



泉州城建集团  
QUANZHOU URBAN CONSTRUCTION GROUP

泉州城建集团有限公司

2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

注册金额	30 亿元
本期发行金额	不超过 8 亿元（含 8 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	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/簿记管理人：兴业证券股份有限公司



联席主承销商/受托管理人：中信建投证券股份有限公司



签署日期：年月日

2022.10.17

## 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。

## 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波动较大的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-530,590.46万元、-211,511.19万元、663,548.37万元和-76,026.10万元，波动较大。2019-2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负主要系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随之大幅度增加所致。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，发行人存货余额分别为4,684,391.81万元、5,106,624.40万元、7,745,408.01万元和7,832,385.37万元，占当期总资产比重分别为61.45%、56.61%、62.16%和61.02%，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1,930,654.15万元、2,457,825.10万元、3,097,216.09万元和3,335,210.86万元，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2022年3月末，发行人存货和其他非流动资产分别为783.24亿元和254.62亿元，合计占总资产的80.86%，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155.47万元、179.77万元、651.95万元和9.26万元。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。2019-2021年及2022年1-3月，发行人分别获得补贴收入10,505.98万元、2,977.39万元、2,444.40万元和1,566.30万元，占当期利润总额的比例分别为20.27%、4.88%、3.11%和18.31%，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165,052.34万元、70,013.19万元、204,507.28万元和68,491.52万元。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，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。

## 9、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。发行人土地整理周期较长,各地块陆续整理出让、陆续回款,相应的回款周期较长且无明确的回款计划;截至2022年3月末,发行人已完工未结算的代建市政工程项目85个,累计投资额合计1,828,078.62万元,部分代建项目未与政府部门签署委托代建协议,回款时间不确定;发行人置业开发业务中部分安置房建设投入成本通过城市更新业务中土地收入进行平衡,回款时间不确定。若未来发行人承接的土地开发整理、代建市政工程、安置房建设业务规模扩大,发行人将持续面临政府回款时间不确定的风险。

## 10、对外担保风险

截至2022年3月末,发行人及子公司对外担保余额合计为288,403.80万元,占当期合并报表口径净资产比例为4.60%。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2022年半年度财务数据更新

发行人已于2022年8月30日公开披露了2022年半年度财务报表。截至2022年6月30日,发行人资产总额为1,298.73亿元,较2021年末增长4.23%;发行人所有者权益合计为629.98亿元,较2021年末增长0.79%;2022年1-6月发行人营业收入为21.74亿元,较去年同期增长19.26%。发行人2022年1-6月财务数据未发生重大不利变化。

发行人已在募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”中简要披露2022年半年度财务报表及主要财务指标。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### 1、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。

## 2、本期债券的投资者保护机制

本期债券的投资者保护机制设置“发行人偿债保障措施承诺”和“救济措施”：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%。同时，投资者保护机制中针对发行人违反偿债资金来源稳定性承诺设置了相关救济措施。详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

## 3、本期债券未安排债项评级

本期债券未安排债项评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司2022年6月27日出具的《泉州城建集团有限公司2022年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。AAA主体信用等级表示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。

## 4、《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》。

## 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。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次债券的注册及本次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。

## 7、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2022年面向专业投资者公开发行公司债券”，本期债券为本次债券的第一次发行，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2022年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）”。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：发行人与中信建投证券签订的《泉州城建集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》和《泉州城建集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之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8亿元（含8亿元），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”。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
目录 .....	8
释义 .....	11
第一节 风险提示及说明 .....	12
一、发行人的相关风险.....	12
二、本期债券的投资风险.....	20
第二节 发行条款 .....	22
一、本期债券的基本发行条款.....	22
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	24
第三节 募集资金运用 .....	25
一、本期债券的募集资金规模.....	25
二、本期债券募集资金使用计划.....	25
三、募集资金的现金管理.....	26
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	26
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.....	27
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、本次募集资金的合理性和必要性.....	29
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.....	33
五、发行人的治理结构等情况.....	36
六、发行人的董监高情况.....	49
七、发行人主营业务情况.....	51

八、发行人所处行业状况及竞争情况.....	88
九、发行人发展战略目标.....	100
十、发行人违法、违规及受处罚的情况.....	101
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>102</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	102
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	113
三、发行人财务状况分析.....	120
四、发行人 2022 年半年度财务会计信息及主要财务指标.....	168
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>178</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	178
二、发行人其他信用情况.....	178
<b>第七节 增信情况 .....</b>	<b>181</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>182</b>
一、增值税.....	182
二、所得税.....	182
三、印花税.....	182
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>184</b>
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>191</b>
一、发行人偿债保障措施承诺.....	191
二、救济措施.....	192
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....</b>	<b>193</b>
一、违约情形及认定.....	193
二、违约责任及免除.....	193
三、纠纷解决机制.....	194
<b>第十二节 持有人会议规则 .....</b>	<b>195</b>
<b>第十三节 受托管理人 .....</b>	<b>209</b>
一、本次债券的受托管理人.....	209
二、本次债券受托管理协议的主要内容.....	209
<b>第十四节 发行有关机构 .....</b>	<b>226</b>
<b>第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....</b>	<b>229</b>

---

第十六节 备查文件 .....	252
-----------------	-----

## 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、城建集团、泉州城建集团、集团	指	泉州城建集团有限公司
本期债券	指	泉州城建集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商、受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
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
发行人律师、福建信实	指	福建信实律师事务所
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2022年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《泉州城建集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之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	2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3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

注1：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。

注2：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

2019-2021年及2022年3月末，发行人存货余额分别为4,684,391.81万元、5,106,624.40万元、7,745,408.01万元和7,832,385.37万元，占当期总资产比重分别为61.45%、56.61%、62.16%和61.02%，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

2019-2021年及2022年3月末，发行人有息债务规模分别为1,930,654.15万元、2,457,825.10万元、3,097,216.09万元和3,335,210.86万元，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

2019-2021年及2022年1-3月，发行人本部实现营业收入分别为155.47万元、179.77万元、651.95万元和9.26万元。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2022年3月末，发行人纳入合并范围的下属子公司共有99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。2019-2021年及2022年1-3月，发行人分别获得补贴收入10,505.98万元、2,977.39万元、2,444.40万元和1,566.30万元，占当期利润总额的比例分别为20.27%、4.88%、3.11%和18.31%，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

2019-2021年及2022年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-530,590.46万元、-211,511.19万元、663,548.37万元和-76,026.10万元，波动较大。2019-2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负主要系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随之大幅度增加所致。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

2019-2021年及2022年1-3月，发行人投资活动现金流出分别为165,052.34万元、70,013.19万元、204,507.28万元和68,491.52万元。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，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2022年3月末，发行人存货和其他非流动资产分别为783.24亿元和254.62亿元，合计占总资产的80.86%，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

2019-2021年及2022年3月末，发行人流动比率分别为6.37、4.81、2.56及2.70，速动比率分别为0.50、0.41、0.20及0.26，发行人速动比率较低且流动比率呈现下降趋势。发行人速动比率相对较低主要由于公司属于城建性质企业，其存货占比较高。报告期内发行人流动比率呈现下降趋势，主要系短期借款及其他应付款增加导致流动负债增加。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2022年3月末，发行人及子公司对外担保余额合计为288,403.80万元，占当期合并报表口径净资产比例为4.60%。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2022年3月末，发行人拥有土地资产32宗，账面价值为1,668,551.72万元，已缴纳土地出让金620,242.92万元。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2022年3月末，发行人所有权受到限制的资产账面价值合计128,518.29万元，受限资产规模占总资产的1.00%，涉及借款余额555,788.10万元，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。发行人土地整理周期较长，各地块陆续整理出让、陆续回款，相应的回款周期较长且无明确的回款计划；截至2022年3月末，发行人已完工未结算的代建市政工程项目85个，累计投资额合计1,828,078.62万元，部分代建项目未与政府部门签署委托代建协议，回款时间不确定；发行人置业开发业务中部分安置房建设投入成本通过城市更新业务中土地收入进行平衡，回款时间不确定。若未来发行人承接的土地开发整理、代建市政工程、安置房建设业务规模扩大，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2,608.25万元、9,057.25万元、6,620.49万元和-213.00万元。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年实现净利润为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。

## 15、代建市政工程项目结算安排及回款时间不确定的风险

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。发行人代建市政工程项目计入其他非流动资产。截至2022年3月末，计入其他非流动资产的代建市政工程项目累计投资额为2,418,778.86万元，已完工代建市政工程项目累计投资额为1,828,078.62万元，其中已签订协议的代建市政工程项目累计投资额为669,428.08万元，部分已完工项目以及在建市政工程项目未签订委托代建协议且暂未约定拟回购金额。部

分项目与政府部门已签署委托代建协议，虽然协议约定了回购安排，但是因为支付期限较长且具体条款约定得比较弹性，回购方暂未完成回款。若未来发行人承接代建市政工程项目业务规模扩大，发行人将持续面临政府结算安排及回款时间不确定的风险。

## （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2022年3月末，发行人土地资产账面价值1,668,551.72万元，占发行人资产总额的13.00%，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、合同履行风险

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，存在合同履行风险。

#### 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。

## 11、部分投资性房地产未办理产权的风险

截至2021年末，发行人投资性房地产中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、毓才花苑经营性房产、广播电视大厦、福宁楼、文化中心和孵化基地大楼等未办妥产权证书。若未来无法及时办妥产权证书，可能对发行人的经营状况产生一定的不利影响。

### （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），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。

## 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要素，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。

## 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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

其中，品种一的债券全称为泉州城建集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；品种二的债券全称为泉州城建集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

(三) **注册文件：**发行人于2022年8月15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2022[1795]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8亿元（含8亿元），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：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

(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2022年10月24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2023年至2025年间每年的10月24日；本期债券品种二的付息日为2023年至2027年间每年的10月24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2025年10月24日；本期债券品种二的兑付日期为2027年10月24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：**本期债券未安排债项评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司2022年6月27日出具的《泉州城建集团有限公司2022年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。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。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：2022年10月19日。
- 2、发行首日：2022年10月21日。
- 3、发行期限：2022年10月21日至2022年10月24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2022[1795]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一次发行。本期债券发行金额为不超过人民币8亿元（含8亿元），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，拟全部用于偿还到期债务。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的具体金额或调整偿还有息债务的明细。拟偿还有息债务明细如下：

表：发行人拟偿还银行借款明细

单位：亿元

序号	借款人	借款银行	借款日	到期日	借款本金余额	拟偿还金额
1	泉州城建集团有限 公司	国家开发银行福建分行	2021-9-27	2022-10-26	2.00	2.00
2		厦门银行泉州分行	2021-12-10	2022-12-10	1.50	1.50
3		民生银行泉州分行	2021-12-16	2022-12-16	2.00	2.00
4		邮储银行温陵路支行	2022-1-1	2022-12-31	1.00	1.00
5		邮储银行温陵路支行	2022-1-29	2023-1-28	0.53	0.53
6		交通银行泉州分行	2022-3-24	2023-3-23	4.50	4.50
7		中信银行泉州分行	2022-3-24	2023-3-23	0.20	0.20
8		中信银行泉州分行	2022-3-30	2023-3-29	1.00	1.00
9		邮储银行温陵路支行	2022-3-30	2023-3-29	0.27	0.27
10		交通银行泉州分行	2022-5-30	2023-5-29	0.50	0.50
11		浦发银行泉州分行	2022-6-21	2023-6-19	1.00	1.00
12		厦门国际银行泉州分行	2022-6-30	2023-6-29	2.00	2.00
13		厦门银行泉州分行	2022-7-1	2023-6-30	1.00	1.00
14		厦门国际银行泉州分行	2022-3-25	2024-3-23	2.175	2.175
15	泉州市城建国有资 产投资有限公司	平安银行泉州分行	2022-02-21	2023-02-18	0.5	0.5
16			2022-03-08	2023-03-08	1.0	1.0
合计					21.175	21.175

注：发行人部分 2023-2024 年到期的借款拟于 2022 年内提前偿还。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。

发行人承诺本期公司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。

### 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发行人货币资金和可用银行授信额度。

### （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。

### （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2022年3月31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，长期债务置换短期债务，流动负债占负债总额的比例将由发行前的48.89%降低至47.67%。

### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2022 年 3 月 31 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 2.70 增加至发行后的 2.77。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。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，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

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。

发行人承诺本期公司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

截至募集说明书签署日，发行人及子公司共发行三只公司债券，募集资金实际用途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	21 泉城 01	3+2 年	10.00 亿元	2021-11-18	2024-11-23/ 2026-11-23	募集资金 7 亿元用于偿 还到期债 务，3 亿元 用于补充流 动资金。	募集资金 7 亿元用 于偿还到 期债务， 2.95 亿元 用于补充 流动资 金。	9.95 亿元
2		21 泉城 02	3 年	11.00 亿元	2021-12-07	2024-12-09	募集资金 18.50 亿元 用于偿还到 期债务， 1.50 亿元用 于补充流动 资金。	募集资金 18.50 亿元 用于偿还 到期债务， 1.48 亿元 用于补充 流动资 金。	19.98 亿元	
3		21 泉城 03	5 年	9.00 亿元	2021-12-07	2026-12-09				

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
		册规模为 不超过 30 亿元。								

## 九、本次募集资金的合理性和必要性

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务余额为 3,335,210.86 万元。其中，一年内到期的有息债务 1,032,200.44 万元，占比 30.95%；一年以上到期的有息债务 2,303,010.42 万元，占比 69.04%。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6.37、4.81、2.56及2.70，速动比率分别为0.50、0.41、0.20及0.26。发行人速动比率较低且流动比率呈现下降趋势。发行人速动比率相对较低主要由于公司属于城建性质企业，其存货占比较高。报告期内发行人流动比率呈现下降趋势，主要系短期借款及其他应付款增加导致流动负债增加。近三年及一期，发行人资产负债率分别为45.62%、42.80%、49.84%及51.20%，整体呈波动趋势。2021年末发行人资产负债率较2020年末有所上升，主要系当期泉港国资纳入合并范围，资产负债结构有所变动，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	综合类
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	黄冬青
信息披露事务负责人职位	集团总会计师
信息披露事务负责人联系方式	13805996066

### 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。

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。
5	2021 年	增资	根据《泉州市人民政府关于泉港区国有资本投资运营有限公司股权划转有关事宜的批复》（泉政函[2021]89 号），将泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司 100% 股权划入泉州城建集团，并于 2021 年 12 月 16 日办理工商登记。

### （三）重大资产重组情况

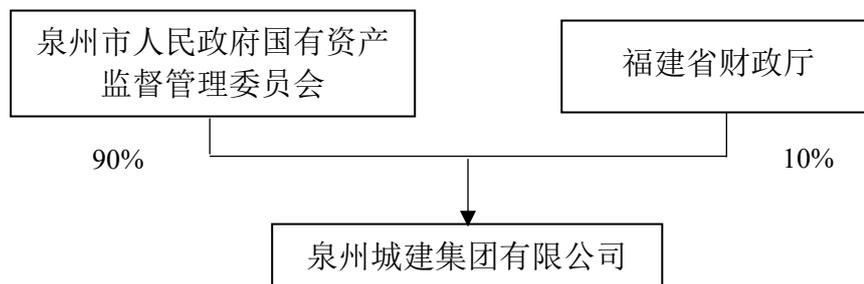
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 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



注：根据发行人《公司章程》，股东会职权中“对发行公司债券作出决议”表决权委托泉州市国资委行使，在福建省财政厅未向登记机关出具书面撤销委托时，股东会决议经泉州市国资委签署即为有效决议。福建省财政厅有权依法撤销上述委托。

### （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（以下简称“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质押、冻结或发生诉讼仲裁等事项。

#### 四、发行人的重要权益投资情况

##### （一）主要子公司情况

截至 2022 年 3 月末，纳入发行人合并报表范围的子公司共计 99 家，其中直接控股的一级子公司共 14 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。

截至 2021 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 4 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	100.00	490.07	235.24	254.83	18.66	2.54	是，2021 年度净利润增幅超过 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	100.00	156.92	66.86	90.06	0.16	0.08	是，2021 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	200.42	108.46	91.96	10.63	4.46	否	-
4	泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司	城市更新、置业开发、城市运营	100.00	311.00	162.37	148.62	15.60	0.02	是，2021 年度营业收入增幅超过 30%	2020 年度受疫情影响营业收入下降明显，2021 年度已恢复正常。

##### 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 2020 年末，城建国投总资产 481.18 亿元，净资产 257.04 亿元；2020 年度，城建国投实现营业收入 17.11 亿元，净利润 1.28 亿元。

截至 2021 年末，城建国投总资产 490.07 亿元，净资产 254.83 亿元；2021 年度，城建国投实现营业收入 18.66 亿元，净利润 2.54 亿元。

## **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 2020 年末，东海投资总资产 143.59 亿元，净资产 89.03 亿元；2020 年度，东海投资实现营业收入 0.74 亿元，净利润 0.20 亿元。

截至 2021 年末，东海投资总资产 156.92 亿元，净资产 90.06 亿元；2021 年度，东海投资实现营业收入 0.16 亿元，净利润 0.08 亿元。

## **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 2020 年末，住建公司总资产 178.72 亿元，净资产 86.81 亿元；2020 年度，住建公司实现营业收入 11.53 亿元，净利润 3.68 亿元。

截至 2021 年末，住建公司总资产 200.42 亿元，净资产 91.96 亿元；2021 年度，住建公司实现营业收入 10.63 亿元，净利润 4.46 亿元。

## **4、泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司**

泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司（简称“泉港国资”）是发行人直接控股的一级子公司，成立于 1999 年 6 月 30 日，注册资本 20,000.00 万元。经营范围主要包括市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；房地产开发经营等。2021 年 12 月，根据《泉州市人民政府关于泉港区国有资本投资运营有限公司股权划转有关事宜的批复》（泉政函[2021]89 号），泉港区国资委持有的泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司 100% 股权划入泉州城建集团。

截至 2020 年末，泉港国资总资产 272.81 亿元，净资产 136.63 亿元；2020 年度，泉港国资实现营业收入 4.05 亿元，净利润 0.016 亿元。

截至 2021 年末，泉港国资总资产 311.00 亿元，净资产 148.62 亿元；2021 年度，泉港国资实现营业收入 15.60 亿元，净利润 0.015 亿元。

## （二）参股公司情况

截至 2021 年末，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	基础设施项目的投资、建设、运营、管理及养护等	50.00	371.90	212.09	159.81	20.33	1.41	否

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”）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。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 50% 股权划入泉州城建集团。

截至 2020 年末，泉州台投总资产 354.18 亿元，净资产 158.13 亿元；2020 年度，

泉州台投实现营业收入 16.29 亿元，净利润 1.30 亿元。

截至 2021 年末，泉州台投总资产 371.90 亿元，净资产 159.81 亿元；2021 年度，泉州台投实现营业收入 20.33 亿元，净利润 1.41 亿元。

### （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 2022 年 3 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 2022 年 3 月末，母公司有息债务余额为 1,384,057.49 万元。其中，一年内到期的有息债务 548,057.49 万元，占比 39.60%；一年以上到期的有息债务 836,000.00 万元，占比 60.40%。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 2022 年 3 月末，纳入发行人合并报表范围的子公司共计 99 家，其中直接控股的一级子公司共 14 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 803.17 万元、7,879.30 万元和 6,620.49 万元，呈现逐年递增趋势，联营、合营企业分红情况良好。

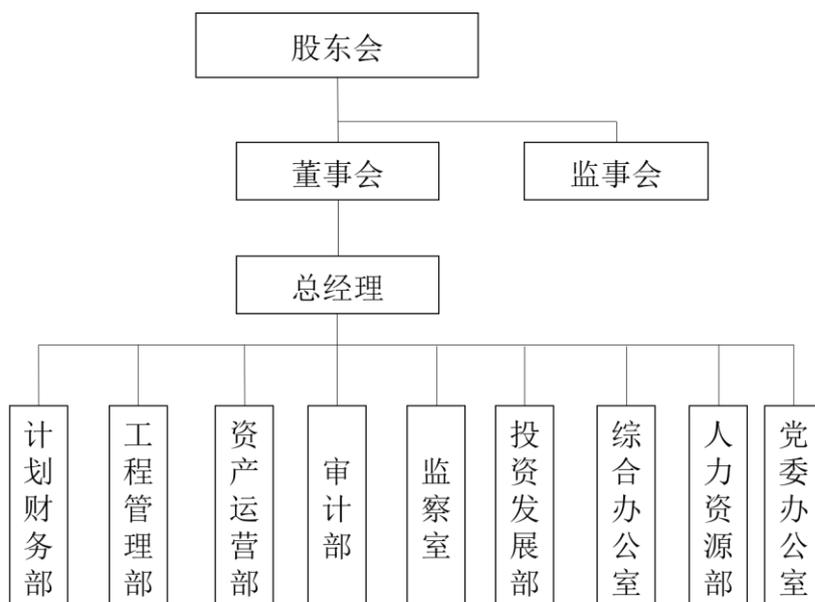
综上，发行人投资控股型架构对偿债能力的影响较小。

## 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。

除上述第（6）、（7）、（9）、（10）项外（其中第10项不含因变更经营范围、公司住所、公司名称导致的章程修改事项），股东会职权的其他事项的表决权均委托泉州市国资委行使，在福建省财政厅未向登记机关出具书面撤销委托时，股东会决议经泉州市国资委签署即为有效决议。福建省财政厅有权依法撤销上述委托。

## 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、监事及管理层按照《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

截至募集说明书签署日，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	47	2016.12-至今	否	是
	王加富	男	董事	47	2022.09-至今	否	是
	蔡伟忠	男	董事	51	2016.12-至今	否	是
	杨钊	男	董事	57	2016.12-至今	否	是
	杜潭水	男	职工董事	47	2016.12-至今	否	是
监事会	颜永强	男	监事会主席	37	2022.04-至今	否	是
	许艳芳	女	监事	37	2022.04-至今	否	是
	卓晓熹	女	监事	34	2022.04-至今	否	是
	王维	女	职工监事	42	2022.04-至今	否	是
	尤婷玲	女	职工监事	33	2022.04-至今	否	是
高管	王加富	男	总经理	47	2022.09-至今	否	是
	杨国平	男	副总经理	55	2016.12-至今	否	是
	陈辉煌	男	副总经理	48	2021.09-至今	否	是
	黄冬青	女	总会计师	52	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。

王加富先生，出生于1975年12月，大学学历、工学学士。2019年08月至2022年8月曾任职泉州交通发展集团有限责任公司董事、总经理；2022年9月起任泉州城建集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

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。

杜潭水先生，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

颜永强先生，出生于1985年5月，学历大学。2021年5月起任泉州城建集团有限公司综合办公室主任兼泉州城建产业投资公司执行董事（法定代表人）。2022年4月起任泉州城建集团有限公司监事、监事会主席。

许艳芳女士，出生于1985年10月，学历大学，职称经济师、助理政工师、二级建造师。2020年5月起任泉州城建集团有限公司人力资源部副总经理。2022年4月起任泉州城建集团有限公司监事。

卓晓熹女士，出生于1988年6月，学历大学，职称经济师。2019年9月起任泉州

城建集团有限公司综合办公室副主任。2022年4月起任泉州城建集团有限公司监事。

王维女士，出生于1980年11月，学历大学，职称政工师、工程师、助理经济师。2021年9月起任泉州城建集团有限公司党群工作部主任兼党委宣传部部长。2022年4月起任泉州城建集团有限公司职工监事。

尤婷玲女士，出生于1989年6月，学历大学，职称中级会计师、国际注册内部审计师。2020年4月任泉州城建集团有限公司审计部副总经理。2022年4月起任泉州城建集团有限公司职工监事。

### 3、其他高级管理人员

王加富先生，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，学历本科，职称高级会计师。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，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纪的情况。

## 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 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月营业收入构成

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	10,218.87	10.55	116,607.91	25.00	121,624.76	33.50	49,017.30	19.27
置业开发	23,120.21	23.86	58,818.96	12.61	38,570.16	10.63	48,772.80	19.17
供应链业务	47,658.95	49.19	237,367.93	50.89	158,426.09	43.63	113,067.22	44.45
城市运营	15,883.43	16.39	53,662.28	11.50	44,473.64	12.24	43,536.21	17.11
合计	<b>96,881.47</b>	<b>100.00</b>	<b>466,457.07</b>	<b>100.00</b>	<b>363,094.65</b>	<b>100.00</b>	<b>254,393.52</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 254,393.52 万元、363,094.65 万元、466,457.07 万元和 96,881.47 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、置业开发和供应链业务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 49,017.30 万元、121,624.76 万元、116,607.91 万元和 10,218.87 万元，占营业收入的比重分别为 19.27%、33.50%、25.00%和 10.55%。

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 48,772.80 万元、38,570.16 万元、58,818.96 万元和 23,120.21 万元，占营业收入的比重分别为 19.17%、10.63%、12.61%和 23.86%。

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 113,067.22 万元、158,426.09 万元、237,367.93 万元和 47,658.95 万元，占营业收入的比重分别为 44.45%、43.63%、50.89%和 49.19%。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 43,536.21 万元、44,473.64 万元、53,662.28 万元和 15,883.43 万元，占营业收入的比重分别为 17.11%、12.24%、11.50%和 16.39%。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 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月营业成本构成

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	6,564.20	8.28	54,943.52	14.63	83,131.20	28.45	26,420.24	13.31
置业开发	14,550.80	18.36	48,990.49	13.05	22,064.89	7.55	29,536.71	14.88
供应链业务	46,946.45	59.24	232,558.25	61.94	156,102.14	53.42	112,088.86	56.47
城市运营	11,183.51	14.11	38,950.59	10.37	30,901.74	10.58	30,455.92	15.34

合计	79,244.95	100.00	375,442.84	100.00	292,199.96	100.00	198,501.73	100.00
----	-----------	--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

2019-2021年及2022年1-3月,发行人营业成本分别为198,501.73万元、292,199.96万元、375,442.84万元和79,244.95万元。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板块构成。

### 3、营业毛利润分析

表：发行人2019-2021年及2022年1-3月营业毛利润构成

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	3,654.67	20.72	61,664.39	67.75	38,493.56	54.30	22,597.06	40.43
置业开发	8,569.41	48.59	9,828.47	10.80	16,505.27	23.28	19,236.09	34.42
供应链业务	712.50	4.04	4,809.68	5.28	2,323.95	3.28	978.36	1.75
城市运营	4,699.92	26.65	14,711.69	16.16	13,571.90	19.15	13,080.29	23.40
合计	17,636.52	100.00	91,014.23	100.00	70,894.69	100.00	55,891.79	100.00

2019-2021年及2022年1-3月,发行人营业毛利润分别为55,891.79万元、70,894.69万元、91,014.23万元和17,636.52万元。近三年,随着营业收入持续增长,营业毛利润逐年递增。

### 4、营业毛利率分析

表：发行人2019-2021年及2022年1-3月营业毛利率构成

单位：%

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
城市更新	35.76	52.88	31.65	46.10
置业开发	37.06	16.71	42.79	39.44
供应链业务	1.49	2.03	1.47	0.87
城市运营	29.59	27.42	30.52	30.04
合计	18.20	19.51	19.53	21.97

2019-2021年及2022年1-3月,发行人综合营业毛利率分别为21.97%、19.53%、19.51%和18.20%。近三年,发行人综合营业毛利率相对稳定,在合理范围内小幅波动。

近三年及一期城市更新板块毛利率分别为46.10%、31.65%、52.88%和35.76%,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。

近三年及一期置业开发板块毛利率分别为 39.44%、42.79%、16.71%和 37.06%，其中 2021 年度置业开发板块毛利率降幅较大，主要系当期“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。

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，经过六年的整合发展，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。

近三年及一期，城市更新板块业务收入分别为 49,017.30 万元、121,624.76 万元、116,607.91 万元和 10,218.87 万元，占营业收入的比重分别为 19.27%、33.50%、25.00% 和 10.55%。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

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人分别出让土地面积 14.70 万平方米、12.56 万平方米、22.62 万平方米和 19.06 万平方米，发行人城市更新业务分别确认收入 49,017.30 万元、121,624.76 万元、116,607.91 万元和 10,218.87 万元。近三年及一期发行人城市更新业务收入明细如下：

**表：2019-2021 年及 2022 年 1-3 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	总投资额	已投金额	面积	确认收入金额	是否签订合同	已回款金额	回款期间	未来三年回款计划		
										2022 年	2023 年	2024 年

							或协议					
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	42,000.00	2020-2021	0.00	0.00	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	7,017.30	2020-2021	0.00	0.00	0.00
	小计	-	<b>26,420.24</b>	<b>26,420.24</b>	<b>146,983.27</b>	<b>49,017.30</b>	-	<b>49,017.30</b>	-	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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	1,430.93	2020-2021	0.00	0.00	0.00
	2020-8和9号 地块	2015-2020	77,989.91	77,989.91	108,333.38	114,920.00	否	114,920.00	2020-2021	0.00	0.00	0.00
	小计	-	<b>83,131.20</b>	<b>83,131.20</b>	<b>125,553.78</b>	<b>121,624.76</b>	-	<b>121,624.76</b>	-	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
2021年	龙兴 2020-10 号地块	2015-2021	36,318.24	35,040.20	26,173.33	56,136.84	否	56,136.84	2021	0.00	0.00	0.00
	东星 2020-8 号和9号地块	2015-2021	19,903.32	19,903.32	108,387.21	42,890.00	否	42,890.00	2021	0.00	0.00	0.00
	金凤屿美仙山 土地整理	2011-2021	2,707.01	2,707.01	91,616.92	17,581.07	否	17,581.07	2021	0.00	0.00	0.00
	小计	-	<b>58,928.57</b>	<b>57,650.53</b>	<b>226,177.46</b>	<b>116,607.91</b>	-	<b>116,607.91</b>	-	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
2022年 1-3月	2018-04号地 块	2014-2022	2,753.38	2,753.38	57,849.00	5,138.92	否	5,138.92	2022	0.00	0.00	0.00
	2021-SM005 号地块	2014-2022	3,810.81	3,810.81	132,721.00	5,079.95	否	5,079.95	2022	0.00	0.00	0.00
	小计	-	<b>6,564.19</b>	<b>6,564.19</b>	<b>190,570.00</b>	<b>10,218.87</b>		<b>10,218.87</b>	-	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

注1：截至2022年3月末，发行人城市更新业务土地收入均已回款，无应收土地款余额。

截至2022年3月末，发行人开发整理过程中的土地共17,964.96亩，已投资额为573.17亿元。

表：截至2022年3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		
								2022年	2023年	2024年
城东片区	827,134.23	595,023.00	20%	已到位	3,914.90	否	2005-至今	50,000.00	50,000.00	30,000.00
东海片区	3,900,891.74	936,347.68	20%	部分到位	4,832.06	否	2007-至今	150,000.00	200,000.00	200,000.00
北峰片区	2,010,161.00	671,406.42	20%	已到位	2,512.00	否	2010-至今	41,500.00	74,800.00	12,1500.00
泉港片区	4,155,212.29	3,528,897.12	20%	已到位	6,706.00	是	2000-至今	50,000.00	50,000.00	50,000.00
合计	<b>10,893,399.26</b>	<b>5,731,674.22</b>	-	-	<b>17,964.96</b>			<b>291,500.00</b>	<b>374,800.00</b>	<b>401,500.00</b>

注1：因发行人土地整理业务涉及很多细小地块，故按照四个片区汇总列示。

注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 2022 年 3 月末，发行人资产中入账土地共有 32 宗，合计 7,656.42 亩，具体明细如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人土地资产明细

单位：亩、万元

序号	地块名称/地块坐落	土地使用权证号	土地面积	用途	取得时间	取得方式/使用权类型	入账价值	实缴土地出让金	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	42.00	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
9	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
10	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
11	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

12	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
13		闽（2016）泉州市不动产权第0005507号							
14		闽（2017）泉州市不动产权第0008521号							
15	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
16	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
17	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
18	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
19	丰泽区城东办事处大坪山隧道接线	闽（2021）泉州市不动产权第0220380号		商贸及配套工程	2004年8月	划拨	33,667.04	-	评估入账
20	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
21	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
22	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
23	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	出让	146,530.00	146,530.00	历史成本入账
24	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
25	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
26	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
27	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	2012年	出让	149,153.63	39,761.88	历史成本入账

				地（普通住宅）					
28	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
29	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	出让	105,500.00	105,500.00	历史成本入账
30	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	出让	29,100.00	29,100.00	历史成本入账
31	档案馆地块	闽（2020）泉州市不动产权第 0012631 号	15.38	文化设施、商务金融用地、营利性交通服务场站	2020 年 1 月	出让	1,800.00	1,800.00	历史成本入账
32	泉州市 2020-10 号地块	闽（2020）泉州市不动产权第 0044068 号	39.26	普通住宅和零售商业	2021 年 2 月	出让	70,200.00	70,200.00	历史成本入账
合计			<b>7,656.42</b>	-	-	-	<b>1,668,551.72</b>	<b>620,242.92</b>	

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。

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，需承担部分土地整理配套的市政工程项目建设（主要为道路、桥梁等基础设施建设）。截至2022年3月末，发行人已完工未结算的代建市政工程项目85个，累计投资额合计182.81亿元。其中，部分市政工程项目已与政府部门签署《项目委托代建协议》，已签署协议的市政工程项目累计投资额为66.94亿元。虽然协议约定了回购安排，即回购方泉州市财政局计划在2017-2026年内完成泉州市城东片区范围内由发行人代建的市政工程项目（包括滞洪排涝工程、滨江道路工程、40#市政道路、东星路、南环路等）代建工程款支付，但是因为支付期限较长且具体条款约定得比较弹性即约定“回购方在支付期限内支付代建工程款”，截至目前回购方暂未完成回款。部分市政工程项目未与政府部门签署委托代建协议且暂未约定拟回购金额。

发行人对片区内土地完成综合开发后（包括道路、桥梁等土地整理配套的基础设施建设），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。土地出让后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（包括道路、桥梁等土地整理配套的基础设施建设），并带来市场化收益。基于上述模式，发行人代建市政工程项目预计不存在逐一项目明确对应的政府回款安排，改为按片区综合开发带来的资金回款。发行人已完工未结算的代建市政工程项目投入成本未来将通过片区综合开发结束后的土地收入进行平衡。

截至 2022 年 3 月末，发行人已完工代建的市政工程项目 85 个，累计投资额合计 182.81 亿元，具体明细如下：

**表：截至 2022 年 3 月末发行人已完工未结算的代建市政工程明细**

单位：万元

序号	所属子公司	项目名称	是否 签订 协议	拟回购期限	已投资金额	拟回购金额	已回购金 额
1	城建国投	45#东辅(45-47#)	是	2017-2037	15,481.67	15,271.85	0.00
2	城建国投	47#、49#道路	是	2018-2038	13,570.03	13,346.44	0.00
3	城建国投	51#市政道路	是	2018-2038	15,143.39	14,923.83	0.00
4	城建国投	2#市政道路	是	2018-2038	7,463.25	8,814.68	0.00
5	城建国投	3#、42 市政道路	是	2017-2037	8,769.19	9,498.90	0.00
6	城建国投	39#市政道路	是	2017-2037	8,281.62	9,499.64	0.00
7	城建国投	40#路延伸段	是	2017-2037	18,281.12	21,210.65	0.00
8	城建国投	东辅路(42-45#)	是	2017-2037	5,109.45	5,694.89	0.00
9	城建国投	人行隧道工程	是	2017-2037	4,247.85	6,428.92	0.00
10	城建国投	提升泵站工程	是	2017-2037	661.29	677.52	0.00
11	城建国投	西福立交改建工程	是	2017-2037	4,773.99	5,438.24	0.00
12	城建国投	下穿漳泉铁路立交	是	2017-2037	1,337.36	2,016.27	0.00
13	城建国投	院南路	是	2017-2037	8,721.28	10,070.54	0.00
14	城建国投	(城东-后渚)立交	是	2018-2038	22,740.67	26,149.34	0.00
15	城建国投	3#路延伸段	是	2017-2037	5,342.45	5,937.18	0.00
16	城建国投	40#市政道路	是	2017-2037	40,495.10	46,455.90	0.00
17	城建国投	42#路东延伸段	是	2018-2038	10,440.15	12,585.96	0.00
18	城建国投	5#市政道路	是	2017-2037	8,481.87	9,547.41	0.00
19	城建国投	滨江道路工程	是	2018-2038	38,476.59	50,092.52	0.00
20	城建国投	东辅(49#-南环路)	是	2017-2037	21,951.62	24,047.51	0.00
21	城建国投	东辅路(40#-42#)	是	2017-2037	9,376.76	10,221.82	0.00
22	城建国投	东辅路绿化及公厕	是	2017-2037	15,312.94	15,595.25	0.00
23	城建国投	垃圾转运站	是	2017-2037	274.98	276.49	0.00
24	城建国投	南环路	是	2017-2037	31,029.32	32,870.86	0.00
25	城建国投	污水处理厂工程	是	2017-2037	14,014.98	13,353.95	0.00

26	城建国投	院北.45#延伸段	是	2017-2037	22,324.12	24,119.05	0.00
27	城建国投	滞洪排涝工程	是	2018-2038	155,531.96	162,253.44	0.00
28	城建国投	城东学园	是	2021-2041	59,275.51	87,128.09	0.00
29	城建国投	#1 市政道路	是	2021-2041	14,914.17	18,260.59	0.00
30	城建国投	45#及污水管道	是	2020-2040	14,138.81	21,318.12	0.00
31	城建国投	50#市政道路	是	2021-2041	21,249.59	29,471.96	0.00
32	城建国投	东星路	是	2021-2041	41,386.16	58,806.03	0.00
33	城建国投	47#.49#路延伸段	是	2021-2041	10,828.85	14,381.49	0.00
34	住建公司	漳泉肖铁路立交工程	否	-	20,742.12	-	0.00
35	住建公司	滨江北路	否	-	48,801.81	-	0.00
36	住建公司	东西大道西延伸段	否	-	79,265.24	-	0.00
37	住建公司	普贤路加压排水泵站	否	-	773.55	-	0.00
38	住建公司	普贤路拓改	否	-	99,279.05	-	0.00
39	住建公司	排洪渠群石霞美一带	否	-	21,614.04	-	0.00
40	住建公司	田安大桥	否	-	96,181.29	-	0.00
41	住建公司	纬七路	否	-	3,379.68	-	0.00
42	住建公司	站前大桥	否	-	53,264.24	-	0.00
43	住建公司	站前大道	否	-	298,030.46	-	0.00
44	住建公司	站西排洪渠	否	-	2,373.08	-	0.00
45	住建公司	南北大道漳泉肖积水点	否	-	2,273.93	-	0.00
46	住建公司	北渠井山南闸改建	否	-	139.55	-	0.00
47	东海投资	东海大街道路改造市政工程	否	-	12,354.52	-	0.00
48	东海投资	泉州一中南侧市政道路 (附四路)	否	-	484.12	-	0.00
49	东海投资	东海污水处理厂尾水排放 管排放口工程	否	-	1,272.71	-	0.00
50	东海投资	东海滨海公园	否	-	11,217.73	-	0.00
51	东海投资	东海学园	否	-	53,634.02	-	0.00
52	东海投资	晋江大桥北立交慢行系统	否	-	1,299.62	-	0.00
53	东海投资	津淮街云鹿路排水系统整 治工程	否	-	236.13	-	0.00
54	东海投资	行政中心一期增建	否	-	2,534.59	-	0.00
55	东海投资	宝秀小区周边市政道路工 程	否	-	5,745.36	-	0.00
56	东海投资	黎明大学人行天桥工程	否	-	555.77	-	0.00
57	东海投资	东海学园—市机关幼儿园 及街头绿地	否	-	6,047.99	-	0.00
58	东海投资	东海组团经三路、纬五路 和东滨大道市政道路	否	-	9,798.37	-	0.00
59	东海投资	东海污水厂尾水综合利用 管道工程	否	-	3,750.76	-	0.00
60	东海投资	柯石排洪渠生态绿廊工程 (桂屿公园)	否	-	3,927.14	-	0.00
61	东海投资	东海泰禾过街天桥	否	-	588.92	-	0.00

62	东海投资	通港西街与法坊路节点路口改造工程	否	-	193.82	-	0.00
63	东海投资	东星-沉洲线路工程	否	-	308.77	-	0.00
64	东海投资	后渚大桥西节点	否	-	141.55	-	0.00
65	东海投资	丰海路滨海公园至枪城段河口绿化工程	否	-	707.48	-	0.00
66	东海投资	泉州市东海创城文明城市绿化修补工程	否	-	5.54	-	0.00
67	东海投资	丰泽区罴埔渔人码头	否	-	15,960.00	-	0.00
68	东海投资	滨城周边市政项目（滩涂外经十四、十五路）	否	-	473.16	-	0.00
69	东海投资	通港东街改造一期晋江大桥下掉头匝道	否	-	1,284.88	-	0.00
70	东海投资	通港东街快速化改造工程	否	-	2,272.08	-	0.00
71	东海投资	山线绿道	否	-	12.85	-	0.00
72	东海投资	东海污水处理厂尾水排放管工程	否	-	992.78	-	0.00
73	东海投资	中轴线绿化工程	否	-	809.04	-	0.00
74	东海投资	东海片区污水配套管网一期工程	否	-	3,797.39	-	0.00
75	东海投资	东海影视城场地围填工程	否	-	2,434.02	-	0.00
76	东海投资	泉州东海隧道工程	否	-	67,165.53	-	0.00
77	东海投资	四条主路工程	否	-	74,488.02	-	0.00
78	东海投资	四条支路工程	否	-	17,331.90	-	0.00
79	东海投资	沿海大通道丰泽段景观绿化	否	-	1,821.32	-	0.00
80	东海投资	东海滨海公园	否	-	14.41	-	0.00
81	东海投资	支二路	否	-	956.31	-	0.00
82	东海投资	支十四路	否	-	368.41	-	0.00
83	东海投资	后渚至城东通道工程	否	-	57,363.21	-	0.00
84	东海投资	晋江大桥东海互通立交桥周边绿化景观	否	-	1,087.87	-	0.00
85	东海投资	东海片区滩涂区域纬五路等十三条市政道路工程	否	-	69,094.41	-	0.00
<b>合计</b>					<b>1,828,078.62</b>	<b>785,765.33</b>	

发行人从事代建业务具有政府授权，发行人市政工程项目采取委托代建形式。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。

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

①项目历史背景：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。2016 年 11 月，泉州市政府批复同意《泉港石化工业区安全控制区专项规划》，全面推进石化工业区周边的绿化隔离带建设，与居住区之间形成重要生态安全屏障，从根本上实现“厂村分离”，完成泉港石化工业园区及安全控制区改造，全面改善园区安全生产环境，确保泉港长治久安。

②项目建设内容：安控区范围内民宅片区拆迁及土地平整、园区道路绿化景观提升工程、工业区公用管廊工程、陆地港服务中心、仓储中心以及综合信息服务中心。该项目在泉港石化工业区规划边界外设置 550 米的外部安全防护距离（含环保隔离带），对安全防护范围内的村民住宅整体搬迁，搬迁后对土地进行平整。该项目施工期 5 年，计划于 2025 年 5 月全部完工。

③项目投资计划：泉港石化工业园区及安全控制区项目由发行人子公司福建省泉港城乡建设开发有限责任公司作为项目公司进行项目建设。泉港石化工业园区及安全控制区项目总投资约 310 亿元，截至 2022 年 3 月末已投金额为 292.37 亿元。

④项目施工进展：截至 2021 年末，累计完成民房签约、腾空、拆除 12789 栋 482.7 万平方米，完成率 100%。另外，完成无住人的宫庙祖厅、公产、企业厂房搬迁 222 栋 6.726 万平方米。年度完成房屋签约 642 栋 25.08 万平方米、腾空 626 栋 39.22 万平方米、拆除 1093 栋 64.3 万平方米。依据《泉州市人民政府关于泉港石化工业区安全控制区专项规划（2021 年修编）》的，2021 年已完成安控区范围内民宅搬迁整改工作，安置区建设工程也已同步完成。

⑤项目购买安排：经核实，《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》（泉港政综[2017]9 号）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；《泉州市人民政府关于泉港石化工业区安全控制区棚户区改造项目实行政府购买服务有关事项的批复》

（泉政函[2017]88 号）同意本项目以政府购买服务模式进行采购，购买资金纳入市级财政预算和中长期财政规划管理；《泉港区人大常委会关于批准区人民政府将泉港石化工

业园区及安全控制区棚户区改造项目政府购买棚改服务资金列入财政预算的决议》（泉港人大[2017]17号）批准本项目购买资金列入财政预算。2017年，泉港区政府授权泉州市泉港区住房和城乡建设局与发行人子公司福建省泉港城乡建设开发有限责任公司分别就各个片区签订《泉港石化工业园区及安全控制区项目政府购买服务协议》，前者作为协议项下工程建设服务的购买主体，后者作为协议项下工程建设服务的承接主体，协议约定购买服务费用合计290.81亿元，计划25年内支付。

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48,772.80万元和38,570.16万元、58,818.96万元和23,120.21万元，占营业收入的比重分别为19.17%、10.63%、12.61%和23.86%。

表：发行人2019-2021年及2022年1-3月置业开发板块收入构成

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房及配套建设	-	-	762.42	1.32	2,290.65	5.94	12,053.29	24.71
房地产开发业务	23,120.21	100.00	57,069.73	98.68	36,279.51	94.06	36,719.51	75.29
<b>置业开发板块收入</b>	<b>23,120.21</b>	<b>100.00</b>	<b>58,818.96</b>	<b>100.00</b>	<b>38,570.16</b>	<b>100.00</b>	<b>48,772.80</b>	<b>100.00</b>

### 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 2022 年 3 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 2022 年 3 月末,城建国投已完工安置房项目 8 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 317.40 万平方米,累计投资合计 58.94 亿元,其中美仙山花苑一期、美仙山花苑二期、金凤屿花苑、城东四期及西福花苑为公司自建,其余项目采用委托第三方代建。

截至 2022 年 3 月末,城建国投已完工安置房项目的剩余可供出售或安置面积合计 15.07 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 15.07 亿元。

截至 2022 年 3 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 2022 年 3 月末城建国投已完工安置房项目销售情况

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(平方米)	剩余可供销售或安置面积(平方米)	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	0.00	/	31,207.87	已全部安置或销售	/	/
2	城建国投	美仙山花苑二期		自建	11.86	11.86		19,000.00	/	/	已部分安置, 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	28,447.00	10,264.00	40,101.00	已部分销售	计划于 2022 年销售 10264 平方米	预计 2023 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	12,959.00	/	/	已部分安置, 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	1,478.00	/	/	已部分安置, 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	25,816.00	25,816.00	54,281.37	已部分安置, 部分销售	计划于 2022 年销售	预计 2024 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	20,012.00	/	/	已部分安置, 尚未进行销售	暂无销售计划	/
8	城建国投	西福花苑	丰泽区城东组团规划区内	自建	2.35	2.35	66,705.40	42,983.66	/	/	待安置, 尚未进行销售	暂无销售计划	/
合计					58.94	58.94	3,173,982.46	150,695.66	36,080.00	125,590.24			

表：截至 2022 年 3 月末城建国投已完工安置房项目合规情况

序号	项目名称	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）
7	西福花苑	立项批复：泉发改审〔2015〕138号 可研批复：泉发改审〔2017〕114号 环评批复：泉丰政环〔2017〕审表（市）3号

	用地：用地规划许可证（地字第 350503201620002 号） 工程：建设工程规划许可证（建字第 35050320190048 号） 施工：建筑工程施工许可证（编号 350300201905240101）
--	--

截至 2022 年 3 月末，城建国投已完工地产剩余可供出售的商铺共 15.07 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/平方米，二、三层商铺在一层基础上打六折，即 9,283.20 元/平方米。未来商铺销售估计取加权平均值即 12,649.00 元/平方米（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 19.06 亿元。

截至 2022 年 3 月末，城建国投已完工地产剩余可供出售的停车位共 8,712 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 10.45 亿元。

**表：截至 2022 年 3 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、个

序号	项目名称	商铺总面积	剩余可供出售商 铺面积	车位总个数	剩余可供出售 车位个数
1	美仙山花苑一期	23,853.79	22,384.00	1,199	980
2	金凤屿花苑	14,685.00	10,956.00	1,641	1,556
3	西福小区	3,067.00	1,463.00	600	492
4	美仙山花苑二期	33,336.00	33,336.00	2,381	2,018
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	575
7	城东四期安置房	23,939.00	23,939.00	1799	1692
8	西福花苑	1,264.80	1,264.80	921	921
	<b>合计</b>	<b>118,761.59</b>	<b>109,402.80</b>	<b>9,741</b>	<b>8,712</b>

## ②在建项目

截至 2022 年 3 月末，城建国投在建安置房项目 1 个，为城东片区埭头安置小区项目。

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 2022 年 3 月末已投入 2.61 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 37.94%。

截至 2022 年 3 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 2022 年 3 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	项目名称	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	37.94%	26,061.00	/	尚未开始销售

注 1：表中项目总投资为项目初步设计批复总投资。

注 2：上述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。

注 3：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 2022 年 3 月末城建国投主要在建安置房土地情况**

单位：万元、亩

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
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

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（泉丰政环审函[2013]36 号）、项目土地证（地字第 350503201620010 号）等。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 2022 年 3 月末城建国投主要在建安置房项目批文情况**

项目名称	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

**表：截至 2022 年 3 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

项目名称	总投资	自有资金比例	资本金到位情况	累计投资	2022年计划投资	2023年计划投资	2024年计划投资
城东片区埭头安置小区	68,682.39	20%	已到位	26,061.00	20,000.00	12,000.00	-

### ③拟建项目

截至 2022 年 3 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 2022 年 3 月末，住建公司已完工安置房项目共 7 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（一期）项目、东海经济适用房与廉租房项目、东莲花苑项目、潘山启动区安置房项目以及龙兴小区（二期）项目，合计建筑面积 118.50 万平方米，累计投资金额共计 23.83 亿元，其中田安北连接线安置房项目、龙兴小区（一期）项目、龙兴小区项目（二期）项目、东海经济适用房与廉租房项目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 2022 年 3 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 2022 年 3 月末住建公司已完工安置房项目情况

单位：平方米、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	45,726.40	25,039.71	已销售 81%	待西华洋现房安置工作结束后，剩余房源将上市交易	/
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%	剩余房源将用于安置泉秀街道办事处；商场拟通过产权交易中心公开招租	/
3	住建公司	龙兴小区（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%	住宅车位待安置，店面场所目前出租	/
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	51,840.05	已销售 97.15%	剩余房源待中心市区选房活动销售；剩余车位正在陆续出租中	/
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	已全部销售或安置	/	/
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	27,307.75	0.00	已安置 73%	待安置，无销售计划	/
7	住建公司	龙兴小区（二期）	丰泽区北峰街道	自建	135,700.00	70,100.00	2021.12	213,892.62	166,599.81	0.00	待安置	待安置，无销售计划	/
	合计	-	-	-	303,941.84	238,341.84	-	1,184,961.21	262,041.71	103,032.44	-	-	-

表：2022年3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 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 用地：泉政地2007(94)号 施工：建筑工程施工许可证(编号：350500200707260101)
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 环评批复：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(一期)项目	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：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
7	龙兴小区(二期)项目	立项批复：泉发改审[2011]226号 可研批复：泉发改审(2016)23号 环评批复：泉丰政环审(2012)函2号 用地：闽(2017)泉州市不动产权第0001231号 工程：建字第350503201730006号 施工：建筑工程施工许可证(编号：350500201808280101)

## ②在建和拟建项目

截至 2022 年 3 月末，住建公司无在建和拟建安置房项目。

### 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 2022 年 3 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，剩余可安置面积合计 1.47 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，剩余可安置/销售面积为 0.47 万平方米。

截至 2022 年 3 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 2022 年 3 月末东海投资已完工安置房项目情况**

单位：万平方米、万元

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
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	10.50	0.63	0.00	项目进入棚改项目库，不可销售	/	/
东海投资	海星小区扩建项目	东海片区	自建	45,846.93	45,846.93	14.12	0.84	0.00	项目进入棚改项目库，不可销售	/	/
合计				<b>90,350.32</b>	<b>90,350.32</b>	<b>24.62</b>	<b>1.47</b>	<b>0.00</b>	-	-	-

**表：截至 2022 年 3 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

序号	项目	批文情况
		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 2022 年 3 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 2022 年 3 月末东海投资已搁置未开工安置房项目情况

单位：平方米、万元

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	蟳埔-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						<b>188,800.00</b>	<b>1,038.36</b>

## 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“水墨兰庭”、“水墨华庭”和“水墨芳林”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
泉州市城建设业有限责任公司	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工程款。

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

### ③规划建设

根据房地产项目开发的特点，发行人下属公司进行房地产项目的规划建设环节包括：

- 1) 对项目当地的经济水平、商品房需求进行调研，制作可行性研究报告，确定开发楼盘的外观设计、户型结构等；
- 2) 财务部门通过自有资金和银行贷款等渠道融资获得项目开发资金；
- 3) 各项目公司负责整合资源，按照投资拿地—设计—融资—工程施工—工程预售—回笼资金—资金循环使用—交房等流程进行项目开发建设。

### ④产品定价

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

#### ⑤销售交付

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

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

#### ⑥主要客户群体

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

### (3) 业务开展情况

目前发行人主要房地产项目为“水墨兰庭”、“水墨华庭”和“水墨芳林”。近三年及一期发行人实现房地产销售额（预售额）分别为 5.92 亿元、11.49 亿元、6.56 亿元和 0.37 亿元。截至 2022 年 3 月末，房地产在建项目计划总投资合计 29.50 亿元，累计投资合计 22.24 亿元，可出售面积合计 8.97 万平方米，预计可实现收入为 15.52 亿元。近三年及一期发行人房地产销售项目概况、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销售项目概况**

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
<b>水墨兰庭（已完工）</b>				
房屋竣工面积(万平方米)	7.16	0.00	0.00	0.00
房屋销售面积（万平方米）	0.01	0.00	0.07	0.00
平均销售单价（万元/平方米）	1.55	1.55	1.55	1.55
预售额（亿元）	0.02	0.01	0.11	0.00
<b>水墨华庭（已完工）</b>				
房屋竣工面积(万平方米)	0.00	0.00	8.17	0.00
房屋销售面积（万平方米）	1.13	3.83	1.41	0.01
平均销售单价（万元/平方米）	0.92	0.93	0.92	0.92
预售额（亿元）	1.04	3.55	1.30	0.01
<b>水墨芳林（在建）</b>				
房屋竣工面积(万平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋销售面积（万平方米）	2.76	4.73	2.98	0.20
平均销售单价（万元/平方米）	1.73	1.73	1.73	1.73
预售额（亿元）	4.86	7.93	5.15	0.36
<b>合计</b>				
房屋竣工面积(万平方米)	7.16	0.00	8.17	0.00
房屋销售面积（万平方米）	3.90	8.56	4.46	0.21
预售额（亿元）	5.92	11.49	6.56	0.37

表：截至2022年3月末发行人房地产在建项目明细

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(平方米)	建筑面积(平方米)	可售面积(平方米)	均价(元/平方米)	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	89,723.97	17,300.00	155,222.47	已销售住宅75.48%	加强剩余房源销售力度
2	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	/	/	/	未销售	暂无销售计划
合计					29.50	22.24	54,876.70	218,390.08	89,723.97		155,222.47	-	-

注：水墨芳华地块为2021年2月取得，暂无销售计划。

表：截至 2022 年 3 月末房地产在建项目合规情况

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	水墨芳华	立项批文/备案表文号：闽发改备[2021]C020009 号 土地使用权证：闽[2021]泉州市不动产权第 0044068 号 建设用地规划许可证：地字第 350500202100005 号 建设工程规划许可证：建字第 350500202100042 号 建筑工程施工许可证：3505032103010102-SX-002

表：截至 2022 年 3 月末在建房地产项目土地情况

序号	项目名称	位置	状态	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
1	水墨芳林	泉州市丰泽区城 东片区	在建	10.55	10.55	出让	2018.1.15	招拍挂
2	水墨芳华	泉州市丰泽区北 峰街道霞美社区	在建	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 113,067.22 万元、158,426.09 万元、237,367.93 万元和 47,658.95 万元，占营业收入的比重分别为 44.45%、43.63%、50.89%和 49.19%。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。

2019-2021年及2022年1-3月，发行人供应链业务实现毛利润分别为978.36万元、2,323.95万元、4,809.68万元和712.50万元，毛利率分别为0.87%、1.47%、2.03%和1.49%。2019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。2020年初受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，2021年发行人供应链板块进出口总额持续增长。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。发行人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，2021 年和 2022 年 1-3 月供应链业务前五大客户销售金额合计分别为 69,556.15 万元和 19,529.13 万元，占当期供应链业务总收入的比例分别为 29.30% 和 40.98%。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：近一年及一期供应链业务前五大客户

单位：万元、%

年份	序号	客户名称	品种	销售金额	供应链业务总收入占比
2021年	1	LI.YAO	服装	33,744.43	14.22
	2	LING.DIAN	针织布	18,563.06	7.82
	3	WAN.KANG	服装	8,382.32	3.53
	4	VANAD	鞋、汽配	6,315.20	2.66
	5	C.C.CO	鞋	2,551.14	1.07
	合计				<b>69,556.15</b>
2022年 1-3月	1	LI.YAO	服装	7,952.25	16.69
	2	LING.DIAN	针织布	4,318.61	9.06
	3	VANAD	鞋、汽配	3,713.68	7.79
	4	HENGHONG	鞋	2,601.42	5.46
	5	HAO.MIAO	服饰	943.17	1.98
	合计				<b>19,529.13</b>

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、晋江市零点服装制造有限公司等。2021 年和 2022 年 1-3 月供应链业务前五大供应商采购金额合计分别为 70,148.74 万元和 18,805.47 万元，占当期供应链业务总收入的比例分别为 30.16% 和 40.06%。

表：近一年及一期供应链业务前五大供应商

单位：万元、%

年份	序号	供应商名称	品种	采购金额	供应链业务总成本占比
2021年	1	福建利瑶纺织制衣有限公司	服装	34,168.34	14.69
	2	晋江万康服装有限公司	袜子	9,397.06	4.04
	3	泉州市宏亚旅游用品有限公司	包袋	3,208.85	1.38
	4	晋江市零点服装制造有限公司	针织布	17,139.39	7.37
	5	四川朗特鞋业	鞋	6,235.10	2.68
	合计				<b>70,148.74</b>
2022年 1-3月	1	福建利瑶纺织制衣有限公司	服装	8,010.98	17.06
	2	晋江市零点服装制造有限公司	针织布	5,354.72	11.41
	3	晋江森创鞋业有限公司	鞋	3,661.85	7.80
	4	泉州豪淼服饰有限公司	服饰	1,059.00	2.26
	5	漳州市本草春茶业有限责任公司	拖鞋	718.92	1.53
	合计				<b>18,805.47</b>

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 43,536.21 万元、44,473.64 万元、53,662.28 万元和 15,883.43 万元，占营业收入的比重分别为 17.11%、12.24%、11.50% 和 16.39%。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。近三年及一期，发行人工程收

入分别为 15,239.49 万元、16,574.34 万元、5,719.54 万元和 2,434.55 万元，占营业收入的比例分别为 5.99%、4.56%、1.23%和 2.51%。

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。近三年及一期，发行人租赁收入分别为 7,280.11 万元、6,243.01 万元、8,086.29 万元和 2,356.84 万元，占营业收入的比例分别为 2.86%、1.72%、1.73%和 2.43%。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。近三年及一期，发行人物业收入分别为 3,417.43 万元、3,690.27 万元、4,391.89 万元和 977.96 万元，占营业收入的比例分别为 1.34%、1.02%、0.94%和 1.01%。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/m<sup>2</sup>，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。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，2021年末我国城市化率达64.72%，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2021年度国有建设用地使用权招拍挂出让计划项目13宗，土地面积约1063.66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、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工作的通知》，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。根据《关于下达2021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〔2021〕11号），2021年

中央财政下达合计 501.57 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 2021 年，全国总人口达到 14.13 亿，城镇人口达到 9.14 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。2019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。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%。

2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%。其中，住宅投资111,173亿元，比上年增长6.4%。至此，房地产开发投资增速自3月起连续10月收窄，2021年投资增速低于去年同期水平。预计随着政策端频频释放正向信号，信贷环境也

适度宽松，房企投资信心将逐步恢复，2022 年开发投资增速将呈现前低后高的趋势。但是受到增量市场规模见顶的影响，预计 2022 年全年开发投资增速将不及 2021 年水平，或将下降至 3.8%左右，开发投资额将超 15 万亿元。2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975,387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690,319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198,895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146,379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101,412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73,016 万平方米，增长 10.8%。2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

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。

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%。2021年，我国货物进出口总额6.05万亿美元，其中出口金额3.36万亿美元，进口金额2.69万亿美元，贸易顺差0.68万亿美元，同比增长26.40%。

对外贸易结构上，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。

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 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%。

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%。

根据《泉州市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年泉州市实现 GDP11,304.17 亿元，比上年增长 8.1%。其中，第一产业增加值 232.77 亿元，增长 3.3%；

第二产业增加值 6436.24 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 4635.16 亿元，增长 9.4%。第一、二、三产业对 GDP 增长的贡献率分别为 0.9%、51.3%和 47.8%。三次产业比例为 2.1:56.9:41.0。全年人均地区生产总值 128165 元，比上年增长 7.5%。

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。2021年，泉州市完成地区生产总值11,304.17亿元，同比增长8.1%。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。

## 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2019-2021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[2020]第ZD20042号、信会师报字[2021]第ZD20105号、信会师报字[2022]第ZD20032号标准无保留意见的审计报告。发行人2022年1-3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2019年、2020年和2021年的审计报告及2022年1-3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>①2019年合并资产负债表中：“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”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>②2019年母公司资产负债表中：“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”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。

（7）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》（以下合称“新金融工具准则”）

财政部于 2017 年度修订了新金融工具准则。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。

发行人自 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。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	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额 (元)	
		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”。	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。	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：

表：合并报表对比

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 (元)	列报项目	计量类别	账面价值 (元)
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	
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
			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	

表：母公司报表对比

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(元)	列报项目	计量类别	账面价值(元)
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	
其他应收款	摊余成本	8,161,432,335.07	其他应收款	摊余成本	8,161,432,335.07
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		
	以成本计量(权益工具)	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	
			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		

(8) 执行《企业会计准则第 14 号—收入》(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。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定,发行人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。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	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额 (元)		对 2021 年 12 月 31 日余额的影响金额 (元)	
		合并	母公司	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		-2,148,978,364.35	
	合同负债	249,400,192.13		1,963,026,077.71	
	其他流动负债	133,846.80		185,952,286.64	

(9) 执行《企业会计准则第 21 号—租赁》（以下简称“新租赁准则”）

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号—租赁》。发行人自 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。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	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额 (元)	
		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。	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	-

(10) 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。

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。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	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额 (元)	
		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	-

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。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

(11) 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。

发行人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。

(12) 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。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2、会计估计变更

报告期内未发生重要会计估计变更事项。

## 3、会计差错更正

报告期内未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

最近三年及一期合并报表范围变化具体情况如下：

#### 1、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。

#### 2、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。

### 3、2021 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

①本期新设成立德化致远置业有限公司、泉州城建产业投资有限责任公司，纳入合并范围。

②本期无偿划入泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司、泉州市房地产开发经营有限公司、泉州市工程建设监理事务所有限责任公司、泉州市住宅建筑设计院有限公司、泉州市城市规划设计研究院有限责任公司、泉州市房地产测绘队有限公司、泉州市和兴房屋征收咨询服务有限公司股权，纳入合并范围。

### 4、2022 年 1-3 月合并报表范围变化情况

本期泉州市储备粮油管理有限公司纳入合并报表范围。

### 5、截至 2022 年 3 月末合并报表范围

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围子公司共 99 家，其中直接持股的子公司共 14 家，间接持股的子公司共 85 家。

表：截至 2022 年 3 月末发行人纳入合并报表范围的子公司列表

序号	子公司名称	注册地	持股比例(%)	
			直接	间接
1	泉州市城建国有资产投资有限公司	福建省泉州市	100	
2	泉州市东海投资管理有限公司	福建省泉州市	100	
3	泉州市住宅建设开发有限公司	福建省泉州市	96.48	
4	泉州城建城市运营有限责任公司	福建省泉州市	100	
5	泉州城建工程管理咨询有限公司	福建省泉州市	100	

6	泉州市后渚粮食接转站有限公司	福建省泉州市		100
7	泉州市直属粮库有限责任公司	福建省泉州市		100
8	泉州市粮油贸易有限责任公司	福建省泉州市		100
9	泉州市城建置业有限责任公司	福建省泉州市	100	
10	泉州城建工程建设有限责任公司	福建省泉州市		100
11	泉州市丰泽商城建设有限公司	福建省泉州市		100
12	福建省泉港城乡建设开发有限责任公司	福建省泉州市		60
13	泉州市对外加工装配管理服务有限公司	福建省泉州市		100
14	石狮市毓才建设有限责任公司	福建省泉州市		90
15	泉州市城市地下管网投资建设有限公司	福建省泉州市		90
16	泉州市城市建设发展有限公司	福建省泉州市		100
17	泉州市中泉建筑工程有限公司	福建省泉州市		100
18	晋江市立泰房地产开发有限公司	福建省泉州市		100
19	泉州市建筑产业化有限责任公司	福建省泉州市		51
20	泉州市泉港区锦福建设有限公司	福建省泉州市		79.2
21	泉州国源报关有限公司	福建省泉州市		100
22	泉州市国源对外贸易有限公司	福建省泉州市		100
23	泉州市集仁进出口贸易有限公司	福建省泉州市		100
24	泉州市东海园林建设有限公司	福建省泉州市		51
25	泉州城建建材有限公司	福建省泉州市		100
26	泉州市泉房通置业有限责任公司	福建省泉州市		100
27	泉州市建设工程施工图审查中心有限公司	福建省泉州市		100
28	泉州城建中城投资发展有限公司	福建省泉州市		51
29	泉州弘晟置业有限公司	福建省泉州市		51
30	泉州弘毅置业有限公司	福建省泉州市		51
31	泉州城建集团华庭地产有限公司	福建省泉州市		100
32	泉州城建集团芳林地产有限公司	福建省泉州市		100
33	泉州城乡物业管理有限责任公司	福建省泉州市		100
34	泉州农房建设有限公司	福建省泉州市		100
35	泉州市建发物业管理评估有限责任公司	福建省泉州市		100
36	泉州市城建物业管理有限公司	福建省泉州市		60
37	泉州市房地产开发经营有限公司	福建省泉州市		100
38	泉州市利源房屋征迁咨询服务有限公司	福建省泉州市		100
39	泉州市云祥物业管理有限公司	福建省泉州市		100
40	泉州市工程建设监理事务所有限责任公司	福建省泉州市	100	
41	泉州市住宅建筑设计院有限公司	福建省泉州市	100	
42	泉州市城市规划设计研究院有限责任公司	福建省泉州市	100	
43	泉州市房地产测绘队有限公司	福建省泉州市	100	
44	泉州市和兴房屋征收咨询服务有限公司	福建省泉州市		100
45	德化致远置业有限公司	福建省泉州市		51
46	泉州城建供应链管理有限公司	福建省泉州市	100	
47	泉州城建产业投资有限责任公司	福建省泉州市	100	

48	泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司	泉州市泉港区	100	
49	泉州泉港新城投资有限责任公司	泉州市泉港区		100
50	泉州市泉港区水利水务建设发展有限公司	泉州市泉港区		100
51	泉州市泉港石化工业区建设发展有限公司	泉州市泉港区		100
52	泉州市泉港高新产业园区建设有限公司	泉州市泉港区		100
53	泉州市泉港区文旅开发有限公司	泉州市泉港区		100
54	泉州市泉港区大众公交有限公司	泉州市泉港区		100
55	泉州市泉港区经济发展有限公司	泉州市泉港区		100
56	泉州市泉港城市住宅建设发展有限公司	泉州市泉港区		100
57	泉州市泉港区新城区物业管理有限公司	泉州市泉港区		100
58	泉州泉港锦祥物业管理有限公司	泉州市泉港区		100
59	泉州市泉港建设发展有限公司	泉州市泉港区		100
60	泉州市泉港建发建材供应有限公司	泉州市泉港区		100
61	泉州泉港新投园林管理有限公司	泉州市泉港区		100
62	泉州市泉港区产城融合物业管理有限公司	泉州市泉港区		100
63	泉州市泉港区城市建设发展有限公司	泉州市泉港区		100
64	泉州市泉港区市政工程开发建设有限公司	泉州市泉港区		100
65	泉州市泉港机械化有限责任公司	泉州市泉港区		100
66	泉州泉港城乡经济投资有限公司	泉州市泉港区		100
67	泉州市泉港区投总投资有限公司	泉州市泉港区		100
68	泉州市泉港房地产公司	泉州市泉港区		100
69	泉州泉港新投规划建设信息咨询有限公司	泉州市泉港区		100
70	泉州市泉港区城建置业有限公司	泉州市泉港区		100
71	泉州市泉港区原水开发有限公司	泉州市泉港区		100
72	泉州市泉港区供水有限责任公司	泉州市泉港区		100
73	泉州市泉港区水利水务水质检测有限公司	泉州市泉港区		100
74	泉州市泉港区水务工程有限公司	泉州市泉港区		100
75	泉州市泉港区水务净水科技有限责任公司	泉州市泉港区		100
76	泉州市泉港区河流经济投资开发有限公司	泉州市泉港区		100
77	泉州市泉港区山腰盐场	泉州市泉港区		100
78	泉州市海晶物业管理有限公司	泉州市泉港区		100
79	泉州市泉港石化工业区公用管廊有限公司	泉州市泉港区		92.16
80	泉州市泉港石化公用工程发展有限公司	泉州市泉港区		100
81	泉州市泉港石化工业区物业管理有限公司	泉州市泉港区		100
82	泉州市泉港区地产开发有限公司	泉州市泉港区		100
83	泉州泉港区港口发展有限公司	泉州市泉港区		100
84	泉州市泉港区盛通物流有限公司	泉州市泉港区		100
85	泉州市泉港区公路开发建设有限公司	泉州市泉港区		100
86	泉州市泉港石化产业开发建设有限公司	泉州市泉港区		100
87	泉州市泉港区教科文产业发展有限公司	泉州市泉港区		100
88	泉州市湄港湾石化科技孵化基地开发建设有限公司	泉州市泉港区		100
89	福建省泉州市泉港区粮食购销有限公司	泉州市泉港区		100

90	泉州市泉港区食品有限公司	泉州市泉港区		100
91	泉州市泉港方昌家园管理服务有限公司	泉州市泉港区		100
92	泉州市泉港区港昱土地开发整理有限公司	泉州市泉港区		100
93	泉州市泉港区泗洲水库水利综合开发有限公司	泉州市泉港区		100
94	泉州市泉港区国投代理记账服务有限公司	泉州市泉港区		100
95	泉州市泉港区中小企业融资担保有限公司	泉州市泉港区		100
96	泉州泉港中泉海峡股权投资合伙企业（有限合伙）	泉州市泉港区		99.99
97	泉州市泉港区港安供应链管理有限公司	泉州市泉港区		100
98	福建港安投资有限公司	泉州市泉港区		100
99	泉州市储备粮油管理有限公司	福建省泉州市	60.09	

注 1：发行人对泉州迎宾宾馆投资管理有限公司的持股比例为 55%，由于发行人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，未纳入合并报表范围。

## 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	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	593,801.75	419,628.15	310,649.23	223,084.13
应收票据	95.00	8,724.25	100.00	-
应收账款	52,845.13	62,296.13	67,718.20	63,181.34
预付款项	75,454.64	62,208.97	19,600.00	15,139.77
其他应收款	80,742.69	76,314.40	57,250.23	64,217.98
存货	7,832,385.37	7,745,408.01	5,106,624.40	4,684,391.81
合同资产	11,171.19	6,364.55	-	-
持有待售资产	102.40	102.40	-	-
一年内到期的非流动资产	1,000.00	1,000.00	950.00	25,025.00
其他流动资产	30,903.31	30,525.47	22,934.41	12,438.51
<b>流动资产合计</b>	<b>8,678,501.49</b>	<b>8,412,572.32</b>	<b>5,585,826.46</b>	<b>5,087,478.55</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	20,806.46	21,160.25
其他权益工具投资	184,013.27	178,263.27	-	-
其他非流动金融资产	1,500.00	1,500.00	-	-
长期应收款	24,226.64	24,226.64	24,185.00	7,150.00
长期股权投资	978,270.51	996,915.74	924,794.18	129,088.66

投资性房地产	243,951.64	244,360.01	223,469.85	219,525.36
固定资产	121,658.44	74,481.31	8,326.17	5,023.98
在建工程	33,365.61	29,887.95	11,308.28	66.92
使用权资产	4,761.87	4,918.42	-	-
无形资产	12,291.87	10,604.62	2,156.27	2,131.91
长期待摊费用	3,845.51	4,027.34	4,222.72	3,819.01
递延所得税资产	2,219.03	2,219.03	1,776.38	1,190.20
其他非流动资产	2,546,180.27	2,475,820.68	2,213,231.03	2,146,369.99
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,156,284.65</b>	<b>4,047,225.01</b>	<b>3,434,276.34</b>	<b>2,535,526.28</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,834,786.14</b>	<b>12,459,797.34</b>	<b>9,020,102.80</b>	<b>7,623,004.83</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	507,038.26	545,337.95	445,710.54	228,995.37
应付票据	6,350.00	15,735.43	-	-
应付账款	272,616.45	282,595.67	216,029.81	119,011.53
预收款项	138.01	150.63	147,524.66	77,697.68
合同负债	214,250.71	196,302.61	-	-
应付职工薪酬	2,411.88	3,365.25	1,030.44	912.14
应交税费	11,751.73	15,092.09	10,182.98	8,627.48
其他应付款	1,652,655.80	1,676,142.38	151,374.63	131,339.23
一年内到期的非流动负债	525,162.18	529,733.86	189,609.50	132,677.00
其他流动负债	20,457.98	18,595.23	-	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,212,833.00</b>	<b>3,283,051.10</b>	<b>1,161,462.57</b>	<b>799,260.43</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	967,018.49	860,246.96	1,242,505.06	1,134,981.78
应付债券	1,068,714.24	1,068,559.69	570,000.00	320,000.00
租赁负债	4,739.86	4,688.22	-	-
长期应付款	1,271,510.80	945,534.09	842,996.55	1,179,513.05
递延收益	5,953.01	6,421.84	4,178.26	4,178.26
递延所得税负债	39,898.31	39,898.31	39,772.35	39,475.61
其他非流动负债	1,261.48	1,261.48	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,359,096.19</b>	<b>2,926,610.59</b>	<b>2,699,452.22</b>	<b>2,678,148.70</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,571,929.19</b>	<b>6,209,661.70</b>	<b>3,860,914.79</b>	<b>3,477,409.14</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	4,967,403.11	4,962,953.11	3,518,751.34	2,629,447.37
其他综合收益	80,575.25	80,575.25	80,488.80	73,865.41
盈余公积	2,085.90	2,085.90	1,228.53	99.87
未分配利润	565,163.94	556,704.81	485,707.47	433,110.32
归属于母公司所有者权益合计	6,215,228.20	6,202,319.06	4,686,176.14	3,736,522.97
少数股东权益	47,628.75	47,816.58	473,011.87	409,072.73
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,262,856.95</b>	<b>6,250,135.64</b>	<b>5,159,188.01</b>	<b>4,145,595.69</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>12,834,786.14</b>	<b>12,459,797.34</b>	<b>9,020,102.80</b>	<b>7,623,004.83</b>

## 2、合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>96,881.47</b>	<b>466,457.07</b>	<b>363,094.65</b>	<b>254,393.52</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>89,682.45</b>	<b>396,062.78</b>	<b>312,707.09</b>	<b>217,539.88</b>
其中：营业成本	79,244.95	375,442.84	292,199.96	198,501.73
税金及附加	1,226.15	2,667.36	6,134.68	6,727.73
销售费用	661.96	1,801.36	2,444.37	1,721.02
管理费用	4,880.52	15,074.63	10,937.07	8,837.57
研发费用	-	30.26	-	61.02
财务费用	3,668.87	1,046.33	991.00	1,690.81
其中：利息费用	4,591.86	8,811.50	7,108.95	4,211.49
利息收入	676.13	6,177.64	6,659.08	2,715.96
加：其他收益	1,566.30	2,449.63	2,979.26	10,656.90
投资收益	-213.00	6,620.49	9,057.25	2,608.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	6,620.49	7,879.30	803.17
公允价值变动收益	-	503.85	634.26	1,553.97
信用减值损失	34.13	-1,252.11	-	-
资产减值损失	-	-	-2,431.90	-688.93
资产处置收益	-	-71.12	9.36	-7.63
<b>三、营业利润</b>	<b>8,586.45</b>	<b>78,645.03</b>	<b>60,635.79</b>	<b>50,976.20</b>
加：营业外收入	26.24	345.11	447.17	868.65
减：营业外支出	56.45	363.83	28.69	19.64
<b>四、利润总额</b>	<b>8,556.25</b>	<b>78,626.32</b>	<b>61,054.28</b>	<b>51,825.21</b>
减：所得税费用	284.94	3,893.49	4,145.59	4,080.46
<b>五、净利润</b>	<b>8,271.31</b>	<b>74,732.83</b>	<b>56,908.69</b>	<b>47,744.75</b>
归属于母公司所有者的净利润	8,459.14	73,438.86	54,993.17	47,650.48
少数股东损益	-187.83	1,293.97	1,915.52	94.27
<b>六、综合收益总额</b>	<b>8,271.31</b>	<b>74,819.28</b>	<b>63,532.08</b>	<b>47,747.18</b>
归属于母公司的综合收益总额	8,459.14	73,525.31	61,616.56	47,652.91
归属于少数股东的综合收益总额	-187.83	1,293.97	1,915.52	94.27

### 3、合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	135,778.88	547,988.37	319,346.52	190,134.64
收到的税费返还	1,206.21	14,174.37	12,787.09	16,722.49
收到的其他与经营活动有关的现金	19,638.61	1,009,266.57	210,590.54	27,564.17
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>156,623.70</b>	<b>1,571,429.31</b>	<b>542,724.15</b>	<b>234,421.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	193,250.89	864,929.01	715,616.64	735,387.78
支付给职工以及为职工支付的现金	7,481.71	16,444.61	11,805.33	11,113.62
支付的各项税费	10,504.26	16,290.49	14,884.87	5,526.54
支付的其他与经营活动有关的现金	21,412.93	10,216.84	11,928.50	12,983.83

经营活动现金流出小计	232,649.80	907,880.94	754,235.33	765,011.76
经营活动产生的现金流量净额	-76,026.10	663,548.37	-211,511.19	-530,590.46
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	290.00	-	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		2.29	16.91	1.22
收到其他与投资活动有关的现金	8,640.46	139,742.51	7,890.00	168,154.94
投资活动现金流入小计	8,930.46	139,744.80	8,154.16	168,156.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,741.52	194,023.09	66,198.82	69,083.95
投资支付的现金	5,750.00	10,484.20	3,814.37	2,568.39
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	93,400.00
投资活动现金流出小计	68,491.52	204,507.28	70,013.19	165,052.34
投资活动产生的现金流量净额	-59,561.06	-64,762.49	-61,859.03	3,103.82
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	4,500.00	-	4,285.40	147.00
取得借款收到的现金	169,473.25	1,386,633.20	1,037,260.78	1,015,277.64
收到的其他与筹资活动有关的现金	331,740.00	123,365.11	138,397.62	343,478.66
筹资活动现金流入小计	505,713.25	1,509,998.30	1,179,943.79	1,358,903.30
偿还债务支付的现金	158,571.62	1,652,521.94	581,520.33	604,905.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,629.13	193,995.30	150,386.39	138,757.01
支付与其他筹资活动有关的现金	10,752.14	155,251.26	87,102.12	32,431.18
筹资活动现金流出小计	195,952.89	2,001,768.49	819,008.84	776,093.91
筹资活动产生的现金流量净额	309,760.36	-491,770.19	360,934.96	582,809.39
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	174,173.20	107,015.69	87,564.74	55,322.75
加：期初现金及现金等价物余额	417,453.03	310,437.34	222,872.60	167,549.85
六、期末现金及现金等价物余额	591,626.23	417,453.03	310,437.34	222,872.60

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	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	184,422.01	144,927.31	116,816.80	61,743.97
应收票据	-	-	-	-
应收账款	40.95	659.72	61.16	139.78
预付款项	5.44	4.91	-	-
其他应收款	1,389,614.75	1,235,014.75	816,143.23	245,305.09
存货	-	-	-	12,413.13

一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	47.72	43.45	39.37	20.74
<b>流动资产合计</b>	<b>1,574,130.86</b>	<b>1,380,650.14</b>	<b>933,060.56</b>	<b>319,622.71</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	500.00	500.00
其他权益工具投资	3,575.00	3,575.00	-	-
其他非流动金融资产	500.00	500.00	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	5,094,433.16	5,094,433.16	3,591,148.49	2,796,693.18
投资性房地产	2,658.60	2,658.60	2,644.50	-
固定资产	3,793.84	3,831.16	3,968.79	172.69
在建工程	-	-	-	-
无形资产	63.09	64.98	70.54	17.76
长期待摊费用	2.40	2.40	3.60	4.80
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,105,026.09</b>	<b>5,105,065.30</b>	<b>3,598,335.92</b>	<b>2,797,388.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,679,156.95</b>	<b>6,485,715.44</b>	<b>4,531,396.47</b>	<b>3,117,011.13</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	312,500.00	327,500.00	255,000.00	105,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-0.01	38.22	4.10	2.42
应交税费	9.47	28.05	6.73	4.23
其他应付款	870.67	3,314.59	215,618.63	2,667.60
一年内到期的非流动负债	219,457.49	220,557.49	-	-
其他流动负债	-	-	-	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>532,837.62</b>	<b>551,438.36</b>	<b>470,629.46</b>	<b>207,674.25</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	196,000.00	111,000.00	60,000.00	10,000.00
应付债券	700,000.00	700,000.00	400,000.00	100,000.00
长期应付款	155,000.00	25,000.00	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	32.70	32.70	29.18	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,051,032.70</b>	<b>836,032.70</b>	<b>460,029.18</b>	<b>110,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,583,870.33</b>	<b>1,387,471.06</b>	<b>930,658.64</b>	<b>317,674.25</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（或股本）	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	4,480,356.49	4,480,356.49	2,989,719.90	2,198,338.18
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	2,085.90	2,085.90	1,228.53	99.87
未分配利润	12,844.23	15,801.99	9,789.41	898.83
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,095,286.62</b>	<b>5,098,244.38</b>	<b>3,600,737.84</b>	<b>2,799,336.88</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,679,156.95</b>	<b>6,485,715.44</b>	<b>4,531,396.47</b>	<b>3,117,011.13</b>

## 2、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	9.26	651.95	179.77	155.47
二、营业总成本	2,967.58	1,993.72	990.56	1,877.68
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	17.04	61.50	54.74	39.53
销售费用	-	-	-	-
管理费用	465.88	2,094.83	1,520.50	1,167.46
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,484.67	-162.61	-584.68	670.69
加：其他收益	0.56	6.83	37.26	-
投资收益	-	9,908.08	11,972.59	2,705.09
公允价值变动收益	-	14.10	116.71	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,957.76	8,587.23	11,315.77	982.87
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	10.00	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,957.76	8,577.23	11,315.77	982.87
减：所得税费用	-	3.52	29.18	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,957.76	8,573.70	11,286.59	982.87

## 3、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019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	620.96	33.81	151.01	50.90
收到其他与经营活动有关的现金	3,639.07	4,119.71	21,121.10	187.80
经营活动现金流入小计	4,260.03	4,153.52	21,272.10	238.70
购买商品、接收劳务支付的现金	0.53	-	-	19.46
支付给职工以及为职工支付的现金	296.13	1,444.55	958.95	908.30
支付的各项税费	-	124.29	104.60	40.24
支付其他与经营活动有关的现金	1,510.07	734.56	470.58	259.43
经营活动现金流出小计	1,806.72	2,303.41	1,534.14	1,227.44
经营活动产生的现金流量净额	2,453.31	1,850.11	19,737.97	-988.73
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	-	4,080.00	6,349.00	750.00

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	-	81,887.19	55,444.13	6,797.09
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>85,967.19</b>	<b>61,793.13</b>	<b>7,547.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	4.75	56.24	48.89
投资支付的现金	-	10,395.00	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	155,750.00	449,462.00	509,280.00	289,400.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>155,750.00</b>	<b>459,861.75</b>	<b>512,336.24</b>	<b>290,748.89</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-155,750.00</b>	<b>-373,894.56</b>	<b>-450,543.11</b>	<b>-283,201.81</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	160,000.00	1,012,466.00	718,500.00	365,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	130,000.00	25,000.00	108,300.00	65,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>290,000.00</b>	<b>1,037,466.00</b>	<b>826,800.00</b>	<b>430,000.00</b>
偿还债务支付的现金	91,100.00	371,166.00	318,500.00	85,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,108.61	40,009.65	18,210.89	4,180.20
支付其他与筹资活动有关的现金	-	226,135.40	4,211.14	1,450.85
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>97,208.61</b>	<b>637,311.04</b>	<b>340,922.03</b>	<b>90,631.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>192,791.39</b>	<b>400,154.96</b>	<b>485,877.97</b>	<b>339,368.95</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>39,494.70</b>	<b>28,110.51</b>	<b>55,072.83</b>	<b>55,178.41</b>
加：期初现金及现金等价物余额	144,927.31	116,816.80	61,743.97	6,565.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>184,422.01</b>	<b>144,927.31</b>	<b>116,816.80</b>	<b>61,743.97</b>

## （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	2022年1-3月/ 2022年3月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
总资产（亿元）	1,283.48	1,245.98	902.01	762.30
总负债（亿元）	657.19	620.97	386.09	347.74
全部债务（亿元）	333.52	309.72	245.78	193.07
所有者权益（亿元）	626.29	625.01	515.92	414.56
营业总收入（亿元）	9.69	46.65	36.31	25.44
利润总额（亿元）	0.86	7.86	6.11	5.18
净利润（亿元）	0.83	7.47	5.69	4.77
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.83	7.41	5.69	4.69
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.85	7.34	5.50	4.77
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-7.60	66.35	-21.15	-53.06

投资活动产生现金流量净额（亿元）	-5.96	-6.48	-6.19	0.31
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	30.98	-49.18	36.09	58.28
流动比率（倍）	2.70	2.56	4.81	6.37
速动比率（倍）	0.26	0.20	0.41	0.50
资产负债率（%）	51.20	49.84	42.80	45.62
债务资本比率（%）	34.75	33.13	32.27	31.77
营业毛利率（%）	18.20	19.51	19.53	21.97
平均总资产报酬率（%）	0.42	0.81	0.82	0.77
加权平均净资产收益率（%）	0.53	1.31	1.22	1.22
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.53	1.30	1.22	1.20
EBITDA（亿元）	-	8.94	6.99	5.72
EBITDA 全部债务比（%）	-	2.89	2.84	2.96
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.88	0.64	0.78
应收账款周转率（次）	6.73	7.18	5.55	5.50
存货周转率（次）	0.05	0.06	0.06	0.05

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+长期应付款（融资租赁款）；

（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）平均总资产报酬率（%）=（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=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）一季度指标已年化处理；

（14）部分季度数据未经审计，无法取得。

### 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	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
----	----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	593,801.75	4.63	419,628.15	3.37	310,649.23	3.44	223,084.13	2.93
应收票据	95.00	0.00	8,724.25	0.07	100.00	0.00	-	-
应收账款	52,845.13	0.41	62,296.13	0.50	67,718.20	0.75	63,181.34	0.83
预付款项	75,454.64	0.59	62,208.97	0.50	19,600.00	0.22	15,139.77	0.20
其他应收款	80,742.69	0.63	76,314.40	0.61	57,250.23	0.63	64,217.98	0.84
存货	7,832,385.37	61.02	7,745,408.01	62.16	5,106,624.40	56.61	4,684,391.81	61.45
合同资产	11,171.19	0.09	6,364.55	0.05	-	-	-	-
持有待售资产	102.40	0.00	102.4	0.00	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	1,000.00	0.01	1,000.00	0.01	950.00	0.01	25,025.00	0.33
其他流动资产	30,903.31	0.24	30,525.47	0.24	22,934.41	0.25	12,438.51	0.16
<b>流动资产合计</b>	<b>8,678,501.49</b>	<b>67.62</b>	<b>8,412,572.32</b>	<b>67.52</b>	<b>5,585,826.46</b>	<b>61.93</b>	<b>5,087,478.55</b>	<b>66.74</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-	20,806.46	0.23	21,160.25	0.28
其他权益工具投资	184,013.27	1.43	178,263.27	1.43	-	-	-	-
其他非流动金融资产	1,500.00	0.01	1,500.00	0.01	-	-	-	-
长期应收款	24,226.64	0.19	24,226.64	0.19	24,185.00	0.27	7,150.00	0.09
长期股权投资	978,270.51	7.62	996,915.74	8.00	924,794.18	10.25	129,088.66	1.69
投资性房地产	243,951.64	1.90	244,360.01	1.96	223,469.85	2.48	219,525.36	2.88
固定资产	121,658.44	0.95	74,481.31	0.60	8,326.17	0.09	5,023.98	0.07
在建工程	33,365.61	0.26	29,887.95	0.24	11,308.28	0.13	66.92	0.00
使用权资产	4,761.87	0.04	4,918.42	0.04	-	-	-	-
无形资产	12,291.87	0.10	10,604.62	0.09	2,156.27	0.02	2,131.91	0.03
长期待摊费用	3,845.51	0.03	4,027.34	0.03	4,222.72	0.05	3,819.01	0.05
递延所得税资产	2,219.03	0.02	2,219.03	0.02	1,776.38	0.02	1,190.20	0.02
其他非流动资产	2,546,180.27	19.84	2,475,820.68	19.87	2,213,231.03	24.54	2,146,369.99	28.16
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,156,284.65</b>	<b>32.38</b>	<b>4,047,225.01</b>	<b>32.48</b>	<b>3,434,276.34</b>	<b>38.07</b>	<b>2,535,526.28</b>	<b>33.26</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,834,786.14</b>	<b>100.00</b>	<b>12,459,797.34</b>	<b>100.00</b>	<b>9,020,102.80</b>	<b>100.00</b>	<b>7,623,004.83</b>	<b>100.00</b>

## 1、资产总体情况

近几年泉州市基础建设步伐加快，公司作为泉州市主要的市政项目投融资建设主体，得到政府的大力支持，对基础设施的投资逐年增加因而资产规模同步上升。2019-2021年及2022年3月末，公司资产总额分别7,623,004.83万元、9,020,102.80万元、12,459,797.34万元和12,834,786.14万元，总资产逐年递增。

2019-2021年及2022年3月末，公司流动资产分别为5,087,478.55万元、5,585,826.46万元、8,412,572.32万元和8,678,501.49万元，占总资产比例分别为66.74%、61.93%、67.52%和67.62%。2019-2021年及2022年3月末，公司非流动资产分别为2,535,526.28万元、3,434,276.34万元、4,047,225.01万元和4,156,284.65万元，占总资产比例分别为33.26%、38.07%、32.48%和32.38%。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

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司货币资金分别为 223,084.13 万元、310,649.23 万元、419,628.15 万元和 593,801.75 万元，占当期总资产比例分别为 2.93%、3.44%、3.37%和 4.63%，报告期内整体呈增长趋势。

公司货币资金主要为银行存款。2020 年末公司货币资金较 2019 年末增加 87,565.10 万元，增幅 39.25%；2021 年末公司货币资金较 2020 年末增加 108,978.92 万元，增幅 35.08%；2022 年 3 月末公司货币资金较 2021 年末增加 174,173.60 万元，增幅 41.51%。近三年及一期公司货币资金的增加主要系银行存款增加所致。

表：货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	8.31	15.67	9.06	11.94
银行存款	592,297.29	418,116.34	310,428.28	222,860.66
其他货币资金	1,496.14	1,496.14	211.89	211.53
合计	<b>593,801.75</b>	<b>419,628.15</b>	<b>310,649.23</b>	<b>223,084.13</b>

### (2) 应收账款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司应收账款余额分别为 63,181.34 万元、67,718.20 万元、62,296.13 万元和 52,845.13 万元，占当期总资产比例分别为 0.83%、0.75%、0.50%和 0.41%。自 2020 年起，公司应收账款余额呈现下降趋势。

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 年末公司应收账款较 2020 年末减少 5,422.07 万元，减幅 8.01%；2022 年 3 月末公司应收账款较 2021 年末减少 9,451.00 万元，减幅 15.17%。自 2020 年起，公司应收账款呈现下降趋势，主要系对泉州市财政局应收款回收所致。公司应收账款的账龄主要分布在 1 年以内，账龄结构详见下表：

表：应收账款账龄结构表

单位：万元

账龄	2021 年末余额	2020 年末余额
1 年以内（含 1 年）	54,699.40	24,330.08
1 至 2 年（含 2 年）	5,879.84	42,688.74
2 至 3 年（含 3 年）	2,209.28	1.04
3 至 4 年（含 4 年）	366.12	56.52
4 至 5 年（含 5 年）	62.20	1,376.19
5 年以上	5,272.23	2,622.30
小计	<b>68,489.07</b>	<b>71,074.87</b>
减：坏账准备	6,192.94	3,356.68
合计	<b>62,296.13</b>	<b>67,718.20</b>

表：前五大应收账款明细

单位：万元、%

年度	客户	是否关联方	金额	占应收账款 期末账面余 额的比例	款项性质
2020 年末	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		<b>52,808.96</b>	<b>74.30</b>	
2021 年末	中建四局（厦门）投资发展有限公司	否	27,104.31	39.57	工程款
	石狮市教育局	否	3,945.40	5.76	工程款
	泉州市泉港区人民政府办公室	否	2,592.46	3.79	工程款
	泉州市富山房地产开发有限公司	否	1,804.84	2.64	工程款
	广西建工矿业有限公司	否	1,579.92	2.31	货款
	合计		<b>37,026.93</b>	<b>54.06</b>	
2022 年 3 月末	中建四局（厦门）投资发展有限公司	否	22,238.76	42.08	工程款
	石狮市教育局	否	3,945.40	7.47	工程款
	泉州市泉港区人民政府办公室	否	2,716.25	5.14	工程款
	泉州市富山房地产开发有限公司	否	1,804.84	3.42	工程款
	广西建工矿业有限公司	否	1,279.92	2.42	货款
	合计		<b>31,985.17</b>	<b>60.53</b>	

### （3）预付款项

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司预付款项分别为 15,139.77 万元、19,600.00 万元、62,208.97 万元和 75,454.64 万元，占当期总资产比重分别为 0.20%、0.22%、0.50%

和 0.59%，占比较小，报告期内整体呈上升趋势。

公司预付款项主要系预付给供应商的货款。2020 年末较 2019 年末增加 4,460.23 万元，增幅 29.46%；2021 年末较 2020 年末增加 42,608.97 万元，增幅较大；2022 年 3 月末较 2021 年末增加 13,245.67 万元，增幅 21.29%。近三年及一期，公司预付款项整体呈上升趋势，主要系预付给供应商的货款增加所致。

表：前五大预付款项明细

单位：万元、%

年度	客户	是否关联方	金额	占预付款项 期末账面余 额的比例	款项性质
2020 年末	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		<b>11,493.34</b>	<b>58.64</b>	
2021 年末	厦门国贸集团股份有限公司	否	19,738.69	31.73	货款
	中建四局深圳实业有限公司	否	7,881.23	12.67	货款
	福建利瑶纺织制衣有限公司	否	3,818.68	6.14	货款
	泉州丰鹏环保科技有限公司	否	2,699.10	4.34	货款
	广东华南混凝土有限公司	否	2,484.52	3.99	货款
	合计		<b>36,622.23</b>	<b>58.87</b>	
2022 年 3 月末	福建利瑶纺织制衣有限公司	否	8,010.98	10.62	货款
	晋江市零点服装制造有限公司	否	5,354.72	7.10	货款
	晋江森创鞋业有限公司	否	3,661.85	4.85	货款
	中建四局深圳实业有限公司	否	3,652.51	4.84	货款
	泉州豪淼服饰有限公司	否	1,059.00	1.40	货款
	合计		<b>21,739.06</b>	<b>28.81</b>	

#### （4）其他应收款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司其他应收款分别为 64,217.98 万元、57,250.23 万元、76,314.40 万元和 80,742.69 万元，占当期总资产比重分别为 0.84%、0.63%、0.61% 和 0.63%，占比较小。报告期内整体呈波动趋势。

公司其他应收款大部分为经营性往来款，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。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 年末公司其他应收款较 2020 年末增加 19,064.17 万元，增幅 33.30%，主要由于当期泉港国资纳入合并报表范围导致其他应收款增加。2022 年 3 月末公司其他应收款较 2021 年末增加 4,428.29 万元，增幅 5.80%，变动较小。公司其他应收款的账龄主要分布在 2 年以内，账龄结构详见下表：

表：其他应收款账龄结构表

单位：万元

账龄	2021 年末余额	2020 年末余额
1 年以内（含 1 年）	25,732.00	43,656.47
1 至 2 年（含 2 年）	39,858.69	2,265.78
2 至 3 年（含 3 年）	1,272.32	95.56
3 至 4 年（含 4 年）	106.48	1,165.47
4 至 5 年（含 5 年）	1,667.23	729.77
5 年以上	14,966.11	14,406.13
小计	<b>83,602.82</b>	<b>62,319.18</b>
减：坏账准备	7,288.42	5,068.96
合计	<b>76,314.40</b>	<b>57,250.23</b>

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地块竞拍保证金、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]43 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：前五大其他应收款明细

单位：万元、%

年份	单位名称	是否关联方	金额	占其他应收款期末账面余额的比例	款项性质
2020 年末	四大科研楼项目部	否	39,308.95	63.08	经营性往来款
	泉州市住宅统建事务所	是	2,314.52	3.71	经营性往来款
	晋江市合泰房地产开发有限公司	否	1,898.14	3.05	经营性往来款
	泉州市南华房地产开发有限公司	否	1,223.00	1.96	保证金及押金
	湖北省立泰房地产开发有限公司	否	1,100.00	1.77	经营性往来款
	合计		<b>45,844.61</b>	<b>73.56</b>	

2021 年末	四大科研楼项目部	否	34,974.33	41.83	经营性往来款
	泉州市住宅统建事务所	是	2,314.52	2.77	经营性往来款
	晋江市合泰房地产开发有限公司	否	1,898.14	2.27	经营性往来款
	福建湄洲湾南岸铁路支线有限责任公司	是	1,511.50	1.81	非经营性往来款
	华夏金融租赁有限公司	否	1,500.00	1.79	保证金及押金
	<b>合计</b>		<b>42,198.49</b>	<b>50.47</b>	
2022 年 3 月末	四大科研楼项目部	否	34,974.33	43.32	经营性往来款
	泉州市住宅统建事务所	是	2,314.52	2.87	经营性往来款
	晋江市合泰房地产开发有限公司	否	1,898.14	2.35	经营性往来款
	福建湄洲湾南岸铁路支线有限责任公司	是	1,511.50	1.87	非经营性往来款
	华夏金融租赁有限公司	否	1,500.00	1.86	保证金及押金
	<b>合计</b>		<b>42,198.49</b>	<b>52.26</b>	

公司主营业务包括城市更新、置业开发、供应链业务和城市运营。公司因经营上述业务而形成的其他应收款认定为经营性往来款；与主营业务不相关的其他应收款认定为非经营性往来款。公司非经营性往来款主要系子公司泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司与福建湄洲湾南岸铁路支线有限责任公司、泉州泉港区界山小城镇建设发展有限公司的资金往来款。截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款占总资产的比例为 0.03%，占比较小。

近三年，公司其他应收款按照经营性和非经营性的分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末			2020 年末			2019 年末		
	余额	占其他 应收款 比例	占总资 产比例	余额	占其他应 收款比例	占总资 产比例	余额	占其他应 收款比例	占总资 产比例
经营性	72,507.13	95.01	0.58	57,250.23	100.00	0.63	64,217.98	100.00	0.84
非经营性	3,807.27	4.99	0.03	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>76,314.40</b>	<b>100.00</b>	<b>0.61</b>	<b>57,250.23</b>	<b>100.00</b>	<b>0.63</b>	<b>64,217.98</b>	<b>100.00</b>	<b>0.84</b>

### (5) 存货

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司存货余额分别为 4,684,391.81 万元、5,106,624.40 万元、7,745,408.01 万元和 7,832,385.37 万元，占当期总资产比重分别为 61.45%、56.61%、62.16%和 61.02%，报告期内整体呈逐年增加趋势。

发行人的存货主要为土地开发成本，与其业务模式及资本支出相匹配。2020 年末公司存货较 2019 年末增加 422,232.59 万元，增幅 9.01%；2021 年末公司存货较 2020 年末增加 2,638,783.61 万元，增幅 51.67%，增幅较大，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；2022 年 3 月末公司存货较 2021 年末增加 86,977.36 万元，增幅 1.12%，变动较小。

表：存货构成明细

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末				2021 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	7,659,420.00	-	7,659,420.00	97.79	7,581,799.98	-	7,581,799.98	97.89
开发产品	66,817.55	-	66,817.55	0.85	75,353.77	-	75,353.77	0.97
合同履约成本	64,182.19	-	64,182.19	0.82	61,554.29	-	61,554.29	0.79
库存商品	40,186.49	-	40,186.49	0.51	17,867.52	-	17,867.52	0.23
材料采购	0.43	-	0.43	0.00	7,012.15	-	7,012.15	0.09
原材料	1,451.47	-	1,451.47	0.02	1,493.39	-	1,493.39	0.02
在产品	326.39	-	326.39	0.00	326.39	-	326.39	0.00
其他	0.85	-	0.85	0.00	0.52	-	0.52	0.00
<b>合计</b>	<b>7,832,385.37</b>	<b>-</b>	<b>7,832,385.37</b>	<b>100.00</b>	<b>7,745,408.01</b>	<b>-</b>	<b>7,745,408.01</b>	<b>100.00</b>

表：截至 2022 年 3 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	245,943.04
	东海片区	746,942.87
	北峰片区	671,406.42
	泉港片区	605,212.29
	<b>合计</b>	<b>2,269,504.62</b>
在建安置房项目	城东片区埭头安置小区	25,600.00
	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
	<b>合计</b>	<b>95,338.36</b>
其他	已完工未销售安置房	653,651.92
	泉港石化工业园区及安全控制区项目	2,923,684.83
	土地使用权-待开发土地	1,471,458.01
	房地产开发	245,782.26
	<b>合计</b>	<b>5,294,577.02</b>
<b>开发成本余额合计</b>		<b>7,659,420.00</b>

截至 2022 年 3 月末,计入发行人存货的土地使用权共 30 宗,土地面积共计 7,651.60 亩,入账价值共计 1,648,662.34 万元。发行人的划拨地由地方政府划入,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 2022 年 3 月末存货中土地使用权明细

单位：亩、万元

序号	地块名称/地块坐落	土地使用权证号	土地面积	用途	取得时间	取得方式/使用权类型	入账价值	实缴土地出让金	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	42.00	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13		闽（2016）泉州市不动产权第 0005507 号							

14		闽（2017）泉州市不动产权第0008521号							
15	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
16	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
17	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
18	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
19	丰泽区城东办事处大坪山隧道接线	闽（2021）泉州市不动产权第0220380号		商贸及配套工程	2004年8月	划拨	33,667.04	-	评估入账
20	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
21	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
22	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
23	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	出让	146,530.00	146,530.00	历史成本入账
24	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
25	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
26	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
27	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	2018年1月	出让	105,500.00	105,500.00	历史成本入账

				面)、商服 (办公)					
28	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	出让	29,100.00	29,100.00	历史成本入账
29	档案馆地块	闽(2020)泉州市不动产权第 0012631 号	15.38	文化设施、商 务金融用地、 营利性交通服 务场站	2020 年 1 月	出让	1,800.00	1,800.00	历史成本入账
30	泉州市 2020-10 号地块	闽(2020)泉州市不动产权第 0044068 号	39.26	普通住宅和零 售商业	2021 年 2 月	出让	70,200.00	70,200.00	历史成本入账
<b>合计</b>			<b>7,651.60</b>	-	-	-	<b>1,648,662.34</b>	<b>600,353.54</b>	

注：上述注入的土地不属于公益性资产。

### （6）其他流动资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司其他流动资产余额分别为 12,438.51 万元、22,934.41 万元、30,525.47 万元及 30,903.31 万元，占当期总资产比重分别为 0.16%、0.25%、0.24%及 0.24%，占比较小。报告期内整体呈逐年上升趋势。

公司其他流动资产主要为税费、银行理财产品等。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%；2021 年末公司其他流动资产较 2020 年增加 7,591.06 万元，增幅 33.10%；2022 年 3 月末公司其他流动资产较 2021 年末增加 377.84 万元，变动幅度较小。报告期内公司其他流动资产增加主要系待抵扣进项税、预缴税费增加所致。

表：其他流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
税费	30,848.25	99.82	27,470.40	89.99
银行理财产品	55.06	0.18	3,000.00	9.83
其他	0.00	0.00	55.06	0.18
合计	<b>30,903.31</b>	<b>100.00</b>	<b>30,525.47</b>	<b>100.00</b>

### 3、非流动资产

公司非流动资产主要由其他权益工具投资（可供出售金融资产）、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）其他权益工具投资（可供出售金融资产）

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司其他权益工具投资（可供出售金融资产）金额分别为 21,160.25 万元、20,806.46 万元、178,263.27 万元和 184,013.27 万元，占当期总资产的比例分别为 0.28%、0.23%、1.43%和 1.43%。2021 年起公司执行新金融工具准则，可供出售金融资产为零。

公司的其他权益工具投资（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、泉州白濑水利枢纽工程投资开发有限公司、泉州市福厦客专投资有限公司和泉州市高速公路投资有限公司的股权。

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%，变动较小；2021 年末公司其他权益工具投资较 2020 年末增加 157,456.81 万元，增幅较大，主要系当期增加对泉州白濑水利枢纽工程投资开发有限公司、泉州市福厦客专投资有限公司和泉州市高速公路投资有限公司等公司的投资所致。2022 年 3 月末公司其他权益工具投资较 2021 年末增加 5,750.00 万元，增幅 3.23%，变动较小。

**表：截至 2021 年末其他权益工具投资明细**

单位：万元

项目	期末余额
福建省泉州市金同小额贷款股份有限公司	1,500.00
泉州广益房地产发展有限公司	399.21
泉州市路桥建设开发有限公司	3,575.00
泉州迎宾馆投资管理有限公司 <sup>注 1</sup>	18,496.44
泉州市泉港东宙墓园有限公司	36.50
泉州市福厦铁路投资有限公司	5,776.00
泉州湄洲湾南岸供水有限公司	1,471.19
泉州股权投融资服务中心有限责任公司	60.00
泉州泉惠供水有限公司	120.00
泉州彭村水库投资开发有限公司	3,182.00
泉州市山美惠女引水工程建设有限公司	4,628.45
泉州市中小企业融资担保有限责任公司	1,250.00
福建新华发行（集团）有限责任公司	396.55
泉州农村商业银行股份有限公司	7,296.00
泉州白濑水利枢纽工程投资开发有限公司	17,500.00
泉州市福厦客专投资有限公司	61,000.00
泉州晋江国际机场股份有限公司	189.95
福建湄洲湾氯碱工业有限公司	1,115.37
泉州银行股份有限公司	2,977.50
泉州市泉三高速公路投资有限责任公司	10,577.86
泉州市高速公路投资有限公司	36,715.25
<b>合计</b>	<b>178,263.27</b>

注 1：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，未形成控制。

## （2）长期应收款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司长期应收款余额分别为 7,150.00 万元、24,185.00 万元、24,226.64 万元和 24,226.64 万元，占当期总资产的比重依次为 0.09%、0.27%、

0.19%和 0.19%，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。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 年末公司长期应收款较 2020 年末增加 41.64 万元，变动很小；2022 年 3 月末公司长期应收款较 2021 年末无变化。

表：截至 2022 年 3 月末前五大长期应收款明细

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	账龄	占长期应收账款期末余额的比例	款项性质
1	泉州市丰泽区泽兴城市建设开发有限公司	12,723.74	-	12,723.74	5年以上	52.52	借款
2	泉州市自来水有限公司	5,200.00	-	5,200.00	5年以上	21.46	借款
3	丰泽建设发展有限公司—东海安置小区	3,182.90	-	3,182.90	5年以上	13.14	借款
4	丰泽建设发展有限公司—国道324线	3,000.00	-	3,000.00	5年以上	12.38	借款
5	泉州泉惠供水有限公司	120.00	-	120.00	5年以上	0.50	借款
合计		24,106.64	-	24,106.64	-	99.50	-

### （3）长期股权投资

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司长期股权投资分别为 129,088.66 万元、924,794.18 万元、996,915.74 万元和 978,270.51 万元，占当期总资产比重分别为 1.69%、10.25%、8.00%和 7.62%，报告期内整体呈增长趋势。

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台商投资区开发建设有限责任公司的投资占据较大比例。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 年末公司长期股权投资较 2020 年末增加 72,121.56 万元，增幅 7.80%，主要系增加对福建湄洲湾南岸铁

路支线有限责任公司、泉州市惠女菱溪引水工程建设有限公司和福建天佑能源科技有限公司的投资所致；2022年3月末公司长期股权投资较2021年末减少18,645.23万元，减幅1.87%，变动幅度较小。

表：长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2022年3月末 余额	2021年末 余额	2020年末 余额
泉州市明泉建设投资有限公司	36,525.60	36,525.60	36,570.49
泉州中侨（集团）股份有限公司	82,249.95	82,249.95	81,242.68
泉州市滨江建设管理有限公司	11,082.52	11,082.52	11,235.44
泉州市储备粮油管理有限公司	-	9,917.07	4,200.47
泉州台商投资区开发建设有限责任公司	798,386.79	798,386.79	791,455.31
福建泉州城建市政园林有限公司	97.19	97.19	89.79
泉州市新城建设有限公司	492.86	492.86	-
福建湄洲湾南岸铁路支线有限责任公司	10,031.68	18,759.83	-
泉州市惠女菱溪引水工程建设有限公司	9,288.00	9,288.00	-
泉州市泉港中冶天风项目管理有限责任公司	2,000.00	2,000.00	-
福建水投集团坝头流域域整治项目管理有限公司	2,000.00	2,000.00	-
泉州水汇生态环境开发有限公司	2,038.28	2,038.28	-
泉州菱港水务有限公司	800.01	800.01	-
福建省泉州晶海轻化有限公司	172.74	172.74	-
福建省泉港八方码头有限公司	6,118.63	6,118.63	-
泉州泉港石化新奥燃气有限公司	426.98	426.98	-
泉州市泉港南山供热有限公司	951.63	951.63	-
泉州市泉港中建川投资有限公司	2,077.83	2,077.83	-
泉州市泉港石化工业区消防服务有限公司	320.29	320.29	-
泉州市泉港石化工业环境技术有限公司	799.56	799.56	-
福建天佑能源科技有限公司	10,500.00	10,500.00	-
泉州市泉港旭能供热有限公司	757.81	757.81	-
泉州市泉港危化品运输综合服务有限公司	160.1	160.10	-
泉州市泉肖汽车运输有限公司	662.42	662.42	-
泉州市泉港绿川新能源汽车服务有限公司	100.00	100.00	-
泉州市泉港福师大石化研究院有限公司	229.63	229.63	-
<b>合计</b>	<b>978,270.51</b>	<b>996,915.74</b>	<b>924,794.18</b>

#### （4）投资性房地产

2019-2021年末及2022年3月末，公司投资性房地产余额分别为219,525.36万元、223,469.85万元、244,360.01万元和243,951.64万元，占当期总资产比重分别为2.88%、2.48%、1.96%和1.90%，占比较小，报告期内整体变动较小。

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。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年末公司投资性房地产较2020年末增加20,890.16万元，增幅9.35%，主要系当期泉港国资纳入合并范围导致投资性房地产增加；2022年3月末公司投资性房地产较2021年末减少408.37万元，减幅0.17%，变动较小。

表：投资性房地产明细

单位：万元

投资性房地产	2022年3月末余额	2021年末余额	2020年末余额
美仙山一期经营性房产	23,616.00	23,616.00	25,586.00
金凤屿花苑经营性房产	16,525.00	16,525.00	13,709.00
西福小区（学府上城）经营性房产	1,230.00	1,230.00	1,245.00
美仙山二期经营性房产	28,654.00	28,654.00	30,415.00
海城花苑经营性房产	3,877.00	3,877.00	3,359.00
毓才花苑经营性房产	12,010.00	12,010.00	11,581.00
丰泽商城	103,516.73	103,516.73	103,464.70
丰泽区津淮街南侧交通培训中心	16,193.43	16,193.43	16,128.90
丰泽区田安路632号C幢	4,810.59	4,810.59	4,767.10
丰泽城二区商住楼二层14-17号	340.91	340.91	335.79
丰泽区刺桐东路东侧湖心街北侧湖心苑	817.83	817.83	783.51
刺桐新村菜市场	299.59	299.59	-
刺桐新村58幢101	104.62	104.62	-
刺桐新村50号楼停车场	54.54	54.54	-
东湖新村30号楼储藏间	5.88	5.88	-
平水庙2-703	96.15	96.15	-
平水庙2-703储藏间	6.94	6.94	-
平水庙2-701	95.33	95.33	-
平水庙2-701储藏间	9.19	9.19	-
平水庙2-602	78.04	78.04	-
平水庙2-602储藏间	5.57	5.57	-
平水庙2-301	104.85	104.85	-
平水庙2-301储藏间	6.20	6.20	-
平水庙2-201	103.62	103.62	-
平水庙2-201储藏间	6.20	6.20	-
平水庙2-103	102.43	102.43	-
平水庙2-103储藏间	5.83	5.83	-
云谷小区菜市场03/二层/三层	1,276.77	1,276.77	-
云谷小区综合楼一层02号/二层/三层	1,198.88	1,198.88	-
云谷小区居委会楼04店	252.48	252.48	-
云谷小区物业楼底层07号店	65.31	65.31	-

邱厝巷原房管局宿舍 5 幢车库	33.12	33.12	-
东街 3A-14 号店	146.81	146.81	-
钟楼片区北 1 幢地下车库	1,987.22	1,987.22	-
美食街综合楼	917.68	917.68	-
幸福新村 C-404 号	89.10	89.10	-
幸福新村 C-404 号储藏间	5.31	5.31	-
文胜巷 2-202	52.59	52.59	-
小山新村 20-101 号	66.75	66.75	-
泉州城建大厦	2,658.60	2,658.60	2,644.50
东美综合楼	965.28	965.28	963.03
东莲花苑	8,507.76	8,507.76	8,487.32
广播电视大厦一楼 1 至 7 号门面	886.00	913.73	-
投总大厦	946.05	975.65	-
行政服务中心	1,974.49	2,036.27	-
福宁楼	477.41	492.34	-
文化中心一楼	450.99	465.10	-
甲 1 厂房	286.80	295.77	-
乙 1 厂房	335.59	346.09	-
乙 2 厂房	432.84	446.38	-
5#宿舍楼	32.09	33.09	-
旧区政府办公厂房 A123	2,741.40	2,827.18	-
中心工业区 B1 幢厂房	3,678.38	3,793.48	-
孵化基地大楼	809.48	834.81	-
<b>合计</b>	<b>243,951.64</b>	<b>244,360.01</b>	<b>223,469.85</b>

注 1：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、毓才花苑经营性房产、广播电视大厦、福宁楼、文化中心和孵化基地大楼等。

### （5）固定资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司固定资产净值分别为 5,023.98 万元、8,326.17 万元、74,481.31 万元和 121,658.44 万元，占当期总资产比重分别为 0.07%、0.09%、0.60% 及 0.95%，占比较小。报告期内整体呈增长趋势。

公司的固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备。2020 年末公司固定资产较 2019 年末增加 3,302.19 万元，增幅 65.73%，主要系新增美仙山办公楼所致；2021 年末公司固定资产较 2020 年末增加 66,155.14 万元，增幅较大，主要系当期泉港国资纳入合并报表范围导致房屋及建筑物、机器设备增加；2022 年 3 月末公司固定资产较 2021 年末增加 47,177.13 万元，增幅 63.34%，主要系当期泉州市储备粮油管理有限公司纳入合并报表范围导致房屋及建筑物、机器设备增加。

表：固定资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年末			2020 年末		
	余额	累计折旧	净值	余额	累计折旧	净值
房屋及建筑物	56,025.24	9,156.22	46,869.02	8,834.65	3,271.12	5,563.53
机器设备	7,145.15	2,795.19	4,349.95	2,381.60	560.07	1,821.53
运输工具	2,331.05	1,531.24	799.82	680.18	402.87	277.31
电子设备	1,464.17	821.76	642.41	616.67	409.33	207.34
办公设备	2,626.48	1,791.50	834.98	901.17	478.05	423.12
其他设备	892.11	324.45	567.66	101.87	68.76	33.11
管廊管网设施	32,446.18	12,155.25	20,290.93	-	-	-
<b>合计</b>	<b>102,930.37</b>	<b>28,575.60</b>	<b>74,354.77</b>	<b>13,516.14</b>	<b>5,190.20</b>	<b>8,325.94</b>

### (6) 在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司在建工程余额分别为 66.92 万元、11,308.28 万元、29,887.95 万元和 33,365.61 万元，占当期总资产比重分别为 0.00%、0.13%、0.24% 和 0.26%，占比较小，报告期内整体呈上升趋势。

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。2020 年末公司在建工程较 2019 年末增加 11,241.36 万元，增幅较大，主要系随项目推进，采购设备、支付工程进度款增加所致；2021 年末公司在建工程较 2020 年末增加 18,579.67 万元，增幅较大，主要系当期泉港国资纳入合并报表范围导致在建工程增加；2022 年 3 月末公司在建工程较 2021 年末增加 3,477.66 万元，增幅 11.64%，主要系随项目推进，采购设备、支付工程进度款增加所致。

表：截至 2021 年末在建工程明细

单位：万元

项目名称	2021 年末余额
泉州绿色建筑产业园工程	268.53
西郊项目	58.93
泉港区双溪水库工程	15,696.20
石化科技众创园	3,999.62
南山片区（一期）延伸段	2,084.39
南山片区（一期）公用管廊下方地面硬化	407.90
公用管廊一期支管廊（南埔路至新奥燃气调压站段）	323.49
顶五孔水闸移址重建工程	2,082.19
盐田技改工程	1,718.15
泉州市泉港区驿峰路大众公交综合车站工程	1,651.84
湄丰水厂扩建及污泥处理工程	1,437.09

中央空调系统及智能化系统	71.69
菱溪水库至泉港区供水工程	42.49
泉港高速出口至港区廊道消防栓增补工程	1.03
智慧水务信息系统二期	3.60
新定点屠宰厂	28.01
其他	12.80
<b>合计</b>	<b>29,887.95</b>

### (7) 无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,公司无形资产金额分别为 2,131.91 万元、2,156.27 万元、10,604.62 万元和 12,291.87 万元, 占当期总资产的比例分别为 0.03%、0.02%、0.09%和 0.10%, 占比较小, 报告期内整体呈增长趋势。

公司的无形资产主要为持有的软件、土地使用权、特许使用权和商标权。2020 年末无形资产较 2019 年末增加 24.36 万元, 变动较小; 2021 年末无形资产较 2020 年末增加 8,448.35 万元, 增幅较大, 主要系当期泉港国资纳入合并报表范围导致土地使用权增加。2022 年 3 月末无形资产较 2021 年末增加 1,687.25 万元, 增幅 15.91%, 主要系当期新增土地使用权所致。

表: 无形资产构成情况

单位: 万元

项目	2021 年末			2020 年末		
	余额	累计摊销	净值	余额	累计摊销	净值
软件	1,042.29	141.42	900.88	235.85	47.19	188.67
土地使用权	10,239.53	580.84	9,658.69	2,020.55	57.25	1,963.31
特许使用权	79.50	40.41	39.09	-	-	-
商标权	1.92	0.26	1.66	-	-	-
其他	4.30	-	4.30	4.30	-	4.30
<b>合计</b>	<b>11,367.55</b>	<b>762.93</b>	<b>10,604.62</b>	<b>2,260.71</b>	<b>104.43</b>	<b>2,156.27</b>

### (8) 其他非流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,公司其他非流动资产余额分别为 2,146,369.99 万元、2,213,231.03 万元、2,475,820.68 万元和 2,546,180.27 万元, 占当期总资产比重分别为 28.16%、24.54%、19.87%和 19.84%, 报告期内整体呈上升趋势。

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

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。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%，变动较小；2021年末公司其他非流动资产余额较2020年末增加262,589.65万元，增幅11.86%，主要系当期基础设施建设投入增加以及泉港国资纳入合并报表范围所致；2022年3月末公司其他非流动资产余额较2021年末增加70,359.59万元，增幅2.84%，变动较小。

截至2022年3月末，公司市政基础设施建设项目投资额为2,418,778.86万元，其中已完工的市政基础设施建设项目投资额为1,828,078.62万元。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	2022年3月末			2021年末		
	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	2,418,778.86	-	2,418,778.86	2,348,419.27	-	2,348,419.27
预付长期资产款	64,081.10	-	64,081.10	64,081.10	-	64,081.10
合同资产	63,320.31	-	63,320.31	63,320.31	-	63,320.31
合计	<b>2,546,180.27</b>	-	<b>2,546,180.27</b>	<b>2,475,820.68</b>	-	<b>2,475,820.68</b>

表：市政基础设施明细

单位：万元

序号	项目名称	2022年3月末余额	2021年末余额
1	南迎宾	67,678.73	67,678.73
2	快速通道高压线路迁改工程	3,333.94	3,333.94
3	漳泉肖铁路立交工程	20,742.12	20,742.12
4	烈士陵园山门重建	106.25	106.25
5	刺桐北拓连接段工程	9,748.29	9,748.29
6	滨江北路	48,801.81	48,801.81
7	东西大道西延伸段	79,265.24	79,265.24
8	东西两侧景观绿化	157.07	157.07
9	惠南	6,779.05	6,779.05
10	经四路	24,807.10	24,807.10
11	临时广场	1,509.73	1,509.73

12	普贤路加压排水泵站	773.55	773.55
13	普贤路拓改	99,279.05	99,279.05
14	启动区	538.22	538.22
15	排洪渠群石霞美一带	21,614.04	21,614.04
16	交通枢纽站	21,401.01	21,401.01
17	田安大桥	96,181.29	96,181.29
18	纬七路	3,379.68	3,379.68
19	武荣大桥	2,667.80	2,667.80
20	站前大桥	53,264.24	53,264.24
21	站前大道	298,030.46	298,030.46
22	站西排洪渠	2,373.08	2,373.08
23	潘山小学、绿化及道路占地、泵站用地、公园	45,879.30	45,879.30
24	南北大道漳泉肖积水点	2,273.93	2,273.93
25	北渠井山南闸改建	139.55	139.55
26	北峰经三路	326.44	326.44
27	市政道路一期	1,550.71	1,550.71
28	市政二期工程	722.59	722.59
29	滞洪湖工程	548.36	548.36
30	北峰组团利息分摊	-27,786.12	-27,786.12
31	东海大街道路改造市政工程	12,354.52	12,354.52
32	泉州一中南侧市政道路（附四路）	484.12	484.12
33	东海污水处理厂尾水排放管排放口工程	1,272.71	1,272.71
34	东海滨海公园	11,217.73	11,217.73
35	东海学园	53,634.02	53,634.02
36	晋江大桥北立交慢行系统	1,299.62	1,299.62
37	津淮街云鹿路排水系统整治工程	236.13	236.13
38	行政中心一期增建	2,534.59	2,534.59
39	宝秀小区周边市政道路工程	5,745.36	5,745.36
40	黎明大学人行天桥工程	555.77	555.77
41	东海学园—市机关幼儿园及街头绿地	6,047.99	6,047.99
42	东海组团经三路、纬五路和东滨大道市政道路	9,798.37	9,798.37
43	预备项目-观音山公园	546.88	546.88
44	预备项目-通港东街改造工程	52.07	52.07
45	预备项目-泉秀东街（坪山路至后渚大桥）	13.66	13.66
46	预备项目-经八路及支十四路市政道路工程	4,122.19	4,122.19
47	预备项目-海丝文化广场	0.57	0.57
48	迎宾馆代建费	45,600.00	45,600.00
49	东海污水厂尾水综合利用管道工程	3,750.76	3,750.76
50	泉州档案馆	150.45	150.45
51	法石排涝泵站工程	4,979.36	4,979.36
52	支十五路等四条支路市政道路工程	8,239.53	8,239.53
53	预备项目-云山公园	7.59	7.59

54	东海片区津淮街东延伸段工程	6.7	6.7
55	柯石排洪渠生态绿廊工程（桂屿公园）	3,927.14	3,927.14
56	东海泰禾过街天桥	588.92	588.92
57	通港西街与法坊路节点路口改造工程	193.82	193.82
58	东星-沉洲线路工程	308.77	308.77
59	泉州石壁智能立体停车库	3.64	3.64
60	后渚大桥西节点	141.55	141.55
61	泉州千亿商城人行天桥工程	5.92	5.92
62	森林公园人行天桥	1	1
63	环保设施与能力建设大会战东海片区污水管网	3,100.00	3,100.00
64	丰海路滨海公园至枪城段河口绿化工程	707.48	707.48
65	泉州市东海创城文明城市绿化修补工程	5.54	5.54
66	莲垵	0.03	0.03
67	云鹿路北拓工程	0.02	0.02
68	东海大桥	1.2	1.2
69	丰泽区蠓埔渔人码头	15,960.00	15,960.00
70	滨城周边市政项目（滩涂外经十四、十五路）	473.16	473.16
71	丰海路-海星街节点等四个交叉改造提升工程	0.01	0.01
72	泉州市东海污水处理厂扩建工程	0.01	0.01
73	通港东街改造一期晋江大桥下掉头匝道	1,284.88	1,284.88
74	通港东街快速化改造工程	2,272.08	2,272.08
75	山线绿道	12.85	12.85
76	东海污水厂尾水至深海排放工程	41.16	41.16
77	东海污水处理厂尾水排放管工程	992.78	992.78
78	中轴线绿化工程	809.04	809.04
79	东海片区污水配套管网一期工程	3,797.39	3,797.39
80	东海影视城场地围填工程	2,434.02	2,434.02
81	泉州东海隧道工程	67,165.53	67,165.53
82	四条主路工程	74,488.02	74,488.02
83	四条支路工程	17,331.90	17,331.90
84	沿海大通道丰泽段景观绿化	1,821.32	1,821.32
85	东海滨海公园	14.41	14.41
86	支二路	956.31	956.31
87	支十四路	368.41	368.41
88	泉州后渚至城东通道工程	57,363.21	57,363.21
89	晋江大桥东海互通立交桥周边绿化景观	1,087.87	1,087.87
90	东海片区小型垃圾转运站	1,656.26	1,656.26
91	迎宾馆外围社区排水排污建设工程	150	150
92	东海片区滩涂区域纬五路等十三条市政道路工程	69,094.41	69,094.41
93	高架桥	15,784.15	15,784.15
94	刺桐大桥-江滨北路匝道工程	1,480.95	1,480.95
95	丰泽街交叉口天桥及仕公岭掉头匝道	2,573.49	2,573.49

96	云经一路	1,344.92	1,344.92
97	云经二路	29.78	29.78
98	母公司合并层面调整利息	-103,555.61	-103,555.61
99	东海合并层面关联方抵消	-133.34	-133.34
100	1#市政道路	14,914.17	14,914.17
101	45#.东辅(45-47#)	15,481.67	15,481.67
102	47#.49#道路	13,570.03	13,570.03
103	50#市政道路	21,249.59	21,249.59
104	51#市政道路	15,143.39	15,143.39
105	东星路	41,386.16	41,386.16
106	2#市政道路	7,463.25	7,463.25
107	3#.42 市政道路	8,769.19	8,769.19
108	39#市政道路	8,281.62	8,281.62
109	40#路延伸段	18,281.12	18,281.12
110	东辅路(42-45#)	5,109.45	5,109.45
111	人行隧道工程	4,247.85	4,247.85
112	提升泵站工程	661.29	661.29
113	围垦工程	340.98	340.98
114	西福立交改建工程	4,773.99	4,773.99
115	下穿漳泉铁路立交	1,337.36	1,337.36
116	院南路	8,721.28	8,721.28
117	(城东-后渚)立交	22,740.67	22,740.67
118	3#路延伸段	5,342.45	5,342.45
119	40#市政道路	40,495.10	40,495.10
120	42#路东延伸段	10,440.15	10,440.15
121	45#及污水管道	14,138.81	14,138.81
122	47#.49#路延伸段	10,828.85	10,828.85
123	5#市政道路	8,481.87	8,481.87
124	滨江道路工程	38,476.59	38,476.59
125	东辅(49#-南环路)	21,951.62	21,951.62
126	东辅路(40#-42#)	9,376.76	9,376.76
127	东辅路绿化及公厕	15,312.94	15,312.94
128	垃圾转运站	274.98	274.98
129	南环路	31,029.32	31,029.32
130	千亩综合开发土方工程	100	100
131	人行天桥项目	4,151.47	4,151.47
132	污水处理厂工程	14,014.98	14,014.98
133	院北.45#延伸段	22,324.12	22,324.12
134	滞洪排涝工程	155,531.96	155,531.96
135	城东学园	59,275.51	59,275.51
136	6、7号市政道路	1,200.80	1,200.80
137	城东中学过街天桥	619.18	619.18

138	保利区间道路	1,662.59	1,662.59
139	保利与中化区间道路	1,163.81	1,163.81
140	1号道路扩展	1,662.59	1,662.59
141	大坪山隧道西洞口立交工程	5,718.27	5,718.27
142	大坪山隧道及接线道路工程	29,321.46	29,321.46
143	一场一馆项目	41,000.00	41,000.00
144	城东污水处理厂加盖除臭项目	500	500
145	城东浔美渠污水干管改造项目	750	750
146	城东大型生活垃圾转运站建设项目	3,500.00	3,500.00
147	滨江二期省道307管线工程	687.28	687.28
148	滨江三期307管线工程	467.96	467.96
149	双阳滨江路西环路至经九路市政管线工程	82.88	82.88
150	滨江污水提升泵站工程	509.47	509.47
151	滨江四期(G324-39号路)B标管线工程	720.03	720.03
152	洛江区万虹市政道路管线工程	717.82	717.82
153	洛江双阳开发区二期滨江路(经九路-经六路)管线工程	115.89	115.89
154	万虹市政道路拓改工程二期	206.91	206.91
155	母公司合计	69,292.69	-
156	泉港国资合计	143,521.68	142,454.78
157	指挥部待摊费用	146,892.99	146,892.99
158	合并抵消	-10,377.58	-10,377.58
	<b>合并</b>	<b>2,418,778.86</b>	<b>2,348,419.27</b>

## (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	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	507,038.26	7.72	545,337.95	8.78	445,710.54	11.54	228,995.37	6.59
应付票据	6,350.00	0.10	15,735.43	0.25	-	-	-	-
应付账款	272,616.45	4.15	282,595.67	4.55	216,029.81	5.60	119,011.53	3.42
预收款项	138.01	0.00	150.63	0.00	147,524.66	3.82	77,697.68	2.23
合同负债	214,250.71	3.26	196,302.61	3.16	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,411.88	0.04	3,365.25	0.05	1,030.44	0.03	912.14	0.03
应交税费	11,751.73	0.18	15,092.09	0.24	10,182.98	0.26	8,627.48	0.25
其他应付款	1,652,655.80	25.15	1,676,142.38	26.99	151,374.63	3.92	131,339.23	3.78
一年内到期的非流动负债	525,162.18	7.99	529,733.86	8.53	189,609.50	4.91	132,677.00	3.82
其他流动负债	20,457.98	0.31	18,595.23	0.30	-	-	100,000.00	2.88
<b>流动负债合计</b>	<b>3,212,833.00</b>	<b>48.89</b>	<b>3,283,051.10</b>	<b>52.87</b>	<b>1,161,462.57</b>	<b>30.08</b>	<b>799,260.43</b>	<b>22.98</b>
长期借款	967,018.49	14.71	860,246.96	13.85	1,242,505.06	32.18	1,134,981.78	32.64

应付债券	1,068,714.24	16.26	1,068,559.69	17.21	570,000.00	14.76	320,000.00	9.20
租赁负债	4,739.86	0.07	4,688.22	0.08	-	-	-	-
长期应付款	1,271,510.80	19.35	945,534.09	15.23	842,996.55	21.83	1,179,513.05	33.92
递延收益	5,953.01	0.09	6,421.84	0.10	4,178.26	0.11	4,178.26	0.12
递延所得税负债	39,898.31	0.61	39,898.31	0.64	39,772.35	1.03	39,475.61	1.14
其他非流动负债	1,261.48	0.02	1,261.48	0.02	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,359,096.19</b>	<b>51.11</b>	<b>2,926,610.59</b>	<b>47.13</b>	<b>2,699,452.22</b>	<b>69.92</b>	<b>2,678,148.70</b>	<b>77.02</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,571,929.19</b>	<b>100.00</b>	<b>6,209,661.70</b>	<b>100.00</b>	<b>3,860,914.79</b>	<b>100.00</b>	<b>3,477,409.14</b>	<b>100.00</b>

## 1、负债总体情况

2019-2021年及2022年3月末,公司负债总额分别为3,477,409.14万元、3,860,914.79万元、6,209,661.70万元和6,571,929.19万元,呈现逐年上升趋势。

2019-2021年及2022年3月末,公司流动负债分别为799,260.43万元、1,161,462.57万元、3,283,051.10万元和3,212,833.00万元,占总负债比例分别为22.98%、30.08%、52.87%和48.89%。2019-2021年及2022年3月末,公司非流动负债分别为2,678,148.70万元、2,699,452.22万元、2,926,610.59万元和3,359,096.19万元,占总负债比例分别为77.02%、69.92%、47.13%和51.11%。

## 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

2019-2021年末及2022年3月末,公司短期借款余额分别228,995.37万元、445,710.54万元、545,337.95万元和507,038.26万元,占当期总负债比重分别为6.59%、11.54%、8.78%和7.72%,整体呈上升趋势。

公司短期借款主要为保证借款及信用借款。2020年末公司短期借款较2019年末增加216,715.17万元,增幅94.64%;2021年末公司短期借款较2020年末增加99,627.41万元,增幅22.35%。近两年,公司短期借款增加主要系新增银行借款所致。2022年3月末公司短期借款较2021年末减少38,299.69万元,减幅7.02%,主要系当期偿还银行借款所致。

表：短期借款构成情况

单位：万元、%

借款类别	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	1,500.00	0.28	1,500.00	0.34	1,500.00	0.66
保证借款	288,894.00	52.98	182,184.00	40.87	113,423.79	49.53
信用借款	254,943.95	46.75	262,026.54	58.79	114,071.58	49.81
合计	<b>545,337.95</b>	<b>100.00</b>	<b>445,710.54</b>	<b>100.00</b>	<b>228,995.37</b>	<b>100.00</b>

## (2) 应付账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司应付账款余额分别为 119,011.53 万元、216,029.81 万元、282,595.67 万元和 272,616.45 万元，占当期总负债比重分别为 3.42%、5.60%、4.55%和 4.15%，整体呈上升趋势。

公司的应付账款主要为暂估的土地整理成本。2020 年末公司应付账款较 2019 年末增加 97,018.28 万元，增幅 81.52%；2021 年末公司应付账款较 2020 年末增加 66,565.86 万元，增幅 30.81%。近两年，公司应付账款增加主要系暂估的土地整理成本增加所致。2022 年 3 月末公司应付账款较 2021 年末减少 9,979.22 万元，降幅 3.53%，主要系支付了应付土地款所致。

表：应付账款构成情况

单位：万元

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
货款	11,636.66	3,613.86
设备及工程款	64,715.96	7,196.62
暂估成本	204,116.42	205,091.58
其他	2,126.64	127.75
合计	<b>282,595.67</b>	<b>216,029.81</b>

## (3) 预收款项

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司预收款项余额分别为 77,697.68 万元、147,524.66 万元、150.63 万元和 138.01 万元，占当期总负债比重分别为 2.23%、3.82%、0.00%和 0.00%，报告期内整体呈下降趋势。

公司的预收款项主要为预售购房款。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 年末公司预收款项较

2020 年末减少 147,374.03 万元，降幅较大，主要由于当期无房地产销售项目开盘，故无预售购房款；2022 年 3 月末公司预收款项较 2021 年末变动幅度较小。

表：预收款项构成情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
货款	-	-	18,556.93
房款	-	-	127,111.40
代建工程款	-	-	1,599.78
其他	138.01	150.63	256.56
合计	<b>138.01</b>	<b>150.63</b>	<b>147,524.66</b>

#### (4) 其他应付款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司其他应付款分别为 131,339.23 万元、151,374.63 万元、1,676,142.38 万元和 1,652,655.80 万元，占当期总负债比重分别为 3.78%、3.92%、26.99%和 25.15%，报告期内整体呈上升趋势。

公司的其他应付款主要为资金往来款、保证金及押金。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 年末公司其他应付款较 2020 年末增加 1,524,767.75 万元，增幅较大，主要系应付泉州市泉港区财政国库支付中心的项目建设资金增加所致；2022 年 3 月末公司其他应付款较 2021 年末减少 23,486.58 万元，减幅 1.40%，变动幅度较小。

表：其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
应付利息	-	6,973.22
应付股利	-	-
其他应付款项	1,676,142.38	144,401.41
合计	<b>1,676,142.38</b>	<b>151,374.63</b>

表：其他应付款项构成情况

单位：万元

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
资金往来款	1,646,667.85	124,232.08
借款	516.07	-

保证金及押金	22,664.03	15,250.69
代收代付款	3,195.71	3,433.55
工程款	1,055.07	490.86
其他	2,043.66	994.22
<b>合计</b>	<b>1,676,142.38</b>	<b>144,401.41</b>

表：前五大其他应付款项明细

单位：万元、%

年度	项目	是否关联方	余额	占其他应付款期末余额的比例	款项性质
2020 年末	泉州市土地储备中心	否	31,244.39	20.64	资金往来款
	泉州路运交通枢纽投资有限公司	否	20,091.85	13.27	资金往来款
	泉州市财政局	否	12,866.00	8.50	资金往来款
	泉州市明泉建设投资有限公司	是	9,800.00	6.47	资金往来款
	中铁海西投资发展有限公司	否	5,000.00	3.30	保证金
	<b>合计</b>		<b>79,002.24</b>	<b>52.19</b>	
2021 年末	泉州市泉港区财政国库支付中心	否	1,393,879.76	83.16	项目建设资金
	泉州市泉港区财政局	否	71,138.55	4.24	项目建设资金
	泉州市土地储备中心	否	30,873.24	1.84	资金往来款
	泉州路运交通枢纽投资有限公司	否	26,091.85	1.56	资金往来款
	德化城建集团有限公司	否	24,206.91	1.44	资金往来款
	<b>合计</b>	-	<b>1,546,190.30</b>	<b>92.25</b>	
2022 年 3 月末	泉州市泉港区财政国库支付中心	否	1,378,111.26	83.39	项目建设资金
	泉州市泉港区财政局	否	69,356.45	4.20	项目建设资金
	泉州市土地储备中心	否	30,873.24	1.87	资金往来款
	泉州路运交通枢纽投资有限公司	否	26,091.85	1.58	资金往来款
	德化城建集团有限公司	否	24,206.91	1.46	资金往来款
	<b>合计</b>	-	<b>1,528,639.71</b>	<b>92.50</b>	

### （5）一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 132,677.00 万元、189,609.50 万元、529,733.86 万元和 525,162.18 万元，占当期总负债比重分别为 3.82%、4.91%、8.53%和 7.99%，报告期内整体呈上升趋势。

公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款构成。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 年末

公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 340,124.36 万元，增幅较大，主要系一年到期的长期借款和一年到期的应付债券增加所致；2022 年 3 月末公司一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 4,571.68 万元，降幅 0.86%，变动幅度较小。

表：一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
一年内到期的长期借款	284,223.00	55,810.00	124,308.00
一年内到期的应付债券	204,727.44	50,000.00	-
一年内到期的长期应付款	39,638.98	83,799.50	8,369.00
一年内到期的租赁负债	1,144.44	-	-
合计	529,733.86	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

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司长期借款余额分别为 1,134,981.78 万元、1,242,505.06 万元、860,246.96 万元和 967,018.49 万元，占当期总负债比重分别为 32.64%、32.18%、13.85%和 14.71%，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。2020 年末公司长期借款较 2019 年末增加 107,523.28 万元，增幅 9.47%，主要系当期质押借款和信用借款增加所致；2021 年末公司长期借款较 2020 年末减少 382,258.10 万元，减幅 30.77%，主要系当期子公司泉港城乡归还长期借款所致；2022 年 3 月末公司长期借款较 2021 年末增加 106,771.50 万元，增幅 12.41%，主要系当期质押借款和信用借款增加所致。

表：近三年长期借款构成情况

单位：万元、%

借款类别	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	694,255.69	80.70	1,125,905.06	90.62	1,056,635.78	93.10
抵押借款	500.00	0.06	-	-	0.00	0.00
保证借款	20,816.27	2.42	50,400.00	4.06	65,196.00	5.74

信用借款	144,675.00	16.82	66,200.00	5.33	13,150.00	1.16
<b>合计</b>	<b>860,246.96</b>	<b>100.00</b>	<b>1,242,505.06</b>	<b>100.00</b>	<b>1,134,981.78</b>	<b>100.00</b>

## (2) 应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司应付债券余额分别为 320,000.00 万元、570,000.00 万元、1,068,559.69 万元和 1,068,714.24 万元，占当期总负债比重分别为 9.20%、14.76%、17.21%和 16.26%，整体呈逐年递增趋势。

截至 2022 年 3 月末，公司的应付债券主要系集团、子公司泉州市城建国有资产投资有限公司和泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司发行的债务融资工具及公司债。截至 2022 年 3 月末，公司到期债券均正常兑付完毕。

## (3) 长期应付款（合计）

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司长期应付款（合计）余额分别为 1,179,513.05 万元、842,996.55 万元、945,534.09 万元和 1,271,510.80 万元，占当期总负债的比重分别为 33.92%、21.83%、15.23%和 19.35%，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：长期应付款（合计）构成情况

单位：万元、%

借款类别	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	1,149,458.08	90.40	826,662.46	87.43	746,699.89	88.58	1,083,216.39	91.84
专项应付款	122,052.72	9.60	118,871.63	12.57	96,296.66	11.42	96,296.66	8.16
<b>合计</b>	<b>1,271,510.80</b>	<b>100.00</b>	<b>945,534.09</b>	<b>100.00</b>	<b>842,996.55</b>	<b>100.00</b>	<b>1,179,513.05</b>	<b>100.00</b>

### ①长期应付款

公司长期应付款主要由财政预拨的项目建设资金和应付融资租赁款、信托借款组成。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司长期应付款余额分别为 1,083,216.39 万元、746,699.89 万元、826,662.46 万元和 1,149,458.08 万元，占当期长期应付款(合计)比重分别 91.84%、88.58%、87.43%和 90.40%。

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%，主要系

财政预拨的项目建设资金转化为资本公积所致；2021年末公司长期应付款较2020年末增加102,537.54万元，增幅12.16%；2022年3月末公司长期应付款较2021年末增加325,976.71万元，增幅34.48%。近一年及一期，公司长期应付款增加主要系财政预拨的项目建设资金增加所致。

表：长期应付款分类情况

单位：万元

项目	2022年3月末余额	2021年末余额	2020年末余额	2019年末余额
财政预拨的项目建设资金	882,180.39	732,180.39	736,699.89	1,069,216.39
应付融资租赁款、信托借款	267,277.69	94,482.07	10,000.00	14,000.00
<b>合计</b>	<b>1,149,458.08</b>	<b>826,662.46</b>	<b>746,699.89</b>	<b>1,083,216.39</b>

②专项应付款

2019-2021年及2022年3月末，公司专项应付款余额分别为96,296.66万元、96,296.66万元、118,871.63万元和122,052.72万元，占当期长期应付款（合计）比重分别8.16%、11.42%、12.57%和9.60%。2021年末公司专项应付款余额较2020年末增加22,574.97万元，主要系本期泉港国资纳入合并报表范围导致海洋生态保护修复工程、泉港区双溪水库项目、盐田技改项目等专项应付款增加。

表：专项应付款构成明细

单位：万元

项目	2022年3月末余额	2021年末余额	2020年末余额
城东片区建设拆迁安置基金	70.00	73,894.66	73,894.66
美仙山一二期及金凤屿征迁安置资金	17,615.00	17,615.00	17,615.00
城东片区电力基础设施建设资金	2,092.00	2,092.00	2,092.00
电力线路管沟建设资金	2,000.00	2,000.00	2,000.00
S307线丰泽后渚至凤屿交通专项资金	545.00	545.00	545.00
丰泽广场地下空间项目启动资金	80.00	80.00	80.00
城东片区建设资金、征迁安置资金	63,846.66	70.00	70.00
浔美滞洪湖景观公园	200.00	200.00	-
水利水务服务大厅/仓库及消毒系统改造工程	30.00	30.00	-
海洋生态保护修复工程	8,500.00	8,500.00	-
泉港区双溪水库项目	4,580.00	4,580.00	-
顶五孔项目工程	1,980.18	1,959.18	-
盐田技改、改造款	4,938.34	4,938.34	-

中国福建化学工程科学与技术创新实验室建设经费	3,000.00	2,000.00	-
肉品溯源建设	113.18	113.18	-
病害猪处理专款	47.56	47.56	-
土坑村申遗文物保护专项拨款	206.72	206.72	-
安置房税费	10,048.00	-	-
新建粮库项目补助金	325.00	-	-
应急储备大米生产线	200.00	-	-
建库前期费用	50.00	-	-
救灾物资储备库	30.00	-	-
市级新建粮库项目补助金	332.00	-	-
救灾物资储备库	1,000.00	-	-
保障性安居工程专项补助资金	223.09	-	-
<b>合计</b>	<b>122,052.72</b>	<b>118,871.63</b>	<b>96,296.66</b>

#### 4、发行人有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别 193.07 亿元、245.78 亿元、309.72 亿元及 333.52 亿元，占同期末总负债的比例分别为 55.52%、63.66%、49.88%及 50.75%。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额和类型情况如下：

表：近三年及一期末发行人有息负债余额和类型情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	507,038.26	15.20	545,337.95	17.61	445,710.54	18.13	228,995.37	11.86
其他流动负债 (短期应付债券)	-	-	-	-	-	-	100,000.00	5.18
一年内到期的非流动负债 (有息负债部分)	525,162.18	15.75	528,589.42	17.07	189,609.50	7.71	132,677.00	6.87
长期借款	967,018.49	28.99	860,246.96	27.77	1,242,505.06	50.55	1,134,981.78	58.79
应付债券	1,068,714.24	32.04	1,068,559.69	34.50	570,000.00	23.19	320,000.00	16.57
长期应付款 (有息负债部分)	267,277.69	8.01	94,482.07	3.05	10,000.00	0.41	14,000.00	0.73
<b>合计</b>	<b>3,335,210.86</b>	<b>100.00</b>	<b>3,097,216.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,457,825.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1,930,654.15</b>	<b>100.00</b>

(1) 截至 2021 年末，发行人有息负债结构情况如下：

表：截至 2021 年末发行人有息负债结构情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	余额	占比
公司信用类债券	1,273,287.13	41.11
银行贷款	1,689,807.90	54.56
其他有息负债（融资租赁、信托）	134,121.05	4.33
<b>合计</b>	<b>3,097,216.09</b>	<b>100.00</b>

(2) 截至 2021 年末，发行人有息负债担保结构情况如下：

表：截至 2021 年末发行人有息负债担保结构

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	-	-	694,255.69	80.70	74,525.00	26.22
抵押借款	1,500.00	0.28	500.00	0.06	24,594.00	8.65
保证借款	288,894.00	52.98	20,816.27	2.42	75,054.00	26.41
信用借款	254,943.95	46.75	144,675.00	16.82	110,050.00	38.72
<b>合计</b>	<b>545,337.95</b>	<b>100.00</b>	<b>860,246.96</b>	<b>100.00</b>	<b>284,223.00</b>	<b>100.00</b>

(3) 截至 2021 年末，发行人有息负债期限结构情况如下：

表：截至 2021 年末发行人有息负债期限结构

单位：亿元

项目	2022 年到期	2023 年到期	2024 年及以后到期	合计
公司信用类债券	20.47	30.00	76.86	127.33
银行贷款	82.96	12.70	73.32	168.98
其他有息负债（融资租赁、信托）	3.96	-	9.45	13.41
<b>合计</b>	<b>107.39</b>	<b>42.70</b>	<b>159.63</b>	<b>309.72</b>

(4) 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

表：公司最近三年及一期的现金流量情况

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流入	156,623.70	1,571,429.31	542,724.15	234,421.30
经营活动产生的现金流出	232,649.80	907,880.94	754,235.33	765,011.76
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-76,026.10</b>	<b>663,548.37</b>	<b>-211,511.19</b>	<b>-530,590.46</b>
投资活动产生的现金流入	8,930.46	139,744.80	8,154.16	168,156.16
投资活动产生的现金流出	68,491.52	204,507.28	70,013.19	165,052.34
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-59,561.06</b>	<b>-64,762.49</b>	<b>-61,859.03</b>	<b>3,103.82</b>
筹资活动产生的现金流入	505,713.25	1,509,998.30	1,179,943.79	1,358,903.30
筹资活动产生的现金流出	195,952.89	2,001,768.49	819,008.84	776,093.91
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>309,760.36</b>	<b>-491,770.19</b>	<b>360,934.96</b>	<b>582,809.39</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>174,173.20</b>	<b>107,015.69</b>	<b>87,564.74</b>	<b>55,322.75</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2019-2021年度以及2022年1-3月，公司经营活动现金流量净额分别为-530,590.46万元、-211,511.19万元、663,548.37万元和-76,026.10万元，报告期内，公司经营活动现金流量净额呈现波动趋势。

由于占公司营业收入比重较大的城市更新及置业开发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2019-2020年经营活动现金流量净额为负。2021年公司收到的政府回款增加，公司经营活动现金流量净额转负为正。

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，经营活动现金流逐年平稳增长，经营活动现金流波动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来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。报告期内，发行人货币资金余额分别为223,084.13万元、310,649.23万元、419,628.15万元和593,801.75万元，呈逐年递增趋势。发行人充裕的货币资金余额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2022

年3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3,394,048.43万元,已使用额度1,888,532.65万元,剩余授信额度1,505,515.78万元。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,发行人持有的其他权益工具投资(可供出售金融资产)余额分别为21,160.25万元、20,806.46万元、178,263.27万元和184,013.27万元,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其他权益工具投资(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

2019-2021年度以及2022年1-3月,公司投资活动现金流量净额分别为3,103.82万元、-61,859.03万元、-64,762.49万元和-59,561.06万元。报告期内,公司投资活动现金流量净额呈现波动趋势。

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,主要系当期收回理财产品本金及利息减少所致。2021年子公司泉港国资纳入合并报表范围,投资活动现金流入和流出随之增加。2021年公司投资活动现金流量净额较2020年减少2,903.46万元,变动幅度较小。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2019-2021年度及2022年1-3月,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为582,809.39万元、360,934.96万元、-491,770.19万元和309,760.36万元。报告期内,公司筹资活动现金流量净额呈现波动趋势。

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。2021年公司筹资活动现金流量净额较2020年减少852,705.15万元,主要系当期偿还债务支付的现金增加所致。

## (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	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产负债率(%)	51.20	49.84	42.80	45.62
流动比率	2.70	2.56	4.81	6.37
速动比率	0.26	0.20	0.41	0.50
EBITDA(亿元)	-	8.94	6.99	5.72
EBITDA利息倍数(倍)	-	0.88	0.64	0.78

### 1、短期偿债能力分析

2019-2021年及2022年3月末，公司流动比率分别为6.37、4.81、2.56及2.70，速动比率分别为0.50、0.41、0.20及0.26，总体来看，公司速动比率相对较低且流动比率呈现下降趋势。公司速动比率相对较低主要由于公司属于城建性质企业，其存货占比较高。报告期内公司流动比率呈现下降趋势，主要系短期银行借款及应付政府项目建设资金（其他应付款）增加导致流动负债增加。

整体来看，公司流动比率和速动比率与城建性质业务模式及行业特征相符，预计不会对公司付息偿债造成不利影响。

### 2、长期偿债能力分析

2019-2021年及2022年3月末，公司资产负债率分别为45.62%、42.80%、49.84%及51.20%，整体呈小幅波动趋势。2021年末公司资产负债率较2020年末有所上升，主要系当期泉港国资纳入合并范围，资产负债结构有所变动。总体而言，公司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	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	96,881.47	466,457.07	363,094.65	254,393.52
二、营业总成本	89,682.45	396,062.78	312,707.09	217,539.88
其中：营业成本	79,244.95	375,442.84	292,199.96	198,501.73
销售费用	661.96	1,801.36	2,444.37	1,721.02
管理费用	4,880.52	15,074.63	10,937.07	8,837.57
研发费用	-	30.26	-	61.02
财务费用	3,668.87	1,046.33	991.00	1,690.81
投资收益	-213.00	6,620.49	9,057.25	2,608.25
公允价值变动收益	-	503.85	634.26	1,553.97
其他收益	1,566.30	2,449.63	2,979.26	10,656.90
三、营业利润	8,586.45	78,645.03	60,635.79	50,976.20
四、利润总额	8,556.25	78,626.32	61,054.28	51,825.21
五、净利润	8,271.31	74,732.83	56,908.69	47,744.75

### （1）营业收入

2019-2021年及2022年1-3月，公司营业收入分别为254,393.52万元、363,094.65万元、466,457.07万元和96,881.47万元。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、置业开发和供应链业务是公司重要的收入来源。

表：公司2019-2021年及2022年1-3月营业收入构成

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	10,218.87	10.55	116,607.91	25.00	121,624.76	33.50	49,017.30	19.27
置业开发	23,120.21	23.86	58,818.96	12.61	38,570.16	10.63	48,772.80	19.17
供应链业务	47,658.95	49.19	237,367.93	50.89	158,426.09	43.63	113,067.22	44.45
城市运营	15,883.43	16.39	53,662.28	11.50	44,473.64	12.24	43,536.21	17.11
合计	96,881.47	100.00	466,457.07	100.00	363,094.65	100.00	254,393.52	100.00

### （2）营业成本

2019-2021年及2022年1-3月，公司营业成本分别为198,501.73万元、292,199.96万元、375,442.84万元和79,244.95万元。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板块构成。

表：公司 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月营业成本构成

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	6,564.20	8.28	54,943.52	14.63	83,131.20	28.45	26,420.24	13.31
置业开发	14,550.80	18.36	48,990.49	13.05	22,064.89	7.55	29,536.71	14.88
供应链业务	46,946.45	59.24	232,558.25	61.94	156,102.14	53.42	112,088.86	56.47
城市运营	11,183.51	14.11	38,950.59	10.37	30,901.74	10.58	30,455.92	15.34
合计	<b>79,244.95</b>	<b>100.00</b>	<b>375,442.84</b>	<b>100.00</b>	<b>292,199.96</b>	<b>100.00</b>	<b>198,501.73</b>	<b>100.00</b>

### （3）营业毛利润及毛利率

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司营业毛利润分别为 55,891.79 万元、70,894.69 万元、91,014.23 万元和 17,636.52 万元。近三年，随着营业收入持续增长，营业毛利润逐年递增。

表：公司 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月营业毛利润构成

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市更新	3,654.67	20.72	61,664.39	67.75	38,493.56	54.30	22,597.06	40.43
置业开发	8,569.41	48.59	9,828.47	10.80	16,505.27	23.28	19,236.09	34.42
供应链业务	712.50	4.04	4,809.68	5.28	2,323.95	3.28	978.36	1.75
城市运营	4,699.92	26.65	14,711.69	16.16	13,571.90	19.15	13,080.29	23.40
合计	<b>17,636.52</b>	<b>100.00</b>	<b>91,014.23</b>	<b>100.00</b>	<b>70,894.69</b>	<b>100.00</b>	<b>55,891.79</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司综合营业毛利率分别为 21.97%、19.53%、19.51% 和 18.20%。近三年，公司综合营业毛利率相对稳定，在合理范围内小幅波动。

近三年及一期城市更新板块毛利率分别为 46.10%、31.65%、52.88%和 35.76%，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。

近三年及一期置业开发板块毛利率分别为 39.44%、42.79%、16.71%和 37.06%，其中 2021 年度置业开发板块毛利率降幅较大，主要系当期“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。

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。

**表：公司 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月营业毛利率构成**

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
城市更新	35.76	52.88	31.65	46.10
置业开发	37.06	16.71	42.79	39.44
供应链业务	1.49	2.03	1.47	0.87
城市运营	29.59	27.42	30.52	30.04
合计	<b>18.20</b>	<b>19.51</b>	<b>19.53</b>	<b>21.97</b>

#### （4）净利润

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司净利润分别为 47,744.75 万元、56,908.69 万元、74,732.83 万元和 8,271.31 万元。近三年公司净利润呈现逐年递增趋势。2022 年 1-3 月公司净利润相比去年同期增加 7,130.91 万元，同比增幅 625.30%。

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。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人分别获得补贴收入 10,505.98 万元、2,977.39 万元、2,444.40 万元和 1,566.30 万元，占当期利润总额的比例分别为 20.27%、4.88%、3.11% 和 18.31%，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

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司销售费用分别为 1,721.02 万元、2,444.37 万元、1,801.36 万元和 661.96 万元。最近三年公司销售费用整体呈现小幅波动趋势。2022 年

1-3 月公司销售费用相比去年同期增加 218.86 万元，同比增幅 49.39%。

## （2）管理费用

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司管理费用分别为 8,837.57 万元、10,937.07 万元、15,074.63 万元和 4,880.52 万元。最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。2022 年 1-3 月公司管理费用相比去年同期增加 1,085.48 万元，同比增幅 114.48%。

## （3）财务费用

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司财务费用分别为 1,690.81 万元、991.00 万元、1,046.33 万元和 3,668.87 万元。2020 年公司财务费用较 2019 年减少了 699.81 万元，主要系利息收入增加所致；2021 年公司财务费用较 2020 年变动较小；2022 年 1-3 月公司财务费用相比去年同期增加 4,055.78 万元，主要系当期利息支出增加所致。

## 3、公允价值变动收益分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人实现公允价值变动收益分别为 1,553.97 万元、634.26 万元、503.85 万元及 0 万元。报告期内发行人对投资性房地产进行了评估并按公允价值进行计量，其变动计入公允价值变动损益。

## 4、投资收益分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人实现投资收益分别为 2,608.25 万元、9,057.25 万元、6,620.49 万元及 -213.00 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 年实现净利润分别为 1.32 亿元，发行人按持股比例确认投资收益。

表：投资收益构成明细

单位：万元

被投资单位	2021 年度	2020 年度
泉州市明泉建设投资有限公司	-44.88	57.36
泉州中侨（集团）股份有限公司	920.97	1,304.74

泉州市滨江建设管理有限公司	-112.92	1.35
泉州市储备粮油管理有限公司	-1,103.40	0.47
泉州台商投资区开发建设有限责任公司	6,931.48	6,523.59
福建泉州城建市政园林有限公司	7.40	-8.21
泉州市新城建设有限公司	21.85	-
其他	-	1,177.95
合计	6,620.49	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 2022 年 3 月末，发行人控股股东情况如下：

表：截至 2022 年 3 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(%)
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	-	90.00

#### （2）发行人子公司

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司情况详见“第五节 发行人主要财务情况”之“截至 2022 年 3 月末合并报表范围”。

#### （3）发行人合营和联营企业

截至 2022 年 3 月末，发行人重要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”。报告期内，无与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业。

#### （4）其他关联方

截至 2022 年 3 月末，发行人其他关联方情况如下：

表：截至 2022 年 3 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 2022 年 3 月末，发行人关联担保情况如下：

表：截至 2022 年 3 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	68,000.00
2	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	830.00
				2020.06.23-2033.09.13	480.00	400.50
				2020.06.28-2033.09.13	470.00	392.00
				2020.08.28-2033.09.13	615.04	513.18
				2020.09.29-2033.09.13	836.79	698.10
				2020.09.29-2033.09.13	490.00	408.85
				2020.09.30-2033.09.13	495.00	413.00
				2020.10.10-2033.09.13	489.00	408.00
				2020.10.22-2033.09.13	488.00	407.20
				2020.10.26-2033.09.13	435.00	362.50
				2020.12.25-2033.09.13	400.00	333.75
				2020.12.28-2033.09.13	350.00	292.00
				2021.01.21-2033.09.13	490.00	409.00
				2021.01.22-2033.09.13	490.00	409.00
				2021.01.28-2033.09.13	481.17	401.17
				2021.01.29-2033.09.13	498.00	416.00
				2021.02.03-2033.09.13	492.00	410.50
				2021.02.09-2033.09.13	2,787.00	2,326.00
				2021.03.12-2033.09.13	3,308.25	2,760.25
				2021.04.14-2033.09.13	464.75	387.75
			2021.06.16-2033.09.13	2,400.00	2,400.00	
			2021.08.17-2033.09.13	150.00	150.00	
			2021.12.03-2033.09.13	3,300.00	3,300.00	
			中国农业发展银行泉州分行	2017.06.19-2032.06.18	1,000.00	852.00
				2018.01.26-2032.06.18	10,000.00	8,520.00
				2018.02.09-2032.06.18	4,000.00	3,408.00
2018.02.27-2032.06.18	3,000.00	2,556.00				
2018.06.29-2032.06.28	4,500.00	3,834.00				
2019.06.19-2032.06.18	2,000.00	1,716.00				
2019.09.24-2032.06.18	2,000.00	1,716.00				

3	泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司	泉州市城建国有资产投资有限公司	华金证券	2022.3.25-2027.3.24	4,000.00	4,000.00
合计					<b>211,910.00</b>	<b>153,430.75</b>

## (2) 关联方应收项目

截至 2022 年 3 月末，发行人关联方应收项目情况如下：

**表：截至 2022 年 3 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	2022 年 3 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	-
	福建泉州城建市政园林有限公司	0.23	-
	泉州迎宾馆投资管理有限公司	217.17	-

## (3) 关联方应付项目

截至 2022 年 3 月末，发行人关联方应付项目情况如下：

**表：截至 2022 年 3 月末发行人关联方应付项目情况**

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年 3 月末
		账面余额
其他应收款	福建泉州城建市政园林有限公司	1.20
	泉州市明泉建设投资有限公司	9,800.00

## (七) 对外担保

截至 2022 年 3 月末，发行人及子公司对外担保余额合计为 288,403.80 万元，占当期合并报表口径净资产比例为 4.60%，具体情况如下：

**表：截至 2022 年 3 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	融资机构	担保期限	担保额度	担保余额
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
				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责任公司	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	68,000.00
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	农发行泉州分行	2016.12.28-2036.12.26	30,000.00	6,200.00
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	建设银行泉州分行	2019.05.16-2022.05.16	30,000.00	17,421.48
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	830.00
				2020.06.23-2033.09.13	480.00	400.50
				2020.06.28-2033.09.13	470.00	392.00
				2020.08.28-2033.09.13	615.04	513.18
				2020.09.29-2033.09.13	836.79	698.10
				2020.09.29-2033.09.13	490.00	408.85
				2020.09.30-2023.09.13	495.00	413.00
				2020.10.10-2033.09.13	489.00	408.00
				2020.10.22-2023.09.13	488.00	407.20
				2020.10.26-2033.09.13	435.00	362.50
				2020.12.25-2033.09.13	400.00	333.75
				2020.12.28-2033.09.13	350.00	292.00
				2021.01.21-2033.09.13	490.00	409.00
				2021.01.22-2033.09.13	490.00	409.00
				2021.01.28-2033.09.13	481.17	401.17
				2021.01.29-2023.09.13	498.00	416.00
				2021.02.03-2033.09.13	492.00	410.50
				2021.02.09-2033.09.13	2,787.00	2,326.00
				2021.03.12-2033.09.13	3,308.25	2,760.25
				2021.04.14-2033.09.13	464.75	387.75
				2021.06.16-2033.09.13	2,400.00	2,400.00
				2021.08.17-2033.09.13	150.00	150.00
				2021.12.03-2033.09.13	3,300.00	3,300.00
			农发行泉州分行	2017.06.19-2032.06.18	1,000.00	852.00
				2018.01.26-2032.06.18	10,000.00	8,520.00
				2018.02.09-2032.06.18	4,000.00	3,408.00
				2018.02.27-2032.06.18	3,000.00	2,556.00
				2018.06.28-2032.06.28	4,500.00	3,834.00
				2019.06.19-2032.06.18	2,000.00	1,716.00
2019.09.24-2032.06.18	2,000.00	1,716.00				
6				2017.05.18-2022.05.18	40,000.00	1,713.74

	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	建设银行泉州分行	2019.10.16-2021.10.03		4,275.00
				2020.01.02-2022.09.20		3,486.83
7	泉州市泉港区医院	泉州市泉港石化工业区建设发展有限公司	建设银行泉州分行	2017.12.25-2024.9.15	7,000.00	5,876.00
<b>合计</b>					<b>414,910.00</b>	<b>288,403.80</b>

### （八）诉讼、仲裁情况

经发行人确认及本期债券律师事务所适当核查，截至 2022 年 3 月末，发行人及其子公司存在 5 件金额超过 500 万的未决诉讼和仲裁案件，具体如下：

1、城建国投与陈庆柱、郑于强、泉州市南华房地产开发有限公司（简称“南华公司”）建设工程合同纠纷一案，本案正在仲裁阶段，案号：[2021]泉仲字 429 号。

案情：2021 年 9 月 30 日陈庆柱、郑于强作为申请人向泉州仲裁委员会提起仲裁，要求：（1）被申请人城建国投、南华公司共同向申请人陈庆柱、郑于强支付工程款 54,450,000.00 元及利息；（2）被申请人城建国投、南华公司共同支付申请人陈庆柱、郑于强律师费 25 万元；（3）被申请人城建国投、南华公司承担本案的全部仲裁费用。城建国投于 2021 年 10 月 20 日向泉州仲裁委员会提交了《中止仲裁申请书》，目前该案件尚未开庭。

2、城建国投与福建绿艺园林景观工程有限公司（简称“绿艺公司”）建设工程合同纠纷一案，本案正在审理阶段，案号：[2021]闽 0503 民初 6991 号。

案情：2021 年 6 月 15 日绿艺公司作为原告向泉州市丰泽区人民法院提起诉讼，要求：（1）被告城建国投支付原告绿艺公司工程款 4,864,661.00 元及利息；（2）本案受理费等诉讼费由被告城建国投承担。该案件已于 2021 年 9 月 26 日开庭，绿艺公司申请工程造价鉴定，城建国投公司对鉴定征求意见稿有异议，补充提供了证据材料，目前正在法院和鉴定机构沟通协调之中，待鉴定正式报告后出具第二次开庭。

3、城建国投子公司泉州市城市地下管网投资建设有限公司（简称“地下管网公司”）与广西建工集团第二建筑工程有限责任公司（简称“广西建工集团”）、泉州市洛江城建国有资产投资有限公司（简称“洛江城投公司”）建设工程合同纠纷一案，本案正在仲裁阶段，案号：[2021]泉仲字 498 号。

案情：2021年11月26日申请人广西建工集团向泉州仲裁委员会提起仲裁，要求：

(1) 被申请人洛江城投公司、地下管网公司立即支付申请人广西建工集团工程款人民币 24,628,153.00 元及逾期付款利息；(2) 本案仲裁费、保全费、保全保险费、公告费等由被申请人洛江城投公司、地下管网公司承担。目前案件尚未开庭。

4、城建国投与陈贤柱、泉州市龙鼎房地产开发有限公司（简称“龙鼎公司”）、中泛建设集团有限公司（简称“中泛公司”）债权人代位权纠纷一案，案号：[2020]闽 05 民初 2087 号。

案情：2020年11月25日原告陈贤柱向泉州市中级人民法院提起诉讼，要求：(1) 判令城建国投向陈贤柱履行代为清偿义务，即依(2013)泉执行字第 173 号执行裁定书向陈贤柱支付工程款项共计人民币 10,493,202.17 元，并支付自 2012 年 9 月 17 日起至实际支付之日止按银行同期同类贷款利率计算的利息；(2) 判令城建国投向陈贤柱履行代为清偿义务，即依[2019]闽 0503 执 6076 号执行裁定书向陈贤柱支付保修金人民币 4,575,329.25 元，并支付自 2014 年 1 月 26 日起至实际还清款项之日止的利息；(3) 判令城建国投向陈贤柱支付陈贤柱为实现债权所支出的律师费人民币 200,000.00 元；(4) 本案一切诉讼费用由城建国投承担。案件经过审理，泉州市中级人民法院作出一审判决：一、城建国投应于本判决生效之日起十日内在 4,294.40 万元范围内向陈贤柱支付泉州仲裁委员会[2012]泉仲字 2092 裁决书以及[2015]泉仲字 1628 号裁决书裁决项下龙鼎公司应支付给中泛公司的款项（应扣除已执行的款项 152,000.00 元）；二、驳回陈贤柱的其他诉讼请求。目前，城建国投已于 2022 年 2 月 9 日向福建省高级人民法院提起上诉。

5、泉州市东海投资管理有限公司与原告福建省八闽建设工程有限公司、被告汇丰置业（中国）有限公司、泉州迎宾馆有限公司、泉州迎宾馆投资管理有限公司建设工程施工合同纠纷一案，案号（2020）闽 0503 民初 17 号。

案情：2020年1月2日，原告福建省八闽建设工程有限公司向泉州市丰泽区人民法院起诉，要求：(1) 解除原告与被告汇丰置业（中国）有限公司在 2012 年 8 月 10 日签订的建设工程施工合同；(2) 由四被告立即偿付原告已建设完成的工程款人民币 3645803 元及自 2016 年 3 月 21 日起至 2019 年 8 月 19 日按中国人民银行同期同业贷款基准利率计算，自 2019 年 8 月 19 日至被告实际还款付清之日止按全国贷款市场报价利率计算违约金；(3) 原告对被告址在泉州丰泽区桃花山泉州迎宾馆中心接待区的泉州迎

宾馆 7 号楼的建设工程的折价或拍卖、变卖款后享有优先受偿权；（4）由被告承担本案一切诉讼费用。2021 年 5 月 24 日作出民事判决，驳回原告福建省八闽建设工程有限公司对泉州市东海投资管理有限公司的诉讼请求。2021 年 8 月 9 日，福建省八闽建设工程有限公司向泉州市中级人民法院提起上诉，泉州市中级人民法院作出（2021）闽 05 民终 5769 号《民事裁定书》，裁定：（1）撤销福建省泉州市丰泽区人民法院（2020）闽 0503 民初 17 号民事判决；（2）本案发回福建省泉州市丰泽区人民法院重审。目前案件发回泉州市丰泽区人民法院重审，案号：（2022）闽 0503 民初 15 号，已经开庭，等待判决。

发行人及本期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。另经本期债券律师事务所律师核查，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 2022 年 3 月末，发行人受限资产总额共计 128,518.29 万元，占同期总资产和净资产的比例分别为 1.00% 和 2.05%。截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末所有权或使用权受到限制的资产明细

单位：万元

序号	项目	账面价值	受限原因	取得借款金额
1	货币资金	2,175.52	冻结、担保、按揭、复垦、保函保证金	-
2	应收款项收益权	-	借款质押担保	308,099.78
3	PPP 项目收益权	-	借款质押担保	59,296.56
4	投资性房地产	10,363.01	借款抵押担保	10,000.00
5	固定资产	47,316.26	借款质押担保	29,019.28
		10,569.56	融资租赁借款标的物	7,000.00
6	其他非流动资产	58,093.93	融资租赁借款标的物	142,372.48
合计		<b>128,518.29</b>		<b>555,788.10</b>

注：除上述受限货币资金、固定资产、投资性房地产和其他非流动资产外，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，故无法统计账面价值。

## 1、货币资金

单位：万元

序号	受限项目	期末账面价值	受限原因	银行	形成原因
1	货币资金	101.20	保函保证金	厦门银行	中标工程保证金
2		111.05	保函保证金	厦门银行	中标工程保证金
3		32.48	冻结银行存款	中国银行	冻结
4		1283.90	担保保证金	农业银行、农商行	担保
5		361.47	按揭保证金	中国银行、工商银行、农业银行	按揭
6		285.42	复垦保证金	邮储银行	土地复垦
合计		<b>2,175.52</b>			

## 2、应收账款收益权

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；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、PPP 项目收益权

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、运营维护服务费用用于借款质押。

## 4、投资性房地产

丰泽商城中心商场 1 层 A 区作为租赁物用于融资租赁借款。

## 5、固定资产

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。

## 四、发行人 2022 年半年度财务会计信息及主要财务指标

**（一）财务会计信息**

发行人 2022 年半年度合并资产负债表、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	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	637,208.73	419,628.15
应收票据	4,000.04	8,724.25
应收账款	62,049.74	62,296.13
预付款项	43,399.73	62,208.97
其他应收款	49,676.00	76,314.40
存货	7,929,234.32	7,745,408.01
合同资产	13,951.40	6,364.55
持有待售资产	102.40	102.40
一年内到期的非流动资产	1,000.00	1,000.00
其他流动资产	27,838.52	30,525.47
<b>流动资产合计</b>	<b>8,768,460.89</b>	<b>8,412,572.32</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	-	-
其他权益工具投资	184,013.27	178,263.27
其他非流动金融资产	1,500.00	1,500.00
长期应收款	23,726.64	24,226.64
长期股权投资	986,568.67	996,915.74
投资性房地产	243,944.03	244,360.01
固定资产	120,768.09	74,481.31
在建工程	36,293.07	29,887.95
使用权资产	4,605.32	4,918.42
无形资产	12,285.50	10,604.62
长期待摊费用	3,718.25	4,027.34
递延所得税资产	2,220.36	2,219.03
其他非流动资产	2,599,189.18	2,475,820.68
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,218,832.39</b>	<b>4,047,225.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,987,293.28</b>	<b>12,459,797.34</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	495,514.26	545,337.95
应付票据	150.00	15,735.43
应付账款	275,826.94	282,595.67

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
预收款项	1,522.21	150.63
合同负债	208,355.45	196,302.61
应付职工薪酬	2,963.41	3,365.25
应交税费	13,351.92	15,092.09
其他应付款	1,628,083.68	1,676,142.38
一年内到期的非流动负债	410,451.82	529,733.86
其他流动负债	18,314.94	18,595.23
<b>流动负债合计</b>	<b>3,054,534.62</b>	<b>3,283,051.10</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,053,807.00	860,246.96
应付债券	1,128,659.26	1,068,559.69
租赁负债	4,791.50	4,688.22
长期应付款	1,396,641.37	945,534.09
递延收益	6,457.60	6,421.84
递延所得税负债	39,898.31	39,898.31
其他非流动负债	2,692.79	1,261.48
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,632,947.84</b>	<b>2,926,610.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,687,482.45</b>	<b>6,209,661.70</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本	600,000.00	600,000.00
资本公积	4,985,958.60	4,962,953.11
其他综合收益	80,575.25	80,575.25
盈余公积	2,085.90	2,085.90
未分配利润	574,746.25	556,704.81
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>6,243,365.99</b>	<b>6,202,319.06</b>
少数股东权益	56,444.84	47,816.58
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,299,810.83</b>	<b>6,250,135.64</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>12,987,293.28</b>	<b>12,459,797.34</b>

## 2、合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业总收入	217,364.99	182,254.71
二、营业总成本	202,051.01	148,265.93
其中：营业成本	181,422.65	141,564.96
税金及附加	3,028.71	642.29
销售费用	1,517.14	930.00
管理费用	10,851.68	4,625.06

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
研发费用	14.72	16.84
财务费用	5,216.09	486.77
加：其他收益	3,512.75	497.40
投资收益	11.18	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	0.00
公允价值变动收益	-	0
信用减值损失	40.01	21.60
资产减值损失	-	-
资产处置收益	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>18,877.93</b>	<b>34,486.58</b>
加：营业外收入	254.41	132.03
减：营业外支出	140.88	227.41
<b>四、利润总额</b>	<b>18,991.45</b>	<b>34,391.20</b>
减：所得税费用	1,058.52	498.76
<b>五、净利润</b>	<b>17,932.93</b>	<b>33,892.43</b>
归属于母公司所有者的净利润	18,254.44	32,618.93
少数股东损益	-321.51	1,273.50
<b>六、综合收益总额</b>	<b>17,932.93</b>	<b>33,892.43</b>
归属于母公司的综合收益总额	18,254.44	32,618.93
归属于少数股东的综合收益总额	-321.51	1,273.50

### 3、合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	218,003.91	229,040.57
收到的税费返还	1,442.20	5,519.21
收到的其它与经营有关的现金	52,140.15	173,220.20
<b>经营活动产生现金流入小计</b>	<b>271,586.26</b>	<b>407,779.98</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	322,330.20	646,336.11
支付给职工以及为职工支付的现金	11,719.26	5,102.11
支付的各项税费	12,493.47	15,073.10
支付的其他与经营活动有关的现金支出	12,639.03	81,801.92
<b>经营活动产生现金流出小计</b>	<b>359,181.95</b>	<b>748,313.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-87,595.70</b>	<b>-340,533.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	441.18	-

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.23
收到的其他与投资活动有关的现金	9,140.46	1,340.71
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>9,581.65</b>	<b>1,340.94</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	139,575.49	12,112.97
投资支付的现金	5,750.00	5,395.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>145,325.49</b>	<b>17,507.97</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-135,743.84</b>	<b>-16,167.03</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	19,500.00	-
取得借款所收到的现金	498,894.00	517,409.85
收到的其他与筹资活动有关的现金	472,369.09	1,052,203.45
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>990,763.09</b>	<b>1,569,613.30</b>
偿还债务所支付的现金	452,429.67	1,081,724.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,069.57	69,972.28
支付的其他与筹资活动有关的现金	49,344.56	71,481.64
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>549,843.80</b>	<b>1,223,177.92</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>440,919.29</b>	<b>346,435.38</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加</b>	<b>217,579.75</b>	<b>-10,264.92</b>
加：期初现金及现金等价物余额	417,453.03	310,437.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>635,032.79</b>	<b>300,172.42</b>

发行人 2022 年半年度母公司资产负债表、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	2022年6月末	2021年末
<b>流动资产：</b>		
货币资金	140,100.33	144,927.31
应收票据	-	-
应收账款	501.52	659.72
预付款项	29.87	4.91
其他应收款	1,645,329.25	1,235,014.75
存货	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	33.15	43.45

<b>流动资产合计</b>	<b>1,785,994.14</b>	<b>1,380,650.14</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	-	-
其他权益工具投资	3,575.00	3,575.00
其他非流动金融资产	500.00	500.00
长期应收款	-	-
长期股权投资	5,094,433.16	5,094,433.16
投资性房地产	2,658.60	2,658.60
固定资产	-	3,831.16
在建工程	-	-
无形资产	62.56	64.98
长期待摊费用	2.40	2.40
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,105,022.43</b>	<b>5,105,065.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,891,016.57</b>	<b>6,485,715.44</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	327,500.00	327,500.00
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	-
应付职工薪酬	0.60	38.22
应交税费	5.05	28.05
其他应付款	-	3,314.59
一年内到期的非流动负债	206,457.49	220,557.49
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>536,790.63</b>	<b>551,438.36</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	213,641.00	111,000.00
应付债券	770,000.00	700,000.00
长期应付款	-	25,000.00
递延收益	-	-
递延所得税负债	32.70	32.70
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,258,673.70</b>	<b>836,032.70</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,795,464.33</b>	<b>1,387,471.06</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收资本（或股本）	600,000.00	600,000.00
资本公积	4,480,356.49	4,480,356.49
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
盈余公积	2,085.90	2,085.90

未分配利润	13,109.84	15,801.99
所有者权益合计	5,095,552.24	5,098,244.38
负债和所有者权益总计	6,891,016.57	6,485,715.44

## 2、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业总收入	476.75	24.16
二、营业总成本	3,194.19	944.63
其中：营业成本	-	-
税金及附加	34.76	25.45
销售费用	-	-
管理费用	973.80	693.46
研发费用	-	-
财务费用	2,185.64	225.72
加：其他收益	5.34	0.49
投资收益	-	-
公允价值变动收益	-	14.10
资产减值损失	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,712.10	-919.99
加：营业外收入	20.02	-
减：营业外支出	0.06	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,692.15	-919.99
减：所得税费用	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,692.15	-919.99

## 3、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
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	626.97	39.49
收到的税费返还	-	-
收到的其它与经营有关的现金	1,779.66	38,529.27
经营活动产生现金流入小计	2,406.63	38,568.76
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-39.07

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
支付给职工以及为职工支付的现金	605.69	234.98
支付的各项税费	86.90	25.54
支付的其他与经营活动有关的现金支出	127,757.08	46,979.58
<b>经营活动产生现金流出小计</b>	<b>128,449.67</b>	<b>47,201.03</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-126,043.05</b>	<b>-8,632.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	14,507.05
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>14,507.05</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	-	2.25
投资支付的现金	-	5,395.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	223,450.00	125,805.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>223,450.00</b>	<b>131,202.25</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-223,450.00</b>	<b>-116,695.21</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款所收到的现金	311,500.00	285,000.00
发行债券收到的现金	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	250,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>561,500.00</b>	<b>285,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	152,959.00	90,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,874.92	16,240.67
支付的其他与筹资活动有关的现金	60,000.00	21,945.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>216,833.92</b>	<b>128,285.67</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>344,666.08</b>	<b>156,714.33</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加</b>	<b>-4,826.97</b>	<b>31,386.85</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>140,100.33</b>	<b>148,203.64</b>

## （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	2022年1-6月/末	2022年1-3月/末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
总资产（亿元）	1,298.73	1,283.48	1,245.98	902.01	762.30
总负债（亿元）	668.75	657.19	620.97	386.09	347.74
全部债务（亿元）	448.52	333.52	309.72	245.78	193.07
所有者权益（亿元）	629.98	626.29	625.01	515.92	414.56
营业总收入（亿元）	21.74	9.69	46.65	36.31	25.44
利润总额（亿元）	1.90	0.86	7.86	6.11	5.18
净利润（亿元）	1.79	0.83	7.47	5.69	4.77
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.78	0.83	7.41	5.69	4.69
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.83	0.85	7.34	5.50	4.77
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-8.76	-7.60	66.35	-21.15	-53.06
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-13.57	-5.96	-6.48	-6.19	0.31
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	44.09	30.98	-49.18	36.09	58.28
流动比率（倍）	2.87	2.70	2.56	4.81	6.37
速动比率（倍）	0.27	0.26	0.20	0.41	0.5
资产负债率（%）	51.49	51.20	49.84	42.80	45.62
债务资本比率（%）	41.59	34.75	33.13	32.27	31.77
营业毛利率（%）	16.54	18.20	19.51	19.53	21.97
平均总资产报酬率（%）	0.59	0.42	0.81	0.82	0.77
加权平均净资产收益率（%）	0.57	0.53	1.31	1.22	1.22
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.57	0.53	1.30	1.22	1.2
EBITDA（亿元）	-	-	8.94	6.99	5.72
EBITDA全部债务比（%）	-	-	2.89	2.84	2.96
EBITDA利息倍数（倍）	-	-	0.88	0.64	0.78
应收账款周转率（次）	7.00	6.73	7.18	5.55	5.5
存货周转率（次）	0.04	0.05	0.06	0.06	0.05

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+长期应付款（融资租赁款）；

（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）平均总资产报酬率（%）=（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=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

财务数据及指标	2022年1-6月/末	2022年1-3月/末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
(12) 存货周转率=营业成本/平均存货； (13) 季度指标已年化处理； (14) 部分季度数据未经审计，无法取得。					

## 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

本期债券未安排债项评级。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2022年6月27日出具的《泉州城建集团有限公司2022年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

AAA主体信用等级表示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）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为AAA，未发生变动。

### 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2022年3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3,394,048.43万元，已使用额度1,888,532.65万元，剩余授信额度1,505,515.78万元。

表：截至2022年3月末银行授信明细

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信额度	剩余授信额度
1	国家开发银行	171,640.00	166,540.00	5,100.00
2	建设银行	170,000.00	91,650.00	78,350.00
3	光大银行	15,000.00	0.00	15,000.00
4	中国银行	172,510.00	125,210.00	47,300.00
5	中信银行	80,000.00	12,000.00	68,000.00
6	交通银行	51,500.00	51,500.00	0.00
7	华夏银行	50,000.00	45,000.00	5,000.00
8	广发银行	120,000.00	49,150.00	70,850.00
9	厦门银行	20,000.00	15,000.00	5,000.00

10	泉州银行	61,000.00	0.00	61,000.00
11	农业银行	90,000.00	54,550.00	35,450.00
12	招商银行	10,000.00	8,704.00	1,296.00
13	恒丰银行	152,000.00	124,000.00	28,000.00
14	兴业银行	810,000.00	250,841.00	559,159.00
15	民生银行	100,000.00	23,911.20	76,088.80
16	浦发银行	30,000.00	30,000.00	0.00
17	工商银行	109,660.00	102,757.04	6,902.96
18	农发行	772,238.43	539,663.54	232,574.89
19	平安银行	140,000.00	31,255.87	108,744.13
20	浙商银行	100,000.00	0.00	100,000.00
21	厦门国际银行	65,000.00	65,000.00	0.00
22	邮储银行	50,000.00	48,500.00	1,500.00
23	进出口银行	50,000.00	49,800.00	200.00
24	首都银行	3,500.00	3,500.00	0.00
合计		<b>3,394,048.43</b>	<b>1,888,532.65</b>	<b>1,505,515.78</b>

## （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、截至募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券35只/219.8亿元，累计偿还债券85.3亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为134.50亿元，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	债券余额
1	21 泉城 01	泉州城建集团有限公司	2021-11-18	2026-11-23	3+2	10.00	3.17	10.00
2	21 泉城 02		2021-12-07	2024-12-09	3	11.00	3.09	11.00
3	21 泉城 03		2021-12-07	2026-12-09	5	9.00	3.50	9.00
4	22 泉港 01	泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司	2022-07-22	2027-07-26	5	5.00	3.70	5.00
5	G22 泉港 2		2022-03-25	2027-03-29	5	4.00	4.39	4.00
6	21 泉港 01		2021-01-26	2024-01-28	3	3.50	5.50	3.50
7	20 泉港 03		2020-11-06	2023-11-10	3	5.00	5.10	5.00
8	20 泉港 01		2020-06-11	2023-06-12	3	5.00	4.80	5.00

9	20 泉水 01	泉州市泉港区水利水务建设发展有限公司	2020-09-21	2023-09-23	3	5.00	5.98	5.00
<b>公司债券小计</b>		-	-	-	-	<b>57.50</b>	-	<b>57.50</b>
1	22 泉州城建 MTN002A	泉州城建集团有限公司	2022-08-25	2025-08-29	3	3.00	3.19	3.00
2	22 泉州城建 MTN002B		2022-08-25	2027-08-29	5	7.00	2.84	7.00
3	22 泉州城建 MTN001A		2022-04-19	2025-04-20	3	4.00	3.09	4.00
4	22 泉州城建 MTN001B		2022-04-19	2027-04-20	5	3.00	3.57	3.00
5	21 泉州城建 MTN001		2021-01-14	2024-01-18	3	10.00	3.69	10.00
6	20 泉州城建 MTN004		2020-12-08	2023-12-10	3	10.00	3.97	10.00
7	20 泉州城建 MTN003		2020-04-20	2023-04-22	3	5.00	2.67	5.00
8	20 泉州城建 MTN002		2020-04-15	2023-04-17	3	5.00	2.68	5.00
9	20 泉州城建 MTN001		2020-01-08	2023-01-10	3	10.00	3.56	10.00
10	19 泉州城建 MTN001		2019-10-28	2022-10-30	3	10.00	3.89	10.00
11	21 泉港国资 PPN002	泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司	2021-11-23	2024-11-25	3	5.00	5.00	5.00
12	21 泉港国资 PPN001	2021-09-14	2023-09-16	2	5.00	4.94	5.00	
<b>债务融资工具小计</b>		-	-	-	-	<b>77.00</b>	-	<b>77.00</b>
<b>合计</b>		-	-	-	-	<b>134.50</b>	-	<b>134.50</b>

3、截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至募集说明书签署日，发行人存在10亿元已注册未发行短期融资券、13亿已注册未发行中期票据、30亿已注册未发行公司债券；子公司泉州市城建国有资产投资有限公司存在7亿元已注册未发行中期票据；子公司泉州市泉港区国有资本投资运营有限公司存在15亿已注册未发行定向工具、5亿已注册未发行私募债。

## 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2022年7月1日开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对于本次公司债券在证券交易所进行的交易，尚无明确规定应对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对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黄冬青，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重要事件及其影响，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。

2019-2021年及2022年3月末，发行人货币资金余额分别为223,084.13万元、310,649.23万元、419,628.15万元和593,801.75万元，占当期总资产比例分别为2.93%、3.44%、3.37%和4.63%，呈逐年递增趋势。截至2022年3月末，发行人受限货币资金共计2,175.52万元。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2022年3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3,394,048.43万元，已使用额度1,888,532.65万元，剩余授信额度1,505,515.78万元。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、债券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：向原告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

本次债券的债券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 2022 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/挂牌期间，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，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。《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。

## 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》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%以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。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（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，提议人书面申请延期召开的除外。

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，可以共同推举一名代表作为联络人，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。

#### (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（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。

受托管理人、发行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。

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**

## **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。

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）。

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。

## （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。

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三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。

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，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》自本次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，应当向原告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、本次债券的受托管理人

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”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；发行人同意聘任中信建投证券，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

#### （一）发行人的权利和义务

##### 1、发行人享有以下权利：

- （1）提议召开债券持有人会议；
- （2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；
- （3）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；
- （4）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一工作日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。发行人应于本期债券的募集资金到达专项账户前与受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人对募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定，并在定期报告中披露资金使用情况。发行人不得擅自变更募集资金用途，如拟变更，应按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知

受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按半年度将资金使用计划书面告知受托管理人。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。发行人及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、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，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(1) 信息披露事务负责人应当由发行人的董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

(2) 发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

(3) 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

(4) 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。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。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

(5) 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄漏；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

(6) 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

(7) 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

(8) 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

(9) 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、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，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

(10) 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

(11) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

(12) 发行人的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。发行人监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

发行人的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等

职责的人员发生变动；

- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况、其他偿债保障措施或者债券信用评级发生变化；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人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、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、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；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (22) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (23) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (24) 发行人拟变更债券受托管理人或债券受托管理协议的主要内容；

- (25) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (26) 发行人及其关联方交易发行人发行的公司债券；
- (27) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响的；
- (28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期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。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

6、发行人的控股股东或者实际控制人对重大事件的发生、

进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知发行人，并配合发行人履行信息披露义务，发行人应严格按照 3.5 条约定履行通知和信息披露义务。

7、发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券增信措施的相关承诺和义务，确保增信措施得以有效落实，保护持有人权益（如涉及）。

发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于向受托管理人提供相关信息，切实保护持有人权益。

8、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

9、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制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其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，发行人应书面通知受托管理人，同时根

据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

10、预计不能偿还本期债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，具体投资者权益保护机制与偿债保障措施以当期债券募集说明书约定为准。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

11、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人应当根据受托管理人的要求追加担保，或由受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照《债券受托管理协议》第 3.10 条执行。

12、发行人预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与受托管理人、债券持有人做好沟通协调。受托管理人或者债券持有人会议要求追加担保的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信机构（如有）增信机构（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入债权人委员会，

并及时向受托管理人告知有关信息。

14、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（黄冬青、集团总会计师、13805996066）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在 3 个工作日内通知受托管理人。

15、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信机构等应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项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，包括但不限于：

（1）所有为受托管理人了解发行人及/或增信机构（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或增信机构（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据《债券受托管理协议》第 3.8 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

（4）其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

16、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信机构（如有）配合受托管理人了解、调查增信机构（如有）的资信状况，要求增信机构（如有）按照受托管理人要求及时提

供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对增信机构（如有）进行现场检查。

17、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。

18、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

19、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本期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其他额外费用。

20、本期债券存续期间，发行人可聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露（如涉及）。

发行人和资信评级机构（如涉及）应当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。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

21、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

22、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后15个工作日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后15个工作日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

23、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

24、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

25、发行人承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，发行人将进行披露。

26、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。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

## （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，配备充足的具备履职能力的专业人员，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。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注发行人和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

受托管理人有权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 3.5 条约定的情形，列席发行人和增信机构（如有）（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年调取发行人、增信机构（如有）银行征信记录；

（4）每半年对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；

（5）每半年约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话；

(6) 每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

(7) 每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

(8) 每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

3、受托管理人应当对发行人募集资金专项账户的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，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，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少提前 20 个工作日掌握发行人债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约，并将债券兑付资金安排等情况报告证券交易场所和证券登记结算机构。发行人应积极配合告知受托管理人相关安排。

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，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.4 条规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每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 3.5 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，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增信机构（如有），要求发行人、增信机构（如有）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。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导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、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期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。

9、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

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 3.10 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。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

受托管理人应及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

11、本期债券存续期内，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、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，受托管理人应行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人未偿还本期债券到期本息的，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和承诺，并召集债券持有人会

议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；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民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

(3) 在知晓发行人发生募集说明书约定的违约情形并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保，因追加所产生的费用由发行人承担，受托管理人不承担或垫付；

(4) 及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

14、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

15、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。

16、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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后五年。

17、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。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。发行人履行募集说明书承诺须要受托管理人支持或配合的，受托管理人应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人应当履行履约保障机制，具体履约保障机制以当期债券募集说明书约定为准。

18、在本期债券存续期内，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、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

19、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理/不具有善意或上述行为为故意/严重过失的除外。

20、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

21、受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。发行人提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，受托管理人应当要求其补充、纠正。发行人不予补充、纠正的，受托管理人应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

### **(三) 受托管理人的报酬及费用**

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出

外，受托管理人就不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

2、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

(2) 受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

(3) 因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十个工作日内向受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

(1) 受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

(2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

(3) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### （四）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。

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募集资金专项账户运作情况与核查情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）内外部增信机制（如有）、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以及本期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 3.5 条等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况以及受托管理人采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人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：

- （1）受托管理人与发行人或债券持有人发生利益冲突的；
- （2）发行人未按照募集说明书的约定使用募集资金；
- （3）受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正的；
- （4）发现发行人违反募集说明书承诺的；

(5) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；

(6) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

(7) 出现《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（二十八）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的。

临时受托管理事务报告应说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## （五）债券持有人的权利与义务

### 1、债券持有人享有下列权利：

(1) 按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；

(2) 根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

(3) 监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

(4) 监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

(5) 法律、法规和规则规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定的其他权利。

### 2、债券持有人应当履行下列义务：

(1) 遵守募集说明书的相关约定；

(2) 受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

(3) 接受债券持有人会议决议并受其约束；

(4) 不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

(5) 如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；

(6) 根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

#### **(六) 受托管理人的变更**

1、在本期债券存续期内，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，单独或合计持有本期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，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订债券受托管理协议之日或双方约定之日，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。

## 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：黄冬青

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

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：张光晶、方宁舟、张振华、倪爱往、詹术巍、余茂华

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 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、受托管理人

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：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

#### 四、律师事务所

名称：福建信实律师事务所

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、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

## 七、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

## 八、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



2022年10月17日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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



2022年10月17日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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：



王加富

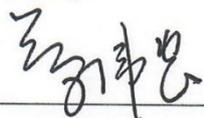


2022年10月17日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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：



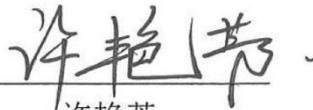
颜永强



## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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：

  
许艳芳

泉州城建集团有限公司

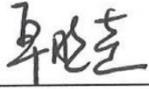


2022年10月17日

## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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：



卓晓熹



泉州城建集团有限公司

2022年10月17日

## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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：

  
王维



2022年10月17日

## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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：



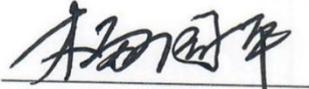
尤婷玲



## 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：



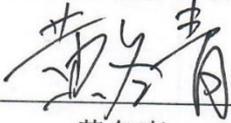
杨国平



## 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

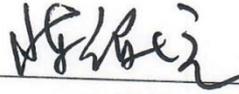
泉州城建集团有限公司

2022年10月27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



## 主承销商声明

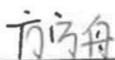
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或其授权代表人：

  
杨华辉

项目负责人：

  
张光晶

  
方宁舟

主承销商：兴业证券股份有限公司



2022年7月17日

## 主承销商声明

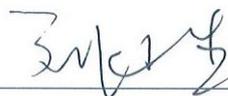
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



黄凌鸿

法定代表人或授权代表（签字）：



刘乃生



## 中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

### 一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、重组问询函核查意见、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、详式权益变动报告书之财务顾问核查意见、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、拟刊登的募集说明书及其摘要与募集说明书及其摘要（封卷稿）无差异的承诺函、非公开发行股票申请



增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

（五）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登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、北京证券交易所、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的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）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、北京证券交易所、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法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

### 三、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。

### 四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 3 月 21 日起至 2022 年 12 月 31 日。

原 2022-12 号特别授权书作废。

仅供泉州城建集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券项目使用

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二二年三月二十一日



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书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中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

律师事务所负责人（签字）：

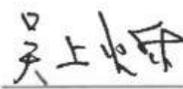


王平

经办律师（签字）：



潘帝全



吴上烁



林伟滨

福建联合信实律师事务所

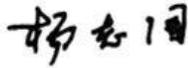
2022年10月17日



## 会计师事务所声明

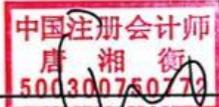
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



杨志国

签字注册会计师：

  
唐湘衡

  
侯兵

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二二年四月十七日

## 离职说明

原立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”或“本所”）注册会计师方梅（注师编号：500100250260）、林楠（注师编号：310000060992）因个人原因离职，已不再本所任职，此前方梅、林楠签字并由本所出具的泉州城建集团有限公司 2021 年度财务报表审计报告（信会师报字[2022]第 ZD20032 号）和泉州城建集团有限公司 2020 年度财务报表审计报告（信会师报字[2021]第 ZD20105 号）继续有效，不会对后续引用本所出具的审计报告的公司债券项目产生影响。

特此说明。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件如下：

- （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）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）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](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书。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：黄冬青

联系电话：0595-28288972

传真：0595-22289805

**牵头主承销商：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 号兴业证券大厦 6 楼

法定代表人：杨华辉

联系人：张光晶、方宁舟、张振华、倪爱往、詹术巍、余茂华

联系电话：021-38565568

传真：021-38565905

**联席主承销商、受托管理人：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：任贤浩、黄凌鸿、刘渊隆、王若枫

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

（本页无正文，为《泉州城建集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》之盖章页）

