
泉州城建集团有限公司
公司债券年度报告
（2021 年）

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司所发行的债券时，应认真考虑各项可能对各期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险提示”等有关章节内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司面临的风险因素与各期债券募集说明书所提示的风险没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	22
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	23
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	35
四、 资产情况.....	36
五、 负债情况.....	37
六、 利润及其他损益来源情况.....	38
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	39
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	40
十一、 向普通投资者披露的信息.....	40
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换债券发行人.....	40
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	40
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	40
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	40
五、 其他特定品种债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

释义

发行人、公司、本公司、集团、本集团、泉州城建、城建集团	指	泉州城建集团有限公司
城建国投	指	泉州市城建国有资产投资有限公司
东海投资	指	泉州市东海投资管理有限公司
住建公司	指	泉州市住宅建设开发有限公司
实际控制人、泉州市国资委	指	泉州市人民政府国有资产监督管理委员会
年度报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《泉州城建集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
公司董事会	指	泉州城建集团有限公司董事会
公司监事会	指	泉州城建集团有限公司监事会
审计机构、会计师事务所、立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限公司
兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
《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》
报告期	指	2021 年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	泉州城建集团有限公司
中文简称	泉州城建
外文名称（如有）	Urban Construction Group
外文缩写（如有）	无
法定代表人	李垂举
注册资本（万元）	600,000.00
实缴资本（万元）	600,000.00
注册地址	福建省泉州市 九一路 158 号泉州商务大厦
办公地址	福建省泉州市 九一路 158 号泉州商务大厦
办公地址的邮政编码	362000
公司网址（如有）	http://www.qzcjtyxgs.com/
电子信箱	qzcjcw@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	黄冬青
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	集团总会计师
联系地址	福建省泉州市九一路 158 号泉州商务大厦
电话	0595-28288972
传真	0595-22289805
电子信箱	qzcjcw@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况**（一）报告期内控股股东的变更情况**

□适用 √不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

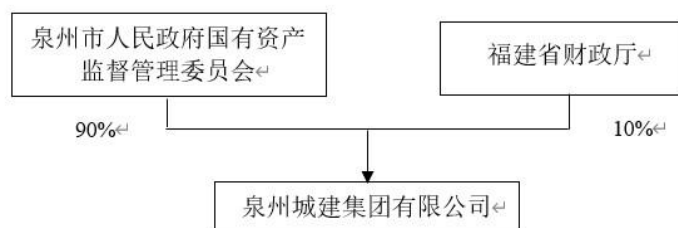
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：泉州市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：泉州市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
高级管理人员	陈辉煌	副总经理	2021 年 9 月	尚未变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任（含变更）人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 7.69%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：李垂举

发行人的其他董事：陈一字、蔡伟忠、杨钊、杜潭水

发行人的监事：颜永强、尤婷玲、王唯、许艳芳、卓晓熹

发行人的总经理：陈一字

发行人的财务负责人：黄冬青

发行人的其他高级管理人员：杨国平、陈辉煌

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

（1）公司业务范围

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。

（2）主要业务板块及其经营模式

①城市更新业务

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。

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。

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。

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，以工匠精神打造人居标杆。

③供应链业务

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。

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。

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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）行业基本情况

①土地开发与整理行业

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《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；厦漳泉州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

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。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。

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。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

房地产行业具有明显的波动性。2017 年，在强调坚持住房居住属性背景下，地方调控

政策差异化明显，热点城市政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码。总体来看，全国房价总体稳中有升，一二线城市增幅分化下调，三四线城市增幅分化上升，住房总体销量同比增幅逐步下降，一二线城市下降明显，三四线城市增幅较快；住房供给方面，一二线重点城市持续下降，非重点城市明显上升；住房库存方面，全国现房与期房库存各出现不同程度下降。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。

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

2018 年我国对外贸易尽管面临前所未有的复杂国际经贸形势，尤其是在中美贸易摩擦的背景下，但得益于一系列促进外贸稳定增长的政策措施和扩大开放政策的共同作用，配合国内需求的持续增长，2018 年我国对外贸易总体平稳，稳中有进。一般贸易进出口快速增长且比重上升，与“一带一路”沿线国家进出口增势良好，民营企业对外贸易进出口增长的贡献度超过 50%，区域发展更趋协调，出口商品结构持续优化，对外贸易质量和效益稳中向好的态势进一步巩固。当前我国国内经济长期稳中向好的发展势头没有改变，中央围绕稳外资稳外贸也相继出台了一系列政策措施，其效果正在逐步显现，为 2019 年外贸发展打下了坚实的政策基础。与此同时，外部环境还是复杂严峻的，不确定、不稳定因素依然较多，加上基数抬高等客观因素，外贸增长速度可能有所放缓。2021 年度，我国货物贸易进出口总值 39.1 万亿元人民币，相比去年增长 21.4%，贸易顺差 3965.8 亿美元。2021 年以来我国外贸运行保持恢复性增长态势，积极因素继续增多。

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。

（2）公司的行业地位

发行人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”。

（3）公司的竞争优势

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。2021 年，泉州市完成地区生产总值 11304.17 亿元，同比增长 8.1%，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”。城建集团是五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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
城市更新	11.66	5.49	52.88	25.00	12.16	8.31	31.65	33.50
置业开发	5.88	4.90	16.71	12.61	3.86	2.21	42.79	10.62
供应链业务	23.74	23.26	2.03	50.88	15.84	15.61	1.47	43.63
城市运营	5.37	3.89	27.55	11.51	4.45	3.09	30.52	12.25
合计	46.65	37.54	19.53	100.00	36.31	29.22	19.53	100.00

（2）各业务板块分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）城市更新业务毛利率波动幅度较大，主要原因有两点：一是由于不同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；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，另外主要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。

（2）置业开发业务毛利降幅较大，主要系报告期水墨华庭项目确认收入，该项目此前地价较高且限价销售，故毛利率较低；

（3）供应链业务营业收入、营业成本增幅较大原因为报告期供应链业务积极开拓市场，营业成本相应增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）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。

（2）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。

（3）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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）政策风险

主要风险及影响：土地整治开发和基础设施建设是公司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。

主要应对措施：公司密切关注宏观经济形势、跟踪行业监管动态，顺应宏观调控政策导向，根据政策变化及时制定应对措施，并进行积极的风险管理，将突发不利政策的影响降到最小。

（2）管理风险

主要风险及影响：公司主要业务涵盖城市更新、置业开发、供应链业务和城市运营等多个领域，有全资和直接控股及间接控股的子公司 40 家。虽然过去几年尚未因管理因素导致公司产生损失，但由于资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，由管理因素导致公司受到损失的可能性将加大，可能出现子公司管理失控的风险以及由此产生的资产损失风险、或有负债风险等。

主要应对措施：公司将保持过去一贯的优质高效的管理手段，密切关注子公司的经营情况，持续提供各方面的支持，提高各个公司之间的协同效应。而随着公司业务发展以及管理、运作和投资规模的增大，对人才的知识结构和专业技能的要求也更加多元化。公司制定了一系列较为完善的人才选拔和培养体系，进行培养、稳定已有的人才队伍并积极挖掘业内高端人才以适应发展战略。

（3）财务风险

主要风险及影响：公司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。公司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。公司已完工的代建市政项目尚未与代建委托方结算。若未来公司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。

主要应对措施：公司将持续做好应收账款回收工作，保障业务经营效率和现金流回收；公司也将针对经营环境的变化，不断拓展业务发展模式和业务范围，实现市场化收入来源的多元化，抵消政府收入回款不确定的影响，并寻找公司新的盈利增长点，获取更稳健的收益。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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权限、决策程序、定价机制和信息披露等内容。

1. 关联交易决策权限、决策程序及定价机制

公司关联交易决策权限参照集团“三重一大”决策实施办法及集团投融资管理规定。

董事会在审查有关关联交易的合理性时，应当考虑以下因素：（1）如该项关联交易属于向关联方采购或销售商品的，则必须调查该交易对公司是否有利。当公司向关联方购买或销售产品可降低公司生产、采购或销售成本的，董事会应确认该项关联交易存在具有合理性；（2）如该项关联交易属于提供或接受劳务、代理、租赁、抵押和担保、管理、研究和开发、许可等项目，则公司必须取得或要求关联方提供确定交易价格的合法、有效的依

据，作为鉴定该项关联交易的价格依据；（3）独立董事对该项关联交易所发表的明确的独立意见。

公司董事会就关联交易表决时，有利害关系的当事人属下列情形的，不得参与表决：（1）与董事个人利益有关的关联交易；（2）董事个人在关联企业任职或对关联企业有控股股权的，该等企业与上市公司的关联交易；（3）按照法律法规和公司章程规定应当回避。

2. 信息披露安排

公司披露关联交易，应当按照中国证监会及上海证券交易所的规定提交相应的文件和资料。公司就关联交易发布的临时报告应当包括但不限于以下内容：（1）交易日期、交易地点；（2）有关各方的关联关系；（3）有关交易及其目的的简要说明；（4）交易的标的、价格及定价政策；（5）关联人在交易中所占权益的性质及比重；（6）关联交易涉及收购或者出售某一公司权益的，应当说明该公司的实际持有人的详细情况，包括实际持有人的名称及其业务状况；（7）本次关联交易对公司是否有利；（8）上海证券交易所和中国证监会要求的其他内容。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
其他应收款	0.37
其他应付款	0.98

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 15.34 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
☐适用 ☒不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一）结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 138.41 亿元，其中公司信用类债券余额 80.28 亿元，占有息债务余额的 58.00%；银行贷款余额 55.63 亿元，占有息债务余额的 40.19%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 2.50 亿元，占有息债务余额的 1.81%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	-	10.28	30.00	40.00	80.28
银行贷款	-	-	44.53	-	11.10	55.63
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息负债	-	-	-	-	2.50	2.50
合计	-	-	54.81	30.00	53.60	138.41

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 30.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 50.00 亿元，且共有 10.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二）债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	泉州城建集团有限公司 2019 年度第一期中期票据
2、债券简称	19 泉州城建 MTN001
3、债券代码	101901472.IB
4、发行日	2019 年 10 月 28 日
5、起息日	2019 年 10 月 30 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 10 月 30 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.89
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	泉州城建集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 泉州城建 MTN001
3、债券代码	102000025.IB
4、发行日	2020 年 1 月 8 日
5、起息日	2020 年 1 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 1 月 10 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.56
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	泉州城建集团有限公司 2020 年度第二期中期票据
2、债券简称	20 泉州城建 MTN002
3、债券代码	102000711.IB
4、发行日	2020 年 4 月 15 日
5、起息日	2020 年 4 月 17 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 4 月 17 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.68
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	泉州城建集团有限公司 2020 年度第三期中期票据
2、债券简称	20 泉州城建 MTN003
3、债券代码	102000772.IB
4、发行日	2020 年 4 月 20 日
5、起息日	2020 年 4 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-

7、到期日	2023 年 4 月 22 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.67
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	泉州城建集团有限公司 2020 年度第四期中期票据
2、债券简称	20 泉州城建 MTN004
3、债券代码	102002271.IB
4、发行日	2020 年 12 月 8 日
5、起息日	2020 年 12 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 12 月 10 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.97
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	泉州城建集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 泉州城建 MTN001
3、债券代码	102100087.IB
4、发行日	2021 年 1 月 14 日
5、起息日	2021 年 1 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 1 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.69
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司、中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无

14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	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（第一期）
2、债券简称	21 泉城 01
3、债券代码	185026.SH
4、发行日	2021 年 11 月 18 日
5、起息日	2021 年 11 月 23 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 11 月 23 日
7、到期日	2026 年 11 月 23 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.17
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价、询价、报价、协议交易等
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	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）（品种一）
2、债券简称	21 泉城 02
3、债券代码	185089.SH
4、发行日	2021 年 12 月 7 日
5、起息日	2021 年 12 月 9 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 12 月 9 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价、询价、报价、协议交易等
16、是否存在终止上市的风	否

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

1、债券名称	泉州城建集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（品种一）
2、债券简称	22 泉州城建 MTN001A
3、债券代码	102280860.IB
4、发行日	2022 年 4 月 19 日
5、起息日	2022 年 4 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 20 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	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）（品种二）
2、债券简称	21 泉城 03
3、债券代码	185094.SH
4、发行日	2021 年 12 月 7 日
5、起息日	2021 年 12 月 9 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 9 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	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
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价、询价、报价、协议交易等
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	泉州城建集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（品种二）
--------	--------------------------------

2、债券简称	22 泉州城建 MTN001B
3、债券代码	102280859.IB
4、发行日	2022 年 4 月 19 日
5、起息日	2022 年 4 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	—
7、到期日	2027 年 4 月 20 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.57
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：185026.SH

债券简称：21 泉城 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发和执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：185026.SH

债券简称：21 泉城 01

债券约定的投资者保护条款：

1. 发行人偿债保障措施承诺

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。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. 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。

投资者保护条款的触发和执行情况：

本期债券未到付息、回售资金发放或兑付日，故本期债券投资者保护条款在报告期内均未触发和执行。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185026.SH

债券简称	21 泉城 01
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	7.50
募集资金期末余额	2.50
报告期内募集资金专项账户运作情况	本公司与平安银行股份有限公司泉州分行、兴业证券股份有限公司签署了《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（第一期）募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，本公司与兴业银行股份有限公司泉州分行、兴业证券股份有限公司签署了《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（第一期）募集资金专项账户监管协议》，设立了募集资金专项账户，确保募集资金专款专用。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 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。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，已将 7 亿元用于偿还到期债务，0.5 亿元用于补充流动资金。截至报告期末，本期债券剩余 2.5 亿元募集资金尚未使用。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185089.SH、185094.SH

债券简称	21 泉城 02、21 泉城 03
募集资金总额	20.00
募集资金报告期内使用金额	20.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	本公司与兴业银行股份有限公司泉州分行、兴业证券股份有限公司签署了《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）募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，本公司与中信银行股份有限公司泉州分行、兴业证券股份有限公司签署了《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）募集资金专项账户监管协议》，设立了募集资金专项账户，确保募集资金专款专用。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，已将 18.5 亿元用于偿还到期债务，1.5 亿元用于补充流动资金。截至报告期末，本期债券募集资金已使用完毕。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：185026.SH

债券简称	21 泉城 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券无担保。 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 11 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 11 月 23 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）。 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。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、发行人承诺，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；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约定归集偿债资金的，债券持有人有权要求发行人按照投资者保护条款之“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券代码：185089.SH、185094.SH

债券简称	21 泉城 02、21 泉城 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券无担保。 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 9 日；本期债券品种二付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

	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。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、发行人承诺，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；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约定归集偿债资金的，债券持有人有权要求发行人按照投资者保护条款之“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	方梅、林楠

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	185026.SH、185089.SH、185094.SH
债券简称	21 泉城 01、21 泉城 02、21 泉城 03
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼
联系人	张光晶、方宁舟
联系电话	021-38565568

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	185026.SH、185089.SH、185094.SH
债券简称	21 泉城 01、21 泉城 02、21 泉城 03

名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）（以下合称“新金融工具准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，因追溯调整产生的累积影响数调整 2021 年年初留存收益和其他综合收益，2020 年度的财务报表未做调整。执行新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
可供出售权益工具投资重分类为“其他权益工具投资”。	无	可供出售金融资产	-208,064,585.77	-5,000,000.00
		其他权益工具投资	203,064,585.77	
		其他非流动金融资产	5,000,000.00	5,000,000.00
应付利息重分类至具体科目	无	其他应付款	-69,732,241.19	-62,832,054.80
		一年内到期的非流动负债	69,732,241.19	62,832,054.80

2021 年 1 月 1 日各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	3,106,492,312.15	货币资金	摊余成本	3,106,492,312.15

应收账款	摊余成本	677,181,955.15	应收账款	摊余成本	677,181,955.15
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	572,502,272.94	其他应收款	摊余成本	572,502,272.94
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资(含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资(含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量(权益工具)	208,064,585.77	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	5,000,000.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	203,064,585.77

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,168,167,952.76	货币资金	摊余成本	1,168,167,952.76
应收账款	摊余成本	611,552.00	应收账款	摊余成本	611,552.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	摊余成本	8,161,432,335.07	其他应收款	摊余成本	8,161,432,335.07
	以公允价值计量且其变动计入其他		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	

	综合收益 (债务工具)		其他债权投资(含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量(权益工具)	5,000,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		5,000,000.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

(2) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定,首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定,本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,2020 年度的财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
将已收或应收客户对价而未向客户转让商品相关的款项由预收款项重分类至合同负债。	预收款项	-249,534,038.93	
	合同负债	249,400,192.13	
	其他流动负债	133,846.80	

与原收入准则相比,执行新收入准则对 2021 年度财务报表相关项目的影响如下(增加/(减少)):

受影响的资产负债表项目	对 2021 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预收款项	-2,148,978,364.35	
合同负债	1,963,026,077.71	
其他流动负债	185,952,286.64	

(3) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订) 财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则,对于首次执行日前已存在的合同,公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

①本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。

- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人一年期同期借款利率 4.75%和三年期同期借款利率 4.9%来对租赁付款额进行折现。

2020 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	29,667,748.00
按 2021 年 1 月 1 日本公司增量借款利率折现的现值	24,884,266.46
2021 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	24,884,266.46
上述折现的现值与租赁负债之间的差额	

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

②本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

③本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	无	使用权资产	24,897,034.46	
		租赁负债	23,862,562.86	
		一年内到期的非流动负债	3,734,312.80	
		其他应付款	-2,712,609.20	
		预付账款	-12,768.00	

2、其他重要会计政策和会计估计变更情况

（1）执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，

根据解释第 14 号进行调整。

①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
PPP 项目执行《企业会计准则解释第 14 号》	其他非流动资产	514,408,705.95	
	合同资产	23,003,301.97	
	年初未分配利润	1,196,005.83	
	少数股东权益	374,090.26	
	其他流动负债	43,885,047.83	
	应付账款	73,610,174.09	
	存货	-306,039,195.00	
	在建工程	-112,307,494.91	

②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

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），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。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

（3）执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表

相关项目情况

合并资产负债表

项目	2020 年 12 月 31 日余额	2021 年 1 月 1 日 余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	3,106,492,312.15	3,106,492,312.15			
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	1,000,000.00	1,000,000.00			
应收账款	677,181,955.15	677,181,955.15			
应收款项融资					
预付款项	195,999,981.06	195,987,213.06		-12,768.00	-12,768.00
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同准备金					
其他应收款	572,502,272.94	572,502,272.94			
买入返售金融资产					
存货	51,066,244,031.12	50,760,204,836.12		-306,039,195.00	-306,039,195.00
合同资产		23,003,301.97		23,003,301.97	23,003,301.97
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	9,500,000.00	9,500,000.00			
其他流动资产	229,344,079.77	229,344,079.77			
流动资产合计	55,858,264,632.19	55,575,215,971.16		-283,048,661.03	-283,048,661.03
非流动资产：					
发放贷款和垫款					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款	241,850,000.00	241,850,000.00			
长期股权投资	9,247,941,846.76	9,247,941,846.76			
可供出售金融资产	208,064,585.77			-208,064,585.77	-208,064,585.77
其他权益工具投资		203,064,585.77		203,064,585.77	203,064,585.77
其他非流动金融资产		5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00
投资性房地产	2,234,698,510.64	2,234,698,510.64			
固定资产	83,261,654.85	83,261,654.85			
在建工程	113,082,753.36	775,258.45		-112,307,494.91	-112,307,494.91
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产		24,897,034.46		24,897,034.46	24,897,034.46

无形资产	21,562,708.27	21,562,708.27			
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	42,227,236.26	42,227,236.26			
递延所得税资产	17,763,817.98	17,763,817.98			
其他非流动资产	22,132,310,253.05	22,646,718,959.00		514,408,705.95	514,408,705.95
非流动资产合计	34,342,763,366.94	34,769,761,612.44		426,998,245.50	426,998,245.50
资产总计	90,201,027,999.13	90,344,977,583.60		143,949,584.47	143,949,584.47
流动负债：					
短期借款	4,457,105,400.00	4,457,105,400.00			
向中央银行借款					
拆入资金					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	2,160,298,116.32	2,233,908,290.41		73,610,174.09	73,610,174.09
预收款项	1,475,246,576.45	2,565,586.38	-1,472,680,990.07		-1,472,680,990.07
合同负债		1,383,028,250.04	1,383,028,250.04		1,383,028,250.04
卖出回购金融资产款					
吸收存款及同业存放					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					
应付职工薪酬	10,304,399.76	10,304,399.76			
应交税费	101,829,837.39	101,829,837.39			
其他应付款	1,513,746,329.06	1,441,301,478.67	-69,732,241.19	-2,712,609.20	-72,444,850.39
应付手续费及佣金					
应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	1,896,095,000.00	1,969,561,553.99	69,732,241.19	3,734,312.80	73,466,553.99
其他流动负债		133,537,787.86	89,652,740.03	43,885,047.83	133,537,787.86
流动负债合计	11,614,625,658.98	11,733,142,584.50		118,516,925.52	118,516,925.52
非流动负债：					
保险合同准备金					
长期借款	12,425,050,615.01	12,425,050,615.01			
应付债券	5,700,000,000.00	5,700,000,000.00			
其中：优先股					
永续债					

租赁负债		23,862,562.86		23,862,562.86	23,862,562.86
长期应付款	8,429,965,517.66	8,429,965,517.66			
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	41,782,618.00	41,782,618.00			
递延所得税负债	397,723,478.43	397,723,478.43			
其他非流动负债					
非流动负债合计	26,994,522,229.10	27,018,384,791.96		23,862,562.86	23,862,562.86
负债合计	38,609,147,888.08	38,751,527,376.46		142,379,488.38	142,379,488.38
所有者权益：					
实收资本	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00			
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	35,187,513,409.04	35,187,513,409.04			
减：库存股					
其他综合收益	804,887,980.36	804,887,980.36			
专项储备					
盈余公积	12,285,297.76	12,285,297.76			
一般风险准备					
未分配利润	4,857,074,674.48	4,858,270,680.31		1,196,005.83	1,196,005.83
归属于母公司所有者权益合计	46,861,761,361.64	46,862,957,367.47		1,196,005.83	1,196,005.83
少数股东权益	4,730,118,749.41	4,730,492,839.67		374,090.26	374,090.26
所有者权益合计	51,591,880,111.05	51,593,450,207.14		1,570,096.09	1,570,096.09
负债和所有者权益总计	90,201,027,999.13	90,344,977,583.60		143,949,584.47	143,949,584.47

母公司资产负债表

项目	2021 年 1 月 1 日余额	2020 年 12 月 31 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	1,168,167,952.76	1,168,167,952.76			
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	611,552.00	611,552.00			
应收款项融资					
预付款项					
其他应收款	8,161,432,335.07	8,161,432,335.07			
存货					
合同资产					
持有待售资产					

一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	393,732.20	393,732.20			
流动资产合计	9,330,605,572.03	9,330,605,572.03			
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	35,911,484,917.12	35,911,484,917.12			
可供出售金融资产	5,000,000.00			5,000,000.00 ⁻	-5,000,000.00
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产		5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00
投资性房地产	26,445,000.00	26,445,000.00			
固定资产	39,687,898.31	39,687,898.31			
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产					
无形资产	705,358.41	705,358.41			
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	36,000.00	36,000.00			
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	35,983,359,173.84	35,983,359,173.84			
资产总计	45,313,964,745.87	45,313,964,745.87			
流动负债：					
短期借款	2,550,000,000.00	2,550,000,000.00			
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款					
预收款项					
合同负债					
应付职工薪酬	41,009.21	41,009.21			
应交税费	67,296.90	67,296.90			
其他应付款	2,156,186,277.83	2,093,354,223.03	62,832,054.80 ⁻		62,832,054.80 ⁻
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债		62,832,054.80	62,832,054.80		62,832,054.80
其他流动负债					
流动负债合计	4,706,294,583.94	4,706,294,583.94			
非流动负债：					
长期借款	600,000,000.00	600,000,000.00			
应付债券	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00			

其中：优先股					
永续债					
租赁负债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	291,775.00	291,775.00			
其他非流动负债					
非流动负债合计	4,600,291,775.00	4,600,291,775.00			
负债合计	9,306,586,358.94	9,306,586,358.94			
所有者权益：					
实收资本	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00			
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	29,897,199,009.33	29,897,199,009.33			
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	12,285,297.76	12,285,297.76			
未分配利润	97,894,079.84	97,894,079.84			
所有者权益合计	36,007,378,386.93	36,007,378,386.93			
负债和所有者权益总计	45,313,964,745.87	45,313,964,745.87			

4、重要会计估计变更

本报告期未发生重要会计估计变更。

5、前期会计差错更正

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

√适用 □不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动	2021 年度营业收入 15.59 亿元，总资产 310.99 亿元，净	新增	无偿划入

		利润 1.11 亿元		
--	--	------------	--	--

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

本期无偿划入泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司，预计不会对公司生产经营和偿债能力造成重大不利影响。

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	41.96	3.37	31.06	35.08
应收票据	0.87	0.07	0.01	8,624.25
预付款项	6.22	0.50	1.96	217.39
其他应收款	7.63	0.61	5.73	33.30
存货	774.54	62.16	510.66	51.67
其他流动资产	3.05	0.24	2.29	33.10
可供出售金融资产	-	-	2.08	-100.00
固定资产	7.45	0.60	0.83	794.55
在建工程	2.99	0.24	1.13	164.30
无形资产	1.06	0.09	0.22	391.80

发生变动的原因：

- （1）货币资金增幅超过 30%主要是由于报告期内公司经营规模增长，相应增加资金储备；
- （2）应收票据增幅超过 30%主要是由于报告期内公司根据经营需要，增加对商业承兑汇票的使用；
- （3）预付款项增幅超过 30%主要是由于报告期内公司经营规模增长，相应增加预付给施工单位的工程款或供应商的货款；
- （4）其他应收款增幅超过 30%主要是由于报告期内泉州弘晟置业有限公司购买德化 G2021-01 号地块竞拍保证金增加所致；
- （5）存货增幅超过 30%主要是由于报告期内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；
- （6）其他流动资产增幅超过 30%主要是由于报告期内公司银行理财产品、待抵扣进项税、预缴税费增加所致；
- （7）可供出售金融资产减幅超过 30%主要是由于自 2021 年起，公司执行新金融工具准则所致；
- （8）固定资产增幅超过 30%主要是由于报告期内公司新增房屋及建筑物、机器设备、管廊管网设施所致；
- （9）在建工程增幅超过 30%主要是由于报告期内公司随项目推进，采购设备、支付工程进度款增加所致；
- （10）无形资产增幅超过 30%主要是由于报告期内公司土地使用权增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	41.96	0.22	—	0.52
固定资产	7.45	1.06	—	14.26
在建工程	2.99	0.40	—	13.38
无形资产	1.06	0.04	—	4.12
投资性房地产	24.44	0.38	—	1.55
其他非流动资产	247.58	5.81	—	2.35
合计	325.48	7.91	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	28.26	4.55	21.60	30.81
预收款项	0.02	0.00	14.75	-99.90
应付职工薪酬	0.34	0.05	0.10	226.58
应交税费	1.51	0.24	1.02	48.21
其他应付款	167.61	26.99	15.14	1,007.28
一年内到期的非流动负债	52.97	8.53	18.96	179.38
长期借款	86.02	13.85	124.25	-30.77
应付债券	106.86	17.21	57.00	87.47
递延收益	0.64	0.10	0.42	53.70

发生变动的的原因：

- （1）应付账款增幅超过 30%主要是由于报告期内公司暂估的土地整理成本增加所致；
- （2）预收款项减幅超过 30%主要是由于报告期内公司执行新收入准则，重分类到合同负债和其他流动负债所致；
- （3）应付职工薪酬增幅超过 30%主要是由于报告期内公司规模扩张，员工的工资、奖金、津贴和补贴增长所致；
- （4）应交税费增幅超过 30%主要是由于报告期内公司应交企业所得税增加所致；
- （5）其他应付款增幅超过 30%主要是由于报告期内公司应付资金往来款和项目建设资金

增加所致；

（6）一年内到期的非流动负债增幅超过 30%主要是由于一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致；

（7）长期借款减幅超过 30%主要是由于报告期内子公司泉港城乡归还长期借款所致；

（8）应付债券增幅超过 30%主要是由于报告期内公司新发债券所致；

（9）递延收益增幅超过 30%主要是由于报告期内公司与资产相关的政府补助增加所致。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：245.78 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 309.72 亿元，有息债务同比变动 26.02%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：107.39 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 127.33 亿元，占有息债务余额的 41.11%；银行贷款余额 168.98 亿元，占有息债务余额的 54.56%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 13.41 亿元，占有息债务余额的 4.33%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	7.30	13.17	30.00	76.86	127.33
银行贷款	-	-	82.96	-	86.02	168.98
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息负债	-	-	3.96	-	9.45	13.41
合计	-	7.30	100.09	30.00	172.33	309.72

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：7.86 亿元

报告期非经常性损益总额：0.06 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
泉州市城建国有资产投资有限公司	是	100.00%	土地整理、保障房建设、基础设施建设	490.07	254.83	18.66	2.80
泉州市住宅建设开发有限公司	是	96.48%	保障房建设、基础设施建设	200.42	91.96	10.63	4.46

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☒ 适用 ☐ 不适用

主要是由于报告期内公司城市更新业务支付地价款及工程款增加较多，在建项目结转周期长导致净利润和现金净流量存在时间差。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐ 是 ☒ 否

八、非经营性往来占款和资金拆借**（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐ 是 ☒ 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：30.76 亿元

报告期末对外担保的余额：36.80 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：6.04 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：15.34 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
www.sse.com.cn。

（以下无正文）

（本页无正文，为《泉州城建集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》之盖章页）



泉州城建集团有限公司

2022年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：泉州城建集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,196,281,463.76	3,106,492,312.15
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	87,242,487.60	1,000,000.00
应收账款	622,961,310.56	677,181,955.15
应收款项融资		
预付款项	622,089,675.05	195,999,981.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	763,143,985.01	572,502,272.94
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	77,454,080,089.41	51,066,244,031.12
合同资产	63,645,549.74	
持有待售资产	1,024,010.00	
一年内到期的非流动资产	10,000,000.00	9,500,000.00
其他流动资产	305,254,674.57	229,344,079.77
流动资产合计	84,125,723,245.70	55,858,264,632.19
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	242,266,407.87	241,850,000.00
长期股权投资	9,969,157,424.45	9,247,941,846.76
可供出售金融资产	-	208,064,585.77

其他权益工具投资	1,782,632,733.38	
其他非流动金融资产	15,000,000.00	
投资性房地产	2,443,600,071.41	2,234,698,510.64
固定资产	744,813,098.25	83,261,654.85
在建工程	298,879,514.63	113,082,753.36
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	49,184,209.29	
无形资产	106,046,190.41	21,562,708.27
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	40,273,407.26	42,227,236.26
递延所得税资产	22,190,262.52	17,763,817.98
其他非流动资产	24,758,206,793.34	22,132,310,253.05
非流动资产合计	40,472,250,112.81	34,342,763,366.94
资产总计	124,597,973,358.51	90,201,027,999.13
流动负债：		
短期借款	5,453,379,473.08	4,457,105,400.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	157,354,297.07	
应付账款	2,825,956,721.44	2,160,298,116.32
预收款项	1,506,279.21	1,475,246,576.45
合同负债	1,963,026,077.71	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	33,652,534.48	10,304,399.76
应交税费	150,920,941.07	101,829,837.39
其他应付款	16,761,423,838.60	1,513,746,329.06
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,297,338,590.87	1,896,095,000.00
其他流动负债	185,952,286.64	

流动负债合计	32,830,511,040.17	11,614,625,658.98
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,602,469,567.34	12,425,050,615.01
应付债券	10,685,596,906.67	5,700,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	46,882,151.52	
长期应付款	9,455,340,947.30	8,429,965,517.66
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	64,218,448.72	41,782,618.00
递延所得税负债	398,983,100.77	397,723,478.43
其他非流动负债	12,614,823.17	
非流动负债合计	29,266,105,945.49	26,994,522,229.10
负债合计	62,096,616,985.66	38,609,147,888.08
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	49,629,531,072.79	35,187,513,409.04
减：库存股		
其他综合收益	805,752,456.46	804,887,980.36
专项储备		
盈余公积	20,859,000.73	12,285,297.76
一般风险准备		
未分配利润	5,567,048,055.13	4,857,074,674.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	62,023,190,585.11	46,861,761,361.64
少数股东权益	478,165,787.74	4,730,118,749.41
所有者权益（或股东权益）合计	62,501,356,372.85	51,591,880,111.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	124,597,973,358.51	90,201,027,999.13

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：泉州城建集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产：		
货币资金	1,449,273,064.57	1,168,167,952.76
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,597,173.46	611,552.00
应收款项融资		
预付款项	49,137.08	
其他应收款	12,350,147,505.74	8,161,432,335.07
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	434,536.31	393,732.20
流动资产合计	13,806,501,417.16	9,330,605,572.03
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	50,944,331,613.52	35,911,484,917.12
可供出售金融资产	-	5,000,000.00
其他权益工具投资	35,750,000.00	
其他非流动金融资产	5,000,000.00	
投资性房地产	26,586,000.00	26,445,000.00
固定资产	38,311,571.58	39,687,898.31
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	649,832.32	705,358.41
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	24,000.00	36,000.00
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	51,050,653,017.42	35,983,359,173.84

资产总计	64,857,154,434.58	45,313,964,745.87
流动负债：		
短期借款	3,275,000,000.00	2,550,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	382,239.29	41,009.21
应交税费	280,517.28	67,296.90
其他应付款	33,145,890.69	2,156,186,277.83
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,205,574,923.58	
其他流动负债		
流动负债合计	5,514,383,570.84	4,706,294,583.94
非流动负债：		
长期借款	1,110,000,000.00	600,000,000.00
应付债券	7,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	250,000,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	327,025.00	291,775.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,360,327,025.00	4,600,291,775.00
负债合计	13,874,710,595.84	9,306,586,358.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	44,803,564,931.49	29,897,199,009.33
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积	20,859,000.73	12,285,297.76
未分配利润	158,019,906.52	97,894,079.84
所有者权益（或股东权益）合计	50,982,443,838.74	36,007,378,386.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	64,857,154,434.58	45,313,964,745.87

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

合并利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	4,664,570,727.48	3,630,946,525.15
其中：营业收入	4,664,570,727.48	3,630,946,525.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,960,627,836.36	3,127,070,862.66
其中：营业成本	3,754,428,435.92	2,921,999,630.68
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	26,673,559.27	61,346,766.46
销售费用	18,013,561.61	24,443,729.23
管理费用	150,746,347.57	109,370,732.27
研发费用	302,633.52	
财务费用	10,463,298.47	9,910,004.02
其中：利息费用	88,114,983.70	71,089,510.00
利息收入	61,776,444.95	66,590,765.54
加：其他收益	24,496,308.17	29,792,550.17
投资收益（损失以“－”号填列）	66,204,899.12	90,572,521.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	66,204,899.12	78,793,012.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		

列)		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,038,489.36	6,342,550.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-12,521,056.54	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-24,318,968.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-711,200.57	93,625.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	786,450,330.66	606,357,941.18
加：营业外收入	3,451,126.96	4,471,708.25
减：营业外支出	3,638,292.04	286,873.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	786,263,165.58	610,542,775.82
减：所得税费用	38,934,872.33	41,455,890.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	747,328,293.25	569,086,885.20
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	747,328,293.25	569,086,885.20
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	734,388,577.79	549,931,672.12
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	12,939,715.46	19,155,213.08
六、其他综合收益的税后净额	864,476.10	66,233,913.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	864,476.10	66,233,913.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	864,476.10	66,233,913.00

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	864,476.10	62,038,217.15
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		4,195,695.85
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	748,192,769.35	635,320,798.20
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	735,253,053.89	616,165,585.12
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	12,939,715.46	19,155,213.08
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	6,519,464.69	1,797,712.55
减：营业成本		
税金及附加	614,984.04	547,439.94
销售费用		
管理费用	20,948,313.23	15,204,970.96
研发费用		
财务费用	-1,626,057.20	-5,846,824.30
其中：利息费用	34,884,869.53	42,524,213.48
利息收入	40,338,641.81	49,971,917.38
加：其他收益	68,280.79	372,583.93

投资收益（损失以“－”号填列）	99,080,774.24	119,725,907.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	58,280,774.24	65,235,907.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	141,000.00	1,167,100.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	85,872,279.65	113,157,717.67
加：营业外收入		0.06
减：营业外支出	100,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	85,772,279.65	113,157,717.73
减：所得税费用	35,250.00	291,775.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	85,737,029.65	112,865,942.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	85,737,029.65	112,865,942.73
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收		

益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	85,737,029.65	112,865,942.73
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	5,479,883,716.18	3,193,465,171.83
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	141,743,701.39	127,870,901.08
收到其他与经营活动有关的现金	10,092,665,698.04	2,105,905,382.40
经营活动现金流入小计	15,714,293,115.61	5,427,241,455.31
购买商品、接受劳务支付的现金	8,649,290,093.30	7,156,166,379.07
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	164,446,086.96	118,053,259.66
支付的各项税费	162,904,884.56	148,848,693.32
支付其他与经营活动有关的现金	102,168,357.04	119,284,978.66
经营活动现金流出小计	9,078,809,421.86	7,542,353,310.71
经营活动产生的现金流量净额	6,635,483,693.75	-2,115,111,855.40
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		2,472,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,864.39	169,118.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,397,425,114.16	78,900,000.00
投资活动现金流入小计	1,397,447,978.55	81,541,618.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,940,230,863.05	661,988,184.09
投资支付的现金	104,841,970.00	38,143,733.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,045,072,833.05	700,131,917.09
投资活动产生的现金流量净额	-647,624,854.50	-618,590,299.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		42,854,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		42,854,000.00
取得借款收到的现金	13,866,331,952.33	10,372,607,786.70
收到其他与筹资活动有关的现金	1,233,651,051.19	1,383,976,161.24
筹资活动现金流入小计	15,099,983,003.52	11,799,437,947.94
偿还债务支付的现金	16,525,219,400.00	5,815,203,252.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,939,952,963.43	1,503,863,949.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		245,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,552,512,581.03	871,021,167.38
筹资活动现金流出小计	20,017,684,944.46	8,190,088,369.30
筹资活动产生的现金流量净额	-4,917,701,940.94	3,609,349,578.64
四、汇率变动对现金及现金等价物		

的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,070,156,898.31	875,647,424.15
加：期初现金及现金等价物余额	3,104,373,409.24	2,228,725,985.09
六、期末现金及现金等价物余额	4,174,530,307.55	3,104,373,409.24

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	338,140.51	1,510,065.08
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	41,197,055.55	211,210,976.11
经营活动现金流入小计	41,535,196.06	212,721,041.19
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	14,445,538.15	9,589,522.96
支付的各项税费	1,242,930.47	1,046,014.65
支付其他与经营活动有关的现金	7,345,598.60	4,705,841.50
经营活动现金流出小计	23,034,067.22	15,341,379.11
经营活动产生的现金流量净额	18,501,128.84	197,379,662.08
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	40,800,000.00	63,490,000.00
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到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	818,871,942.76	554,441,299.71
投资活动现金流入小计	859,671,942.76	617,931,299.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,524.75	562,417.82
投资支付的现金	103,950,000.00	30,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,494,620,000.00	5,092,800,000.00
投资活动现金流出小计	4,598,617,524.75	5,123,362,417.82
投资活动产生的现金流量净额	-3,738,945,581.99	-4,505,431,118.11
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	10,124,660,000.00	7,185,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	250,000,000.00	1,083,000,000.00
筹资活动现金流入小计	10,374,660,000.00	8,268,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,711,660,000.00	3,185,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	400,096,479.63	182,108,884.02
支付其他与筹资活动有关的现金	2,261,353,955.41	42,111,396.55
筹资活动现金流出小计	6,373,110,435.04	3,409,220,280.57
筹资活动产生的现金流量净额	4,001,549,564.96	4,858,779,719.43
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	281,105,111.81	550,728,263.40
加：期初现金及现金等价物余额	1,168,167,952.76	617,439,689.36
六、期末现金及现金等价物余额	1,449,273,064.57	1,168,167,952.76

公司负责人：李垂举 主管会计工作负责人：黄冬青 会计机构负责人：赵振雄

