝道	1,480.95
67	云经一路	1,344.52
68	下穿漳泉铁路立交	1,337.36
69	提升泵站工程	661.29
70	垃圾转运站	274.98
71	东海片区其他零星项目	472,422.95
	合计	2,177,162.47

(二) 负债结构分析

表：公司最近三年及一期末负债构成

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	501,670.84	11.52	445,710.54	11.54	228,995.37	6.59	228,998.09	6.92
应付票据	12,672.04	0.29	-	-	-	-	-	-
应付账款	213,275.70	4.90	216,029.81	5.60	119,011.53	3.42	131,744.17	3.98
预收款项	220,404.16	5.06	147,524.66	3.82	77,697.68	2.23	103,963.81	3.14
应付职工薪酬	743.11	0.02	1,030.44	0.03	912.14	0.03	879.72	0.03
应交税费	4,954.91	0.11	10,182.98	0.26	8,627.48	0.25	5,001.93	0.15
其他应付款	157,159.32	3.61	151,374.63	3.92	131,339.23	3.78	135,467.60	4.09
一年内到期的非流动负债	270,112.50	6.20	189,609.50	4.91	132,677.00	3.82	179,149.86	5.41
其他流动负债	-	-	-	-	100,000.00	2.88	-	-
流动负债合计	1,380,992.58	31.71	1,161,462.57	30.08	799,260.43	22.98	785,205.18	23.71
长期借款	489,476.61	11.24	1,242,505.06	32.18	1,134,981.78	32.64	952,832.28	28.78
应付债券	670,000.00	15.39	570,000.00	14.76	320,000.00	9.20	150,000.00	4.53
长期应付款	1,770,428.55	40.65	842,996.55	21.83	1,179,513.05	33.92	1,379,690.74	41.67
递延收益	4,178.26	0.10	4,178.26	0.11	4,178.26	0.12	4,327.99	0.13
递延所得税负债	39,772.35	0.91	39,772.35	1.03	39,475.61	1.14	39,086.30	1.18
非流动负债合计	2,973,855.77	68.29	2,699,452.22	69.92	2,678,148.70	77.02	2,525,937.31	76.29
负债合计	4,354,848.35	100.00	3,860,914.79	100.00	3,477,409.14	100.00	3,311,142.50	100.00

1、负债总体情况

2018-2020 年及 2021 年 6 月末,公司负债总额分别为 3,311,142.50 万元、3,477,409.14 万元、3,860,914.79 万元和 4,354,848.35 万元, 总体呈现上升的趋势。

从负债结构来看, 发行人负债以非流动负债为主。2018-2020 年及 2021 年 6 月末, 发行人流动负债占各期末负债总额之比分别为 23.71%、22.98%、30.08%和 31.71%, 非流动负债占各期末负债总额之比分别为 76.29%、77.02%、69.92%和 68.29%。

2、流动负债

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

(1) 短期借款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末, 公司短期借款余额分别 228,998.09 万元、228,995.37 万元、445,710.54 万元和 501,670.84 万元, 占当期总负债比重分别为 6.92%、6.59%、11.54%和 11.52%, 整体呈波动趋势。

公司短期借款主要为保证借款及信用借款。2019 年末公司短期借款较 2018 年末减少 2.72 万元, 变动较小; 2020 年末公司短期借款较 2019 年末增加 216,715.17 万元, 增幅 94.64%, 变动较大, 主要系新增银行借款所致; 2021 年 6 月末公司短期借款较 2020 年末增加 55,960.30 万元, 增幅 12.56%, 变动较小。

表：近三年短期借款构成情况

单位：万元、%

借款类别	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	1,500.00	0.34	1,500.00	0.66	-	-
保证借款	182,184.00	40.87	113,423.79	49.53	154,926.51	67.65
信用借款	262,026.54	58.79	114,071.58	49.81	74,071.58	32.35
合计	445,710.54	100.00	228,995.37	100.00	228,998.09	100.00

(2) 应付账款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末, 公司应付账款余额分别为 131,744.17 万元、119,011.53 万元、216,029.81 万元和 213,275.70 万元, 占当期总负债比重分别为 3.98%、

3.42%、5.60%和 4.90%，整体呈波动趋势。

公司的应付账款主要为暂估的土地整理成本。2019 年末公司应付账款较 2018 年减少 12,732.64 万元，降幅 9.66%，主要系支付了土地拆迁安置款所致；2020 年末公司应付账款较 2019 年末增加 97,018.28 万元，增幅 81.52%，主要系暂估的土地整理成本增加所致。2021 年 6 月末公司应付账款较 2020 年末减少 2,754.11 万元，主要为支付了应付帐款中暂估成本费用。

表：应付账款构成情况

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
货款	3,613.86	6,552.26
设备及工程款	7,196.62	8,590.17
暂估成本	205,091.58	103,678.34
其他	127.75	190.76
合计	216,029.81	119,011.53

（3）预收款项

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司预收款项余额分别为 103,963.81 万元、77,697.68 万元、147,524.66 万元和 220,404.16 万元，占当期总负债比重分别为 3.14%、2.23%、3.82%和 5.06%，整体呈波动趋势。

公司的预收款项主要为预售购房款以及代建工程款。2019 年末公司预收款项较 2018 年末减少 26,266.13 万元，降幅 25.26%，主要原因系商品房销售较少、预售购房款减少所致；2020 年末公司预收款项较 2019 年末增加 69,826.98 万元，增幅 89.87%，主要系预售购房款增加所致；2021 年 6 月末公司预收款项较 2020 年末增加 72,879.50 万元，增幅 49.40%，主要系预收货款和房款所致。

表：预收款项构成情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
货款	33,321.34	18,556.93	16,665.04
房款	186,046.84	127,111.40	53,032.71
代建工程款	819.18	1,599.78	7,839.08
其他	216.80	256.56	160.85
合计	220,404.16	147,524.66	77,697.68

(4) 其他应付款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他应付款分别为 135,467.60 万元、131,339.23 万元、151,374.63 万元和 157,159.32 万元，占当期总负债比重分别为 4.09%、3.78%、3.92%和 3.61%，整体呈波动趋势。

公司的其他应付款主要为资金往来款和保证金及押金。2019 年末公司其他应付款较 2018 年末减少 4,128.37 万元，降幅 3.05%，主要系应付往来借款减少所致；2020 年末公司其他应付款较 2019 年末增加 20,035.40 万元，增幅 15.25%，主要系应付往来借款及利息增加所致；2021 年 6 月末公司其他应付款较 2020 年末增加 5,784.69 万元，增幅 3.82%，变动较小。

表：其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
应付利息	6,973.22	4,798.90
应付股利	-	-
其他应付款项	144,401.41	126,540.33
合计	151,374.63	131,339.23

表：应付利息构成情况

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	690.02	374.40
债券利息	6,283.21	4,308.50
短期借款应付利息	0	116.00
合计	6,973.22	4,798.90

表：其他应付款项构成情况

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
资金往来款	124,232.08	107,809.00
借款	0	1,422.53
保证金及押金	15,250.69	10,241.68
代收代付款	3,433.55	4,256.53
工程款	490.86	513.25
其他	994.22	2,297.34

合计	144,401.41	126,540.33
----	------------	------------

表：2020 年末及 2021 年 6 月末前五大其他应付款项明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末 余额	款项性质	项目	2020 年末 余额	款项性质
泉州市土地储备中心	31,244.39	资金往来款	泉州市土地储备中心	31,244.39	资金往来款
泉州路运交通枢纽投资有限公司	20,091.85	资金往来款	泉州路运交通枢纽投资有限公司	20,091.85	资金往来款
泉州市财政局	12,866.00	资金往来款	泉州市财政局	12,866.00	资金往来款
中铁海西投资发展有限公司	5,000.00	保证金	泉州市明泉建设投资有限公司	9,800.00	资金往来款
南迎宾指挥部（晋鲤段项目）	2,000.00	资金往来款	中铁海西投资发展有限公司	5,000.00	保证金
合计	71,202.24	-	合计	79,002.24	-

（5）一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 179,149.86 万元、132,677.00 万元、189,609.50 万元和 270,112.50 万元，占当期总负债比重分别为 5.41%、3.82%、4.91%和 6.20%，整体呈波动趋势。

公司一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款构成。2019 年末公司一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 46,472.86 万元，降幅 25.94%，主要系偿还一年内到期的应付债券、一年内到期的长期应付款减少所致；2020 年末公司一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 56,932.50 万元，增幅 42.91%，主要系一年到期的长期应付款和一年到期的应付债券增加所致。2021 年 6 月末公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 80,503.00 万元，主要系长期借款即将到期所致。

表：一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月末	2020 年末余额	2019 年末余额
一年内到期的长期借款	152,014.00	55,810.00	124,308.00
一年内到期的应付债券	50,000.00	50,000.00	0.00
一年内到期的长期应付款	68,098.50	83,799.50	8,369.00
合计	270,112.50	189,609.50	132,677.00

3、非流动负债

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

(1) 长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司长期借款余额分别为 952,832.28 万元、1,134,981.78 万元、1,242,505.06 和 489,476.61 万元，占当期总负债比重分别为 28.78%、32.64%、32.18%和 11.24%，整体呈波动趋势。

公司的长期借款主要为在银行金融机构的质押借款、保证借款和信用借款。2019 年末公司长期借款较 2018 年末增加 182,149.50 万元，增幅 19.12%，主要系本期大幅新增质押借款所致；2020 年末公司长期借款较 2019 年末增加 107,523.28 万元，增幅 9.47%，主要系本期质押借款和信用借款增加所致；2021 年 6 月末公司长期借款较 2020 年末减少 753,028.45 万元，减幅为 60.61%，主要系子公司泉港城乡归还质押借款所致。

表：近三年长期借款构成情况

单位：万元、%

借款类别	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	1,125,905.06	90.62	1,056,635.78	93.10	745,849.28	78.28
抵押借款	-	-	0.00	0.00	9,000.00	0.94
保证借款	50,400.00	4.06	65,196.00	5.74	64,943.00	6.82
信用借款	66,200.00	5.33	13,150.00	1.16	133,040.00	13.96
合计	1,242,505.06	100.00	1,134,981.78	100.00	952,832.28	100.00

(2) 应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司应付债券余额分别为 150,000.00 万元、320,000.00 万元、570,000.00 万元和 670,000.00 万元，占当期总负债比重分别为 4.53%、9.20%、14.76%和 15.39%，整体呈逐年递增趋势。

截至 2021 年 6 月末，公司的应付债券主要为子公司泉州市城建国有资产投资有限公司于 2018 年发行的规模为 10 亿元的“18 泉州城投 MTN002”，2019 年发行的规模 7 亿元的“19 泉州城投 MTN001”；集团于 2019 年发行的规模为 10 亿元的“19 泉州城建 MTN001”，2020 年发行的 10 亿元“20 泉州城建 MTN001”、5 亿元的“20 泉州城建 MTN002”、5 亿元的“20 泉州城建 MTN003”、10 亿元的“20 泉州城建 MTN004”，2021 年发行的规模 10 亿元的“21 泉州城建 MTN001”。截至 2021 年 6 月末，公司到期债券

均正常兑付完毕。

(3) 长期应付款（合计）

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司长期应付款（合计）余额分别为 1,379,690.74 万元、1,179,513.05 万元、842,996.55 万元和 1,770,428.55 万元，占当期总负债的比重分别为 41.67%、33.92%、21.83%和 40.65%，整体呈波动趋势。

公司长期应付款（合计）包括长期应付款和专项应付款，以长期应付款为主。

表：近三年及一期长期应付款（合计）构成情况

单位：万元、%

借款类别	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	1,674,131.89	94.56	746,699.89	88.58	1,083,216.39	91.84	1,281,792.52	92.90
专项应付款	96,296.66	5.44	96,296.66	11.42	96,296.66	8.16	97,898.22	7.10
合计	1,770,428.55	100.00	842,996.55	100.00	1,179,513.05	100.00	1,379,690.74	100.00

① 长期应付款

公司长期应付款主要由财政借款和应付融资租赁款组成。2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司长期应付款余额分别为 1,281,792.52 万元、1,083,216.39 万元、746,699.89 万元和 1,674,131.89 万元，占当期长期应付款（合计）比重分别 92.90%、91.84%、88.58%和 94.56%。2019 年末公司长期应付款较 2018 年末减少 198,576.13 万元，降幅 15.49%，主要是部分财政借款（政府专项债）转化为资本公积所致；2020 年末公司长期应付款较 2019 年末减少 336,516.5 万元，降幅 31.07%，主要是部分财政借款（政府专项债）转化为资本公积所致；2021 年 6 月末公司长期应付款较 2020 年末增加 927,432.00 万元，主要系本期财政借款（政府专项债）置换长期借款增加所致。

表：长期应付款分类情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末余额	2019 年末余额
财政借款	1,664,131.89	736,699.89	1,069,216.39
应付融资租赁款	10,000.00	10,000.00	14,000.00
合计	1,674,131.89	746,699.89	1,083,216.39

② 专项应付款

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司专项应付款余额分别为 97,898.22 万元、96,296.66 万元、96,296.66 万元和 96,296.66 万元，占当期长期应付款（合计）比重分别 7.10%、8.16%、11.42%和 5.44%。2019 年末公司专项应付款较 2018 年末减少 1,601.56 万元，降幅 1.64%，主要系西郊棚户区改造项目专项应付款减少；2020 年及 2021 年 6 月末公司专项应付款较 2019 年末无变动。

表：截至 2021 年 6 月末专项应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月末余额
城东片区建设拆迁安置基金	73,894.66
美仙山一二期及金凤屿征迁安置资金	17,615.00
城东片区电力基础设施建设资金	2,092.00
电力线路管沟建设资金	2,000.00
S307 线丰泽后渚至凤屿（城东埭头至凤屿段）交通专项资金	545.00
丰泽广场地下空间项目启动资金	80.00
城东指挥部启动资金	70.00
合计	96,296.66

4、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别 152.90 亿元、193.07 亿元、245.78 亿元及 194.13 亿元，占同期末总负债的比例分别为 46.18%、55.52%、63.66%及 44.58%。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	501,670.84	25.84	445,710.54	18.13	228,995.37	11.86	228,998.09	14.98
其他流动负债 （短期应付债券）	-	-	-	-	100,000.00	5.18	0.00	-
一年内到期的非流动负债	270,112.50	13.91	189,609.50	7.71	132,677.00	6.87	179,149.86	11.72
长期借款	489,476.61	25.21	1,242,505.06	50.55	1,134,981.78	58.79	952,832.28	62.32
应付债券	670,000.00	34.51	570,000.00	23.19	320,000.00	16.57	150,000.00	9.81

长期应付款 (融资租赁款)	10,000.00	0.52	10,000.00	0.41	14,000.00	0.73	18,000.00	1.18
合计	1,941,259.95	100.00	2,457,825.10	100.00	1,930,654.15	100.00	1,528,980.23	100.00

最近一期末，发行人有息负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	1,143,161.45	58.89
公司债券	-	-
非金融企业债务融资工具	720,000.00	37.09
非标融资	78,098.50	4.02
合计	1,941,259.95	100.00

(2) 截至最近 2020 年末，发行人信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元、%

借款类别	短期借款	占比	长期借款	占比	一年内到期的 长期借款	占比
质押借款	-	-	1,125,905.06	90.62	41,164.00	73.76
抵押借款	1,500.00	0.34	-	-	-	-
保证借款	182,184.00	40.87	50,400.00	4.06	7,696.00	13.79
信用借款	262,026.54	58.79	66,200.00	5.33	6,950.00	12.45
合计	445,710.54	100.00	1,242,505.06	100.00	55,810.00	100.00

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见“第五节 发行人信用状况”之“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流入	407,779.98	542,724.15	234,421.30	301,802.62
经营活动产生的现金流出	748,313.25	754,235.33	765,011.76	1,006,057.79
经营活动产生的现金流量净额	-340,533.27	-211,511.19	-530,590.46	-704,255.16
投资活动产生的现金流入	1,340.94	8,154.16	168,156.16	598,703.32
投资活动产生的现金流出	17,507.97	70,013.19	165,052.34	386,136.21

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	-16,167.03	-61,859.03	3,103.82	212,567.10
筹资活动产生的现金流入	1,569,613.30	1,179,943.79	1,358,903.30	1,307,313.34
筹资活动产生的现金流出	1,223,177.92	819,008.84	776,093.91	866,064.42
筹资活动产生的现金流量净额	346,435.38	360,934.96	582,809.39	441,248.92
现金及现金等价物净增加额	-10,264.92	87,564.74	55,322.75	-50,445.91

1、经营活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度以及 2021 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额分别为-704,255.16 万元、-530,590.46 万元、-211,511.19 万元和-340,533.27 万元，其中，经营活动现金流入分别为 301,802.62 万元、234,421.30 万元、542,724.15 万元和 407,779.98 万元，经营活动现金流出分别为 1,006,057.79 万元、765,011.76 万元、754,235.33 万元和 748,313.25 万元。经营活动产生的现金流入主要是销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金；经营活动产生的现金流出主要是购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。由于占公司营业收入比重最大的片区开发土地整理收入受政府政策及回款进度的影响，具有不确定性，因此导致公司近三年及一期经营性活动现金流量净额持续为负。

2019 年公司经营性现金流量净额较 2018 年增加 173,664.70 万元，主要系公司部分房地产项目于 2017-2018 年预售，款项于收到资金当期计入经营性现金流量收入，对应项目大部分支出已于前两年支付，并计入当期经营性现金流量支出。2019 年达到确认收入条件后预收款结转营业收入，对应收入的现金流入减少，项目支出对应的现金流出也减少，且支出减少幅度大于收入减少幅度所致。2020 年公司经营性现金流量净额较 2019 年增加 319,079.27 万元，主要系销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

总体来看，随着发行人各项业务的稳定增长，发行人获取现金的能力不断增强，虽然近三年及一期经营性现金流净额持续为负，但经营性现金流逐年平稳增长，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入和净利润。公司整体具有良好的经营业绩和盈利能力并持续保持，为本期债券还本付息提供了有力保障。

发行人与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2021 年 6 月末，发行人在各大银行获得授信总额为 2,802,458.00 万元，已使用额度 1,124,864.00 万元，剩余授信额度 1,677,594.00 万元。发行人充足的银行授信为本期债券还本付息提供一定的流动性支持。

报告期内，发行人持有的可供出售金融资产（其他权益工具投资）余额分别为 20,591.86 万元、21,160.25 万元、20,806.46 万元和 24,381.46 万元，维持在相对稳定水平。在现金流量不足且无法及时获得外部融资的情况下，发行人可通过及时变现可供出售金融资产作为偿债资金的补充来源。

总体来看，发行人偿债资金来源相对有保障，偿债安排计划可行性较高。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度以及 2021 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 212,567.10 万元、3,103.82 万元、-61,859.03 万元和 -16,167.03 万元，其中，投资活动现金流入分别为 598,703.32 万元、168,156.16 万元、8,154.16 万元和 1,340.94 万元，投资活动现金流出分别为 386,136.21 万元、165,052.34 万元、70,013.19 万元和 17,507.97 万元。投资活动产生的现金流入主要是收到其他与投资活动有关的现金；投资活动产生的现金流出主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金。

2019 年公司投资活动现金流量净额较 2018 年度减少 209,463.28 万元，其中，发行人 2019 年投资活动产生的现金流入较上年同期减少了 430,547.16 万元，主要系本期收回理财产品本息、收回委托贷款及合并子公司增加的现金净额项目较上年末下降所致；公司 2019 年投资活动产生的现金流出较 2018 年减少了 221,083.87 万元，主要系支付理财产品本金、支付委托贷款较上年末减少所致。2020 年公司投资活动现金流量净额较 2019 年度减少 64,962.85 万元，主要系本期收回理财产品本金及利息减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 441,248.92 万元、582,809.39 万元、360,934.96 万元和 346,435.38 万元，其中，筹资活动现金流入分别为 1,307,313.34 万元、1,358,903.30 万元、1,179,943.79 和 1,569,613.30

万元，筹资活动现金流出分别为 866,064.42 万元、776,093.91 万元、819,008.84 万元和 1,223,177.92 万元。筹资活动产生的现金流入主要是取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金；筹资活动产生的现金流出主要是偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

2019 年公司筹资活动现金流量净额较 2018 年增加 141,560.47 万元，主要系新增债务融资所致；2020 年公司筹资活动现金流量净额较 2019 年减少 221,874.43 万元，主要系收到财政拨款减少所致。

（四）偿债能力分析

表：近三年及一期发行人偿债能力指标

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率（%）	45.53	42.80	45.62	47.53
流动比率	4.42	4.81	6.37	5.73
速动比率	0.37	0.41	0.50	0.48
EBITDA（亿元）	-	6.99	5.72	5.39
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.64	0.78	0.61

1、短期偿债能力分析

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司流动比率分别为 5.73、6.37、4.81 及 4.42，速动比率分别为 0.48、0.50、0.41 及 0.37，总体来看，公司流动比率较高但速动比率不高，主要是由于流动资产中存货占比大。

2019 年末公司流动比率较 2018 年末上升，主要系货币资金、应收账款、存货增加导致流动资产增加所致。2019 年公司速动比率较 2018 年末变动较小。2020 年末公司流动比率较 2019 年末下降，主要系短期借款、预付款项增加导致流动负债增加所致，本期速动比率同步下降。2021 年 6 月末公司流动比率较 2020 年末略有下降，主要系短期借款及一年内到期的长期借款增加导致流动负债增加所致，本期速动比率同步下降。

2、长期偿债能力分析

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司资产负债率分别为 47.53%、45.62%、42.80%

及 45.53%，总体保持稳定。近三年发行人资产负债率略有下降，主要系发行人资产规模增长速度高于负债规模增长速度所致。2021 年 6 月末发行人资产负债率较 2020 年末有所上升。总体来看，发行人资产负债率仍保持在合理水平。

整体来看，公司的负债结构与资产结构相匹配，公司具备良好的商业信用和银行信用，成立以来未发生逾期未偿付的情况，公司付息偿债能力较强。

（五）盈利能力分析

1、盈利情况分析

表：公司最近三年及一期的主要盈利情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	182,254.71	363,094.65	254,393.52	166,352.24
二、营业总成本	148,265.93	312,707.09	217,539.88	148,664.69
其中：营业成本	141,564.96	292,199.96	198,501.73	136,442.60
销售费用	930.00	2,444.37	1,721.02	1,185.89
管理费用	4,625.06	10,937.07	8,837.57	7,176.94
研发费用	16.84	-	61.02	-
财务费用	486.77	991.00	1,690.81	759.46
投资收益	-	9,057.25	2,608.25	437.08
公允价值变动收益	-	634.26	1,553.97	25,030.60
其他收益	497.40	2,979.26	10,656.90	6,931.54
三、营业利润	34,486.58	60,635.79	50,976.20	49,860.52
四、利润总额	34,391.20	61,054.28	51,825.21	50,512.27
五、净利润	33,892.43	56,908.69	47,744.75	43,058.11

（1）营业收入

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司营业收入分别为 166,352.24 万元、254,393.52 万元、363,094.65 万元和 182,254.71 万元。近三年，公司营业收入持续稳步增长，主要得益于主营业务的顺利开展。其中，城市更新板块和供应链业务板块是公司重要的收入来源。

表：公司 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业收入构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	55,107.00	30.24	121,624.76	33.50	49,017.30	19.27	13,594.02	8.17
置业开发	300.28	0.17	38,570.16	10.63	48,772.80	19.17	45,359.45	27.27
供应链业务	115,210.80	63.21	158,426.09	43.63	113,067.22	44.45	81,728.69	49.13
城市运营	11,636.63	6.38	44,473.64	12.24	43,536.21	17.11	25,670.08	15.44
合计	182,254.71	100.00	363,094.65	100.00	254,393.52	100.00	166,352.24	100.00

(2) 营业成本

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司营业成本分别为 136,442.60 万元、198,501.73 万元、292,199.96 万元和 141,564.96 万元。近三年，随着营业收入持续增长，营业成本逐年递增。公司营业成本主要由城市更新、置业开发和供应链业务构成。近三年及一期，公司城市更新、置业开发和供应链业务营业成本总和分别为 120,831.74 万元、168,045.81 万元、261,298.23 万元和 136,517.82 万元，分别占营业成本的 88.56%、84.66%、89.42% 和 96.43%。

表：公司 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业成本构成

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	23,194.57	16.38	83,131.20	28.45	26,420.24	13.31	2,513.10	1.84
置业开发	290.54	0.21	22,064.89	7.55	29,536.71	14.88	38,190.37	27.99
供应链业务	113,032.71	79.84	156,102.14	53.42	112,088.86	56.47	80,128.27	58.73
城市运营	5,047.14	3.57	30,901.74	10.58	30,455.92	15.34	15,610.86	11.44
合计	141,564.96	100.00	292,199.96	100.00	198,501.73	100.00	136,442.60	100.00

(3) 营业毛利润

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司营业毛利润分别为 29,909.64 万元、55,891.79 万元、70,894.69 万元和 40,689.75 万元。近三年，随着营业收入持续增长，营业毛利润逐年递增。2019 年公司营业毛利润较 2018 年增加 25,982.15 万元，增幅 86.87%，主要系城市更新、置业开发利润增加所致；2020 年公司营业毛利润较 2019 年增加 15,002.90 万元，增幅 26.84%，主要系城市更新、供应链业务收入增加所致。

表：公司 2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业毛利润构成

单位：万元、%

项目	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	31,912.43	78.43	38,493.56	54.30	22,597.06	40.43	11,080.92	37.05
置业开发	9.74	0.02	16,505.27	23.28	19,236.09	34.42	7,169.08	23.97
供应链业务	2,178.09	5.35	2,323.95	3.28	978.36	1.75	1,600.42	5.35
城市运营	6,589.49	16.19	13,571.90	19.15	13,080.29	23.40	10,059.22	33.63
合计	40,689.75	100.00	70,894.69	100.00	55,891.79	100.00	29,909.64	100.00

（4）净利润

2018-2020年及2021年1-6月，公司净利润分别为43,058.11万元、47,744.75万元、56,908.69万元和33,892.43万元。2019年公司净利润较2018年增长4,686.64万元，增幅10.88%，主要系城市更新业务及置业开发收入较上年增加所致；2020年公司净利润较2019年增长9,163.94万元，增幅19.19%，主要系城市更新业务及供应链业务收入较上年增加所致。

公司的总资产报酬率和净资产收益率相对较低，但总体来看，公司的盈利状况与其从事城市更新、置业开发和供应链业务的行业现状相匹配，收益率处于合理的水平。

（5）其他收益

公司其他收益主要为政府补助。公司作为泉州市市级主要的片区开发及市政项目投融资建设主体，发行人在补贴收入等方面持续获得地方政府的支持。2018-2020年及2021年1-6月，公司分别获得政府补贴收入7,038.72万元、10,505.98万元、2,977.39万元和67.00万元，占当期利润总额的比例分别为13.93%、20.27%、4.88%和0.19%，公司对财政补贴收入的依赖性较低。

2、期间费用分析

（1）销售费用

2018-2020年及2021年1-6月，公司销售费用分别为1,185.89万元、1,721.02万元、2,444.37万元和930.00万元。近三年，公司销售费用随着营业收入规模增长而上升，主要系人工成本支出增加导致。

（2）管理费用

2018-2020年及2021年1-6月，公司管理费用分别为7,176.94万元、8,837.57万元、

10,937.07 万元和 4,625.06 万元。近三年，公司管理费用随着营业收入规模增长而上升，主要系职工薪酬增加导致。

（3）财务费用

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司财务费用分别为 759.46 万元、1,690.81 万元、991.00 万元和 486.77 万元。2019 年公司财务费用较 2018 年增加了 931.35 万元，增幅 122.63%，主要系 2019 年利息支出大幅增加所致；2020 年公司财务费用较 2019 年减少了 699.81 万元，减幅 41.39%，主要系 2020 年利息收入大幅增加所致。

3、公允价值变动收益分析

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人实现公允价值变动收益分别为 25,030.60 万元、1,553.97 万元、634.26 万元及 0 万元。报告期内发行人对投资人房地产进行了评估并按公允价值进行计量，确定了相关房产的增值的收益。

4、投资收益分析

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人实现投资收益分别为 437.08 万元、2,608.25 万元、9,057.25 万元及 0 万元。发行人投资收益主要系对联营企业和合营企业的投资收益。发行人 2020 年投资收益较前两年增加较多，主要系本期无偿划入泉州台商投资区开发建设有限责任公司 50% 股权所致，发行人将其计入以权益法核算的长期股权投资。泉州台商投资区开发建设有限责任公司 2020 年实现净利润 1.32 亿元，发行人按持股比例确认投资收益。

表：发行人 2020 年投资收益明细

单位：万元、%

被投资单位	权益法下确认的投资损益
泉州市明泉建设投资有限公司	57.36
泉州中侨（集团）股份有限公司	1,304.74
泉州市滨江建设管理有限公司	1.35
泉州市储备粮油管理有限公司	0.47
泉州台商投资区开发建设有限责任公司	6,523.59
福建泉州城建市政园林有限公司	-8.21
其他	1,177.95
合计	9,057.25

（六）关联交易情况

1、关联方情况

（1）发行人控股股东

截至 2021 年 6 月末，发行人控股股东情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末发行人控股股东情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对发行人的表决权比例(%)
泉州市人民政府国有资产监督管理委员会	福建省泉州市	政府部门	-	100.00	100.00

（2）发行人子公司

截至 2021 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司情况详见“第三节 发行人基本情况”之“主要子公司情况”。

（3）发行人合营和联营企业

截至 2021 年 6 月末，发行人合营和联营企业情况详见“第三节 发行人基本情况”之“参股公司情况”。

（4）其他关联方

截至 2021 年 6 月末，发行人其他关联方情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	与发行人的关系
泉州市住宅统建事务所	子公司的少数股东

2、关联交易情况

（1）关联担保情况

截至 2021 年 6 月末，发行人关联担保情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末发行人关联担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保方	贷款银行	担保期限	担保额度	担保余额
1	泉州台商投资区开发建设有限责任公司	泉州城建集团有限公司	华安财保资产管理有限公司	2021.05.07-2026.05.06	80,000.00	40,000.00
		泉州市城建国有资产投资有限公司	云南国际信托有限公司	2019.01.09-2024.01.09	80,000.00	72,000.00
2	福建省第一公路工程集团有限公司	泉州市城建国有资产投资有限公司	中国建设银行泉州分行	2019.05.16-2022.05.16	30,000.00	17,421.48
3	泉州市滨江建设管理有限公司	泉州市城建国有资产投资有限公司	兴业银行泉州分行	2017.09.14-2033.09.13	1,000.00	864.00
				2020.06.23-2033.09.13	480.00	416.52
				2020.06.28-2033.09.13	470.00	408.00
				2020.08.28-2033.09.13	615.04	533.70
				2020.09.29-2033.09.13	836.79	726.00
				2020.09.29-2033.09.13	490.00	425.20
				2020.09.30-2033.09.13	495.00	429.50
				2020.10.10-2033.09.13	489.00	424.30
				2020.10.22-2033.09.13	488.00	423.50
				2020.10.26-2033.09.13	435.00	377.00
				2020.12.25-2033.09.13	400.00	400.00
				2020.12.28-2033.09.13	350.00	350.00
				2021.01.21-2033.09.13	490.00	490.00
				2021.01.22-2033.09.13	490.00	490.00
				2021.01.28-2033.09.13	481.17	481.17
				2021.01.29-2033.09.13	498.00	498.00
				2021.02.03-2033.09.13	492.00	492.00
				2021.02.09-2033.09.13	2,787.00	2,787.00
				2021.03.12-2033.09.13	3,308.25	3,308.25
			中国农业发展银行泉州分行	2017.06.20-2032.06.18	1,000.00	890.00
				2018.01.26-2032.06.18	10,000.00	8,900.00
				2018.02.09-2032.06.18	4,000.00	3,560.00
				2018.02.27-2032.06.18	3,000.00	2,670.00
				2018.06.29-2032.06.28	4,500.00	4,005.00
				2019.06.19-2032.06.18	2,000.00	1,794.00
				2019.09.24-2032.06.18	2,000.00	1,794.00
合计					231,595.25	167,358.62

(2) 关联方应收项目

截至 2021 年 6 月末，发行人关联方应收项目情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021年6月末	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	泉州市住宅统建事务所	2,314.52	-

(3) 关联方应付项目

无

(七) 对外担保

截至 2021 年 6 月末，发行人及子公司对外担保余额合计为 284,540.19 万元，占当期合并报表口径净资产比例为 5.46%，具体情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末发行人及子公司对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保方	贷款银行	担保期限	担保额度	担保余额	发行人与被担保人是否存在关联关系
1	泉州市国有资产投资经营有限责任公司	泉州城建集团有限公司	太平洋资产管理有限责任公司	2020.11.17-2025.11.16	100,000.00	80,000.00	否
				2021.03.31-2026.03.30		20,000.00	
2	泉州台商投资区开发建设有限责任公司	泉州城建集团有限公司	华安财保资产管理有限公司	2021.05.07-2026.05.06	80,000.00	40,000.00	是
		泉州市城建国有资产投资有限公司	云南国际信托有限公司	2019.01.09-2024.01.09	80,000.00	72,000.00	
3	泉州市自来水有限公司	泉州市城建国有资产投资有限公司	中国农业发展银行泉州分行	2016.12.28-2036.12.26	30,000.00	6,700.00	否
4	福建省第一公路工程集团有限公司	泉州市城建国有资产投资有限公司	中国建设银行泉州分行	2019.05.16-2022.05.16	30,000.00	17,421.48	是
5	泉州市滨江建设管理有限公司	泉州市城建国有资产投资有限公司	兴业银行泉州分行	2017.09.14-2033.09.13	1,000.00	864.00	是
				2020.06.23-2033.09.13	480.00	416.52	
				2020.06.28-2033.09.13	470.00	408.00	
				2020.08.28-2033.09.13	615.04	533.70	
				2020.09.29-2033.09.13	836.79	726.00	
				2020.09.29-2033.09.13	490.00	425.20	
				2020.09.30-2023.09.13	495.00	429.50	
				2020.10.10-2033.09.13	489.00	424.30	
				2020.10.22-2023.09.13	488.00	423.50	
				2020.10.26-2033.09.13	435.00	377.00	
				2020.12.25-2033.09.13	400.00	400.00	
				2020.12.28-2033.09.13	350.00	350.00	

				2021.01.21-2033.09.13	490.00	490.00	
				2021.01.22-2033.09.13	490.00	490.00	
				2021.01.28-2033.09.13	481.17	481.17	
				2021.01.29-2033.09.13	498.00	498.00	
				2021.02.03-2033.09.13	492.00	492.00	
				2021.02.09-2033.09.13	2,787.00	2,787.00	
				2021.03.12-2033.09.13	3,308.25	3,308.25	
			中国农业发展银行泉州分行	2017.06.20-2032.06.18	1,000.00	890.00	
				2018.01.26-2032.06.18	10,000.00	8,900.00	
				2018.02.09-2032.06.18	4,000.00	3,560.00	
				2018.02.27-2032.06.18	3,000.00	2,670.00	
				2018.06.29-2032.06.28	4,500.00	4,005.00	
				2019.06.19-2032.06.18	2,000.00	1,794.00	
				2019.09.24-2032.06.18	2,000.00	1,794.00	
6	福建省五建建设集团有限公司	泉州市城建国有资产投资有限公司	中国建设银行泉州分行	2017.05.18-2022.05.18	40,000.00	1,713.74	否
				2019.05.31-2021.02.03		1,005.99	
				2019.10.16-2021.10.03		4,275.00	
				2020.01.02-2021.09.20		3,486.83	
合计					401,595.25	284,540.19	

（八）未决诉讼、仲裁情况

经发行人确认及本次债券律师事务所适当核查，截至 2021 年 6 月末，发行人及其子公司存在 1 件金额超过 500 万的未决诉讼案件，具体如下：

住建公司与福建省正通置业管理有限公司（简称“正通置业公司”）房屋租赁合同纠纷一案，本案正在诉讼阶段，案号：（2019）闽 0503 民初 4888 号。案情：2018 年 9 月 20 日正通置业公司与住建公司签订《泉州市住宅建设开发有限公司房屋租赁合同》，约定正通置业公司承租址于见龙亭小区瑞龙苑 5-6 幢商场，租赁期限 5 年。因正通置业公司认为住建公司所提供的房屋不符合约定条件，严重影响其使用。故，正通置业公司向泉州市丰泽区人民法院提起诉讼，主张要求住建公司返还其租金 461,616.00 元及履约保证金 461,616.00 元，赔偿损失 7,000,000.00 元（主要包括参与招投标导致的损失、为经营而支出的人员误工损失费损失、为经营投入的广告费用损失、装饰装修损失、消防整改费用损失等），并支付其为实现债权支出的律师代理费 420,000.00 元。一审法院于 2020 年 7 月 31 日作出判决，正通置业公司与住建公司均已向泉州市中级人民法院提起上诉，2021 年 4 月 19 日，泉州市中级人民法院作出二审判决，判决维持原判。

发行人及本次债券律师事务所认为，上述案件不会对发行人的财务、经营及资产状况以及偿债能力造成实质性影响。另经本次债券律师事务所律师核查，并经发行人书面确认，除上述案件外，发行人及其合并范围内子公司不存在尚未了结的或可预见的，并

在不利判决、裁决或决定的情况下将会实质性影响发行人的财务、经营及资产状况以及偿债能力的重大诉讼、仲裁或行政处罚等案件。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产总额共计 43,099.53 万元，占同期总资产和净资产的比例分别为 0.45%和 0.83%。截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因	取得借款金额
货币资金	212.07	保函保证金	-
应收款项收益权	-	借款质押担保	465,969.78
固定资产	42,887.46	借款质押担保	15,000.00
PPP 项目收益权	-	借款质押担保	12,915.83
合计	43,099.53		493,885.61

除上述受限货币资金、固定资产外，发行人利用应收款项收益权和 PPP 项目收益权为借款提供质押担保。因相关应收款项收益权和 PPP 项目收益权未来收益分布存在较大不确定性，无法作为资产入账，故不列示于受限资产清单中。

1、所有权或使用权受到限制的货币资金

项目	期末账面价值	受限原因
其他货币资金	212.07 万元	保函保证金

2、应收账款质押

（1）泉港石化工业园区及安全控制区（第一片区、第二片区、第三片区、第四片区、第五片区、第七片区、第八片区、第九片区、第十片区、第十二片区、第十三片区）的应收账款用于借款质押担保。

（2）将石狮市教育基础设施建设项目——蚶江中学（原六中校址、改扩建一期）项目的《建设工程施工合同》及《石狮市教育基础设施建设 PPP 项目协议书》项下的全部应收账款用于借款质押。

3、固定资产抵押

泉州市洛江区万安街道万虹路 64 号泉州市建筑产业化有限责任公司厂

房内所有的设备机器和位于泉州市洛江区万安街道西塘社区的闽（2019）洛江区不动产权第 0004537 号国有建设用地使用权用于借款抵押。

4、其他资产质押

石狮市教育基础设施建设 PPP 项目在建设期及运营期的特许经营期间的使用者付费、可用性服务费、运营维护服务费用于借款质押。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，本公司主体信用等级为AAA，本期债券品种一的信用级别为AAA、品种二的信用级别为AAA。中诚信国际出具了《泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，该评级报告在中诚信国际信用评级有限责任公司网站（<http://www.ccxi.com.cn/>）予以公布。

中诚信国际评定“泉州城建集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”品种一信用级别为AAA、品种二信用级别为AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信国际授予发行人主体信用级别为AAA，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、面临一定的资金支出压力。公司未来需进行土地整理、市政工程、安置房及房地产等项目建设，截至2021年6月末，在建项目总投资479.71亿元，尚需投资285.37亿元，对资金需求较大，面临一定的资金支出压力。

2、资产流动性一般。截至2021年6月末，公司存货和其他非流动资产分别为559.00亿元和222.87亿元，合计占总资产的81.74%，存货主要系土地整理、安置房等业务开发成本及土地使用权，其他非流动资产主要系代建的基础设施项目，回款时间存在不确定性，资产流动性一般。

3、存在一定债务偿付压力。截至2021年6月末，公司总债务195.39亿元，2021年7~12月、2022年、2023年和2024年及以后到期债务金额分别为60.01亿元、46.43亿元、32.63亿元和56.32亿元，存在一定债务偿付压力，中诚信国际将对公司的偿还资金安排情况保持关注。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。

截至2021年6月末，发行人及其合并范围内子公司在各大银行获得授信总额为2,802,458.00万元，已使用额度1,124,864.00万元，剩余授信额度1,677,594.00万元。

表：截至2021年6月末银行授信明细

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用授信额度	剩余授信额度
国家开发银行	493,300.00	136,540.00	356,760.00
建设银行	120,000.00	98,090.00	21,910.00
光大银行	60,000.00	0.00	60,000.00
中国银行	300,873.00	147,209.00	153,664.00
中信银行	83,000.00	30,000.00	53,000.00
交通银行	58,000.00	51,500.00	6,500.00
华夏银行	50,000.00	50,000.00	0.00
广发银行	120,000.00	13,500.00	106,500.00
厦门银行	15,000.00	15,000.00	0.00
泉州银行	115,000.00	10,000.00	105,000.00
农业银行	110,000.00	69,550.00	40,450.00
招商银行	8,000.00	522.00	7,478.00
恒丰银行	120,000.00	115,000.00	5,000.00
兴业银行	546,829.00	136,748.00	410,081.00
民生银行	50,000.00	23,000.00	27,000.00
浦发银行	30,000.00	20,000.00	10,000.00
工商银行	130,000.00	66,376.00	63,624.00
农发行	208,706.00	66,829.00	141,877.00
平安银行	30,000.00	25,000.00	5,000.00
渤海银行	3,750.00	0.00	3,750.00
浙商银行	50,000.00	0.00	50,000.00
邮储银行	50,000.00	0.00	50,000.00
进出口银行	50,000.00	50,000.00	0.00
合计	2,802,458.00	1,124,864.00	1,677,594.00

（二）发行人及其子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及其子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券19只，共计133亿元，累计偿还债券61亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为77亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 泉城 01	泉州城建集团有限公司	2021-11-19	2026-11-23	3+2	10.00	3.17	10.00
公司债券小计						10.00		10.00
1	21 泉州城建 MTN001	泉州城建集团有限公司	2021-01-14	2024-01-18	3	10.00	3.69	10.00
2	20 泉州城建 MTN004		2020-12-08	2023-12-10	3	10.00	3.97	10.00
3	20 泉州城建 MTN003		2020-04-20	2023-04-22	3	5.00	2.67	5.00
4	20 泉州城建 MTN002		2020-04-15	2023-04-17	3	5.00	2.68	5.00
5	20 泉州城建 MTN001		2020-01-08	2023-01-10	3	10.00	3.56	10.00
6	19 泉州城建 MTN001		2019-10-28	2022-10-30	3	10.00	3.89	10.00
7	19 泉州城投 MTN001	泉州市城建国有资产投资有限公司	2019-04-18	2022-04-22	3	7.00	4.25	7.00
8	18 泉州城投 MTN002		2018-12-10	2021-12-12	3	10.00	5.28	10.00
债务融资工具小计						67.00		67.00
合计						77.00		77.00

3、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人除剩余5亿元短期融资券额度未发行外，发行人及子公司无其他已注册尚未发行的债券。

第六节 备查文件

一、募集说明书摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。

如对募集说明书及摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

二、查阅地点和网站

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。
发行人及债券主承销商地址如下：

发行人：泉州城建集团有限公司

住所：福建省泉州市九一路 158 号泉州商务大厦

联系地址：福建省泉州市九一路 158 号泉州商务大厦

法定代表人：李垂举

联系人：赵振雄

联系电话：0595-28288972

传真：0595-22289805

牵头主承销商、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际中心 6 楼

法定代表人：杨华辉

联系人：何焱、张光晶、张振华、倪爱往、方宁舟、詹术巍

联系电话：021-38565568

传真：021-38565905

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、任贤浩、黄凌鸿、刘渊隆、王若枫

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、邓小强、林鹭翔、王琰君

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

（本页无正文，为《泉州城建集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页）

