



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

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

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“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，主要由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。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、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），可为单一期限品种，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
释义	9
第一节 风险提示及说明	11
一、发行人的相关风险.....	11
二、本期债券的投资风险.....	19
第二节 发行条款	21
一、本期债券的基本发行条款.....	21
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	23
第三节 募集资金运用	24
一、本期债券的募集资金规模.....	24
二、本期债券募集资金使用计划.....	24
三、募集资金的现金管理.....	25
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	25
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	26
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	26
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	27
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	28
九、本期募集资金的合理性和必要性.....	28
第四节 发行人基本情况	30
一、发行人基本情况	30
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	30
三、发行人的股权结构.....	32
四、发行人的重要权益投资情况.....	32
五、发行人的治理结构等情况.....	39
六、发行人的董监高情况.....	51
七、发行人主营业务情况.....	54
八、发行人所处行业状况及竞争情况.....	92
九、发行人发展战略目标.....	104

十、发行人违法、违规及受处罚的情况.....	105
第五节 发行人主要财务情况	106
一、发行人财务报告总体情况.....	106
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	111
三、发行人财务状况分析.....	119
第六节 发行人信用状况	162
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	162
二、发行人其他信用情况.....	163
第七节 增信情况	166
第八节 税项	167
一、增值税	167
二、所得税	167
三、印花税	167
第九节 信息披露安排	168
第十节 投资者保护机制	175
一、发行人偿债保障措施承诺.....	175
二、救济措施	176
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	177
一、违约情形及认定	177
二、违约责任及免除	177
三、纠纷解决机制	178
第十二节 持有人会议规则	179
第十三节 受托管理人	196
第十四节 发行有关机构	208
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	212
第十六节 备查文件	245

释义

在本募集说明书中，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

本募集说明书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。

本募集说明书中，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 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货变现风险

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%，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。

2、有息负债增长较快的风险

2018-2020年及2021年6月末，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。

3、发行人投资控股型架构依赖子公司的风险

2018-2020年及2021年1-6月，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，主要由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。

4、部分子公司盈利能力较弱的风险

截至2021年6月末，发行人纳入合并范围的下属子公司共有40家，发行人部分子公司盈利能力较弱。如果未来发行人子公司的盈利状况未改善，可能对发行人的盈利能力产生一定影响。

5、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。

6、经营活动净现金流波动较大的风险

2018-2020年及2021年1-6月，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。

7、未来资本支出较大的风险

2018-2020年及2021年1-6月，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、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。

9、短期偿债风险

2018-2020年及2021年6月末，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。发行人流动比率尚可，但速动比率相对较低，主要由于发行人属于城建性质企业，其存货占比较高。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录均良好，且与多家商业银行保持着良好的合作关系，但随着发行人投资规模及业务能力的扩张，未来资金支出需求将增大；若未来发行人利润、现金流量不能维持在合理水平，可能影响资金周转和流动性，从而导致短期偿债风险。

10、对外担保风险

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%。被担保人均均为地方国有企业，被担保企业目前经营以及财务情况正常，发行人出现代偿的可能性较小。但是被担保企业一旦违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

11、发行人未缴纳土地出让金的风险

截至2021年6月末，发行人拥有土地资产35宗，账面价值为2,007,132.46万元，已缴纳土地出让金865,462.75万元。部分政府划拨地发行人尚未缴纳土地出让金，以评估价值入账。后续土地出让金补缴由泉州市政府统筹安排，市政府收取契税后将剩余部分土地出让金返还发行人。对于未缴纳土地出让金的政府划拨土地，未来土地使用权的出让和变现存在或有障碍。

12、发行人受限资产的风险

截至2021年6月末，发行人所有权受到限制的资产账面价值合计43,099.53万元，受限资产规模占总资产的0.45%，涉及借款余额493,885.61万元，存在一定的资产被处置的风险。此外，因受限资产流动性较弱，在经济前景不稳定的情况下，发行人还存在一定资产变现困难的风险。

13、政府回款时间不确定的风险

发行人根据政府规划承接对应片区的土地开发整理和基础设施建设任务。发行人城市更新业务部分项目未与政府部门签订合同或协议，且回款时间不确定。2020年，发行人城市更新业务累计投资40,494.75万元，已回款5,273.83万元。发行人在建土地整理期间较长，各地块陆续整理和出让、陆续回款，相应的回款期间较长且无明确的回款计划和回款年限。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，部分代建项目未与政府部门签署委托代建协议。已完工的市政项目尚未与代建委托方结算，且回款时间不确定。若未来发行人承接的土地开发整理和代建市政项目业务规模扩大，发行人将持续面临政府回款时间不确定的风险。

14、投资收益波动的风险

近三年，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。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2020年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。报告期内发行人投资收益波动较大，如果未来发行人持有参股公司股权比例变动或参股公司收益水平下降，可能对发行人的盈利能力产生一定影响。

（二）经营风险

1、经济周期波动的风险

发行人主要从事城市更新、置业开发、供应链管理和城市运营等业务，上述业务的投资规模和收益水平受经济周期的影响较大，如果经济增长放缓或衰退，将可能使发行人主营业务收入出现下滑，影响发行人的现金流及经营利润水平，从而影响本期债券的偿付。

2、区域经济的风险

作为泉州市重要的城市更新及城市运营建设主体，发行人的主要业务均集中于泉州市行政区域范围内。因此，泉州市的经济发展水平及未来经济发展趋势将对发行人的经营活动及盈利能力产生较大的影响。若泉州市的经济发展遭受重大不利影响，可能对发

行人的盈利能力产生负面影响。

3、原材料价格波动及劳动力成本上升风险

发行人主营业务包括片区土地整理、置业开发、工程施工等基建类业务，其主要原材料为钢筋水泥等建筑材料，在开发建设经营成本中占比较大。由于受国内房地产调控政策等影响，钢材和水泥价格在最近一两年均出现不同程度回落，发行人经营成本有所下降，但未来不排除因房地产业回暖以及国家加大对基础设施建设的投入所带来的原材料价格上涨对发行人经营成本的影响，从而影响到发行人的盈利水平。同时，基建领域是一个劳动密集型行业，随着国内人口老龄化进程的加快及人口红利的逐渐消失，劳动力成本不断上升将是一个长期趋势。劳动力成本的不断攀升也将会对发行人的盈利水平造成负面影响。

4、突发事件引发的经营风险

虽然发行人根据相关法律、法规，结合公司经营实际，建立健全了突发事件应急管理制度，对可能发生的重大风险或突发事件制定应急预案，确保突发事件得到及时妥善处理。但考虑到突发事件的不确定性和不可预知性，若突发事件的解决过程中存在影响公司经营的客观因素，则仍存在突发事件引发的经营风险。

5、土地资产价格波动风险

截至2021年6月末，发行人土地资产账面价值2,007,132.46万元，占发行人资产总额的20.98%，由于城市规划、房地产需求等因素的影响会引起土地价格的波动，同时也会给发行人的资产带来波动。

6、合同履约风险

发行人与地方政府及相关部门签订施工合同，可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付回购款项的情况，存在合同履约风险。

7、工程委托方债务负担较重风险

发行人目前负责当地的城市基础设施的经营管理，是当地主要的城市基础设施建设投资主体，发行人承接的项目规模较大，目前工程委托方的债务负担较重，若未来工程委托方的信誉及财政实力变动，可能对发行人的盈利能力产生一定的影响。

8、建设施工和工程管理风险

发行人对目前在建主要项目都进行了严格的可行性论证,从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用,但是由于项目投资规模较大,建设周期长,如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本,项目实际投入可能超出预算,施工期限延长,影响到项目的按时竣工及正常的投入使用;同时,项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营,从而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

9、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。

10、群体性事件突发风险

发行人承建的项目主要为道路、城市基础设施等,恶劣的天气、电力供应故障、设备机械故障、员工操作规程等均有可能导致发行人运营故障或事故。虽然发行人在生产过程中有完善的安全生产和施工的管理制度以及完备的安全设施以保障整个生产、施工建设的过程处于受控状态,但并不排除将来发生运营故障或事故的可能性,这将会对发行人的经营以及声誉造成不利影响。发行人已建立了较为完善生产经营内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发的经营风险。

(三) 管理风险

1、安全生产风险

发行人主要业务包括土地整理、置业开发、工程施工等,安全施工是正常运营的前提条件,也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多,包括人为因素、设备因素、技术因素和自然因素等。虽然发行人严格按照安全生产标准组织施工,并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查,但还是存在发生安全事故的可能性。一旦发生安全生产的突发事故,将对发行人的经营带来不利影响。

2、工程管理风险

由于发行人主要从事的土地整理、置业开发、工程施工等领域的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，都将对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是发行人依然面临一定工程质量管理风险。

3、经营决策独立性风险

虽然发行人不论在业务经营，还是在人员、资产、机构、财务等方面均具有独立性，但泉州市国资委作为发行人的控股股东及实际控制人，对公司人员的任免和业务定位均有一定的影响。如果发行人决策层的经营策略受泉州市国资委影响，使得策略的制定不完全从发行人自身角度出发，则有可能对发行人的经营业绩造成不利影响，因此发行人存在一定的独立性风险。

4、子公司管理风险

发行人拥有多家子公司，资产和业务涉及多个板块，行业差异较大，公司及下属子公司的货币资金使用、成本费用控制和财务成果控制系统是维持公司正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，任何该方面的管理不当都有可能直接影响公司的财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，这对公司加强内部管理提出了更高的要求。

（四）政策风险

1、宏观调控风险

发行人主要从事的城市更新、置业开发、供应链管理以及城市运营等领域，受宏观经济政策调控影响较大。若政府控制固定资产投资规模和新开工项目，将直接影响公司经营。

2、房地产行业政策风险

发行人目前主营业务收入主要来源之一为城市更新业务暨片区土地开发整理，而土地出让市场与房地产市场密切相关。房地产业受国家宏观政策、市场供需关系等因素影

响较大。自 2009 年 12 月以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大，陆续出台了“国十一条”、“新国八条”、“限购令”等政策，对房地产市场造成一定程度的冲击，进而造成土地市场的波动，从而对发行人的主营业务收入产生一定程度的影响。

3、土地政策风险

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严谨，有关主管部门相继颁布《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）等文件，对土地开发相关业务进行了规范。上述政策的出台，体现了政府主管部门对土地开发相关业务的监管思路的调整。如果未来政府进一步加强监管，可能会对发行人的主营业务带来不确定性。

4、地方政府政策发生变化的风险

发行人是泉州市国资委出资设立的地方国有企业，承担着泉州市城东片区、东海片区以及北峰片区基础设施建设、土地整理业务、安置房建设等与政府关联性较强的业务。泉州市政府赋予发行人土地整理业务资格，并给予发行人资金和政策支持，泉州市财政局将土地整治费用拨付给发行人，相关收入也享受免征所得税和营业税的优惠。若未来泉州市政府改变对发行人的功能定位或改变与发行人之间的业务模式，将影响发行人的收入结构与规模，发行人的业务存在受政府政策影响较大的风险。综上，发行人享有国家和泉州市政府的一系列资助和政策优惠，未来如果这部分优惠政策发生变化，可能对发行人的盈利产生一定影响。

5、基础设施建设政策变化风险

基础设施建设是发行人的重要主营业务之一，其对行业政策变动具有较高的敏感性，属于典型的政策导向性行业。其产品定价机制、行业管理体制、监管政策的调整时间与力度均具有一定的不确定性，会对发行人经营收入和盈利水平产生影响，使其面临一定的政策风险。

6、评级机构受到银行间市场自律处分的风险

中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券评级机构。2020 年 12 月 29 日，银行间交易商协会公告称，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）在为债务融资工具发行人永城煤电控股集团有限公司（以下简称“永煤控股”）、河南能

源化工集团有限公司（以下简称“河南能化”）提供信用评级服务过程中，存在以下违反银行间市场相关自律管理规则的行为：

一是未按相关自律规则对永煤控股开展实地调查访谈，未对永煤控股管理部门及主要业务部门负责人进行现场访谈。二是对了解到的永煤控股或河南能化拖欠薪资、偿债安排、关注类贷款等异常情况，未采取必要措施进行调查核验，未能有效揭示信用风险相关信息。三是质量控制等内控机制未有效执行，合规部门监督审查不到位。

依据相关自律规定，经 2020 年第 18 次自律处分会议审议，对中诚信国际予以警告、暂停其债务融资工具相关业务 3 个月，暂停业务期间，不得承接新的债务融资工具评级业务；责令其针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改。

虽然上述自律处分事项不会对发行人构成实质不利影响，亦不会对本次公司债券发行造成实质不利影响和法律障碍。但是此次自律处分事项，对于发行人后期的存续期管理及二级市场价格可能会产生不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国际金融环境变化、国内宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。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，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

公司经营和财务状况良好，但在债券的存续期内，公司所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。此外，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，影响本期债券本息的按约定兑付，从而对债券持有人的利益产生影响。

（四）资信风险

公司资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况。最近三年公司与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。在未来的经营过程中，公司亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果由于公司自身的相关风险或不可控制的~~因素~~，本公司的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使本公司资信状况发生不利变化，本期债券的投资者亦有可能受到不利影响。

（五）本期债券特有风险

尽管在本期债券发行时，为了充分保障本期债券持有人的利益，公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（六）评级风险

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级，本期债券的信用等级为AAA级。资信评级机构对本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。

虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

第二节 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“第六节 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“第三节 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，并按照规则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”。

第三节 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，不用于住宅房地产业务。

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），注册规模为不超过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。

第四节 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》（泉国资本[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

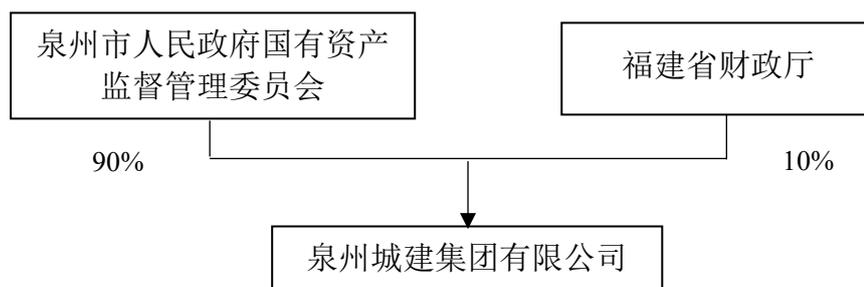
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

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门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。

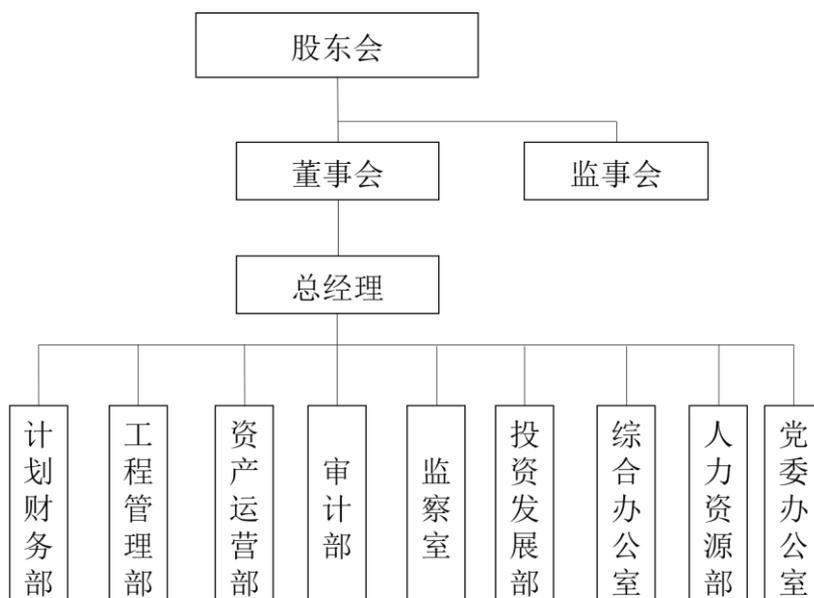
综上，发行人投资控股型架构对偿债能力的影响较小。

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

具体安排详见本募集说明书“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 动产第 0005507 号							
16		闽 (2017) 泉州市不 动产第 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 月末已投资金额为 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	罴埔-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-28950000000103
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-05240000000308
泉州市中泉建筑工程有限公司	暂定资质证书	暂定三级	QZ-29240000000001

（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(m ²)	建筑面积(m ²)	可售面积(m ²)	均价(元/m ²)	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。

第五节 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”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	<p>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。</p> <p>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。</p>

(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股份有限公司、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	泉州市丰泽商城市建设有限公司	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业有限公司	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

近几年泉州市基础设施建设步伐加快，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
	罍埔-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 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	

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	占长期应收账 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
湖滨南湖中心小学改扩建	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本募集说明书“第六节 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“第四节 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“第四节 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
				2020.09.30-2023.09.13	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
				2021.01.29-2023.09.13	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。

第六节 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持续关注。

（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评级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、债券信用评级或公告信用评级暂时失效。

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。

第七节 增信情况

本期债券不设定增信措施。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）重大事项信息披露

债券上市期间，发生可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人将及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、公司债券或债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、公司债券或债务融资工具信用增进安排发生变更；

- 13、企业转移公司债券或债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、主体评级、公司债券或债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。
- 26、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

（二）未公开信息的传递、审核及披露

集团计划财务部负责未公开信息保密管理及内部信息知情人登记管理，负责集团未公开信息知情人档案的登记、管理、披露及报送等日常工作，并确保未公开信息知情人档案真实、准确、完整。集团计划财务部负责人为知情人登记管理工作主要责任人，集团计划财务部负责办理集团未公开信息知情人的登记入档事宜。集团职工代表大会有权对未公开信息知情人登记管理制度实施情况进行随时监督。

未经集团董事长批准同意，任何部门和个人不得向外界泄露、报道、传送涉及集团的未公开信息和信息披露内容。如按规定需要履行信息披露义务的，集团信息披露事务负责人应当及时向董事会报告，提请董事会履行相应程序并对外披露。

（三）信息披露管理部门、负责人及职责

集团计划财务部为信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作，在信息披露事务中的主要职责如下：

- 1、负责集团信息披露事务管理，准备证券交易所、交易商协会要求的信息披露文件，保证集团信息披露程序符合证券交易所、交易商协会的有关规则和要求；
- 2、负责牵头组织并起草、编制集团信息披露文件；
- 3、拟订并及时修订集团信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供集团已披露信息的备查文件，保证集团信息披露的真实、准确、完整、及时；
- 4、负责集团重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告证券交易所或交易商协会并公告；
- 5、对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询；
- 6、负责保管集团信息披露文件。

公司信息披露事务负责人为赵振雄，任职集团计划财务部负责人，集团信息披露事务负责人负责管理公司信息披露事务，在信息披露事务中的主要职责如下：

- 1、了解并持续关注集团经营情况、财务状况和集团已经发生的或者可能发生的大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；
- 2、准备和提交董事会所需要的报告和文件；
- 3、协调和组织集团信息披露事项，包括实施集团信息披露的制度、接待来访、回答咨询、向投资者提供集团公开披露的资料，促使集团及时、合法、真实和完整地进行信息披露；
- 4、列席涉及信息披露的有关会议。集团有关部门应当向计划财务部提供信息披露所需要的资料和信息。集团在做出重大决议之前，应当从信息披露角度征询计划财务部的意见；
- 5、保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
- 6、负责信息的保密工作，制定保密措施。内幕信息泄漏时，及时采取补救措施加以解释和澄清；

7、董事会授予的其他职权。

（四）公司董事、监事及高级管理人员信息披露职责

集团信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是信息披露工作的第一责任人。公司董事及董事会的职责如下：

1、集团董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

2、集团董事在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告集团董事长和信息披露协调人。

3、集团董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

4、未经董事会授权，董事个人不得代表公司或董事会对外发布、披露公司未经公开披露过的信息。

5、担任成员公司董事的集团董事，有责任将涉及成员公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、高层人事变动，以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况及时、真实和完整地向集团董事会报告，并承担成员公司应披露信息报告的责任。

6、集团独立董事应当对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行定期检查，发现重大缺陷应当及时提出处理建议并督促集团董事会进行改正。

公司监事及监事会的职责如下：

1、集团监事应对集团董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；监事应关注公司信息披露情况，如发现信息披露存在违法违规问题，监事应进行调查并提出处理建议。

2、集团监事在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告集团董事长和信息披露协调人。

3、集团监事会全体成员必须保证所提供披露的文件材料的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

4、集团监事会以及监事个人不得代表公司对外发布和披露非监事会或监事职权范围内公司未经公开披露的信息。

5、集团监事会以及监事个人需对外公开披露信息时，应将拟披露信息的相关资料交由集团计划财务部办理信息披露手续。

6、监事会应当对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行定期检查，发现重大缺陷应当及时提出处理建议并督促集团董事会进行改正。

公司高级管理人员的职责如下：

1、集团高级管理人员应当及时向集团董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；定期或不定期向集团董事会报告公司经营情况、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况等其他相关信息。

2、集团高级管理人员在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告集团董事长和信息披露协调人。

3、集团高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

4、集团高级管理人员有责任和义务答复集团董事会关于公司经营和财务情况的询问，以及出资人、监管机构做出的质询，提供有关资料，承担相应责任。

（五）对外发布信息的流程

公司定期信息披露应该遵循以下程序：

1、在会计年度、半年度、季度报告期结束后，根据证券交易所、交易商协会的相关最新规定及时编制并完成审计报告或财务报表。

2、召开集团董事会会议审议和批准审计报告或财务报表，如集团董事、高级管理人员对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

3、召开集团监事会会议审阅审计报告或财务报表，集团监事会应提出书面审核意见，说明集团董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和监管机构的规定，报告的内容是否真实、准确、完整的反映了实际情况。如集团监事对审计报告或财务报表

的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露。

4、集团计划财务部负责将经集团董事会批准、集团监事会审核的审计报告或财务报表提交公司债券或债务融资工具主承销商，由主承销商审核后在证券交易所或交易商协会所认可的网站上公开披露。

公司临时信息披露应该遵循以下程序：

1、公司内部信息知情人士在了解或知悉须应临时披露的信息后，或知悉对公司不正确的市场传闻或新闻报导，应及时报告集团董事长、信息披露协调人和信息披露事务负责人。

2、集团信息披露协调人/信息披露事务负责人根据集团董事会的有关授权或《公司章程》等的有关规定，履行公司相关内部程序后，确认是否应当进行临时信息披露以及信息披露的安排，或申请分阶段披露或豁免披露事宜；对于须经集团董事会审批的拟披露事项议案，经集团董事会会议召开审议后披露。

3、有关信息经审核确认须披露的，由集团计划财务部、法律事务部及相关业务部门按照公司内部程序对临时报告进行审核后，提交信息披露协调人/信息披露事务负责人审定。

4、集团计划财务部将审定或审批的信息披露文件提交公司债券或债务融资工具主承销商，由主承销商审核后在证券交易所或交易商协会所认可的网站上公开披露。

（六）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

集团下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

集团下属子公司发生的事项属于《公司债券信息披露管理制度》所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的

上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。

2018-2020年及2021年6月末，发行人货币资金余额分别为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%，呈逐年递增趋势。截至2021年6月末，发行人受限货币资金共计212.07万元。发行人货币资金余额为本期债券还本付息提供了有力保障。

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。发行人可用银行授信额度为本期债券还本付息提供一定的流动性支持。

发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前20个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的100%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的100%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，根据上述约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第3条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第3条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在15自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于30自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约:

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定,按期足额偿还本期债券的本金(包括但不限于债券回售、债券赎回、到期兑付等,下同)或应计利息(以下合成还本付息),但其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时,本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期,若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的,则发行人无需承担除补偿机制(或有)外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定,导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的,但其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期,但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息,经法院判决或仲裁机构仲裁,发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

本期债券发生违约的,发行人承担如下违约责任:

协商变更履行方式。本期债券构成本节第一条第 5 项外的其他违约情形的,发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式,以新达成的方式履行。

发行人的违约责任可因如下事项免除:

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的,该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的,发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的受托管理人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

1、总则

1.1 为规范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（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 除另有说明外，《债券持有人会议规则》中使用的词语与《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募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）中定义的词语具有相同的含义。

2、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照《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》（以下简称“债券受托管理协议”）之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排;
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途;
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则;

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）;

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息;
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的;
- c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的;
- d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的;
- e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;
- f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

3、债券持有人会议的筹备

(1) 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。同意延期召开会议的债券持有人应当出具同意延期召开会议的书面文件。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或

偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.14 债券持有人会议原则上可在发行人住所地召开。会议场所由发行人或债券持有人会议召集人提供，如发行人或债券持有人会议召集人拒绝提供的，可以由受托管理人提供。

3.1.5 召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次未偿还债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人，如受托管理人非召集人的，受托管理人应协助召集人查询债券持有人名册。

(2) 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人

等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

(3) 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

4、债券持有人会议的召开及决议

(1) 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称“代理人”）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。委托书应当载明（i）代理人的姓名；（ii）是否具有表决权和/或表决权的范围；（iii）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；（iv）授权委托书签发日期和有效期限；（v）委托人签字或盖章。授权委托书应当注明：如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或

其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

4.1.9 债券持有人会议应由债券受托管理人代表主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人(或债券持有人的代理人)担任会议主持并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券张数最多的债券持有人(或其代理人)主持会议。

(2) 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经通知的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更，任何对议案的变更应被视为一个新议案，不得在本次会议上进行表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

(3) 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人

授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

5、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

(六) 每项议案的表决情况及表决结果；

(七) 其他。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(一) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

(二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

(三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

(四) 其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

6、特别约定

(1) 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

(2) 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定

是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

7、附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向受托管理人所在地人民法院提起诉讼。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任兴业证券，并接受受托管理人的监督。

二、本次债券受托管理协议的主要内容如下：

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人的控股股东、实际控制人及相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，并严格履行所作出的承诺。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人股权结构或者生产经营状况、以及经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十或其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（7）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

(8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产或依法进入破产程序、被责令关闭；

(9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(13) 发行人或其董事、监事、高级管理人员重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

(14) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

(15) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

(16) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(17) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项；

(18) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(19) 发行人不能按期支付本息；

(20) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(21) 发行人提出债务重组方案的；

(22) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(23) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发生上述事件，或者存在关于发行人及债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《上海证券交易所公司债券上市规则》及上海证券交易所其他规定，及时向上海证券交易所报告并按照规定的内容与格式披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

发行人已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或变化

的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。发行人受到重大行政处罚、被采取行政监管措施或者受到纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、发行人在本次债券信用风险管理中应当履行以下职责：

(1) 发行人应当制定债券还本付息管理制度（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等），安排专人负责债券还本付息事项。发行人应当将债券还本付息负责人员姓名及联系方式书面告知受托管理人；

(2) 发行人应当提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务。本次债券设置偿债保障金专项账户的，发行人应严格按照专项账户监管协议约定的偿债保障金提取的起止时间、提取频度、提取金额落实偿债保障金提取事宜。发行人应在本次债券还本付息日（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）前 20 个工作日，向受托管理人提供发行人还本付息安排及偿债资金落实情况的书面文件；

(3) 发行人应当按照法律、法规和规则、募集说明书和《债券受托管理协议》的规定和约定履行信息披露义务，及时披露包括《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的事项以及其他可能影响发行人偿债能力及还本付息的风险事项；

(4) 发行人应当采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

(5) 发行人应当配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。发行人应当接受并积极配合受托管理人开展风险排查，及时提供相关资料，如实说明相关情况；

(6) 法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施，并依法承担相关费用。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- (1) 部分偿付及其安排；
- (2) 全部偿付措施及其实现期限；
- (3) 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- (4) 重组或者破产的安排。

10、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

14、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注 and 调查了解发行人和保证人的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

- (3) 调取发行人、保证人银行征信记录；
- (4) 对发行人和保证人进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、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。在募集资金到位后一个月内，受托管理人应与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本次债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并将受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他按中国证监会、中国证券业协会和上海证券交易所要求需要向债券持有人披露的重大事项，通过上海证券交易所指定的信息披露网站等监管部门规定的方式向债券持有人披露。

5、受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行如下风险管理职责：

(1) 建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

(2) 对本次债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类）。受托管理人可根据本次债券风险分类情况，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式组织对本次债券信用风险状况程度进行排查；

(3) 发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

(4) 按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时

披露影响债券还本付息的风险事项；

(5) 协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件。受托管理人应当督促发行人、增信机构制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形；在债券信用风险化解和处置预案制定及实施过程中，受托管理人应与发行人及增信机构加强沟通，密切协作，充分征求各利益相关方的意见，并根据利益相关方的意见以及风险化解或处置工作的进展情况及时调整和完善预案；债券信用风险化解和处置预案涉及需要召开债券持有人会议事项的，受托管理人应当按照相关规定或约定及时召开债券持有人会议，并履行相应的信息披露义务；

(6) 根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

(7) 法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

受托管理人履行受托管理人职责依法申请法定机关采取财产保全措施产生的费用应由发行人承担。受托管理人可以要求发行人为申请财产保全措施提供担保，发行人应予以配合。若发行人不予配合，财产保全相关费用由全体债券持有人按照持有债券比例先行垫付，如法定机关要求提供担保的，受托管理人可协调债券持有人提供担保并办理相关手续。

如债券持有人未能及时就财产保全相关费用支付安排达成一致或未能及时足额向受托管理人支付相应费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为受托管理人怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由

持有人承担。

受托管理人无义务垫付财产保全相关费用。如受托管理人书面同意垫付该等费用的，发行人及债券持有人承诺，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

11、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本次债券设定增信措施的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

受托管理人以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁、参与重组或者破产等法律程序产生的费用应由发行人承担，发行人应在费用发生时支付。

如果发行人未承担前述法律程序所需费用的，应当由债券持有人按照持有债券比例先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向发行人进行追偿。如债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向受托管理人支付相应费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为受托管理人怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由持有人承担。如部分债券持有人向受托管理人支付相应费用的，受托管理人可仅代表该部分债券持有人提起、参加民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序。

受托管理人无义务垫付前述费用。如受托管理人书面同意垫付该等费用的，发行人及债券持有人承诺，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有)，保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。
- (3) 持续督导发行人履行还本付息义务及有关承诺；
- (4) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《上海证券交易所公司债券上市规则》、上海证券交易所其他相关规定等规定的其他职责。

17、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。受托管理人为履行受托管理职责发生的相关费用，由发行人负担。

(三) 利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

(1) 受托管理人或受托管理人通过代理人，参与各类投资银行业务活动时，可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突；

(2) 受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：①向任何其他客户提供服务；②从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或③为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的第三方的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

2、针对《债券受托管理协议》6.1 条约定的利益冲突情形，受托管理人已按照监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

- (1) 受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受利益冲突的影响；

(2) 受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；

(3) 相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；

(4) 防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿并使其免受损失。

（四）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

(2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 受托管理人提出书面辞职；

(4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日之后第十五个工作日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管

理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（五）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的债券违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿或回售（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该违约持续超过三十日仍未解除；

（3）发行人出售其全部或实质性的资产，以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述(一)到(三)项违约情形除外）将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券本金总额百分之三十以上的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未解除；

（5）在本次债券存续期间内，本次债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起三十个工作日内提供受托管理人认可的新担保人为本次债券提供担保；

（6）发行人丧失清偿能力、被法院指定管理人或已开始相关的诉讼程序；

（7）在本次债券存续期间内，发行人发生其他债务违约、以及其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

3、如果《债券受托管理协议》下的债券违约事件（第 10.7.1 条第（一）款除外）发生且一直持续三十个连续工作日仍未解除，按照债券持有人会议规则的相关条款规定，有表决权的本次债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人和受托管理人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息立即到期。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，债券持有人会议可通过决议豁免发行人的违约行为，并取消加速清偿的决定：

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：

①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利；

或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

或（3）债券持有人会议同意的其他措施。

4、如果发生《债券受托管理协议》第 10.7.1 条约定的债券违约事件且自该债券违约事件发生之日起持续三十个工作日仍未消除，受托管理人可根据债券持有人会议的指示，采取可行的法律救济方式收回未偿还的本次债券本金和/或利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务。

（六）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当对外披露年度受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及影响。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况、募集资金使用的核查情况；
- （4）发行人偿债能力分析；
- （5）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况与有效性分析以及公司债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施；
- （11）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，以及受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十七）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人应当在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，说明事项情况、产生的影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。相关重大事项及受托管理人采取的应对措施还应在受托管理事务年度报告中予以披露。

4、受托管理人应当按照规定或约定，及时就债券信用风险管理过程中发现的重大事项披露临时受托管理事务报告，重点说明相关重大事项及其对投资者权益的具体影响，以及已采取、拟采取的投资者保护措施。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：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

法定代表人：李垂举

信息披露事务联系人：赵振雄

联系地址：福建省泉州市九一路 158 号泉州商务大厦

电话号码：0595-28288972

传真号码：0595-22289805

邮政编码：362000

二、牵头承销机构、簿记管理人、受托管理人

名称：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

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

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际中心 6 楼

电话号码：021-38565568

传真号码：021-38565905

邮政编码：200135

三、联席承销机构

名称：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

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

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座

电话号码：010-65608354

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

名称：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

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、邓小强、林鹭翔、王琰君

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

电话号码：010-60838888

传真号码：010-60833504

邮政编码：100016

四、律师事务所

名称：福建联合信实律师事务所

住所：厦门市湖滨南路334号二轻大厦9楼

负责人：王平

经办律师：林伟滨、潘帝全、吴上烁

联系地址：厦门市湖滨南路334号二轻大厦9楼

电话号码：0592-5909988

传真号码：0592-5909989

邮政编码：361004

五、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人：杨志国、朱建弟

签字注册会计师：方梅、林楠

联系地址：上海市黄浦区南京东路61号四楼

电话号码：18375992662

传真号码：023-63392558

邮政编码：200002

六、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹轩胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

分析师：宋航、刘凯

联系地址：北京市东城区南竹轩胡同2号1幢60101

电话号码：010-66428877

传真号码：010-66426100

邮政编码：100010

七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

总经理：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200127

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路388号

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

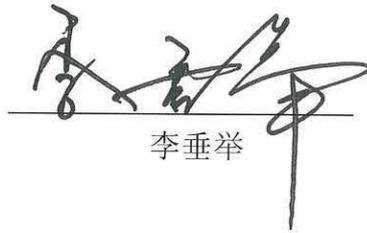
截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：


李垂举

泉州城建集团有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：


李垂举



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



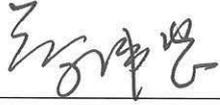
陈一字



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



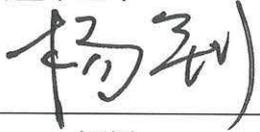
蔡伟忠



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



杨钊



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



杜潭水



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：

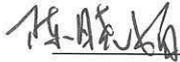

张嘉斌



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：



陈晓媚

泉州城建集团有限公司



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：



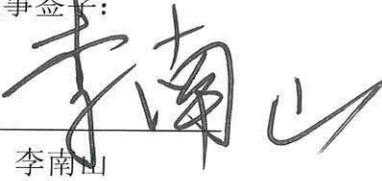
林清云



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：

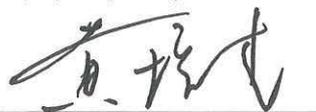

李南山



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：



黄培杰



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：



杨国平



泉州城建集团有限公司

2021年11月26日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：

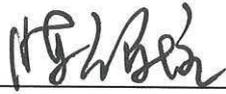

黄冬青


泉州城建集团有限公司
2022年11月26日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：



陈辉煌



泉州城建集团有限公司

2021年11月26日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或其授权代表人：


杨华辉

项目负责人：


何焱
张光晶

主承销商：兴业证券股份有限公司



2021年11月26日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

黄凌涛

法定代表人或授权代表签名：

刘斌



中信建投证券股份有限公司

2021年 11 月 26 日

中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》的规定，公司董事长王常青先生对总经理李格平先生授权如下：

(一) 授权李格平先生负责公司的日常经营管理工作，组织实施经董事会批准的公司年度经营计划及措施。

(二) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类文件、合同、报表等相关文书资料，拥有对该等文书资料的签署权和加盖公司公章和公司合同专用章的审批权。

(三) 授权李格平先生代表公司签发公司外部发文，发往中信集团总部及部门、中信股份、中信有限、中信证券和主要股东单位的公司外部发文除外。

(四) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类预算内费用支出。

(五) 授权李格平先生可以就上述授权内容再行转授权给公司其他人员行使。

本授权有效期限自 2021 年 2 月 22 日起至 2021 年 12 月 31 日。

原 2021-01 号基本授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

仅用于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（第一期）项目

二零二一年二月二十二日

中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司总经理李格平先生授权刘乃生先生管理投资银行业务管理委员会，行使下列权力并承担相应责任：

一、人事管理权

依据公司人事管理制度，对管辖部门员工进行绩效管理；对管辖部门的人员招录、职级聘任以及员工内部调动拥有提名权或审核权。

二、财务审批权

依据公司财务管理制度，负责审批管辖部门发生的单笔不超过3万元的预算内直接费用支出，负责审批管辖部门发生的单笔不超过10万元的投标保证金。

三、用印审批、文件签署及公司外部发文签发权

对管辖部门的下列事务拥有公司公章、公司合同专用章和部门公章的使用审批权与文件签署权（即除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代本人人名章情形之外，被授权人有权代表公司在下列相关文件上署名），以及公司外部发文签发权（即除发往中信集团

中信建投
骑

总部及部门、中信股份、中信有限、中信证券和主要股东单位以外的公司外部发文，被授权人有权代表公司签发）：

（一）签署与投资银行业务有关的保密协议（含保密承诺函）、反不正当竞争协议（含反不正当商业承诺书）、合作协议（含合作确认函、备忘录）、改制协议、辅导协议、保荐协议、承销协议及附件、承销团协议（合同金额不超过 10 万元）、分销协议（合同金额不超过 10 万元）、财务顾问协议、独立财务顾问协议、独立财务顾问及主承销协议、代理推广协议、募集资金三方/多方监管协议、超短期融资券当期发行约定书、募集资金托管账户监管协议、偿债资金专户监管协议、资金归集账户监管协议、账户监管协议、债权代理协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、股票质押合同、信托合同、先行赔付协议、廉洁协议（含廉洁承诺函）、担保合同、财务咨询协议、联合体协议、经公司批准终止合作的项目终止/解除协议、资产及资金类协议（含资产买卖协议、资产转让协议、资产服务协议、信用评级技术服务协议、监管协议、支付宝服务协议、支付宝授权支付服务协议、代收代付服务协议）、专项法律顾问协议、资产支持证券转售协议、财务服务支撑合同、增信类协议（差额支付协议、流动性支持协议、涉及基础资产相关的抵押、质押、担保、转让登记等协议）、特殊安排类协议（预期收益率调整及提前兑付协议、优先收购权协议）、定向发行协议（ABN 业务）、推荐挂牌并持续督导协议、持续督导协议、承销与备案协议、备案协议、推荐恢复上市委托股票转让协议、委托股票转让及持续督导协议、债券转售协议、无违法违规承诺函、

债券续期服务协议、利率区间确认书、战略配售协议、验资业务约定书协议（合同金额不超过 10 万元）、专项法律服务合同（合同金额不超过 10 万元）、与公司可交债相关的客户合同书、三方存管协议、聘请中介机构业务协议书、企业财资管理平台使用协议、不超过 3 万元（含 3 万元）的公司作为付款方签订的协议。

（二）签署与为私募结构化融资产品（含 PRE-ABS/PRE-REITs 基金、夹层基金）、在银行业信贷资产登记流转中心转让的信托产品及其他信贷资产提供财务顾问业务有关的保密协议、合作协议、财务顾问协议。

（三）向监管部门提交投资银行业务项目申报材料或补充说明材料、业务项目的说明材料；与辅导项目相关的沟通函、内核情况汇报、核查意见等材料；项目申报审查撤回（包括中止和终止审查）或恢复申请材料；与投资银行业务项目相关的监督检查通知书、廉洁监督卡；关于证监会系统离职人员入股的专项说明。

（四）提交或出具投资银行业务项目建议书或投标书、拜访函、贺信（含感谢信）、业务情况说明、计划说明书、银行询证函、投资价值分析报告、辅导工作报告、辅导验收申请报告、辅导工作总结报告、尽职调查报告、保荐工作总结报告、金融业统一征信平台信用信息专项核查意见、发行保荐书、发行保荐工作报告、关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表、保荐机构保荐代表人变更说明、反馈意见（或审核意见、补正意见）回复、补充保荐意见书、持续督导年度或半年度工作报告、核查意见（或报告）、现场检查报告、公司作为

保荐机构或财务顾问发表的独立意见（公开声明除外）、重组预案之独立财务顾问核查意见/财务顾问核查意见、重组之独立财务顾问报告/报告书、重组之独立财务顾问声明、重组首次信息披露的反馈问题清单回复、公开发行公司债券之主承销商核查意见、诚信尽职承诺书、发行公告及其他承诺性、沟通性、申请性文件、与发行上市相关的上市公告书、发行股票过程和认购对象合规性报告等材料、企业债券项目内审表及补充说明、集团客户认定证明、发行人在存续期信息披露和募集资金使用及兑付本息情况的报告、质量（风险）控制机构的审查报告、注册发行有关机构承诺书（作为主承销商或联席承销商）、注册信息表、注册文件清单、信息披露表格、专项计划说明书、验资业务约定书、标准条款、专项计划存续期管理涉及监管账户的说明或指令性文件（存续期情况说明/情况问询函、划款指令通知书、委托人或受益人指令、信托资金交付、追加、投资运用及收益分配通知书、基础资产转让登记相关材料）、主办券商对申请挂牌公司风险评估表、主办券商推荐挂牌公司内部核查表、主承销商关于股票发行合法合规性的专项意见、主承销商关于优先股发行合法合规性的专项意见、主办券商关于优先股发行的推荐工作报告、三板重组之独立财务顾问声明、三板重组之独立财务顾问报告书、三板重组之首次信息披露的反馈问题清单回复、收购报告书、收购方财务顾问意见、股转系统挂牌申请相关文件（公开转让说明书除外），精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺。

（五）提交或出具债券类项目的发行登记上市承诺函、配售缴款

通知书、承销商上市意见（转让推荐书）、票面利率公告、发行结果公告、发行公告、取消/推迟/择期发行申请（含公告）、取消/推迟/择期簿记建档申请（含公告）、延长簿记时间申请（含公告）、更名或更正公告、上市（转让）公告、资产支持证券代码申请书、资产支持证券基本信息表、资产支持证券挂牌转让信息申报表、资产支持证券发行登记上市承诺函、额度调整申请表、要素信息更正申请、发行时间安排申请书、簿记现场工作人员名单、发行承诺函、手机备案申请表、簿记建档发行方案（当期追加）、承销团成员名单、申购（提示性）说明、募集资金到账确认书、承销工作/总结报告、重新簿记建档的请示、重新簿记建档的公告、发行要素调整相关的公告、主承销商承诺函、调整发行方案的申请、调整发行方案的公告、债券承销团成员/主承销商增补申请表、纳税信息采集表、非交易过户的申请、转售缴款通知书、债券代码及简称申请书、交易流通登记表、债券投标人列表、承销团承销佣金通知书、主承初始登记更正申请、发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函、发行登记、上市及存续期业务相关事项的承诺函、中证机构间报价系统付息兑付事项的说明、中证登上海分公司 PROP 系统权限修改申请。

（六）提交或出具股权类项目的发行方案、发行方案基本情况表、初步询价公告、战略配售方案、业务自查和承诺反馈表、上网发行股票的申请、网下发行电子化委托书、初步询价发行表格、网上路演公告、发行公告、推迟发行公告及发行提示性公告、上市提示公告、网上及网下发行表格、投资风险特别公告、网上发行申购情况及中签率

公告、网下初步配售结果及网上中签结果公告、网下发行冻结资金利息结息缴款单、发行结果公告、放弃认购数量表、上市表格、上市申请书、承销工作/总结报告、网下申购基本信息确认表、申请函、缴款通知书、路演推介初步方案、预计时间表、上网发行的申请、可转债发行表格、可转债配债流转表、提交电子文档与书面文档一致的承诺函、提交报备文件与对外披露文件一致的承诺函、配售数量申请表初表及申请表、募集说明书提示性公告、网上中签率及优先配售结果公告、网上中签结果公告、摇号抽签公证申请报告、公证申请书及摇号抽签章节、摇号抽签仪式承办委托书、可转债发行申请书、发行上市一般时间安排、可转债定价发行方案要点、关于自营席位号和自营资金结算备付金账号的说明、经办人身份证复印件、法人身份证明书、发行情况快报、认购邀请书、追加认购邀请书、询价及定价情况报告、认购情况备案情况表、申购报价获配情况表、投资者适当性管理相关文件、CnSCA 数字证书机构申请表、上交所 IPO 网下投资者证书申请承诺书、CnSCA 数字证书机构申请责任书、IPO 网下申购平台证书付费信息表、IPO 网下申购平台证书开通申请表、数字证书业务办理授权证明、数字证书业务申请表、深圳证券数字证书用户责任条款、新股发行数据统计表、委托书、上市情况汇报、《配号情况表》内容说明、股票网上发行表格-初步询价、股票网上发行表格-按市值申购发行、股票网下发行表格-定价申购发行、新股网下发行委托书、配售对象托管单元更正申请表、书面文件与电子文件一致的承诺函、发行基本情况表、行业分类情况表、新股发行余股登记申报表、上市公司

配股发行安排申请表、发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、股票首次发行网上认购资金划款申请表、可转债网上配售、发行认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、配股网上认购资金划款申请表、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于通过全国股转公司交易系统发行股票的申请、询价信息单、申购信息单、延期发行公告、路演初步方案、中止发行公告、中止发行申请、发行结果报告、拟包销情况表、网下配售情况表、有效询价申报明细表、主要股东明细表、余股登记表、关于投资者报价无效的说明、报送文件及公告文件的承诺函、发行定价的说明、公开发行期间报送文件的承诺函、发行定价低于投价报告估值区间下限情况的说明、网下投资者超规模申购情况的说明、路演活动情况总结报告、根据监管部门要求就超额配售选择权行使所需报送的报告及材料。

（七）出具发行期间网下申购资金验资、网下发行过程见证的相关文件（包括银行询证函、验资事项声明书、账户查询业务授权书、缴款明细表、发行及上市期间给投资者的相关公函、摇号公证文件）、网下收款项目询证函、资产证券化产品资金验资相关文件（单位资信证明业务委托书、收费凭条）。

（八）签署或出具经资本承诺委员会表决通过后的投资银行业务参团项目发行相关文件（承销团协议、补充协议及发行总结等）。

（九）依据公司自有资金管理制度，负责审批管辖部门承销的各类投行项目募集款、联主承销费及承销团费等资金划拨事项。

（十）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登

份有
用章

记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司总经理身份证件复印件。

（十一）对外提供公司营业执照、资质证书、授权文件的复印件。

（十二）办理与投资银行业务有关的资格申请、业务许可、年检手续，在保荐代表人注册和变更审批业务申请中向监管部门提交补充说明文件。

（十三）对管辖部门使用公司介绍信办理所辖业务联络、接洽事宜行使签发、审批权。

四、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

五、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 8 月 27 日起至 2021 年 12 月 31 日。

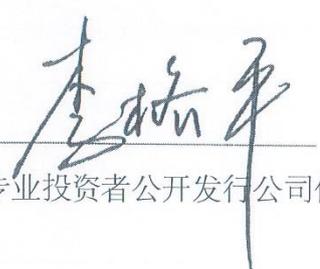
原 2021-31 号基本授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司总经理

仅用于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（第一期）项目





二零二一年八月二十七日

附：被授权人的主要工作文件：

- 1、《中信建投证券股份有限公司全面预算管理办法》
- 2、《中信建投证券股份有限公司总部营业费用管理规定》
- 3、《中信建投证券股份有限公司投资银行类业务内部控制管理办法》
- 4、《中信建投证券股份有限公司印章管理暂行办法》



主承销商声明

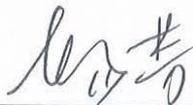
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或其授权代表人：

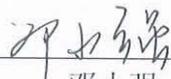


马尧

项目负责人：



杨芳



邓小强

主承销商：中信证券股份有限公司



2021年11月26日

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2021年3月6日至2022年3月6日(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

2021年3月6日

被授权人

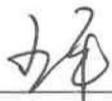
马尧(身份证【320122197202260012】)

此件与原件一致，仅供 债融
办理 债券承销 用。
有效期 壹佰贰拾 天。
2021年 8 月 23 日

律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：  
潘帝全 吴上烁 林伟滨

律师事务所负责人：
王平



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

杨志国


签字注册会计师：



方梅



林楠

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所
(特殊普通合伙)

2021年11月26日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书及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本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站查阅本募集说明书。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

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本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）查阅本募集说明书及摘要。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》之盖章页）

