



## 福建福晟集团有限公司

(注册地址: 福州市晋安区鼓山镇樟兴村福兴综合楼 A 楼)

# 公开发行2018年公司债券(第二期)募集说明书 (面向合格投资者)

牵头主承销商 / 受托管理人 / 簿记管理人



(注册地址: 济南市市中区经七路 86 号)

联席主承销商



(注册地址: 深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座  
38 至 45 层)



(注册地址: 北京市西城区金融大街 5 号(新盛大  
厦) 12、15 层)

签署日期: 2018 年 12 月 6 日

## 声 明

本募集说明书依据《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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明的日期，募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、本募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所

作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

投资者认购或持有本次债券视作同意债券受托管理协议、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。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人于 2018 年 9 月 13 日经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2018〕1470 号”文核准向合格机构投资者公开发行面值总额不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元）的公司债券。本次债券采用分期发行方式，其中本期债券为本次债券的第二期发行，发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

二、本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为 1,911,034.19 万元（截至 2018 年 6 月末合并报表中所有者权益合计）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 135,405.45 万元（2015 年、2016 年及 2017 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

四、本期债券的拟上市交易场所为上海证券交易所，面向合格机构投资者公开发行，且不向公司原股东优先配售。根据《公司债券发行与交易管理办法》，合格机构投资者应当具备对公开发行公司债券的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公开发行公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的资质条件。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市流通，由于具体上市申请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证券交易所上市流通。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、投资者交易意愿和投资者适当性管理等因素的影响，发行人亦无法保证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。

六、最近三年及一期末，发行人的有息负债金额分别为 912,677.26 万元、1,665,824.48 万元、2,384,568.42 万元和 2,551,937.42 万元，资产负债率分别为 74.96%、73.29%、71.28%

和 71.85%。随着发行人业务规模的发展和扩大，有息负债规模增幅较大；同时，受房地产行业高财务杠杆转嫁、建设施工回款周期较长等经营特征影响，建筑行业公司的资产负债率普遍较高，较高的有息负债金额及负债率水平将会对发行人的偿债能力带来一定风险。

七、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 32,174.04 万元、-421,829.22 万元、-681,476.01 万元和 724,597.57 万元，波动较大，且最近两年，发行人的现金流量净额持续为负值，主要系建筑项目施工需要历经筹备、建设、验收、交付使用等多个环节，房地产项目土地储备和开发周期均较长，相关项目处于投资前期，尚未进入项目回款周期所致。随着发行人经营规模的扩张，施工项目、土地储备及开发项目将随之增加，发行人在短期内仍存在经营活动产生的现金流净额为负的风险。

八、最近三年及一期末，发行人的其他应收款账面价值分别为 493,200.77 万元、731,672.08 万元、753,355.56 万元和 641,494.61 万元，占流动资产的比例分别为 15.23%、18.91%、13.90%和 10.96%。其中，发行人的其他应收款主要由应收关联方往来款构成。发行人其他应收款对手方主要由发行人实际控制人控制的关联公司组成，产生坏账的可能性较小，但未来一旦外部形势发生变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。同时，公司其他应收款项长期较大额存在势必会影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成较大的压力。

九、截至 2018 年 6 月末，公司对外担保余额 211,987.00 万元，占公司净资产的比例为 11.09%。如果被担保方因经营不善等原因导致无力偿还债务，将导致发行人的担保责任无法解除，发行人将因承担连带担保责任而面临代偿风险。

十、截至 2018 年 6 月末，公司合并范围内受限资产账面价值合计 1,245,447.11 万元，占总资产的比例为 18.34%，主要系公司及合并范围内子公司用于借款抵押的投资性房地产和存货等。尽管公司的声誉及信用记录良好，并与多家银行保持良好合作关系，报告期内未发生银行借款违约偿付的情形，但若未来因流动性不足等原因造成公司不能按时、足额偿付银行借款或其他债务，受限资产可能会被冻结或处置，对公司的正常经营带来不利影响。

十一、建筑行业是我国国民经济中的支柱行业之一，与上游钢铁、水泥等众多行业

关联度较高，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响重大。近年来，我国城镇化建设力度不断加大，全社会固定资产投资规模持续快速增长，建筑业总产值保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。但若国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动，尤其是当下游房地产行业到受国家政策及供需变化的不利影响，将造成建筑行业阶段性的波动。若公司未能对行业周期波动有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对公司的经营状况产生不利的影响，相关业务收入的增长速度可能放缓。

十二、房地产业务收入是公司业务收入的第二大来源。房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2016 年国庆开始，新一轮房地产调控政策密集出台，各地政府接连出台限购限贷政策，一二线城市的房价和销量迅速降温。尽管作为行业排名靠前的房地产开发企业，发行人抵御行业风险的能力较强，但是其仍然将不可避免地受到行业波动的影响。

十三、经大公国际资信评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，该级别反映了公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估过程，如果发生任何影响发行人主体信用等级或债券信用等级的事项，导致评级机构调低发行人主体信用等级或本期债券信用等级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对债券持有人造成投资损失。

十四、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十五、截至本募集说明书签署日，公司下属子公司福建六建存在2宗未决诉讼，均

为福建六建作为原审原告的建设工程施工合同纠纷案，具体情况请见“第六节 财务会计信息/七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项/（三）发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项”。公司预计上述未决诉讼不会影响公司的生产经营和偿债能力。

十六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十七、2018 年 5 月 1 日，公司下属控股子公司上海励巨投资管理有限公司（已更名为“上海钱隆晟世投资管理有限公司”）与海航投资集团股份有限公司签订《合作协议》，拟收购海航投资集团股份有限公司控股子公司海航投资集团上海投资管理有限公司 100%股权并承接相关债务。海航投资集团上海投资管理有限公司持有亿城集团上海投资有限公司 100%股权，间接持有亿城集团上海投资有限公司享有位于上海市浦东新区黄浦江南延伸前滩地区的前滩 40-41 号地块的土地使用权及其上在建工程。本次收购已于 2018 年 5 月 18 日经海航投资集团股份有限公司 2017 年年度股东大会审议通过。截至本募集说明书签署日，本次交易已完成股权交割及工商变更，海航投资集团上海投资管理有限公司已成为公司控股子公司。本次交易实际交易对价为 29.7985 亿元。本次交易不构成重大资产重组。

## 目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	3
目 录.....	7
释 义.....	10
<b>第一节 发行概况.....</b>	<b>13</b>
一、本期债券发行的基本情况.....	13
二、本次发行的有关机构.....	16
三、认购人承诺.....	18
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
<b>第二节 风险因素.....</b>	<b>20</b>
一、与本期债券相关的投资风险.....	20
二、发行人的相关风险.....	21
<b>第三节 发行人的资信情况.....</b>	<b>33</b>
一、本期债券的信用评级情况.....	33
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	33
三、发行人的资信情况.....	35
<b>第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....</b>	<b>38</b>
一、增信机制.....	38
二、偿债计划.....	38
三、偿债资金来源.....	38
四、偿债应急保障方案.....	38
五、偿债保障措施.....	39
六、发行人违约责任.....	42
<b>第五节 发行人基本情况.....</b>	<b>44</b>
一、发行人概况.....	44
二、发行人历史沿革.....	44
三、发行人最近三年及一期重大资产重组情况.....	48
四、发行人股权结构.....	48
五、发行人的组织结构和权益投资情况.....	48



六、发行人股东及实际控制人的基本情况.....	64
七、发行人独立经营情况.....	66
八、发行人法人治理结构.....	67
九、发行人内部控制制度情况.....	69
十、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....	70
十一、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	71
十二、发行人主要业务情况.....	83
十三、违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格.....	130
十四、发行人的关联方和关联交易情况.....	131
<b>第六节 财务会计信息.....</b>	<b>146</b>
一、最近三年及一期财务报表.....	146
二、合并报表范围的变化情况.....	154
三、最近三年及一期主要财务指标.....	162
四、管理层讨论与分析.....	163
五、有息债务情况.....	189
六、发行人资产负债结构的变化.....	192
七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	193
<b>第七节 募集资金运用.....</b>	<b>197</b>
一、偿还公司债务及利息.....	197
二、补充营运资金.....	198
三、专项账户管理安排.....	199
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	199
五、前次公司债券募集资金使用情况.....	200
<b>第八节 债券持有人会议.....</b>	<b>201</b>
一、债券持有人行使权利的形式.....	201
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	201
三、债券持有人会议决议的生效条件和效力.....	208
<b>第九节 债券受托管理人.....</b>	<b>209</b>
一、债券受托管理人.....	209
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	209
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....</b>	<b>221</b>
<b>第十一节 备查文件.....</b>	<b>240</b>
一、备查文件内容.....	240

二、备查文件查阅地点.....	240
三、备查文件查阅时间.....	241

## 释 义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语具有如下意义：

福建福晟、发行人、公司、本集团或本公司	指	福建福晟集团有限公司
福晟集团、股东	指	福晟集团有限公司
董事	指	福建福晟集团有限公司董事
监事	指	福建福晟集团有限公司监事
本次债券	指	经证监会“证监许可〔2018〕1470号”文核准，福建福晟集团有限公司面向合格机构投资者公开发行总额不超过人民币45亿元（含45亿元）的2018年公司债券
本期债券	指	福建福晟集团有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
ABS	指	资产支持证券
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《福建福晟集团有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》
《公司章程》	指	福建福晟集团有限公司章程
福建六建	指	福建六建集团有限公司
泰禾集团	指	泰禾集团股份有限公司
华润置地	指	华润置地有限公司
谦祥集团	指	福建省谦祥投资实业集团
融信集团、融信（福建）投资集团	指	融信（福建）投资集团有限公司
阳光城集团	指	阳光城集团股份有限公司
福建中联房地产	指	福建中联房地产开发集团有限公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司
金辉地产	指	金辉集团有限公司
恒大地产	指	恒大地产集团有限公司
万科集团	指	万科企业股份有限公司
融侨地产	指	融侨集团股份有限公司
朗悦置业	指	郑州朗悦置业有限公司
锦恩置业	指	河南锦恩置业有限公司
和达投资	指	湖南和达投资集团有限公司
华佳彩	指	福建华佳彩有限公司
融信平潭	指	融信（平潭）投资发展有限公司
首开瑞泰	指	福州首开瑞泰房地产开发有限公司
中远海运融资租赁	指	中远海运租赁有限公司

招拍挂	指	国有土地使用权出让管理制度，包括招标、拍卖、挂牌和协议出让等方式
QC 小组	指	在生产或工作岗位上从事各种劳动的职工，围绕企业的经营战略、方针目标和现场存在的问题，以改进质量、降低消耗，提高人的素质和经济效益为目的组织起来，运用质量管理的理论和方法开展活动的小组；QC 小组是企业中群众性质量管理活动的一种有效组织形式
工法	指	建筑工法的简称，是指以工程为对象、工艺为核心，运用系统工程的原理，把先进技术和科学管理结合起来，经过工程实践形成的综合配套的施工方法
PPP	指	PPP 模式即 Public—Private—Partnership 的字母缩写，即“公共私营合作制”，是指政府与私人组织之间，为了合作建设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
审计署	指	中华人民共和国审计署
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国家外汇管理局	指	中华人民共和国国家外汇管理局
中泰证券、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中泰证券股份有限公司
招商证券、联席主承销商	指	招商证券股份有限公司
东兴证券、联席主承销商	指	东兴证券股份有限公司
主承销商	指	中泰证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
评级机构、资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券定价水平的意愿的程序

兑付代理人	指	中国证券登记公司，或任何替代兑付代理人
《债券受托管理协议》	指	《福建福晟集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）签订的福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券债券持有人会议规则》
投资人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年及一期	指	2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月
最近三年及一期末	指	2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末
最近三年	指	2015 年度、2016 年度和 2017 年度
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户；主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，并承担相应的责任
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
合格投资者	指	符合《管理办法》第十四条规定的资质条件的投资者
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	本期债券流通转让的证券交易场所交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本期债券发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

中文名称：福建福晟集团有限公司

注册地址：福州市晋安区鼓山镇埠兴村福兴综合楼 A 楼

法定代表人：潘伟明

成立日期：2006 年 3 月 24 日

注册资本：300,000.00 万元

统一社会信用代码：913501007869030835

信息披露事务负责人：郭阳春

电话：0591-87830276

传真：0591-87878372

邮政编码：350000

所属行业：建筑业

**经营范围：**对房地产、工业、农业、商业的投资；物业管理；农业及综合技术开发、基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电（不含电动自行车）、建筑材料、百货的批发、代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### （二）公司债券发行批准情况

2018 年 2 月 12 日，公司董事会审议通过了《关于福建福晟集团有限公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于福建福晟集团有限公司发行公司债券的议案》、《关于提请股东授权董事会全权办理本次公开发行公司债券相关事项的议案》，上述议案于 2018 年 2 月 28 日经公司股东审议通过。

2018 年 9 月 13 日，经中国证监会“证监许可〔2018〕1470 号”文核准，公司获准公开发行不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

### （三）本期债券基本条款

**发行主体：**福建福晟集团有限公司。

**债券名称：**福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）。

**发行规模：**本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。

**票面金额和发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**债券期限：**本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在存续期的第 2 年末调整后续期限的票面利率。发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 2 个计息年度付息日将其持有的债券按票面金额全部或部分回售给发行人。公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售申报期：**对于本期债券，发行人发布关于是否调整票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可通过指定的方式在公告的投资者回售申报期内进行回售申报。发行人将在中国证监会指定的信息披露媒体上披露关于回售程序、回售申报期、回售价格、回售资金到账日等内容。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，但不得超过国务院限定的利率水平。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

**发行方式：**本期债券面向合格机构投资者公开发行，具体发行方式详见发行公告。

**发行对象：**本期债券发行对象为符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**向公司股东配售安排：**本次不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2018 年 12 月 17 日。

**付息日：**本期债券的付息日期为 2019 至 2021 年每年的 12 月 17 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。若投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 12 月 17 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

**本金兑付日：**本期债券的本金兑付日为 2021 年 12 月 17 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。若投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2020 年 12 月 17 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**利息登记日：**本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照本期债券登记机构的相关规定办理。

**债券担保情况：**本期债券无担保。

**信用评级及资信评级机构：**经大公国际综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**发行人聘请中泰证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**联席主承销商：**招商证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司。

**承销方式：**由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

**拟上市地：**上海证券交易所。

**募集资金用途：**本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务和补充营运资金。

**募集资金开户银行：**本期债券募集资金将存放于发行人设立的专项账户集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其他用途。募集资金专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。



账户名称：福建福晟集团有限公司

开户银行：中国建设银行福州市六一支行

银行账户：35050161620700001158

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

#### （四）本期债券发行及上市安排

##### 1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2018年12月11日。

发行首日：2018年12月13日。

网下发行期限：2018年12月13日至2018年12月17日。

##### 2、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

#### 二、本次发行的有关机构

##### （一）发行人：福建福晟集团有限公司

住所：福州市晋安区鼓山镇埠兴村福兴综合楼 A 楼

法定代表人：潘伟明

联系人：郭阳春

电话：0591-87830276

传真：0591-87878372

##### （二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：陈雅婷、唐伟杰、杨舒然

电话：010-59013955

传真：010-59013945

**（三）联席主承销商：招商证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：胡晓和、彭戴、王恺丰

电话：0755-83734405

传真：0755-82943121

**（四）联席主承销商：东兴证券股份有限公司**

住所：北京市西城区金融大街 5 号(新盛大厦)12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：谢娇、韩鹏

电话：010-66551594

传真：010-66551380

**（五）发行人律师事务所：上海市锦天城律师事务所**

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

负责人：顾耘

经办律师：邹晓冬、吴辉

电话：0755-82816698

传真：0755-82816698

**（六）会计师事务所：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区青云里满庭芳园小区 9 号楼青云当代大厦 22 层

法定代表人：郝树平

经办注册会计师：林旭初、曾兴孝、苏同生

电话：0591-87673815、0591-87608229

传真：0591-87673819

**（七）评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

评级分析师：肖尧、王梦晗、霍霄

电话：010-51087768

传真：010-84583355

**（八）募集资金专项账户开户银行：中国建设银行股份有限公司福州六一支行**

住所：福州市鼓楼区六一北路 328 号金源花园 B 区 5 层

负责人：张丹

联系人：刘亚萍

电话：0591-87521538

传真：0591-87521538

**（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋峰

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（十）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

法定代表人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

### 三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

#### 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

东兴证券设立的资产管理计划存在通过认购集合信托计划为福建六建提供融资的情形，也存在发行人为东兴证券设立的资产管理计划对福建六建间接享有的债权（直接债权人为集合信托计划）提供担保的情形。因此，东兴证券作为本期债券的主承销商，与发行人之间具有重大利害关系，可能会存在利益冲突。

东兴证券将采取以下措施防范潜在的利益冲突：

- 1、债券承销业务和资产管理业务在人员、流程、系统等方面相互隔离；
- 2、东兴证券作为本期债券的主承销商，将优先保护债券持有人的利益，当发现可能会对本期债券本息兑付有重大不利影响的情形，将及时督促发行人履行信息披露义务，告知债券持有人。

除上述情形外，截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，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、与本期债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

#### （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及核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，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、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于合格机构投资者范围内转让，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而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

发行人目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券偿债安排所特有的风险

本期债券为无担保债券，尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施以保障本期债券按时足额还本付息。但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能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。

#### （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

#### （六）信用评级变化风险

发行人目前资信状况良好，经大公国际综合评定，主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。在本期债券存续期内，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营管理或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体长期信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本期债券的投资者利益产生不利影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、有息负债规模增长较快及资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人的有息负债金额分别为 912,677.26 万元、1,665,824.48 万元、2,384,568.42 万元和 2,551,937.42 万元，资产负债率分别为 74.96%、73.29%、71.28% 和 71.85%。随着发行人业务规模的发展和扩大，有息负债规模增幅较大；同时，受房地产行业高财务杠杆转嫁、建设施工回款周期较长等经营特征影响，建筑行业公司的资产负债率普遍较高，较高的有息负债金额及负债率水平将会对发行人的偿债能力带来一定风险。

## 2、筹资压力较大的风险

发行人的主营业务主要由建筑业务和房地产业务构成，这两个业务板块对资金的需求量较大。资金的筹措对发行人的持续、稳定发展具有重要影响，将直接影响到发行人能否按照计划完成相关项目的开发与建设。发行人开发投资的资金来源目前主要有自有资金、银行贷款、金融机构借款、商品房预售款等。随着国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模，发行人获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上受到了限制。同时，发行人目前正处于快速发展期，房地产业务板块中开工建设的项目较多，对资金的需求量较大。如果发行人不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续的发展。

## 3、未来资金支出压力较大的风险

建筑行业是资本密集型行业。2017 年度，发行人建筑业务板块承接单笔 2 亿元以上、已签订相关合同的房屋建筑项目金额为 196.76 亿元，未来将面临较大的资金支出金额，财务压力较大；同时，房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。在普遍实行招标、拍卖、挂牌的土地出让方式后，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，这给公司带来了较大的土地储备资金支付压力，加上项目后续开发的资金需求，发行人将面临未来资金支出压力较大的风险。

## 4、经营活动现金流出较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 32,174.04 万元、-421,829.22 万元、-681,476.01 万元和 724,597.57 万元，波动较大，且最近两年，发行人的现金流量净额持续为负值，主要主要为建筑项目施工需要历经筹备、建设、验收、交付使用等多个环节，房地产项目土地储备和开发周期均较长，相关项目处于投资前期，尚未进入项目回款周期。随着发行人经营规模的扩张，施工项目、土地储备及开发项目将随之增加，发行人在短期内仍存在经营活动产生的现金流净额为负的风险。

## 5、存货跌价的风险

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,821,253.67 万元、2,064,968.05 万元、3,182,368.60 万元和 3,653,943.87 万元，占流动资产的比例分别为 56.26%、53.36%、

58.71%和 62.45%。发行人存货主要由房地产板块的拟建、在建项目及尚未结转成本的已完工项目，以及建筑板块尚未结算的施工成本构成。随着建筑施工材料成本的波动，以及房地产行业未来发展的不确定性，发行人的存货跌价风险将会增加，从而影响到发行人盈利水平及资产规模。

#### **6、其他应收款金额较大的风险**

最近三年及一期末，发行人的其他应收款账面价值分别为 493,200.77 万元、731,672.08 万元、753,355.56 万元和 641,494.61 万元，占流动资产的比例分别为 15.23%、18.91%、13.90%和 10.96%。其中，发行人的其他应收款主要由应收关联方往来款构成。因发行人其他应收款对手方主要由发行人实际控制人控制的关联公司组成，产生坏账的可能性较小，但未来一旦外部形势发生变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。同时，公司其他应收款项长期较大额存在势必会影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力。

#### **7、对外担保金额较大的风险**

截至 2018 年 6 月末，发行人的对外担保金额为 211,987.00 万元，占同期末净资产的比重为 11.09%。如果被担保方因经营不善等原因导致无力偿还债务，将导致发行人的担保责任无法解除，发行人将因承担连带担保责任而面临代偿风险。

#### **8、投资性房地产公允价值变动的风险**

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产账面价值分别为 31,543.16 万元、558,935.74 万元、569,181.51 万元和 569,181.51 万元，占非流动资产的比例分别为 28.28%、81.89%、65.36%和 60.65%。报告期内，发行人的投资性房地产规模增长较快，主要系随着房地产市场租金和售价的不断提高，公司持有的投资性房地产公允价值增加，同时公司将部分存货及在建工程转入投资性房地产所致。若未来房地产行业出现较大幅度的向下波动，则投资性房地产可能随之出现大幅贬值，从而对公司的盈利情况造成不利影响。

#### **9、期间费用增长较快的风险**

最近三年及一期，发行人的期间费用分别为 69,160.26 万元、99,442.99 万元、



145,390.00 万元和 72,560.54 万元，增幅较大，主要系财务费用增长较快所致。虽然发行人的销售费用和管理费用得到了很好的控制，但随着发行人业务规模的不断拓展，发行人的融资规模逐步扩大，期间费用可能继续面临增长较快的风险。

## 10、所有权受限制资产规模较大的风险

截至 2018 年 6 月末，公司合并范围内受限资产账面价值合计 1,245,447.11 万元，占总资产的比例为 18.34%，主要系公司及合并范围内子公司用于借款抵押的投资性房地产和存货等。尽管公司的声誉及信用记录良好，并与多家银行保持良好合作关系，报告期内未发生银行借款违约偿付的情形，但若未来因流动性不足等原因造成公司不能按时、足额偿付银行借款或其他债务，受限资产可能会被冻结或处置，对公司的正常经营带来不利影响。

## 11、房地产业务毛利率波动的风险

最近三年及一期，发行人房地产业务的毛利率分别为 44.65%、43.26%、30.62%和 35.48%，保持相对较高的水平且存在一定的波动，若未来房地产行业受政策影响而发生较大变动，将会对发行人房地产业务的盈利能力产生不利影响，从而影响发行人的整体经营情况以及偿债能力。

### （二）经营风险

#### 1、建筑行业经营风险

##### （1）行业周期波动风险

建筑行业是我国国民经济中的支柱行业之一，与上游钢铁、水泥等众多行业关联度较高，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响重大。近年来，我国城镇化建设力度不断加大，全社会固定资产投资规模持续快速增长，建筑业总产值保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。但若国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动，尤其是当下游房地产行业到受国家政策及供需变化的不利影响，将造成建筑行业阶段性的波动。若公司未能对行业周期波动有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对公司的经营状况产生不利的的影响，相关业务收入的增长速度可能放缓。

## **（2）市场竞争风险**

近几年我国建筑市场尤其是低端建筑市场的准入门槛已相对较低，行业相关法律法规尚存不规范之处，无法完全规避无序竞争与不良竞争，导致行业整体利润率空间较小。福建六建作为福建省内建筑行业的龙头企业之一，目前主要业务为房屋建筑工程，市场竞争较为激烈，如不能有效应对行业市场竞争态势，可能将对发行人经营业绩产生不利影响。

## **（3）原材料价格波动风险**

发行人所处的建筑施工行业属于资源、材料消耗行业，尤其是在工程施工中对水泥、钢材等原材料的消耗量较大，且承接项目的建设周期相对较长，期间原材料价格可能会发生较大变化，因而公司可能面临原材料价格波动的风险。

## **（4）工程分包经营模式风险**

国内建筑行业目前普遍采用工程分包经营模式。发行人承做总承包商的项目，对于部分专业性强的工程或委托方指定的工程，通常分包给其他企业，所涉及的分包商技术能力及施工质量将直接影响到发行人所承接工程质量和安全，从而对发行人的声誉和经营造成影响。

## **（5）合同履行风险**

在所承接工程项目履约合同期内，发行人需要签订多种合同。在合同履行期内还存在很多不确定因素，例如：设计变更、自然气候变化、业主资金不到位、地下障碍物等，这些因素会对已签署的合同能否继续履行带来相当的不确定性，如公司对这些不确定性不能及时控制或控制不当，也将会造成履约风险。

## **（6）建筑业务种类相对单一的风险**

发行人的建筑业务板块主要由商品房建工项目、保障房建工项目、公建类建工项目等组成，其中商品房工程施工收入占比较高。上述业务范围市场竞争已较激烈，且利润空间相对有限，长期以往将对发行人利润率有较大影响。

## **2、房地产行业经营风险**

### **（1）土地价格上涨的风险**

当前土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。发行人现有一定的土地储备，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。

## （2）房地产行业波动的风险

房地产业务收入是公司业务的第二大来源。房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2016 年国庆开始，新一轮房地产调控政策密集出台，各地政府接连出台限购限贷政策，一二线城市的房价和销量迅速降温。尽管作为行业排名靠前的房地产开发企业，发行人抵御行业风险的能力较强，但是其仍然将不可避免地受到行业波动的影响。

报告期内，发行人开发项目所在地整体交易情况良好，但天津等地已出现库存压力较大的情况，且预计未来在成交量及成交均价方面不会出现大幅增长。若未来发行人所在地房地产市场溢价水平及市场热度走低，将在一定程度上对发行人产品毛利率产生不利影响，进而影响到发行人的财务表现。

## （3）项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度增大。尽管发行人具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

## （4）房地产项目销售风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销

售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。

#### **（5）项目去化风险**

随着近年来宏观调控政策的逐步加强，房地产行业不断成熟，企业分化加剧、集中度提高，同时行业竞争也更加激烈。2016 年 9 月起为了抑制房价过快上涨，一线城市的限购限贷加码，多地随后陆续出台限购限贷政策。2016 年 11 月以来，部分热点城市如杭州、武汉、深圳、成都等进一步升级调控政策。房地产新调控政策出台后，房地产市场明显降温。由于前几年供应的土地逐步上市推盘，“去库存”仍是房地产市场未来一段时间内的主基调。发行人目前在建、拟建项目较多，主要分布在福州、漳州等地，如上述地区房地产行业出现不利变化，导致发行人在建项目去化周期变长，将可能导致发行人资金回笼速度变慢，并进一步影响发行人的财务状况。

#### **（6）跨区域经营的风险**

发行人为房地产业务板块制定了“H+4”的布局战略，即以粤港澳大湾区、杭州湾大湾区、海西城市群，三大城市群组成“H”图样，另外加上郑州、长沙、武汉、天津 4 个重点城市。发行人目前在福州、漳州、郑州、天津、淮安等城市拥有房地产开发与经营项目。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行人必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

#### **（7）房地产销售价格波动的风险**

截至 2018 年 6 月末，发行人在建住宅项目主要集中于一二线城市，其中，在福州、郑州和天津的在建项目建筑面积为 6,108,489.78 平方米，占在建项目总建筑面积的 70.22%。一二线城市房地产市场在过去几年的高速成长后，部分城市房价增速趋缓。如果未来几年房地产市场下滑，发行人的经营状况将受到较大不利影响。

#### **（8）原材料价格波动的风险**

房地产的主要原材料建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来，建材价格波动较大，若未来建材价格出现持续上涨，将直接导致房地产建安成本上升，如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，势必会挤压发行人的利润空间，导致公司达不到预期盈利水平。

### **（9）市场竞争的风险**

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，市场集中度加大，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。另一方面，近年来中央及地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正向规模化、品牌化、规范化运作的方向转型，房地产行业竞争激烈，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。

## **（三）管理风险**

### **1、发行人业务快速拓展所引致的风险**

近年来，发行人经营规模快速扩大。公司总资产由 2015 年末的 334.90 亿元增至 2018 年 6 月末的 678.93 亿元，净资产由 2015 年末的 83.85 亿元增至 2018 年 6 月末的 191.10 亿元；最近三年，公司分别实现营业收入 203.24 亿元、262.85 亿元和 289.46 亿元，分别实现净利润 14.37 亿元、18.84 亿元和 12.93 亿元。预计未来几年，发行人仍将继续保持较好发展的趋势。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。若公司经营管理水平不能适应业务快速发展的要求，则可能给公司带来经营管理方面的风险。

### **2、实际控制人不当控制的风险**

截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人为潘伟明先生。潘伟明目前在发行人担任董事长兼总裁。虽然公司建立了各项内控制度，从制度安排上可以避免实际控制人不当控制情形的发生，且自公司成立以来也未发生实际控制人损害公司和其他股东利益的情形，但实际控制人仍有可能通过行使表决权等方式对公司的经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等重大问题施加影响，从而出现影响公司经营决策的科学性和合理性，进而影响公司及其他股东利益的情形。

### **3、公司治理风险**

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》，并建立了由股东、董事会、监事、经营管理层组成的法人治理结构体系，同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序。如果公司股东、董事会、监事、经营管理层不能合法合规地行使其职能，各机构之间权责不清，相互协调和制衡的治理机制被打乱，将产生公司治理风险，影响公司正常生产经营，进而影响公司本期债券的还本付息能力，从而对本期债券投资者产生不利影响。

#### **4、跨地域施工风险**

建筑施工行业具有点多、线长、面广、分散的行业特点。公司建筑业务扎根于福建，目前已拓展湖南、四川、天津、河南、江苏等区域的业务，并逐步延伸到江西、广东、新疆、浙江等区域。随着公司所承接项目分布区域的扩大，公司在合同履约、安全质量、资金调配等方面的管理控制力度有可能被削弱，如果公司管理体系的建设不能适应业务发展需要，将给公司的经营带来一定的管理风险。

#### **5、安全生产管理风险**

建筑施工行业由于其自身行业特性，是事故安全多发行业之一，施工现场可能发生火灾、倒塌等工伤事故，甚至发生重大伤亡事故。公司高度重视工程安全生产，注重防范、教育、检查和整改，近三年无重大事故发生。但由于建筑施工行业的特性，存在一定概率的安全事故发生的可能性，一旦发生因工伤亡特别是群死群伤重大安全事故，将对企业的社会信誉、经济效益、正常的生产经营等都可能造成严重不利影响。

#### **6、劳务供应短缺及成本上升风险**

建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显。劳动力供应短缺一方面会导致发行人日后人力成本增加，另一方面可能因施工力量不足造成工程承接量的下降，进而造成发行人盈利能力下降。

#### **7、工程质量管理风险**

公司在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，但在项目的建设过程中，施工质量仍有可能出现无法预见的问题，如果公司施工进度、质量未能满足客户需求，有可能公司将承担相应的合同连带责任风险。

## （四）政策风险

### 1、建筑行业政策风险

#### （1）下游地产行业政策变化的风险

建筑业作为国民经济发展的支柱产业，经营情况随着经济形势和国家政策的导向变化而不断调整，发行人建筑业务板块的收入中商品房工程项目占比较高，2017 年达到 64.72%，发行人与下游房地产行业的相关度较高。当前国内房地产调控政策对房地产市场形成一定压制，房地产行业前景存在较多不确定性。未来如房地产行业政策持续收紧，限购、房地产税等多重调控政策组合实施，导致行业发展持续低迷，可能影响发行人的房产类工程承揽业务量，同时下游房地产企业经营发生不利变化可能对发行人工程款的回收产生不利影响，因此房地产行业政策的变动给发行人带来一定政策风险。

#### （2）政府固定资产投资政策变动的风险

公司的基础设施建设、保障房建设业务很大程度上依赖政府部门城镇化进程规划以及市政工程等固定资产项目的支出安排。政府相关投资政策通常受宏观经济影响，并具有一定的周期性。全球金融危机爆发以来，为提振宏观经济，我国政府推出了包括十大产业振兴计划、新能源发展计划、大规模基础设施建设投资规划以及加快城镇化进程等一系列经济刺激政策，为建筑业的发展创造了良好的外部环境，但政策调控具有双刃剑和不确定性的特点，未来相关投资政策若出现调整，可能导致下游客户需求萎缩的风险，影响主营业务收入的增长。

### 2、房地产行业政策风险

#### （1）宏观政策风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果发行人不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## （2）金融政策变化的风险

房地产业务属于资金密集型业务，近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对涉及房地产业务的企业的经营和管理提出了更高的要求。

虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与多家金融机构建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面立足资本市场积极拓展直接融资渠道，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

## （3）土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

预计我国政府未来将继续执行更为严格的土地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少，土地的供给可能越来越紧张。如若发行人不能及时获得项目开发所需的土地储备，公司业务发展的可持续性和稳定性将受到一定程度的不利影响。

## （4）税收政策变化的风险

房地产行业税收政策的变化将直接影响到市场的供需形势，从而对发行人经营业绩产生重大影响。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税、房地产税等，将进一步影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

## （5）行政干预政策变化的风险

房地产行业的行政干预手段主要是指房产限购政策的实施：2010年4月17日国务院发布“新国十条”，提出“严格限制各种名目的炒房和投机性购房”，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数”；2010年4月30日，北京



出台“新国十条”实施细则，率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”；2010 年 9 月以来，国家有关部委分别出台措施强调对“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数”，之后累计有北京、广州、上海等多个城市推出具体限购政策；2016 年“930”调控开启，2016 年 10 月有 16 个城市出台商品房限购限贷政策，限购限贷政策补丁频出，2017 年 3-5 月共有 45 个城市新出台限购限贷以及补丁政策，2016 年 3 月至今，据不完全统计，共 49 个城市出台限购限贷政策，后续有 37 条补丁政策；2017 年“317”调控开启，2017 年 3-5 月共有 34 个城市出台限售政策，2017 年 3 月至今，据不完全统计，共 44 个城市出台限售政策，限售年限在 2-10 年不等。

限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对发行人房地产开发业务的平稳发展产生影响。

## 第三节 发行人的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了大公国际资信评估有限公司对本期债券发行的资信情况进行评级。根据大公国际出具的《福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）信用评级报告》（大公报 D【2018】507 号），公司的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本次评级结果表明福晟集团外部偿债环境持续优化，市场竞争力很强，具有很强的财富创造能力，偿债能力很强。

#### （二）评级报告的主要内容

1、中国供给侧结构性改革不断推进，为公司业务发展提供良好的政策环境。

2、公司财富创造能力很强。公司建筑施工业务方面与多家优质开发商建立了长期战略合作关系，项目储备较为充足；随着公司新开工面积水平和销售规模的不断提升，公司房地产开发业务收入规模持续增长。

3、公司偿债来源较为充足。虽然受建筑施工项目及房地产开发投入加大影响，公司自由现金流对负债和利息无法形成有效保障，但公司融资渠道较为丰富，同时可变现资产规模持续增长且变现能力较强。

4、公司总体偿债能力很强，流动性来源可对流动性消耗形成完整覆盖，且清偿性偿债来源较充足，盈利对利息覆盖能力处于较高水平，但公司存在一定的集中偿付压力。

#### 1、主要优势/机遇

（1）城镇化建设是我国房地产发展的长期驱动力，为房地产和建筑施工行业提供发展空间；

（2）公司建筑施工业务拥有建筑工程施工总承包特级资质，区域内具有较强技术

优势及品牌竞争力；

（3）2015 年以来，随着公司新开工面积水平和销售规模的不断提升，公司房地产开发业务收入规模持续增长；

（4）2015 年以来，公司营业收入持续增长，且期间费用控制能力处于较高水平。

## 2、主要风险/挑战

（1）2017 年以来福州、郑州等地区房地产调控政策的陆续出台，使得公司未来一段时间内面临着一定的项目去化压力；

（2）公司长期有息债务较为集中，存在一定的集中偿付压力；

（3）公司其他应收款金额较大，且关联方占比较高，同时公司预付款项规模较大且持续增长，均对公司的资产流动性造成了一定的不利影响；

（4）公司投资性房地产公允价值增幅波动较大，对公司净利润水平产生较大的影响。

### （三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司将对福建福晟集团有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

#### 1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内，在每年发行人发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

#### 2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的定期和不定期跟踪评级报告将在大公国际网站和交易所网站予以公告，

且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系。截至 2018 年 6 月末，发行人及合并范围内子公司共计获得工商银行、建设银行、中国银行、广发银行等金融机构的授信总额度合计为 333.28 亿元，未使用授信余额 232.44 亿元。具体授信情况如下：

单位：万元

序号	授信机构	授信额度	结余额度
1	工商银行	396,382.00	232,832.87
2	中国银行	301,400.00	226,405.00
3	建设银行	330,000.00	49,435.00
4	广发银行	600,000.00	580,000.70
5	民生银行	305,000.00	250,000.00
6	平安银行	350,000.00	263,000.00
7	光大银行	350,000.00	201,300.00
8	其他银行	700,000.00	521,435.63
合计		<b>3,332,782.00</b>	<b>2,324,409.20</b>

资料来源：发行人提供

#### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

#### （三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期，发行人及其下属子公司发行的债务融资工具情况，以及截至本募集说明书签署日的偿还情况如下所示：

单位：亿元

证券简称	发行主体	偿还情况	期限（年）	起息日期	发行规模	证券类别
17 福晟 A	福建福晟	存续	18	2017-06-28	8.50	证监会主管 ABS
17 福晟 B	福建福晟	存续	18	2017-06-28	8.00	证监会主管 ABS

证券简称	发行主体	偿还情况	期限（年）	起息日期	发行规模	证券类别
17 福晟次	福建福晟	存续	-	-	0.50	证监会主管 ABS
15 六建 CP001	福建六建	兑付	1	2015-01-23	3.00	短期融资券
15 六建 PPN001	福建六建	兑付	1	2015-03-18	2.00	定向工具
15 六建 CP002	福建六建	兑付	1	2015-09-25	3.00	短期融资券
16 六建 CP001	福建六建	兑付	1	2016-04-27	3.00	短期融资券
16 六建 01	福建六建	存续	3	2016-08-22	6.00	一般公司债券
16 六建 02	福建六建	存续	3	2016-09-15	4.00	一般公司债券
16 六建 CP002	福建六建	兑付	1	2016-10-21	3.00	短期融资券
17 六建 CP001	福建六建	兑付	1	2017-01-19	3.00	短期融资券
17 六建 SCP001	福建六建	兑付	0.74	2017-03-24	3.00	超短期融资券
17 六建 SCP002	福建六建	兑付	0.74	2017-04-28	3.00	超短期融资券
17 六建 CP002	福建六建	兑付	1	2017-06-06	3.00	短期融资券
17 六建 SCP003	福建六建	兑付	0.74	2017-08-25	5.00	超短期融资券
17 六建 SCP004	福建六建	兑付	0.60	2017-09-08	3.00	超短期融资券
17 六建 01	福建六建	存续	2	2017-09-27	3.20	一般公司债券
17 六建 CP003	福建六建	存续	1	2017-12-01	3.00	短期融资券
18 六建 SCP001	福建六建	兑付	0.1	2018-01-10	2.00	超短期融资券
18 六建 SCP002	福建六建	存续	0.74	2018-03-21	3.00	超短期融资券
18 六建 SCP003	福建六建	存续	0.74	2018-05-18	5.00	超短期融资券
18 六建 SCP004	福建六建	存续	0.74	2018-09-03	2.00	超短期融资券
18 福晟 02	福建福晟	存续	3	2018-11-19	10.00	一般公司债券

#### （四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计公开发行的公司债券余额为不超过人民币 55.59 亿元（含 55.59 亿元），占发行人 2018 年 6 月 30 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 29.09%，不超过发行人最近一期期末净资产的 40.00%，符合相关法律规定。

#### （五）主要财务指标（合并报表口径）

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率（倍）	2.18	2.04	1.76	1.62
速动比率（倍）	0.82	0.84	0.82	0.71
资产负债率	71.85%	71.28%	73.29%	74.96%
EBTIDA 利息保障倍数（倍）	1.11	1.83	2.98	2.68
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；

- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出

#### （六）境内发行债券、债务融资工具的主体评级情况

除本次发行进行的主体评级外，报告期内，发行人发行其他债券或债务融资工具过程中，未进行主体评级。

#### （七）报告期内已核准但尚未发行债券情况

经中国证监会（证监许可〔2017〕1092 号文）核准，发行人控股子公司福建六建集团有限公司获准在中国境内面向合格机构投资者公开发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券，截至本募集说明书签署日，已发行 3.20 亿元，剩余 6.80 亿元未发行。根据发行人与中信证券股份有限公司共同出具的《关于福建六建集团有限公司公开发行公司债券的情况说明》，发行人与中信证券股份有限公司已确认福建六建剩余 6.8 亿元公司债券不再发行。

#### （八）征信情况

根据中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，截至 2018 年 5 月 18 日，发行人在 2 家金融机构的业务未结清，为正常类信贷，无不良和违约类信贷信息。

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本期债券无信用增信安排。

### 二、偿债计划

本期债券的付息日期为 2019 至 2021 年每年的 12 月 17 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。若投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 12 月 17 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

本期债券的本金兑付日为 2021 年 12 月 17 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。若投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2020 年 12 月 17 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在上交所网站专区或以上交所认可的其他方式通知合格机构投资者。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的收入及现金流。最近三年及一期，发行人合并口径实现营业收入分别为 203.24 亿元、262.85 亿元、289.46 亿元和 149.87 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 12.92 亿元、16.08 亿元、11.62 亿元和 3.20 亿元。随着发行人业务规模的逐步扩大，公司收入水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

### 四、偿债应急保障方案

#### （一）流动资金变现

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产

变现来补充偿债资金。截至 2018 年 6 月末，发行人流动资产期末账面价值为 585.08 亿元，剔除所有权受限流动资产后余额为 467.68 亿元，明细构成如下：

单位：万元、%

项目	金额	占流动资产比例	受限金额
货币资金	428,153.80	7.32	137,897.99
交易性金融资产	68,729.97	1.17	-
应收票据	4,469.94	0.08	-
应收账款	76,420.32	1.31	-
预付款项	828,009.84	14.15	-
其他应收款	641,494.61	10.96	-
存货	3,653,943.87	62.45	1,036,120.55
其他流动资产	149,585.60	2.56	-
<b>流动资产合计</b>	<b>5,850,807.94</b>	<b>100.00</b>	<b>1,174,018.54</b>

公司流动资产规模较大，具有较强的变现能力，在现金流量不足且无法及时获得银行贷款的情况下，发行人可及时通过变现流动资产的方式，作为偿债资金的补充来源。

## （二）畅通的间接融资渠道

发行人资信状况良好，与多家金融机构保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好，为偿还本期债券提供了有力的支持。截至 2018 年 6 月末，发行人及合并范围内的子公司共计获得工商银行、建设银行、中国银行、广发银行等金融机构共计 333.28 亿元的授信额度，已使用额度 100.84 亿元，剩余 232.44 亿元额度未使用，备用流动性较为充足。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过向金融机构借款予以解决。

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议



的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## （二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## （三）严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本期债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资人的利益。

发行人将根据本期债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，并按资金计划安排项目拓展及在建、拟建项目的开发进度，保证资金运用不影响本期债券本息偿付。此外，发行人将加强销售资金回笼管理，一方面加快在售项目房款回笼速度，另一方面按计划、有步骤的推出新楼盘以实现销售收入，为本期债券的付息和兑付提供资金保障。

## （四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债务违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

## （五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用

等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；
- 15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 16、发行人提出债务重组方案的；
- 17、本期债券项下各期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

#### （六）发行人承诺

根据发行人股东于 2018 年 2 月 28 日审议通过的关于公开发行公司债券的有关决议，授权公司董事会在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要负责人不得调离。

## 六、发行人违约责任

### （一）本期债券违约的情形

#### 1、以下事件构成本期债券项下发行人的违约事件：

（1）在本期债券项下某期债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券项下某期债券的到期利息，且该违约持续超过30个连续工作日仍未得到纠正；

（3）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（4）任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下各期债券项下义务的履行变得不合法；

（5）其他对本期债券项下各期债券的按期兑付产生重大不利的情形。

2、如发行人发生违约事件，受托管理人可以采取加速清偿的方式对本期债券项下各期债券进行救济。加速清偿及措施如下：

（1）加速清偿的宣布：如果本期债券项下的某期债券发生《债券受托管理协议》项下的违约事件且一直持续30个连续自然日仍未解除，经代表本期债券各期债券存续本金合计总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过，以书面方式通知发行人，宣布所有本期债券项下各期债券未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（2）加速清偿的救济措施：在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经代表本期债券各期债券存续本金合计总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

1) 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①受托管理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适

用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的利息。

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免。

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

3、其他救济方式。如果发生违约事件且一直持续30个连续自然日仍未解除，受托管理人可根据经代表本期债券各期债券存续本金合计总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息。

## （二）争议解决方式

发行人和投资者双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交上海仲裁委员会按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。当产生任何争议及任何争议正按上述解决方式进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

**中文名称：**福建福晟集团有限公司

**法定代表人：**潘伟明

**成立日期：**2006 年 3 月 24 日

**注册资本：**300,000.00 万元人民币

**注册地址：**福州市晋安区鼓山镇埠兴村福兴综合楼 A 楼

**办公地址：**福州市台江区振武路 70 号钱隆广场

**邮政编码：**350000

**公司类型：**有限责任公司（法人独资）

**所属行业：**建筑业

**经营范围：**对房地产、工业、农业、商业的投资；物业管理；农业及综合技术开发、基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电（不含电动自行车）、建筑材料、百货的批发、代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、发行人历史沿革

#### （一）初始设立

发行人成立于 2006 年 3 月 24 日，前身为“福建福晟投资有限公司”，初始注册资本为 2,000 万元，其中广州云星房地产开发集团有限公司认缴 800 万元，持股比例为 40%，福建福晟房地产开发有限公司认缴 1,200 万元，持股比例为 60%。2006 年 3 月 24 日，福州市工商行政管理局向福建福晟投资有限公司核发了《企业法人营业执照》（注册号：3501002026754）。

#### （二）发行人名称和注册资本变更

2006 年 4 月 25 日，发行人召开股东会，经全体股东表决一致同意：公司名称变更为“福建福晟集团有限公司”；公司注册资本增加至 4,000 万元。此次增加的注册资本由广州云星房地产开发集团有限公司认缴 800 万元，福建福晟房地产开发有限公司认缴

1,200 万元。本次增资后，公司注册资本增至 4,000 万元，其中广州云星房地产开发集团有限公司认缴 1,600 万元，持股比例为 40%，福建福晟房地产开发有限公司认缴 2,400 万元，持股比例为 60%。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2006 年 4 月 26 日出具的《验资报告》（同人大有[2006]验字第 075 号），截至 2006 年 4 月 24 日，福建福晟已收到此次新增注册资本 2,000 万元。此次增资前的注册资本为 2,000 万元，中国建设银行股份有限公司福州市城东支行于 2006 年 3 月 23 日出具《入资资金凭证》。

### （三）发行人注册资本第二次变更

2006 年 6 月 28 日，发行人召开股东会，经全体股东表决一致同意，公司注册资本增加至 13,200 万元。此次增加的注册资本由广州云星房地产开发集团有限公司认缴。本次增资后，公司注册资本增至 13,200 万元，其中广州云星房地产开发集团有限公司认缴 10,800 万元，持股比例为 81.82%，福建福晟房地产开发有限公司认缴 2,400 万元，持股比例为 18.18%。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2006 年 7 月 6 日出具的《验资报告》（同人大有[2006]验字第 130 号），截至 2006 年 7 月 6 日，福建福晟已收到此次新增注册资本 9,200 万元。

### （四）发行人股东变更

2007 年 1 月 10 日，发行人召开股东会，经全体股东表决一致同意，原股东广州云星房地产开发集团有限公司将所持公司 41.82%股权转让给新股东潘伟明先生，原股东福建福晟房地产开发有限公司将所持公司 18.18%股权转让给新股东潘伟明先生。上述股权转让双方均于 2007 年 1 月 10 日就股权转让事项签署《股权转让协议书》。本次股权转让后，广州云星房地产开发集团有限公司持有公司 40%股权，潘伟明先生持有公司 60%股权。

### （五）发行人注册资本第三次变更

2007 年 8 月 21 日，发行人召开股东会，经全体股东表决一致同意，公司注册资本增加至 20,000 万元。此次增加的注册资本由广州云星房地产开发集团有限公司认缴。本次增资后，公司注册资本增至 20,000 万元，其中广州云星房地产开发集团有限公司认缴 12,080 万元，持股比例为 60.40%，潘伟明先生认缴 7,920 万元，持股比例为 39.60%。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2007 年 8 月 27 日出具的《验资报告》（同人大有[2007]验字第 139 号），截至 2007 年 8 月 24 日，福建福晟已收到此次新增注册资本 6,800 万元。

#### （六）发行人注册资本第四次变更

2008 年 9 月 2 日，发行人召开股东会，经全体股东表决一致同意，公司注册资本增加至 25,000 万元。此次增加的注册资本由广州云星房地产开发集团有限公司认缴。本次增资后，公司注册资本增至 25,000 万元，其中广州云星房地产开发集团有限公司认缴 17,080 万元，持股比例为 68.32%，潘伟明先生认缴 7,920 万元，持股比例为 31.68%。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2008 年 9 月 4 日出具的《验资报告》（同人大有[2008]验字第 129 号），截至 2008 年 9 月 4 日，福建福晟已收到此次新增注册资本 5,000 万元。

#### （七）发行人股东持股比例变更

2008 年 9 月 16 日，公司召开股东会，经全体股东表决一致同意：原股东广州云星房地产开发集团有限公司将所持 52.32%股权转让给潘伟明先生。股权转让双方于 2008 年 9 月 16 日就上述股权转让事项签署《股权转让协议》。本次股权转让后，广州云星房地产开发集团有限公司持有公司 16%股权，潘伟明先生持有公司 84%股权。

#### （八）发行人股东变更

2009 年 12 月 28 日，公司召开股东会，经全体股东表决一致同意，原股东潘伟明先生将所持公司 84%股权转让给新股东福晟集团有限公司，原股东广州云星房地产开发集团有限公司将所持公司 16%股权转让给新股东福晟集团有限公司。上述股权转让双方均于 2009 年 12 月 28 日就股权转让事项签署《股权转让协议》。本次股权转让后，福晟集团有限公司持有公司 100%股权。

#### （九）发行人注册资本第五次变更

2010 年 1 月 29 日，发行人股东做出决定，将公司注册资本增加至 38,000 万元。此次增加的注册资本由福晟集团有限公司认缴。本次增资后，公司注册资本增至 38,000 万元，全部由福晟集团有限公司认缴，福晟集团有限公司持有公司 100%股权。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2010 年 2 月 1 日出具的《验资报告》

（同人大有[2010]验字第 021 号），截至 2010 年 1 月 29 日，福建福晟已收到此次新增注册资本 13,000 万元。

#### （十）发行人注册资本第六次变更

2010 年 3 月 2 日，发行人股东做出决定，将公司注册资本增加至 44,000 万元。此次增加的注册资本由福晟集团有限公司认缴。本次增资后，公司注册资本增至 44,000 万元，全部由福晟集团有限公司认缴，福晟集团有限公司持有公司 100% 股权。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2010 年 3 月 3 日出具的《验资报告》（同人大有[2010]验字第 038 号），截至 2010 年 3 月 3 日，福建福晟已收到此次新增注册资本 6,000 万元。

#### （十一）发行人注册资本第七次变更

2010 年 3 月 12 日，发行人股东做出决定，将公司注册资本增加至 50,000 万元。此次增加的注册资本由福晟集团有限公司认缴。本次增资后，公司注册资本增至 50,000 万元，全部由福晟集团有限公司认缴，福晟集团有限公司持有公司 100% 股权。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2010 年 3 月 12 日出具的《验资报告》（同人大有[2010]验字第 043 号），截至 2010 年 3 月 12 日，福建福晟已收到此次新增注册资本 6,000 万元。

#### （十二）发行人注册资本第八次变更

2012 年 4 月 1 日，发行人股东做出决定，将公司注册资本增加至 60,000 万元。此次增加的注册资本由福晟集团有限公司认缴。本次增资后，公司注册资本增至 60,000 万元，全部由福晟集团有限公司认缴，福晟集团有限公司持有公司 100% 股权。

根据福建同人大有有限责任会计师事务所于 2012 年 4 月 1 日出具的《验资报告》（同人大有[2012]验字第 026 号），截至 2012 年 4 月 1 日，福建福晟已收到此次新增注册资本 10,000 万元。

#### （十三）发行人注册资本第九次变更

2017 年 7 月 24 日，发行人股东做出决定，将公司注册资本增加至 100,000 万元。此次增加的注册资本由福晟集团有限公司认缴。本次增资后，公司注册资本增至 100,000 万元，全部由福晟集团有限公司认缴（于 2036 年 1 月 1 日前缴足），福晟集团有限公



司持有公司 100% 股权。

#### （十四）发行人注册资本第十次变更

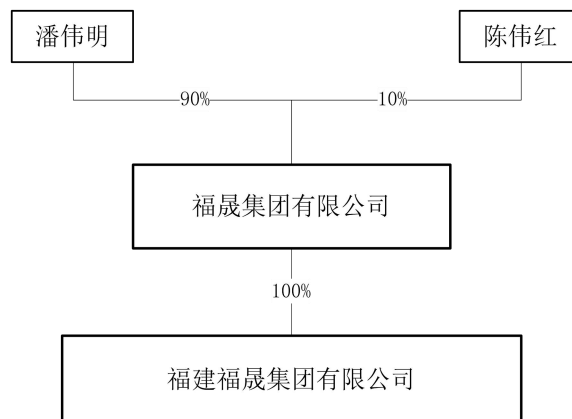
2017 年 8 月 17 日，发行人股东做出决定，将公司注册资本增加至 300,000 万元。此次增加的注册资本由福晟集团有限公司认缴。本次增资后，公司注册资本增至 300,000 万元，全部由福晟集团有限公司认缴（于 2036 年 1 月 1 日前缴足），福晟集团有限公司持有公司 100% 股权。

### 三、发行人最近三年及一期重大资产重组情况

发行人最近三年及一期未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

### 四、发行人股权结构

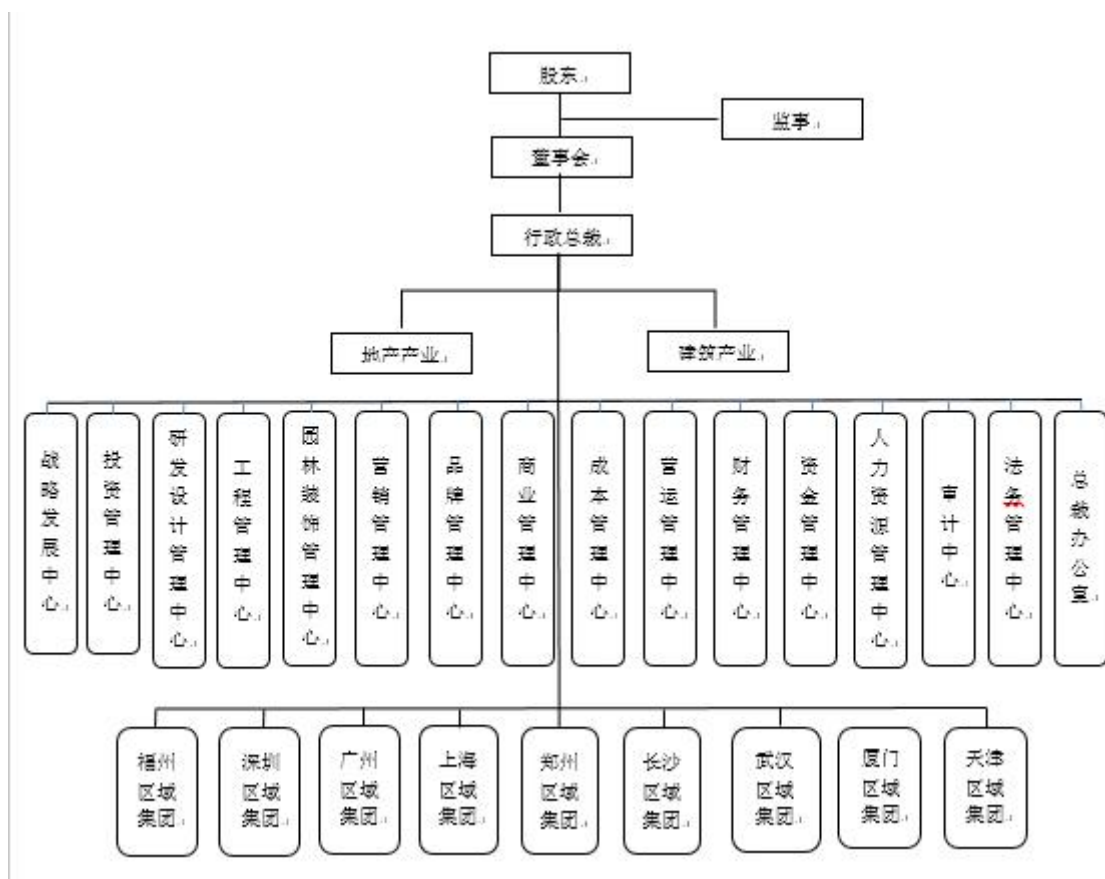
截至本募集说明书签署日，发行人股东出资及持股比例如下图所示：



### 五、发行人的组织结构和权益投资情况

#### （一）发行人的组织结构

截至 2018 年 6 月末，发行人组织结构如下图所示：



## （二）对其他企业的重要权益投资情况

### 1、发行人子公司情况

截至 2018 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 163 家，发行人子公司基本情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	公司名称	注册地	直接持股	间接持股	权益占比	注册资本	主营业务
1	香港福晟国际投资集团有限公司	香港	60	-	60	10,000.00HKD	投资
2	百利富国际有限公司	香港	-	100	100	1.00HKD	投资
3	福建迅荣房地产开发有限公司	福州	-	100	100	3,800.00	房地产开发
4	天元有限公司	香港	-	100	100	5.00USD	投资
5	福建华商房地产开发有限公司	福州	-	100	100	3,500.00	房地产开发
6	福建扬达国际贸易有限公司	福州	-	100	100	160.00	批发和零售
7	福建钱隆置业有限公司	漳州	100	-	100	15,260.00	房地产开发
8	福建玮隆房地产开发有限公司	福州	100	-	100	25,500.00	房地产开发
9	福建中恒伟业商业管理有限公司	福州	100	-	100	3,000.00	商业管理
10	长乐福晟房地产开发有限公司	长乐	100	-	100	2,000.00	房地产开发
11	福建省长乐市鹤凯置业有限公司	长乐	-	100	100	3,335.00	房地产开发
12	福州福晟钱隆房地产开发有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	房地产开发
13	成都浩利达贸易有限公司	成都	-	100	100	300.00	贸易

福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）

序号	公司名称	注册地	直接持股	间接持股	权益占比	注册资本	主营业务
14	福建福晟东升房地产开发有限公司	福州	100	-	100	5,000.00	房地产开发
15	福建福晟隆祥房地产开发有限公司	福州	100	-	100	5,000.00	房地产开发
16	漳州钱隆房地产开发有限公司	漳浦	49	51	100	25,000.00	房地产开发
17	福建联丰房地产开发有限公司	闽侯	100	-	100	40,000.00	房地产开发
18	连江申远实业发展有限公司	连江	-	51	51	12,245.00	房地产开发
19	福建荣德力投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资
20	福建省万福晟房地产有限公司	福州	-	50	51	1,000.00	房地产开发
21	福建信泰钱隆房地产开发有限公司	福州	-	50	51	1,000.00	房地产开发
22	福建信泰钱隆投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资
23	福建钱隆滨江房地产开发有限公司	福州	-	100	100	5,000.00	房地产开发
24	福安市中阳天润房地产开发有限公司	福安	-	100	100	1,000.00	房地产开发
25	福州钱隆盛世房地产开发有限公司	福州	100	-	100	5,000.00	房地产开发
26	福州钱隆鼎晟房地产开发有限公司	福州	100	-	100	5,000.00	房地产开发
27	连江福申房地产开发有限公司	连江	-	50	50	5,000.00	房地产开发
28	福州福晟榕投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资
29	福建福晟房地产开发有限公司	福州	100	-	100	30,000.00	房地产开发
30	福建福晟物业有限公司	福州	99	1	100	500.00	物业管理
31	漳州福晟物业服务服务有限公司	漳州	-	100	100	100.00	物业管理
32	四川福晟物业管理有限公司	四川	-	100	100	100.00	物业管理
33	长沙福晟物业管理有限公司	长沙	-	100	100	500.00	物业管理
34	漳州福晟房地产开发有限公司	漳州	72.8	27.2	100	50,000.00	房地产开发
35	郑州福晟集团有限公司	郑州	49	51	100	10,000.00	房地产开发
36	郑州兰晟实业有限公司	郑州	-	100	100	1,000.00	批发和零售
37	郑州仁晟实业有限公司	郑州	-	100	100	1,000.00	批发和零售
38	河南绿洲城置业有限公司	荥阳	-	65	65	1,000.00	房地产开发
39	郑州风晟实业有限公司	郑州	-	100	100	2,000.00	房地产开发
40	郑州美筑房地产开发有限公司	新郑	-	51	51	1,000.00	房地产开发
41	郑州晟睿龙实业有限公司	郑州	-	100	100	5,000.00	房地产开发
42	河南远威置业有限公司	郑州	-	51	51	20,000.00	房地产开发
43	郑州晟福隆实业有限公司	郑州	-	100	100	2,000.00	房地产开发
44	荥阳福晟置业有限公司	荥阳	-	51	51	1,000.00	房地产开发
45	郑州晟易鸿置业有限公司	新密	-	51	51	10,000.00	房地产开发
46	漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	漳浦	22.4	76	98.4	25,000.00	房地产开发
47	福建福晟钱隆房地产开发有限公司	漳浦	39.06	60.94	100	25,600.00	房地产开发
48	漳州玮隆房地产开发有限公司	漳州	30	70	100	30,000.00	房地产开发
49	福建禾信元投资有限公司	福州	-	51	51	1,000.00	投资
50	福晟钱隆广场(福建)商业管理有限公司	福州	49	51	100	54,500.00	房地产开发
51	福建晟隆房地产开发有限公司	福州	40	60	100	30,500.00	房地产开发
52	福州福晟房地产开发有限公司	闽侯	-	99.76	99.76	66,656.00	房地产开发
53	淮安福晟房地产开发有限公司	淮安	86.67	13.33	100	15,000.00	房地产开发

序号	公司名称	注册地	直接持股	间接持股	权益占比	注册资本	主营业务
54	福建诚信置业有限公司	福州	-	100	100	5,101.00	房地产开发
55	四川福晟投资集团有限公司	四川	70	30	100	10,000.00	投资
56	四川钱隆投资有限公司	四川	-	87	87	4,600.00	投资
57	四川金玉建设工程有限公司	四川	-	100	100	2,000.00	工程施工
58	成都懋森园林工程有限公司	成都	-	98.5	98.5	1,000.00	工程施工
59	广州福晟投资有限公司	广州	-	100	100	50,000.00	投资
60	广州福晟置业有限公司	广州	-	100	100	50,000.00	房地产开发
61	中山市盛隆房地产开发有限公司	中山	-	51	51	15,918.37	房地产开发
62	中山玮晟置业有限公司	中山	-	100	100	5,000.00	房地产开发
63	珠海钱隆置业有限公司	珠海	-	100	100	5,000.00	房地产开发
64	广州钱隆广晟投资有限公司	广州	-	100	100	5,000.00	投资
65	广州晟福祥投资有限公司	广州	-	100	100	5,000.00	投资
66	广州晟粤榕投资有限公司	广州	-	100	100	5,000.00	投资
67	广州福晟广榕投资有限公司	广州	-	100	100	5,000.00	投资
68	中山市创泉房地产开发有限公司	中山	-	60	60	250.00	房地产开发
69	中山市宝隆实业投资有限公司	中山	-	51	51	9,980.92	投资
70	中山市正培电子科技有限公司	中山	-	60	60	2,500.00	房地产开发
71	天津钱隆房地产开发有限公司	天津	39	51	90	43,000.00	房地产开发
72	建银钱隆（福建）投资有限公司	福州	70	30	100	6,000.00	投资
73	福建拓福房地产有限公司	福州	-	51	51	5,000.00	房地产开发
74	福建玮隆集团有限公司	福州	40	60	100	10,000.00	批发和零售
75	福建玮隆榕城实业有限公司	福州	-	100	100	5,000.00	投资
76	福建玮隆红星贸易有限公司	福州	-	100	100	1,000.00	批发和零售
77	福州玮隆庆祥贸易有限公司	福州	-	100	100	1,000.00	批发和零售
78	上海钱励金属贸易有限公司	上海	-	100	100	3,000.00	批发和零售
79	上海凯周金属贸易有限公司	上海	-	100	100	3,000.00	批发和零售
80	福州华威置业有限公司	福州	100	-	100	20,000.00	房地产开发
81	上海福晟企业管理（集团）有限公司	上海	100	-	100	3,000.00	投资管理
82	上海银隆钜石房地产开发有限公司	上海	-	51	51	1,000.00	房地产开发
83	上海义信投资管理有限公司	上海	-	100	100	1,000.00	投资管理
84	上海寰颐投资管理有限公司	上海	-	55	55	3,500.00	投资管理
85	天津福晟钱隆投资有限公司	天津	100	-	100	10,000.00	投资
86	天津高建团泊湖投资有限公司	天津	-	65	65	8,000.00	房地产开发
87	天津高建团泊星城投资有限公司	天津	-	65	65	11,000.00	房地产开发
88	河南晟和祥实业有限公司	郑州	46	-	51	20,000.00	房地产开发
89	涿州京汇房地产开发有限公司	涿州	-	65	65	1,000.00	房地产开发
90	福建钱隆津晟投资有限公司	福州	100	-	100	2,000.00	投资
91	漳州鸿业同创房地产有限公司	漳州	-	24.01	24.01	71,111.00	房地产开发
92	福建福晟银隆投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资
93	福州永晟隆祥投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	批发和零售
94	福建钱隆榕晟投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资

福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）

序号	公司名称	注册地	直接持股	间接持股	权益占比	注册资本	主营业务
95	宁德福晟房地产开发有限公司	宁德	-	100	100	16,666.67	房地产开发
96	福建晟福隆投资有限公司	福州	-	70	70	1,000.00	投资
97	福州玮隆投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资
98	福建隆顺祥投资有限公司	福州	100	-	100	30,000.00	投资
99	福州晟鼎祥投资有限公司	福州	-	100	100	1,000.00	投资
100	福建晟和达投资有限公司	福州	100	-	100	3,000.00	投资
101	福州钱隆康晟投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资
102	福州钱隆广晟投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资
103	福州福永通投资有限公司	福州	100	0	100	1,000.00	投资
104	福建省中亿建置业有限公司	漳州	-	60	60	2,500.00	房地产开发
105	福建思华投资有限公司	福州	100	-	100	40,000.00	投资
106	福建六建集团有限公司	福州	70	-	70	150,000.00	工程施工
107	福晟六建实业有限公司	福州	40	60	100	20,000.00	投资管理
108	福建华南设备租赁有限公司	福州	-	100	100	5,000.00	建筑机械设备租赁等
109	福建华文建筑设备租赁有限公司	福州	-	100	100	1,000.00	设备租赁
110	福州福晟六建架子工程有限公司	福州	-	90	90	100.00	建筑劳务
111	福州联谊商业管理有限公司	福州	-	100	100	1,000.00	商业管理
112	厦门第一建筑工程有限公司	厦门	-	100	100	30,000.00	建筑工程施 工
113	厦门大行建材有限公司	厦门	-	100	100	1,000.00	建材
114	四川云星房地产开发有限公司	成都	11.54	88.46	100	26,000.00	房产开发
115	福州联谊建筑劳务有限公司	福州	-	80	80	5,000.00	建筑劳务
116	惠州福晟投资有限公司	惠州	100	-	100	2,000.00	投资
117	惠州晟隆投资有限公司	惠州	-	100	100	1,000.00	投资
118	惠州钱隆投资有限公司	惠州	-	100	100	1,000.00	投资
119	惠州福晟源房地产有限公司	惠州	-	60	60	1,000.00	房地产开发
120	深圳福晟钱隆商业开发有限公司	深圳	51	-	51	10,000.00	投资
121	深圳福晟钱隆实业投资有限公司	深圳	70	-	70	1,000.00	投资
122	深圳福晟地产有限公司	深圳	51	-	51	10,000.00	房地产开发
123	深圳市福晟琛基业实业有限公司	深圳	-	100	100	10,000.00	房地产开发
124	深圳市福晟福臻房地产开发有限公司	深圳	-	100	100	10,000.00	房地产开发
125	深圳市鼎坤房地产开发有限公司	深圳	-	100	100	1,000.00	房地产开发
126	深圳市福晟钱隆大观房地产开发有 限公司	深圳	-	100	100	10,000.00	房地产开发
127	深圳市福晟钱隆城开发有限公司	深圳	-	100	100	10,000.00	房地产开发
128	广州钱隆投资有限公司	广州	100	-	100	1,000.00	投资
129	惠州市原合房地产有限公司	惠州	-	60	60	2,500.00	房地产开发
130	武汉福晟玮隆实业有限公司	武汉	100	-	100	3,000.00	房地产开发
131	武汉聚兴荣置业有限公司	武汉	-	100	100	1,000.00	房地产开发
132	武汉福晟钱隆实业有限公司	武汉	100	0	100	1,000.00	房地产开发

序号	公司名称	注册地	直接持股	间接持股	权益占比	注册资本	主营业务
133	宜昌市夷陵东湖文化中心项目建设和管理有限公司	武汉	-	95	95	8,128.00	投资管理
134	洪泽芳草谷创业投资管理有限公司	宜昌	-	95	95	6,300.00	投资管理
135	福建六建投资有限公司	福州	-	100	100	1,000.00	投资管理
136	福建六建杭萧科技有限公司	福州	-	85	85	10,000.00	建筑钢结构制造
137	福六建（赣州）建筑工程有限公司	赣州	-	70	70	10,000.00	建筑工程施工
138	福州晋和联建筑劳务有限公司	福州	-	70	70	5,000.00	建筑工程劳务分包
139	淮安市洪泽新实验项目投资管理有限公司	淮安	-	66.5	66.5	2,000.00	项目投资及投资管理
140	闽侯县福晟物业服务有限公司	福州	-	100	100	5,000.00	物业服务
141	上海铵砗贸易有限公司	上海	-	82	82	3,000.00	批发和零售
142	上海旌岷贸易有限公司	上海	-	89.2	89.2	3,000.00	批发和零售
143	上海栩隆贸易有限公司	上海	-	89.2	89.2	3,000.00	批发和零售
144	上海翌润贸易有限公司	上海	-	89.2	89.2	3,000.00	批发和零售
145	上海福晟钱隆投资管理有限公司	上海	-	70	70	10,000.00	项目投资及投资管理
146	深圳市兴兆投资有限公司	深圳	-	51	51	10,000.00	投资
147	佛山福晟智海投资有限公司	佛山	-	74.8	74.8	1,000.00	投资
148	福建福晟建设有限公司	福州	-	100	100	50,000.00	建筑工程
149	福建福晟钱隆园林投资有限公司	福州	-	100	100	30,000.00	投资
150	福州钱隆璟晟投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资
151	福州钱隆凯晟投资有限公司	福州	100	-	100	1,000.00	投资
152	福州晟广祥商业管理有限公司	福州	-	100	100	5,000.00	商业管理
153	广东福晟通大投资有限公司	中山	-	61.6	61.6	10,000.00	投资
154	广东晟辉德装饰工程有限公司	清远	-	88	88	1,000.00	建筑装饰
155	广州福晟房地产置业有限公司	广州	-	88	88	1,000.00	房地产开发
156	广州福晟实业有限公司	广州	-	88	88	1,000.00	房地产开发
157	上海秉厚贸易有限公司	上海	-	100	100	3,000.00	批发和零售
158	上海福晟商业管理有限公司	上海	-	100	100	10,000.00	商业管理
159	荥阳福晟美墅房地产开发有限公司	荥阳	-	51	51	1,000.00	房地产开发
160	郑州晟鼎源置业有限公司	新密	-	60	60	1,000.00	房地产开发
161	珠海信泰合晟置业有限公司	珠海	-	88	88	1,000.00	房地产开发
162	福建钱隆海晟投资有限公司	福州	40	20	60	1,250.00	投资
163	上海钱隆晟世投资管理有限公司	上海	60	-	60	20,000.00	投资

注 1：本公司持有福建省万福晟房地产有限公司 50% 股权，但本公司可以控制该公司系因该公司董事会 3 名成员中 2 名由本公司委派，同时根据公司章程，本公司具有 51% 表决权。

注 2：本公司持有福建信泰钱隆房地产开发有限公司 50% 股权，但本公司可以控制该公司系因该公司董事会 3 名成员中 2 名由本公司委派，同时根据公司章程，本公司具有 51% 表决权。

注 3：2014 年 11 月，本公司与持有河南晟和祥实业有限公司 5% 股权的股东福州东方钱隆投资合伙企业（有限公司）签订股权托管协议，福州东方钱隆投资合伙企业（有限公司）将其持有的全部股权委

托本公司管理，股权委托后本公司可以控制河南晟和祥实业有限公司。

注 4：2017 年 7 月，漳州鸿业同创房地产有限公司股东会决议决定其开发的项目由股东福建钱隆津晟投资有限公司（及其所代表的股东福建福晟集团有限公司）全权经营管理，福建钱隆津晟投资有限公司拥有项目公司财务并表权。

发行人主要子公司基本情况如下：

### **(1) 福建六建集团有限公司**

公司名称：福建六建集团有限公司

法定代表人：潘俊钢

成立日期：1993 年 12 月 12 日

注册资本：150,000 万

统一社会信用代码：91350100154381029T

住所：福州市鼓楼区水部龙庭路 10 号

经营范围：建筑工程、市政公用工程、公路工程施工总承包；建筑行业甲级工程设计；建筑装修装饰工程、地基基础工程、建筑机电安装工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、起重设备安装工程、古建筑工程、城市及道路照明工程、环保工程、预拌混凝土、电子与智能化工程、桥梁工程、隧道工程、模板脚手架工程、公路路面工程、公路路基工程专业承包（以上以资质证书为准）；园林绿化工程施工；施工机械维修；商品混凝土产品建筑工程机械和钻探机械及模板、架子的租赁；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福建六建集团有限公司总资产 1,401,582.35 万元，净资产 621,386.53 万元。2017 年度，福建六建集团有限公司实现营业收入 2,267,916.33 万元，净利润 80,001.54 万元。

### **(2) 福建福晟房地产开发有限公司**

公司名称：福建福晟房地产开发有限公司

法定代表人：潘伟明

成立日期：2004 年 04 月 23 日

注册资本：30,000 万

统一社会信用代码：91350000761754843Y

住所：福建省福州市鼓山镇前屿街职工培训中心

经营范围：房地产开发；商品房销售，房地产中介，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福建福晟房地产开发有限公司总资产 473,011.76 万元，净资产 160,853.04 万元。2017 年度，福建福晟房地产开发有限公司实现营业收入 153,793.33 万元，净利润 1,454.86 万元。

### **（3）福建福晟钱隆房地产开发有限公司**

公司名称：福建福晟钱隆房地产开发有限公司

法定代表人：叶秋莺

成立日期：2013 年 06 月 17 日

注册资本：25,600 万

统一社会信用代码：91350623070872373Y

住所：福建省漳州市漳浦县绥安镇金浦大道与文昌路交汇处钱隆首府营销中心

经营范围：房地产开发、商品房销售、房地产中介、物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福建福晟钱隆房地产开发有限公司总资产 194,487.74 万元，净资产 70,663.79 万元。2017 年度，福建福晟钱隆房地产开发有限公司实现营业收入 135,731.32 万元，净利润 23,846.61 万元。

### **（4）福建晟隆房地产开发有限公司**

公司名称：福建晟隆房地产开发有限公司

法定代表人：潘伟明

成立日期：2006 年 09 月 27 日

注册资本：30,500 万

统一社会信用代码：91350100793760543G

住所：福州市晋安区新店镇南平路中段金城投资区工业中心金城楼三层

经营范围：房地产开发,销售；物业管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福建晟隆房地产开发有限公司总资产 74,486.41 万元，净资产 61,276.44 万元。2017 年度，福建晟隆房地产开发有限公司实现营业收入 1,280.61 万元，



净利润-1,064.30 万元。

#### **（5）福建玮隆房地产开发有限公司**

公司名称：福建玮隆房地产开发有限公司

法定代表人：潘伟明

成立日期：2006 年 08 月 10 日

注册资本：25,500 万

统一社会信用代码：91350105791768381Q

住所：福州市马尾区江滨东大道 108 号 403A（自贸试验区内）

经营范围：房地产开发、销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福建玮隆房地产开发有限公司总资产 67,755.22 万元，净资产 56,706.82 万元。2017 年度，福建玮隆房地产开发有限公司实现营业收入 908.41 万元，净利润 413.27 万元。

#### **（6）福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司**

公司名称：福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司

法定代表人：潘伟明

成立日期：2010 年 09 月 06 日

注册资本：54,500 万

统一社会信用代码：91350100561662020B

住所：福州市台江区长汀路 6 号福州高校科技孵化园 5 层 501 室

经营范围：商业管理；企业管理；物业管理；绿化养护、绿化工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司总资产 576,543.83 万元，净资产 219,698.40 万元。2017 年度，福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司实现营业收入 461.66 万元，净利润-7,023.31 万元。

#### **（7）福州福晟房地产开发有限公司**

公司名称：福州福晟房地产开发有限公司

法定代表人：潘伟明

成立日期：2009 年 12 月 02 日

注册资本：66,656 万

统一社会信用代码：91350121696643572Q

住所：福州市闽侯县上街镇源通东路 118 号福晟学府一期 3#1 层 6 店面

经营范围：房地产开发，商品房销售，房地产中介，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福州福晟房地产开发有限公司总资产 208,607.65 万元，净资产 117,154.80 万元。2017 年度，福州福晟房地产开发有限公司实现营业收入 51,403.70 万元，净利润 11,312.41 万元。

#### **（8）淮安福晟房地产开发有限公司**

公司名称：淮安福晟房地产开发有限公司

法定代表人：陈伟红

成立日期：2011 年 06 月 16 日

注册资本：15,000 万

统一社会信用代码：91320891576708001E

住所：淮安市经济技术开发区海口路 9 号 1 幢 2103 室

经营范围：房地产开发、销售。（凭资质经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，淮安福晟房地产开发有限公司总资产 153,578.07 万元，净资产 47,337.09 万元。2017 年度，淮安福晟房地产开发有限公司实现营业收入 188,234.04 万元，净利润 39,231.88 万元。

#### **（9）漳州福晟房地产开发有限公司**

公司名称：漳州福晟房地产开发有限公司

法定代表人：陈和杰

成立日期：2009 年 12 月 30 日

注册资本：50,000 万

统一社会信用代码：9135060369902104XR

住所：漳州市龙文区景山村福晟·钱隆学府毅达萃园 17 幢 D04-D05 店面

经营范围：一般经营项目：房地产开发和经营，物业服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，漳州福晟房地产开发有限公司总资产 285,499.90 万元，净资产 57,651.50 万元。2017 年度，漳州福晟房地产开发有限公司实现营业收入 125,021.03 万元，净利润 6,423.69 万元。

#### **（10）漳州钱隆房地产开发有限公司**

公司名称：漳州钱隆房地产开发有限公司

法定代表人：叶秋莺

成立日期：2013 年 06 月 21 日

注册资本：87,000 万

统一社会信用代码：913506230708867916

住所：漳州市漳浦县绥安镇金浦大道与文昌路交汇处（福晟钱隆首府营销中心）

经营范围：一般经营项目：房地产开发、商品房销售、房地产中介、物业服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，漳州钱隆房地产开发有限公司总资产 223,706.50 万元，净资产 104,269.92 万元。2017 年度，漳州钱隆房地产开发有限公司实现营业收入 123,785.98 万元，净利润 19,176.67 万元。

#### **（11）漳州玮隆房地产开发有限公司**

公司名称：漳州玮隆房地产开发有限公司

法定代表人：陈和杰

成立日期：2013 年 10 月 28 日

注册资本：30,000 万

统一社会信用代码：91350603081610555M

住所：福建省漳州市龙文区景山村福晟 钱隆学府毅达萃园 17 幢 D01-D05 号店面

经营范围：房地产的开发和经营；物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，漳州玮隆房地产开发有限公司总资产 135,523.66 万元，净资产 9,145.66 万元。2017 年度，漳州玮隆房地产开发有限公司实现营业收入 9,049.15 万元，

净利润-1,468.77 万元。

#### **（12）福建福晟东升房地产开发有限公司**

公司名称：福建福晟东升房地产开发有限公司

法定代表人：程洪微

成立日期：2016 年 08 月 19 日

注册资本：5,000 万

统一社会信用代码：91350100MA34ABYC5L

住所：福建省福州市仓山区仓山镇牛眠山巷 46 号一层

经营范围：房地产开发经营,房地产中介服务,物业管理服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福建福晟东升房地产开发有限公司总资产 274,432.98 万元，净资产 4,379.15 万元。2017 年度，福建福晟东升房地产开发有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-466.77 万元。

#### **（13）福建联丰房地产开发有限公司**

公司名称：福建联丰房地产开发有限公司

法定代表人：潘伟明

成立日期：2007 年 12 月 12 日

注册资本：40,000 万

统一社会信用代码：913501216692699416

住所：福州市闽侯县上街镇源通东路 118 号福晟学府一期 1#1 层 08 店面

经营范围：房地产开发、销售,物业管理（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福建联丰房地产开发有限公司总资产 374,427.34 万元，净资产 41,680.67 万元。2017 年度，福建联丰房地产开发有限公司实现营业收入 3,145.82 万元，净利润-5,583.29 万元。

#### **（14）福建拓福房地产有限公司**

公司名称：福建拓福房地产有限公司

法定代表人：潘伟明

成立日期：2013 年 11 月 28 日

注册资本：5,000 万

统一社会信用代码：91350000084315105E

住所：福建省福州市仓山区下渡街道连江南路 5 号 1#楼第 2 层

经营范围：房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；建筑材料及装饰材料的批发、零售。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福建拓福房地产有限公司总资产 119,137.27 万元，净资产 2,430.16 万元。2017 年度，福建拓福房地产有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-2,066.34 万元。

#### **（15）河南晟和祥实业有限公司**

公司名称：河南晟和祥实业有限公司

法定代表人：林栋

成立日期：2014 年 09 月 11 日

注册资本：20,000 万

统一社会信用代码：914100003174273440

住所：郑州市高新区科学大道 57 号动漫基地 4 号楼 22 层 338 室

经营范围：房地产开发与经营；城中村及旧城改造项目建筑施工，棚户区改造建设施工（不包含爆破施工）；物业管理；房屋租赁

截至 2017 年末，河南晟和祥实业有限公司总资产 365,805.56 万元，净资产-1,110.95 万元。2017 年度，河南晟和祥实业有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-5,377.32 万元。

#### **（16）深圳福晟地产有限公司**

公司名称：深圳福晟地产有限公司

法定代表人：陈伟红

成立日期：2014 年 09 月 10 日

注册资本：10,000 万

统一社会信用代码：914403003195217723

住所：深圳市宝安区新安街道兴华路南侧龙光世纪大厦 2 栋 1405 至 1408

经营范围：对房地产、工业、商业、农业的投资（具体项目另行申报）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；建筑材料、五金交电的批发。

截至 2017 年末，深圳福晟地产有限公司总资产 160,567.59 万元，净资产 10,002.09 万元。2017 年度，深圳福晟地产有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 2,973.56 万元。

#### **（17）天津钱隆房地产开发有限公司**

公司名称：天津钱隆房地产开发有限公司

法定代表人：刘飞

成立日期：2011 年 05 月 04 日

注册资本：43,000 万

统一社会信用代码：911201125723423213

住所：天津市津南区北闸口电子工业园俊凌路 9 号经济发展中心内 3002-61

经营范围：房地产开发与经营；物业服务；以自有资金对房地产业、餐饮业、广告业进行投资。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专营规定的按规定办理）

截至 2017 年末，天津钱隆房地产开发有限公司总资产 157,403.14 万元，净资产 38,056.37 万元。2017 年，天津钱隆房地产开发有限公司实现营业收入 592.32 万元，净利润-1,997.13 万元。

#### **（18）漳州福晟钱隆房地产开发有限公司**

公司名称：漳州福晟钱隆房地产开发有限公司

法定代表人：叶秋莺

成立日期：2011 年 06 月 03 日

注册资本：25,000 万

统一社会信用代码：91350623574744885Q

住所：福建省漳州市漳浦县绥安镇金浦大道与文昌路交汇处钱隆首府营销中心

经营范围：房地产开发（凭资质证书开展经营活动）；商品房销售、房地产中介、物业服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，漳州福晟钱隆房地产开发有限公司总资产 209,331.90 万元，净资产 41,572.06 万元。2017 年，漳州福晟钱隆房地产开发有限公司实现营业收入 127.09 万元，净利润 4,534.13 万元。

## 2、发行人参股公司情况

截至 2018 年 6 月末，发行人拥有 32 家参股公司，参股公司基本情况如下：

单位：万元

序号	参股公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
1	东莞市傲域房地产投资有限公司	东莞	3,750	房地产业	-	17.60
2	福建鼎昌投资有限公司	福州	1,000	投资	-	32.73
3	福建华君建筑工程有限公司	福州	7,050	建筑	-	30.00
4	福建建泰建筑科技有限责任公司	福州	20,000	建筑	-	7.00
5	福建省银德担保有限公司	福州	30,000	担保	-	4.02
6	福建信达福晟供应链有限公司	福州	10,000	供应链管理	49.00	-
7	福建银隆寰宇融资租赁有限公司	福州	USD3,000	融资租赁	-	27.82
8	福建银隆资产管理有限公司	福州	3,000	资产管理	30	2.73
9	福州建迪混凝土有限公司	福州	4,500	建材	-	16.40
10	福州市万弘房地产有限公司	福州	1,000	房地产开发	-	50.00
11	福州首开瑞泰房地产开发有限公司	福州	10,000	房地产开发	30.00	-
12	福州康晟光誉投资有限公司	福州	3,333.40	投资	-	25.00
13	福州台旺投资有限公司	福州	13,500	投资	-	25.46
14	广东银隆担保有限公司	广州	15,000	担保	-	4.50
15	广东银隆投资有限公司	广州	20,000	投资	4.50	-
16	广汉珠江村镇银行股份有限公司	广汉	10,000	金融	10.00	-
17	广州福晟房地产开发有限公司	广州	10,000	房地产开发	-	40.00
18	湖南银隆融资担保有限公司	长沙	10,000	担保	-	4.41
19	华润置地（福州）投资有限公司	福州	20,000	投资	-	30.00
20	嘉兴仁颐投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	25,010	投资	-	19.99
21	淮安力天房地产有限公司	淮安	20,000	房地产	-	30.00
22	上海晟淳实业有限公司	上海	3,333.40	房地产	-	25.00
23	银隆融资担保有限公司	福州	60,000	担保	-	3.90
24	深圳福晟投资合伙企业（有限合伙）	深圳	107,010	投资	-	10.20
25	深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司	深圳	10,000	房地产开发	-	9.18
26	深圳市福晟钱隆大第投资合伙企业（有限合伙）	深圳	150	投资	-	17.00
27	深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司	深圳	10,000	房地产开发	-	15.30
28	深圳市福晟钱隆世家投资合伙企业（有限合伙）	深圳	150	投资	-	17.00
29	深圳市富源房地产开发有限公司	深圳	3,112	房地产开发	-	5.12
30	深圳市隆创投资合伙企业（有限合伙）	深圳	100	投资	-	2.55
31	郑州福谦物业管理有限公司	深圳	51	物业管理	-	49.00

序号	参股公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
32	武汉承华普庆房地产有限公司	武汉	2,040	房地产开发	-	50.98

发行人主要参股公司基本情况如下：

### （1）福州市万弘房地产有限公司

公司名称：福州市万弘房地产有限公司

法定代表人：张平

成立日期：2016 年 12 月 09 日

注册资本：1,000 万元

统一社会信用代码：91350100MA2XUBY6XN

住所：福建省福州市仓山区建新镇阵坂村金山投资区综合楼四层

经营范围：房地产开发；工程管理服务；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福州市万弘房地产有限公司总资产 74,106.07 万元，净资产 677.04 万元。2017 年度，福州市万弘房地产有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-322.95 万元。

### （2）福州首开瑞泰房地产开发有限公司

公司名称：福州首开瑞泰房地产开发有限公司

法定代表人：苏新

成立日期：2016 年 09 月 07 日

注册资本：10,000 万元

统一社会信用代码：91350100MA34AN1A11

住所：福建省福州市仓山区螺洲镇螺洲街 10 号一层

经营范围：房地产开发经营；销售商品房；物业管理；装饰装修工程设计施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，福州首开瑞泰房地产开发有限公司总资产 240,113.13 万元，净资产 8,830.90 万元。2017 年，福州首开瑞泰房地产开发有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-229.34 万元。



### （3）华润置地（福州）投资有限公司

公司名称：华润置地（福州）投资有限公司

法定代表人：孙成

成立日期：2013 年 12 月 26 日

注册资本：20,000 万元

统一社会信用代码：91350100087415160F

住所：福建省福州市鼓楼区洪山镇乌山西路 318 号洪山科技园创业中心大厦第二层

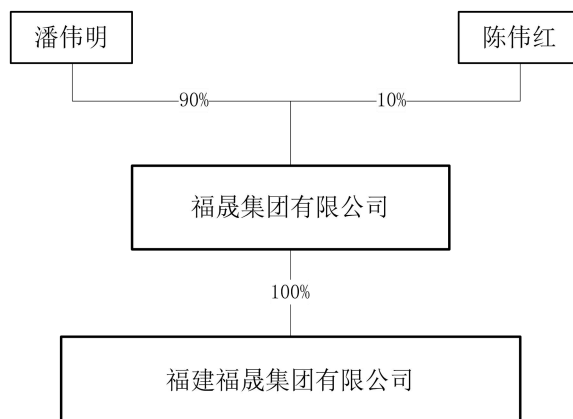
经营范围：对房地产业的投资；房地产开发、销售、租赁；物业管理、酒店管理及咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，华润置地（福州）投资有限公司总资产 26,022.60 万元，净资产 20,080.59 万元。2017 年，华润置地（福州）投资有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 29.22 万元。

## 六、发行人股东及实际控制人的基本情况

### （一）发行人的股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：



### （二）发行人控股股东的基本情况

截至本募集说明书签署日，福晟集团直接持有发行人 100% 的股份，是发行人的控股股东。福晟集团成立于 2007 年 5 月 21 日，是一家以建筑施工和房地产开发为主要业务，横跨建材贸易、城市运营、金融担保、物业管理等多个行业的大型综合性集团企业。

截至 2017 年末，福晟集团有限公司经审计的资产总额为 641.77 亿元，其中流动资

产 552.42 亿元；负债总额为 486.75 亿元；所有者权益合计为 155.02 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 110.29 亿元。2017 年度，福晟集团有限公司实现营业收入 289.64 亿元，净利润 12.90 亿元。

截至本募集说明书签署日，福晟集团有限公司所持发行人股权不存在质押情况。

### （三）发行人实际控制人情况介绍

#### 1、实际控制人的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人为潘伟明先生，通过福晟集团持有福建福晟 90% 股权。最近三年及一期，发行人实际控制人未发生变更。

潘伟明，男，汉族，1964 年出生，中国国籍，广东省从化市人，工商管理硕士学位，中共党员。潘伟明先生 2004 年率核心团队进入福建市场并创办福建福晟集团，现任福晟国际控股集团有限公司（股票代码：00627.HK）董事会主席兼执行总裁、福晟集团董事局主席、福建六建集团董事、广州云星集团总裁、福建省广东商会会长、中国房地产开发商协会副会长、福建省房地产业协会副会长、福建省老龄事业发展基金会副会长、福州企业和企业家协会副会长、广州市第十四届人大代表、广东省房地产业协会副会长、广东从化市民营企业协会副会长、广东从化市私营企业协会副会长等。

#### 2、实际控制人对其他企业投资情况

截至本募集说明书签署日，实际控制人潘伟明先生其他主要对外投资企业情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	成立时间	注册资本	直接持股比例	经营范围
1	福晟集团有限公司	2007-05-21	50,000	90%	企业自有资金投资；物业管理；农业技术开发服务；房地产开发经营；五金产品批发；建材、装饰材料批发；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	广东云星集团有限公司	2011-11-29	3,100	3.23%	企业自有资金投资；投资管理服务；房地产开发经营；五金配件制造、加工；建材、装饰材料批发；房屋建筑工程施工；广告业；五金零售；（依法须经批准的项目，经

序号	公司名称	成立时间	注册资本	直接持股比例	经营范围
					相关部门批准后方可开展经营活动)
3	福州福晟房地产开发有限公司	2009-12-02	66,656	0.24%	房地产开发,商品房销售,房地产中介,物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
4	广州云星房地产开发集团有限公司	1993-03-15	60,000	41.67%	房地产开发经营;房地产中介服务;物业管理;企业自有资金投资;五金配件制造、加工;通用设备修理;商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外);场地租赁(不含仓储);(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
5	天津优势股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2010-11-18	-	7.67%	从事对未上市企业的投资,对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 七、发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作,逐步建立健全公司法人治理结构,具有独立、完整的资产和业务体系,具备直接面向市场独立经营的能力:

### (一) 业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力,持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可,并拥有足够的资金、设备及员工,不依赖于控股股东。

### (二) 资产完整

发行人资产完整,与控股股东产权关系明确,资产界定清晰,拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施,合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权,不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

### （三）人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

### （四）财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

### （五）机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

## 八、发行人法人治理结构

截至本募集说明书签署日，发行人已按照《公司法》等有关规定制定了《福建福晟集团有限公司章程》。根据该章程，福晟集团不设股东会、监事会，但对股东、董事会、监事以及经理的产生或职权做了明确规定。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

### （一）股东

根据《公司章程》，公司不设股东会。股东依照《公司法》规定，行使下列职权：

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

- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 制定、修改公司章程；
- (11) 审议批准公司向任何第三方抵押部分或全部公司资产的议案；
- (12) 审议批准公司向任何第三方提供借款的议案；
- (13) 审议批准公司为任何主体提供担保（包括但不限于保证、抵押、质押等形式）的议案；
- (14) 决定公司对外担保事宜；
- (15) 决定公司对外融资（包括开发贷）事宜；
- (16) 决定公司对外投资事宜；
- (17) 决定公司的资产处置或收购事宜（公司正常对外销售房产除外）。

## **（二）董事会**

根据《公司章程》，公司设董事会，成员为八人，由股东委派产生，董事任期三年，任期届满，可委派连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 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；
- (5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 向股东报告工作；
- (10) 执行股东的决定。

## **（三）高级管理人员**

根据《公司章程》，公司设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

#### **（四）监事**

根据《公司章程》，公司不设监事会，设监事两人，由股东委派。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，可委派连任。监事依照《公司法》规定，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、公司章程或者股东决定的董事、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) 向股东提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

### **九、发行人内部控制制度情况**

发行人内部建立了完善的内部控制制度框架体系，主要包括信息披露、投资者关系管理、关联交易、财务管理、招标采购、投资管理和人事管理等制度，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保公司经营管理目标的实现。

#### **（一）财务管理制度**

为规范公司及辖下公司的财务运作，强化财务管理，提高经济效益，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》等法律法规，结合自身相关制度，制定了《财务管理制度》，对公司会计账务处理、货币资金管理、实物资产管理、收入与发票管理、会计报告等方面进行了规定。公司财务管理制度有利于构建公司财务管理平台并维护其运营，发挥财务监督和服务职能，提高企业的经济效益，为决策者提供决策依据。

#### **（二）关联交易制度**

为规范公司关联交易行为，加强公司关联交易管理，提高公司治理水平，公司结合《公司法》等相关规定并结合自身实际情况，制定了《关联交易管理制度》。公司关联

交易制度明确了关联人和关联交易的认定、关联交易的基本原则、关联交易定价等内容，为规范公司关联交易行为提供了明确操作指引和行为准则。

### （三）对外担保管理制度

为维护投资者的合法利益，加强公司对外担保业务管理，控制公司担保风险，公司结合《公司法》、《担保法》和《公司章程》等法律法规和内部规章，制定了《对外担保管理制度》。公司对外担保管理制度明确了对外担保准入要求、对外担保审批权限、对外担保风险管理等内容，为公司对外担保审批管理和风险控制提供了明确操作指引和行为准则。

### （四）信息披露管理制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益。发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和《公司章程》等内部规章，制定了《信息披露管理制度》。公司信息披露管理制度明确了公司信息披露的原则、内容、程序、报告等内容。

### （五）人力资源管理制度

为加强公司人力资源管理，激发人才积极性，建立高素质、高效率的人才队伍，发行人根据《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规，结合公司自身需求，制定了《人力资源管理制度》。公司人力资源管理制度规定了招聘管理、培训管理、薪酬福利管理、考勤管理、离职管理等内容。

### （六）对外投资管理制度

为规范公司对外投资决策，强化对外投资管理和监督，控制公司投资风险，提高投资收益，根据《公司法》、《合同法》等法律法规，结合《公司章程》等内部规章，制定了《对外投资管理制度》。公司对外投资管理制度规定了对外投资的审批权限、实施、监控、清算等内容。

## 十、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

### （一）发行人信息披露事务的制度安排

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司章程》等有关规定，规范信息披露行为，管理信息披露事务，保护投资者合法权益。同时，发行人还制定了《福建福晟集团有限公司公司债券信息披露管理及投资者关系管理制度》。

发行人相关制度规定，公司董事会负责公司信息披露制度的实施，履行以下相关职责：

1、负责公司信息披露事务管理，准备证券交易所要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合有关规则和要求；

2、负责与证券交易所的联系，反馈证券交易所对所披露信息的审核意见或要求，组织信息披露相关当事人的回复工作；

3、负责汇总各部门和子公司的重大事项报告，收集相关资料，将应予披露的信息报告董事会；

4、负责完成信息披露的申请和对外发布工作，并通过文件、网络等方式及时在公司内部传递；

5、负责公司信息披露文件和资料的管理，妥善记录和保管董事、监事和高级管理人员履职情况；

6、负责起草有关信息披露事务的管理制度、工作流程等；

7、组织对公司董事、监事、高级管理人员等进行信息披露的业务培训。

发行人建立了完善的定期报告披露制度。发行人将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，分别披露上一年度经审计的年度报告和中期报告。

## （二）发行人投资者关系管理的制度安排

发行人重视投资者关系管理，指定信息披露事务负责人与投资者的沟通工作，认真对待顾客和投资者来访、咨询工作。顾客和投资者可以通过电话、电子邮件、访问发行人网站、直接到访发行人、参与发行人组织见面会等方式了解公司信息，及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任。

## 十一、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员基本情况如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
<b>董事会</b>					
潘伟明	董事长、总裁、董事局主席	男	54	2018.01	2022.01
林栋	副董事长	男	50	2018.01	2022.01
陈伟红	副董事长	女	51	2018.01	2022.01
何建华	董事、执行总裁	男	41	2018.01	2022.01
郭国强	董事、执行总裁	男	55	2018.01	2022.01



姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
郭阳春	董事、副总裁、财务总监	女	46	2018.01	2022.01
谭文华	董事、副总裁	女	50	2018.01	2022.01
陈育新	董事	男	45	2018.01	2022.01
<b>监事</b>					
董立娟	监事、董事长助理	女	45	2018.01	2022.01
林水玲	监事、助理总裁	女	43	2018.01	2022.01
<b>高级管理人员</b>					
曾辉强	执行总裁	男	54	2018.01	2022.01
黄韶海	执行总裁	男	44	2018.01	2022.01
朱蕾	执行总裁	男	41	2018.01	2022.01
石御	副总裁	男	35	2018.01	2022.01
毕海涛	副总裁	男	42	2018.01	2022.01

## （二）发行人董事、监事和高级管理人员简历

### 1、董事

#### 潘伟明，董事长、总裁、董事局主席

男，1964 年出生，中国国籍，广东省从化市人，无境外居留权，工商管理硕士学位，中共党员。潘伟明先生 2004 年率核心团队进入福建市场并创办福建福晟集团，现任福晟国际控股集团有限公司（股票代码：00627.HK）董事会主席兼执行总裁、福晟集团董事局主席、福建六建集团董事、广州云星集团总裁、福建省广东商会会长、中国房地产开发商协会副会长、福建省房地产业协会副会长、福建省老龄事业发展基金会副会长、福州企业和企业家协会副会长、广州市第十四届人大代表、广东省房地产业协会副会长、广东从化市民营企业协会副会长、广东从化市私营企业协会副会长等。

#### 林栋，副董事长

男，1968 年出生，中国国籍，福建福州人，无境外居留权，学士学位，教授级高级工程师。现任福建福晟集团副董事长、福建六建集团董事长。曾获福建省青年科学家、福建省五一奖章、全国优秀施工企业家、中国建筑业年度人物等称号，任福建省建筑业协会副会长等社会职务。

#### 陈伟红，副董事长

女，1967 年出生，中国国籍，广东省从化市人，无境外居留权，学士学位。现任福晟集团监事、高级副总裁。福晟商业地产集团董事长，深圳福晟集团董事长，曾任广州云星集团总经理，有二十多年地产从业经验。

**何建华**，董事、执行总裁

男，1977年出生，中国国籍，广东省从化市人，无境外居留权，硕士学位。现任福建福晟董事、执行总裁。曾获2017年度中国百强地产经理人荣誉。

**郭国强**，董事、执行总裁

男，1963年出生，中国国籍，无境外居留权，博士学位。现任福建福晟董事、执行总裁。曾任中国化工建设深圳公司进出口三部经理、党总支委员；海通证券总部融资四部副总经理；金地集团董事、董事会秘书。自2005年起连续5年蝉联“新财富金牌董秘”称号，于2010年被《新财富》杂志授予“终身成就董秘”称号。

**郭阳春**，董事、副总裁、财务总监

女，1972年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士学位，中级经济师。现任福建福晟董事、副总裁、财务总监。曾任福建豪盛股份有限公司总经办主任、证券事务代表、董事会秘书，福建缔邦集团资金部经理。

**谭文华**，董事、副总裁

女，1968年出生，中国国籍，无境外居留权，学士学位。现任福建福晟董事、副总裁。曾任广州从化华兴房地产有限公司财务经理、广州云星集团财务经理，历任福建福晟集团财务中心经理、总经理，兼任华南区域董事长。

**陈育新**，董事

男，1973年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士学位，高级工程师。现任福建福晟董事。历任福建六建集团项目经理、主任工程师、河南分公司总经理、常务副总裁、总裁。

## 2、监事

**董立娟**，监事，董事长助理

女，1973年出生，中国国籍，学士学位。曾任福州汇杰房地产有限公司行政部经理。

**林水玲**，监事，助理总裁

女，1975年出生，中国国籍，学士学位。曾任福建隆泰集团人力资源经理，现兼任福建福晟集团人力资源管理中心总经理。

## 3、非董事高级管理人员

**曾辉强**，执行总裁

男，1964年出生，中国国籍，学士学位。历任深圳市万海电子技术有限公司董事长、深圳市大能节能技术有限公司董事长。

**黄韶海**，执行总裁

男，1974年出生，中国国籍，学士学位。曾任珠江地产华北公司总经理、珠江投资集团总裁。

**朱蕾**，执行总裁

男，1977年出生，中国国籍，学士学位。曾任上海合生房地产开发有限公司董事长。

**石御**，副总裁

男，1973年出生，中国国籍，硕士学位，高级工程师。曾任建发房地产厦门事业部常务副总经理。

**毕海涛**，副总裁

男，1976年出生，中国国籍，硕士学位，高级经济师。曾任河南亚新投资集团常务副总裁、金科股份河南公司区域总经理。

**（三）发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况**

**1、在股东单位兼职情况**

发行人董事、监事和高级管理人员在股东单位兼职情况如下表所示：

姓名	兼任单位名称	在股东单位担任的职务
潘伟明	福晟集团有限公司	执行董事兼总经理
陈伟红	福晟集团有限公司	监事

**3、在其他单位主要兼职情况**

姓名	兼任单位名称	职务
潘伟明	福晟集团有限公司	执行董事兼总经理
	广州云星房地产开发集团有限公司	执行董事
	福州福晟房地产开发有限公司	执行董事兼经理
	上海福晟企业管理（集团）有限公司	执行董事兼总经理
	福建禾信元投资有限公司	执行董事兼总经理
	福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司	执行董事兼总经理
	福建闽长置业有限公司	董事长
	福建玮隆房地产开发有限公司	执行董事
	福州钱隆康晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	福建六建集团有限公司	董事

姓名	兼任单位名称	职务
	福建钱隆置业有限公司	监事
	河南晟和祥实业有限公司	董事
	福建隆顺祥投资有限公司	董事
	福州首开瑞泰房地产开发有限公司	董事
	郑州福晟集团有限公司	董事
	漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	董事
	福州华威置业有限公司	董事长兼总经理
	福建晟隆房地产开发有限公司	执行董事兼总经理
	福建拓福房地产有限公司	董事长兼总经理
	福州钱隆广晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	福州福永通投资有限公司	董事长兼总经理
	郑州福晟钱隆实业有限公司	执行董事兼总经理
	福建钱隆榕晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	福建华商房地产开发有限公司	董事长兼总经理
	福建福晟房地产开发有限公司	执行董事兼总经理
	武汉晟隆实业有限公司	执行董事兼总经理
	福州玮隆投资有限公司	执行董事兼总经理
	深圳钱隆实业有限公司	总经理兼执行董事
	广州福晟投资控股有限公司	执行董事兼总经理
	福州永晟隆祥投资有限公司	董事长兼总经理
	福州嘉泽投资有限公司	执行董事兼总经理
	上海福晟商业管理有限公司	执行董事
	福州钱隆凯晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	上海晟淳实业有限公司	董事长兼董事
	上海福晟钱隆投资管理有限公司	董事兼总经理
	上海福丰祥实业有限公司	执行董事兼总经理
	天津云星股权投资基金管理有限公司	执行董事兼总经理
	广东福晟钱隆投资有限公司	执行董事兼总经理
	福州钱隆盛世房地产开发有限公司	董事
	福建晟福隆投资有限公司	执行董事兼总经理
	福州钱隆璟晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	福州康晟光誉投资有限公司	董事长兼经理
	广州福晟房地产置业有限公司	监事
	福建迅荣房地产开发有限公司	董事
	广州福晟实业有限公司	监事
	福晟六建实业集团有限公司	董事
林栋	郑州晟福隆实业有限公司	执行董事兼总经理
	河南晟和祥实业有限公司	董事长兼总经理

姓名	兼任单位名称	职务
	郑州福晟集团有限公司	董事长兼总经理
	福建思华投资有限公司	执行董事兼总经理
	郑州晟睿龙实业有限公司	执行董事兼总经理
	荥阳福晟置业有限公司	执行董事
	郑州兰晟实业有限公司	执行董事兼总经理
	郑州风晟实业有限公司	执行董事兼总经理
	河南绿洲城置业有限公司	执行董事兼总经理
	连江申远实业发展有限公司	执行董事
	郑州晟易鸿置业有限公司	董事兼经理
	福建华南设备租赁有限公司	执行董事兼总经理
	郑州美筑房地产开发有限公司	执行董事兼总经理
	郑州仁晟实业有限公司	执行董事兼总经理
	福建六建集团有限公司	董事长
	河南远威置业有限公司	董事长
	河南谦晟祥和实业有限公司	董事
	福州福晟六建架子工程有限公司	董事
	福建隆顺祥投资有限公司	董事长兼总经理
	郑州晟亚弘置业有限公司	执行董事兼总经理
	天津钱隆股权投资基金管理有限公司	董事
	郑州福鸿晟实业有限公司	执行董事兼总经理
	荥阳福晟美墅房地产开发有限公司	执行董事
	郑州晟鼎源置业有限公司	执行董事
	郑州福玮晟实业有限公司	执行董事兼总经理
	郑州福睿晟实业有限公司	执行董事兼总经理
	福建福晟钱隆园林投资有限公司	董事长兼总经理
	福建晟和达投资有限公司	执行董事兼总经理
	福建福晟建设有限公司	董事长兼总经理
	许昌晟和福置业有限公司	执行董事兼总经理
	福建六建实业集团有限公司	董事长兼总经理
	福建银隆寰宇融资租赁有限公司	董事长
	陈伟红	深圳福晟钱隆商业开发有限公司
深圳市福晟钱隆金岸房地产开发有限公司		执行董事
福晟集团有限公司		监事
宁德碧晟房地产开发有限公司		董事长
广州晟福祥投资有限公司		执行董事兼总经理
广州福晟投资有限公司		执行董事兼总经理
惠州市惠阳区福晟钱隆房地产有限公司		执行董事兼经理
深圳福晟地产有限公司		执行董事

姓名	兼任单位名称	职务
	深圳市福晟宏基投资控股有限公司	执行董事
	广东福晟钱隆投资有限公司	监事
	中山钱隆房地产有限公司	监事
	深圳市福晟兴城房地产开发有限公司	执行董事
	深圳市福晟荣燊投资有限公司	执行董事
	广州福晟实业有限公司	执行董事兼总经理
	广州福晟房地产置业有限公司	执行董事兼总经理
	广州钱隆广晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	惠州钱隆投资有限公司	执行董事兼总经理
	惠州福晟钱隆投资有限公司	监事
	深圳市兴兆投资有限公司	执行董事
	漳州福晟房地产开发有限公司	监事
	佛山丽舍企业管理有限公司	-
	福州福晟房地产开发有限公司	监事
	广东新光控股有限公司	董事
	台州福晟企业管理有限公司	监事
	广东云星集团有限公司	执行董事兼总经理
	中山市宝隆实业投资有限公司	执行董事
	深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司	董事长
	四川福晟投资集团有限公司	执行董事
	深圳市鼎坤房地产开发有限公司	执行董事
	惠州市原合房地产有限公司	董事长及董事
	惠州晟隆投资有限公司	执行董事兼总经理
	深圳市福晟钱隆城开发有限公司	董事长
	深圳市福晟福臻房地产开发有限公司	执行董事
	福州福晟钱隆房地产开发有限公司	执行董事兼总经理
	深圳市兴瑞房地产开发有限公司	执行董事
	珠海钱隆置业有限公司	执行董事
	深圳市福晟琛基业实业有限公司	总经理兼执行董事
	惠州福晟源房地产有限公司	-
	中山市盛隆房地产开发有限公司	执行董事
	广州福晟房地产开发有限公司	执行董事兼总经理
	深圳市福晟钱隆大观房地产开发有限公司	董事长
	深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司	董事长
	广州晟粤榕投资有限公司	执行董事兼总经理
	惠州福晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	广州福晟广榕投资有限公司	执行董事兼总经理
	广州钱隆投资有限公司	执行董事兼总经理

姓名	兼任单位名称	职务
	福建钱隆置业有限公司	执行董事
	中山市盛源房地产开发有限公司	执行董事
	广州福晟置业有限公司	执行董事兼总经理
	淮安福晟房地产开发有限公司	执行董事兼总经理
	四川云星房地产开发有限公司	执行董事
	漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	监事
	福建福晟闽长投资有限公司	监事
	福建玮隆房地产开发有限公司	监事
	四川钱隆投资有限公司	监事
	广州云星房地产开发集团有限公司	经理
	福建福晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	福建联丰投资有限公司	执行董事兼总经理
	中山市创泉房地产开发有限公司	执行董事
	中山玮晟置业有限公司	-
	上海福晟置业有限公司	监事
	淮安钱隆置业有限公司	监事
	珠海福晟隆投资控股有限公司	监事
	徐州钱隆置业有限公司	监事
	郑州福晟钱隆实业有限公司	监事
	漳州福晟投资有限公司	监事
	厦门福晟钱隆投资有限公司	监事
	深圳市大能节水科技有限公司	总经理
	福晟钱隆广场(福建)商业管理有限公司	监事
	武汉晟隆实业有限公司	监事
	湖州福晟实业有限公司	监事
	深圳钱隆实业有限公司	监事
	广州福晟投资控股有限公司	监事
	镇江福晟企业管理有限公司	监事
	宁德钱隆投资有限公司	监事
何建华	福建钱隆海晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	福建福晟隆祥房地产开发有限公司	执行董事兼经理
	四川云星房地产开发有限公司	总经理
	福建福晟物业有限公司	执行董事兼总经理
	四川钱隆投资有限公司	执行董事
	福安市中阳天润房地产开发有限公司	董事
	福州市万弘房地产有限公司	董事
	福建信泰钱隆房地产开发有限公司	董事
	四川天峰装饰工程有限公司	监事

姓名	兼任单位名称	职务
	四川金玉建设工程有限公司	监事
	福建联丰房地产开发有限公司	董事长兼经理
	福建省万福晟房地产开发有限公司	董事长兼总经理
	福建省长乐市鹤凯置业有限公司	董事长兼总经理
	福建迅荣房地产开发有限公司	董事长兼总经理
	天津钱隆房地产开发有限公司	董事长
	闽侯县福晟物业服务有限公司	执行董事兼经理
	湖南银隆融资担保有限公司	经理
郭国强	上海银隆钜石房地产开发有限公司	董事
	天津钱隆股权投资基金管理有限公司	副董事长
	东方鼎信(厦门)投资有限公司	董事长
郭阳春	天津钱隆股权投资基金管理有限公司	董事
	银隆融资担保有限公司	经理
	福建银隆资产管理有限公司	执行董事兼总经理
	建银钱隆（福建）投资有限公司	执行董事兼总经理
	上海银隆钜石房地产开发有限公司	董事长
	福州晟鼎祥投资有限公司	执行董事兼总经理
	福建联丰房地产开发有限公司	董事
	上海钱昶投资管理有限公司	执行董事
	上海晟淳实业有限公司	董事
	福州康晟光誉投资有限公司	董事
	上海福晟钱隆投资管理有限公司	董事
	上海福丰祥实业有限公司	监事
	天津云星股权投资基金管理有限公司	监事
	福建钱隆海晟投资有限公司	董事
	福建福晟建设有限公司	董事
	福州台旺投资有限公司	董事长兼总经理
	福安市中阳天润房地产开发有限公司	董事
	福建信泰钱隆房地产开发有限公司	董事
	福州永晟隆祥投资有限公司	董事
	上海福晟企业管理（集团）有限公司	监事
	上海寰颐投资管理有限公司	董事
	福建隆顺祥投资有限公司	董事
	福州福永通投资有限公司	董事
	福建信达福晟供应链有限公司	董事
	河南晟和祥实业有限公司	董事
	郑州福晟集团有限公司	董事
	福建闽长置业有限公司	副董事长



姓名	兼任单位名称	职务
	福州华威置业有限公司	董事
	福建华商房地产开发有限公司	董事
	福建迅荣房地产开发有限公司	董事
	福建六建集团有限公司	董事
	福建省长乐市鹤凯置业有限公司	董事
	福建福晟银隆投资有限公司	董事长兼总经理
	福建银隆寰宇融资租赁有限公司	副董事长
	福州展奥标准件销售有限公司	监事
	福晟六建实业集团有限公司	董事
	福建福晟钱隆园林投资有限公司	董事
	福建扬达国际贸易有限公司	副董事长
谭文华	天津福晟钱隆投资有限公司	执行董事兼经理
	天津高建团泊湖投资有限公司	执行董事兼经理
	天津高建团泊星城投资有限公司	执行董事兼经理
	福建钱隆津晟投资有限公司	执行董事兼总经理
	广州晟粤榕投资有限公司	负责人
	惠州市惠阳区福晟钱隆房地产有限公司	监事
	福建晟福隆投资有限公司	监事
	上海福晟钱隆投资管理有限公司	董事
	上海晟淳实业有限公司	监事
	福州钱隆凯晟投资有限公司	监事
	徐州福晟房地产开发有限公司	-
	上海福晟商业管理有限公司	监事
	珠海信泰合晟置业有限公司	监事
	福州嘉泽投资有限公司	监事
	福州钱隆璟晟投资有限公司	监事
	福晟生活服务有限公司	董事
	福州康晟光誉投资有限公司	监事
	淮安力天房地产有限公司	执行董事
	珠海钱隆置业有限公司	监事
	广州福晟广榕投资有限公司	监事
	福建福晟银隆投资有限公司	监事
	福建懋森园林工程有限公司	监事
	银隆融资担保有限公司	监事
	福建晟和达投资有限公司	监事
	福州钱隆广晟投资有限公司	监事
	天津钱隆房地产开发有限公司	监事
	广州晟福祥投资有限公司	监事

姓名	兼任单位名称	职务
	广州钱隆广晟投资有限公司	监事
	福州福永通投资有限公司	监事
	福建钱隆榕晟投资有限公司	监事
	惠州晟隆投资有限公司	监事
	广州福晟置业有限公司	监事
	福建省中亿建置业有限公司	监事
	淮安福晟房地产开发有限公司	监事
	惠州钱隆投资有限公司	监事
	漳州东方鼎信投资有限公司	监事
	福建闽长置业有限公司	监事
	天津万兆富洋投资有限公司	监事
	漳州鸿业同创房地产有限公司	监事
	福州钱隆康晟投资有限公司	监事
	福州玮隆投资有限公司	监事
	福建华商房地产开发有限公司	监事
	福建福晟东升房地产开发有限公司	监事
	漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	董事
	福建联丰投资有限公司	监事
	惠州福晟投资有限公司	监事
	福建银隆资产管理有限公司	监事
	中山玮晟置业有限公司	监事
	福州永晟隆祥投资有限公司	监事
	陈育新	福建六建集团有限公司
董立娟	闽侯县福晟物业服务有限公司	监事
林水玲	福建英兰新能源科技有限公司	监事
	福晟生活服务有限公司	董事兼总经理
曾辉强	深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司	总经理兼董事
	深圳福晟地产有限公司	总经理
	深圳市福晟钱隆金岸房地产开发有限公司	总经理
	深圳市福晟钱隆大观房地产开发有限公司	董事兼总经理
	深圳福晟钱隆商业开发有限公司	总经理
	深圳市福晟钱隆城开发有限公司	董事兼总经理
	深圳市福晟福臻房地产开发有限公司	总经理
	深圳市福晟宏基投资控股有限公司	总经理
	深圳市福晟荣桑投资有限公司	总经理
	深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司	总经理兼董事
	深圳市兴兆投资有限公司	总经理
	深圳市永华誉家房地产有限公司	总经理

姓名	兼任单位名称	职务
	深圳市智雅房地产开发有限公司	总经理
	西安大能节能科技有限公司	监事
	上海邦臣实业有限公司	监事
	深圳市康士达休闲娱乐设备有限公司	总经理兼执行董事
	深圳市邦臣电气有限公司	总经理兼董事长
	湖州大能节能科技有限公司	董事长
	深圳市万海润电子技术有限公司	监事
黄韶海	中山市盛源房地产开发有限公司	经理
	珠海信泰合晟置业有限公司	经理
	中山市正培电子科技有限公司	经理
	冠晟(广州)置业投资有限公司	董事
	广东新光控股有限公司	董事
	广东福晟通大投资有限公司	经理
	佛山丽舍企业管理有限公司	-
	中山市盛隆房地产开发有限公司	经理
	中山市宝隆实业投资有限公司	经理
	珠海钱隆置业有限公司	经理
	中山市创泉房地产开发有限公司	经理
	北京粤商投资股份有限公司	董事
	北京京顺富通房地产开发有限公司	执行董事
	北京聚金创展房地产开发有限公司	执行董事兼总经理
	北京广顺恒富房地产开发有限公司	执行董事
	北京通顺恒达房地产开发有限公司	执行董事
	朱蕾	上海珠江合惠投资有限公司
上海樊美建筑设计咨询有限公司		董事长兼总经理
上海珠创建筑设计有限公司		执行董事
上海崧稷房地产开发有限公司		董事长兼总经理
上海珠江景峰投资有限公司		董事长
上海顺联商业房地产有限公司		董事长兼总经理
上海晟和宣房地产开发有限公司		董事
上海福晟钱隆投资管理有限公司		董事
海航投资集团上海投资管理有限公司		董事长兼总经理
亿城集团上海投资有限公司		执行董事兼总经理
上海珠江投资集团有限公司		董事
上海博祯置业有限公司		董事
上海安华物业管理有限公司		董事
上海超盛房地产开发有限公司		董事长
上海佳宣实业有限公司		执行董事

姓名	兼任单位名称	职务
	上海五洲药业股份有限公司	董事长
	上海合金材料总厂有限公司	董事长
	上海典构建筑设计有限公司	执行董事
石御	浙江民大智能科技股份有限公司	董事
毕海涛	郑州晟易鸿置业有限公司	董事
	河南辰奥置业有限公司	董事长
	开封中联创新置业有限公司	执行董事兼经理
	郑州中原基础投资有限公司	董事

#### （四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股权情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事长兼总裁潘伟明先生通过福晟集团有限公司间接持有发行人 90% 股权，副董事长陈伟红女士通过福晟集团有限公司间接持有发行人 10% 股权，除此之外，发行人其他董事、监事、高级管理人员均未持有公司股权。

## 十二、发行人主要业务情况

发行人以建筑施工和房地产开发为主营业务，建筑施工以商品房建设、保障房建设和公共基础设施建设等为主，项目主要位于福建、河南、江苏、江西、四川、湖南、天津和陕西等省；房地产开发以住宅地产为主，项目主要集中于福州、漳州、郑州、中山、天津、淮安等城市。

### （一）发行人所在行业情况

#### 1、建筑行业

##### （1）行业概况

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。固定资产投资额在很大程度上决定了建筑市场的规模，建筑业发展速度与固定资产投资增速密切相关。

近年来，我国国民经济保持着快速良好的发展态势。根据国家统计局公布的数据，2017 年度，国内生产总值 827,122 亿元；2017 年度，全社会固定资产投资（不含农户）631,684 亿元，同比增长 7.2%。

从发展趋势来看，我国处于特殊发展时期，未来城镇化建设和经济稳步增长很大程

度上依赖于固定资产投资。根据“十三五”规划的要求，在“十三五”期间，我国要加强城市基础设施的建设，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造。完善配套基础设施，加强工程质量监管。房地产方面，要优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。

此外，随着我国建筑业总产值和增加值屡创新高，国内建筑公司的建筑技术水平和跨国合作经验不断累积，我国已成为全球规模最大的建筑市场，国际地位日益突出。伴随着经济的逐步复苏，国内建筑行业对国际工程的承揽规模将有所增长。

综合来看，全社会固定资产投资的稳定增长、行业整体实力的提升、国际需求的逐步复苏，决定了中国建筑业正处于较快发展的时期。

## （2）行业竞争格局和特点

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的的企业规模分布呈“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

中国建筑业竞争格局中主要包括以下三类企业：

一是大型国有企业或国有控股公司。其中一类以中国建筑工程总公司为代表的中央企业，这些企业具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；另一类以省市的建工集团为代表，利用地方优势占据了一定的市场份额。

二是集体与新兴的建筑企业。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理者和技术骨干的持股，企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从建筑施工起家，发展到建筑材料生产、钢结构生产和安装，到房地产开发及投资路桥、电厂、市政基础设施建设，再到其他多元发展，有的已成为具有一定实力的上市公司。

三是跨国公司。随着全球经济一体化的深入推进，跨国经营的国际知名承包商在全球建筑业高端市场占据优势。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，

跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段。

近几年来，中国建筑业的竞争呈现以下三个特点：

第一，完全竞争性行业。中国建筑业市场准入门槛不高，建筑企业数量众多，经营业务单一，加之行业集中度低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。对于小型项目和普通住宅来讲，市场的供给能力超过了需求，竞争更为激烈。对于大中型项目、技术含量高的项目则竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

第二，专业化分工不足，竞争同质化明显。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域过度集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，专业化建筑企业比例远低于发达国家水平，与建筑业多层次专业化分工承包生产的需求不相适应。

第三，大型建筑企业的竞争优势较为明显。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

### （3）区域市场状况

发行人所在地福建省位于我国东南部沿海地区，与台湾隔海相望，经济发达，海岸线绵长，交通便利，是我国沿海大通道的重要组成部分。以福建省为主体的海峡西岸经济区蕴涵着巨大的经济增长潜力和发展空间，后发优势明显。

近年来，福建省经济迅速增长，2016年，福建省实现地区生产总值28,519.15亿元，比上年同期增长8.40%；全年固定资产投资22,927.99亿元，比上年增长9.3%；社会消费品零售总额11,674.54亿元，同比增长11.1%。2017年度，福建省实现地区生产总值32,298.28亿元。根据福建省“十三五”规划，“十三五”期间，全省经济要保持稳定较快且高于全国平均的增长，地区生产总值年均增长8.5%，提前比2010年翻一番；一般公共预算总收入达5,800亿元以上，其中地方一般公共预算收入达3,300亿元以上；全社会固定资产投资年均增长15%；社会消费品零售总额年均增长11%。主要经济指标平衡协调，投资效率和企业效益明显上升，工业化和信息化融合发展水平进一步提高，产业高端化、集群化进程不断加快，先进制造业加快发展，新产业新业态不断成长，服务业比重进一步上升，发展质量和效益明显提升。

在城镇化建设方面，新型城镇化建设加快推进，发展空间格局进一步优化，福州、厦漳泉两大都市区同城化步伐加快，辐射带动作用进一步加强，中小城市和特色小镇

加快培育，区域间协作协同效益显著，欠发达地区发展步伐明显加快，农村发展内生能力增强，城乡一体化发展迈上新台阶，户籍人口城镇化率达48%左右，常住人口城镇化率达到67%左右。

未来区域和行业发展展望方面，海峡西岸经济区已成为福建省经济发展新的增长极，为建筑行业带来新的契机。2009年5月14日，国务院发布《关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》，提出加强沿海能源基础设施建设，要求海峡西岸经济区不断增强自主创新能力，推进产业结构升级，建成海峡西岸先进制造业基地。海峡西岸经济区正式被列为国家发展战略，得到政策支持。近年来，海峡西岸先进制造业基地、产业集群正逐步形成，地区生产总值逐年增长。海西即将成为继长三角、珠三角、环渤海之后我国区域经济发展一个新的增长极。

继海峡西岸经济区发展规划之后，2015年3月，国家发改委、外交部、商务部联合发布《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》提出支持福建建设21世纪海上丝绸之路核心区，推进福建海峡蓝色经济试验区建设等。2015年4月21日，中国（福建）自由贸易试验区正式挂牌。自贸区包括平潭、福州和厦门三个片区，其中平潭片区重点建设两岸共同家园和国际旅游岛，在投资贸易和资金人员往来方面实施更加自由便利的措施；厦门片区重点建设两岸新兴产业和现代服务业合作示范区、东南国际航运中心、两岸区域性金融服务中心和两岸贸易中心；福州片区重点建设先进制造业基地、21世纪海上丝绸之路沿线国家和地区交流合作的重要平台、两岸服务贸易与金融创新合作示范区。福建省作为“一带一路”的海上丝绸之路核心区，加上福建省自贸区挂牌成立，政策支持将为福建省经济发展注入新的动力，预计未来福建省固定资产投资将继续保持快速增长，也为省内建筑业带来更大的发展机遇。

受房地产市场销量及价格不断攀升、土地拍卖市场过热影响，2016年10月，厦门市和福州市先后发布楼市调控政策，此轮调控具有限购范围大、首付比例大幅提升、购房者门槛显著提高的特点。随着此轮调控政策的深入，预计未来相关区域房地产行业投资热度将有所回落，建筑业发展也将受到一定影响。

总体来看，近年来福建省经济保持快速增长，固定资产投资规模不断扩大，城市基础设施配套逐步完善，小城镇和公路建设提速，房屋建造需求旺盛在一定程度上缓释了商品住房受国家宏观调控政策带来的不利影响。在国家重点支持海峡西岸经济区的政策环境下，全省经济建设和社会发展将给建筑行业带来良好的发展机遇。特别在2013年，福建省政府推出进一步支持建筑业发展壮大十条措施，着力打造“海西建筑航母”企业，

并确定50家左右重点骨干施工企业作为省重点扶持对象，将通过项目带动本省企业发展，重点建设项目等优先考虑本省优秀企业。这对具备较全面的建筑资质和较强资金实力的企业提供了竞争优势和主动扩张的机会。

#### （4）行业地位

发行人的建筑业务主要由福建六建来运营，福建六建是建国以来福建省最早成立的建筑企业，是福建省100强企业集团、福建省3强建筑企业、福建省20强施工总承包企业、福建省首家三捧“鲁班奖”的建筑企业，更是福建省内综合排名第一的民营建筑企业。2017年，在《建筑时报》和美国《工程新闻纪录》（英文名称：Engineering News-Record，简称：ENR）合作举办的“2017ENR/建筑时报”中国承包商80强评比中，福建六建被评为“中国承包商80强”第22名，蝉联福建建筑企业第一名。

福建六建多次获得全国建筑业先进企业、全国优秀施工企业、全国工程建设质量管理先进企业、全国用户满意施工企业、全国重合同守信用单位、全国骨干施工企业、全国建设科技发展试点城市先进集体、首批全国建筑业AAA级信用企业、全国“安康杯”竞赛优胜单位、福建省建筑业先进企业、福建省首届最佳信用单位、福州市标兵单位、纳税功勋单位、纳税大户等一系列荣誉称号，获奖次数和含金量在省内遥遥领先。2016年3月，福建六建成功获得住建部核发的建筑工程总承包特级资质（特一标准），成为福建省拥有建筑资质最高级别的企业，进一步巩固并提升了公司的行业地位。

## 2、房地产行业

### （1）发展概况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2002-2013年，全国房地产开发投资完成额从7,790.92亿元提高到86,013.38亿元，年均增长率为24.53%；同期，全国商品房竣工面积从32,522.81万平方米增加至2013年的101,434.99万平方米，年均增长率为12.05%；全国商品房销售面积从24,969.27万平方米上升至130,550.59万平方米，年均增长率为17.99%。

2000年以来我国房地产业发展概况如下：



## 1) 2000 年至 2007 年

国家统计局的数据显示，2000-2007 年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持 20% 以上的增长速度。2004 年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过 30%。经过 2005 年短暂回落后，2006 年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006 年为 19,382 亿元，同比增长 21.80%，2007 年为 25,280 亿元，同比增长 30.20%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007 年，全国商品房销售面积从 16,984.16 万平方米增加至 77,354.72 万平方米，年均增长率达 24.18%；商品房销售金额从 3,572.00 亿元上升至 29,889.12 亿元，年均增长率达 35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

## 2) 2008 年

2008 年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓加之 2007 年出台的房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008 年全国商品销售面积为 65,969.83 万平方米，同比下降 14.72%；商品房销售金额为 25,068.18 亿元，同比回落 16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速出现回落。2008 年，全国房地产开发投资完成额为 31,203.20 亿元，同比增长 23.39%，较上年同期回落 6.81 个百分点。

2008 年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009 年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。随着房价的快速上涨，中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。

### 3) 2009 年

2008 年下半年开始，随着国家宏观调控的首要任务由“防过热、防通胀”转向“保增长、控通胀”并更多向保增长倾斜，国家对房地产业的主要政策导向亦发生了明显转变，主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳较快增长的重要支柱产业作用，鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本原则。随着 2008 年密集出台的稳定房地产市场政策在 2009 年逐步得到落实，特别是贷款利率下降和按揭贷款优惠措施的推广，使得购房成本得到明显控制，商品房销售面积和销售金额在 2009 年均出现大幅回升。2009 年，全国商品房销售面积达到 94,755.00 万平方米，同比大幅增长 43.63%；商品房销售金额达到 44,355.17 亿元，同比增长 76.94%。

2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

### 4) 2010 年至今

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年的 10.56%下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86%回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 33.16%、28.05%和 16.19%。

2013 年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013 年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的

景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年度，全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比回落 7.58%；商品房销售金额为 76,292.41 亿元，同比回落 6.31%。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月和 2015 年 3 月，人民银行分两次公告降低贷款基准利率，将 5-30 年公积金贷款利率由 4.50%调整至 4.00%。2015 年 3 月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至 40%；对于使用公积金购买首套普通自住房，最低首付降至 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至 30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2015 年，全年的房地产行业政策主线围绕地产去库存问题展开，政策主要包括取消过时的限制性政策，逐步回归市场自身调节机制；此外，税收减免以及财政补助等政策也有序跟进落地，主要包括中央层面上的营业税免征期限放松、地方层面上的契税减免以及财政补贴等，在一定程度上有助于降低居民购房成本和加快去库存进程。信贷政策方面也是持续宽松状态，引导实际需求加快入市，政策围绕降低购房门槛和降低购房成本两个因素展开。此外，公积金宽松调整也是 2015 年信贷政策的重点，主要涵盖拓宽公积金缴存及提取范围、推行异地贷款等内容。在此宏观政策背景下，2015 年全年商品房销售成绩回暖，销售额、销售面积分别为 8.7 万亿元、12.8 亿平方米，分别同比上涨 14.4%和 6.5%；新开工面积 15.4 亿平方米，同比下降 14.0%；开发投资额 9.6 万亿元，同比上升 1.0%；资金来源 12.5 万亿元，同比上升 2.6%。销售情况回暖，房地产开发企业的资金状况有所改善。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2016 年，房地产市场迎来本轮周期的高点，全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳。政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险。2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频

频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。2016 年，300 个城市土地市场供求仍呈下降趋势，各类用地推出同比下降 11.0%，成交同比下降 5.7%。但是，热点城市土地市场持续高热，拉高了全国整体住宅楼面均价及溢价率，全国 300 个城市各类用地成交楼面价同比上涨 38.7%；平均溢价率为 43.13%，较 2015 年提高 26.91 个百分点。2017 年，因城施策将在控风险与去库存基调下不断深化，热点城市量价回调，而三四线城市延续平稳走势。

纵观全国房地产市场，分化已经成为最主要的特征，且分化不断加深。一二线城市高烧不断的同时，三四线城市楼市仍然比较低迷。楼市的高库存量主要集中在三四线城市，未来三四线城市仍将以漫长的“去库存”为主。

## （2）行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。2015 年以来新发布的主要房地产行业相关政策如下表所示：

时间	发文部门	主要内容
2015.02	国务院	《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》（一号文件）：探索农民工享受城镇保障性住房的具体办法
2015.03	自然资源部 住建部	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度
2015.03	中国人民银行 住建部 中国银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》发布，二套房款首付可低至四成
2015.03	财政部	根据《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》要求，购买 2 年以上普通住房销售免征营业税
2015.04	国务院	国务院发布关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见，明确规定 15 部委主要负责坚持分类指导，因地制宜，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展
2015.06	国务院	《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》，制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划

时间	发文部门	主要内容
2015.08	中国人民银行 住建部 财政部	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%
2015.09	中国人民银行、中国银监会	根据《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例调整为不低于 25%，各地区按照“分类指导，因地施策”的原则执行
2016.02	中国人民银行、中国银监会	根据《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行
2016.02	财政部、国家税务总局、住建部	根据《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税
2016.03	国务院	为落实《政府工作报告》关于全面实施营改增的要求，一是扩大试点行业范围。将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业 4 个行业纳入营改增试点范围，自此，现行营业税纳税人全部改征增值税。其中，建筑业和房地产业适用 11% 税率
2016.06	国务院	发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，培育和發展住房租赁市场，建立购租并举的住房制
2016.10	住建部	发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，明确要对 9 种不正当经营行为依法严厉查处
2017.07	住建部、国家发展改革委、公安部、财政部、自然资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会等九部门	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以充分发挥国有企业在稳定租金和租期，积极盘活存量房屋用于租赁，增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用

### （3）发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业增速将有所放缓。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营

模式得到不断的创新。

### **1) 宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，城镇化进程持续加快，房地产业发展长期向好**

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2015 年间，全国 GDP 每年增长速度均超过 6.9%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6%以上。2016 年，全国 GDP 同比增长 6.7%，城镇居民人均可支配收入同比增长约 7.8%。2017 年前三季度，全国 GDP 同比增长 6.8%，城镇居民可支配收入同比增长约 9.1%，宏观经济呈回暖趋势。未来宏观经济的稳健增长将为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产业进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产业进入稳定快速增长期，在 8,000 美元以上进入平稳发展时期。2015 年我国人均 GDP 约为 8,016 美元，预计我国房地产行业将进入平稳发展时期。

房地产市场需求旺盛的主要原因在于人口大规模向城市迁移，截至 2016 年末，我国常住人口城镇化率水平为 57.35%，与发达国家平均 70%-80%的水平相比仍然存在一定差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右。依此推算，未来 5 年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高 0.78 个百分点，城镇常住人口每年将新增超过 1,000 万人，持续的新增住房需求仍客观存在，推动房地产业长期向好发展。

### **2) 行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性**

近年来，国家对房地产行业进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热的势头得到有效控制，房地产销售价格增速放缓。随着房地产市场规模不断增长，市场供需矛盾将趋于缓和。就当前市场情况来看，一二线城市房地产销售情况相对较好，但部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。从长期来看，随着土地成本的上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现，房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

### **3) 房地产开发产品细分程度逐渐增强**

随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及

相配套的物业管理都将根据地区的差异化和消费人群的多元化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计。

#### 4) 行业集中度不断提升

我国房地产行业经过近几年的高速发展后，供需矛盾逐渐缓解，行业进入发展新常态。受到行业增速逐步平缓，区域市场分化、优质土地资源减少等因素影响，房地产企业竞争越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场，具有较大市场影响能力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将因此而逐步提高。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

#### 5) 国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然享有持续人口净流入的红利，其中主要是以有置业需求的年轻人口流入为主，未来此类城市依然会存在较为突出的房屋供需矛盾。随着购房限制政策的放松，重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖；与之相对，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。

近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实施“走出去”战略。房地产企业在海外开展产业布局，首先是为了实现自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于提升自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

#### 6) 房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网平台，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

#### （4）发行人房地产业务所在城市的行业情况

##### 1) 福州

福州是福建省省会，位于福建省东部、闽江下游及沿海地区，是福建省的政治、文化、交通中心，海峡西岸经济区中心城市之一。福州是首批14个对外开放的沿海港口城市之一，海上丝绸之路门户以及中国（福建）自由贸易试验区三片区之一。福州有6个市辖区、1个县级市、5个县，全市陆地总面积11968平方公里，其中市区面积1786平方公里，建成区面积260平方公里，城镇化率64.8%。

最近三年，福州市房地产行业情况如下表所示：

项目	2017年	2016年	2015年
房地产开发投资（亿元）	1176.99	1,123.59	856.65
住宅竣工面积（万平方米）	765.17	524.62	745.09
住宅销售面积（万平方米）	1,276.80	1,021.23	748.99
住宅销售价格（元/平方米）	10,547.16	11,058.08	11,332.75

数据来源：wind数据库

最近三年，福州市房地产开发投资稳定增长，各年住宅销售面积较竣工面积差额逐渐增长，住宅销售价格保持平稳状态。根据克而瑞发布的《2018年福州房地产市场半年报》，2018年1-6月福州商品住宅共开盘52次，推出10,560套，去化6,572套，整体去化率62%。截至2018年6月末，福州市晋安区、鼓楼区、台江区、仓山区和马尾区五区商品住宅库存227万平方米，去化周期20个月；闽侯区商品住宅库存量129万平方米，去化周期29.3个月。



## 2) 天津

天津是国家中心城市、超大城市、环渤海地区经济中心、首批沿海开放城市，全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区。中国（天津）自由贸易试验区为中国北方第一个自贸区。最近三年，天津市房地产业情况如下表所示：

项目	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	1,559.70	1,598.27	1,251.53
住宅竣工面积（万平方米）	1,433.24	2,189.14	2,182.99
住宅销售面积（万平方米）	1,342.87	2,521.87	1,668.18
住宅销售价格（元/平方米）	15,138.67	12,869.81	9,869.62

数据来源：wind

最近三年，天津房地产开发投资稳定增长，住宅竣工面积和销售面积有所波动，住宅均价逐年增长。根据克而瑞发布的《2017年CRIC.天津房地产市场总结》，截至2017年末，天津市全市商品住宅可售存量1,606万平方米，14.81万套，预计产去化周期为14月，去化情况良好。

## 3) 漳州

漳州是福建省下辖地级行政区域，是海峡西岸城市之一。漳州地处“闽南金三角”，中心城区为芗城区、龙文区、漳州台商投资区、漳州高新技术产业开发区，是厦深铁路、龙厦铁路、鹰厦铁路、福厦高铁交汇的重要枢纽地区、国家区域级流通节点城市。最近三年，漳州，市房地产行业情况如下表所示：

项目	2017 年	2016 年	2015 年
房地产开发投资（亿元）	340.84	334.86	367.62
住宅竣工面积（万平方米）	647.39	356.96	412.92
住宅销售面积（万平方米）	786.83	745.01	551.80
住宅销售价格（元/平方米）	11,233	7,322.76	5,481.13

数据来源：wind

最近三年，漳州房地产开发投资稳定在340亿元左右，住宅销售面积和住宅竣工面积稳步增长，住宅销售价格涨幅较大。根据克而瑞发布的《2017年漳州市区房地产市场研究报告》，2017年漳州商品住宅年度均价达到13,662元/平方米，涨幅达62.4%；截至2017年末，漳州市区可售存量163.72万平方米，去化周期约48.7个月。

## （二）发行人主营业务情况

### 1、发行人主营业务结构

发行人的主营业务由建筑业务、房地产业务和其他业务构成。最近三年及一期，发行人的主营业务收入构成如下所示：

单位：亿元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑业务	74.01	49.48	193.72	67.10	203.16	77.48	163.33	80.53
房地产业务	36.56	24.44	81.07	28.08	59.03	22.51	39.46	19.45
其他业务	39.02	26.08	13.90	4.82	0.04	0.01	0.04	0.02
合计	<b>149.59</b>	<b>100.00</b>	<b>288.69</b>	<b>100.00</b>	<b>262.23</b>	<b>100.00</b>	<b>202.82</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人的主营业务毛利率情况如下所示：

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
建筑业务	8.09%	8.41%	7.36%	10.17%
房地产业务	35.48%	30.62%	43.26%	44.65%
其他业务	0.15%	2.71%	75.24%	-111.51%
综合毛利率	<b>12.71%</b>	<b>14.37%</b>	<b>15.46%</b>	<b>16.85%</b>

最近三年及一期，发行人的主营业务收入分别为 202.82 亿元、262.23 亿元、288.69 亿元和 149.59 亿元，呈稳步增长的趋势。其中，建筑业务的收入分别为 163.33 亿元、203.16 亿元、193.72 亿元和 74.01 亿元，占主营业务收入的比重分别为 80.53%、77.48%、67.10%和 49.48%，是发行人主营业务收入的主要组成部分。报告期内，发行人建筑业务的收入稳步增长，但占营业收入的比重呈下降趋势，显示发行人经营业务朝多元化方向发展。报告期内，发行人房地产业务的收入分别为 39.46 亿元、59.03 亿元、81.07 亿元和 36.56 亿元，占营业收入的比重分别为 19.45%、22.51%、28.08%和 24.44%，是发行人第二大业务板块。报告期内，发行人的其他业务主要由设计业务、贸易业务及设备租赁业务构成，收入分别为 0.04 亿元、0.04 亿元、13.90 亿元和 39.02 亿元，占发行人营业收入的比重分别为 0.02%、0.01%、4.82%和 26.08%，占比呈上升趋势，主要系最近一年及一期，发行人其他业务中的贸易业务开始规模化经营，业务规模快速增长所致。

最近三年及一期，发行人综合毛利率分别为 16.85%、15.46%、14.37%和 12.71%，呈下降趋势，主要系建筑业务及房地产业务的毛利率波动下降所致。最近三年及一期，发行人建筑业务的毛利率分别为 10.17%、7.36%、8.41%和 8.09%；2016 年以来，发行

人建筑业务板块的毛利率有所下降，主要系营改增过渡阶段，以增值税核算的项目需扣除价外税来确认营业收入，从而该板块的毛利润下降所致。报告期内，发行人房地产业务的毛利率分别为 44.65%、43.26%、30.62%和 35.48%，该板块的毛利率整体保持较高的水平，主要系发行人的房地产业务收入主要来自福州、漳州区域，而福州、漳州区域的房价涨幅较大所致。最近三年及一期，发行人其他业务的毛利率分别为-111.51%、75.24%、2.71%和 0.15%，毛利率波动较大，主要系发行人于 2016 年将负责设计业务的北京云翔建筑设计有限公司转让，其他业务由设计业务向贸易业务转变所致。

## 2、发行人建筑业务经营情况分析

### （1）建筑业务总体经营情况

发行人的建筑业务主要由福建六建负责运营。发行人建筑业务发展迅速，最近三年及一期，新签合同额分别达到205.12亿元、226.03亿元、286.96亿元和150.63亿元。2017年度，发行人建筑业务板块接单笔2亿元以上、已签订相关合同的房屋建筑项目情况如下所示：

单位：亿元

序号	项目名称	项目业主	类型	工程造价	签约时间	预计完工时间
1	西安万科金域蓝湾项目	西安航辉房地产开发有限公司	商品房	2.13	2017年2月	2019年1月
2	山西嘉峰村旧村改造项目	沁水县嘉峰镇人民政府	保障房	7.50	2017年2月	2020年12月
3	福晟·钱隆樽品三期	福建联丰房地产开发有限公司	商品房	4.14	2017年2月	2020年2月
4	正祥广场	福建正祥置业发展有限公司	商品房	4.00	2017年3月	2019年12月
5	龙湖锦艺城项目（6）组团	河南锦恩置业有限公司	商品房	6.35	2017年3月	2019年9月
6	锦艺金水湾观星苑（B1地块）	河南锦家置业有限公司	商品房	8.84	2017年3月	2019年12月
7	锦艺金水湾观星苑（B2地块）	河南锦家置业有限公司	商品房	9.00	2017年3月	2019年12月
8	夷陵区文化中心（四馆合一）建设工程	宜昌市夷陵东湖文化中心项目建设管理有限公司	基建	4.06	2017年4月	2019年12月
9	紫樾花园地块一项目	福州首开瑞泰房地产开发有限公司	商品房	3.23	2017年4月	2019年11月
10	津塘（挂）2010-2-1号地二期（A）区总承包工程	联发集团天津房地产开发有限公司	商品房	3.60	2017年4月	2018年12月
11	德兴市光电机械制造产业园建设项目	德兴市融福产业园管理有限公司	基建	3.00	2017年4月	2017年12月
12	福州万科臻都荟花园项目	福建信泰钱隆房地产开发有限公司	商品房	2.42	2017年5月	2020年4月
13	成都第五城·公园九里三期工程	成都润万置业有限公司	商品房	2.70	2017年5月	2020年4月
14	福清融侨·冠捷家园项目	福清融侨家园房地产开发有限	商品房	2.82	2017年6月	2019年9月

序号	项目名称	项目业主	类型	工程造价	签约时间	预计完工时间
		公司				
15	河南黄金珠宝文化创意产业园	河南君临实业有限公司	基建	3.87	2017年6月	2020年8月
16	（惠州）钱隆樽品花园	惠州市原合房地产有限公司	商品房	6.38	2017年6月	2020年5月
17	华润紫云府二期工程	福州市华润置地实业有限公司	商品房	2.46	2017年6月	2020年3月
18	中国科学院海西研究院三期建设项目	中国科学院福建物质结构研究所	基建	2.45	2017年7月	2020年7月
19	原阳圣唐丽都项目四期、五期工程	河南圣唐置业有限公司	商品房	2.24	2017年7月	2020年8月
20	福州华润万象城三期工程	华润置地（福州）房地产开发有限公司	商品房	3.19	2017年8月	2020年8月
21	温泉城温泉旅游中心 mini 墅	福建融汇置业有限公司	商品房	2.68	2017年8月	2020年8月
22	华润佛山新城项目一期	佛山市润穗房地产开发有限公司	商品房	2.52	2017年8月	2020年8月
23	华润置地福清中央公园一期	福清市润投房地产开发有限公司	商品房	2.09	2017年8月	2020年8月
24	连江皇庭丹郡	连江申远实业发展有限公司	商品房	4.29	2017年8月	2020年8月
25	安顺市北部新区新型城镇化建设项目（一期）	安顺市西秀区城镇投资发展有限公司	基建	38.91	2017年11月	2021年6月
26	东清池城中村改造项目	潍坊昊华置业有限公司	保障房	6.80	2017年11月	2021年4月
27	长松路地块项目	潍坊翔凯置业有限公司	商品房	4.20	2017年11月	2021年5月
28	庄家村城中村改造项目	潍坊昊阳置业有限公司	保障房	19.00	2017年11月	2021年8月
29	福晟钱隆尚品工程	福建省万福晟房地产有限公司	商品房	2.51	2017年11月	2020年1月
30	臻华花园二期专业工程	中山市盛隆房地产开发有限公司	商品房	9.42	2017年11月	2020年5月
31	宁德福晟钱隆大第项目建设工程	宁德福晟房地产开发有限公司	商品房	2.21	2017年11月	2020年3月
32	拓福广场	福建拓福房地产有限公司	商品房	2.09	2017年12月	2020年4月
33	新乡马小营城中村改造项目	新乡市又一城置业有限公司	保障房	12.50	2017年12月	2019年12月
34	福州启迪科技城南屿园一期工程	福州启迪实业发展有限公司	基建	3.16	2017年12月	2020年4月
合计				196.76	-	-

最近三年及一期，发行人的建筑业务的收入构成情况如下所示：

单位：亿元、%

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房类	54.52	73.67%	125.38	64.72	132.28	65.11	91.22	55.85
保障房类	6.98	9.44%	27.83	14.37	26.24	12.92	28.68	17.56
公建项目	11.75	15.87%	37.27	19.24	40.80	20.08	41.03	25.12
其他工程	0.75	1.02%	3.23	1.67	3.84	1.89	2.40	1.47

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	74.01	100%	193.72	100.00	203.16	100.00	163.33	100.00

最近三年及一期，发行人的建筑业务的毛利润构成情况如下所示：

单位：亿元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房类	4.35	72.62	11.42	70.04	9.76	65.25	8.65	52.06
保障房类	0.56	9.35	1.95	11.94	1.90	12.70	2.98	17.94
公建项目	0.98	16.36	2.66	16.29	2.95	19.73	4.68	28.19
其他工程	0.08	1.34	0.28	1.73	0.35	2.32	0.30	1.80
合计	5.99	100.00	16.30	100.00	14.96	100.00	16.61	100.00

最近三年及一期，发行人的建筑业务的毛利率构成情况如下所示：

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
商品房类	7.98%	9.11%	7.38%	9.48%
保障房类	8.02%	6.99%	7.24%	10.39%
公建项目	8.34%	7.12%	7.23%	11.41%
其他工程	10.67%	8.74%	9.05%	12.47%
综合毛利率	8.09%	8.41%	7.36%	10.17%

最近三年及一期，发行人建筑业务由商品房类、保障房类、公建项目及其他工程构成。其中，商品房类是发行人建筑业务的主要组成部分，商品房类收入分别为 91.22 亿元、132.28 亿元、125.38 亿元和 54.52 亿元，占总建筑业务收入的比重分别为 55.85%、65.11%、64.72%和 73.67%，占比逐年提高。

## （2）建筑业务区域分布

最近三年及一期，发行人的建筑业务的区域分布情况如下所示：

单位：亿元、%

区域	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
福建省外	30.41	41.09	90.76	46.85	60.54	29.80	62.60	38.33	
福建省内	除福州外的省内	21.90	29.59	50.01	25.81	85.81	42.24	56.67	34.70
	福州区域	21.70	29.32	52.95	27.34	56.81	27.96	44.05	26.97
合计	74.01	100.00	193.72	100.00	203.16	100.00	163.33	100.00	

报告期内，发行人福建省外建筑施工项目的收入合计为 62.60 亿元、60.54 亿元、90.76 亿元和 30.41 亿元，占建筑业务总收入的比重分别为 38.33%、29.80%、46.85%和 41.09%，

最近一年及一期，发行人福建省外建筑施工项目的占比较高，主要系发行人拓展福建省外的建筑业务所致。发行人省外建筑业务主要分布在河南、江苏、江西、四川、湖南、天津和陕西等地区，具体情况如下：

单位：亿元、%

区域	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
河南	16.47	54.14	54.52	60.07	34.95	57.74	32.17	51.39
江苏	3.37	11.09	8.03	8.85	8.64	14.27	6.38	10.19
江西	0.86	2.83	3.16	3.48	1.58	2.61	4.33	6.91
四川	1.02	3.36	3.20	3.53	0.84	1.39	4.50	7.19
湖南	2.06	6.78	0.94	1.04	5.36	8.86	5.18	8.27
天津	0.82	2.70	3.24	3.57	1.24	2.04	0.30	0.47
广东	2.28	7.50	0.34	0.37	0.02	0.03	0.05	0.08
安徽	-	-	0.06	0.07	0.85	1.40	0.09	0.14
北京	0.00	0.00	0.02	0.02	0.42	0.70	0.76	1.21
陕西	0.69	2.27	3.20	3.53	0.67	1.11	2.19	3.50
新疆	0.12	0.39	0.08	0.09	2.94	4.85	1.14	1.82
浙江	1.26	4.14	3.07	3.38	0.61	1.01	1.12	1.79
山东	0.30	0.99	1.81	1.99	1.05	1.73	1.80	2.88
其他	1.16	3.82	9.11	10.04	1.38	2.27	2.61	4.17
合计	30.41	100.00	90.76	100.00	60.54	100.00	62.60	100.00

### （3）建筑业务经营模式

福建六建总部负责对全年业务进行统筹规划并负责拟承接项目的招投标、合同签署、材料采购、集团资金安排和归集收付；下属区域分公司则为福建六建在各主要业务聚集地的管理公司，主要负责分公司所在地及周边城市区域业务拓展、客户维护，当地施工人员招募、分包商管理以及施工现场管理，无独立融资、采购、招标权利；总部从相关职能部门调取业务员组成项目小组，驻派各分公司的施工地点，负责技术指导、安全保障、质量控制以及项目验收。以上模式一方面便于集团合理统筹资金使用保障资金安全，一方面便于当地分公司对项目运行的效率和质量进行管理。

### （4）建筑业务盈利模式

目前公司的建筑工程业务以施工总承包方式为主，发包方将全部施工任务发包给公司或由多个施工单位组成的施工联合体或施工合作体，公司作为施工总承包单位，主要依靠自己的力量完成施工任务。经发包人同意，公司也可以根据需要将施工任务的部分

分包给其他符合资质要求的分包人。公司在省内建筑行业的地位较高，在省外也具有良好的声誉，工程施工能力及工程质量市场认可度较高；公司利用其多年的经验及技术积累、结合公司的规模及资金优势，在承接工程项目方面具有独特的优势，是公司盈利的重要基础。

发行人对所承接工程实行全流程管理，工程质量、施工安全、资金结算等由总部统筹安排、组织实施。项目建设资金由福建六建总部统一调度使用，资金使用效率较高。福建六建总部承接项目后，由总部统一对外签订总包合同，项目资金回款时由总部统收；分公司或项目经理部根据项目实际情况向总部提请资金申请计划单，经总部经营管理中心、财务中心、总经办签后由财务中心按计划拨付。公司对工程质量和工程资金的全流程统一把控，是实现工程利润的重要途径。

#### **（5）建筑业务收入确认方式及工程结算方式**

公司建筑工程业务按照《企业会计准则第15号——建造合同》的要求确认收入，其收入确认原则如下：

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

公司收入具体确认方式如下：

1) 公司根据合同完工进度在资产负债表日确认当期工程项目的成本、收入、毛利。公司完工进度的确认方式为： $\text{完工进度} = (\text{累计发生实际成本} / \text{项目预计总成本}) \times 100\%$ ，

发行人的合约（预算）管理部门做好工程进度结算、变更索赔签证、工程竣工总结算（决算）、项目预计总收入与预计总成本测算等工作，并按月及时向财务部门提供项目有关资料。财务部门根据原始凭证及时、据实归集项目发生的实际成本。

2) 实际成本应当包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用、间接费用和分包工程支出等。直接费用和间接费用在发生时直接计入项目成本；公司为订立合同发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，应当予以归集，待取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，应当计入当期损益；总包方在与分包方确定分包结算价款时，将分包成本直接计入项目成本，同时确认应付账款；分包方应按照项目结算价款确认应收账款，并按照完工百分比确认相应的分包收入、成本；与项目有关的零星收益，如处置残余物资取得的收益，应当冲减项目成本。

3) 财务部门在办理完项目竣工总结算（决算）的当月，按该项目总结算（决算）资料确定的实际项目收入及归集的实际成本，调整项目预计总收入及项目预计总成本，并确认当月的项目收入、成本、毛利。同时，将工程施工科目余额与工程结算科目余额对冲。

公司工程项目的结算方式具体如下：

公司工程业务首次结算一般根据约定的形象进度节点进行结算，当完成至一定的形象进度时（如正负零工程节点），公司与发包方进行首次结算，结算时发包方按截至该形象工程进度已完成金额的70%-80%支付工程款；对于按照形象工程进度节点首次结算之后的后续工程，公司与发包方根据每月施工完成量来结算工程款，结算时发包方按每月施工完成金额的约70-80%支付工程款；一般而言，工程款的15%-27%在工程竣工验收后结算，工程款的3%-5%作为工程质量保证金，在工程竣工结算后的两年内分批退还给公司。

## （6）建筑业务客户及供应商情况

报告期内，发行人建筑业务的主要客户情况如下表所示：

单位：万元、%

2015 年度建筑板块前五大客户		
客户名称	销售金额	占销售总额的比重
融信集团	174,940.45	9.50
泰禾集团	120,603.64	6.55



华润置地	88,471.71	4.80
福建中联房地产	63,668.75	3.46
谦祥集团	53,743.25	2.92
<b>合计</b>	<b>501,427.80</b>	<b>27.23</b>
<b>2016 年度建筑板块前五大客户</b>		
<b>客户名称</b>	<b>销售金额</b>	<b>占销售总额的比重</b>
融信集团	234,276.13	11.08
华润置地	114,251.52	5.40
碧桂园	93,004.36	4.40
谦祥集团	83,387.32	3.94
泰禾集团	80,380.68	3.80
<b>合计</b>	<b>605,300.01</b>	<b>28.62</b>
<b>2017 年度建筑板块前五大客户</b>		
<b>客户名称</b>	<b>销售金额</b>	<b>占销售总额的比重</b>
融信集团	179,917.35	9.29
锦艺集团	128,198.21	6.62
谦祥集团	108,647.04	5.61
华润置地	90,904.40	4.69
朗悦置业	71,831.59	3.71
<b>合计</b>	<b>579,498.59</b>	<b>29.91</b>
<b>2018 年 1-6 月建筑板块前五大客户</b>		
<b>客户名称</b>	<b>销售金额</b>	<b>占销售总额的比重</b>
锦恩置业	22,700.28	3.07%
和达投资	14,158.03	1.91%
华佳彩	12,842.65	1.74%
融信平潭	12,086.05	1.63%
首开瑞泰	11,279.77	1.52%
<b>合计</b>	<b>73,066.78</b>	<b>9.87%</b>

报告期内，发行人客户数量较多，分布较广，结构相对稳定，对单个客户依赖度较低，有利于公司业务发展。

发行人建筑业务的主要原材料为钢材、商品砼及水泥。最近三年及一期，发行人建筑业务主要原材料采购价格及数量如下表所示：

品类		2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
钢材	数量（吨）	535,402	1,756,278	1,642,381	1,555,738
	价格（元/吨）	4,120	3,687	2,765	2,850
商品砼	数量（立方米）	2,790,084	6,502,059	6,085,096	5,913,876
	价格（元/立方米）	328	332	329	338
水泥	数量（吨）	1,412,705	4,474,259	4,268,213	3,615,505
	价格（元/吨）	337	337	332	335

报告期内，发行人建筑业务的主要供应商情况如下表所示：

单位：万元、%

2015 年度建筑板块前五大供应商		
供应商名称	采购金额	占采购总额的比重
福州桓晟贸易有限公司	39,313.80	5.14
福州裕丰建材有限公司	36,656.13	4.80
福州俊丰金属制品有限公司	35,731.24	4.67
福州乾元锦金属制品有限公司	32,445.04	4.24
福州昕荣节能技术有限公司	31,381.85	4.11
<b>合计</b>	<b>175,528.06</b>	<b>22.96</b>
2016 年度建筑板块前五大供应商		
供应商名称	采购金额	占采购总额的比重
福州俊丰金属制品有限公司	42,244.21	5.31
福州桓晟贸易有限公司	35,934.30	4.51
福州乾元锦金属制品有限公司	35,265.88	4.43
福州福之家贸易有限公司	27,571.55	3.46
福州九天七星建材有限公司	23,394.93	2.94
<b>合计</b>	<b>164,410.87</b>	<b>20.65</b>
2017 年度建筑板块前五大供应商		
供应商名称	采购金额	占采购总额的比重
福州俊丰金属制品有限公司	57,372.03	5.66%
福州桓晟贸易有限公司	56,678.01	5.59%
福州九天七星建材有限公司	44,185.72	4.36%
福州兵海年华建材有限公司	36,551.53	3.60%
福州乾元锦金属制品有限公司	35,163.50	3.47%
<b>合计</b>	<b>229,950.80</b>	<b>22.67%</b>
2018 年 1-6 月建筑板块前五大供应商		
供应商名称	采购金额	占采购总额的比重
福州九天七星建材有限公司	19,183.98	5.33%
福州万顺景贸易有限公司	18,180.21	5.05%
福州桓晟贸易有限公司	17,594.61	4.89%
福州兵海年华建材有限公司	15,950.02	4.43%
福州宝来钢管有限公司	14,439.21	4.01%
<b>合计</b>	<b>85,348.04</b>	<b>23.73%</b>

上述前五大供应商非发行人关联方，报告期内，发行人建筑业务板块的主要合作供应商较为稳定，对各家供应商的采购额比较分散，不存在对单一供应商的依赖情况。

### （7）建筑业务竞争优势

福建六建作为国有改制的民营企业，具有其自身的特殊优势，具体如下：

#### 1) 经营管理体制灵活

相较国有企业，福建六建改制后的经营管理体制更加灵活，既维持了改制前国有企业一贯的严谨、稳健的工程管理体系，又拥有民营企业灵活高效的经营和管理机制，改制后，公司应对市场变化的反应速度和运营效率明显加快。

## 2) 技术全面，创新能力强

在建筑工程行业，资质是划分企业施工水平的分水岭。福建六建拥有房屋建筑工程总承包特级资质、建筑行业甲级工程设计资质、市政公用工程施工总承包一级资质，地基基础、建筑装饰装饰、钢结构、建筑幕墙、机电设备安装等工程专业承包一级资质，资质齐全，施工承接范围和实力均处于行业较高水平。

同时，公司的施工工艺和创新能力强，公司拥有一个国家甲级设计院以及一家省级企业技术中心，国家授衔专家、高级职称108人，中级职称298人，一级建造师170人；建有23项国家或省级科学技术示范工程，创出7项国家工法，24项专家鉴定的国内领先的施工技术，45项省级工法，获得41项自主研发专利，多项省、部级科技进步奖，反应出领先的工程技艺和创新能力强，是公司在行业中脱颖而出的重要基础。

截至2018年6月末，发行人及下属子公司所获资质情况如下：

资质名称	资质类型	编号	有效期限
建筑工程施工总承包特级	施工总承包资质	D135000605	2020年12月4日
市政公用工程施工总承包壹级	施工总承包资质		
钢结构工程专业承包壹级	专业承包资质		
建筑行业甲级工程设计	专业承包资质	A135006359	2020年6月24日
地基与基础工程专业承包壹级	专业承包资质	D335018289	2020年12月14日
建筑装饰装饰工程专业承包壹级	专业承包资质		
建筑机电设备安装工程专业承包壹级	专业承包资质		
建筑幕墙工程专业承包壹级	专业承包资质		

发行人及下属子公司主编或参编国家、行业和地方技术标准情况如下：

序号	标准名称	等级	参与形式	年度
1	建筑拆除工程安全技术规范 JGJ147-2004	行业标准	参编	2004
2	套接扣压式薄壁钢导管电线管路施工及验收规程 DBJ13-78-2006	省地方标准	协编	2006
3	建筑电气工程施工技术规程	省地方标准	主编	2007
4	DBJ/T13-22-2007	省地方标准	主编	2009
5	福建省建筑节能工程文件管理规程 DBJ/T13-112-2009	省地方标准	主编	2010

序号	标准名称	等级	参与形式	年度
6	酚醛保温板外墙保温工程技术规程 DBJ/T13-126-2010	行业标准	参编	2010
7	施工现场临时建筑物技术规范 JGJ/T188-2009	行业标准	主编	2012
8	自密实混凝土应用技术规程 JGJ/T283-2012	省地方标准	参编	2012
9	福建省建筑工程施工文件管理规程 DBJ/T13-56-2011	省地方标准	参编	2013
10	福建省建筑节能工程施工质量验收规程 DBJT13-83-2013	省地方标准	参编	2014
11	福建省省级企业技术中心（建筑施工企业）管理与评价标准 DBJ/T13-193-2014	省地方标准	主编	2015
12	福建省预制装配式混凝土结构技术规程 DBJ13-216-2015	省地方标准	主编	2015
13	建筑排水硬聚氯乙烯管道安装工程技术规程 DBJ/T 13-23-2015	行业标准	参编	2016
14	建筑拆除工程安全技术规范 JGJ147-2016	省地方标准	参编	2016
15	福建省扣压式和紧定式钢导管电线管路施工及验收规程 DBJ/T13-78-2016	省地方标准	参编	2016
16	福建省民用建筑外窗工程技术规范 DBJ13-255-2016	省地方标准	参编	2016
17	《钢丝网架水泥岩棉夹芯板（GSY 板）墙体应用技术规程》DBJ/T13-117-2016	省地方标准	参编	2017
18	福建省建筑工程施工文件管理规程 DBJ/T13-56-2017	省地方标准	参编	2017

发行人及下属子公司积极参与各项施工技术的研发,近年来突破多项国内领先技术:

序号	技术名称
1	钢网架支座高精度预埋件施工技术
2	室内异型索膜结构施工控制技术
3	运动木地板施工技术
4	玻璃-穿孔铝板双层幕墙施工技术
5	百米高空结构支撑悬挑架施工技术
6	清水混凝土模板施工技术
7	钢结构简易吊装技术
8	U 型玻璃施工技术
9	室内异型索膜结构施工控制技术
10	水源地源热泵节能施工技术
11	飞碟状屋壳双曲双弧檐口板施工技术
12	饰面石材植钉锚固无龙骨干挂点贴技术
13	钢结构 CAD 技术与 CAM 制造技术
14	钢结构施工安装技术等施工技术
15	自密实混凝土应用技术规程
16	圆顶屋盖钢结构钢拉索结构体系施工技术

序号	技术名称
17	U 型直立锁扣聚碳酸酯结构阳光板屋面施工技术
18	建筑工程二次结构砌块模板一体化施工技术
19	深基坑降水井海带堵水封井施工技术
20	淤泥质土工具式出土通道出土工程施工技术
21	三维悬挑型钢屋架施工技术
22	钢结构液压整体提升（滑移）施工技术
23	外墙超细无机纤维保温喷涂施工技术
24	纤维织物风管安装施工技术

发行人及其下属子公司获奖情况：

序号	技术种类	获奖情况
1	澳力“中福广场”清水砼模板早拆体系施工技术	福建省建设系统 1999 年度科技进步一等奖
2	清水砼模板技术与应用研究项目	福建省建设系统 1999 年度科技进步二等奖
3	省游泳跳水馆屋面网架高精度预埋件施工工法	福建省建设系统 2000 年度科学技术进步二等奖
4	钢筋砼梁板结构通用模板早、后拆支撑体系施工工法	福建省建设系统 2000 年度科学技术进步三等奖
5	省建筑业新技术应用示范工程《福建省游泳跳水馆》项目	福建省建设系统 2002 年度科学技术进步二等奖
6	澳力“中福广场”清水砼模板早拆体系施工技术及新技术应用与研究项目	福建省 1999 年度科学技术进步二等奖
7	清水砼模板技术和应用研究项目	福建省 1999 年度科技技术进步三等奖
8	福建省游泳跳水馆工程项目	福建省 2002 年度科学技术进步三等奖
9	福建省体育馆项目	建设部科技示范工程
10	房屋建筑工程项目施工技术与管理软件研究与开发项目	福建省 2007 年度科学技术奖三等奖、2005 年“中联重科杯”华夏建设科学技术奖
11	福建电力调度通信中心大楼	2010 年福建省科学技术奖三等奖、建设部科技示范工程
12	福建省福州大学新校区图书馆	2010 年度福建建设科学技术奖二等奖
13	施工现场临时建筑物技术规范	2012 年度福建建设科学技术奖特等奖
14	参编的国家标准《施工现场临时建筑物技术规范》	2011 年福建建设科学技术奖特等奖
15	建筑施工综合项目管理信息化应用	2016 年中国建筑学会科技进步奖三等奖

发行人及下属子公司自主研发专利情况：

序号	专利号	专利名称	专利类型	申请日期
1	ZL200810072236.0	建筑艺术浮雕石材墙面干挂结构及施工方法	发明专利	2008-11-28
2	ZL201520690039.0	钢结构高空作业安全绳结构	实用新型	2015-09-08

序号	专利号	专利名称	专利类型	申请日期
3	ZL201620199745.X	新型电线镀锌铁管折弯结构	实用新型	2016-03-16
4	ZL201620379605.0	新型构造柱浇筑漏斗结构	实用新型	2016-04-29
5	ZL201620533053.4	挂模专用新型马凳筋	实用新型	2016-06-02
6	ZL201620520723.9	新型楼梯临边防护栏杆装置	实用新型	2016-06-01
7	ZL201620854554.2	实测实量新型辅助工具印章结构	实用新型	2016-08-09
8	ZL201621203370.6	高空吊杆专用取孔架	实用新型	2016-11-08
9	ZL2016212728103	防火门活页调节新型专用扳手	实用新型	2016-11-25
10	ZL201620155841.4	新型羊角铁锤结构	实用新型	2016-03-07
11	ZL201520571305.8	新型施工现场防尘降温装置	实用新型	2015-08-01
12	ZL201520184842.7	新型隔隔振器安装装置	实用新型	2015-03-31
13	ZL201520114576.0	新型挂篮式操作平台	实用新型	2015-02-22
14	ZL201520038057.0	新型简易夹砖器	实用新型	2015-01-20
15	ZL201420660647.2	新型 86 穿筋盒安装装置	实用新型	2014-11-06
16	ZL201420432898.5	新型可拆卸式悬挑架立杆固定装置	实用新型	2014-08-02
17	ZL201420395895.9	自制简易洒水车	实用新型	2014-07-17
18	ZL201420247623.4	新型外脚手架连墙点结构	实用新型	2014-05-15
19	ZL201420122318.2	新型降水井封井装置	实用新型	2014-03-18
20	ZL201420122383.5	新型硬塑料管配线安装装置	实用新型	2014-03-18
21	ZL201320825644.5	新型卸料平台口	实用新型	2013-12-14
22	ZL201320182431.5	新型钢筋加工棚	实用新型	2013-04-12
23	ZL201320181393.1	建筑屋面定型泛水条	实用新型	2013-04-12
24	ZL201320185376.5	外墙幕墙内嵌式沉降观测装置	实用新型	2013-04-12
25	ZL201220265325.9	建筑屋面定型泛水条	实用新型	2012-06-06
26	ZL201220265220.3	加强型对拉螺栓	实用新型	2012-06-06
27	ZL201120095866.7	排水管道充气气囊灌水试验装置	实用新型	2011-04-01
28	ZL201120012385.5	可调式楼梯口防护栏杆	实用新型	2011-01-14
29	ZL201020168453.2	坡屋面现浇混凝土结构	实用新型	2010-04-23
30	ZL200920182612.1	人货梯制动装置	实用新型	2009-08-20
31	ZL200920182611.7	一种能提前发现盘式制动器出故障的装置	实用新型	2009-08-20
32	ZL200820145931.0	水景水泵控制装置	实用新型	2008-10-21
33	ZL200820101503.8	施工电梯导轨柱及爬升齿条自动润滑装置	实用新型	2008-02-29
34	ZL200720009298.8	塔机新型电气控制装置	实用新型	2007-12-29

序号	专利号	专利名称	专利类型	申请日期
35	ZL200720009297.3	塔机新型力矩保护电气控制装置	实用新型	2007-12-29
36	ZL200720008686.4	楼梯走道灯控制装置	实用新型	2007-11-07
37	ZL200720008368.8	玻璃幕墙立柱与横梁组合结构	实用新型	2007-09-30
38	ZL200720008367.3	推拉窗防渗连接结构	实用新型	2007-09-30
39	ZL2017203011079	新型卸料平台防护装置	实用新型	2917-03-27
40	ZL20172030011825	新型下沉式楼板吊模结构	实用新型	2917-03-27
41	ZL201720298142X	新型注浆量控制装置	实用新型	2917-03-25

发行人及下属子公司拥有的国家、省级工法情况如下：

序号	工法名称	编号
<b>国家级工法</b>		
1	坡屋面现浇混凝土施工工法	RJGF(闽)—S8—2010
2	大、厚、重艺术浮雕石材干挂施工工法	RJGF(闽)—S9—2010
3	空心钻头冲孔灌注桩施工工法	RJGF(闽)-26-2010
4	建筑物整体移位施工工法	RJGF(闽)—S11—2010
5	隔震建筑橡胶支座施工工法	RJGF(闽)—S12—2010
6	静压沉管夯扩灌注桩施工工法	RJGF(闽)—S13—2010
7	大型塔式容器现场组装焊接工法	RJGF(闽)-83-2010
<b>省级工法</b>		
8	钢管、钢管芯、H 型钢芯组合圆柱施工工法	RJGF(闽)—12—2008
9	矿物绝缘电缆施工工法	RJGF(闽)—11—2008
10	U 型玻璃内隔断非承重墙施工工法	RJGF(闽)—13—2008
11	大跨度预应力屋架重叠预制施工工法	RJGF(闽)—S4—2009
12	预制分支电缆施工工法	RJGF(闽)—S6—2009
13	建筑排水管道充气胶囊灌水试验工法	RJGF(闽)—S7—2009
14	胶粉聚苯颗粒外墙外保温施工工法	RJGF(闽)—18—2010
15	双热熔型钢塑复合压力管(PSP 管)施工工法	RJGF(闽)—19—2010
16	大型弯弧钢管桁架整体吊装施工工法	RJGF(闽)—28—2010
17	玻璃-穿孔铝板双层幕墙施工工法	RJGF(闽)—51—2010
18	钢管柱柱芯混凝土顶升施工工法	RJGF(闽)—84—2010
19	高层建筑框剪结构清水混凝土施工工法	RJGF(闽)—S6—2010
20	建筑暖卫阀门检验工法	RJGF(闽)—S7—2010
21	高层建筑垂直度内控施工工法	FJGFSJ1-2011
22	民用建筑室内装饰面实木地板施工工法	FJGFSJ2-2011
23	无规共聚聚丙烯（PP-R）给排水管道施工工法	FJGFSJ1-2012
24	民用建筑室内塑胶 PVC 地板施工工法	FJGFSJ2-2012
25	环氧树脂涂料地面施工工法	FJGFSJ3-2012

序号	工法名称	编号
26	水泵设备及其管道附件安装施工工法	FJGFEJ02-2013
27	穿刺绝缘线夹施工工法	FJGFEJ07-2014
28	剪力墙内穿筋盒预埋安装施工工法	FJGFEJ09-2014
29	圆顶屋盖钢结构钢拉索结构体系施工工法	FJGFYJ01-2015
30	U 型直立锁扣聚碳酸酯结构阳光板屋面施工工法	FJGFYJ02-2015
31	建筑工程二次结构砌块模板一体化施工工法	FJGFEJ03-2015
32	深基坑降水井海带堵水封井施工工法	FJGFEJ07-2015
33	淤泥质土工具式出土通道出土工程施工工法	FJGFEJ08-2015
34	漆面硅钙板墙面施工工法	FJGFEJ013-2015
35	直立锁边金属屋面施工工法	FJGFEJ014-2015
36	飞碟状屋面双曲双弧檐口板施工工法	FJGFEJ016-2015
37	非承重混凝土外墙与主体结构同步施工工法	FJJSGF48-2015
38	铝合金模板细部施工工法	FJJSGF57-2015
39	三维悬挑型钢屋架施工工法	FJJSGF99-2015
40	钢结构液压整体提升（滑移）施工工法	FJJSGF100-2015
41	混凝土墙变形缝模板单边固定加固体体系施工工法	FJJSGF104-2015
42	外墙超细无机纤维保温喷涂施工工法	FJJSGF113-2015
43	纤维织物风管安装施工工法	FJJSGF135-2015
44	民用建筑室内 PVC 卷材地板施工工法	FJJSGF63-2016
45	内墙薄抹灰施工工法	FJJSGF68-2016
46	矿物绝缘电缆施工工法	FJJSGF100-2016
47	新型构造柱支模体系施工工法	FJJSGF67-2016
48	氧气压力焊施工工法	FJJSGF008-2017
49	坡屋面现浇混凝土施工工法	FJJSGF009-2017
50	屋面喷涂硬泡聚氨酯保温防水施工工法	FJJSGF010-2017
51	洁净厂房格构梁-高大梁板支模架快拆快转施工工法	FJJSGF011-2017
52	抗浮锚杆二次注浆量控制施工工法	FJJSGF125-2017
53	超高层建筑大型机电设备吊装施工工法	FJJSGF096-2017

发行人及下属子公司 QC 活动小组情况：

年份	QC 小组名称	QC 课题
2007 年	福大新区图书馆安装 QC 小组	提高复杂情况下钢结构吊装精度
2008 年	钱隆金山项经部詹友洪 QC 小组	卫生间局部等电位联结施工技术及其质量控制
2008 年	福晟·钱隆首府项经部李志坚 QC 小组	提高胶粉聚苯颗粒浆料外保温系统的施工质量
2009 年	河南分公司王杰钦 QC 小组	提高大型转换梁一次浇筑质量合格率
2009 年	马尾西提丽府项经部 QC 小组	提高深基坑锚拉钢桩帷幕支护体系施工质量
2010 年	福建省残疾人体育康复就业培训中心建设工程 QC 小组	提高软弱地基下高大模板搭设施工质量



年份	QC 小组名称	QC 课题
2010 年	福建省残疾人体育康复就业培训中心建设工程 QC 小组	双层幕墙安装精度控制
2011 年	少年儿童图书馆 QC 小组	树形钢屋面安装精度控制
2011 年	前田大厦项目 QC 小组	提高型钢水泥土复合搅拌桩施工质量
2011 年	田径训练馆管桁架 QC 小组	提高大型弯弧管桁架吊装精度
2012 年	福建·钱隆广场 QC 小组	控制超长冲孔灌注桩施工质量
2012 年	融商大厦 QC 小组	3m 厚大体积承台底板混凝土裂缝控制
2012 年	福建省老干部活动中心改扩建工程 QC 小组	加固工程中粘钢的施工质量控制
2012 年	琼河旧屋改造工程 QC 小组	降低结构施工中室内空间尺寸的偏差
2013 年	旗山文城三期 1#地块“筑人”QC 小组	提高剪力墙内开关、插座盒预埋施工质量
2013 年	福晟·钱隆广场项目部 QC 小组	提高超长冲孔灌注桩桩端后注浆施工质量
2014 年	中储粮长乐直属库项目部 QC 小组	提高大型屋架预应力张拉施工质量
2014 年	福州海峡图书馆项目部 QC 小组	提高“LXK”与拉森钢板组合桩施工质量
2014 年	王杰钦 QC 小组	提高大型屋架现场混凝土预制合格率
2014 年	福建医大附二东海院区妇儿病房楼工程项目部 QC 小组	大面积防火板墙裙质量控制
2014 年	福州海峡图书馆项目部 QC 小组	提高人防电气线路密闭处理的预埋质量
2015 年	福州海峡图书馆 QC 小组	提高三维悬挑型钢屋架施工质量
2015 年	福州海峡图书馆安装 QC 小组	减少法兰风管的漏光点
2015 年	福州仓山凯悦酒店项目部 QC 小组	提高单元式玻璃幕墙的安装合格率
2015 年	奥体阳光花园一期第 2 标段项目部 QC 小组	施工电梯光信息传递装置的研发
2015 年	福晟·钱隆广场工程 QC 小组	降低法兰风管的漏风量
2016 年	福州海峡图书馆项目部 QC 小组	超高大悬挑三维钢屋架施工安全装置的研制
2016 年	福安东百广场住宅一期工程 QC 小组	提高剪力墙端混凝土观感质量
2017 年	福晟·钱隆广场工程 QC 小组	提高屋面大跨度钢桁架施工质量
2017 年	福州马尾科立视项目部 QC 小组	提高大面积混凝土一次成型合格率
2017 年	建瓯市博物馆新建项目项目部 QC 小组	提高冲击式成孔灌注桩的施工质量
2017 年	科立视二期项目部环氧 QC 小组	环氧自流平地面施工质量控制
2017 年	福建医科大学附属第一医院门诊综合楼改扩建工程项目部 QC 小组	提高大吨位锚杆静压钢板桩施工质量

### 3) 工程质量扎实，知名度高

作为福建省成立最早，承接项目累积达3,800多个，竣工面积1,900万平方米以上的老牌建筑企业，福建六建所承接项目在省内乃至全国屡次获奖，施工品质和项目管理的实力受到业内人士、政府和商业业主的高度认可。公司是福建省内首家三获“鲁班奖”的施工企业，并先后荣膺全国建筑业先进企业、全国建筑业新技术应用示范工程，全国优秀施工企业、全国工程建设质量管理先进企业，获得10余个国家级，50余个省级，30余

个市级先进QC小组奖。高品质的施工质量和丰富的施工经验，进一步提升了公司知名度，使公司在招投标、高级别项目承接上具备强大的竞争力。

截至2018年6月末，公司近年已完工代表性建筑工程情况如下所示：

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	签约时间	完工时间	合同额	建筑面积	业主
1	沙县机场航站楼航管楼	2013-11	2015-10	0.76	17,419	三明机场建设总公司
2	融信湾花园 A 区	2013-05	2016-01	1.72	114,000	融信(福州)投资发展有限公司
3	江阴泰禾红邸雅苑	2014-01	2016-01	4.00	280,000	江阴泰禾房地产开发有限公司
4	建阳赤岸统建房一期	2013-04	2016-07	2.48	89,023	南平市武夷新区建设发展有限公司
5	福州市海峡图书馆	2013-03	2016-12	2.25	57,957	福州建工(集团)总公司
6	福建邮政广场	2014-08	2017-02	2.20	86,832	福建省邮政公司
7	西安金辉世界城 C 地块一期	2014-05	2017-03	3.71	230,000	西安曲江原山置业有限公司
8	融信·未来城	2014-06	2017-05	3.79	155,400	融信集团
9	海峡旅游服务中心佰翔五通酒店	2014-03	2017-08	2.21	109,853	厦门翔业集团有限公司
10	华润福州万象城一期地下室 S2-S3、S5-S7 塔楼及底商工程	2015-04	2017-09	3.66	124,159	华润置地
合计		-	-	26.78	-	-

截至2018年6月末，公司在建代表性建筑工程情况如下所示：

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	开工时间	预计完工时间	合同额	建筑面积	业主
1	郑州惠济区兴隆铺村城中村改造项目安置 (A-2)地块	2016.6	2018.12	5.40	282,079	河南谦晟祥和实业有限公司
2	碧桂园天玺湾 1 标段	2016.8	2018.9	1.63	114,728	福建上实地产开发有限公司
3	龙岩融侨观邸项目	2016.9	2020.12	5.51	410,000	龙岩市中奥房地产开发有限公司
4	秦庄棚户改造安置房 A 区 M26-1	2016.12	2019.6	5.80	270,000	河南朗泰置业有限公司
5	万科金域蓝湾	2017.4	2019.1	2.10	194,500	西安航辉房地产开发有限公司
6	杭政储出[2012]67 号地块商业商务用房项目 (杭州中润	2017.5	2019.3	4.30	240,339	杭州中润瑞丰置业有限公司

序号	项目名称	开工时间	预计完工时间	合同额	建筑面积	业主
	中心二期)					
7	福州万科臻都荟花园	2017.7	2019.3	2.42	90,697	福建信泰钱隆投资有限公司
8	华润国际社区项目三期建筑安装总承包工程二标段	2017.8	2020.1	1.90	121,319	华润置地贵阳有限公司
9	中国科学院海西研究院三期建设	2017.8	2019.8	2.45	75,981	中国科学院福建物质结构研究所
10	佛山华润新城项目	2017.11	2019.12	2.52	94,438	华润置地(广州)有限公司
合计		-	-	34.03	-	-

#### 4) 战略伙伴关系密切，先发抢占省外市场

一方面，公司与国内实力较强的大型房地产企业（包括华润置地、融信集团、碧桂园集团、金辉地产、恒大地产、万科集团、融侨地产等大型房地产企业）和承包经济责任人建立战略联盟关系，以优质的建筑品质和施工能力赢取上述重要客户的业务，淘汰规模较小、资质较浅的竞争对手，确保公司承接房屋建筑和商业建筑项目数量和规模均稳步提升。此外，公司与上述优质客户的合作关系也有利于保持公司的盈利水平及现金流的稳定性，提高抵御风险的能力。

公司主要的战略合作者如下：

名称	合作时间	备注
恒大地产	2 年	中国房地产开发企业五百强测评榜 2018 年排名第 1 位
碧桂园集团	3 年	中国房地产开发企业五百强测评榜 2018 年排名第 2 位
万科集团	1 年	中国房地产开发企业五百强测评榜 2018 年排名第 3 位
华润置地	9 年	中国房地产开发企业五百强测评榜 2018 年排名第 11 位
融信集团	6 年	中国房地产开发企业五百强测评榜 2018 年排名第 22 位
融侨地产	10 年	中国房地产开发企业五百强测评榜 2018 年排名第 28 位
金辉地产	3 年	中国房地产开发企业五百强测评榜 2018 年排名第 36 位

另一方面，公司把握我国经济发展布局和结构调整的机遇，顺应国家城镇化和基础设施建设的发展规划，实施“依托福州、面向全省、辐射全国、做大做强”的发展战略，立足本土的同时积极向中西部区域拓展业务，拓宽承接项目的广度。公司近年来在天津、成都、长沙、新疆、郑州等省市承接了大量优质工程，在福建省外逐步打响“福建六建”的品牌，在竞争激烈的建筑行业不断拓展建筑版图，抢占先发优势。

#### 5) 深耕福建，借力自贸区红利

2014年经国务院批准，中国（福建）自由贸易试验区正式设立，自贸区的设立将极大提升福建省吸引外来投资的能力，推进福建金融、贸易、物流、基础设施等的发展，从而带动福建省的整体建设。同时，迎着自贸区的政策红利，福建省也在不断加大自身投资建设力度，2016年福建明确重点项目1,300多个，总投资近3万亿。福建六建作为福建龙头建筑企业，在福建本土具备得天独厚的优势，将紧紧抓住福建省快速发展的契机，深耕福建市场，推动自身业务的快速发展。

### 3、发行人房地产业务经营情况分析

#### (1) 房地产业务分地区构成情况

发行人的房地产业务主要由项目所属地的项目子公司负责运营。最近三年及一期，发行人房地产业务收入分地区构成情况如下表所示：

单位：万元、%

城市	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
福州	7,950.37	2.17%	216,396.63	26.69	320,534.68	54.30	288,305.23	73.06
漳州	213,130.20	58.29%	396,636.67	48.92	247,887.28	42.00	81,352.08	20.62
漳州港	-	-	1,843.97	0.23	-	-	-	-
宁德	30,484.17	8.34%	99.66	0.01	-	-	-	-
淮安	21,286.08	5.82%	188,357.38	23.23	-	-	-	-
天津	6.19	0.00%	5,128.79	0.63	20,292.73	3.44	23,473.05	5.95
长沙	622.47	0.17%	1,857.41	0.23	1,337.12	0.23	1,239.81	0.31
成都	61.19	0.02%	402.77	0.05	202.42	0.03	221.17	0.06
中山	92,112.67	25.19%	-	-	-	-	-	-
合计	365,653.34	100.00%	810,723.29	100.00	590,254.23	100.00	394,591.34	100.00

最近三年及一期，发行人房地产业务成本分地区构成情况如下表所示：

单位：万元、%

城市	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例	成本	比例
福州	5,022.73	2.13%	155,385.16	27.62	145,445.63	43.43	138,704.59	63.50
漳州	136,212.59	57.73%	281,587.18	50.06	171,444.37	51.20	59,422.48	27.20
漳州港	-	-	2,988.53	0.53	-	-	-	-
宁德	21,861.16	9.27%	16.29	0.00	-	-	-	-
淮安	20,948.18	8.88%	116,568.75	20.72	-	-	-	-
天津	60.51	0.02%	4,228.95	0.75	16,506.28	4.93	19,048.03	8.72
长沙	1,052.76	0.45%	1,612.75	0.29	1,300.29	0.39	1,069.43	0.49
成都	114.89	0.05%	124.54	0.02	186.87	0.06	180.89	0.08
中山	50,661.97	21.47%	-	-	-	-	-	-

城市	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例	成本	比例
合计	235,934.79	100.00%	562,512.14	100.00	334,883.44	100.00	218,425.42	100.00

最近三年及一期，发行人房地产业务毛利润分地区构成情况如下表所示：

单位：万元、%

城市	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
福州	2,927.64	2.26	61,011.47	24.58	175,089.05	68.56	149,600.63	84.92
漳州	76,917.61	59.30	115,049.49	46.35	76,442.91	29.93	21,929.60	12.45
漳州港	-	-	-1,144.56	-0.46	-	-	-	-
宁德	8,623.01	6.65	83.37	0.03	-	-	-	-
淮安	337.90	0.26	71,788.63	28.92	-	-	-	-
天津	-54.32	-0.04	899.84	0.36	3,786.46	1.48	4,425.03	2.51
长沙	-430.29	-0.33	244.66	0.10	36.82	0.01	170.38	0.10
成都	-53.70	-0.04	278.23	0.11	15.55	0.01	40.28	0.02
中山	41,450.70	31.95	-	-	-	-	-	-
合计	129,718.55	100.00	248,211.15	100.00	255,370.79	100.00	176,165.92	100.00

最近三年及一期，发行人房地产业务毛利率分地区构成情况如下表所示：

城市	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
福州	36.82%	28.19%	54.62%	51.89%
漳州	36.09%	29.01%	30.84%	26.96%
漳州港	-	-62.07%	-	-
宁德	28.29%	83.65%	-	-
淮安	1.59%	38.11%	-	-
天津	-877.54%	17.54%	18.66%	18.85%
长沙	-69.13%	13.17%	2.75%	13.74%
成都	-87.76%	69.08%	7.68%	18.21%
中山	45.00%	-	-	-

报告期内，发行人房地产业务的收入主要来源于福州、漳州、宁德等福建省内城市及淮安、中山等福建省外城市，这五个城市的房地产业务收入合计数分别为36.97亿元、56.84亿元、80.15亿元和36.50亿元，占房地产业务总收入的比例分别为93.68%、96.30%、98.86%和99.81%。同时，发行人的房地产业务的毛利率较高，保持较强的盈利能力，对公司净利润贡献较大。

## （2）房地产开发经营整体情况

最近三年及一期，发行人房地产开发经营情况如下表所示：

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
新开工面积（万平方米）	162.85	263.25	117.22	70.84
竣工面积（万平方米）	72.03	104.00	87.79	68.46
签约销售面积（亿元）	63.19	140.61	84.95	71.66
签约销售金额（亿元）	91.74	203.96	96.72	63.28

资料来源：发行人提供

最近三年及一期，发行人房地产的结转收入及结转面积如下表所示：

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
结转收入（万元）	355,813.10	798,852.38	584,542.95	390,186.03
结转面积（平方米）	721,607.92	1,155,465.27	722,549.93	481,256.40

最近三年及一期，发行人房地产业务分地区销售情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

城市	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
福州	23.01	48.75	30.51	70.66	17.23	35.99	21.22	31.76
宁德	7.13	9.50	7.36	11.05	2.50	3.76	-	-
漳州	14.15	12.06	49.19	48.26	48.81	38.64	33.97	20.30
漳州港	-	-	2.95	6.94	-	-	-	-
长沙	-	-	-	-	-	-	8.11	7.05
淮安	7.62	6.52	13.91	10.44	8.01	5.27	5.00	2.41
天津	6.87	9.61	9.40	13.63	8.37	13.05	3.10	1.66
郑州	0.10	0.19	11.44	20.91	-	-	-	-
中山	1.62	2.85	8.86	15.57	-	-	-	-
惠州	2.68	2.27	6.99	6.49	-	-	-	-
成都	-	-	-	-	0.04	0.01	0.25	0.09
<b>合计</b>	<b>63.19</b>	<b>91.74</b>	<b>140.61</b>	<b>203.96</b>	<b>84.95</b>	<b>96.72</b>	<b>71.66</b>	<b>63.28</b>

资料来源：发行人提供

尽管近年来宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策总体趋紧，但是发行人通过实施积极灵活的定价策略，优化项目营销推广策略，合理安排销售节奏，实现销售面积快速增长。最近三年及一期，发行人签约销售面积分别为 71.66 万平方米、84.95 万平方米、140.61 万平方米和 63.19 万平方米；分别实现签约销售金额 63.28 亿元、96.72 亿元和 203.96 亿元和 91.74 亿元，主要集中在福州、漳州、宁德、天津、郑州、淮安等地。同时，发行人采取了多种手段，优化和控制开发成本，提高运作水平。在计划执行方面，加强组织领导，落实经营责任制，同时严格执行绩效考核指标。最近三年及一期，发行

人房地产开发项目竣工面积分别为 68.46 万平方米、87.79 万平方米、104.00 万平方米和 72.03 万平方米，总体保持了温和、稳定的增长态势，为公司持续发展提供了有力支撑。

截至 2018 年 6 月末，发行人在房地产开发过程中拥有的房地产业务资质情况如下表所示：

编号	公司名称	城市	资质等级	有效期
1	福建迅荣房地产开发有限公司	香港	三级	-
2	福建华商房地产开发有限公司	香港	四级	-
3	福建玮隆房地产开发有限公司	福州	三级	-
4	福建省长乐市鹤凯置业有限公司	福州	暂定	2018/11/14
5	福建福晟东升房地产开发有限公司	福州	暂定	-
6	漳州钱隆房地产开发有限公司	漳州	暂定	2020/4/5
7	福建联丰房地产开发有限公司	福州	二级	-
8	福建省万福晟房地产有限公司	福州	三级	-
9	福建信泰钱隆房地产开发有限公司	福州	暂定	2019/3/27
10	福安市中阳天润房地产开发有限公司	宁德	三级	2020/6/22
11	福建福晟房地产开发有限公司	福州	二级	-
12	漳州福晟房地产开发有限公司	漳州	一级	2018/8/20
13	郑州美筑房地产开发有限公司	郑州	暂定	2018/11/17
14	河南远威置业有限公司	郑州	暂定	2019/5/17
15	漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	漳州	三级	-
16	福建福晟钱隆房地产开发有限公司	漳州	暂定	2019/9/20
17	漳州玮隆房地产开发有限公司	漳州	三级	-
18	福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司	福州	三级	-
19	福建晟隆房地产开发有限公司	福州	三级	-
20	福州福晟房地产开发有限公司	福州	二级	-
21	淮安福晟房地产开发有限公司	淮安	暂定	2021/6/6
22	福建诚信置业有限公司	福州	暂定	-
23	天津钱隆房地产开发有限公司	天津	四级	2019/2/28
24	福州华威置业有限公司	福州	三级	-
25	天津高建团泊湖投资有限公司	天津	四级	2019/4/30
26	天津高建团泊星城投资有限公司	天津	四级	2019/4/30
27	河南晟和祥实业有限公司	郑州	三级	2021/4/1
28	惠州市原合房地产有限公司	惠州	暂定	2019/12/31

编号	公司名称	城市	资质等级	有效期
29	福建钱隆滨江房地产开发有限公司	福州	暂定	2018/8/14
30	惠州福晟源房地产有限公司	惠州	暂定	2019/12/31
31	中山市盛隆房地产开发有限公司	中山	四级	2020/3/7
32	福建福晟隆祥房地产开发有限公司	福州	暂定	2018/8/21
33	宁德福晟房地产开发有限公司	宁德	暂定	2020/9/20
34	福州钱隆鼎晟房地产开发有限公司	福州	暂定	2019/3/15
35	福州钱隆盛世房地产开发有限公司	福州	暂定	2019/3/29
36	连江申远实业发展有限公司	福州	暂定	2019/3/29
37	漳州鸿业同创房地产有限公司	漳州	二级	2017/12/31
38	福建省中亿建置业有限公司	漳州	暂定	2020/6/25
39	中山市正培电子科技有限公司	中山	四级	2020/5/16
40	福建拓福房地产有限公司	福州	三级	-
41	四川云星房地产开发有限公司	成都	三级	2018/12/4

### （3）房地产开发类型划分

最近三年及一期，发行人的房地产业务收入构成明细情况如下所示：

单位：亿元、%

业务类型	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
普通住宅销售	28.19	77.11	60.61	74.76	52.58	89.08	37.76	95.69
商业地产销售	7.04	19.26	16.83	20.76	5.18	8.78	0.99	2.50
租赁业务	0.75	2.05	1.01	1.24	0.09	0.16	0.09	0.22
其它业务	0.58	1.58	2.62	3.24	1.17	1.99	0.63	1.60
<b>合计</b>	<b>36.56</b>	<b>100.00</b>	<b>81.07</b>	<b>100.00</b>	<b>59.03</b>	<b>100.00</b>	<b>39.46</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人的房地产业务收入主要由普通住宅销售收入构成，分别为 37.76 亿元、52.58 亿元、60.61 亿元和 28.19 亿元，占房地产业务总收入的比重分别为 95.69%、89.08%、74.76%和 77.11%，最近一年及一期比重有所下降主要系发行人的业务发展方向向商业地产有所侧重所致。发行人的房地产业务中的其他业务主要由物业服务和停车位销售业务构成，占比较小。

### （4）商业地产经营情况

报告期内，发行人商业地产主要为自持项目，开发的自持的商业地产项目包括钱隆广场、国际中心、财富中心和福晟大厦，这四处物业主要于 2016 年度开始实现出租收



入，其经营明细情况如下所示：

单位：万平方米、万元

项目名称	规划建筑面积	2016 年租金收入	2017 年租金收入	2018 年 1-6 月租金收入	2018 年 1-6 月出租比率
钱隆广场	15.25	142.61	2,873.06	2,932.56	61%
财富中心	5.42	344.44	2,645.50	2,307.18	75%
福晟大厦	5.49	204.27	2,137.12	1,593.86	84%
福晟·钱隆国际（国际中心）	8.02	231.74	448.39	-	-
<b>合计</b>	<b>34.18</b>	<b>923.06</b>	<b>8,104.07</b>	<b>6,833.60</b>	<b>69%</b>

注：2017 年 6 月，发行人以国际中心项目作为底层资产发行资产支持证券，发行人根据《企业会计准则》终止确认国际中心项目。

### （5）发行人主要房地产在建、拟建项目/工程情况

截至 2018 年 6 月末，发行人拥有控制权的在建和拟建房地产开发项目共计 39 个，其中在建项目 27 个，拟建项目 12 个。

#### 1) 在建项目/工程

截至 2018 年 6 月末，发行人主要在建房地产开发项目基本情况如下表所示：

单位：平方米，万元

序号	城市	项目名称	项目类别	总建筑面积	权益建筑面积	投资总额	未来三年计划投资总额
1	福州	钱隆樽品	高层住宅	331,722.88	331,722.88	244,700.00	66,447.00
2	福州	珠宝大厦	公寓	28,120.98	28,120.98	25,000.00	9,000.00
3	福州	钱隆奥体城	公寓	133,255.28	98,608.91	124,200.00	25,497.44
4	福州	拓福广场	公寓	109,425.80	55,807.16	105,600.00	21,538.00
5	福州	中央美墅	高层住宅、别墅	186,233.24	186,233.24	353,000.00	200,000.00
6	福州	福晟奥园	高层住宅	44,702.83	44,702.83	51,685.00	13,257.38
7	福州	福晟万科·翡翠里 B 区	高层住宅	86,736.53	43,368.27	125,698.26	20,600.00
8	福州	福晟万科·钱隆尚品	高层住宅	79,180.87	39,590.44	121,600.00	21,600.00
9	福州	朝阳壹品 B 区	高层住宅	20,386.35	20,386.35	27,254.69	14,479.05
10	福州	朝阳壹品 A 区	高层住宅	51,421.10	51,421.10	68,745.31	36,520.95
11	福州	鹤尚美墅	多层住宅、洋房	384,526.78	384,526.78	460,000.00	404,000.00
12	福州	钱隆御品	高层住宅	62,385.25	62,385.25	160,000.00	111,510.44
13	福州	连江皇庭丹郡	高层住宅	194,104.81	98,993.45	190,000.00	59,454.00
14	宁德	钱隆首府	高层住宅	191,639.00	191,639.00	140,000.00	28,600.00
15	宁德	钱隆大第	高层住宅	99,347.11	99,347.11	95,000.00	28,415.00
16	漳州	钱隆学府	高层住宅	1398031.43	1,398,031.43	460,000.00	66,200.00
17	漳州	钱隆公馆	高层住宅	291,803.59	291,803.59	156,000.00	31,200.00
18	漳州	钱隆首府	高层住宅、别墅	1234759.41	1,234,759.41	402,500.00	20,950.00
19	漳州	君悦黄金海岸	超高层住宅	767,489.31	184,274.18	467,000.00	279,975.00

序号	城市	项目名称	项目类别	总建筑面积	权益建筑面积	投资总额	未来三年计划投资总额
	港						
20	漳州港	半山御景	高层住宅	93,565.65	56,139.39	113,695.00	81,008.00
21	天津	钱隆学府	高层住宅	351,014.08	315,912.67	170,000.00	15,800.00
22	天津	团泊湖	高层住宅、别墅	546,555.82	498,004.53	199,330.00	69,464.00
23	淮安	钱隆城	高层住宅	667,607.38	667,607.38	152,000.00	25,702.22
24	郑州	钱隆城	高层住宅	4,045,273.00	1,860,825.58	2,844,000.00	2,420,185.37
25	惠州	钱隆樽品	高层住宅	177,110.31	106,266.19	75,573.90	25,573.90
26	中山	臻华花园	高层住宅	275,385.32	140,446.51	207,420.00	88,046.96
27	中山	湾堤园	商住用地	27,099.04	14,308.29	24,097.00	11,247.00
合计				<b>8,699,536.49</b>	<b>8,505,232.90</b>	<b>7,564,099.16</b>	<b>4,196,271.71</b>

资料来源：发行人提供

## 2) 拟建房地产开发项目

截至 2018 年 6 月末，发行人主要拟建房地产开发项目基本情况如下表所示：

单位：平方米

序号	项目名称	项目实施主体	项目类别	项目取得时间	所在城市	权益比例	总建筑面积	权益建筑面积
1	福晟榕华里	福建福晟东升房地产开发有限公司	高层住宅	2016	福州	100.00%	179,859.58	179,859.58
2	钱隆双玺 A 区	福州钱隆盛世房地产开发有限公司	高层住宅	2017	福州	100.00%	58,189.40	58,189.40
3	钱隆双玺 B 区	福州钱隆鼎晟房地产开发有限公司	高层住宅	2017	福州	100.00%	37,098.90	37,098.90
4	青城壹品	福建联丰房地产开发有限公司	高层住宅	2017	福州	100.00%	129,202.80	129,202.80
5	钱隆御品	连江福申房地产开发有限公司	高层住宅	2017	福州	100.00%	152,741.71	150,741.71
6	马头岗	河南远威置业有限公司	高层住宅、洋房	2016	郑州	51.00%	957,439.67	488,294.23
7	钱隆时代	深圳市福晟福臻房地产开发有限公司	商业、住宅	2016	深圳	76.00%	880,770.80	669,385.81
8	钱隆大观	深圳市兴兆投资有限公司	商业、住宅	2016	深圳	51.00%	980,390.40	499,999.10
9	翻身片区	深圳福晟地产有限公司	商业、住宅	2016	深圳	51.00%	1,560,247.00	795,725.97
10	钱隆华府	惠州福晟源房地产有限公司	高层住宅	2017	惠州	60.00%	262,578.09	157,546.85
11	沙溪	中山市宝隆实业投资有限公司	高层住宅	2017	中山	51.00%	142,397.00	72,622.47
12	创园三角领御园	中山市创泉房地产开发有限公司	城镇住宅用地	2018	中山	60.00%	82,412.00	49,447.20
合计						-	<b>5,423,327.35</b>	<b>3,288,114.02</b>

资料来源：发行人提供

## (6) 发行人房地产业务去化情况

### 1) 已完工项目销售情况

报告期内，发行人完工项目销售情况如下所示：

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目类型	所在位置	总投资额	总建筑面积	已取得预售证的面积	已售面积	销售金额	去化率
1	钱隆大第	住宅	福州	157,767.81	168,958.45	153,785.00	134,112.60	176450.91	87.21%
2	钱隆御景	住宅	福州	68,218.53	153,745.52	153,718.00	150,895.81	87,786.53	98.16%
3	钱隆金山	住宅	福州	47,396.00	192,006.52	178999.00	178,635.73	116,217.70	99.80%
4	钱隆公馆 A 区	住宅	福州	31,862.00	66,200.60	60,344.60	60,318.69	50,351.49	99.96%
5	钱隆公馆 B 区	住宅	福州	105,770.00	251,838.53	237,544.00	233,515.00	142,557.71	98.30%
6	古雷钱隆滨海城	住宅	漳州	201,000.00	700,958.59	647641.35	620,428.30	206,962.69	95.80%
7	钱隆国际	商业、写字楼	福州	126,600.00	79,726.13	69,431.22	69,431.22	148,798.24	100.00%
合计				<b>738,614.34</b>	<b>1,613,434.34</b>	<b>1,501,463.17</b>	<b>1,447,337.35</b>	<b>929,125.27</b>	-

资料来源：发行人提供。

注：去化率=已售面积/已取得预售证的面积，整盘可售面积含已取得预售证及未取得预售证的可售面积

## 2) 在建项目销售情况

截至 2018 年 6 月末，发行人在建项目销售情况如下所示：

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	城市	项目名称	总可售面积	已取得预售证面积	已售面积	去化率	预期收入	已确认收入金额	销售单价
1	福州	钱隆樽品	323959.88	222822.00	203724.4	91.43%	350,000.00	118.17	17,845.79
2	福州	珠宝大厦	24,071.45	24,071.45	24,071.45	100.00%	83,000.00	0.00	34,769.49
3	福州	钱隆奥体城	115,789.08	115,789.08	115365.09	99.63%	280,000.00	0.00	22,820.63
4	福州	拓福广场	109,121.83	36,928.84	36,441.01	98.68%	200,000.00	0.00	24,526.73
5	福州	中央美墅	169622.22	28548.99	28400.06	99.48%	550,000.00	0.00	34,447.93
6	福州	福晟奥园	43,770.01	28571.81	26373.14	92.30%	120,000.00	0.00	25,391.56
7	福州	福晟万科·翡翠里 B 区	68169.74	27961.57	25372.55	90.74%	250,000.00	0.00	36,818.25
8	福州	福晟万科·钱隆尚品	74,642.96	32956.53	17138.74	52.00%	230,000.00	0.00	35,819.56
9	福州	朝阳壹品 B 区	18,990.98	0.00	0.00	0.00%	56,000.00	0.00	-
10	福州	朝阳壹品 A 区	46,764.00	0.00	0.00	0.00%	140,000.00	0.00	-
11	福州	鹤尚美墅	369268.93	0.00	0.00	0.00%	700,000.00	0.00	-
12	福州	钱隆御品	56,982.48	0.00	0.00	0.00%	99,000.00	0.00	-
13	福州	连江皇庭丹郡	185,650.11	100140.00	50017.94	49.95%	300,000.00	0.00	17,785.06

序号	城市	项目名称	总可售面积	已取得预售证面积	已售面积	去化率	预期收入	已确认收入金额	销售单价
14	宁德	钱隆首府	190288.00	117,226.83	117201.94	99.98%	280,000.00	30,458.55	15,264.89
15	宁德	钱隆大第	94269.00	54717.48	52724.47	96.36%	130,000.00	0.00	12,654.66
16	漳州	钱隆学府	1,391,955.28	1232108.30	1209681.43	98.18%	600,000.00	331,767.06	12,417.56
17	漳州	钱隆公馆	265,689.16	213,877.40	213865.97	99.99%	270,000.00	25,840.81	13,449.05
18	漳州	钱隆首府	1205999.00	1034400.27	1027840.88	99.37%	600,000.00	310,781.55	8,619.70
19	漳州港	君悦黄金海岸	720415.35	342,244.39	307479.60	89.84%	800,000.00	79,812.64	23,392.19
20	漳州港	半山御景	84964.40	4043.82	3850.23	95.21%	143,928.00	0.00	15,953.98
21	天津	钱隆学府	335148.65	286,220.92	225681.16	78.85%	400,000.00	34,387.04	12,529.42
22	天津	团泊湖	498,004.53	103588.17	93403.69	90.17%	400,000.00	24,449.26	16,354.14
23	淮安	钱隆城	570774.33	570774.33	453612.09	79.47%	320,000.00	209,443.93	8,439.25
24	郑州	钱隆城	2977421.33	115466.79	115450.20	99.99%	700,000.00	0.00	18,700.38
25	惠州	钱隆樽品	168,082.00	97252.56	96744.58	99.48%	150,000.00	0.00	9,054.50
26	中山	臻华花园	217,182.00	104,938.71	104,854.42	99.92%	360,000.00	92,112.67	17,583.91
27	中山	湾堤园	21,708.00	0.00	0.00	0.00%	40,000.00	0.00	-
合计			<b>10,291,722.22</b>	<b>4,894,650.24</b>	<b>4,549,295.04</b>	-	<b>8,551,928.00</b>	<b>1,139,171.68</b>	-

资料来源：发行人提供

## （7）发行人土地情况

### 1）招拍挂方式获取土地

截至 2018 年 6 月末，发行人以招拍挂方式取得的土地明细情况如下所示：

单位：万元、平方米

序号	城市	项目名称	总投资金额	已投资	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	容积率
1	福州	钱隆大第	157,767.81	157,767.81	45,981.00	137,943.00	3.0
2	福州	钱隆广场	119,601.00	119,592.70	12,894.00	109,590.00	8.5 以下（含 8.5）
3	福州	钱隆樽品	244,700.00	178253.00	69,853.41	270,495.44	3.87
4	福州	福晟榕华里	322,534.54	203,945.48	63,176.00	106,122.24	1.68
5	福州	福晟奥园	51,685.00	38,427.62	14,154.00	29,717.78	2.1
6	福州	朝阳壹品 B 区	27,254.69	12,775.63	7,442.32	14,883.23	1.0-2.0 以下
7	福州	朝阳壹品 A 区	68,745.31	32,224.37	15,875.07	38,099.98	1.0-2.4
8	福州	钱隆双玺 A 区	130,000.00	54596.35	19,971.00	39,942.00	2.0
9	福州	钱隆双玺 B 区	60,000.00	40,026.80	11,117.84	20,012.00	1.8
10	福州	钱隆御品	160,000.00	48,489.56	15,494.30	43,383.95	2.8
11	福州	青城壹品	140,000.00	65,800.00	33,067.60	99,202.19	3.0
12	福州	钱隆御品	160,000.00	77,312.00	50,155.00	110,341.00	2.2

序号	城市	项目名称	总投资额	已投资	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	容积率
13	宁德	钱隆大第	95,000.00	66585.00	34,346.00	75,537.40	2.2
14	漳州	钱隆公馆	156,000.00	124,800.00	68,942.63	196,502.00	小于 3.0
15	漳州	古雷钱隆滨海城	201,000.00	193806.36	213,366.99	602,852.97	2.83
16	漳州	钱隆首府	402,500.00	381,550.00	291,729.93	1,134,771.85	3.89
17	天津	钱隆学府	170,000.00	154,200.00	106,236.00	287,079.22	2.7
18	淮安	钱隆城	152,000.00	126,297.78	255,347.44	638,368.60	1.0-2.5
19	福州	钱隆御景	68,218.53	68,218.53	42,152.70	92,721.00	2.2
20	福州	钱隆金山	47,396.00	47,396.00	65,780.00	144,716.00	小于 2.2
21	福州	钱隆公馆 A 区	31,862.00	31,862.00	16,789.00	57,303.03	3.0
22	福州	钱隆公馆 B 区	105,770.00	105,770.00	66,460.00	186,088.00	2.8
合计			<b>3,072,034.88</b>	<b>2,329,696.99</b>	<b>1,520,332.23</b>	<b>4,435,672.88</b>	-

资料来源：发行人提供

## 2) 收购方式获取土地

截至 2018 年 6 月末，发行人以项目公司股权收购方式取得的土地明细情况如下所示：

单位：平方米

序号	项目名称	坐落	获得时间	占地面积	计容面积	容积率
1	财富中心	福州	2013 年	3,391.00	34,927.30	10.3
2	珠宝大厦	福州	2015 年	5,386.00	20,177.99	3.75
3	钱隆奥体城	福州	2015 年	31,053.00	99,341.50	1.0-3.2 以下（含 3.2）
4	中央美墅	福州	2015 年	102,000.10	108,630.00	1.07
5	鹤尚美墅	福州	2017 年	166,648.00	229,975.62	1.38
6	钱隆首府	宁德	2013 年	39,551.00	150,293.80	3.8
7	钱隆学府	漳州	2009 年	466,506.76	1,199,151.70	2.57
8	君悦黄金海岸	漳州港	2017 年	156,905.00	596,239.87	3.80
9	半山御景	龙海	2017 年	32,652.00	71,834.40	1.0-2.2
10	团泊湖	天津	2016 年	371,366.50	445,639.80	1.2
11	钱隆樽品	惠州	2017 年	39,412.00	137,900.00	3.50
12	钱隆华府	惠州	2017 年	72,785.70	200,177.60	2.8
13	臻华花园	中山	2017 年	72,956.20	219,935.02	3
14	沙溪	中山	2017 年	43,474.80	108,687.00	2.5
15	创园三角领御园	中山	2018 年	24,264.90	67,941.72	2.8
16	湾堤园	中山	2018 年	16,666.68	21,693.29	1.5
合计				<b>1,645,019.64</b>	<b>3,712,546.61</b>	-

资料来源：发行人提供

## 3) 其他方式获取土地

截至 2018 年 6 月末，发行人以其他方式取得的土地明细情况如下所示：

单位：平方米，万元

序号	项目名称	坐落	获得时间	获取方式	占地面积	计容面积	容积率
1	拓福广场	福州	2016 年	合作	21,833.00	74,233.83	3.4
2	福晟万科·翡翠里 B 区	福州	2016 年	合作	35,547.45	61,213.96	1.0-1.8 以下
3	福晟万科·钱隆尚品	福州	2016 年	合作	31,442.23	55,495.89	1.8
4	连江皇庭丹郡	福州	2017 年	合作	69,526.00	146,002.73	2.1
5	钱隆城	郑州	2014 年	旧城改造	652,825.15	2,865,902.41	1.1-4.5
6	马头岗	郑州	2016 年	旧城改造	278,779.96	694,367.14	2.5
7	钱隆时代	深圳	2016 年	城市更新	133,434.00	677,516.00	5.08
8	钱隆大观	深圳	2016 年	城市更新	119,150.20	742,090.00	6.23
9	翻身片区	深圳	2016 年	城市更新	133,638.22	1,200,190.00	8.98
合计					<b>1,476,176.21</b>	<b>6,517,011.96</b>	-

### （8）房地产业务的主要工程方情况

最近三年及一期，发行人房地产业务的前五大工程方情况如下所示：

单位：万元、%

2015 年度房地产板块前五大施工方		
工程方名称	结算金额	占结算总额的比重
福建六建集团有限公司	137,664.98	61.15
厦门第一建筑工程有限公司	47,250.06	20.99
福建德力建材有限公司	2,896.95	1.29
漳州市水利电力工程公司	2,417.07	1.07
厦门鑫鹭奥电梯有限公司	1,775.13	0.79
合计	<b>192,004.19</b>	<b>85.29</b>
2016 年度房地产板块前五大施工方		
工程方名称	结算金额	占结算总额的比重
福建六建集团有限公司	177,256.99	53.54
厦门第一建筑工程有限公司	51,117.70	15.44
河南国基建设集团有限公司	12,440.69	3.76
中建海峡建设发展有限公司	6,752.51	2.04
福州市第三建筑工程公司	5,649.38	1.71
合计	<b>253,217.27</b>	<b>76.49</b>
2017 年度房地产板块前五大施工方		
工程方名称	结算金额	占结算总额的比重
福建六建集团有限公司	383,505.43	62.87
厦门第一建筑工程有限公司	91,388.06	14.98
福建省明通建设集团有限公司	36,669.33	6.01
福建省保川工程建设发展有限公司	6,101.18	1.00
福州市第三建筑工程公司	5,547.38	0.91
合计	<b>523,211.38</b>	<b>85.77</b>

2018 年 1-6 月房地产板块前五大施工方		
工程方名称	结算金额	占结算总额的比重
福建六建集团有限公司	73,777.72	50.23%
福建省明通建设集团有限公司	15,550.00	10.59%
中天建设集团有限公司	5,857.76	3.99%
河南万胜建筑工程有限公司	3,873.23	2.64%
福建省保川工程建设发展有限公司	1,535.01	1.05%
合计	100,593.72	68.49%

综上所述，发行人房地产业务的主要工程方为发行人的子公司福建六建集团有限公司，报告期内，福建六建集团有限公司的结算金额占总额的比重超过 50%。

### （9）房地产业务经营模式

#### 1) 区域定位

经过长期战略思考研究，结合公司发展战略及国家发展新思路，综合分析人口、经济、产业、政策等因素，发行人确定了“H+4”的布局战略，即以粤港澳大湾区、杭州湾大湾区、海西城市群，三大城市群组成“H”图样，另外加上郑州、长沙、武汉、天津 4 个重点城市。

#### 2) 定价策略

发行人每一个项目的开盘定价都须经过严格的市场论证。住宅地产的定价，主要由各个项目公司的销售部门、财务部门及项目总经理进行前期调研，将定价基础上报发行人总部，由发行人总部的财务管理中心和运营管理中心确定最终定价；商业地产的定价，主要由发行人总部的商业中心进行前期调研，将调研结果上报财务管理中心及运营管理中心，各部门商讨后确定最终定价。

#### 3) 销售模式

发行人所开发的房地产项目均在合法取得《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》后组织销售。发行人的地产销售全部采取自主销售方式。发行人高度重视产品的销售和推广，销售及市场推广团队全程参与房地产开发项目的前期选址、预算规划、项目设计及制定市场推广策略等项目发展的每个主要步骤，以充分掌握产品的特点，并使公司交付的产品切合地方市场喜好及趋势，根据目标市场潜在客户的需求变动调整营销和定价策略，提高产品吸引力及提升议价能力。

#### 4) 采购模式

发行人从事工程施工、材料设备、监理、工程相关咨询类采购采用工程招标方式，招标流程遵循公平、公正、公开的原则，对招标采购过程和结果的审批均按照公司相关管理制度执行，选择符合公司业务要求的合作伙伴。

除了招标采购，发行人对各个业务所需要的大宗材料，如钢材等，进行集中采购，由发行人总部的成本管理中心负责采购并统一调度。

#### 4、发行人其他业务经营情况分析

最近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 0.04 亿元、0.04 亿元、13.90 亿元和 39.02 亿元。发行人其他业务主要为贸易业务，主要在 2017 年开始规模化经营，主要涉及电解铜、锌锭、水泥、抛光砖等金属材料及建筑材料。最近一年及一期，发行人的其他业务收入构成如下表所示：

单位：万元

类别	2018 年 1-6 月		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比
贸易业务	389,602.73	99.84%	134,840.74	96.99%
设备租赁	609.00	0.16%	3,091.50	2.22%
其他	-	-	1,089.41	0.78%
合计	<b>390,211.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>139,021.65</b>	<b>100.00%</b>

最近一年及一期，发行人其他业务成本构成如下表所示：

单位：万元

类别	2018 年 1-6 月		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比
贸易业务	389,155.98	99.88%	132,226.40	97.76%
设备租赁	452.81	0.12%	2,892.75	2.14%
其他	-	-	138.92	0.10%
合计	<b>389,608.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>135,258.06</b>	<b>100.00%</b>

最近一年及一期，发行人其他业务毛利及毛利率情况如下表所示：

单位：万元

类别	2018 年 1-6 月		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
贸易业务	446.75	0.11%	2,614.34	1.94%
设备租赁	156.19	25.65%	198.75	6.43%
其他	-	-	950.49	87.25%
合计	<b>602.94</b>	<b>0.15%</b>	<b>3,763.59</b>	<b>2.71%</b>



最近一年及一期，发行人贸易业务分别实现收入 134,840.74 万元和 389,602.73 万元，贸易业务具体经营情况如下表所示：

报告期	贸易产品	收入	成本	毛利润	毛利率
2017 年度	钢筋	2,252.99	2,163.17	89.82	3.99%
	PHC 管桩	123.69	121.94	1.74	1.41%
	PHC 管材管建	123.95	122.12	1.82	1.47%
	电解铜	120,992.29	118,709.57	2,282.72	1.89%
	锌锭	10,839.86	10,628.13	211.74	1.95%
	消防材料	290.58	284.30	6.27	2.16%
	其他	217.39	197.16	20.22	9.30%
	合计	<b>134,840.74</b>	<b>132,226.40</b>	<b>2,614.34</b>	<b>1.94%</b>
2018 年 1-6 月	钢筋	1,017.81	1,000.69	17.12	1.68%
	电解铜	387,187.07	386,798.76	388.32	0.10%
	抛光砖	35.03	34.51	0.52	1.48%
	消防材料	695.46	677.59	17.87	2.57%
	电梯	134.67	130.42	4.25	3.16%
	水泥	24.79	24.24	0.55	2.22%
	蒸压加气混凝土砌块	201.59	195.84	5.76	2.86%
	PHC 管桩	306.30	293.94	12.36	4.03%
	合计	<b>389,602.73</b>	<b>389,155.98</b>	<b>446.75</b>	<b>0.11%</b>

发行人贸易业务模式较为简单，以销定购，风险较低，毛利率水平较低。最近一年及一期，发行人贸易业务收入分别为 134,840.74 万元和 389,602.73 万元，毛利润分别为 2,614.34 万元和 446.75 万元，毛利率分别为 1.94%和 0.11%。2018 年 1-6 月，发行人贸易业务毛利率有较大幅度下降，主要原因是：（1）发行人 2018 年通过降低销售价格的方式新开拓市场客户；（2）受市场价格波动影响，公司主营贸易产品电解铜的进货成本有所上升。

发行人贸易业务主要从贸易公司采购商品，供应商集中度较高，前五大供应商采购总额占采购总额的比例约 70%。发行人主要客户为下游贸易企业、供应链公司等，客户集中度较高，前五大客户销售总额占销售总额的比例超过 70%。最近一年及一期，发行人贸易业务主要客户情况如下表所示：

单位：万元、%

2017 年度贸易业务前五大客户		
客户名称	销售金额	占销售总额的比重
四川宏瑞达贸易有限公司	34,865.52	22.54
中裕实业（上海）有限公司	28,155.74	18.21
福清中金有色金属材料有限公司	20,090.90	12.99

深圳迈科大宗商品金融服务有限公司	12,434.91	8.04
上海迈骋物资贸易有限公司	12,183.40	7.88
<b>合计</b>	<b>107,730.47</b>	<b>69.66</b>
<b>2018 年度 1-6 月贸易业务前五大客户</b>		
<b>客户名称</b>	<b>销售金额</b>	<b>占销售总额的比重</b>
福建三安集团有限公司	104,369.67	26.78
福清中金有色金属材料有限公司	77,311.98	19.84
上海长然实业有限公司	59,061.29	15.16
绵阳誉鑫再生资源开发有限公司	19,936.49	5.12
大商道（上海）有色金属有限公司	14,929.10	3.82
<b>合计</b>	<b>275,608.54</b>	<b>70.72</b>

### （三）发行人的经营方针和战略

公司继续坚持以建筑和地产为核心业务板块，发挥建筑与地产上下游产业轮动优势，不断做大做强做深，并围绕核心业务，拓展完善上下游产业链条，最终将公司发展成为拥有建筑、地产两大核心业务，辅以设计、贸易、园林、装饰、物业等板块的综合性集团企业。

#### （1）建筑板块方面

秉承“规范经营、稳健发展、执着追求、勇于创新”的经营方针，做大做强做优建筑主业。

1) 完善企业服务功能，提高企业服务意识，结合集团优势，为业主提供全方位配套服务。为集团创品牌，争口碑，以优质的服务占领更多的市场份额；

2) 巩固业务核心区域板块，健全分公司组织机构，完善分公司授权机制，充实管理力量，提升区域分公司的管控水平和经营能力；

3) 重点巩固并发展信誉好、实力雄厚的经营战略合作伙伴和大型企业集团，通过与核心客户的深化合作，以及战略联盟的合作进一步拓展企业发展空间；

4) 改进并优化项目管理办法，紧抓项目“时间、成本、质量”三要素，实现项目管理的精细化；

5) 开展创新经营业务，参与公建房、保障性住房、城市综合管网等国家重点扶持项目建设。积极尝试 BT、BOT 模式项目建设，实现传统业务和创新业务的双向发展和共同促进；

6) 资质战略：坚持资质战略，努力打造成一家具有核心竞争力的工程总承包企业。力争房屋建筑施工总承包特级资质申报成功；力争申报公路或水利水电施工总承包三级

资质一项。

## **（2）地产板块方面**

### **1）城市布局“H+4”，聚焦深耕**

公司经过长期战略思考和发展，追随国家发展新思路，综合分析人口、经济、产业、政策等因素，确定了“H+4”的城市深耕布局战略，即以粤港澳大湾区、杭州湾大湾区、海西城市群，三大城市群组成“H”图样，另外加上郑州、长沙、武汉、天津 4 个重点城市。公司将在“H+4”的战略区域不断聚焦，深耕发展。

### **2）“二八”定律，结构设计合理**

产品业态占比：住宅不低于 80%，商业不高于 20%，商业主要以写字楼为主，城市核心地段的地铁盖上物；

区域划分占比：一、二线城市土地储备不低于 80%，三、四线城市土地储备不高于 20%，集团项目整体满足高周转、快回笼的战略需求；

拿地方式占比：80%以上为并购项目，20%以下为招拍挂项目，确保项目拿地成本低、周转快、利润高。

### **3）“3691”原则，高周转快速回笼资金**

即获取项目后，3 个月内要开工，6 个月内要开盘，9 个月内要封顶，1 年要现金流平衡。3 个月内开工，要求设计开发部门协调统一，迅速取得项目四证；6 个月内开盘，要求建设单位快速施工达到预售节点，营销部门高效宣传，提前及时储备客户；9 个月封顶要求建设部门高效高质地完成工程建设；1 年要现金流平衡，确保项目快速回笼资金。

## **十三、违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格**

最近三年及一期，发行人不存在因重大违法违规行为受到主管机关处罚或公开谴责的情况。发行人董事、监事及高级管理人员的就任符合法律、法规规定的任职资格，符合公司章程规定的任免程序和内部人事聘用制度。

## 十四、发行人的关联方和关联交易情况

### （一）发行人的关联方情况

#### 1、实际控制人、控股股东

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为福晟集团有限公司，实际控制人为潘伟明先生。

#### 2、发行人控制的子公司

截至 2017 年末，发行人控制的子公司情况如下所示：

子公司名称	注册地	主营业务	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
香港福晟国际投资集团有限公司	香港	投资	60	-
百利富国际有限公司	香港	投资	-	100
福建迅荣房地产开发有限公司	福州	房地产开发	-	100
天元有限公司	香港	投资	-	100
福建华商房地产开发有限公司	福州	房地产开发	-	100
福建扬达国际贸易有限公司	福州	批发和零售	-	100
福建钱隆置业有限公司	漳州	房地产开发	100	-
福建玮隆房地产开发有限公司	福州	房地产开发	100	-
福建中恒伟业商业管理有限公司	福州	商业管理	100	-
长乐福晟房地产开发有限公司	长乐	房地产开发	100	-
福建省长乐市鹤凯置业有限公司	长乐	房地产开发	-	100
福州福晟钱隆房地产开发有限公司	福州	房地产开发	100	-
成都浩利达贸易有限公司	成都	贸易	-	100
福建福晟东升房地产开发有限公司	福州	房地产开发	100	-
福建福晟隆祥房地产开发有限公司	福州	房地产开发	100	0
漳州钱隆房地产开发有限公司	漳浦	房地产开发	49	51
福建联丰房地产开发有限公司	闽侯	房地产开发	100	
连江申远实业发展有限公司	连江	房地产开发	-	51
福建荣德力投资有限公司	福州	投资	100	-
福建省万福晟房地产有限公司	福州	房地产开发	-	50
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	福州	房地产开发	-	50
福建信泰钱隆投资有限公司	福州	投资	100	-
福建钱隆滨江房地产开发有限公司	福州	房地产开发	-	100
福安市中阳天润房地产开发有限公司	福安	房地产开发	-	100
福州钱隆盛世房地产开发有限公司	福州	房地产开发	100	-
福州钱隆鼎晟房地产开发有限公司	福州	房地产开发	100	-
连江福申房地产开发有限公司	连江	房地产开发	-	50
福州福晟榕投资有限公司	福州	投资	100	-

子公司名称	注册地	主营业务	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)
福建福晟房地产开发有限公司	福州	房地产开发	100	-
福建福晟物业有限公司	福州	物业管理	99	1
漳州福晟物业服务服务有限公司	漳州	物业管理	-	100
四川福晟物业管理有限公司	四川	物业管理	-	100
长沙福晟物业管理有限公司	长沙	物业管理	-	100
漳州福晟房地产开发有限公司	漳州	房地产开发	72.8	27.2
郑州福晟集团有限公司	郑州	房地产开发	49	51
郑州兰晟实业有限公司	郑州	批发和零售	-	100
郑州仁晟实业有限公司	郑州	批发和零售	-	100
河南绿洲城置业有限公司	荥阳	房地产开发	-	65
郑州风晟实业有限公司	郑州	房地产开发	-	100
郑州美筑房地产开发有限公司	新郑	房地产开发	-	51
郑州晟睿龙实业有限公司	郑州	房地产开发	-	100
河南远威置业有限公司	郑州	房地产开发	-	51
郑州晟福隆实业有限公司	郑州	房地产开发	-	100
荥阳福晟置业有限公司	荥阳	房地产开发	-	51
郑州晟易鸿置业有限公司	新密	房地产开发	-	51
漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	漳浦	房地产开发	22.4	76
福建福晟钱隆房地产开发有限公司	漳浦	房地产开发	39.06	60.94
漳州玮隆房地产开发有限公司	漳州	房地产开发	30	70
福建禾信元投资有限公司	福州	投资	-	51
福晟钱隆广场(福建)商业管理有限公司	福州	房地产开发	49	51
福建晟隆房地产开发有限公司	福州	房地产开发	40	60
福州福晟房地产开发有限公司	闽侯	房地产开发	-	99.76
淮安福晟房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	86.67	13.33
福建诚信置业有限公司	福州	房地产开发	-	100
四川福晟投资集团有限公司	四川	投资	70	30
四川钱隆投资有限公司	四川	投资	-	87
四川金玉建设工程有限公司	四川	工程施工	-	100
成都懋森园林工程有限公司	成都	工程施工	-	98.5
广州福晟投资有限公司	广州	投资	-	100
广州福晟置业有限公司	广州	房地产开发	-	100
中山市盛隆房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	51
中山玮晟置业有限公司	中山	房地产开发	-	100
珠海钱隆置业有限公司	珠海	房地产开发	-	100
广州钱隆广晟投资有限公司	广州	投资	-	100
广州晟福祥投资有限公司	广州	投资	-	100
广州晟粤榕投资有限公司	广州	投资	-	100
广州福晟广榕投资有限公司	广州	投资	-	100
中山市创泉房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	60
中山市宝隆实业投资有限公司	中山	投资	-	51

子公司名称	注册地	主营业务	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)
天津钱隆房地产开发有限公司	天津	房地产开发	39	51
建银钱隆（福建）投资有限公司	福州	投资	70	30
福建拓福房地产有限公司	福州	房地产开发	-	51
福建玮隆集团有限公司	福州	批发和零售	40	60
福建玮隆榕城实业有限公司	福州	投资	-	100
福建玮隆红星贸易有限公司	福州	批发和零售	-	100
福州玮隆庆祥贸易有限公司	福州	批发和零售	-	100
上海钱励金属贸易有限公司	上海	批发和零售	-	100
上海凯周金属贸易有限公司	上海	批发和零售	-	100
福州华威置业有限公司	福州	房地产开发	100	0
上海福晟企业管理（集团）有限公司	上海	投资管理	100	-
上海银隆钜石房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	51
福建钱隆海晟投资有限公司	福州	投资	-	80
上海义信投资管理有限公司	上海	投资管理	-	100
上海寰颐投资管理有限公司	上海	投资管理	-	55
上海励巨投资管理有限公司 <sup>1</sup>	上海	投资	100	-
天津福晟钱隆投资有限公司	天津	投资	100	-
天津高建团泊湖投资有限公司	天津	房地产开发	-	65
天津高建团泊星城投资有限公司	天津	房地产开发	-	65
河南晟和祥实业有限公司	郑州	房地产开发	46	-
涿州京汇房地产开发有限公司	涿州	房地产开发	-	65
福建钱隆津晟投资有限公司	福州	投资	100	-
漳州鸿业同创房地产有限公司	漳州	房地产开发	-	24.01
福建福晟银隆投资有限公司	福州	投资	100	-
福州永晟隆祥投资有限公司	福州	批发和零售	100	-
福建钱隆榕晟投资有限公司	福州	投资	100	-
宁德福晟房地产开发有限公司	宁德	房地产开发	-	100
福建晟福隆投资有限公司	福州	投资	-	70
福州玮隆投资有限公司	福州	投资	100	-
福建隆顺祥投资有限公司	福州	投资	100	-
福州晟鼎祥投资有限公司	福州	投资	-	100
福建晟和达投资有限公司	福州	投资	100	-
福州钱隆康晟投资有限公司	福州	投资	100	-
福州钱隆广晟投资有限公司	福州	投资	100	-
福州福永通投资有限公司	福州	投资	100	0
福建省中亿建置业有限公司	漳州	房地产开发	-	60
福建思华投资有限公司	福州	投资	100	-
福建六建集团有限公司	福州	工程施工	70	-

<sup>1</sup> 截至募集说明书签署日，上海励巨投资管理有限公司已更名为上海钱隆晟世投资管理有限公司。

子公司名称	注册地	主营业务	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)
福晟六建实业有限公司	福州	投资管理	40	60
福建华南设备租赁有限公司	福州	建筑机械设备租赁等	-	100
福建华文建筑设备租赁有限公司	福州	设备租赁	-	100
福州福晟六建架子工程有限公司	福州	建筑劳务	-	90
厦门第一建筑工程有限公司	厦门	建筑工程施工	-	100
厦门大行建材有限公司	厦门	建材	-	100
四川云星房地产开发有限公司	成都	房产开发	11.54	88.46
福州联谊建筑劳务有限公司	福州	建筑劳务	-	80
惠州福晟投资有限公司	惠州	投资	100	-
惠州晟隆投资有限公司	惠州	投资	-	100
惠州钱隆投资有限公司	惠州	投资	-	100
惠州福晟源房地产有限公司	惠州	房地产开发	-	60
深圳福晟钱隆商业开发有限公司	深圳	投资	51	-
深圳福晟钱隆实业投资有限公司	深圳	投资	70	-
深圳福晟地产有限公司	深圳	房地产开发	51	-
深圳市福晟琛基业实业有限公司	深圳	房地产开发	-	100
深圳市福晟福臻房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	-	100
深圳市鼎坤房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	-	100
深圳市福晟钱隆大观房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	-	100
深圳市福晟钱隆城开发有限公司	深圳	房地产开发	-	100
广州钱隆投资有限公司	广州	投资	100	-
惠州市原合房地产有限公司	惠州	房地产开发	-	60
武汉福晟玮隆实业有限公司	武汉	房地产开发	100	-
武汉聚兴荣置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100
武汉福晟钱隆实业有限公司	武汉	房地产开发	100	0
宜昌市夷陵东湖文化中心项目建设管理有限公司	武汉	投资管理	-	95
洪泽芳草谷创业投资管理有限公司	宜昌	投资管理	-	95
福建六建投资有限公司	福州	投资管理	-	100
福建六建杭萧科技有限公司	福州	建筑钢结构制造	-	85

### 3、发行人的合营、联营企业以及参股企业

截至 2017 年末，发行人的重要合营、联营企业以及参股企业情况如下所示：

公司名称	注册地	经营范围	直接持股比例	间接持股比例
广州福晟房地产开发有限公司	广州	房地产开发	-	40
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	福州	房地产开发	30	-
福建信达福晟供应链有限公司	福州	交通运输、仓储和邮	49	-

公司名称	注册地	经营范围	直接持股比例	间接持股比例
		政业		
华润置地（福州）投资有限公司	福州	房地产开发	-	30
芜湖华融兴融投资合伙企业（有限合伙）	芜湖	金融业	-	30
深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	-	18
深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	-	30
深圳福晟投资合伙企业	深圳	金融业	-	20
深圳市富源房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	-	10.3

#### 4、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事、高级管理人员情况见本募集说明书“第五节 发行人基本情况/七、发行人法人治理结构”。

#### 5、其他关联方

除上述关联方以外，截至 2017 年末，发行人其他关联方及构成关联方关系的原因如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福晟国际控股集团有限公司	同受实际控制人控制
钱隆投资有限公司	同受实际控制人控制
湖南瑞隆投资有限公司	同受实际控制人控制
福建粤商投资有限公司	同受实际控制人控制
广东银隆投资有限公司	同受实际控制人控制
福建联丰投资有限公司	同受实际控制人控制
深圳市兴兆投资有限公司	同受实际控制人控制
陈伟红	实际控制人潘伟明配偶
福建闽长投资有限公司	同受实际控制人控制
建星有限公司(STARRY KEY LIMITED)	同受实际控制人控制
福建大华瑞晟混凝土构件有限公司	同受实际控制人控制
银隆融资担保有限公司	同受实际控制人控制
福建省谦祥投资实业有限公司	少数股东关联
福建省万盛荣投资有限公司	少数股东关联
湖南福晟集团有限公司	同受实际控制人控制
娄自然	少数股东关联
曾辉强	高级管理人员关联
利锦荣	高级管理人员关联
福建省银德担保有限公司	同受实际控制人控制
广州银德投资有限公司	同受实际控制人控制
广州云星房地产开发集团有限公司	同受实际控制人控制
郭国强	高级管理人员关联



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
河南谦茂置业有限公司	少数股东关联
湖南福晟房地产开发有限公司	同受实际控制人控制
湖南中旅房地产发展有限公司	同受实际控制人控制
潘俊钢	实际控制人潘伟明亲属
深圳市基鑫投资有限公司	少数股东关联
通达企业有限公司	同受实际控制人控制
武魏	少数股东关联
福州建迪混凝土有限公司	联营企业
福建华文建筑设备租赁有限公司	联营企业
深圳福晟投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
深圳市福晟钱隆大第投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
深圳市福晟钱隆世家投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
华润置业（福州）投资有限公司	联营企业
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	联营企业
深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司	联营企业
深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司	联营企业
深圳福晟投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
福建银隆资产管理有限公司	联营企业
福州福晟集团有限公司	同受实际控制人控制
福州市万弘房地产有限公司	联营企业
深圳市福晟资本有限公司	母公司参股关联
福建东方钱隆实业有限公司 <sup>1</sup>	母公司间接参股关联
福州兴发建筑劳务有限公司	高级管理人员关联
江苏洪建置业有限公司	高级管理人员关联
淮安洪建贸易有限公司	高级管理人员关联
四川晟通建材有限公司	少数股东关联
成都星都建材有限公司	少数股东关联
成都银晟建材有限公司	少数股东、高级管理人员关联
四川天峰装饰工程有限公司	少数股东、高级管理人员关联
福建华君建筑工程有限公司	少数股东关联
眉山华星房地产开发有限公司	少数股东关联
湖南玮隆房地产开发有限公司	同受实际控制人控制
蔡东鲁	少数股东关联
冯伟强	少数股东关联
潘浩然	实际控制人潘伟明之子
郑州市威望置业有限公司	少数股东关联
福建拓福建材股份有限公司	少数股东关联
福建祥云贸易有限公司	少数股东关联
福建海龙威投资发展有限公司	少数股东关联

<sup>1</sup> 本公司原子公司福建东方钱隆实业有限公司自 2017 年 7 月转让股权后，关联关系变更为“母公司间接参股关联”

## （二）发行人与关联方发生的关联交易

发行人与关联方发生的关联交易包括购销商品的关联交易、关联担保以及关联方应收应付款项等。

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

最近三年，发行人购销商品的关联交易情况如下表所示：

单位：万元、%

关联方名称	关联交易	定价方式	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
			金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
福州建迪混凝土有限公司	原料采购	公允市价	3,927.63	0.26	688.71	0.06	-	-
<b>合计</b>	-	-	<b>3,927.63</b>	<b>0.26</b>	<b>688.71</b>	<b>0.06</b>	-	-

### 2、关联担保

最近三年，发行人发生的关联担保情况如下所示：

#### （1）截至 2015 年末，发行人发生的关联担保情况如下所示：

##### ①发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	债权人	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建玮隆建材有限公司	5,500.00	交通银行晋安支行	2015.11	2016.11	是
福建闽长置业有限公司	21,000.00	光大银行福州分行	2015.01	2024.09	否
<b>合计</b>	<b>26,500.00</b>	-	-	-	-

##### ②发行人作为被担保方

无。

#### （2）截至 2016 年末，发行人发生的关联担保情况如下所示：

##### ①发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	债权人	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建闽长置业有限公司	21,000.00	光大银行福州分行	2015.01	2024.09	否
福建玮隆建材有限公司	5,500.00	交通银行晋安支行	2015.11	2016.11	是

合计	26,500.00	-	-	-	-
----	-----------	---	---	---	---

## ②发行人作为被担保方

单位：万元

担保方	债权人	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
潘伟明、陈伟红	泉州银行福州分行	40,000.00	2016-03-29	2018-03-29	否
广东高健建设集团有限公司	工商银行天津新华支行	15,458.50	2016-06-08	2017-12-05	否
潘伟明、陈伟红	钜洲资产管理（上海）有限公司	40,850.00	2015-08-27	2017-02-24	否
潘伟明、陈伟红	芜湖鑫德柒号投资中心（有限合伙）	95,000.00	2016-11-28	2018-05-27	否
潘伟明、陈伟红	平安银行福州分行	60,400.00	2015-03-20	2018-03-20	否
潘伟明、陈伟红	光大兴陇信托有限责任公司	20,000.00	2016-11-02	2017-04-30	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	广发银行福州分行	17,950.00	2014-02-19	2017-02-18	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	中金创新（深圳）资产管理有限公司	41,270.00	2016-04-28	2017-06-12	否
潘伟明、陈伟红	平安银行漳州分行	70,000.00	2016-07-29	2019-07-29	否
潘伟明、陈伟红	深圳平安大华汇通财富管理有限公司	15,000.00	2015-12-15	2017-12-15	否
潘伟明、陈伟红	平安银行福州分行	29,300.00	2016-05-31	2019-05-31	否
潘伟明、陈伟红	深圳方盈瑞富投资管理合伙企业（有限合伙）	165,500.00	2016-09-25	2019-09-25	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	宁波梅山保税港区福晟钱隆樽品投资合伙企业（有限合伙）	96,000.00	2016-06-17	2019-06-17	否
潘伟明、陈伟红	深圳东瑞宏投资管理合伙企业（有限合伙）	70,000.00	2016-12-28	2019-12-25	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	西部信托有限公司	17,580.00	2016-12-16	2017-12-16	否
福晟集团有限公司、潘伟明	中国工商银行北京金树街支行	49,000.00	2015-9-24	2018-9-23	否
邹长铃、赵秀驾、福建省谦祥投资实业集团有限公司	厦门国际信托有限公司	16,000.00	2016-9-9	2018-9-9	否

担保方	债权人	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	恒丰银行宁波支行	47,860.00	2016-12-23	2017-6-23	否
潘伟明、陈伟红	厦门银行福州分行	96,000.00	2016-8-25	2017-8-25	否
合计	-	1,003,168.50	-	-	-

(3) 截至 2017 年末，发行人发生的关联担保情况如下所示：

① 发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	债权人	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建闽长置业有限公司	15,250.00	光大银行福州分行	2015.01	2024.09	否
福建海龙威投资发展有限公司	2,000.00	浦发银行	2017.04	2018.04	否
福建海龙威投资发展有限公司	2,000.00	恒丰银行	2017.02	2018.02	否
合计	19,250.00	-	-	-	-

② 发行人作为被担保方

单位：万元

担保方	债权人	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
潘伟明、陈伟红	芜湖鑫德柒号投资中心（有限合伙）	95,000.00	2016/11/28	2018/5/27	否
潘伟明、陈伟红	平安银行漳州分行	98,000.00	2016/7/29	2019/7/29	否
潘伟明、陈伟红	平安银行福州分行	17,500.00	2016/5/31	2019/5/31	否
潘伟明、陈伟红	深圳方盈瑞富投资管理合伙企业（有限合伙）	165,500.00	2016/9/25	2019/9/25	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	宁波梅山保税港区福晟钱隆樽品投资合伙企业（有限合伙）	96,000.00	2016/6/17	2019/6/17	否
潘伟明、陈伟红	深圳东瑞宏投资管理合伙企业（有限合伙）	65,000.00	2016/12/28	2019/12/25	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	中信资本（深圳）资产管理有限公司	3,660.00	2017/1/16	2018/1/16	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	中信资本（深圳）资产管理有限公司	15,700.00	2017/2/13	2018/2/13	否
福晟集团有限公司、	中信资本（深圳）资产管理有限公	28,220.00	2017/3/24	2018/3/24	否

担保方	债权人	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
潘伟明、陈伟红	司				
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	中信资本（深圳）资产管理有限公司	34,000.00	2017/6/27	2018/6/27	否
潘伟明、陈伟红	芜湖泰德伍号投资中心（有限合伙）	150,000.00	2017/12/25	2018/5/20	否
福晟集团有限公司	工行吉祥支行	2,500.00	2017/12/4	2018/6/1	否
潘伟明、陈伟红	民生银行福州分行	55,000.00	2017/12/13	2021/11/20	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	上海渤骥资产管理中心（有限合伙）	100,000.00	2017/7/14	2019/10/1	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	芜湖盈华陆号投资中心（有限合伙）	50,000.00	2017/6/21	2019/6/21	否
潘伟明	中国光大银行福州华林支行	129,500.00	2017/1/19	2020/1/18	否
潘伟明、陈伟红	大业信托有限责任公司	32,000.00	2017/4/12	2019/4/12	否
潘伟明、陈伟红	大业信托有限责任公司	5,000.00	2017/4/18	2019/4/18	否
潘伟明	光大兴陇信托有限责任公司	30,000.00	2017/8/7	2019/8/7	否
潘伟明	渤海国际信托股份有限公司	25,000.00	2017/8/29	2019/8/29	否
潘伟明、陈伟红	厦门国际信托有限公司	53,000.00	2017/9/15	2020/9/15	否
潘伟明、陈伟红	厦门国际信托有限公司	16,000.00	2017/2/13	2019/2/13	否
潘伟明、陈伟红	上海交创投资管理有限公司	9,990.00	2017/9/12	2018/9/12	否
潘伟明、陈伟红	上海交创投资管理有限公司	1,640.00	2017/10/13	2018/10/13	否
潘伟明、陈伟红	上海交创投资管理有限公司	4,060.00	2017/12/21	2018/12/21	否
潘伟明	光大兴陇信托有限责任公司	5,710.00	2017/3/14	2019/3/14	否
潘伟明、陈伟红	渤海国际信托股份有限公司	50,000.00	2017/7/14	2019/7/14	否
潘伟明、陈伟红	国开精诚（北京）投资基金有限公司	105,000.00	2017/12/13	2019/12/13	否
潘伟明	陆家嘴国际信托有限公司	35,000.00	2017/4/5	2019/4/5	否
潘伟明	杭州稳通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	63,600.00	2017/3/29	2020/1/28	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	中原信托有限公司	30,000.00	2017/10/25	2019/8/25	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	中原信托有限公司	50,000.00	2017/10/25	2019/10/25	否
郑州晟睿龙实业有限公司、武巍	工商银行郑州商都路支行	20,000.00	2017/12/27	2022/12/21	否
深圳市富源房地产开发有限公司、惠州市	信业华福投资管理有限公司	60,000.00	2017/9/1	2019/9/1	否

担保方	债权人	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
原合房地产有限公司、潘伟明、陈伟红					
福晟集团有限公司、潘伟明	深圳市平安德成投资有限公司	60,000.00	2017/9/30	2019/9/30	否
福晟集团有限公司、潘伟明	深圳市平安德成投资有限公司	30,000.00	2017/10/13	2019/9/30	否
福晟集团有限公司、潘伟明	深圳市平安德成投资有限公司	45,929.00	2017/11/17	2019/9/30	否
福晟集团有限公司、潘伟明	深圳市平安德成投资有限公司	5,530.00	2017/12/5	2019/9/30	否
潘伟明	中信银行福州闽都支行	11,100.00	2017/2/7	2018/2/7	否
潘伟明	中信银行福州闽都支行	8,400.00	2017/12/27	2018/12/28	否
潘伟明、陈伟红	中国银行福州晋安支行	5,700.00	2017/6/9	2019/6/9	否
潘伟明、陈伟红	中国银行福州晋安支行	20,600.00	2017/7/4	2019/7/4	否
潘伟明、陈伟红	中国银行福州晋安支行	18,700.00	2017/9/5	2019/9/5	否
潘伟明	中远海运融资租赁有限公司	8,269.72	2017/3/28	2020/3/27	否
<b>合计</b>	-	<b>1,915,808.72</b>	-	-	-

### 3、关联应收、应付项目

(1) 最近三年，发行人发生的关联应收项目情况如下所示：

单位：万元

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
一、应收账款						
湖南中旅房地产发展有限公司	626.89					
湖南福晟房地产开发有限公司	65.86					
福州建迪混凝土有限公司	-	-	-	-	31.20	-
<b>合计</b>	<b>692.75</b>	-	-	-	<b>31.20</b>	-
二、预付款项						
福建华文建筑设备租赁有限公司	-	-	-	-	761.45	-
福州建迪混凝土有限公司	2,356.52		332.36		2,890.75	-
福建六建集团福州架子工程有限公司	-	-	-	-	51.40	-
<b>合计</b>	<b>2,356.52</b>	-	<b>332.36</b>	-	<b>3,703.61</b>	-

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
三、其他应收款						
福州兴发建筑劳务有限公司	326.16					
江苏洪建置业有限公司	243.74					
淮安洪建贸易有限公司	2,730.00					
四川晟通建材有限公司	1,512.80					
成都星都建材有限公司	1,735.17					
成都银晟建材有限公司	2,611.27					
四川天峰装饰工程有限公司	908.98					
福建华君建筑工程有限公司	896.00					
湖南福晟房地产开发有限公司	421.05					
眉山华星房地产开发有限公司	3,732.00					
曾辉强	12.34					
陈伟红	3,514.50	-	3,743.06	-	321.23	-
福建大华瑞晟混凝土构件有限公司	4,521.97					
福建海龙威投资发展有限公司	-		35.00		-	-
福建华文建筑设备租赁有限公司	-	-	-	-	-	-
福建联丰投资有限公司	1,615.26	-	23,606.38	-	23,945.64	-
福建闽长置业有限公司	882.20					
福建六建集团福州架子工程有限公司	-	-	185.21	-	78.98	-
福建闽长投资有限公司	-	-	500.00	-	500.00	-
福建拓福建材股份有限公司	-	-	2,984.89	-	-	-
福建祥云贸易有限公司	-	-	5,165.00	-	-	-
福建粤商投资有限公司	75,316.60	-	76,110.55	-	80,090.05	-
福晟集团有限公司	42,556.20	-	17,985.40	-	12,948.55	-
福晟集团有限公司福建分公司	173.60					
福州建迪混凝土有限公司	-	-	-	-	64.20	-
福州闽长物业管理有限公司	14.41	-	14.41	-	92,466.61	-
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	25,357.95	-	32,610.00	-	-	-
广东银隆投资有限公司	31,341.77	-	31,341.77	-	31,521.77	-
广州福晟房地产开发有限公司	4,781.16					
广州银德投资有限公司	-	-	-	-	954.00	-
广州云星房地产开发集团有限公司	6,741.04	-	6,638.87	-	12,039.37	-

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
河南宾馆酒店管理有限公司	2,584.00	-	2,584.00	-	-	-
河南谦茂置业有限公司	-	-	5,000.00	-	4,000.00	-
河南雅宝地产有限公司	3,416.75	-	5,200.00	-	-	-
湖南福晟集团有限公司	-	-	-	-	332.07	-
湖南瑞隆投资有限公司	157.80	-	81,617.38	-	81,579.59	-
湖南中旅房地产发展有限公司	14.17	-	14.17	-	14.17	-
华润置地（福州）投资有限公司	1,757.41	-	1,757.41	-	-	-
潘俊钢	0.05					
潘伟明	-	-	903.68	-	-	-
钱隆投资有限公司	171,997.65	-	297,335.92	-	53,731.23	-
上海寰颐投资管理有限公司	-	-	1.40	-	14,646.23	-
深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司	18.66					
深圳市福晟钱隆大第投资合伙企业（有限合伙）	4,195.80	-	4,195.80	-	-	-
深圳市福晟钱隆世家投资合伙企业	6,993.00	-	6,993.00	-	-	-
深圳市兴兆投资有限公司	52,909.97	-	18,610.53	-	-	-
银隆融资担保有限公司	400.00					
通达企业有限公司	-	-	90.51	-	-	-
武魏	-	-	65.00	-	-	-
<b>合计</b>	<b>456,391.43</b>	<b>-</b>	<b>625,287.94</b>	<b>-</b>	<b>394,587.47</b>	

(2) 最近三年，发行人发生的关联应付项目情况如下所示：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
预收款项：			
湖南玮隆房地产开发有限公司	47.11		
福建华君建筑工程有限公司	22.48		
<b>合 计</b>	<b>69.59</b>		
其他应付款：			
湖南福晟房地产开发有限公司	500.00		
四川晟通建材有限公司	180.00		
成都星都建材有限公司	180.00		



项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
冯伟强	135.87		
广州云星房地产开发集团有限公司	12.02		
蔡东鲁	0.05		
陈伟红	13.88		
福建东方钱隆实业有限公司	50,001.87		
福建省银德担保有限公司	89.00		
福建粤商投资有限公司	219.72		
福晟集团有限公司	47,037.78		
福州建迪混凝土有限公司闽侯经营部	0.01		
广东银隆投资有限公司	0.21		
广州福晟房地产开发有限公司	0.05		
广州银德投资有限公司	1.00		
郭国强	6.37		
河南康雅达置业有限公司	31.80		
河南雅宝地产有限公司	10,037.00		
河南雅晟实业有限公司	7,427.50		
利锦荣	100.00		
潘浩然	0.86		
潘俊钢	223.00		
钱隆投资有限公司	10,330.59		
深圳市兴兆投资有限公司	100.00		
曾辉强		3,937.66	500.00
福建大华瑞晟混凝土构件有限公司		33,300.00	2,507.00
福建海龙威投资发展有限公司		-	2,366.00
福建华文建筑设备租赁有限公司		-	716.44
福建省谦祥投资实业有限公司		8,734.00	7,534.00
福建省万盛荣投资有限公司		7,800.00	-
福建省银德担保有限公司		-	89.00
郭国强		-	20.37
湖南福晟房地产开发有限公司		-	500.00
湖南福晟集团有限公司		1,667.93	-
建星有限公司（STARRYKEYLIMITED）		31,896.99	16,078.57
利锦荣		-	102.84

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
娄自然		1,510.00	1,510.00
潘俊钢		-	-
潘伟明		-	876.35
深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司		9,173.60	-
深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司		5,754.41	-
深圳市基鑫投资有限公司		-	500.00
银隆融资担保有限公司		14,796.30	10,093.10
郑州市威望置业有限公司		6,085.12	-
<b>合计</b>	<b>126,628.58</b>	<b>124,656.00</b>	<b>43,393.67</b>

## 第六节 财务会计信息

公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月的财务报告根据《企业会计准则》的规定编制。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度、2016 年度及 2017 年度的财务报告进行了审计，出具了“中审亚太审字[2017]021019 号”、“中审亚太审字[2018]020761 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2018 年 1-6 月财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务数据均为关于发行人 2015 年度、2016 年度及 2017 年度经审计的财务报告以及 2018 年 1-6 月未经审计的财务报表。

由于财政部以财会【2017】30 号发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，利润表新增“资产处置收益”行项目，反映企业处置非流动资产的损益，自 2017 年 12 月 25 日起，本公司将处置非流动资产的利得或损失计入资产处置收益，并对可比期间的比较数据进行了调整。2017 年 12 月 25 日前，本公司将处置非流动资产的利得或损失计入营业外收支。

同时，由于 2017 年 5 月 16 日和 2017 年 5 月 22 日，公司发生同一控制下企业合并，收购了广州福晟投资有限公司和广州钱隆投资有限公司，因此对 2017 年/年度比较数据进行了追溯调整。

### 一、最近三年及一期财务报表

#### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末（追溯 后）	2016 年末（追溯 前）	2015 年末
<b>流动资产：</b>					
货币资金	428,153.80	476,793.65	334,324.56	334,321.84	212,402.74
以公允价值计量 且其变动计入当 期损益的金融资 产	68,729.97	52,954.97	557.03	557.03	40.70
应收票据	4,469.94	4,922.10	1,900.75	1,900.75	-
应收账款	76,420.32	89,479.56	73,983.35	73,983.35	100,234.54
预付款项	828,009.84	715,348.24	559,274.81	559,274.81	495,232.64

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末（追溯 后）	2016 年末（追溯 前）	2015 年末
应收股利	-	-	286.78	286.78	286.78
其他应收款	641,494.61	753,355.56	731,672.08	729,719.14	493,200.77
存货	3,653,943.87	3,182,368.60	2,064,968.05	2,064,968.05	1,821,253.67
其他流动资产	149,585.60	145,705.36	102,689.87	102,689.87	114,755.86
<b>流动资产合计</b>	<b>5,850,807.94</b>	<b>5,420,928.04</b>	<b>3,869,657.26</b>	<b>3,867,701.60</b>	<b>3,237,407.70</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产	136,035.00	82,097.50	11,166.00	11,166.00	4,215.00
长期应收款	-	-	-	-	-
长期股权投资	68,609.36	83,829.22	44,526.58	44,526.58	8,492.94
投资性房地产	569,181.51	569,181.51	558,935.74	558,935.74	31,543.16
固定资产	37,599.74	38,046.19	26,805.55	26,805.55	5,467.53
在建工程	43.57	43.57	33.09	33.09	49,302.44
无形资产	11,806.32	16,821.96	7,848.30	7,848.30	8,007.37
商誉	792.14	542.58	391.39	391.39	1,150.20
长期待摊费用	7,231.12	1,357.40	592.91	592.91	453.25
递延所得税资产	7,309.39	7,146.28	6,629.72	6,629.72	1,924.11
其他非流动资产	99,869.14	71,719.61	25,600.00	25,600.00	1,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>938,477.29</b>	<b>870,785.84</b>	<b>682,529.28</b>	<b>682,529.28</b>	<b>111,556.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,789,285.23</b>	<b>6,291,713.87</b>	<b>4,552,186.55</b>	<b>4,550,230.88</b>	<b>3,348,963.69</b>
<b>流动负债：</b>					
短期借款	313,285.00	360,071.00	339,861.00	339,861.00	162,450.00
应付票据	110,719.98	112,001.00	134,864.08	134,864.08	196,623.00
应付账款	148,427.33	121,199.05	172,329.38	172,329.38	79,357.91
预收款项	1,725,235.03	1,426,974.28	989,017.02	989,017.02	1,111,519.23
应付职工薪酬	2,424.75	2,464.89	923.13	923.13	398.88
应交税费	37,344.54	36,025.97	14,912.68	14,912.65	33,068.61
应付利息	9,595.47	13,631.25	10,074.85	10,074.85	9,255.88
其他应付款	212,477.03	308,371.94	273,946.09	273,932.10	160,914.60
一年内到期的非 流动负债	15,331.63	81,614.42	201,728.33	201,728.33	160,900.00
其他流动负债	110,000.00	200,088.77	60,000.00	60,000.00	80,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,684,840.76</b>	<b>2,662,442.57</b>	<b>2,197,656.56</b>	<b>2,197,642.53</b>	<b>1,994,488.12</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	1,981,320.79	1,610,794.23	964,235.15	964,235.15	459,327.26
应付债券	132,000.00	132,000.00	100,000.00	100,000.00	50,000.00
长期应付款	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37
专项应付款	1,957.68	1,367.48	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	500.00
递延所得税负债	78,094.45	77,992.78	74,374.29	74,374.29	6,071.87
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,193,410.28</b>	<b>1,822,191.86</b>	<b>1,138,646.80</b>	<b>1,138,646.80</b>	<b>515,936.50</b>

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末（追溯 后）	2016 年末（追溯 前）	2015 年末
<b>负债合计</b>	<b>4,878,251.05</b>	<b>4,484,634.43</b>	<b>3,336,303.36</b>	<b>3,336,289.34</b>	<b>2,510,424.62</b>
<b>股东权益：</b>					
股本	300,000.00	300,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	420,968.02	386,132.91	343,944.93	341,944.93	348,652.61
其他综合收益	165,907.45	165,907.45	165,907.45	165,907.45	-
未分配利润	579,025.66	547,017.05	430,832.05	430,890.41	270,033.51
归属于母公司股 东权益合计	1,465,901.14	1,399,057.41	1,000,684.43	998,742.79	678,686.12
少数股东权益	445,133.05	408,022.04	215,198.75	215,198.75	159,852.95
<b>股东权益合计</b>	<b>1,911,034.19</b>	<b>1,807,079.45</b>	<b>1,215,883.18</b>	<b>1,213,941.54</b>	<b>838,539.07</b>
<b>负债和股东权益 总计</b>	<b>6,789,285.23</b>	<b>6,291,713.87</b>	<b>4,552,186.55</b>	<b>4,550,230.88</b>	<b>3,348,963.69</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度（追 溯后）	2016 年度（追 溯前）	2015 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,498,665.30</b>	<b>2,894,570.73</b>	<b>2,628,531.52</b>	<b>2,628,531.52</b>	<b>2,032,426.34</b>
其中：营业收入	1,498,665.30	2,894,570.73	2,628,531.52	2,628,531.52	2,032,426.34
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,408,331.74</b>	<b>2,721,096.88</b>	<b>2,425,099.69</b>	<b>2,425,088.94</b>	<b>1,882,276.73</b>
其中：营业成本	1,307,803.40	2,479,093.22	2,219,450.64	2,219,450.64	1,687,924.82
税金及附加	27,967.79	90,064.70	105,957.58	105,957.58	124,315.61
销售费用	11,840.45	20,518.04	7,876.66	7,876.66	5,897.18
管理费用	27,224.13	46,174.84	30,150.61	30,139.97	26,936.68
财务费用	33,495.97	78,697.13	61,415.72	61,415.62	36,326.40
资产减值损失	-	6,548.96	248.48	248.48	876.03
加：公允价值变动收益	-	13,123.73	50,611.51	50,611.51	2,351.56
投资收益	772.98	8,013.15	5,614.25	5,614.25	34,079.61
资产处置收益	-	-53.37	-10.54	-	-
其他收益	-	6,933.29	-	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>91,106.54</b>	<b>201,490.65</b>	<b>259,647.04</b>	<b>259,668.33</b>	<b>186,580.78</b>
加：营业外收入	342.68	490.38	3,762.16	3,790.40	148.63
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	28.27	-
减：营业外支出	1,420.87	2,618.30	3,331.31	3,370.12	1,197.95
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	38.81	1.21
<b>四、利润总额</b>	<b>90,028.35</b>	<b>199,362.74</b>	<b>260,077.89</b>	<b>260,088.61</b>	<b>185,531.46</b>
减：所得税费用	33,124.51	70,038.05	71,665.86	71,665.86	41,801.77
<b>五、净利润</b>	<b>56,903.84</b>	<b>129,324.69</b>	<b>188,412.03</b>	<b>188,422.75</b>	<b>143,729.69</b>
归属于母公司股东的净利润	32,008.62	116,185.00	160,846.18	160,856.90	129,185.17
少数股东损益	24,895.23	13,139.69	27,565.85	27,565.85	14,544.53

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度（追 溯后）	2016 年度（追 溯前）	2015 年度
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	<b>165,907.45</b>	<b>165,907.45</b>	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	165,907.45	165,907.45	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	165,907.45	165,907.45	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	165,907.45	165,907.45	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>56,903.84</b>	<b>129,324.69</b>	<b>354,319.48</b>	<b>354,330.20</b>	<b>143,729.69</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	32,008.62	116,185.00	326,753.64	326,764.35	129,185.17
归属于少数股东的综合收益总额	24,895.23	13,139.69	27,565.85	27,565.85	14,544.53

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度（追 溯后）	2016 年度（追 溯前）	2015 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	1,916,830.17	3,226,064.90	2,455,576.19	2,455,576.19	2,191,087.45
收到的税费返还	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,006,478.53	1,826,920.86	878,099.32	878,086.03	450,089.42
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,923,308.70</b>	<b>5,052,985.77</b>	<b>3,333,675.51</b>	<b>3,333,662.22</b>	<b>2,641,176.87</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,476,162.41	3,006,636.12	1,885,738.50	1,885,738.50	1,569,243.46

项 目	2018年1-6月	2017 年度	2016 年度(追 溯后)	2016 年度(追 溯前)	2015 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	90,284.67	499,397.04	420,202.69	420,192.04	362,641.70
支付的各项税费	66,280.41	219,347.87	198,751.48	198,751.48	149,742.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,441,907.88	2,009,080.75	1,250,812.05	1,250,811.98	527,374.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,074,635.37</b>	<b>5,734,461.78</b>	<b>3,755,504.73</b>	<b>3,755,494.01</b>	<b>2,609,002.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-151,326.67</b>	<b>-681,476.01</b>	<b>-421,829.22</b>	<b>-421,831.79</b>	<b>32,174.04</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金	4,000.00	1,891.72	3,033.00	3,033.00	-
取得投资收益收到的现金	772.98	1,441.04	284.13	284.13	5.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	36.50	28.97	28.97	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	4,155.02	17,400.06	17,400.06	51,367.94
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	3,320.43	3,320.43	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>4,772.98</b>	<b>7,524.28</b>	<b>24,066.59</b>	<b>24,066.59</b>	<b>51,373.50</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,987.42	30,623.15	19,869.98	19,869.98	45,308.19
投资支付的现金	99,537.50	188,298.25	83,080.00	83,080.00	6,847.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	19,752.19	50,404.36	50,404.36	14,780.59
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,200.00	1,200.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>101,524.92</b>	<b>238,673.59</b>	<b>154,554.34</b>	<b>154,554.34</b>	<b>66,935.77</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-96,751.95</b>	<b>-231,149.32</b>	<b>-130,487.75</b>	<b>-130,487.75</b>	<b>-15,562.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金	68,233.22	367,401.93	6,962.52	6,962.52	5,743.06
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	6,962.52	6,962.52	5,743.06
取得借款收到的现金	1,042,818.73	2,372,176.40	1,517,587.00	1,357,587.00	623,132.06
发行债券收到的现金	-	-	-	160,000.00	80,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,111,051.95</b>	<b>2,739,578.32</b>	<b>1,524,549.52</b>	<b>1,524,549.52</b>	<b>708,875.12</b>
偿还债务支付的现金	875,924.24	1,501,434.84	753,839.31	753,839.31	640,430.92

项 目	2018年1-6月	2017年度	2016年度(追溯后)	2016年度(追溯前)	2015年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,386.28	158,955.76	106,517.10	106,517.10	84,313.48
支付其他与筹资活动有关的现金	-	841.73	14,023.21	14,023.21	2,632.45
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>930,310.52</b>	<b>1,661,232.32</b>	<b>874,379.62</b>	<b>874,379.62</b>	<b>727,376.85</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>180,741.43</b>	<b>1,078,346.00</b>	<b>650,169.90</b>	<b>650,169.90</b>	<b>-18,501.72</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	1,025.45	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-67,337.19</b>	<b>166,746.12</b>	<b>97,852.93</b>	<b>97,850.36</b>	<b>-1,889.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额	357,593.00	190,846.88	92,993.95	92,993.80	94,883.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>290,255.81</b>	<b>357,593.00</b>	<b>190,846.88</b>	<b>190,844.16</b>	<b>92,993.80</b>

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018年6月末	2017年末	2016年末(追溯后)	2016年末(追溯前)	2015年末
<b>流动资产：</b>					
货币资金	11,681.23	25,547.63	3,629.29	3,629.29	582.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-
其他应收款	1,452,947.87	1,637,947.00	864,677.36	864,677.36	658,964.58
<b>流动资产合计</b>	<b>1,464,629.10</b>	<b>1,663,494.62</b>	<b>868,306.66</b>	<b>868,306.66</b>	<b>659,546.64</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产	23,900.00	27,900.00	8,200.00	8,200.00	4,200.00
长期股权投资	657,621.04	601,224.75	462,166.97	462,166.97	389,447.53
递延所得税资产	-	-	-	-	-
其他非流动资产	46,000.00	26,000.00	1,100.00	1,100.00	1,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>727,521.04</b>	<b>655,124.75</b>	<b>471,466.97</b>	<b>471,466.97</b>	<b>394,647.53</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,192,150.14</b>	<b>2,318,619.37</b>	<b>1,339,773.62</b>	<b>1,339,773.62</b>	<b>1,054,194.18</b>
<b>流动负债：</b>					
短期借款	-	231,580.00	161,440.00	161,440.00	4,900.00
应付职工薪酬	0.18	0.13	0.12	0.12	0.20
应交税费	920.73	957.80	947.23	947.23	3.25
应付利息	421.51	1,406.39	1,275.15	1,275.15	-



项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末(追溯后)	2016 年末(追溯前)	2015 年末
其他应付款	1,487,959.55	1,404,850.20	721,546.90	721,546.90	593,851.35
一年内到期的非流动负债	4,500.00	4,500.00	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,493,801.97</b>	<b>1,643,294.53</b>	<b>885,209.40</b>	<b>885,209.40</b>	<b>598,754.80</b>
<b>非流动负债:</b>					
长期借款	4,000.00	4,000.00	58,500.00	58,500.00	50,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,000.00</b>	<b>4,000.00</b>	<b>58,500.00</b>	<b>58,500.00</b>	<b>50,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,497,801.97</b>	<b>1,647,294.53</b>	<b>943,709.40</b>	<b>943,709.40</b>	<b>648,754.80</b>
<b>股东权益:</b>					
股本	300,000.00	300,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	421,064.53	396,064.53	351,064.53	351,064.53	351,064.53
未分配利润	-26,716.36	-24,739.69	-15,000.31	-15,000.31	-5,625.16
<b>股东权益合计</b>	<b>694,348.17</b>	<b>671,324.84</b>	<b>396,064.23</b>	<b>396,064.23</b>	<b>405,439.37</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,192,150.14</b>	<b>2,318,619.37</b>	<b>1,339,773.62</b>	<b>1,339,773.62</b>	<b>1,054,194.18</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度(追溯后)	2016 年度(追溯前)	2015 年度
一、营业收入		-	-	-	-
减：营业成本		-	-	-	-
税金及附加	22.72	212.19	334.21	334.21	-
销售费用		-	-	-	-
管理费用	503.26	1,553.72	272.99	272.99	177.95
财务费用	1,850.69	7,851.29	8,702.58	8,702.58	5,200.77
资产减值损失		24.71	29.69	29.69	54.27
投资收益	400.00	-96.06	-35.45	-35.45	28,744.56
<b>二、营业利润</b>	<b>-1,976.67</b>	<b>-9,737.96</b>	<b>-9,374.91</b>	<b>-9,374.91</b>	<b>23,311.58</b>
加：营业外收入	0.00	-	0.08	0.08	0.00
减：营业外支出	-	1.42	0.31	0.31	1.90
<b>三、利润总额</b>	<b>-1,976.67</b>	<b>-9,739.39</b>	<b>-9,375.15</b>	<b>-9,375.15</b>	<b>23,309.67</b>
减：所得税费用	-	-	-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>-1,976.67</b>	<b>-9,739.39</b>	<b>-9,375.15</b>	<b>-9,375.15</b>	<b>23,309.67</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-1,976.67</b>	<b>-9,739.39</b>	<b>-9,375.15</b>	<b>-9,375.15</b>	<b>23,309.67</b>

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度(追溯后)	2016 年度(追溯前)	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：					

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度 (追溯后)	2016年度 (追溯前)	2015年度
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	629,942.66	1,412,918.84	518,005.37	511,918.49	411,910.79
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>629,942.66</b>	<b>1,412,918.84</b>	<b>518,005.37</b>	<b>511,918.49</b>	<b>411,910.79</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	41.97	76.12	69.57	69.57	70.06
支付的各项税费	37.07	201.61	31.02	31.02	6.78
支付其他与经营活动有关的现金	359,231.95	1,509,716.28	649,616.23	649,616.23	401,904.86
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>359,310.99</b>	<b>1,509,994.02</b>	<b>649,716.82</b>	<b>649,716.82</b>	<b>401,981.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>270,631.67</b>	<b>-97,075.18</b>	<b>-131,711.45</b>	<b>-137,798.33</b>	<b>9,929.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		-	-	-	-
收回投资收到的现金	26,355.71	83,345.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金	400.00	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>26,755.71</b>	<b>83,345.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-	-	-
投资支付的现金	95,812.00	247,498.84	59,166.88	53,080.00	11,028.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>95,812.00</b>	<b>247,498.84</b>	<b>59,166.88</b>	<b>53,080.00</b>	<b>11,028.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-69,056.29</b>	<b>-164,153.84</b>	<b>-59,166.88</b>	<b>-53,080.00</b>	<b>-11,028.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		-	-	-	-
吸收投资收到的现金	25,000.00	285,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	20,000.00	344,320.00	390,216.00	390,216.00	70,009.56
发行债券收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>45,000.00</b>	<b>629,320.00</b>	<b>390,216.00</b>	<b>390,216.00</b>	<b>70,009.56</b>
偿还债务支付的现金	251,580.00	323,680.00	174,100.00	174,100.00	65,885.00
分配股利、利润或偿付利息支付	8,861.77	21,650.91	16,274.95	16,274.95	5,177.36

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度 (追溯后)	2016 年度 (追溯前)	2015 年度
的现金					
支付其他与筹资活动有关的现金		841.73	5,915.50	5,915.50	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>260,441.77</b>	<b>346,172.64</b>	<b>196,290.45</b>	<b>196,290.45</b>	<b>71,062.36</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-215,441.77</b>	<b>283,147.36</b>	<b>193,925.55</b>	<b>193,925.55</b>	<b>-1,052.80</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-13,866.40</b>	<b>21,918.33</b>	<b>3,047.22</b>	<b>3,047.22</b>	<b>-2,151.70</b>
加：期初现金及现金等价物余额	25,547.63	3,629.29	582.07	582.07	2,733.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>11,681.23</b>	<b>25,547.63</b>	<b>3,629.29</b>	<b>3,629.29</b>	<b>582.07</b>

## 二、合并报表范围的变化情况

### （一）发行人合并报表范围

截至 2018 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的公司情况如下：

单位：万元，%

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
1	香港福晟国际投资集团有限公司	香港	10,000HKD	60	60
2	百利富国际有限公司	香港	1HKD	100	100
3	福建迅荣房地产开发有限公司	福州	3,800.00	100	100
4	天元有限公司	香港	5USD	100	100
5	福建华商房地产开发有限公司	福州	3,500.00	100	100
6	福建扬达国际贸易有限公司	福州	160	100	100
7	福建钱隆置业有限公司	漳州	15,260.00	100	100
8	福建玮隆房地产开发有限公司	福州	25,500.00	100	100
9	福建中恒伟业商业管理有限公司	福州	3,000.00	100	100
10	长乐福晟房地产开发有限公司	长乐	2,000.00	100	100
11	福建省长乐市鹤凯置业有限公司	长乐	3,335.00	100	100
12	福州福晟钱隆房地产开发有限公司	福州	1,000.00	100	100
13	成都浩利达贸易有限公司	成都	300	100	100
14	福建福晟东升房地产开发有限公司	福州	5,000.00	100	100
15	福建福晟隆祥房地产开发有限公司	福州	5,000.00	100	100
16	漳州钱隆房地产开发有限公司	漳浦	25,000.00	100	100
17	福建联丰房地产开发有限公司	闽侯	40,000.00	100	100
18	连江申远实业发展有限公司	连江	12,245.00	51	51
19	福建荣德力投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
20	福建省万福晟房地产有限公司	福州	1,000.00	50	51
21	福建信泰钱隆房地产开发有限公司	福州	1,000.00	50	51

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
22	福建信泰钱隆投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
23	福建钱隆滨江房地产开发有限公司	福州	5,000.00	100	100
24	福安市中阳天润房地产开发有限公司	福安	1,000.00	100	100
25	福州钱隆盛世房地产开发有限公司	福州	5,000.00	100	100
26	福州钱隆鼎晟房地产开发有限公司	福州	5,000.00	100	100
27	连江福申房地产开发有限公司	连江	5,000.00	50	50
28	福州福晟榕投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
29	福建福晟房地产开发有限公司	福州	30,000.00	100	100
30	福建福晟物业有限公司	福州	500	100	100
31	漳州福晟物业服务服务有限公司	漳州	100	100	100
32	四川福晟物业管理有限公司	四川	100	100	100
33	长沙福晟物业管理有限公司	长沙	500	100	100
34	漳州福晟房地产开发有限公司	漳州	50,000.00	100	100
35	郑州福晟集团有限公司	郑州	10,000.00	100	100
36	郑州兰晟实业有限公司	郑州	1,000.00	100	100
37	郑州仁晟实业有限公司	郑州	1,000.00	100	100
38	河南绿洲城置业有限公司	荥阳	1,000.00	65	65
39	郑州风晟实业有限公司	郑州	2,000.00	100	100
40	郑州美筑房地产开发有限公司	新郑	1,000.00	51	51
41	郑州晟睿龙实业有限公司	郑州	5,000.00	100	100
42	河南远威置业有限公司	郑州	20,000.00	51	51
43	郑州晟福隆实业有限公司	郑州	2,000.00	100	100
44	荥阳福晟置业有限公司	荥阳	1,000.00	51	51
45	郑州晟易鸿置业有限公司	新密	10,000.00	51	51
46	漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	漳浦	25,000.00	98.4	98.4
47	福建福晟钱隆房地产开发有限公司	漳浦	25,600.00	100	100
48	漳州玮隆房地产开发有限公司	漳州	30,000.00	100	100
49	福建禾信元投资有限公司	福州	1,000.00	51	51
50	福晟钱隆广场(福建)商业管理有限公司	福州	54,500.00	100	100
51	福建晟隆房地产开发有限公司	福州	30,500.00	100	100
52	福州福晟房地产开发有限公司	闽侯	66,656.00	99.76	99.76
53	淮安福晟房地产开发有限公司	淮安	15,000.00	100	100
54	福建诚信置业有限公司	福州	5,101.00	100	100
55	四川福晟投资集团有限公司	四川	10,000.00	100	100
56	四川钱隆投资有限公司	四川	4,600.00	87	87
57	四川金玉建设工程有限公司	四川	2,000.00	100	100
58	成都懋森园林工程有限公司	成都	1,000.00	98.5	98.5
59	广州福晟投资有限公司	广州	50,000.00	100	100
60	广州福晟置业有限公司	广州	50,000.00	100	100
61	中山市盛隆房地产开发有限公司	中山	15,918.37	51	51

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
62	中山玮晟置业有限公司	中山	5,000.00	100	100
63	珠海钱隆置业有限公司	珠海	5,000.00	100	100
64	广州钱隆广晟投资有限公司	广州	5,000.00	100	100
65	广州晟福祥投资有限公司	广州	5,000.00	100	100
66	广州晟粤榕投资有限公司	广州	5,000.00	100	100
67	广州福晟广榕投资有限公司	广州	5,000.00	100	100
68	中山市创泉房地产开发有限公司	中山	250	60	60
69	中山市宝隆实业投资有限公司	中山	9,980.92	51	51
70	中山市正培电子科技有限公司	中山	2,500.00	60	60
71	天津钱隆房地产开发有限公司	天津	43,000.00	90	90
72	建银钱隆（福建）投资有限公司	福州	6,000.00	100	100
73	福建拓福房地产有限公司	福州	5,000.00	51	51
74	福建玮隆集团有限公司	福州	10,000.00	100	100
75	福建玮隆榕城实业有限公司	福州	5,000.00	100	100
76	福建玮隆红星贸易有限公司	福州	1,000.00	100	100
77	福州玮隆庆祥贸易有限公司	福州	1,000.00	100	100
78	上海钱励金属贸易有限公司	上海	3,000.00	100	100
79	上海凯周金属贸易有限公司	上海	3,000.00	100	100
80	福州华威置业有限公司	福州	20,000.00	100	100
81	上海福晟企业管理（集团）有限公司	上海	3,000.00	100	100
82	上海银隆巨石房地产开发有限公司	上海	1,000.00	51	51
83	上海义信投资管理有限公司	上海	1,000.00	100	100
84	上海寰颐投资管理有限公司	上海	3,500.00	55	55
85	天津福晟钱隆投资有限公司	天津	10,000.00	100	100
86	天津高建团泊湖投资有限公司	天津	8,000.00	65	65
87	天津高建团泊星城投资有限公司	天津	11,000.00	65	65
88	河南晟和祥实业有限公司	郑州	20,000.00	46	51
89	涿州京汇房地产开发有限公司	涿州	1,000.00	65	65
90	福建钱隆津晟投资有限公司	福州	2,000.00	100	100
91	漳州鸿业同创房地产有限公司	漳州	71,111.00	24.01	24.01
92	福建福晟银隆投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
93	福州永晟隆祥投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
94	福建钱隆榕晟投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
95	宁德福晟房地产开发有限公司	宁德	16,666.67	100	100
96	福建晟福隆投资有限公司	福州	1,000.00	70	70
97	福州玮隆投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
98	福建隆顺祥投资有限公司	福州	30,000.00	100	100
99	福州晟鼎祥投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
100	福建晟和达投资有限公司	福州	3,000.00	100	100
101	福州钱隆康晟投资有限公司	福州	1,000.00	100	100

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
102	福州钱隆广晟投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
103	福州福永通投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
104	福建省中亿建置业有限公司	漳州	2,500.00	60	60
105	福建思华投资有限公司	福州	40,000.00	100	100
106	福建六建集团有限公司	福州	150,000.00	70	70
107	福晟六建实业有限公司	福州	20,000.00	100	100
108	福建华南设备租赁有限公司	福州	5,000.00	100	100
109	福建华文建筑设备租赁有限公司	福州	1,000.00	100	100
110	福州福晟六建架子工程有限公司	福州	100	90	90
111	福州联谊商业管理有限公司	福州	1,000.00	100	100
112	厦门第一建筑工程有限公司	厦门	30,000.00	100	100
113	厦门大行建材有限公司	厦门	1,000.00	100	100
114	四川云星房地产开发有限公司	成都	26,000.00	100	100
115	福州联谊建筑劳务有限公司	福州	5,000.00	80	80
116	惠州福晟投资有限公司	惠州	2,000.00	100	100
117	惠州晟隆投资有限公司	惠州	1,000.00	100	100
118	惠州钱隆投资有限公司	惠州	1,000.00	100	100
119	惠州福晟源房地产有限公司	惠州	1,000.00	60	60
120	深圳福晟钱隆商业开发有限公司	深圳	10,000.00	51	51
121	深圳福晟钱隆实业投资有限公司	深圳	1,000.00	70	70
122	深圳福晟地产有限公司	深圳	10,000.00	51	51
123	深圳市福晟琛基业实业有限公司	深圳	10,000.00	100	100
124	深圳市福晟福臻房地产开发有限公司	深圳	10,000.00	100	100
125	深圳市鼎坤房地产开发有限公司	深圳	1,000.00	100	100
126	深圳市福晟钱隆大观房地产开发有限公司	深圳	10,000.00	100	100
127	深圳市福晟钱隆城开发有限公司	深圳	10,000.00	100	100
128	广州钱隆投资有限公司	广州	1,000.00	100	100
129	惠州市原合房地产有限公司	惠州	2,500.00	60	60
130	武汉福晟玮隆实业有限公司	武汉	3,000.00	100	100
131	武汉聚兴荣置业有限公司	武汉	1,000.00	100	100
132	武汉福晟钱隆实业有限公司	武汉	1,000.00	100	100
133	宜昌市夷陵东湖文化中心项目建设管理有限公司	武汉	8,128.00	95	95
134	洪泽芳草谷创业投资管理有限公司	宜昌	6,300.00	95	95
135	福建六建投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
136	福建六建杭萧科技有限公司	福州	10,000.00	85	85
137	福六建（赣州）建筑工程有限公司	赣州	10,000.00	70	70
138	福州晋和联建筑劳务有限公司	福州	5,000.00	70	70
139	淮安市洪泽新实验项目投资管理有限公司	淮安	2,000.00	66.5	66.5
140	闽侯县福晟物业服务有限公司	福州	5,000.00	100	100

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
141	上海铵砦贸易有限公司	上海	3,000.00	82	82
142	上海旌嵎贸易有限公司	上海	3,000.00	89.2	89.2
143	上海栩隆贸易有限公司	上海	3,000.00	89.2	89.2
144	上海翌润贸易有限公司	上海	3,000.00	89.2	89.2
145	上海福晟钱隆投资管理有限公司	上海	10,000.00	70	70
146	深圳市兴兆投资有限公司	深圳	10,000.00	51	51
147	佛山福晟智海投资有限公司	佛山	1,000.00	74.8	74.8
148	福建福晟建设有限公司	福州	50,000.00	100	100
149	福建福晟钱隆园林投资有限公司	福州	30,000.00	100	100
150	福州钱隆璟晟投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
151	福州钱隆凯晟投资有限公司	福州	1,000.00	100	100
152	福州晟广祥商业管理有限公司	福州	5,000.00	100	100
153	广东福晟通大投资有限公司	中山	10,000	61.60	61.60
154	广东晟辉德装饰工程有限公司	清远	1,000.00	88	88
155	广州福晟房地产置业有限公司	广州	1,000.00	88	88
156	广州福晟实业有限公司	广州	1,000.00	88	88
157	上海秉厚贸易有限公司	上海	3,000.00	100	100
158	上海福晟商业管理有限公司	上海	10,000.00	100	100
159	荥阳福晟美墅房地产开发有限公司	荥阳	1,000.00	51	51
160	郑州晟鼎源置业有限公司	新密	1,000.00	60	60
161	珠海信泰合晟置业有限公司	珠海	1,000.00	88	88
162	福建钱隆海晟投资有限公司	福州	1,250.00	60	60
163	上海钱隆晟世投资管理有限公司	上海	20,000.00	60	60

## （二）最近三年及一期合并报表范围的重要变化情况

### 1、2018 年 1-6 月合并报表范围的变化

公司名称	变化情况	变化原因
中山市正培电子科技有限公司	增加	企业合并
福州联谊商业管理有限公司	增加	企业合并
福六建（赣州）建筑工程有限公司	增加	设立
福州晋和联建筑劳务有限公司	增加	设立
淮安市洪泽新实验项目投资管理有限公司	增加	设立
闽侯县福晟物业服务有限公司	增加	设立
上海铵砦贸易有限公司	增加	设立
上海旌嵎贸易有限公司	增加	设立
上海栩隆贸易有限公司	增加	设立
上海翌润贸易有限公司	增加	设立
上海福晟钱隆投资管理有限公司	增加	企业合并

深圳市兴兆投资有限公司	增加	企业合并
佛山福晟智海投资有限公司	增加	设立
福建福晟建设有限公司	增加	设立
福建福晟钱隆园林投资有限公司	增加	设立
福州钱隆璟晟投资有限公司	增加	设立
福州钱隆凯晟投资有限公司	增加	设立
福州晟广祥商业管理有限公司	增加	设立
广东福晟通大投资有限公司	增加	设立
广东晟辉德装饰工程有限公司	增加	设立
广州福晟房地产置业有限公司	增加	设立
广州福晟实业有限公司	增加	设立
上海乘厚贸易有限公司	增加	设立
上海福晟商业管理有限公司	增加	设立
荥阳福晟美墅房地产开发有限公司	增加	企业合并
郑州晟鼎源置业有限公司	增加	设立
珠海信泰合晟置业有限公司	增加	设立

## 2、2017 年度合并报表范围的变化

公司名称	变动情况	变动原因
宁德福晟房地产开发有限公司	增加	设立
连江福申房地产开发有限公司	增加	设立
福建福晟隆祥房地产开发有限公司	增加	设立
福建钱隆滨江房地产开发有限公司	增加	设立
福建晟福隆投资有限公司	增加	设立
福建玮隆红星贸易有限公司	增加	设立
福建玮隆榕城实业有限公司	增加	设立
福州钱隆鼎晟房地产开发有限公司	增加	设立
福州钱隆盛世房地产开发有限公司	增加	设立
福建福晟银隆投资有限公司	增加	设立
福州钱隆广晟投资有限公司	增加	设立
福州钱隆康晟投资有限公司	增加	设立
福州晟鼎祥投资有限公司	增加	设立
福州玮隆庆祥贸易有限公司	增加	设立
福州玮隆投资有限公司	增加	设立
福建隆顺祥投资有限公司	增加	设立
福建钱隆榕晟投资有限公司	增加	设立
福建晟和达投资有限公司	增加	设立
福州福永通投资有限公司	增加	设立
福州永晟隆祥投资有限公司	增加	设立
广州福晟广榕投资有限公司	增加	设立
广州福晟置业有限公司	增加	设立
广州钱隆广晟投资有限公司	增加	设立



公司名称	变动情况	变动原因
广州晟福祥投资有限公司	增加	设立
广州晟粤榕投资有限公司	增加	设立
中山玮晟置业有限公司	增加	设立
珠海钱隆置业有限公司	增加	设立
惠州福晟投资有限公司	增加	设立
惠州福晟源房地产有限公司	增加	设立
惠州钱隆投资有限公司	增加	设立
惠州晟隆投资有限公司	增加	设立
上海福晟企业管理（集团）有限公司	增加	设立
上海凯周金属贸易有限公司	增加	设立
上海钱励金属贸易有限公司	增加	设立
上海银铨钻石房地产开发有限公司	增加	设立
深圳福晟钱隆商业开发有限公司	增加	设立
深圳福晟钱隆实业投资有限公司	增加	设立
深圳市福晟琛基业实业有限公司	增加	设立
武汉福晟钱隆实业有限公司	增加	设立
武汉福晟玮隆实业有限公司	增加	设立
武汉聚兴荣置业有限公司	增加	设立
郑州兰晟实业有限公司	增加	设立
郑州仁晟实业有限公司	增加	设立
郑州晟易鸿置业有限公司	增加	设立
河南绿洲城置业有限公司	增加	设立
荥阳福晟置业有限公司	增加	设立
福晟六建实业有限公司	增加	设立
宜昌市夷陵东湖文化中心项目建设管理有限公司	增加	设立
洪泽芳草谷创业投资管理有限公司	增加	设立
福建六建投资有限公司	增加	设立
福建六建杭萧科技有限公司	增加	设立
成都浩利达贸易有限公司	增加	企业合并
连江申远实业发展有限公司	增加	企业合并
福建省长乐市鹤凯置业有限公司	增加	企业合并
福建玮隆集团有限公司	增加	企业合并
中山市宝隆实业投资有限公司	增加	企业合并
中山市创泉房地产开发有限公司	增加	企业合并
中山市盛隆房地产开发有限公司	增加	企业合并
惠州市原合房地产有限公司	增加	企业合并
上海寰颐投资管理有限公司	增加	企业合并
上海义信投资管理有限公司	增加	企业合并
福建省中亿建置业有限公司	增加	企业合并
漳州鸿业同创房地产有限公司	增加	企业合并

公司名称	变动情况	变动原因
郑州美筑房地产开发有限公司	增加	企业合并
涿州京汇房地产开发有限公司	增加	企业合并
福州福晟六建架子工程有限公司	增加	企业合并
福建华文建筑设备租赁有限公司	增加	企业合并
广州福晟投资有限公司	增加	企业合并
广州钱隆投资有限公司	增加	企业合并
福建钱隆闽晟投资有限公司	减少	股权转让
郑州福谦物业管理有限公司	减少	股权转让
郑州雅康房地产开发有限公司	减少	股权转让
河南康雅达置业有限公司	减少	股权转让
河南雅晟实业有限公司	减少	股权转让
福建东方钱隆实业有限公司	减少	股权转让

### 3、2016 年度合并报表范围的变化

公司名称	变动情况	变动原因
长乐福晟房地产开发有限公司	增加	设立
福建福晟东升房地产开发有限公司	增加	设立
福建荣德力投资有限公司	增加	设立
福建省万福晟房地产有限公司	增加	设立
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	增加	设立
福建信泰钱隆投资有限公司	增加	设立
郑州福晟实业有限公司	增加	设立
郑州风晟实业有限公司	增加	设立
郑州晟睿龙实业有限公司	增加	设立
郑州晟福隆实业有限公司	增加	设立
河南雅晟实业有限公司	增加	设立
郑州雅康房地产开发有限公司	增加	设立
河南康雅达置业有限公司	增加	设立
福建钱隆海晟投资有限公司	增加	设立
上海励巨投资管理有限公司 <sup>1</sup>	增加	设立
福建东方钱隆实业有限公司	增加	设立
福建钱隆津晟投资有限公司	增加	设立
福建禾信元投资有限公司	增加	设立
深圳市福晟福臻房地产开发有限公司	增加	设立
深圳市鼎坤房地产开发有限公司	增加	设立
深圳市福晟钱隆大观房地产开发有限公司	增加	设立
深圳市福晟钱隆城开发有限公司	增加	设立
河南远威置业有限公司	增加	企业合并

<sup>1</sup> 截至募集说明书签署日，上海励巨投资管理有限公司已更名为上海钱隆晟世投资管理有限公司。

公司名称	变动情况	变动原因
福建拓福房地产有限公司	增加	企业合并
天津高建团泊湖投资有限公司	增加	企业合并
天津高建团泊星城投资有限公司	增加	企业合并
天元有限公司	增加	企业合并
福建思华投资有限公司	增加	企业合并
福州联谊建筑劳务有限公司	增加	企业合并
香港福晟国际投资集团有限公司	增加	企业合并
天津福晟钱隆投资有限公司	增加	企业合并
北京云翔建筑设计有限公司	减少	股权转让
天津万兆富洋投资有限公司	减少	股权转让

#### 4、2015 年度合并报表范围的变化

公司名称	变动情况	变动原因
福州福晟钱隆房地产开发有限公司	增加	设立
福州福晟榕投资有限公司	增加	设立
郑州福谦物业管理有限公司	增加	设立
福建中恒伟业商业管理有限公司	增加	企业合并
福建诚信置业有限公司	增加	企业合并
福州华威置业有限公司	增加	企业合并
深圳福晟地产有限公司	增加	企业合并
长沙福晟物业管理有限公司	增加	企业合并
湖南福晟集团有限公司	减少	股权转让

### 三、最近三年及一期主要财务指标

报告期内，发行人的主要财务指标具体如下表所示：

主要财务指标	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率（倍）	2.18	2.04	1.76	1.62
速动比率（倍）	0.82	0.84	0.82	0.71
资产负债率（%）	71.85	71.28	73.29	74.96
全部债务（万元）	2,662,657.40	2,496,569.42	1,800,688.56	1,109,300.26
债务资本比率（%）	58.22	58.01	59.69	56.95
主要财务指标	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率（倍）	18.07	35.42	30.18	25.16
存货周转率（倍）	0.38	0.94	1.14	0.88
主营业务毛利率（%）	12.71	14.37	15.46	16.85
净利率（%）	3.80	4.47	7.17	7.07
EBITDA（万元）	149,820.33	278,745.72	317,810.52	225,581.52
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.11	1.83	2.98	2.68

贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100
总资产报酬率（%）	2.27	5.04	7.98	6.90
净资产收益率（%）	3.06	8.56	18.34	18.76

注：上述财务指标计算公式如下：

1. 流动比率=流动资产/流动负债；
2. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
3. 资产负债率=负债合计/资产总计；
4. 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；
5. 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；
6. 应收账款周转率=营业收入/( (应收账款期末余额+应收账款期初余额)/2 )；
7. 存货周转率=营业成本/( (存货期末余额+存货期初余额)/2 )；
8. 主营业务毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入；
9. 净利率=净利润/营业收入；
10. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+当期折旧与摊销；
11. EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/( 计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；
12. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
13. 利息偿付率=实际利息偿付额/应偿付利息额；
14. 总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/( (期初资产总额+期末资产总额)/2 )×100%；
15. 净资产收益率=净利润/( (期初所有者权益+期末所有者权益)/2 )。

#### 四、管理层讨论与分析

公司管理层以最近三年及一期的财务数据为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点分析和讨论。

##### （一）合并报表口径财务分析

##### 1、资产分析

最近三年及一期末，公司合并口径财务报表资产总体构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	5,850,807.94	86.18	5,420,928.04	86.16	3,869,657.26	85.01	3,237,407.70	96.67
非流动资产	938,477.29	13.82	870,785.84	13.84	682,529.28	14.99	111,556.00	3.33
合计	<b>6,789,285.23</b>	<b>100.00</b>	<b>6,291,713.87</b>	<b>100.00</b>	<b>4,552,186.55</b>	<b>100.00</b>	<b>3,348,963.69</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司总资产分别为 3,348,963.69 万元、4,552,186.55 万元、6,291,713.87 万元和 6,789,285.23 万元，分别较上期末增长 35.93%、38.21%和 7.91%%，规模增长迅速。公司资产以流动资产为主，符合公司以建筑施工和房地产开发为主营业

务的行业特征。最近三年及一期末，公司流动资产分别为 3,237,407.70 万元、3,869,657.26 万元、5,420,928.04 万元和 5,850,807.94 万元，占各期末总资产的比例分别为 96.67%、85.01%、86.16%和 86.18%。

### （1）流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	428,153.80	7.32	476,793.65	8.80	334,324.56	8.64	212,402.74	6.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,729.97	1.17	52,954.97	0.98	557.03	0.01	40.70	0.00
应收票据	4,469.94	0.08	4,922.10	0.09	1,900.75	0.05	-	-
应收账款	76,420.32	1.31	89,479.56	1.65	73,983.35	1.91	100,234.54	3.10
预付款项	828,009.84	14.15	715,348.24	13.20	559,274.81	14.45	495,232.64	15.30
应收股利	-	-	-	-	286.78	0.01	286.78	0.01
其他应收款	641,494.61	10.96	753,355.56	13.90	731,672.08	18.91	493,200.77	15.23
存货	3,653,943.87	62.45	3,182,368.60	58.71	2,064,968.05	53.36	1,821,253.67	56.26
其他流动资产	149,585.60	2.56	145,705.36	2.69	102,689.87	2.65	114,755.86	3.54
<b>合计</b>	<b>5,850,807.94</b>	<b>100.00</b>	<b>5,420,928.04</b>	<b>100.00</b>	<b>3,869,657.26</b>	<b>100.00</b>	<b>3,237,407.70</b>	<b>100.00</b>

从流动资产构成来看，公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成，上述四项合计金额占各期末流动资产的比例分别为 93.35%、95.36%、94.59%及 94.89%，符合公司以建筑施工和房地产开发为主营业务的行业特征。

#### ① 货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金账面余额分别为 212,402.74 万元、334,324.56 万元、476,793.65 万元及 428,153.80 万元，占各期末流动资产的比例分别为 6.56%、8.64%、8.80%和 7.32%。公司货币资金由银行存款、其他货币资金和库存现金构成，其中，其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金等。报告期内，公司货币资金整体呈增长趋势，主要原因是报告期内业务发展较快，公司资产规模迅速提升，货币资金等营运资金规模也相应扩增。

2015-2017 年末，公司货币资金具体构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	500.91	0.11	742.01	0.22	749.01	0.35
银行存款	353,004.45	74.04	190,104.87	56.86	92,244.79	43.43
其他货币资金	123,288.29	25.86	143,477.68	42.92	119,408.94	56.22
合计	<b>476,793.65</b>	<b>100.00</b>	<b>334,324.56</b>	<b>100.00</b>	<b>212,402.74</b>	<b>100.00</b>

## ② 预付款项

最近三年及一期末，公司预付款项账面价值分别为 495,232.64 万元、559,274.81 万元、715,348.24 万元和 828,009.84 万元，占各期末流动资产的比例分别为 15.30%、14.45%、13.20%和 14.15%，整体呈快速增长趋势。公司预付账款规模较大且快速增长，主要为建筑板块的预付劳务款、材料款，房地产板块的预付土地出让金、工程款，两板块业务快速增长所致。

公司预付款项账龄总体较短，以一年内到期的预付款项为主。2015-2017 年末，公司预付账款账龄如下表所示。

单位：万元，%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	595,522.81	83.25	451,589.87	80.75	393,754.01	79.51
1-2 年	77,610.02	10.85	59,271.75	10.60	90,707.92	18.32
2-3 年	22,225.51	3.11	35,290.25	6.31	8,114.20	1.64
3 年以上	19,989.90	2.79	13,122.92	2.35	2,656.50	0.54
合计	<b>715,348.24</b>	<b>100.00</b>	<b>559,274.81</b>	<b>100.00</b>	<b>495,232.64</b>	<b>100.00</b>

截至 2017 年末，公司预付款项前五大情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	单位名称	金额	占比
1	福建省明通建设集团有限公司	172,200.18	23.75
2	郑州市国土资源局	27,625.00	3.81
3	福州兴发建筑劳务有限公司	25,492.16	3.52
4	闽侯县财政局	24,900.00	3.43
5	福州市公共资源交易服务中心	16,050.00	2.21
	合计	<b>266,267.33</b>	<b>36.73</b>

## ③ 其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 493,200.77 万元、731,672.08 万元、753,355.56 万元和 641,494.61 万元，占各期末流动资产的比例分别为 15.23%、18.91%、13.90%和 10.96%，整体规模较大，主要由应收往来款、押金、保证金等构成。报告期内，公司关联方资金拆借增长较快，2016 年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加 236,518.36 万元，增幅达 47.96%。

截至 2017 年末，公司其他应收款账面余额分类构成情况如下表所示：

单位：万元，%

分类	金额	占比
拍地等政府部门保证金	26,200.00	3.43
押金、其他保证金	35,262.23	4.61
应收关联方往来款	456,391.43	59.70
资金往来款	221,237.49	28.94
代收代付款	4,673.12	0.61
其他	20,735.20	2.71
<b>合计</b>	<b>764,499.47</b>	<b>100.00</b>

截至 2017 年末，公司其他应收款前五大明细情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	年末余额	款项性质	比例（%）
钱隆投资有限公司	171,997.65	关联方往来款	22.50
福建粤商投资有限公司	75,316.60	关联方往来款	9.85
深圳市兴兆投资有限公司	52,909.97	关联方往来款	6.92
福州瑞丰联投资有限公司	50,691.41	资金往来款	6.63
福建东方钱隆实业有限公司	44,469.36	资金往来款	5.82
<b>合计</b>	<b>395,385.00</b>	-	<b>51.72</b>

截至 2018 年 6 月末，公司其他应收款前五大明细情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	年末余额	款项性质	比例（%）
钱隆投资有限公司	130,326.21	关联方往来款	20.32
福建粤商投资有限公司	64,563.81	关联方往来款	10.06
福州瑞丰联投资有限公司	55,089.59	资金往来款	8.59
福州盛冉投资有限公司	49,249.75	资金往来款	7.68
福建嘉禾丰投资有限公司	45,507.00	关联方往来款	7.09
<b>合计</b>	<b>344,736.36</b>	-	<b>53.74</b>

截至 2017 年末，公司其他应收款为 753,355.56 万元，主要为押金和保证金、关联方往来款、资金往来款、代收代付款等，其中非经营性往来占款金额约 541,731.03 万元，主要为向控股股东福晟集团有限公司及其他关联方提供的资金往来款，具体形成原因及分类情况如下表所示：

单位：万元

应收单位	是否关联方	分类	金额	占用原因
钱隆投资有限公司	是	非经营性	171,997.65	资金往来款
福建粤商投资有限公司	是	非经营性	75,316.60	资金往来款
深圳市兴兆投资有限公司	是	经营性	52,909.97	联营地产项目资金往来
福州瑞丰联投资有限公司	否	非经营性	50,691.41	资金往来款
福建东方钱隆实业有限公司	是	非经营性	44,469.36	资金往来款
广东银隆投资有限公司	是	非经营性	31,341.77	资金往来款
郑州市国土资源局	否	经营性	26,200.00	土地竞拍保证金
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	是	经营性	25,357.95	联营地产项目资金往来
福晟集团有限公司	是	非经营性	24,868.49	资金往来款
惠州市源东国际集团有限公司	否	非经营性	23,700.00	资金往来款
淮安力天房地产有限公司	否	非经营性	20,000.00	资金往来款
押金、保证金	否	经营性	12,238.64	-
华隆建筑开发有限公司	否	非经营性	9,779.20	资金往来款
福州福晟集团有限公司	是	非经营性	9,760.63	资金往来款
河南省隆庆祥服饰有限公司	否	经营性	9,484.39	项目公司收购款项
福建邦得斯机电设备有限公司	否	非经营性	8,451.21	资金往来款
深圳市福晟钱隆世家投资合伙企业	是	非经营性	6,993.00	资金往来款
广州云星房地产开发集团有限公司	是	非经营性	6,741.04	资金往来款
郑州伟宏置业有限公司	否	非经营性	6,000.00	资金往来款
广州福晟房地产开发有限公司	是	经营性	4,781.16	联营地产项目资金往来
天津万兆富洋投资有限公司	否	非经营性	4,620.38	资金往来款
福建大华瑞晟混凝土构件有限公司	是	非经营性	4,521.97	资金往来款
中山市华隆园林绿化工程有限公司	否	经营性	4,319.20	工程往来款
深圳市福晟钱隆大第投资合伙企业（有限合伙）	是	非经营性	4,195.80	资金往来款
广州懋森园林工程有限公司	否	非经营性	4,118.37	资金往来款
福州源广达投资有限公司	否	非经营性	4,072.00	资金往来款
福建广安工程发展有限公司	否	经营性	3,746.64	工程往来款
眉山华星房地产开发有限公司	是	经营性	3,732.00	联营地产项目资金往来
陈伟红	是	经营性	3,514.50	预支项目前期拆迁等费用
福建懋森园林工程有限公司	否	经营性	3,319.86	工程往来款
万胜强	否	经营性	3,190.00	预支项目前期拆迁等费用



河南新合鑫商业运营管理股份有限公司	否	非经营性	3,000.00	资金往来款
中山市华启装饰工程有限公司	否	非经营性	2,823.70	资金往来款
福建怡美装饰工程有限公司	否	经营性	2,621.05	工程往来款
福州中诚昶信投资有限公司	否	非经营性	2,543.15	资金往来款
福建海龙威彩板钢构有限公司	否	非经营性	2,500.00	资金往来款
明智房地产开发有限公司	否	非经营性	2,041.67	资金往来款
钟军华	否	经营性	2,000.00	预支项目前期拆迁等费用
惠州市源东钢构有限公司	否	非经营性	2,000.00	资金往来款
福建远鹏投资有限公司	否	非经营性	2,000.00	资金往来款
福州信阳达铜业有限公司	否	经营性	1,895.96	贸易往来款
扬州瓜洲古镇国际旅行露营地有限公司	否	经营性	1,855.47	股权收购款
扬州博扬建设工程有限公司	否	经营性	1,800.00	工程往来款
北京云翔建筑设计有限公司	否	经营性	1,763.00	工程往来款
华润置地（福州）投资有限公司	是	经营性	1,757.41	联营地产项目资金往来
深圳市伍屋围北门坳股份合作公司	否	经营性	1,725.00	工程往来款
福建联丰投资有限公司	是	非经营性	1,615.26	资金往来款
银隆国际控股集团有限公司	否	非经营性	1,537.78	资金往来款
福安市中沃商业有限公司	否	非经营性	1,500.00	资金往来款
福建隆昌塑钢制品有限公司	否	非经营性	1,325.04	资金往来款
上海晟寰投资管理有限公司	否	非经营性	1,144.50	资金往来款
深圳市福晟兴城房地产开发有限公司	否	非经营性	1,061.05	资金往来款
福建翔元工程建设有限公司	否	非经营性	1,000.00	资金往来款
四川大坚装饰工程有限公司	否	非经营性	1,000.00	资金往来款
福建嘉禾丰投资有限公司	否	非经营性	1,000.00	资金往来款
万达商业管理有限公司	否	非经营性	1,000.00	资金往来款
闽侯县青口镇财政所（青城壹品）	否	经营性	1,000.00	土地竞拍保证金
北京中书投资控股有限公司	否	非经营性	1,000.00	资金往来款
福晟·谦祥·钱隆城二期开发区	否	经营性	1,000.00	土地竞拍保证金
其他	-	-	41,412.32	-
<b>合计</b>	-	-	<b>753,355.56</b>	-

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人非经营性往来占款金额约 541,731.03 万元，主要为向控股股东福晟集团有限公司及其他关联方提供的资金往来款。上述与关联方的主要资金往来已履行内部审批程序，符合公司内部资金管理及支付审批制度等规定，不存在资金被关联方违规占用的情况。

本期债券存续期内，发行人承诺将进一步规范内部控制制度及资金拆借制度，严格控制非经营性往来占款，不再增加非经营性其他应收款的余额。如新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将履行如下决策机制及信息披露义务：发行人发生的非经营性往来占款或资金拆借行为，经营层应就单笔事项的具体方案进行研究，遵循公司相关

制度，对于需要经董事会或股东审批的事项均需上报执行相关决策程序后方可实施，并与相关拆借单位签署借款合同。同时，发行人将严格按照本期债券募集说明书中信息披露的约定、法律法规及监管部门信息披露要求等及时、准确、完整地披露将影响债券还本付息，对投资者具有重大影响的新增的非经营性往来占款或资金拆借事项。

#### ④ 存货

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,821,253.67 万元、2,064,968.05 万元、3,182,368.60 万元和 3,653,943.87 万元，占各期末流动资产的比例分别为 56.26%、53.36%、58.71%和 62.45%。公司存货账面价值较大，主要为房地产板块的拟建、在建项目及尚未结转成本的已完工项目，以及建筑板块尚未结算的施工成本。2017 年末，公司存货账面价值较上年末增加 1,117,400.55 万元，增幅达 54.11%，主要系发行人房地产板块业务规模扩张，新购置土地规模较大，收购中山臻华花园、惠州钱隆樽品、君悦黄金海岸（漳州）等房地产开发项目所致。

2015-2017 年末，公司存货账面价值分类结构如下表所示：

单位：万元

存货分类	2017 年末	2016 年末	2015 年末
开发产品	276,145.98	184,545.39	81,833.93
开发成本	2,437,217.20	1,451,432.90	1,397,545.38
原材料	12,729.65	3,212.40	89,433.69
库存商品	2,084.42	-	0.14
周转材料（包装物、低值易耗品等）	2,300.45	554.41	849.45
工程施工（已完工未结算款）	451,890.90	425,222.95	251,591.08
<b>合计</b>	<b>3,182,368.60</b>	<b>2,064,968.05</b>	<b>1,821,253.67</b>

截至 2017 年末，公司工程施工的具体项目构成如下表所示：

项目名称	项目业主	总投资额	期末余额
钱隆广场	福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司	55,000.00	21,823.58
红树林二期 AB	福州泰禾房地产开发有限公司	112,910.11	16,263.67
海融一号作品主体	融信（漳州）房地产有限公司	82,452.77	13,050.28
长乐融信长岛 B 地块	长乐融信投资有限公司	32,437.83	12,956.76
福晟钱隆樽品一期	福建联丰房地产开发有限公司	20,000.00	11,194.93
西提丽府	福州开发区嘉盛房地产有限公司	116,700.00	9,268.02
鸿儒新园三期项目	天津钱隆房地产开发有限公司	38,133.42	8,970.46
钱隆学府一期	湖南玮隆房地产开发有限公司	25,929.01	8,899.56
鸿儒新园二期工程	天津钱隆房地产开发有限公司	25,585.91	8,028.15
凤凰湖·悦	福建省天牛山房地产开发有限公司	75,752.74	7,199.71

福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）

项目名称	项目业主	总投资额	期末余额
红树林二期 C	福州泰禾房地产开发有限公司	52,950.00	7,102.69
福州华润橡树湾	华润置地（福州）发展有限公司	41,574.02	6,505.26
中庚大酒店	福建中庚置业有限公司	68,800.00	6,373.29
漳州古雷开发区管委会装修工程	漳州古雷港经济开发区管理委员会	10,926.93	5,938.23
漳州钱隆学府五期	漳州福晟房地产开发有限公司	10,322.08	5,680.51
厦门华润 05 地块 2 标段	华润置地（厦门）发展有限公司	21,054.16	5,582.58
江苏洪泽县芳草谷工程	洪泽芳草谷创业投资管理有限公司	26,000.00	5,413.66
美湖雅苑一期 42-66#楼	天津高建团泊湖投资有限公司	8,540.69	5,148.77
新城安置小区	淮安新城房地产开发有限公司	37,300.00	5,086.56
董邦小区 A-1 地块	龙岩市土地发展建设有限公司	58,000.00	4,794.45
泉州安溪中央城	福建广新置业有限公司	31,000.00	4,713.87
泸州蓝田旧城改造二期	泸州市弘晟地产开发有限公司	17,657.00	4,477.83
亿力未来城	江苏省亿力房地产有限责任公司	66,853.99	4,472.77
东百东街店 B 楼	福建东百集团股份有限公司	6,655.72	4,354.30
眉山加州国际城	眉山华星房地产开发有限公司	53,000.00	4,246.58
湖北宜昌江南二路市政项目	宜昌市城市建设投资开发有限公司	21,655.29	4,203.76
光耀雅苑二期工程	天津团泊置业有限公司	25,157.45	4,078.46
宏和珈都	江苏宏和置业有限公司	17,377.00	4,064.53
漳州蒲姜岭焚烧厂	漳州环境再生能源有限公司	14,050.89	4,051.47
海峡图书馆	福建建工集团总公司	22,500.00	3,962.20
北京泰禾朝阳区孙河乡 1-30#	北京中维泰禾房地产开发有限公司	48,030.90	3,921.46
赣州华润万象城	华润置地（赣州）有限公司	93,800.00	3,573.32
金城花园 50-67、77#楼	福建华商房地产开发有限公司	12,548.24	3,546.42
融信洋中城地块十二	福州融信双杭投资发展有限公司	60,510.17	3,459.00
融信又一城 1 标段主体建安工程	福建蓝湖房地产开发有限公司	38,999.60	3,427.47
中联天御二期 5#6#7#9#楼及地下室	福清中联置业有限公司	45,000.00	3,372.34
贵安海峡文化村一期	连江海峡温泉度假有限公司	17,300.00	3,179.44
马尾科立视材料工程	科立视材料科技有限公司	9,888.00	3,172.49
正恒帝景工程	儋州泽南实业有限公司	17,119.87	3,072.51
福州华润万象城一期主体	华润置地（福州）房地产开发有限公司	31,547.31	3,006.76
贵阳特兴商业中心（青云都汇）	贵州特兴房地产开发有限公司	36,399.49	2,925.05
置福二期	福建置福房地产有限公司	4,431.59	2,924.44
闽江别墅二期 C1	福建捷扬房地产开发有限公司	46,500.00	2,904.17
钱隆公馆 B 区 9#、16#	福州福晟房地产开发有限公司	6,355.12	2,871.85
仙游名门八十八号	仙游县辰泰房地产开发有限公司	15,000.00	2,855.63
石狮泰禾城市广场 B	石狮泰禾广场投资有限公司	77,000.00	2,847.92
鹤林花园上部	融信（福建）置业有限公司	44,788.50	2,839.98
闽江别墅二期 C2	福建捷扬房地产开发有限公司	19,617.95	2,811.62
漳州钱隆首府 11#.12#	福建钱隆置业有限公司	7,900.00	2,611.45
五四北限价房	福建省直房地产开发公司	36,570.00	2,521.23
钱隆学府住宅楼一期项目	天津钱隆房地产开发有限公司	8,053.58	2,355.36
江滨新世纪花园三四期	福建新大陆地产有限公司	49,889.44	2,321.93

项目名称	项目业主	总投资额	期末余额
福建邮政广场	中国邮政集团公司福建省分公司工程建设中心	31,982.98	2,319.54
莘县中央生活城 1#、7#、8#住宅楼	莘县新晟房地产开发有限公司	7,114.74	2,316.93
福晟奥园春晓新苑	福建福晟东升房地产开发有限公司	11,622.74	2,294.10
厦门世茂 F4 地块幕墙	厦门世茂新领航置业有限公司	4,564.43	2,293.18
融信湾示范区	融信（福州）置业有限公司	29,880.00	2,272.19
德兴光电机械厂房及配套	德兴市融福产业园管理有限公司	50,000.00	2,211.11
奥体阳光花园 2 标段	福建臻阳房地产开发有限公司	49,670.00	2,179.08
融信又一城二标段主体	福建蓝湖房地产开发有限公司	24,128.63	2,117.51
（小岗刘商品房）C#地块	郑州市中原区航海西路街道小岗刘村民委员会	85,291.70	2,046.05
泉州华大泰禾广场 B2 地块 6-11#	泉州华大泰禾广场投资有限公司	21,000.00	2,028.01
钱隆金山三、四期	福建玮隆房地产开发有限公司	17,942.16	2,025.61
烟台旭瑞·海澜湾一期工程	烟台旭瑞置业有限公司	14,439.11	2,024.74
古雷中心小学	漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	2,852.44	2,000.00
其他项目	-	-	139,334.12
<b>合计</b>		<b>2,274,015.70</b>	<b>451,890.90</b>

截至 2017 年末，公司开发成本的具体项目构成如下表所示：

单位：万元

项目名称	地区	预计总投资（万元）	年末数
漳浦钱隆首府南区	漳州	209,500.00	41,417.18
鸿儒新园	天津	129,000.00	84,390.08
奥体城	福州	124,200.00	44,067.70
美湖雅苑一期	天津	50,000.00	38,705.75
石佛区合村并城项目	郑州	2,844,000.00	215,661.10
拓福广场	福州	105,600.00	78,727.44
马头岗村合村并城项目	郑州	500,000.00	49,953.70
钱隆学府	漳州	460,000.00	123,934.34
金城花园	福州	353,000.00	65,778.56
钱隆城	福建	152,000.00	9,488.07
钱隆公馆	漳州	156,000.00	69,644.84
钱隆滨海城	漳州	201,000.00	110,959.19
天润国际	福安	140,000.00	90,934.03
钱隆樽品	福州	244,700.00	150,967.78
奥园春晓新苑	福州	51,685.00	31,892.83
榕华里中心	福州	359,156.00	197,829.10
领秀山水	福州	105,000	48,729.07
半山御景	漳州		3,340.00

钱隆御品	福州	160,000	44,556.63
朝阳壹品	福州	96,000	44,162.99
钱隆文化新城	郑州	一级开发项目	101.49
美湖馨苑一期	天津	89,330	41,282.02
君悦·黄金海岸	漳州港		107,202.97
伍屋围新村、北门坳片区	深圳	一级开发项目	206.65
钱隆樽品花园	惠州	75573.9	8,843.10
臻华花园	中山	207,420	129,140.77
领域园	中山		4,877.62
万科臻都荟花园	福州	125,698.26	100,230.03
皇庭丹郡	福州	190,000	120,596.71
宁德钱隆大第	福建	95,000	39,016.75
钱隆双玺 A	福州	130,000	10.63
钱隆双玺 B	福州	60,000	9.69
其他项目	福州		23.85
合并抵销			340,534.53
合计		—	2,437,217.20

截至 2017 年末，公司开发产品的具体项目构成如下表所示：

单位：万元

项目名称	期末余额
钱隆金山	559.90
钱隆御景	1,611.29
鸿儒新园一期	5,756.24
美湖雅苑一期	921.37
钱隆学府	98,275.06
钱隆滨海城海璟一期	2,813.79
钱隆首座	701.33
钱隆天下	1,179.34
钱隆首府	145.78
钱隆大第	19,944.75
钱隆国际	393.84
福晟学府	3,005.66
钱隆天下	1,047.75
钱隆公馆	3,369.26
漳浦钱隆首府南区	6,703.08
钱隆城一期二期四期	23,257.91
君悦·黄金海岸	55,591.65
漳浦钱隆首府北区项目	67,235.73

合并抵销	-16,367.75
合计	276,145.98

## （2）非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	136,035.00	14.50	82,097.50	9.43	11,166.00	1.64	4,215.00	3.78
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	68,609.36	7.31	83,829.22	9.63	44,526.58	6.52	8,492.94	7.61
投资性房地产	569,181.51	60.65	569,181.51	65.36	558,935.74	81.89	31,543.16	28.28
固定资产	37,599.74	4.01	38,046.19	4.37	26,805.55	3.93	5,467.53	4.90
在建工程	43.57	0.00	43.57	0.01	33.09	0.00	49,302.44	44.20
无形资产	11,806.32	1.26	16,821.96	1.93	7,848.30	1.15	8,007.37	7.18
商誉	792.14	0.08	542.58	0.06	391.39	0.06	1,150.20	1.03
长期待摊费用	7,231.12	0.77	1,357.40	0.16	592.91	0.09	453.25	0.41
递延所得税资产	7,309.39	0.78	7,146.28	0.82	6,629.72	0.97	1,924.11	1.72
其他非流动资产	99,869.14	10.64	71,719.61	8.24	25,600.00	3.75	1,000.00	0.90
合计	938,477.29	100.00	870,785.84	100.00	682,529.28	100.00	111,556.00	100.00

最近三年及一期末，公司非流动资产分别为 111,556.00 万元、682,529.28 万元、870,785.84 万元和 938,477.29 万元，呈快速增长的态势，主要原因为投资性房地产规模增长较大。从非流动资产构成来看，公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、在建工程和其他非流动资产构成，上述五项合计金额占各期末非流动资产的比例分别为 84.76%、93.81%、92.66%和 93.10%。

### ① 长期股权投资

公司长期股权投资主要核算对合营企业、联营企业的投资。最近三年及一期末，公司长期股权投资账面价值分别为 8,492.94 万元、44,526.58 万元、83,829.22 万元和 68,609.36 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 7.61%、6.52%、9.63%和 7.31%。报

告期内，公司长期股权投资增速较快，主要原因为公司投资了部分参股公司。2016 年末，公司长期股权投资账面价值较上年末增加 36,033.63 万元，增幅达 424.28%，主要原因为新增对深圳福晟投资合伙企业（有限合伙）、华润置业（福州）投资有限公司、福州首开瑞泰房地产开发有限公司和深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司等公司的股权投资。2017 年末，公司长期股权投资账面价值较上年末增加 39,302.65 万元，增幅达 88.27%，主要原因为新增对福州市万弘房地产有限公司、福建信达福晟供应链有限公司、芜湖华融兴融投资合伙企业（有限合伙）和河南谦晟祥和实业有限公司等公司的股权投资。

截至 2017 年末，发行人长期股权投资构成情况如下表所示：

单位：万元

被投资单位	账面价值
郑州福谦物业管理有限公司	24.99
广州福晟房地产开发有限公司	3,935.36
福建信达福晟供应链有限公司	5,066.18
福建银隆资产管理有限公司	77.31
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	2,804.99
福州市万弘房地产有限公司	338.52
华润置地（福州）投资有限公司	6,032.94
芜湖华融兴融投资合伙企业（有限合伙）	30,080.32
河南谦晟祥和实业有限公司	435.61
深圳福晟投资合伙企业	24,268.80
深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司	1,515.95
深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司	2,850.61
深圳市富源房地产开发有限公司	2,461.61
福建华君建筑工程有限公司	-81.36
福州建迪混凝土有限公司	4,017.38
<b>合计</b>	<b>83,829.22</b>

## ② 投资性房地产

公司投资性房地产采用公允价值模式计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 31,543.16 万元、558,935.74 万元、569,181.51 万元和 569,181.51 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 28.28%、81.89%、65.36%和 60.65%。2016 年末，公司投资性房地产账面价值较上年末增加 527,392.59 万元，增幅达 1,671.97%，主要原因为：一、随着房地产市场租金和售价的不断提高，公司持有的钱隆广场（福州）、福晟

大厦（福州）、财富中心（福州）、钱隆金山（福州）、钱隆首府（漳州）和钱隆御景（福州）等项目当年公允价值增加约 27 亿元；二、公司开发的钱隆广场（福州）和财富中心（福州）项目由存货转入投资性房地产、福晟大厦（福州）项目出租部分由在建工程转入投资性房地产共计约 25 亿元。

为客观、公允地反映投资性房地产的价值，公司委托外部专业评估机构北京亚超资产评估有限公司对投资性房地产 2016 年末和 2017 年末的市场价值进行评估。除漳州福晟钱隆幼儿园外，公司投资性房地产可租可售，在同一供需范围内的可比交易案例较多，易于取得，采用市场法能真实地体现市场价值，评估机构采用市场法对公司投资性房地产公允价值进行评估。市场法将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于漳州福晟钱隆幼儿园只可出租不可出售，且在同一供需圈内的可比交易案例不易于取得，故采用收益法进行评估。收益法通过预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的价格或价值。

截至 2017 年末，公司投资性房地产主要情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
钱隆广场（福州）	348,198.89
财富中心（福州）	104,247.63
福晟大厦（福州）	80,687.31
钱隆首府（漳州）	5,352.14
钱隆金山（福州）	8,448.00
钱隆御景（福州）	8,540.00
百华大厦 14 层 6-16 室、15 层 07-12 室；福华苑 1#综合楼一层、二层、303 单元、404 单元、604 单元	10,817.54
漳州福晟钱隆幼儿园	2,890.00
<b>合计</b>	<b>569,181.51</b>

### ③ 在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程账面价值分别为 49,302.44 万元、33.09 万元、43.57 万元和 43.57 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 44.20%、0.00%、0.01%和 0.00%。2016 年末，发行人在建工程较 2015 年末减少 49,269.34 万元，减幅达 99.93%，主要系



当期发行人在建工程中的福晟大厦项目完工，从在建工程转入固定资产和投资性房地产所致。

#### ④ 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 5,467.53 万元、26,805.55 万元、38,046.19 万元及 37,599.74 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 4.90%、3.93%、4.37% 和 4.01%。2016 年末，发行人固定资产账面价值较上年末增加 21,338.02 万元，增幅达 390.27%，主要原因为当年在建工程中的福晟大厦项目完工，自用部分从在建工程转入固定资产。

## 2、负债分析

最近三年及一期末，公司负债的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	2,684,840.76	55.04	2,662,442.57	59.37	2,197,656.56	65.87	1,994,488.12	79.45
非流动负债	2,193,410.28	44.96	1,822,191.86	40.63	1,138,646.80	34.13	515,936.50	20.55
<b>合计</b>	<b>4,878,251.05</b>	<b>100.00</b>	<b>4,484,634.43</b>	<b>100.00</b>	<b>3,336,303.36</b>	<b>100.00</b>	<b>2,510,424.62</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 2,510,424.62 万元、3,336,303.36 万元、4,484,634.43 万元及 4,878,251.05 万元，呈快速增长趋势，主要原因是报告期内公司业务规模扩张迅速，资金需求不断增加，公司相应加大了债务融资规模。从负债结构角度来看，发行人负债以流动负债为主，最近三年及一期末流动负债分别为 1,994,488.12 万元、2,197,656.56 万元、2,662,442.57 和 2,684,840.76 万元，占各期末总负债的比例分别为 79.45%、65.87%、59.37%和 55.04%。

#### (1) 流动负债

最近三年及一期末，公司流动负债的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	313,285.00	11.67	360,071.00	13.52	339,861.00	15.46	162,450.00	8.14
应付票据	110,719.98	4.12	112,001.00	4.21	134,864.08	6.14	196,623.00	9.86
应付账款	148,427.33	5.53	121,199.05	4.55	172,329.38	7.84	79,357.91	3.98

预收款项	1,725,235.03	64.26	1,426,974.28	53.60	989,017.02	45.00	1,111,519.23	55.73
应付职工薪酬	2,424.75	0.09	2,464.89	0.09	923.13	0.04	398.88	0.02
应交税费	37,344.54	1.39	36,025.97	1.35	14,912.68	0.68	33,068.61	1.66
应付利息	9,595.47	0.36	13,631.25	0.51	10,074.85	0.46	9,255.88	0.46
其他应付款	212,477.03	7.91	308,371.94	11.58	273,946.09	12.47	160,914.60	8.07
一年内到期的非流动负债	15,331.63	0.57	81,614.42	3.07	201,728.33	9.18	160,900.00	8.07
其他流动负债	110,000.00	4.10	200,088.77	7.52	60,000.00	2.73	80,000.00	4.01
<b>流动负债合计</b>	<b>2,684,840.76</b>	<b>100.00</b>	<b>2,662,442.57</b>	<b>100.00</b>	<b>2,197,656.56</b>	<b>100.00</b>	<b>1,994,488.12</b>	<b>100.00</b>

从流动负债的构成来看，公司流动负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款和其他流动负债等构成，上述四项合计金额占各期末流动负债的比例分别为 75.95%、75.66%、86.22%和 87.94%。

### ① 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款期末余额分别为 162,450.00 万元、339,861.00 万元、360,071.00 万元和 313,285.00 万元，占各期末流动负债的比例分别为 8.14%、15.46%、13.52%和 11.67%。2016 年末，公司短期借款期末余额较上年末增加 177,411.00 万元，增幅达 109.21%，主要原因为公司业务增长较快，短期借款等负债融资相应增加。2015-2017 年末，公司短期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
质押借款	15,690.00	61,970.00	4,900.00
抵押借款	182,950.00	119,000.00	40,500.00
保证借款	161,231.00	158,891.00	117,050.00
信用借款	200.00	-	-
<b>合计</b>	<b>360,071.00</b>	<b>339,861.00</b>	<b>162,450.00</b>

### ② 应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据账面价值分别为 196,623.00 万元、134,864.08 万元、112,001.00 万元和 110,719.98 万元，占各期末流动负债的比例分别为 9.86%、6.14%、4.21%和 4.12%。公司应付票据主要为银行承兑汇票，用于建筑板块劳务款、材料款等支出。

### ③ 应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 79,357.91 万元、172,329.38 万元、121,199.05 万元和 148,427.33 万元，占各期末流动负债的比例分别为 3.98%、7.84%、4.55% 和 5.53%，整体呈增长趋势。截至 2017 年末，公司应付账款分类结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	账面价值	占比
应付地价款	9,048.95	7.47
应付及预提工程款	52,999.79	43.73
应付货款	26,021.34	21.47
其他	33,128.97	27.33
合计	<b>121,199.05</b>	<b>100.00</b>

#### ④ 预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项账面余额分别为 1,111,519.23 万元、989,017.02 万元、1,426,974.28 万元和 1,725,235.03 万元，占各期末流动负债的比例分别为 55.73%、45.00%、53.60%和 64.26%。公司预收账款主要为房地产业务板块的预收房款，同时还包括部分建筑板块的已结算未完工款项和预收工程款等。其中，预收房款系客户在签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给公司的购房款所形成的负债。报告期内，发行人预收款项的波动主要受房地产板块预售情况与建筑板块工程承揽量及工程进度影响。

2015-2017 年末，发行人预收款项构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收房款	1,302,602.43	91.28	765,728.06	77.42	993,708.62	89.40
预收工程款	43,170.07	3.03	59,914.23	6.06	31,646.94	2.85
已结算未完工	79,796.56	5.59	161,587.86	16.34	86,163.67	7.75
其他	1,405.21	0.10	1,786.86	0.18	-	-
合计	<b>1,426,974.28</b>	<b>100.00</b>	<b>989,017.02</b>	<b>100.00</b>	<b>1,111,519.23</b>	<b>100.00</b>

#### ⑤ 其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款账面余额分别为 160,914.60 万元、273,946.09 万元、308,371.94 万元和 212,477.03 万元，占各期末流动负债的比例分别为 8.07%、12.47%、11.58%和 7.91%。公司的其他应付款主要系应收资金往来款、预提土地增值税、押金、保证金等。2016 年末，公司其他应付款账面余额较上年末增加 113,031.49 万元，

增幅达 70.24%，主要系应付关联方资金往来款增加 81,262.33 万元，以及预提土地增值税余额增加 21,654.96 万元所致。

2015-2017 年末，公司其他应付款的具体构成如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
押金、保证金	51,685.10	43,144.61	26,816.33
应付关联方往来款（合并外）	109,132.28	124,656.00	43,393.67
资金往来款	65,283.50	38,897.25	45,127.77
代收代付款	7,203.06	6,035.44	3,856.39
购房意向金	315.21	362.60	906.05
预提土地增值税	66,514.60	50,291.02	28,636.06
其他	8,238.19	10,559.17	12,178.33
<b>合计</b>	<b>308,371.94</b>	<b>273,946.09</b>	<b>160,914.60</b>

截至 2017 年年末，公司其他应付款账面余额前五名情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	账面价值	占其他应付款总额的比例
计提土地增值税	计提土地增值税	66,514.60	21.55
陈天兴	资金往来款	24,500.00	7.94
漳浦县古雷征迁指挥部	保证金	15,894.41	5.15
龙玉婵	购房意向金	12,600.00	4.08
淮安新城投资开发有限公司	往来款	10,100.59	3.27
<b>合计</b>	—	<b>112,991.34</b>	<b>41.99</b>

#### ⑥ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债账面余额分别为 160,900.00 万元、201,728.33 万元、81,614.42 万元和 15,331.63 万元，占各期末流动负债比例分别为 8.07%、9.18%、3.07%和 0.57%。

2015-2017 年末，公司一年内到期的非流动负债的具体构成如下：

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
1 年内到期的长期借款	81,614.42	151,728.33	51,300.00
1 年内到期的应付债券	-	50,000.00	-
1 年内到期的长期应付款	-	-	109,600.00
<b>合计</b>	<b>81,614.42</b>	<b>201,728.33</b>	<b>160,900.00</b>

## ⑦ 其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债账面余额分别为 80,000.00 万元、60,000.00 万元、200,088.77 万元和 110,000.00 万元，占各期末流动负债比例分别为 4.01%、2.73%、7.52%和 4.10%，主要为短期融资券和超短期融资券。

截至 2018 年 6 月末，公司其他流动负债为（超）短期融资券，具体如下：

单位：万元

债券简称	品种	账面价值	起息日	到期日
18 六建 SCP002	超短期融资券	30,000	2018/3/21	2018/12/16
18 六建 SCP003	超短期融资券	50,000	2018/05/18	2019/02/12
17 六建 CP003	短期融资券	30,000	2017/12/1	2018/12/1
合计	-	<b>110,000.00</b>	-	-

## （2）非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	1,981,320.79	90.33	1,610,794.23	88.40	964,235.15	84.68	459,327.26	89.03
应付债券	132,000.00	6.02	132,000.00	7.24	100,000.00	8.78	50,000.00	9.69
长期应付款	37.37	0.00	37.37	0.00	37.37	0.00	37.37	0.01
专项应付款	1,957.68	0.09	1,367.48	0.08	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-	500.00	0.10
递延所得税负债	78,094.45	3.56	77,992.78	4.28	74,374.29	6.53	6,071.87	1.18
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,193,410.28</b>	<b>100.00</b>	<b>1,822,191.86</b>	<b>100.00</b>	<b>1,138,646.80</b>	<b>100.00</b>	<b>515,936.50</b>	<b>100.00</b>

从非流动负债的构成来看，公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，该两项合计金额占各期末非流动负债的比例分别为 98.72%、93.46%、95.64%和 96.35%。

### ① 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款账面余额分别为 459,327.26 万元、964,235.15 万元、1,610,794.23 万元及 1,981,320.79 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 89.03%、84.68%、88.40%和 90.33%。报告期内，公司长期借款增长较快，2016 年末长期借款较上年增加 504,907.89 万元，增幅达 109.92%；2017 年末长期借款较上年增加 646,559.08

万元，增幅达 67.05%，主要系公司报告期内业务增长较快，债务融资规模相应快速增长。截至 2017 年末，公司长期借款分类情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	账面价值	占比
质押借款	82,100.00	5.10
抵押借款	1,182,459.00	73.41
保证借款	301,139.65	18.70
信用借款	126,710.00	7.87
减：一年内到期的长期借款	81,614.42	5.07
<b>合计</b>	<b>1,610,794.23</b>	<b>100.00</b>

## ② 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券账面价值分别为 50,000.00 万元、100,000.00 万元、132,000.00 万元和 132,000.00 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 9.69%、8.78%、7.24%和 6.02%。截至 2018 年 6 月末，公司应付债券具体情况如下表所示：

单位：万元

债券简称	品种	发行规模	起息日	到期日
16 六建 01	公司债券	60,000.00	2016-08-22	2019-08-22
16 六建 02	公司债券	40,000.00	2016-09-15	2019-09-15
17 六建 01	公司债券	32,000.00	2017-09-27	2019-09-27
<b>合计</b>	-	<b>132,000.00</b>	-	-

## 3、所有者权益分析

最近三年及一期末，公司所有者权益结构如下表所示：

单位：万元，%

科目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	300,000.00	15.70	300,000.00	16.60	60,000.00	4.93	60,000.00	7.16
资本公积	420,968.02	22.03	386,132.91	21.37	343,944.93	28.29	348,652.61	41.58
其他综合收益	165,907.45	8.68	165,907.45	9.18	165,907.45	13.65	-	-
未分配利润	579,025.66	30.30	547,017.05	30.27	430,832.05	35.43	270,033.51	32.20
归属于母公司 股东权益合计	1,465,901.14	76.71	1,399,057.41	77.42	1,000,684.43	82.30	678,686.12	80.94
少数股东权益	445,133.05	23.29	408,022.04	22.58	215,198.75	17.70	159,852.95	19.06
<b>股东权益合计</b>	<b>1,911,034.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,807,079.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1,215,883.18</b>	<b>100.00</b>	<b>838,539.07</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 838,539.07 万元、1,215,883.18 万元、1,807,079.45 万元和 1,911,034.19 万元。2016 年末，公司所有者权益较上年增长 45.00%，主要是由于公司投资性房地产公允价值上升带来的其他综合收益增加及业务快速发展带来的未分配利润增加所致。2017 年末，公司所有者权益较上年增长 48.62%，主要是由于公司增资及业务快速发展带来的未分配利润增加所致。其中，归属于母公司股东权益合计主要由股本、资本公积、其他综合收益和未分配利润构成。

### （1）资本公积

最近三年及一期末、公司资本公积分别为 348,652.61 万元、343,944.93 万元、386,132.91 万元和 420,968.02 万元，分别占当期末股东权益合计 41.58%、28.29%、21.37% 和 22.03%。2017 年，公司资本公积增加 45,000.00 万元，系根据公司股东福晟集团有限公司 2017 年 12 月 20 日股东决定，对本公司增加投资并计入资本公积所致。

### （2）其他综合收益

最近三年及一期末，发行人其他综合收益分别为 0.00 万元、165,907.45 万元、165,907.45 万元和 165,907.45 万元，分别占当期末所有者权益合计 0.00%、13.65%、9.18% 和 8.68%。发行人其他综合收益主要是 2016 年发行人开发的钱隆广场（福州）和财富中心（福州）项目由存货转入投资性房地产，其公允价值上升部分计入其他综合收益。

## 4、现金流量分析

最近三年一期，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	2,923,308.70	5,052,985.77	3,333,675.51	2,641,176.87
经营活动现金流出小计	3,074,635.37	5,734,461.78	3,755,504.73	2,609,002.83
经营活动产生的现金流量净额	-151,326.67	-681,476.01	-421,829.22	32,174.04
投资活动现金流入小计	4,772.98	7,524.28	24,066.59	51,373.50
投资活动现金流出小计	101,524.92	238,673.59	154,554.34	66,935.77
投资活动产生的现金流量净额	-96,751.95	-231,149.32	-130,487.75	-15,562.27
筹资活动现金流入小计	1,111,051.95	2,739,578.32	1,524,549.52	708,875.12
筹资活动现金流出小计	930,310.52	1,661,232.32	874,379.62	727,376.85

筹资活动产生的现金流量净额	180,741.43	1,078,346.00	650,169.90	-18,501.72
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	1,025.45	-	-
现金及现金等价物净增加额	-67,337.19	166,746.12	97,852.93	-1,889.95
期末现金及现金等价物余额	290,255.81	357,593.00	190,846.88	92,993.80

### （1）经营活动现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动现金流入金额分别为 2,641,176.87 万元、3,333,675.51 万元、5,052,985.77 万元和 2,923,308.70 万元，规模较大，主要为销售商品、提供劳务收到的现金；经营活动现金流出金额分别为 2,609,002.83 万元、3,755,504.73 万元、5,734,461.78 万元和 3,074,635.37 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及资金往来款；经营活动产生的现金流量净额分别为 32,174.04 万元、-421,829.22 万元、-681,476.01 万元和 -151,326.67 万元。最近三年及一期，公司经营活动现金流量表现为大额净流出或小幅流入，主要为建筑项目施工需要历经筹备、建设、验收、交付使用等多个环节，房地产项目土地储备和开发周期均较长，相关项目处于投资前期，尚未进入项目回款周期。

发行人以福建区域、粤港澳大湾区、环杭州湾大湾区为中心，同时布局郑州、长沙、武汉、天津四个重点城市，未来这些区域项目逐渐进入投资回收周期，项目销售回款逐步增加，预计公司经营活动现金流入有所改善。

### （2）投资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动现金流入金额分别为 51,373.50 万元、24,066.59 万元、7,524.28 万元和 4,772.98 万元，主要为处置子公司及其他营业单位收到的现金流入；投资活动现金流出金额分别为 66,935.77 万元、154,554.34 万元、238,673.59 万元和 101,524.92 万元，主要为对外股权投资支付的现金流出；投资活动产生的现金流量净额分别为 -15,562.27 万元、-130,487.75 万元、-231,149.32 万元和 -96,751.95 万元，表现为现金净流出。2016 年度，公司投资活动现金流出主要为新增对深圳福晟投资合伙企业（有限合伙）、华润置业（福州）投资有限公司、福州首开瑞泰房地产开发有限公司和深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司等公司的股权投资。2017 年度，公司投资活动现金



流出主要为新增对福建鼎昌投资有限公司、福建信达福晟供应链有限公司、福州台旺投资有限公司和河南谦晟祥和实业有限公司等公司的股权投资。

### （3）筹资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动现金流入金额分别为 708,875.12 万元、1,524,549.52 万元、2,739,578.32 万元和 1,111,051.95 万元，规模较大，主要为取得金融机构借款及发行债券收到的现金流入；筹资活动现金流出金额分别为 727,376.85 万元、874,379.62 万元、1,661,232.32 万元和 930,310.52 万元，主要为偿还金融机构借款所支付的现金；筹资活动产生的现金流量净额分别为-18,501.72 万元、650,169.90 万元、1,078,346.00 万元和 180,741.43 万元，表现为持续大额现金流入。报告期内，公司业务拓展较快，在福州、郑州、天津、中山等地投资多个房地产项目，建筑板块项目施工成本支出较大，通过金融机构借款及发行债券等方式筹集大量资金。

## 5、偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率（倍）	2.18	2.04	1.76	1.62
速动比率（倍）	0.82	0.84	0.82	0.71
资产负债率（%）	71.85	71.28	73.29	74.96
项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBIT（万元）	148,450.41	273,464.25	315,321.82	223,272.87
EBITDA（万元）	149,820.33	278,745.72	317,810.52	225,581.52
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.11	1.83	2.98	2.68

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.62、1.76、2.04 和 2.18，速动比率分别为 0.71、0.82、0.84 和 0.82，整体呈上升趋势，短期偿债能力有所提高，主要原因为报告期内长期借款、应付债券等长期负债增加较多，流动资产的增幅大于流动负债的增幅。本期债券发行后，募集资金将用于偿还公司存量债务以及补充营运资金，公司的长短期债务配比将更趋合理，流动比率和速动比率将进一步提升，从而降低公司的短期偿债风险。

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 74.96%、73.29%、71.28%和 71.85%，呈下降趋势；扣除预收款项后的资产负债率分别为 41.77%、51.56%、48.60%和 46.44%，

债务水平较为合理，偿债能力有较好的保障。建筑业务和房地产业务均是资金密集型行业，公司资产负债率水平符合行业特征。

最近三年及一期，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.68 倍、2.98 倍、1.83 倍和 1.11 倍，处于较低水平，主要是因为有息债务较高导致的利息支出较大。

## 6、盈利能力分析

最近三年及一期，公司经营业绩情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	1,498,665.30	2,894,570.73	2,628,531.52	2,032,426.34
营业成本	1,307,803.40	2,479,093.22	2,219,450.64	1,687,924.82
税金及附加	27,967.79	90,064.70	105,957.58	124,315.61
销售费用	11,840.45	20,518.04	7,876.66	5,897.18
管理费用	27,224.13	46,174.84	30,150.61	26,936.68
财务费用	33,495.97	78,697.13	61,415.72	36,326.40
资产减值损失	-	6,548.96	248.48	876.03
公允价值变动收益	-	13,123.73	50,611.51	2,351.56
投资收益	772.98	8,013.15	5,614.25	34,079.61
资产处置收益	-	-53.37	-10.54	-
其他收益	-	6,933.29	-	-
营业利润	91,106.54	201,490.65	259,647.04	186,580.78
利润总额	90,028.35	199,362.74	260,077.89	185,531.46
净利润	56,903.84	129,324.69	188,412.03	143,729.69
归属于母公司所有者的净利润	32,008.62	116,185.00	160,846.18	129,185.17

### （1）营业收入分析

公司主要从事建筑业务和房地产业务。报告期内，公司主营业务收入构成参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况/十二、发行人主要业务情况/（二）发行人主营业务情况”部分。

最近三年及一期，公司营业收入分别 203.24 亿元、262.85 亿元、289.46 亿元和 149.87 亿元，其中建筑业务收入分别为 163.33 亿元、203.16 亿元、193.72 亿元和 74.01 亿元，占营业收入的比例分别为 80.36%、77.29%、66.92%和 49.38%，房地产业务收入分别为 39.46 亿元、59.03 亿元、81.07 亿元和 36.56 亿元，占营业收入的比例分别 19.41%、22.46%、28.01%和 24.40%。报告期内，随着公司业务规模的稳健扩张，公司业务呈现上升趋势。

## （2）营业成本分析

最近三年及一期，公司营业成本分别为 168.79 亿元、221.95 亿元、247.91 亿元和 130.78 亿元，其中建筑业务成本分别为 146.72 亿元、188.20 亿元、177.42 亿元和 68.02 亿元，占营业成本的比例分别为 86.92%、84.80%、71.57%和 52.01%，房地产业务成本分别为 21.84 亿元、33.49 亿元、56.25 亿元和 23.59 亿元，占营业成本的比例分别为 12.94%、15.09%、22.69%和 18.04%。随着发行人业务规模的持续扩大，其营业成本也相应逐年增加，增长趋势与营业收入一致。

## （3）毛利润及毛利率分析

最近三年及一期，公司主营业务毛利润及毛利率情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
建筑业务	5.99	8.09%	16.30	8.41%	14.96	7.36%	16.60	10.17%
房地产业务	12.97	35.48%	24.82	30.62%	25.53	43.26%	17.61	44.65%
其他	0.06	0.15%	0.37	2.71%	0.02	75.24%	-0.04	-111.51%
合计	<b>19.02</b>	<b>12.71%</b>	<b>41.49</b>	<b>14.37%</b>	<b>40.51</b>	<b>15.46%</b>	<b>34.17</b>	<b>16.85%</b>

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 34.17 亿元、40.51 亿元、41.49 亿元和 19.02 亿元，综合毛利率分别为 16.85%、15.46%、14.37%和 12.71%。报告期内，公司综合毛利率呈波动上升趋势，建筑业务毛利率有所下降，房地产业务毛利率整体处于较高水平，均维持在 30%以上。详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况/十二、发行人主要业务情况/（二）发行人主营业务情况”部分。

## （4）期间费用分析

最近三年及一期，公司的期间费用情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	11,840.45	16.32	20,518.04	14.11	7,876.66	7.92	5,897.18	8.53
管理费用	27,224.13	37.52	46,174.84	31.76	30,150.61	30.32	26,936.68	38.95
财务费用	33,495.97	46.16	78,697.13	54.13	61,415.72	61.76	36,326.40	52.52
合计	<b>72,560.54</b>	<b>100.00</b>	<b>145,390.00</b>	<b>100.00</b>	<b>99,442.99</b>	<b>100.00</b>	<b>69,160.26</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司期间费用分别为 69,160.26 万元、99,442.99 万元、145,390.00 万元和 72,560.54 万元，呈增长趋势，主要系公司业务拓展较快所致。公司期间费用主要为财务费用，最近三年及一期分别为 36,326.40 万元、61,415.62 万元、78,697.13 万元和 33,495.97 万元，占各期期间费用的比例分别为 52.52%、61.76%、54.13%和 46.16%。随着公司经营业务快速发展，公司有息债务规模呈增长趋势，财务费用随之增加。

### （5）投资收益分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 34,079.61 万元、5,614.25 万元、8,013.15 万元和 772.98 万元。2015 年发行人实现投资收益 34,079.61 万元，金额较大，主要为处置湖南福晟集团有限公司股权所致。2015-2017 年度，发行人投资收益具体情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资收益	3,859.14	636.39	554.68
处置长期股权投资产生的投资收益	4,104.73	4,942.73	33,474.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	1.57	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	49.29	33.56	5.57
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	44.56
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-
其他	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>8,013.15</b>	<b>5,614.25</b>	<b>34,079.61</b>

### （6）公允价值变动损益分析

最近三年及一期，发行人分别实现公允价值变动损益 2,351.56 万元、50,611.51 万元、13,123.73 万元和 0.00 万元。2016 年度发行人实现公允价值变动损益 50,611.51 万元，金

额较大，主要原因为随着房地产市场租金和售价的不断提高，公司持有的投资性房地产钱隆广场（福州）、福晟大厦（福州）、财富中心（福州）、钱隆金山（福州）、钱隆首府（漳州）和钱隆御景（福州）等项目当年公允价值大幅上升所致。2015-2017 年，发行人公允价值变动损益明细如下表所示：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2017 年度	2016 年度	2015 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,297.94	16.33	-19.17
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	7,825.79	50,595.18	2,370.73
其中：			
钱隆首府	26.06	-	114.19
钱隆金山	254.00	444.00	1,930.00
钱隆御景	259.00	518.00	103.00
钱隆滨海城	37.56	-	-
财富中心	17.99	14,286.88	-
钱隆广场	-456.30	-	-
鼓楼区乌山支路 32 号 1# 楼 604 # .303 # .404 # .304# .综合及店面（一层）.(二层	44.56	155.24	7.29
百华大厦 14 层 06-19 室、15 层 07-12 室	230.00	182.53	216.25
福晟大厦	7,474.86	35,008.53	-
钱隆天下	-57.48	-	-
台江排尾路 88 号 1#、3#、8#楼，榕城商贸一层 B 单元	-4.46	-	-
<b>合 计</b>	<b>13,123.73</b>	<b>50,611.51</b>	<b>2,351.56</b>

### （7）营业外收入分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业外收入 148.63 万元、3,762.16 万元、490.38 万元和 342.68 万元。2016 年度，公司营业外收入为 3,762.16 万元，规模较大，主要为

政府补助 3,544.62 万元，其中税收返还 3,187.00 万元，土地价款递减销项税额 337.01 万元。

## （二）盈利能力的可持续性

### 1、战略布局合理，项目储备充足

从建筑业务来看，建筑企业收益情况受房地产市场供求关系的影响较大。虽然 2016 年下半年以来部分城市出台了以限购、限贷和增加土地供给为核心的地方性地产调控政策，短期内对房地产市场交易有一定不利影响，但长期来看一、二线城市的商品房需求依然较大。公司承接项目主要考虑市场需求比较大的城市，布局合理，项目资源优质。公司在深耕福建大本营的基础上，积极向京津冀和长三角区域以及各大省会城市拓展。2015 年 7 月末发布的《国务院关于福州市城市总体规划的批复》更是为公司大本营福州的建设带来机遇。

从房地产业务来看，作为我国国民经济的重要支柱产业，房地产行业在拉动投资、促进消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。长远来看，我国城市化进程仍将持续相当长的周期，“新型城镇化”已经被中央政府定位为中国未来经济发展最重要的推动力之一，城镇化率提升带来的大量新增城市人口及旧城改造等都将催生大量的住房需求。中央政府提出的“收入倍增计划”及“消费升级”，也将有效提升居民购买力及改善性住房需求。总体而言，城市人口不断增加和居民可支配收入水平不断提高、土地供应持续偏紧等决定了支撑房地产行业发展的根本性因素并未发生转变，这将推动房地产行业中长期平稳健康发展。

### 2、优化资产结构，降低资金成本

公司管理层重视优化资产结构，在扩大业务范围的同时，主动寻求资产结构调整，力图改善资金循环周期，降低资金成本。公司与金融机构开展紧密合作，保持适度的杠杆和有效的风控，为公司的业务开展提供充足的保障。

## 五、有息债务情况

截至2018年6月末，发行人有息债务信用融资与担保融资情况如下表所示：

单位：万元

类别	金额	占比
----	----	----

类别	金额	占比
抵押	20,400.00	0.80%
质押	60,000.00	2.35%
保证	373,907.42	14.65%
抵押+保证借款	277,800.00	10.89%
质押+保证借款	395,230.00	15.49%
抵押+质押借款	4,500.00	0.18%
抵押+质押+保证借款	1,059,979.00	41.54%
信用	360,121.00	14.11%
<b>合计</b>	<b>2,551,937.42</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 6 月末，发行人有息债务期限结构情况如下表所示：

单位：万元

类别	金额	占比
1 年以内	617,781.94	24.21%
1-2 年	1,235,394.51	48.41%
2-3 年	328,760.97	12.88%
3 年以上	370,000.00	14.50%
<b>合计</b>	<b>2,551,937.42</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 6 月末，发行人有息债务具体明细情况如下表所示：

单位：万元

企业名称	贷款时间	到期时间	抵质押类型	利率	金额
福建诚信置业有限公司	2017.04	2019.04	抵押、质押、保证	9.50%	31,250.00
福建福晟东升房地产开发有限公司	2016.09	2019.09	抵押、质押、保证	9.60%	165,500.00
福建福晟东升房地产开发有限公司	2016.11	2018.10	抵押、质押	9.60%	4,500.00
福建福晟房地产开发有限公司	2017.04	2019.08	质押	10.00%	50,000.00
福建福晟钱隆房地产开发有限公司	2017.02	2019.02	抵押、保证	8.00%	12,600.00
福建福晟钱隆房地产开发有限公司	2017.09	2018.09	质押、保证	8.20%	9,990.00
福建福晟钱隆房地产开发有限公司	2017.10	2019.01	质押、保证	8.16%	5,240.00
福建福晟钱隆房地产开发有限公司	2018.02	2019.03	信用	10.60%	27,060.00
福建华南设备租赁有限公司	2018.04	2019.04	信用	5.65%	3,861.00
福建华商房地产开发有限公司	2017.01	2020.01	抵押、保证	6.80%	148,700.00
福建联丰房地产开发有限公司	2016.06	2019.06	抵押、质押、保证	11.00%	74,000.00

企业名称	贷款时间	到期时间	抵质押类型	利率	金额
福建六建集团有限公司	2018.01	2021.01	保证	5.53%	6,031.97
福建六建集团有限公司	2018.01	2019.01	保证	5.53%	3,546.94
福建六建集团有限公司	2016.12	2019.12	保证	4.75%	1,678.62
福建六建集团有限公司	2016.12	2019.12	保证	4.75%	3,240.20
福建六建集团有限公司	2017.12	2018.11	保证	5.65%	8,400.00
福建六建集团有限公司	2018.01	2019.01	保证	5.65%	11,100.00
福建六建集团有限公司	2017.09	2018.09	保证	5.00%	18,700.00
福建六建集团有限公司	2018.05	2019.05	保证	5.00%	26,300.00
福建六建集团有限公司	2018.01	2018.11	保证	5.65%	7,184.00
福建六建集团有限公司	2017.03	2020.02	保证	4.75%	3,161.20
福建六建集团有限公司	2017.03	2020.02	保证	4.75%	4,044.49
福建六建集团有限公司	2018.05	2019.05	信用	6.09%	2,000.00
福建六建集团有限公司	2016.08	2019.08	信用	6.50%	60,000.00
福建六建集团有限公司	2016.09	2019.09	信用	6.50%	40,000.00
福建六建集团有限公司	2017.09	2019.09	信用	7.50%	32,000.00
福建六建集团有限公司	2017.12	2018.12	信用	6.00%	30,000.00
福建六建集团有限公司	2018.03	2018.12	信用	7.00%	30,000.00
福建六建集团有限公司	2018.05	2019.02	信用	7.00%	50,000.00
福建省长乐市鹤凯置业有限公司	2018.05	2019.12	抵押、质押、保证	11.89%	128,000.00
福建拓福房地产开发有限公司	2016.12	2019.12	抵押、质押、保证	9.00%	50,000.00
福建玮隆集团有限公司	2017.12	2021.11	抵押、保证	6.51%	55,000.00
福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司	2017.06	2019.06	抵押、质押、保证	7.50%	50,000.00
福州福晟房地产开发有限公司	2017.08	2019.08	抵押、质押、保证	9.00%	30,000.00
福州福晟房地产开发有限公司	2018.02	2020.02	抵押、质押、保证	9.00%	18,000.00
福州华威置业有限公司	2018.03	2019.03	信用	6.50%	200.00
河南晟和祥实业有限公司	2017.10	2018.07	质押、保证	11.00%	30,000.00
河南晟和祥实业有限公司	2017.10	2019.10	质押、保证	11.00%	50,000.00
河南晟和祥实业有限公司	2018.01	2019.02	质押、保证	11.00%	80,000.00
河南远威置业有限公司	2017.12	2022.12	保证	4.75%	78,000.00
洪泽芳草谷创业投资管理有限公司	2017.03	2025.12	质押	5.15%	10,000.00
淮安福晟房地产开发有限公司	2018.06	2019.05	抵押	10.50%	5,600.00
建银钱隆（福建）投资有限公司	2017.07	2019.10	保证	7.70%	100,000.00
宁德福晟房地产开发有限公司	2018.02	2021.02	抵押、保证	5.20%	19,500.00
宁德福晟房地产开发有限公司	2018.01	2021.01	信用	13.00%	25,000.00
厦门第一建筑工程公司	2018.06	2019.06	抵押	5.87%	5,800.00
深圳福晟地产有限公司	2017.09	2019.09	抵押、质押、保证	10.00%	60,000.00
深圳市兴兆投资有限公司	2018.03	2023.03	质押、保证	8.00%	220,000.00
天津福晟钱隆投资有限公司	2017.07	2019.12	保证	8.90%	57,070.00
天津钱隆房地产开发有限公司	2017.04	2019.04	抵押、质押、保证	9.00%	13,000.00



企业名称	贷款时间	到期时间	抵质押类型	利率	金额
宜昌市夷陵东湖文化中心项目建设管理有限公司	2018.04	2023.04	保证	4.99%	7,000.00
漳州福晟房地产开发有限公司	2017.01	2019.07	抵押、质押、保证	8.00%	87,000.00
漳州鸿业同创房地产有限公司	2017.12	2019.12	抵押、质押、保证	9.00%	105,000.00
漳州鸿业同创房地产有限公司	2018.01	2021.01	信用	10.00%	30,000.00
漳州钱隆房地产开发有限公司	2017.10	2020.10	抵押、质押、保证	8.10%	44,800.00
漳州钱隆房地产开发有限公司	2018.06	2019.06	抵押	12.00%	9,000.00
漳州玮隆房地产开发有限公司	2017.07	2019.07	抵押、保证	7.80%	42,000.00
漳州玮隆房地产开发有限公司	2018.01	2019.01	保证	11.82%	38,450.00
漳州玮隆房地产开发有限公司	2018.05	2019.05	信用	12.00%	30,000.00
中山市盛隆房地产开发有限公司	2017.09	2020.09	抵押、质押、保证	9.70%	60,000.00
中山市盛隆房地产开发有限公司	2017.10	2020.09	抵押、质押、保证	9.70%	30,000.00
中山市盛隆房地产开发有限公司	2017.11	2020.09	抵押、质押、保证	9.70%	45,929.00
中山市盛隆房地产开发有限公司	2017.12	2020.09	抵押、质押、保证	9.70%	5,530.00
中山市盛隆房地产开发有限公司	2018.03	2021.03	抵押、质押、保证	11.50%	61,970.00
合计					2,551,937.42

## 六、发行人资产负债结构的变化

本期公司债券募集到位后，将有助于公司资产负债结构优化。假设公司资产负债结构在以下假设条件基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟的基准日为 2018 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑本期债券发行过程中产生的融资费用，本期债券募集资金净额为 15 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 6 亿元计入公司 2018 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金中 9 亿元用于偿还公司债务，剩余用于补充营运资金；
- 5、假设本期债券于 2018 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元，%

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	5,850,807.94	5,910,807.94	60,000.00
非流动资产合计	938,477.29	938,477.29	-

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
资产总计	6,789,285.23	6,849,285.23	60,000.00
流动负债合计	2,684,840.76	2,594,840.76	-90,000.00
非流动负债合计	2,193,410.28	2,283,410.28	150,000.00
负债总计	4,878,251.05	4,938,251.05	60,000.00
所有者权益合计	1,911,034.19	1,911,034.19	-
流动比率	2.18	2.28	增加 0.10
资产负债率	71.85	72.10	增长 0.25%

## 七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）发行人对外担保情况

截至 2018 年 6 月末，公司对外担保余额 211,987.00 万元，占公司净资产的比例为 11.09%，具体明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	到期时间	担保类型
1	福建福晟集团有限公司	福建闽长置业有限公司	14,250.00	2024.09	保证
2	福建福晟集团有限公司	福建德力建材有限公司	5,600.00	2019.03	保证
3	福建福晟集团有限公司	福建德力建材有限公司	50,000.00	2018.10	保证
4	福建福晟集团有限公司	福州贵隆物资有限公司	6,200.00	2018.07	保证
5	福建福晟集团有限公司	福州旭浩贸易有限公司	4,800.00	2018.08	保证
6	福建福晟集团有限公司	福建隆昌塑钢制品有限公司	4,050.00	2019.04	保证
7	福建福晟集团有限公司	福建隆昌塑钢制品有限公司	6,900.00	2019.03	保证
8	福建福晟集团有限公司	福建隆昌塑钢制品有限公司	3,000.00	2018.11	保证
9	福建福晟集团有限公司	福建绿宏生态园林工程有限公司	2,700.00	2019.05	保证
10	福建福晟集团有限公司	福建绿宏生态园林工程有限公司	3,000.00	2018.10	保证
11	福建福晟集团有限公司	福建省保川工程建设发展有限公司	6,000.00	2018.11	保证
12	福建福晟集团有限公司	福建昭和贸易有限公司	6,200.00	2019.04	保证
13	福建福晟集团有限公司	福建海龙威彩板钢构有限公司	1,500.00	2019.04	保证
14	福建福晟集团有限公司	福建海龙威彩板钢构有限公司	1,000.00	2018.07	保证
15	福建福晟集团有限公司	福建海龙威投资发展有限公司	2,000.00	2019.04	保证
16	福建福晟集团有限公司	福建海龙威投资发展有限公司	2,000.00	2018.11	保证
17	福建福晟集团有限公司	福建省闽建机械有限公司	2,900.00	2019.04	保证
18	福建福晟集团有限公司	福建省闽建机械有限公司	2,367.00	2019.03	保证
19	福建福晟集团有限公司	福州俊丰金属制品有限公司	4,400.00	2019.06	保证
20	福建福晟集团有限公司	福建源筑建材有限公司	2,000.00	2018.10	保证

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	到期时间	担保类型
21	福建福晟集团有限公司	福建粤安消防工程有限公司	3,000.00	2019.05	保证
22	福建福晟集团有限公司	福建粤安消防工程有限公司	3,000.00	2018.10	保证
23	福建福晟集团有限公司	福建怡美装饰工程有限公司	3,000.00	2018.10	保证
24	福建福晟集团有限公司	福建怡美装饰工程有限公司	5,000.00	2018.10	保证
25	福建福晟集团有限公司	福建怡美装饰工程有限公司	2,000.00	2018.08	保证
26	福建福晟集团有限公司	福建懋森园林工程有限公司	3,000.00	2018.10	保证
27	福建福晟集团有限公司	福建懋森园林工程有限公司	3,000.00	2018.08	保证
28	福建福晟集团有限公司	福州昕荣节能技术有限公司	5,000.00	2018.08	保证
29	福建福晟集团有限公司	福州昕荣节能技术有限公司	1,320.00	2018.12	保证
30	福建福晟集团有限公司	福州时代装饰设计工程有限公司	8,000.00	2018.10	保证
31	福建福晟集团有限公司	福州时代装饰设计工程有限公司	5,600.00	2019.03	保证
32	福建福晟集团有限公司	福州裕丰建材有限公司	5,000.00	2018.10	保证
33	福建福晟集团有限公司	福建粤华建材有限公司	6,200.00	2019.07	保证
34	福建福晟集团有限公司	福建粤华建材有限公司	10,200.00	2018.09	保证
35	福建福晟集团有限公司	福建广安工程发展有限公司	4,800.00	2018.08	保证
36	福建福晟集团有限公司	福州华源混凝土有限责任公司	8,000.00	2018.09	保证
37	福建福晟集团有限公司	福州华源混凝土有限责任公司	3,000.00	2018.11	保证
38	福建福晟集团有限公司	湖南万和建筑工程有限公司	2,000.00	2019.01	保证
合计			<b>211,987.00</b>	-	-

## （二）发行人受限资产情况

截至 2018 年 6 月末，发行人合并范围内受限资产账面价值合计 1,245,447.11 万元，主要系公司及合并范围内子公司用于借款抵押的借款抵押的投资性房地产和存货等。具体受限资产明细情况如下：

单位：万元

资产类别	账面价值	受限原因	占比
货币资金	137,897.99	保证金	11.07%
投资性房地产	71,428.57	抵押	5.74%
存货	1,036,120.55	抵押	83.19%
合计	<b>1,245,447.11</b>	-	<b>100.00%</b>

## （三）发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司存在 2 宗未决诉讼，均为福建六建作为原告的诉讼案件，具体情况如下：

案号	诉讼地位	案由	判决结果
(2015)榕民初字第 2163 号	原审原告	合同纠纷	福建六建一审胜诉。福州市中级人民法院于 2016 年 7 月 4 日作出 (2015)榕民初字第 2163 号《民事判决书》，判决结果如下：被告福建宜发集团有限公司应于判决生效之日起十日内偿还原告福建六建借款本金人民币 3000 万元并支付相应利息（按月 2% 的利率标准，自 2013 年 1 月 30 日计至借款还清之日止）；被告福建蓝海房地产开发有限公司对判决确定的上述债务承担连带清偿责任，其在承担责任后有权向被告福建宜发集团有限公司追偿。
(2015)榕民初字第 2135 号	原审原告	合同纠纷	福建六建一审胜诉。福州市中级人民法院于 2017 年 12 月 28 日作出 (2015)榕民初字第 2135 号《民事判决书》，判决结果如下：被告福建蓝海房地产开发有限公司于判决生效之日起十五日内向福建六建支付“琼河村旧屋区改造”项目尚欠的工程款 210,751,643 元及以所欠工程款为基数按中国人民银行同期贷款基准利率标准支付利息（利息自 2015 年 12 月 2 日起算）。

上述 2 宗重大诉讼案件系由福建六建根据施工合同的约定及福建蓝海房地产开发有限公司指令，对项目进行建设及支付履约保证金，并相应收取工程款项等，但福建蓝海房地产开发有限公司未按照约定支付福建六建应得权益及退还保证金，福建六建提起诉讼，以维护自身合法权益。

2015 年 4 月，福建六建向福州市中级人民法院提起诉讼，诉请福建蓝海房地产开发有限公司及其关联方福建宜发集团有限公司退还履约保证金 3,000.00 万元，并赔偿利息损失 2,136.00 万元及违约金 1,800.00 万元，截至本募集说明书签署日，该案件已一审胜诉，判决福建宜发集团有限公司偿还福建六建保证金 3,000.00 万元并支付相应利息，福建蓝海房地产开发有限公司承担连带清偿责任。截至本募集说明书签署日，该案已进入执行阶段。

2015 年 11 月，福建六建向福州市中级人民法院提起诉讼，诉请福建蓝海房地产开发有限公司就“琼河村旧屋区改造”项目继续履行双方之间的建设工程施工合同，同时支付工程欠款 210,751,643 元及逾期付款利息等费用，并确认发行人对福建蓝海房地产开发有限公司所欠工程价款优先受偿权。截至本募集说明书签署日，福州市中级人民法院

已作出一审判决，判决福建蓝海房地产开发有限公司向发行人支付“琼河村旧屋区改造”项目尚欠的工程款 210,751,643 元以及所欠工程款为基数按中国人民银行同期贷款基准利率标准支付利息（利息自 2015 年 12 月 2 日起算）。截至本募集说明书签署日，该案已进入执行阶段。

截至本募集说明书出具之日，除上述未决诉讼外，发行人及下属子公司没有其他重大未决诉讼或未决仲裁。

#### **（四）重大资产负债表日后事项**

截至本募集说明书出具之日，公司未发生重大资产负债表日后事项。

#### **（五）发行人涉及其他重大事项**

截至本募集说明书出具之日，公司不涉及其他重大事项。

## 第七节 募集资金运用

本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用不超过 9 亿元偿还公司债务及利息，剩余资金用于补充营运资金。

### 一、偿还公司债务及利息

公司拟将本期债券募集资金中的不超过 9 亿元用于偿还公司债务及利息，优化公司债务结构。由于本期债券的核准和发行时间尚有一定的不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务的期限结构及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。初步拟定偿还的公司债务明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	借款人	债务种类	债权人	到期日	余额	拟偿还贷款本金及利息
1	福建华南设备租赁有限公司	流动贷款	交通银行晋安支行	2019.04.20	3,861.00	90,000.00
2	福建六建集团有限公司	流动贷款	中信银行闽都支行	2019.01.15	4,400.00	
3	福建六建集团有限公司	流动贷款	中信银行闽都支行	2019.01.23	4,200.00	
4	福建六建集团有限公司	流动贷款	中信银行闽都支行	2019.01.30	2,500.00	
5	福建六建集团有限公司	流动贷款	中国银行晋安支行	2019.05.20	5,700.00	
6	福建六建集团有限公司	流动贷款	中国银行晋安支行	2019.05.23	10,700.00	
7	福建六建集团有限公司	流动贷款	中国银行晋安支行	2019.05.28	9,900.00	
8	福建六建集团有限公司	流动贷款	中国银行晋安支行	2019.09.17	8,700.00	
9	福建六建集团有限公司	流动贷款	东亚银行福州分行	2019.05.16	2,000.00	
10	福建六建集团有限公司	流动贷款	福建华通银行	2019.09.18	3,000.00	
11	福建玮隆集团有限公司	流动贷款	民生银行马尾支行	2021.11.20	55,000.00	
12	建银钱隆（福建）投资有限公司	流动贷款	泉州银行福州分行	2019.10.30	67,040.00	
13	厦门第一建筑工程公司	流动贷款	招商银行厦门分行	2019.06.30	5,800.00	
14	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	中国银行晋安支行	2019.01.09	8,512.00	
15	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	中国银行晋安支行	2019.01.11	8,400.00	
16	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	浦发银行福州分行	2019.01.04	5,600.00	
17	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	浦发银行福州分行	2019.01.12	6,400.00	
18	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	工商银行鼓楼支行	2019.01.30	21,230.00	
19	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	工商银行鼓楼支行	2019.02.07	4,500.00	
20	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	工商银行鼓楼支行	2019.02.16	6,200.00	

序号	借款人	债务种类	债权人	到期日	余额	拟偿还贷款本金及利息
21	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	工商银行鼓楼支行	2019.02.28	6,000.00	
22	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	工商银行鼓楼支行	2019.03.14	6,000.00	
23	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	厦门银行福州分行	2019.03.11	12,000.00	
24	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	厦门银行福州分行	2019.03.20	12,000.00	
25	福建六建集团有限公司	银行承兑汇票	交通银行晋安支行	2019.03.28	10,180.00	
<b>合计</b>					<b>289,823.00</b>	<b>90,000.00</b>

## 二、补充营运资金

发行人拟将本期债券偿还债务及利息后的剩余募集资金用于补充公司及合并范围内子公司的营运资金，以满足公司日常生产经营需要，提高公司的抗风险能力。

公司所从事的建筑施工和房地产开发业务属资金密集型业务，项目周期长，资金占用量大。随着经营规模扩大及项目辐射区域扩张，公司未来将面临较大的资金需求。依据银监会 2010 年发布的《流动资金贷款管理暂行办法》规定的测算公式，发行人预计新增流动资金贷款额度为 179.29 亿元。此次用于补充营运资金的规模不高于所测算的新增流动资金额度，补充营运资金的规模较合理。发行人新增流动资金贷款额度具体测算明细如下：

公式一：营运资金量=上年度销售收入×（1—上年度销售利润率）×（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数

公式二：新增流动资金贷款额度=营运资金量-借款人自有资金-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金

指标名称	指标结果
2017 年度销售收入（亿元）	289.46
2017 年度销售利润率	6.89%
预计销售收入增长率	17.32%
2017 年存货周转天数	380.99
2017 年应收账款周转天数	10.17
2017 年应付账款周转天数	21.31
2017 年预付账款周转天数	92.55
2017 年预收账款周转天数	150.24
营运资金周转次数	1.15
自有资金（2017 年末货币资金余额）（亿元）	47.68
现有流动资金贷款（短期借款、应付票据余额）（亿元）	47.21

指标名称	指标结果
其他渠道提供的营运资金	-

注：营运资金预测过程的相关公式如下：

- 1、2017 年度销售收入=2017 年度营业收入；
- 2、预计销售收入增长率=（2015 年销售收入增长率+2016 年销售收入增长率+2017 年销售收入增长率）/3；
- 3、2017 年存货周转天数=360/（销售成本/平均存货余额）；
- 4、2017 年应收账款周转天数=360/（销售收入/平均应收账款余额）；
- 5、2017 年应付账款周转天数=360/（销售成本/平均应付账款余额）；
- 6、2017 年预付账款周转天数=360/（销售成本/平均预付账款余额）；
- 7、2017 年预收账款周转天数=360/（销售收入/平均预收账款余额）；
- 8、营运资金周转天数=360/（存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数）；

根据相关公式及发行人财务数据，发行人营运资金量=289.46×（1-6.89%）×（1+17.32%）/1.15=274.18 亿元；发行人营运资金缺口=274.18 -47.68-47.21= 179.29 亿元。

### 三、专项账户管理安排

公司将按照《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及公司有关募集资金使用的规章制度的规定使用、管理本期债券募集资金，确保募集资金合法合规使用。发行人已出具承诺函，本期债券募集资金不用于购置土地、土地一级开发和房地产开发。

发行人将在发行前在存放募集资金的银行设立募集资金专户，该专项账户仅用于募集资金的收取和划付以及存储和使用等，不得用作其他用途；发行人将在募集资金到位后一个月内与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，由募集资金专户开户银行和债券受托管理人共同对专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转情况进行监督。

另外，在本期债券存续期内，债券受托管理人会持续监督发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。监管银行和债券受托管理人将按照上述协议尽职履约，确保本期债券募集资金用于募集说明书中约定的用途。

### 四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）有利于拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构

通过本期债券的发行，可以有效拓宽发行人融资渠道，丰富发行人融资管理手段。以发行人 2018 年 6 月 30 日的财务数据为基准，假设本期债券发行完成且根据上述募集



资金运用计划执行后，公司合并口径的资产负债率水平将由本期债券发行前的 71.85% 增加至 72.10%。本期债券的发行有助于改善公司的债务结构，提高长期债务融资的比例，公司的负债结构得到一定程度的优化，并与公司的经营特点和未来发展规划相匹配。

## （二）有利于提高公司短期偿债能力

以发行人 2018 年 6 月 30 日的财务数据为基准，假设本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，公司合并口径的流动比率将由本期债券发行前的 2.18 增加至 2.28。公司流动比率将有所提高。

流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，在一定程度上增强了公司短期偿债能力。

## 五、前次公司债券募集资金使用情况

2018 年 11 月 19 日，发行人发行总额为 10 亿元的“福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）”。募集说明书约定募集资金在扣除发行费用后，拟用不超过 2 亿元偿还公司债务及利息，剩余资金用于补充营运资金。

截至本募集说明书签署日，上述公司债券募集资金已使用完毕。发行人公开发行的 2018 年第一期公司债券募集资金扣除发行费用后 9.94 亿元，1.56 亿元已用于偿还子公司福建六建集团有限公司银行借款，剩余部分已用于支付建筑业务的材料采购款。福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集资金的实际使用情况符合募集说明书约定的用途，不存在违规使用募集资金的情形。

## 第八节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次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。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。

### 一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议依据法律、《管理办法》、《募集说明书》的规定行使职权。

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

#### （一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券项下任意一期债券的利率；

2、在发行人不能偿还本次债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人、担保人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

4、应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

- 5、决定发行人重大资产/债务重组方案；
- 6、决定发行人与受托管理人发生的交易单项或一年内累计交易金额达到5,000万元或达到发行人上一年度净资产的20%的交易；
- 7、决定变更债券受托管理人；
- 8、法律、行政法规和部门规章规定和受托管理协议约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）会议的召集

1、债券存续期间，出现下列情形之一的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的重要约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- （7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- （8）发行人提出债务重组方案；
- （9）发行人、本期债券的担保人、单独或者合计持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、下列机构或人士可以向受托管理人书面提议召开本次债券的债券持有人会议：

- （1）单独持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上本次债券持有人；
- （2）合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上本次债券持有人；
- （3）发行人；
- （4）法律、法规规定的其他机构或人士。

3、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

本次债券的持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起15个交易日内召开会议。

4、受托管理人应当召集而未召集本次债券的债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券项下各期债券存续本金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。

5、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。会议召集人按照以下条款确认：

（1）债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

（2）单独持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的本次债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。

（3）合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的本次债券多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

（4）发行人根据本募集说明书第八节二（二）第4项规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

6、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前10个交易日发布召开持有人会议的公告，公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《上海证券交易所公司债券上市规则》的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相

关事宜；

(7) 债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第5个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

7、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和债券持有人会议规则的有关规定。

8、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据债券持有人会议规则决定。单独或者合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的本次债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

9、债券持有人会议应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开。

10、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少5天公告并说明原因。

### **（三）议案、委托及授权事项**

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人10%以上股份的股东及其他重要关联方可提出临时议案并参加债券持有人会议。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明

的提案，或不符合本募集说明书第八节二（二）第1项内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。若债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本次债券项下各期债券存续本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次债券存续本金总额。

债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权。在以下两种情况下，债券受托管理人拥有表决权：

（1）债券受托管理人亦为债券持有人者；

（2）受托管理人作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

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。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明，如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交债券受托管理人。

#### （四）债券持有人会议的召开

1、债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

3、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

4、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

5、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，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。

6、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

7、债券持有人会议投票表决可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

采用现场投票表决方式的，债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

采用非现场或者现场与非现场相结合的投票表决方式的，应遵循召集人事先披露的投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等规定。

8、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券张数不计入出席本次债券持有人会议的出席张数：

- （1）债券持有人为持有发行人10%以上股权的股东；
- （2）上述股东及发行人的关联方。

9、向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席会议的债券持有人或其合法授权的代理人投票表决。债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券（面值为人民币100元）享有一票表决权。

债券持有人会议对表决事项作出决议，经代表本次债券项下各期债券存续本金总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方可生效。

10、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。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。

11、任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、行政法规、募集说明书和受托管理协议等明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

12、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录,并由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名。

13、召集人应当在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：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

14、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由召集人保管，保管期限至本次债券最后一期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

### （五）附则

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应首先通过协商解决；无法达成解决方案的，则应提交上海仲裁委员会按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。

## 三、债券持有人会议决议的生效条件和效力

债券持有人会议决议须经超过持有本次未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意方可生效，否则即视为未通过决议。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《管理办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

## 第九节 债券受托管理人

任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视为同意中泰证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人

#### （一）债券受托管理人的基本情况

名称：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：济南市市中区经七路86号

电话：010-59013955

传真：010-59013945

联系人：陈雅婷、唐伟杰、杨舒然

#### （二）债券受托管理人的聘任

根据发行人与中泰证券股份有限公司于2018年3月签署的《福建福晟集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）签订的福建福晟集团有限公司公开发行2018年公司债券债券受托管理协议》，中泰证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

#### （三）债券受托管理人与发行人的利害关系

中泰证券股份有限公司除作为本次债券发行的牵头主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

### 二、《债券受托管理协议》的主要内容

#### （一）发行人的权利和义务

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

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

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

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

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券项下各期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券项下各期债券本息安全向债券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。

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

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

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

前款所称其他偿债保障措施是指发行人承诺的如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

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

前款所称后续偿债措施可以包括但不限于：

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

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

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债

券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债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券项下各期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据本募集说明书第九节二（二）第17、18项的规定向债券受托管理人支付本次债券项下各期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

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

## （二）债券受托管理人的职责、权利和义务

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

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本募集说明书第九节二（一）第4项约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

债券受托管理人应当至少在募集资金到位前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券项下各期债券存续期内，债券受托管理人应当每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券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，并应当通过上海证券交易所网站以及监管部门指定的信息

披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券项下各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、债券受托管理人应当每年定期对发行人进行回访，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、出现本募集说明书第九节二（一）第4项情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券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、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券项下各期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券项下各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、债券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，督促发行人履行本募集说明书第九节二（一）第7项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。债券受托管理人应当在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

10、本次债券项下各期债券存续期内，债券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。

11、发行人为本本次债券项下各期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券项下首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。

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

13、债券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。

14、债券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，保管时间不得少于本次债券项下最后一期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券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。

16、在本次债券项下各期债券存续期内，债券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。

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

17、债券受托管理人本次债券受托管理事务报酬为0元。

18、在本次公司债券项下各期债券存续期间，债券受托管理人为债券持有人合法权益，履行债券受托管理协议项下债券受托管理人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、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）在与发行人协商后，债券受托管理人为债券持有人利益，聘请为履行受托职责而必须聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人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债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述第（1）或第（2）项下费用，债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。上述所有费用发行人应在收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内按债券受托管理人的账单向债券受托管理人支付。

债券持有人会议通过决议委托债券受托管理人代理本次债券项下各期债券有关的诉讼、仲裁及其他司法程序应付的报酬及费用，应由债券持有人与债券受托管理人自行约定其承担及支付方式。

19、债券受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

20、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

### （三）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、债券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）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生本募集说明书第九节二（一）第4项所列举情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现本募集说明书第九节二（一）第4项所列举情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券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上海证券交易所报告并向市场公告临时受托管理事务报告。



#### （四）利益冲突的风险防范机制

1、针对可能出现的影响债券受托管理人履行受托管理职责的利益冲突，合同双方应遵守以下条款：

（1）发行人发行本次债券项下各期债券所募集之资金，除本次债券项下各期债券的承销费外，不得用于与债券受托管理人发生的任何交易，但按照债券受托管理协议约定支付受托管理人报酬的情形除外。

（2）在债券受托管理协议约定的受托管理期限内，发行人与债券受托管理人发生的交易单项或一年内累计交易金额达到5,000万元或达到发行人上一年度净资产的20%的，应按照债券持有人会议规则规定的程序取得债券持有人会议的批准；未经过债券持有人会议批准，发行人与债券受托管理人发生的前述交易行为无效。

（3）若本次债券项下各期债券与债券受托管理人持有的除本次债券项下各期债券外的债务人为发行人的其他债权同时到期时，本次债券项下各期债券较债券受托管理人持有的除本次债券项下各期债券外债务人为发行人的其他债权优先受偿。

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

3、发行人与债券受托管理人如违反上述利益防范机制，应承担的责任如下：

（1）若发行人违反上述利益冲突防范机制与债券受托管理人进行相关交易的，单独和/或合并持有本次债券项下各期债券存续本金合计总额10%以上的本次债券持有人有权提议召开债券持有人会议，并遵照债券持有人会议规则确认前述交易行为无效。

（2）若债券受托管理人违反上述相关风险防范机制，债券持有人可根据受托管理协议或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。

#### （五）受托管理人的变更

1、在本次债券项下各期债券存续期内，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）债券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）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）债券受托管理人提出书面辞职；
- （4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券项下各期债券存续本金合计总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、本次债券持有人会议决议决定变更本次债券的受托管理人或者解聘债券受托管理人的，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，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议自动终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

新任受托管理人应当符合相关法律、法规和规定关于受托管理人的资格要求。

3、债券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。

原任受托管理人职责终止的，应当自完成移交手续之日起5个工作日内，由新任受托管理人向协会报告，报告内容包括但不限于：新任受托管理人的名称，新任受托管理人履行职责起始日期，受托管理人变更原因以及资料移交情况。

4、债券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，但并不免除债券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。

## （六）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司法人；

（2）发行人签署和履行债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行债券受托管理协议已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## （七）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署债券受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债券受托管理协议的目标无法实现，则债券受托管理协议提前终止。

## （八）违约责任及救济

1、以下事件构成债券受托管理协议和本次债券项下发行人违约事件：

（1）在本次债券项下某期债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券项下某期债券的到期利息，且该违约持续超过30个连续工作日仍未得到纠正；

（3）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（4）任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债券受托管理协议或本次债券项下各期债券项下义务的履行变得不合法；

（5）其他对本次债券项下各期债券的按期兑付产生重大不利的情形。

2、如发行人发生违约事件，受托管理人可以采取加速清偿的方式对本次债券项下各期债券进行救济。加速清偿及措施如下：

（1）加速清偿的宣布：如果本次债券项下的某期债券发行债券受托管理协议项下的违约事件且一直持续30个连续自然日仍未解除，经代表本次债券各期债券存续本金合计总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过，以书面方式通知发行人，宣布所有本次债券项下各期债券未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（2）加速清偿的救济措施：在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经代表本次债券各期债券存续本金合计总额（无

表决权除外)二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过,以书面方式通知发行人豁免其违约行为,并取消加速清偿的决定:

1) 向受托管理人提供保证金,且保证金数额足以支付以下各项金额的总和:①受托管理人的合理赔偿、费用和开支;②所有迟付的利息;③所有到期应付的本金;④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的利息。

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免。

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

3、其他救济方式。如果发生违约事件且一直持续30个连续自然日仍未解除,受托管理人可根据经代表本次债券各期债券存续本金合计总额(无表决权除外)二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过的债券持有人会议决议,依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息。

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

5、由于协议一方的过错不履行债券受托管理协议的规定,或者履行债券受托管理协议不充分、不及时或不完整,而造成债券受托管理协议其他方无法达到债券受托管理协议约定的目的,或者给其他方造成损失的,守约方有权向违约方索赔,追索其所遭受的损失(包括但不限于直接经济损失、相应利息及因追索该损失所发生的诉讼费、律师费及其它索赔费用);如各方均有过错的,根据过错程度,由各方分别承担各自应负的违约责任。

6、债券受托管理人超越受托管理权限的受托管理行为无效,其责任由债券受托管理人承担。但债券受托管理人超越受托管理权限的受托管理行为,在事后得到债券持有人会议决议同意的除外。

7、因不可抗力原因,任何一方均按事故对债券受托管理协议影响的程度,由协议各方共同协商决定是否解除或变更债券受托管理协议,并免除责任方所应承担任何责任。

#### **(九) 法律适用和争议解决**

1、债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议,首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成,应提交上海仲裁委员会按照申请仲裁

时该会实施的仲裁规则在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

#### （十）协议的生效、变更及终止

1、债券受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券获取中国证监会发行核准并首期债券成功发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，债券受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。债券受托管理协议于本次债券项下各期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为债券受托管理协议之不可分割的组成部分，与债券受托管理协议具有同等效力。

3、债券受托管理协议的终止条件：

（1）本次债券项下各期债券本息全部结清之日，债券受托管理协议自动终止；

（2）经协议各方协商一致债券受托管理协议终止；

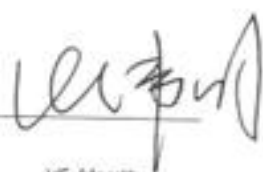
（3）一方违反债券受托管理协议的任何条款，且该违约行为导致债券受托管理协议的目的无法实现。

## 第十节 发行人、中介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。

法定代表人签名：



潘伟明



2018年12月6日

## 发行人董事声明


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

公司董事签名：

  
潘伟明

  
林栋

  
陈伟红

  
何建华

  
郭国强

  
郭阳春

  
谭文华

  
陈育新



2018年12月6日



## 发行人监事声明

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

公司监事签名：

  
董立娟

  
林水玲

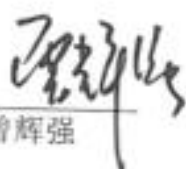


2018年12月6日

## 发行人非董事高级管理人员声明

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

公司非董事高级管理人员签名：

  
曾辉强

\_\_\_\_\_  
黄韶海

\_\_\_\_\_  
朱 蕾

\_\_\_\_\_  
石 御

\_\_\_\_\_  
毕海涛



2018年12月6日

## 发行人非董事高级管理人员声明

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

公司非董事高级管理人员签名：

曾辉强



黄韶海

朱蕾

石御

毕海涛



2018 年 12 月 6 日

## 发行人非董事高级管理人员声明

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

公司非董事高级管理人员签名：

\_\_\_\_\_  
曾辉强

\_\_\_\_\_  
黄韶海

\_\_\_\_\_  
朱蕾

\_\_\_\_\_  
石 御

\_\_\_\_\_  
毕海涛

福建福晟集团有限公司

2018年12月6日



## 发行人非董事高级管理人员声明

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

公司非董事高级管理人员签名：

曾辉强

黄韶海

朱 蕾

  
石 御

毕海涛



2018 年 12 月 6 日

## 发行人非董事高级管理人员声明

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

公司非董事高级管理人员签名：

曾辉强

黄韶海

朱 蕾

石 御

毕海涛



2018 年 12 月 6 日

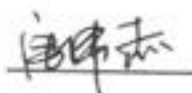
## 主承销商声明

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。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：

  
陈雅婷

  
唐伟杰

法定代表人签名：

  
李 玮

主承销商：中泰证券股份有限公司



2018年12月6日

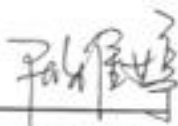
## 债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

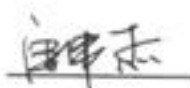
发行人的相关信息披露存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或者违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



陈雅婷



唐伟杰

法定代表人签名：



李 玮

受托管理人：中泰证券股份有限公司

2018 年 12 月 6 日



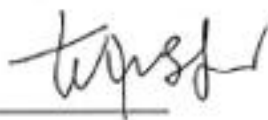


## 联席主承销商声明

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。

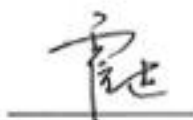
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：\_\_\_\_\_



胡晓和

法定代表人签名：\_\_\_\_\_



霍达

联席主承销商：招商证券股份有限公司



2018 年 12 月 6 日

## 联席主承销商声明

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。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名： 谢娇      韩鹏  
谢娇                      韩鹏

法定代表人或授权代表人签名： 谭世豪  
谭世豪

联席主承销商：东兴证券股份有限公司



2018 年 12 月 6 日

福建福晟小公募

使用。其印无效。

东兴证券股份有限公司

## 授权委托书


本人魏庆华，现任东兴证券股份有限公司董事长、总经理，系公司的法定代表人。现授权东兴证券股份有限公司副董事长谭世豪(身份证号码：110102196401110536)，办理如下事宜：

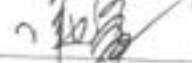
就包括但不限于公司公开/非公开发行公司债券并在证券交易所上市/挂牌转让、企业发行企业债券并在证券交易所、银行间债券交易市场上等项项目，东兴证券股份有限公司作为主承销商或联席主承销商，向证券交易所、国家/省发改委和/或监管机构提交申报资料之法定代表人进行签字有关事宜。被授权人签字与本人签字具有同等法律效力。

授权期限：自2018年1月1日至2018年12月31日。

被授权人无权转委托。

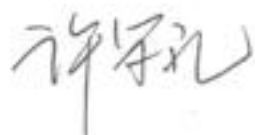
特此委托。

授权人：  (签字)

被授权人：  (签字)

东兴证券股份有限公司 (盖章)

日期：2017年12月28日



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书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。

经办律师签名： 邹晓冬      吴辉  
邹晓冬                      吴辉

律师事务所负责人签名： 顾功耘  
顾功耘



2018年12月6日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书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。

经办注册会计师签名：

  
曾兴孝

  
苏同生

会计师事务所负责人签名：

  
郝树平

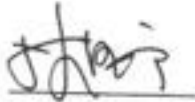

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）




2018 年 12 月 6 日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书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。

经办注册会计师签名： 

林旭初                      苏同生

会计师事务所负责人签名：

郝树平

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



2018 年 12 月 6 日

## 信用评级机构声明

本机构及签字的评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的资信评级报告不存在矛盾。本机构及签字的评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的资信评级报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

评级人员（签名）

肖尧

王梦晗

霍霄

肖尧

王梦晗

霍霄

资信评级机构负责人（授权人）（签名）

钱晓玉

钱晓玉

大公国际资信评估有限公司

2018年12月6日

## 授权书

授权人：大公国际资信评估有限公司

法定代表人：关建中

公司地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

邮编：100125 联系电话：010-51087768

被授权人：钱晓玉

身份证号：130984198212220024

工作单位：大公国际资信评估有限公司 职务：副总裁

单位地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

邮编：100125 联系电话：010-51087768

大公国际资信评估有限公司就如下事项对钱晓玉进行授权：  
在证监会监管的债券评级中，授权钱晓玉作为大公国际资信评估有限公司信用评级机构声明的签字人。该授权有效期自2018年1月1日起至2018年12月31日止，有效期满后大公国际资信评估有限公司将另行授权。

大公国际资信评估有限公司认可、接受被授权人钱晓玉签署的上述文件，被授权人承担相应的法律责任。在上述的有效授权期限内，如遇下列情形者，则该授权委托书自发生之日起部分或全部失效：1、授权人收回部分授权或全部收回授权；2、被授权人职务发生变动；3、被授权人终止劳动合同。

授权人盖章：

法定代表人签字：

日期：2017年12月26日

被授权人签字：钱晓玉

日期：2017年12月26日



## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、房地产业务专项核查报告；
- 4、法律意见书；
- 5、资信评级报告；
- 6、债券持有人会议规则；
- 7、债券受托管理协议；
- 8、中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、备查文件查阅地点

在本次债券发行期限内，投资者可至公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本次债券募集说明书及摘要

#### （一）福建福晟集团有限公司

法定代表人：潘伟明

住所：福州市晋安区鼓山镇埠兴村福兴综合楼A楼

电话：0591-87830276

传真：0591-87878372

联系人：郭阳春

#### （二）中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：济南市市中区经七路86号

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

电话：010-59013955

传真：010-59013945

联系人：陈雅婷、唐伟杰、杨舒然

### （三）招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达

住所：广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

电话：0755-83734405

传真：0755-82943121

联系人：胡晓和、彭戴、王恺丰

### （四）东兴证券股份有限公司

法定代表人：魏庆华

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

电话：010-66551594

传真：010-66551380

联系人：谢娇、韩鹏

投资者若对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。

### 三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00—11:30，14:00—17:00（非交易日除外）。