

信用等级公告

联合[2016] 878 号

联合资信评估有限公司通过对福州城市建设投资集团有限公司信用状况进行综合分析和评估，确定

福州城市建设投资集团有限公司
主体长期信用等级为
AAA

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一六年八月三日



福州城市建设投资集团有限公司

主体长期信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AAA

评级展望: 稳定

评级时间: 2016年8月3日

财务数据

| 项 目 | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 16年3月 |
|----------------|--------|--------|--------|---------|
| 资产总额(亿元) | 403.24 | 687.83 | 979.13 | 1043.57 |
| 所有者权益(亿元) | 149.91 | 358.25 | 448.06 | 485.79 |
| 长期债务(亿元) | 66.40 | 142.72 | 249.10 | 276.08 |
| 全部债务(亿元) | 97.52 | 172.58 | 300.13 | 332.30 |
| 营业收入(亿元) | 31.98 | 41.15 | 47.46 | 14.87 |
| 利润总额(亿元) | 6.02 | 10.85 | 9.04 | 2.31 |
| EBITDA(亿元) | 6.50 | 11.58 | 9.43 | -- |
| 营业利润率(%) | 18.86 | 12.94 | 13.89 | 8.03 |
| 净资产收益率(%) | 3.28 | 2.71 | 1.77 | -- |
| 资产负债率(%) | 62.82 | 47.92 | 54.24 | 53.45 |
| 全部债务资本化比率(%) | 39.41 | 32.51 | 40.11 | 40.62 |
| 流动比率(%) | 125.40 | 183.38 | 216.76 | 232.29 |
| 全部债务/EBITDA(倍) | 14.99 | 14.90 | 31.84 | -- |

注: 2016年1季度财务报表未经审计; 其他流动负债中应付短期融资券已调至短期债务中列示。

分析师

章 演 张 宁

lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号
中国人保财险大厦17层(100022)

Http: //www.lhratings.com

评级观点

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对福州城市建设投资集团有限公司(以下简称“公司”)的评级反映了公司作为福州市投资集团之一,负责福州市区内的基础设施建设、片区综合改造及保障房建设业务,在外部经营环境、政府支持等方面具有突出优势;公司在资产、所有者权益规模方面显著提升,盈利能力不断增强。同时,联合资信也关注到伴随福州市未来城市基础设施建设和片区综合改造力度的加大,公司融资需求压力增加;公司目前资产以代建市政工程和片区综合开发支出居多、资产流动性偏弱等因素对其经营和发展可能带来的不利影响。

2015年9月,国家设立福州新区,为满足发展需要,福州市政府将全力推进福州新区基础设施建设。作为福州的城市基础设施建设主体之一,2016年,公司片区开发储备规模将显著扩大,公司的经营规模和盈利能力有望进一步提升,联合资信对公司评级展望为稳定。

优势

1. 公司所属区域经济情况发展稳定,为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 公司作为福州市投资集团之一,获得政府在业务、资金等方面的支持。
3. 未来,随着片区综合改造业务规模的扩大,公司盈利能力有望得到进一步提升。

关注

1. 公司资产以片区资产、市政资产、建筑物等其他非流动资产为主,变现能力弱,整体资产质量一般。
2. 公司成立时间较短,对下属子公司的掌控能力有待进一步加强。

3. 公司由于政府拨款与工程支出不匹配导致经营活动净现金流表现为净流出，对外融资需求大。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与福州城市建设投资集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与福州城市建设投资集团有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因福州城市建设投资集团有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由福州城市建设投资集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、福州城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级自 2016 年 8 月 3 日至 2017 年 8 月 2 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、主体概况

福州城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）前身为 2013 年 6 月 9 日设立的福州建设发展投资集团有限公司，注册资本 5000 万人民币，是经福州市人民政府批准设立的国有独资企业集团，由福州市城乡建设发展总公司（以下简称“福州建总”）、福州市建设发展集团有限公司（以下简称“福州建发”）和福州聚春园集团有限公司（以下简称“福州聚春园”）三家集团公司组成。公司是福州市新成立的投资集团之一。公司于 2014 年 12 月 3 日变更为现名。2015 年 12 月，福州市人民政府国有资产监督管理委员会拨入资本金 5000 万元，截至 2015 年底，公司注册资本为 5000 万元，实收资本为 10000 万元，工商变更手续尚在办理中。福州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“福州国资委”）为公司的唯一股东。

经营范围：城市基础设施及配套工程的投融资、建设及运营；重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）；土地一级开发和房地产综合开发；新设产业园区、酒店餐饮业、贸易业、百货业、食品业、文化创意产业等投资、开发、建设和运营管理。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门许可后方可经营）。

截至 2016 年 3 月底，公司设有办公室、法律事务部、财务部、监察审计部、战略发展部、资产管理部和人力资源部共 7 个职能部门。

截至 2015 年底，公司（合并）资产总额 979.13 亿元，所有者权益（其中少数股东权益 1.19 亿元）448.06 亿元；2015 年公司（合并）实现营业收入 47.46 亿元，利润总额 9.04 亿元。

截至 2016 年 3 月底，公司（合并）资产总额为 1043.57 亿元，所有者权益合计为 485.79 亿元（其中少数股东权益 1.19 亿元）。2016 年 1~3 月，公司实现营业收入 14.87 亿元，利润总额 2.31 亿元。

公司注册地址：福州市台江路 15 号城投大

厦 17-20 层；法定代表人：张帆。

二、宏观经济和政策环境

2015 年，中国经济步入“新常态”发展阶段，全年 GDP 67.7 万亿元，同比实际增长 6.9%，增速创 25 年新低，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。具体来看，2015 年，我国消费需求整体上较为平稳，固定资产投资增速持续下滑，进出口呈现双降趋势；同时，全国居民消费价格指数（CPI）六年来首次落入“1”时代，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PIRM）处于较低水平，制造业采购经理指数（PMI）仍在荣枯线以下，显示我国经济下行压力依然较大。但在就业创业扶持政策的推动下，我国就业形势总体稳定。

产业结构调整稳步推进，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。根据国家统计局初步核算，2015 年，我国国内生产总值（GDP）67.7 万亿元，同比实际增长 6.9%，增速创 25 年新低；分季度看，GDP 增幅分别为 7.0%、7.0%、6.9% 和 6.8%，经济增速逐渐趋缓。第二产业增加值增速放缓拖累我国整体经济增长，但第三产业同比增速有所提高，表明我国在经济增速换挡期内，产业结构调整稳步推进。

固定资产投资增速下行，成为 GDP 增速回落的主要原因。2015 年，我国固定资产投资（不含农户）55.2 万亿元，同比名义增长 10.0%（扣除价格因素实际增长 12.0%，以下除特殊说明外均为名义增幅），增速呈现逐月放缓的态势。其中，基础设施建设投资增速较快，但房地产开发投资和制造业投资增速降幅明显，成为经济增长的主要拖累。

消费增速整体上较为平稳，为经济增长发挥“稳定器”作用。2015 年，我国社会消费品零售总额 30.1 万亿元，同比增长 10.7%，增幅较 2014 年下降 1.3 个百分点；我国消费与人均收入情况大致相同，我国居民人均可支配收入全年同比增长 8.9%，扣除价格因素实际增长

7.4%，增幅较上年略有回落。

贸易顺差继续扩大，但进、出口双降凸显外贸低迷。2015年，我国进出口总值4.0万亿美元，同比下降8.0%，增速较2014年回落11.4个百分点。贸易顺差5930亿美元，较上年大幅增加54.8%，主要是国内需求疲弱、人民币贬值和大宗商品价格低迷等因素所致。我国受到全球经济增速放缓以及国内制造业成本优势逐渐降低的影响，外贸形势不容乐观，但随着人民币（相当于美元）贬值、欧美经济复苏以及国内稳外贸措施和一带一路项目的逐步落地，外贸环比情况略有改善。

2015年，中国继续实行积极的财政政策。全年一般公共预算收入15.22万亿元，比上年增长8.4%，增速较上年有所回落。一般公共预算支出17.58万亿元，比上年增长15.8%，同比增速有所加快。政府财政赤字规模增至2.36万亿元，赤字率上升至3.5%，显著高于2.3%的预算赤字率。

2016年是我国“十三五”开局之年，我国将继续实行积极的财政政策和稳健的货币政策，助力经济发展新常态。中共十八届五中全会审议决定到2020年GDP比2010年翻一番，意味着“十三五”期间的GDP增速底线是6.5%。2015年12月中央经济工作会议明确了2016年的重点是去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。在上述会议和政策精神的指引下，2016年，在财政政策方面，政府将着力加强供给侧结构性改革，继续推进11大类重大工程包、六大领域消费工程、“一带一路、京津冀协同发展、长江经济带三大战略”、国际产能和装备制造合作重点项目，促进经济发展；但经济放缓、减税、土地出让金减少以及地方政府债务逐渐增加等因素将导致财政赤字率进一步上升，或将在一定程度上压缩积极财政的空间。在货币政策方面，央行将综合运用数量、价格等多种货币政策工具，继续支持金融机构扩大国民经济重点领域和薄弱环节的信贷投放，同时进一步完善宏观审慎政策框架；M2或将保持

13%以上的较高增速，推动实体经济增长；在美元加息、国内出口低迷、稳增长压力较大的背景下，预计央行可能通过降准等方式对冲资金外流引起的流动性紧张，营造适度宽松的货币金融环境。

三、行业及区域经济环境

目前公司经营与投资的项目主要集中在福州市，公司的发展直接受福州市经济增长、财政收支状况和城市建设的影响，并与该地区未来规划密切相关。

1. 行业分析

（1）行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自1998年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持

城市基础设施的投资建设。

地方政府基础设施建设融资平台被明确为代表国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数融资平台已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益的间接性等特点，目前中国从事此项业务的融资平台面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

（2）行业政策

20 世纪 90 年代末期以来，国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策，主要着眼于确立企业的投资主体地位，支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道等。2009 年，在宽松的平台融资环境及 4 万亿投资刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，造成投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，2010 年以来，为了正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家相继出台了一系列清理及监管政策，严控平台债风险。

2012 年 12 月 24 日四部委联合下发了财预[2012]463 号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。2013 年 4 月，银监会下发《关于加强 2013 年地方融资平台风险监管的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）要求各金融机构遵循“控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责”的总体思路，以降旧控新为重点，以风险缓释为目标，继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作。2013 年 8 月底，国家发改委办公厅下发发改办财金【2013】2050 号文，支持“债贷组合”模式。“债贷组合”模式在棚改债中的应用，创新点在于银行的引入，一方面银行提供贷债统一授信，为棚改债的偿还提供

了备用信用支持；另一方面银行作为综合融资协调人，在债券存续期内通过动态长效监控，强化包括贷债在内的整体债务风险管理，为棚改债募集资金的使用及偿债资金的归集起到一定的监管和风险提示作用。整体上 2012 及 2013 年政府融资平台面临较为严峻的信贷融资环境，迫使公开市场融资的城投债保持较大发行规模。其次，《指导意见》对不同行政级别融资平台实施差异化信贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持，这些差异化的政策使省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境。

2014 年 10 月初，国务院发布“国发【2014】43 号”《关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《43 号文》”）。《43 号文》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制：首先，明确了政府性债务举债主体，且规定融资平台公司不得新增政府债务，地方政府性债务采取政府债券形式；其次，地方政府债务规模实行限额管理及全口径预算管理，地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出；再次，明确了偿债主体为地方政府，中央政府实行不救助原则。2014 年 10 月底，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预【2014】351 号，以下简称“《351 号文》”），《351 号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了细化内容。新增核心内容主要包括：①明确存量债务甄别结果上报核查及追责要求；②提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，其中对于通过 PPP 模式转化为企业债务的情况，正式明确其不能纳入政府性债务；③新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43 号文》及《351 号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

2015 年 5 月 15 日，国务院办公厅转发了

财政部、人民银行、银监会《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》(国办发[2015]40号), 为确保融资平台公司在建项目后续融资, 化解在建项目到期债务风险提供了一些操作细则。

2015年以来, 从财政部部长楼继伟 2015年3月6日针对地方政府债务问题答记者问, 到2015年上半年地方政府债券系列政策的推出, 再到融资平台公司在建项目后续融资政策落地, 以及2015年5月份国家发改委积极推进项目收益债同时调整企业债券发行标准等政策的出台, 融资平台公司整体违约概率较2014年《43号文》出台时的预期违约概率有所降低, 融资平台公司债务短期周转能力有望增强, 流动性风险将得以缓释。

整体看, 通过多次分类整合, 不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范, 在政策不断细化的大背景下, 政府投融资平台逐步出现两极分化, 有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持, 未来在城市发展中起到更加突出的作用, 无条件的平台将出现功能弱化, 面临调整。同时, 监管机构对于债券管理也逐步重视, 未来从发债审批到后督管理的全程监控, 将成为新趋势。

(3) 中国基础设施建设发展展望

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加, 中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。

2015年全年, 全国固定资产投资总额完成562000亿元, 比上年增长9.8%, 扣除价格因素, 实际增长11.8%。其中, 固定资产投资(不含农户)551590亿元, 增长10.0%。分区域看, 东部地区投资232107亿元, 比上年增长12.4%; 中部地区投资143118亿元, 增长15.2%; 西部地区投资140416亿元, 增长8.7%; 东北地区投资40806亿元, 下降11.1%。

截至2015年底, 中国城镇化率为56.10%, 较上年提高1.33个百分点, 未来中国城镇化率

仍有上升的潜质。合理布局、完善功能、以大带小的原则, 遵循城市发展客观规律, 以大城市为依托, 以中小城市为重点, 逐步成辐射作用大的城市群, 促进大中小城市和小城镇协调发展, 是中国现有城市化发展的主要思路。

整体看, 基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证, 是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件, 全国基础设施建设将成为社会发展的重点。而地方政府投融资平台公司作为基础设施建设的主要实施主体, 承担着政府投资融资功能, 将起到至关重要的作用。落实平台企业的投资决策权, 拓宽平台企业的融资渠道, 为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。

2. 区域经济环境和地方财力

福州市为福建省省会, 位于闽江下游, 是中国东南沿海重要城市, 东濒东海, 与台湾省隔海相望, 为海峡西岸省会城市政治、经济、文化中心, 其北、西、南三面分别与宁德市、南平市、三明市、泉州市、莆田市接壤, 是中国东南沿海重要的贸易港口和海上丝绸之路的门户。2015年9月9日, 经李克强总理签批, 国务院日前印发《关于同意设立福州新区的批复》, 同意设立福州新区, 这是国家实施国家区域发展总体战略、贯彻落实国家支持福建省经济社会发展一系列重大政策的重要举措。

2015年, 福州市国民经济继续保持稳定增长, 全年地区生产总值5618.10亿元, 比上年增长9.6%, “十二五”期间年均增长11.2%。其中: 第一产业增加值434.74亿元, 增长4.0%; 第二产业增加值2482.44亿元, 增长8.9%; 第三产业增加值2700.92亿元, 增长11.3%。三次产业比为7.7: 44.2: 48.1。全市人均地区生产总值75259元, 增长8.4%。

在地区经济快速增长的同时, 福州市固定资产投资力度进一步增强。固定资产投资(不含农户)中, 第一产业投资62.08亿元, 比上

年增长 9.1%；第二产业投资 1344.13 亿元，增长 10.2%；第三产业投资 3447.40 亿元，增长 10.8%。基础设施投资 1466.40 亿元，增长 9.3%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 30.2%。民间投资 2638.86 亿元，增长 8.2%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 54.4%。高新产业投资 235.34 亿元，增长 21.8%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 4.8%。全市房地产开发投资 1381.12 亿元，下降 5.1%。其中，住宅投资 856.65 亿元，下降 7.5%。全年保障性安居工程在建面积 870.34 万平方米，增长 4.4%，

竣工面积 155.39 万平方米。全年新增建设保障性安居工程 20077 套。

公司作为福州市市政基础设施的主要实体，地方政府的财政实力在一定程度上决定着公司的竞争实力。近年来，福州市财政收入不断增加，2015 年全市一般公共预算总收入 848.04 亿元，增长 8.7%。其中，地方一般公共预算收入 560.46 亿元，增长 9.7%，“十二五”期间年均增长 17.7%。其中税收收入 441.01 亿元，增长 3.2%。

表 1 福州市本级政府债务构成和综合财力统计（单位：万元）

| 地方债务（截至 2014 年底） | 金额 | 地方财力（2014 年度） | 金额 |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------|
| （一）政府负有偿还责任的债务 | 5663321 | （一）地方一般公共预算本级收入 | 4968374 |
| 1、外国政府贷款 | | 1、税收收入 | 4159732 |
| 2、国际金融组织贷款 | 87956 | 2、非税收入 | 808642 |
| （1）世界银行贷款 | 47120 | （二）转移支付和税收返还收入 | 152979 |
| （2）亚洲开发银行贷款 | 40830 | 1、一般性转移支付收入 | 505401 |
| （3）国际农业发展基金会贷款 | | 2、专项转移支付收入 | 492595 |
| （4）其他国际金融组织贷款 | | 3、税收返还收入 | 165785 |
| 3、国债转贷资金 | 4486 | （三）国有土地使用权出让收入 | 4789572 |
| 4、农业综合开发借款 | | 1、国有土地使用权出让金 | 4685169 |
| 5、解决地方金融风险等专项借款 | 286 | 2、国有土地收益基金 | 91498 |
| 6、国内金融机构借款 | 2877733 | 3、农业土地开发资金 | 12905 |
| （1）政策性银行借款 | 1620976 | 4、新增建设用地有偿使用费 | -- |
| （2）大型商业银行借款 | 195024 | （四）预算外财政专户收入 | 176981 |
| （3）其他类型银行借款 | 1061733 | | |
| 7、债券融资 | 663244 | | |
| （1）中央代发地方政府债券 | 244384 | | |
| （2）企业债券融资 | 380000 | | |
| （3）中期票据融资 | 38860 | | |
| 8、向单位、个人借款 | | | |
| 9、拖欠工资和工程款 | | | |
| 10、供应商应付款（BT 项目） | 1663914 | | |
| 11、其它 | 365702 | | |
| （二）政府负有担保责任的债务 | 97601 | | |
| （三）政府可能承担一定救助责任的债务 | 1445704 | | |
| 地方政府债务余额=（一）+（二）×50%+（三）×30% | 6126312 | 地方综合财力=（一）+（二）+（三）+（四） | 10087906 |
| 债务率=（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100% | | | 60.73% |

资料来源：公司提供

注：2015 年福州债务构成和综合财力统计福州市财政局未提供。

福州市地方政府债务主要由政府负有偿还责任的债务余额、担保债务的债务和政府可能承担一定救助责任的债务构成。截至 2014 年底，福州市地方政府债务余额 612.63 亿元（政府负有偿还责任的债务余额+政府负有担保责任的债务*50%+政府可能承担一定救助责任的债务*30%），债务率为 60.73%。福州市地方政府债务总体水平一般。

3. 发展规划

根据《福州市国民经济和社会发展的第十三个五年规划的建议》(2016~2021 年)，“十三五”时期主要目标是：经济发展质量效益明显提升。福州市经济保持稳定较快增长，高于全省平均水平，综合实力迈上新台阶，提前实现地区生产总值比二〇一〇年翻一番。产业结构进一步优化，服务业增加值占比超过百分之五十，先进制造业加快发展，战略性新兴产业不断壮大，农业现代化取得明显进展，产业迈向中高端水平，发展的平衡性、协调性、可持续性位居全省前列；福州新区建设取得重大进展。新区地区生产总值年均增速力争高于全市两个百分点，城市框架、高端产业、基础设施及生态体系初步形成，马尾新城基本建成，重点产业园区、重要城市组团建设取得重大突破，与平潭综合实验区岛区联动、一体化发展格局基本形成，引领福州迈向滨江滨海现代化国际大都市。

在“十三五”期间，福州市发展的重点是：加快建设福州新区，打造区域发展新增长极；积极扩大有效需求，促进经济稳定较快增长；加快转型升级，打造省会产业升级版；强化创新驱动战略，创建国家级自主创新示范区；突出重点领域改革，不断增强发展活力；大力发展开放型经济，增创开放协作新优势；深化榕台交流合作，提升融合发展水平；强化全域统筹，促进城乡区域一体化发展；全面推进依法治市，着力建设法治福州。

在福州新区建设方面，“十三五”期间，福州将全面落实国家级新区发展战略。严格遵

循国务院批复和新区发展总体方案的功能定位和发展方向，紧扣深化海峡两岸交流合作，致力改革创新，加快扩大开放，在落实国家重大改革发展任务和创新体制机制中发挥试验示范作用。

总体来看，福州市经济持续保持快速增长、固定资产投资稳定增长、工业现代化进程不断加速，区域经济结构良好。同时，地方财力也稳步增强，用于基础设施建设等可支配财力有所提高，债务水平适宜，财政平衡能力逐年增强。随着福州市“十三五”规划的实施，作为福州市基础设施建设和旧城改造的主体，公司面临的发展机遇较大，其业务规模和收入水平有望保持稳定快速的的增长。

四、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2016 年 3 月底，公司注册资本 5000 万元，账面实收资本 10000 万元。福州市国资委为公司唯一股东，公司为国有独资企业。

2. 企业规模

2013 年，福州市对福州国资委履行出资人职责企业布局进行重新调整，组建福州城市建设投资集团有限公司、福州市国有资产投资发展集团有限公司、福州交通建设投资集团有限公司和福州文化旅游投资集团有限公司。福州城市建设投资集团有限公司是城市基础设施及配套、重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）、新设产业园区、酒店餐饮业等的投资商、开发商、建设商和运营管理商，老字号品牌运营管理商；福州市国有资产投资发展集团有限公司是福州市政府战略性新兴产业、重点区域和片区等综合开发、公用事业（含涉水产业、环境服务及燃气服务）及民生事业、汽车文化产业、城市能源产业、菜篮子工程的投资商、开发商、建设商和运营管理商；福州交通建设投资集团有限公司是市区外交

通物流基础设施（含高速公路、铁路和港口）及配套项目、交通物流及其相关设施开发、城市交通和城市通卡等投资商、开发商、建设商和运营管理商。福州文化旅游投资集团有限公司因涉及面广、情况复杂，组建工作还在抓紧研究中。

公司是福州市投资集团之一，旗下子公司福州建总是最大的城市片区改造开发、市政基础设施建设和城市公共设施综合开发的建设商和运营商。公司拥有房地产开发一级和土地一级开发资质，同时具有房屋建筑工程施工总承包一级、国家市政公用工程施工总承包一级、土石方工程专业承包一级、公路工程施工总承包二级及房屋建筑工程施工总承包三级等资质。

3. 人员素质

张帆先生，法定代表人，汉族，中共党员，本科学历；曾先后就职于福州市城乡规划局工作、福州市城乡建设委员会工作；2013年5月至今任马尾新城建设发展有限责任公司董事长；2013年5月至2014年9月任福州城市建设投资集团有限公司副董事长；2014年9月至2016年7月任公司董事长。

叶发强先生，总会计师，党员，本科学历，会计师职称；曾任福建省建设发展总公司计财部副经理；2007年5月至今任福州市城乡建设发展总公司总会计师，2013年5月30日至今任公司总会计师。

截至2015年底，公司从业人数4560人，高中及以下占80.73%，大专占8.55%，本科及以上占10.72%；管理人员占3.29%，专业技术人员占26.73%，生产人员占69.98%。

总体来看，公司高管人员学历较高，行业从业经历较为丰富；公司的工种配置、员工素质符合行业特点，能满足公司生产经营的实际需要。

4. 政府支持

公司是福州市国有投资集团之一，子公司

福州建总作为唯一的福州市区内的基础设施建设和片区综合改造开发的投融资建设平台，由于在区域内排他性经营的特性，获得当地相关部门一定的支持。

业务支持

公司的市政基础设施建设、片区综合开发等项目大多来源于当地市政府指定或公开招投标。根据《城乡融资平台构建会议纪要》（2009）380号文件（以下简称《会议》）精神，按“项目资金自求平衡”的运作模式，当地市政府授予公司在承接的城市基础设施建设项目周边或沿线拥有片区综合开发建设的权利，包括火车北站周边区域等多个片区的综合改造，相关收入纳入资金平衡。

同时《会议》同意由公司承接的城市基础设施建设、运营项目中所涉及的房建、市政施工等相关业务直接由公司下属子公司承建。

鉴于公司今后的发展趋势是作为城市运营商，为实现项目资金平衡运作，《会议》同意授予公司土地一级开发权限及资质。

资金支持

市政府委托承建的基础设施建设项目等代建项目，市财政给予公司管理费收益，计算方法为以工程总额为基数，按照累进费率制度核算出的管理费收益，公司列入其他业务收入科目中。

根据《福州市政府关于研究市城乡建总投资等问题的会议纪要》【2011】31号文件精神，公司对政府划定的片区进行整理和基础设施建设，开发完成后的土地交由相关部门挂牌出让，市财政局从土地出让收入中将公司的土地开发成本（包括拆迁成本、借款本息及基础设施建设成本等）返还给公司并支付开发成本的8%作为收益，其中开发成本在其他非流动资产反映，收益计入营业外收入中。

对公司承担的片区综合改造内的保障房建设项目，均由公司进行建设；根据《关于研究社会保障房房源价格和管理体制建设等问题的会议纪要》【2011】124号文件，市政府返

还全部的实际建设成本，并给予成本的 3% 作为利润。

偿债支持

公司部分代建市政工程中，政府出资 20% 作为资本金，剩余 80% 公司作为融资主体从银行借款。市政府根据项目进度或还款期限安排还本付息。市政府持续划拨的市政项目计入资产负债表资本公积科目核算，并在现金流量表收到其他与投资活动有关现金科目核算。

公司片区综合开发所需资金全部由公司自筹，公司以开发的土地进行抵押借款，市政府以土地出让收入平衡公司借款。

资本金支持

2015 年 12 月，福州市国资委注入资本金 5000 万元，并在“实收资本”中反映，截至目工商变更手续尚在进行中。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司为福州市国资委独资的有限责任公司。公司设董事会，董事成员 5 人；董事每届任期三年，任期届满，经考核合格继续委派或连选，可以连任。董事长为公司法人代表，由福州市国资委委派。董事会行使决定企业的经营计划和投资方案，并决定企业内部机构的设置以及聘任、解聘企业中层领导干部等职权。

公司监事会成员 5 人。监事会设主席 1 人，由市国资委从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，考核合格经委派或连选可以连任，非职工监事不得在同一企业连任。

公司《章程》登记董事会由 5 名董事组成，监事会由 5 名监事组成。目前，福州市国资委已委派董事 3 名（张帆、林仕滔、林涛）、监事 2 名（朱桂香、李璟），其余 2 名董事、3 名监事近期将到任。在剩余董事、监事到任前，福州市国资委安排由已到任的 3 名董事组成董事会，就发行人经营事宜做出董事会决议，到任的 2 名监事组成监事会行使监事会职责。

根据《福州城市建设投资集团有限公司关于董事长发生变动的公告》，公司原董事长张帆不再担任公司董事长职务，另有任用，董事长人选未定，预计将于 9 月到任。

公司设总经理 1 人，由公司董事会聘任。公司原总经理林仕滔先生已调任福州交通投资集团董事长，现尚未任命总经理。

总体看，公司法人治理结构尚待完善，但是目前尚能满足公司的发展和日常经营的需要。

2. 管理水平

公司设立办公室、法律事务部、财务部、监察审计部、战略发展部、资产管理部和人力资源部共 7 个职能部门，各部门职责明确。

在内部控制方面，公司制定了一系列管理制度，包括项目建设管理、工程投资管理、财务管理、对子公司管理等多方面内容。

在项目管理方面，为了对工程项目建设实施“精细化”管理，明确各工作环节的操作程序、岗位职责和工作时效，公司制定了承包商法人代表及主要人员约谈制度，以访谈形式考核中标单位项目人员；同时，公司实行首件制度，根据首件工程的质量指标进行总结评价，以指导后续施工；在项目中后期，公司制定了工程中间验收制度等完善的项目管理流程。公司明确了各职能部门在工程进行中的权责，项目管理制度较为完善。

在工程投资管理方面，为将工程投资控制在批准的投资额之内，利用有限的投资，取得较高的投资价值，公司制定了严格的投资管理相关制度，相关负责人需审查承包单位申报的月、季度计量报表，严格按合同规定进行计量支付签证；严格执行福州市财政局和公司的变更审批制度，参照公司《市政工程项目管理手册》的变更管理规定报送变更申请材料，项目部负责对申请材料的内容、数量和真实性进行严格把关后，报送公司合同管理部审核，若是增项工程，项目部及时牵头签订补充协议。

资金运用方面，公司资金筹集的主要来源

为财政拨款和银行贷款。公司设立了内部资金结算中心，且资金的使用和支付实行审批制度，按程序办理。

在子公司管理方面，公司依照《公司法》和控股子公司章程的规定，委派管理人员和财务负责人，并对其收入、利润等指标进行考核、监督。

总体看，公司法人治理结构能满足发展和经营管理需要，但考虑到公司成立时间尚短，组织机构有待进一步完善，同时对下属子公司的掌控力度有待进一步加强。

六、经营分析

1. 经营概况

公司于 2013 年 6 月成立，但其经营实体

均成立时间较长，其主营业务包括城市基础设施及配套工程的投融资、建设及运营；重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）；土地一级开发和房地产综合开发；新设产业园区、酒店餐饮业、贸易业、百货业、食品业、文化创意产业等投资、开发、建设和运营管理。公司主营业务收入主要来源于住宿和餐饮类服务业收入、房地产销售收入和工程收入；公司其他业务收入主要来源于贸易、房屋租赁、物业管理和代建管理费等收入。公司经营情况为福州建总主要负责公司工程施工板块，福州建发主要负责公司房地产销售板块，福州聚春园主要负责公司住宿餐饮服务板块，同时公司市政和片区改造业务在公司收入中不体现，但形成资产和现金流。公司业务经营情况如下表。

表 2 2013~2015 年及 2016 年 1~3 月公司主营业务收入构成及占比情况（单位：亿元、%）

| | 2013 年 | | | 2014 年 | | | 2015 年 | | | 2016 年 1~3 月 | | |
|----------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------------|--------|---------|
| | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 |
| 工程施工 | 7.30 | 23.89 | 7.94 | 12.08 | 30.41 | 5.63 | 14.83 | 32.05 | 9.31 | 4.01 | 27.47 | 7.75 |
| 房地产销售 | 19.06 | 62.37 | 23.20 | 22.00 | 55.39 | 27.47 | 26.83 | 57.98 | 23.44 | 9.33 | 63.90 | 13.16 |
| 住宿餐饮服务收入 | 2.34 | 7.66 | 67.55 | 2.14 | 5.39 | 22.23 | 2.28 | 4.93 | 10.53 | 0.75 | 5.14 | -215.86 |
| 其他业务 | 1.85 | 6.08 | 54.05 | 3.50 | 8.81 | 16.30 | 2.33 | 5.04 | 13.89 | 0.51 | 3.49 | 47.09 |
| 合计 | 30.55 | 100.00 | 24.33 | 39.72 | 100.00 | 19.57 | 46.27 | 100.00 | 17.79 | 14.60 | 100.00 | 12.18 |

资料来源：公司提供

从上表看，公司主营业务收入受工程施工收入增长及保障房不断竣工并结转收入影响逐年增加，2013~2015 年分别为 30.55 亿元、39.72 亿元和 46.27 亿元。毛利率方面，由于毛利率较低的工程施工业务占比不断上升，公司主营业务毛利率不断下降，2015 年为 17.79%。2016 年 1~3 月，公司实现主营业务收入 14.60 亿元，占 2015 年全年的 31.55%；公司房地产销售毛利率 13.16%，较 2015 年下降 10.28 个百分点，主要是因为房地产业务相关成本上升，但政策面影响导致销售价格并未上升；公司住宿餐饮服务业务毛利率为-215.86%，较 2015 年大幅下降，主要是因为高端餐饮业务的收入下降明显，导致毛利率也受到明显影响；2016 年 1~3 月，受房

地产销售毛利率下降影响，公司整体毛利率下降至 12.18%。

公司主营业务收入主要为工程施工、房地产销售和住宿餐饮服务收入，其中房产销售为公司收入和利润的主要贡献板块。总体看，公司整体收入规模稳定增长，盈利能力较强。

2. 公司经营

公司业务板块主要分为工程施工、房地产销售、住宿餐饮服务收入和其他业务收入，其中，工程施工主要是福州建总负责，同时兼顾公司部分房地产销售业务；福州建发是公司房地产销售主体；福州聚春园主要负责公司住宿餐饮服务板块。

项目建设

公司项目建设分为市政基础设施建设和片区综合改造业务两种模式。

公司主要从事桥梁、道路、隧道及配套设 施等市政基础设施建设，由政府委托公司建设。市政项目资金来源方面，市财政局出资20%作为资本金，80%由公司对外融资，对外融资本息由财政划入资金覆盖，在资本公积-市政项目建设划入资金科目核算，公司管理费收益以工程总额为基数，按照累进费率制度核算出的管理费收益，市政府按贷款工程进度定期申请拨款，以代建管理费形式列支。公司代建的市政项目均由市财政局根据项目进度或还款期限安排还本付息，目前只有两个市政项目财务决算

完结转至固定资产科目，其余投入在其他非流动资产中核算，政府暂无接收机构。

公司成立以来承担的福州市区基础设施建设主要包括：东部新城商务中心路网、螺州大桥、琴亭湖、横屿路网等，筹措资金还款来源全部为财政资金。根据市政府要求，公司代建一批公益房产，如金山七期小学、三江口高级中学、福州菜科所新建工程等，经营模式等同于上述代建市政项目。

截至 2015 年底，公司承接主要市政项目总投资 602.25 亿元，已投资 157.65 亿元，尚需投资 444.60 亿元，总体看，公司面临一定筹资压力。

表 3 公司主要市政建设项目投资情况 （单位：万元）

| 序号 | 项目名称 | 起止年限 | 项目总投资 | 2015 年底 累计完成 投资 | 项目批文号 |
|----|-------------------------|------------------|--------|-----------------------|-------------------------------|
| 一 | 已基本建成和竣工项目 | | | | |
| 1 | 二环路二期道路工程 | 1994.10-1996.6 | 50000 | 47052 | 闽计基【1994】032 号 |
| 2 | 三县洲大桥 | 1998.08-2000.10 | 65000 | 64487 | 闽计基【1996】497 号 |
| 3 | 闽江二桥重建工程 | 2003.10-2005.1. | 7997 | 7997 | 榕计基【2002】184 号 |
| 4 | 华林河桥 | 2003.10-2005.10 | 818 | 2737 | 榕建【2002】城 59 号 |
| 5 | 罗汉溪改造 | 2014.06-2015.06 | 17193 | 1069 | 榕发改审批【2012】45 号 |
| 6 | 古田路围墙改造 | 2013.06-2014.02 | 2500 | 1645 | 2012 年市政府林瑞良（批）转 2897 号 |
| 7 | 宝龙万象城过街通道工程 | 2011.06-2011.11 | 699 | 498 | 榕发改基建【2011】14 号 |
| 8 | 二环路三期道路工程 | 2001.12-2014.10 | 124041 | 109971 | 闽计投资【2001】1344 号 |
| 9 | 桥梁公园工程 | 2003.10-2014.02 | 1000 | 856 | 榕计基【2003】176 号 |
| 10 | 长乐南路道路工程 | 2003.10-2003.12 | 1580 | 1580 | 榕计基【2003】063 号 |
| 11 | 金山工业集中区福湾片二期机电园项目基础设施工程 | 2006.10-2013.12 | 11500 | 151 | 榕发改基建【2006】41 号 |
| 12 | 新建动物园入园道路工程 | 2008.03-2008.10 | 5674 | 5719 | 榕发改基建【2006】138 号 |
| 13 | 螺洲大桥工程 | 2009.10--2013.8 | 137105 | 125990 | 榕发改审批【2013】108 号 |
| 14 | 麦顶融信小学道路工程 | 2010.03-2010.06 | 2213 | 340 | 榕发改基建【2007】126 号 |
| 15 | 温福铁路福马路立交下穿段综合管道工程 | 2007.06-2012.10 | 563 | 190 | 榕发改重点【2007】56 号 |
| 16 | 二环-五四路交叉口改造工程 | 2007.10-2007.12 | 6468 | 5583 | 榕发改基建【2007】127 号 |
| 17 | 盛景黄山保障房市政道路工程 | 2008.02-2009.10 | 500 | 265 | 榕发改基建【2007】169 号 |
| 18 | 琴亭湖建设工程 | 2008.05--2013.12 | 90005 | 43539 | 榕发改基建【2008】60 号 |
| 19 | 福州市老年大学综合楼工程 | 2008.02--2009.07 | 2539 | 2539 | 榕发改社[2008]21 号、榕发改社[2008]82 号 |
| 20 | 南平东路道路工程 | 2010.10--2013.04 | 10397 | 6727 | 榕发改基建【2008】247 号 |
| 21 | 六一路与华林路交叉口改造工程 | 2008.08-2008.10 | 205 | 191 | 榕发改基建【2008】210 号 |
| 22 | 茶亭街改造工程 | 2008.11 至今 | 62510 | 55652 | 榕发改基建【2008】315 号、316 号 |

| | | | | | |
|-----------|-----------------------|------------------|----------------|---------------|--------------------------------|
| 23 | 喜盈门路道路工程 | 2009.12-2010.08 | 4356 | 2697 | 榕发改基建【2008】206号 |
| 24 | 丞相坑安置房道路工程 | 2010.04--2013.12 | 5681 | 4437 | 榕发改基建【2008】178号 |
| 25 | 鳌峰路与连江路交叉口改造工程 | 2009.06-2011.01 | 1486 | 987 | 榕发改基建【2008】177号 |
| 26 | 厦坊路道路工程 | 2010.01-2012.12 | 25525 | 12306 | 榕发改基建【2009】38号 |
| 27 | 浦下路道路工程 | 2010.01-2011.06 | 19985 | 9134 | 榕发改基建【2009】25号 |
| 28 | 金洲路道路工程 | 2009.08-2010.01 | 5933 | 1921 | 榕发改基建【2008】286号 |
| 29 | 融信麦顶小学道路 (西段)工程 | 2010.03-2010.06 | 1035 | 655 | 榕发改基建【2008】275号 |
| 30 | 海峡国际会展中心货运通道工程 | 2008.12-2009.12 | 7210 | 7496 | 榕发改基建【2008】130号 |
| 31 | 台西路地下停车场 | 2009.04-2010.08 | 6701 | 4723 | 榕发改基建【2009】141号 |
| 32 | 教育学院第二附属中学校门口路段道路改造工程 | 2008.08-2008.10 | 6816 | 77.28 | 榕发改基建【2008】256号 |
| 33 | 山北路道路工程 | 2012.08--2013.05 | 5822 | 2945 | 榕发改基建【2008】205号 |
| 34 | 黎明片区安置房周边道路工程 | 2009.09-2012.10 | 5689 | 3465 | 榕发改基建【2008】313号 |
| 35 | 三桥绿化改造工程 | 2012.10-2013.03 | 12462 | 9340 | 榕发改基建【2009】165号 |
| 36 | 五里亭绿化改造工程 | | 21108 | | 榕发改基建【2009】164号 |
| 37 | 通湖路(杨桥东路—湖滨路)道路工程 | 2009.09-2009.12 | 11674 | 4913 | 榕发改基建【2009】113号 |
| 38 | 聚春园大酒店西侧沿街绿改造工程 | 2009.09-2009.10 | 9583 | 3933 | 榕发改基建【2009】121号 |
| 39 | 会展中心公交首末站 | 2009.12-2010.02 | 1844 | 1844 | 榕发改基建【2009】109号 |
| 40 | 武警福建省森林总队(福州大队)配套道路工程 | 2012.05--2014.12 | 5965 | 2321 | 榕发改基建【2010】193号 |
| 41 | 美林湾休闲道路工程 | 2009.07-2012.05 | 454 | 3.81 | 榕发改基建【2008】149号 |
| 42 | 上下店路延伸段道路工程 | 2012.09-2014.12 | 6816 | 5171 | 榕发改基建【2008】310号 |
| 43 | 浦下河龙舟赛场 | 2013.06 | 300 | 59 | 市政府纪要 |
| 44 | 浮村污水厂道路 | 2014.10-2014.12 | 959 | 361 | 榕发改审批【2014】40号 |
| 45 | 六一南路(南江滨-三高路)改造工程 | 2014.03-2015.03 | 6464 | 2072 | 榕发改审批【2013】120号 |
| 46 | 金建路道路工程 | 2012.03-2013.03 | 2465 | 1989 | 榕发改基建【2010】103号 |
| 47 | 拓福建材市场路口改造工程 | 2012.05--2014.06 | 7579 | 5505 | 榕发改基建【2009】194号 |
| 48 | 闽江二桥北立交及周边路网改造工程 | 2009.05--2014.06 | 12725 | 12087 | 榕发改基建【2010】64号 |
| 49 | 福飞路改扩建工程 | 2010.05--2013.09 | 95942 | 33172 | 榕发改基建【2010】97号 |
| 50 | 金融街周边道路工程 | 2010.09-2010.12 | 6019 | 4475 | 榕发改基建【2010】134号 |
| 51 | 闽江游艇码头 | 2010.02-2010.05 | 1296 | 1177 | 榕发改工【2010】70号 榕发改工【2010】71号 |
| 52 | 东部新城商务办公区周边规划道路工程 | 2012.10-2013.07 | 9668 | 9816 | 榕发改基建【2011】123号 |
| 53 | 左海白马路 | 2014.07-2015.12 | 31712 | 4465 | 榕发改审批【2013】326号 |
| 54 | 螺洲大桥南接线工程 | 2010.12--2014.12 | 75554 | 52842 | 闽发改投资【2009】194号 |
| 55 | 梅峰支路二道路工程 | 2013.07--2014.06 | 3220 | 1563 | 榕发改审批【2013】144号 |
| 56 | 北江滨商务区下穿通道 | 2012.10-2015.12 | 50953 | 22245 | 榕发改基建【2010】110号 |
| 57 | 温泉公园与金鸡山公园通道(廊桥) | 2015.06-2015.12 | 3118.1 | 7439 | 榕发改审批【2015】261号 |
| 58 | 晋安河桥重建 | 2011.5--2013.12 | 42678 | 290 | 榕晋发改基【2011】11-28 |
| 59 | 洋里溪 | 2014.09-2015.03 | 4695 | 1863 | 榕晋发改科技基【2013】52号 |
| 合计 | | | 1121999 | 724567 | |

| 二 | 续建在建项目 | | | | |
|----|-------------------|------------------|----------------|---------------|--|
| 1 | 福州市老干部活动中心修缮工程 | 2010.3~2014.12 | 1048 | 765 | 榕发改基建【2010】130号、榕发改审批【2013】29号 |
| 2 | 南台大道南段道路工程 | 2010.12-2015.12 | 225209 | 79627 | 榕发改审批【2013】169号 |
| 3 | 南江滨东大道及绿化配套工程 | 2008.08-2016.09 | 261373 | 109603 | 榕发改审批【2013】193号、榕发改审批【2016】32号 |
| 4 | 莲凤支路（筑家华庭东侧）道路工程 | 2010.11--2015.12 | 1502 | 4 | 榕发改基建【2011】93号 |
| 5 | 环岛路 | 2010.12--2016.9 | 162535 | 49972 | 榕发改基建【2007】312号 |
| 6 | 湖东东路道路工程 | 2012.12--2015.05 | 75737 | 18578 | 榕发改审批【2012】3号 |
| 7 | 马尾大桥及其接线工程 | 2014.02-2018.6 | 378580 | 60735 | 榕发改审批【2014】149号 |
| 8 | 南江滨东大道延伸段及绿化配套工程 | 2014.06-2016.9 | 211585 | 60574 | 榕发改审批【2014】22号、榕发改审批【2015】203号 |
| 9 | 洪榕路道路工程 | 2014.06-2016.9 | 29661 | 815 | 榕发改基建【2011】5号 |
| 10 | 山北路延伸 | 2014.07-2015.06 | 19664 | 3205 | 榕发改审批【2014】68号 |
| 11 | 淮安路 | 2015.07-2015.12 | 13948 | 1534 | 榕发改基建【2009】12号 |
| 12 | 鳌光路道路工程 | 2011.05--2014.12 | 4555 | 2386 | 榕发改基建【2008】314号 |
| 13 | 埔党路道路工程 | 2013.8--2014.12 | 25784 | 5418 | 榕发改审批【2012】25号 |
| 14 | 龙头路道路工程 | 2010.8--2014.12 | 32186 | 25943 | 榕发改基建【2010】166号 |
| 15 | 滨园南路二期道路工程 | 2010.06--2014.05 | 17446 | 4610 | 榕发改基建【2011】4号 |
| 16 | 西苑新苑小学道路 | 2010.12-2015.06 | 3997 | 1006 | 榕发改基建【2010】64号 |
| 17 | 桂湖温泉小镇环路工程 | 2013.10-2015.06 | 42678 | 694 | 榕发改审批【2012】52号 |
| 18 | 化工路（二环路-前横路段）改造工程 | 2013.10-2015.12 | 16085 | 38029 | 榕发改审批【2013】7号 |
| 19 | 先锋北路 | 2014.07-2015.09 | 17405 | 1246 | 榕发改审批【2014】41号 |
| 20 | 连潘路网 | 2015.12-2017.12 | 522652 | 260 | 榕发改审批【2015】35号、榕发改审批【2015】36号、榕晋发改科技基[2015]44号、晋发改科技基[2015]42号、晋发改科技基[2015]43号 |
| 21 | 天水路 | 2015.10-2016.10 | 32369 | 433 | 榕发改审批【2014】92号 |
| 22 | 义序路 | 2015.10-2016.07 | 17796 | 151 | 榕发改审批【2014】91号 |
| 23 | 福马路提升改造 | 2016.02-2019.12 | 379656 | 2252 | 榕发改审批【2015】127号 |
| 24 | 南江滨东大道延伸福霞连接线 | 2015.10-2017.05 | 47270 | 9832 | 榕发改审批【2014】79号 |
| 25 | 南江滨东大道景观提升改造 | 2015.08-2016.04 | 55721 | 11610 | 榕发改审批【2014】8号 |
| 26 | 坂中路东段 | 2015.12-2017.05 | 81443 | 394 | 榕发改审批【2014】88号 |
| 27 | 鹤林片区横屿组团市政路网工程 | 2012.10-2018.12 | 20081 | 22043 | 榕发改基建【2011】122号 |
| 28 | 鹤林片区路网两侧绿化工程 | 2015.06-2017.12 | 11451 | - | 闽发改备【2014】A04016号 |
| 29 | 闽江廊道提升改造（天桥工程） | 2015.08-2016.12 | 3772 | 268 | 榕发改审批【2014】197号 |
| 30 | 后屿路 | 2016.07-2017.08 | 7554 | 137 | 榕发改审批【2014】95号 |
| 31 | 红光路 | 2016.06-2017.05 | 3119 | 32 | 榕发改审批【2015】25号 |
| 32 | 战坂小学周边道路 | 2016.07-2016.09 | 8796 | 3471 | 榕发改审批【2014】125号 |
| 33 | 福机限价房周边道路 | 2015.01-2017.12 | 3983 | 541 | 榕发改审批【2014】203号 |
| 34 | 光明港综合整治工程 | 2012.04-2017.12 | 613630 | 242401 | 榕发改审批【2012】73号 |
| 35 | 金鸡山公园改造 | 2013.-2016.12 | 41511 | 33619 | 榕晋发改科技基【2013】97号 |
| 36 | 牛岗山公园 | 2015.01-2018.12 | 89666 | 254 | 榕晋发改科技基【2014】15号 |
| | 合 计 | | 3481448 | 792442 | |
| 三 | 前期项目 | | | | |
| 1 | 建新北路 | 2016.04-2016.12 | 24791 | 20 | 榕发改审批【2014】177号 |

| | | | | | |
|-----------|---------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 2 | 岳峰北路 | 停建(暂无启动) | 4052 | 476 | 榕发改基建【2008】287号 |
| 3 | 西凤路 | 2015.10-2018.06 | 78096.17 | 528 | 榕发改审批【2014】11号 |
| 4 | 南台大道南段两侧绿化工程 | 2016.9-2018.6 | 70632 | 57959 | 榕发改审批【2014】249号 |
| 5 | 上下店路延伸段沿江绿化工程 | 2016-2017 | 4365 | 68 | 榕发改审批【2013】156号 |
| 6 | 前横南路南段 | 2016.10-2018.12 | 30566 | 23 | 榕发改审批【2015】238号 |
| 7 | 雁山路 | 2016.9-2018.12 | 48196 | 27 | 榕发改审批【2015】240号 |
| 8 | 横一路延伸段 | 2016.8-2018.12 | 24906 | - | 榕发改审批【2015】237号 |
| 9 | 纵三路延伸段 | 2016.8-2018.12 | 22110 | - | 榕发改审批【2015】232号 |
| 10 | 联邦新城周边道路 | 2016.9-2017.12 | 7142 | 5 | 榕发改审批【2016】37号 |
| 11 | 黄山小学保障房道路 | 2016.10-2017.12 | 7790 | 9 | 榕发改审批【2013】302号 |
| 12 | 义序路(天水路-南台大道) | 2017.6-2019.12 | 114530 | - | 榕发改审批【2015】250号 |
| 13 | 上雁路 | 2016.12-2017.12 | 1590 | - | 榕发改审批【2016】40号 |
| 14 | 卢滨路桥(跨金山公园) | 2016.12-2017.12 | 5158 | - | 榕发改审批【2015】259号 |
| 15 | 洪湾南路延伸段 | 2017.2-2018.6 | 13834 | - | 榕发改审批【2016】8号 |
| 16 | 首山路北段(公园西路) | 2017.12-2019.6 | 46494 | 12 | 榕发改审批【2015】160号 |
| 17 | 朝阳南路 | 2017.12-2019.6 | 5431 | 5 | 榕发改审批【2015】161号 |
| 18 | 林浦二期安置房周边道路 | 2017.12-2019.12 | 66414 | - | 榕发改审批【2016】43号 |
| 19 | 鳌峰路改造 | 2016.12-2017.05 | 4999.18 | 23 | 榕发改基建【2010】147号 |
| 20 | 鳌兴路 | 2016.12-2017.08 | 4949.91 | 1 | 榕发改审批【2016】12号 |
| 21 | 鳌港路 | 2016.05-2017.03 | 103109.48 | 231 | 榕发改审批【2015】26号 |
| 22 | 鹤林路东段 | 2017.01-2018.12 | 12726.28 | 34 | 榕发改审批【2012】200号 |
| 23 | 湖塘路 | 2017.08-2018.06 | 17926.72 | 28 | 榕发改审批【2014】212号 |
| 24 | 汤斜物流园 | 2016.10-2017.12 | 20498.95 | 29 | 榕发改审批【2014】153号 |
| 25 | 三远家园安置房配套道路 | 2017.03-2018.01 | 45973.89 | 24 | 榕发改审批【2013】237号 |
| 26 | 潭桥中路 | 2016.09-2017.04 | 8732.33 | 22 | 榕发改审批【2016】35号 |
| 27 | 磐石新城周边道路 | 2016.07-2017.03 | 12671.73 | - | 榕发改审批【2015】123号 |
| 28 | 连潘凤坂片区路网工程(前屿西路) | 2016.10-2018.12 | 89447.5 | - | 榕发改审批【2015】36号 |
| 29 | 文投非物质文化遗产道路 | 2016.04-2018.06 | 13624.08 | - | 榕发改审批【2015】74号 |
| 30 | 城区北向第二通道(园中互通至新店外环) | 2017.06-2019.12 | 284599.36 | - | 榕发改审批【2015】264号 |
| 31 | 后浦路南段 | 2016.12-2017.12 | 39352.99 | - | 榕发改审批【2015】225号 |
| 32 | 竹茶路 | 2016.12-2017.12 | 23442.38 | - | 榕发改审批【2015】226号 |
| 33 | 连潘路 | 2016.12-2017.12 | 53357.17 | - | 榕发改审批【2015】224号 |
| 34 | 战坂路、满洋路延伸段、龙头支路 | 2016.06-2017.10 | 44127.07 | - | 榕发改审批【2015】262号 |
| 35 | 化工路两侧绿化 | 2015.09-2016.08 | 60499.93 | - | 榕发改审批【2016】9号 |
| 36 | 金融街绿轴 | 2016.07-2016.12 | 2929.02 | - | 榕发改审批【2015】182号 |
| 合计 | | | 1419065 | 59524 | |
| 总计 | | | 6022512 | 1576532 | |

资料来源：公司提供

公司具有土地一级开发资质，市政府批准公司进行片区综合改造开发及土地收储资质（2012年起公司已经依法暂停相关业务），项目资金来源全部是自筹，市政府以土地出让金对公司开发成本、基建投资额8%的收益、保障房建设成本3%的收益进行平衡。2009年起公司下属子公司福州建总涉足片区综合改造业务，目前主要承建了福州市3个旧城片区的综合改造项目，包括北江滨中央商务区、火车北站改扩建片区、鹤林片区综合改造，投资总额合计约390.24亿元，建设周期约5年，目前公司已对三个项目进行开工建设，前期所需资金均通过对外融资筹集，以开发的土地进行抵押。公司下属子公司福州建发承建了福州台屿片

区、盖山镇江边村旧村改造项目、浦下周边旧村改造项目、跃进郭宅周边旧村改造项目以及益凤片区土地整治项目，投资总额合计约211.12亿元，截至目前已投资5.38亿元，所需资金大部分通过对外融资筹集，对外融资压力较大，考虑到5个片区综合改造项目于明年全部投入建设，未来投资规模显著扩大，但同时，未来收益将得到明显提升。

基建收益以当年投资额的8%，在营业外收入中列支。土地出让后，土地出让收益返还先进入资本公积-财政拨付款科目核算，并转出资本公积以冲销其他非流动资产中的该地块开发成本。

表4 公司片区综合改造项目投资情况

| 项目名称 | 总投资额 (亿元) | 建设期 | 实现收入时间 | 截至2016年3月底 已完成投资 (亿元) | 资金来源 (亿元) | | 片区开发收益 (亿元) |
|--------------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|
| | | | | | 银行贷款 | 资本金 | |
| 闽江北岸中央商务中心区 | 76.22 | 2009-2015 | 2010.08-2015.12 | 45.28 | 26.00 | 50.22 | 6.10 |
| 福州晋安新城鹤林片区横屿组团旧城改造 | 169.45 | 2010-2015 | 2011.06-2015.12 | 88.95 | 40.00 | 129.45 | 13.56 |
| 福州火车北站区域开发项目 | 144.57 | 2009-2014 | 2011.12-2014.05 | 113.97 | 40.00 | 104.57 | 11.57 |
| 福州台屿片区 | 41.42 | 2015-2017 | 2016.06-2017.12 | 20.28 | 33.00 | 8.42 | 3.31 |
| 盖山镇江边村旧村改造 | 44.29 | 2015-2018 | 2016.12-2018.12 | 0.32 | 35.00 | 9.29 | 3.54 |
| 浦下周边旧村改造 | 32.33 | 2016-2018 | 2016.12-2018.12 | 0.08 | 25.00 | 7.33 | 2.59 |
| 跃进郭宅周边旧村改造 | 80.46 | 2015-2020 | 2017.06-2020.12 | 0.39 | 63.00 | 17.46 | 6.44 |
| 益凤片区土地整治 | 12.62 | 2015-2017 | 2016.06-2017.12 | 4.59 | 10.00 | 2.62 | 1.01 |
| 合计 | 601.36 | | | 273.86 | 272.00 | 329.36 | 48.12 |

资料来源：公司提供

注：片区开发收益按8%测算。

工程施工

公司工程施工业务经营主体是福州建总子公司福州三桥建筑工程有限公司、福建省榕圣市政工程股份有限公司、福州市三桥市政工程有限公司。根据2009年380号文件，施工子公司收入应包含对内和对外两部分，对外施工部分反映在合并报表中施工收入中。

福州三桥建筑工程有限公司（以下简称“三桥建筑”）成立于1996年，注册资本人民币11068万元，具有房屋建筑工程施工总承包壹级资质，主要承担房屋建筑施工业务，自成

立以来相继承建了多项房地产建筑施工项目，其中公司项目约占其全部项目来源的70%；截至2015年底，三桥建筑总资产合计161785.45万元，净资产合计17921.19万元；2015年，三桥建筑实现收入80627.91万元，净利润563.63万元。

福建省榕圣市政工程股份有限公司（以下简称“榕圣市政”）注册资本人民币7065万元。榕圣市政具有国家市政公用工程施工总承包一级、土石方工程专业承包一级、公路工程施工总承包二级及房屋建筑工程施工总承包

三级等资质，主要从事福州市及周边的市政公用工程施工业务，其中福州市项目占比较多。作为福建省市政及公路建设的骨干力量，榕圣市政技术力量雄厚，施工经验丰富，综合实力较强；目前，榕圣市政承接的重点项目主要为泉惠石化基地基础设施建设。截至 2015 年底，榕圣市政总资产合计 57946.21 万元，净资产合计 6185.73 万元；2015 年，榕圣市政实现收入 64108.52 万元，净利润 127.56 万元。

福州市三桥市政工程有限公司（以下简称“三桥市政”）成立于 1997 年 10 月，注册资本人民币 2000 万元，主要从事市政工程施工业务，因资质较低，主要从事小规模市政项目建设；截至 2015 年底三桥市政总资产合计 1960.36 万元、净资产合计 1682.39 万元；2015

年三桥市政实现收入 608.66 万元，净利润 12.07 万元。

房地产开发

公司拥有房地产开发一级资质。公司子公司福州建总和福州建发均涉及公司房地产销售板块业务。2013~2015 年，该板块营业收入分别为 190578 万元、220048.09 万元和 268300 万元，占同期主营业务收入的比重分别为 62.37%、55.39% 和 57.98%，毛利率分别为 23.20%、27.47% 和 23.44%。

商品房销售方面，公司曾经开发并销售了部分商品房项目，自 2010 年起至今，受国家宏观调控影响，公司暂未开工建设新的商品房项目，商品房的销售均为前期项目尾盘。近年来公司商品房预售情况见下表。

表 5 2013-2015 年及 2016 年 1~3 月商品房预售情况（单位：平方米、万元）

| 楼盘名称 | 建成面积 | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| | | 预售面积 | 预售收入 | 预售面积 | 预售收入 | 预售面积 | 预售收入 |
| 苍霞新城（店面） | 18522 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 连福三期（车位） | 1978 | 15.61 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 金色康城（车位） | 1427 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 金色怡和园（联排） | 38115 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 金色怡和园（小地块高层） | 46485 | | | | | | |
| 金色怡和园(大地块高层) | 66400 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.51 | 3.75 |
| 金色怡和园（车位） | 13534 | 34.94 | 14.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 金色家园（车位） | 2550.96 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 20.84 | 13.50 |
| 合计 | 186461 | 50.61 | 21.80 | 0.00 | 0.00 | 28.35 | 17.25 |

资料来源：公司提供

保障房业务方面，公司子公司福州建发主要负责公司保障房建设，公司保障房建设项目投资规模较大，为保证公司保障房建设的顺利推进，公司保障房用地按照基准协议价收购，不经过市场招拍挂进行。

根据福州市政府规划，福州建发实际建筑用地 3415.83 亩，上部建筑面积 627.84 万平方米，总套数预计达到 69395 套。截至目前，公司已开工建设面积 501.73 万平方米，开工建设套数 57026 套。

表 6 截至 2015 年底在建保障房项目投资进度（单位：万元）

| 项目名称 | 起始年限 | 项目总投资 | 截至 2015 年底累计投资 | 批文号 | 立项批复编号 |
|------------------------|---------------|-----------|----------------|-------------------------------------|--------------------|
| 远东丽景（18#-19#、22#-24#楼） | 2010.9-2014.3 | 130000.00 | 123300.40 | 市政府办公厅文件办理告知单（编号 GZ2010B1559CJ0601） | 闽发改备[2008]A00032 号 |
| 飞凤水岸（6#-7#楼） | 2008.5- | 16200.00 | 12809.05 | 市政府专题纪要[2007]247 号 | 榕发改基建[2007]372 号 |
| 潘墩新城（一区 1#-3#、 | 2010.9- | 175000.00 | 33995.49 | 2010 年 6 月 13 日时批（转） | 闽发改备[2010]A00046 号 |

| | | | | | |
|-----------------|----------------|-------------------|----------------|--|---|
| 5#楼) | | | | 1050 号时副市政批示 | |
| 后坂新城一区 (2#-8#楼) | 2010.11-2014.3 | 47000.00 | 46963.9 | 市政府专题会议[2009]90 号; 市长办公会议纪要[2010]33 号 | 闽发改备[2012]A 00006 号 |
| 后坂新城二区 | 2010.11-2014.3 | 40100.00 | 40093.56 | 市政府市长办公会议纪要 [2010]33 号 | 闽发改备[2011]A 00063 号 |
| 天马佳园二期 | 2010.11-2014.3 | 7533.00 | 7718 | 市政府市长办公会议纪要 [2010]33 号 | 榕发改政策[2009]17 号 |
| 鹤林新城三期 | 2012.4-2015.12 | 8614.00 | 7906.22 | 市政府专题纪要[2008]188 号 | 闽发改备[2011]A00039 号 |
| 江夏小区 | 2010.11- | 61000.00 | 48606.31 | 市政府专题纪要[2009]435 号 | 闽发改备[2010]A00029 号 |
| 盖山新苑(东部 12#地) | 2011.8- | 60000.00 | 9514.98 | 市政府市长办公会议纪要 [2010]33 号, 2010 年 12 月 31 日时批 (转) 2768 号时副市政批 | 闽发改备[2011]A00037 号 |
| 双湖新城 (奥体 5 号地) | 2011.5-2015.12 | 230000.00 | 223771 | 市政府办公厅文件办理告知单 (编号 GZ2011B0924CJ0328) | 闽发改备[2010]A00076 号 |
| 螺洲新城(东部 10#地) | 2011.5-2015.12 | 161000.00 | 138046.52 | 市政府市长办公会议纪要 [2010]33 号, 2010 年 12 月 31 日时批 (转) 2768 号时副市政批 | 闽发改备[2011]A00016 号 |
| 首山丽景(一、二期) | 2010.1- | 175000.00 | 165137.01 | 市政府专题纪要[2009]41、[2010]116 | 闽发改备[2012]A00058 号、A03007 号 |
| 联建新苑 | 2011.1- | 230000.00 | 239642 | 市政府办公厅文件办理告知单 (编号 GZ2011B1259CJ0450) | 闽发改备[2012]A03004、A00007、A03003、A00008 号 |
| 紫阳新苑 | 2011.5-2015.3 | 31400.00 | 34175.2 | 市政府专题会议纪要 [2010]275 号 | 闽发改备[2010]A00075 号 |
| 庐雷新城 | 2012.1- | 430000.00 | 271177.73 | 市政府专题会议纪要 [2009]380 号 | 闽发改备[2012]A00036 号 |
| 秀峰景山佳园 (1#-6#) | 2012.1- | 72900.00 | 61290.00 | 市政府专题纪要[2010]142 号 | 闽发改备[2012]A00017 号 |
| 黄山新城 (535 套) | 2012.6- | 80000.00 | 54134.74 | 市政府专题会议[2009]90 号 (东部第 55 次例会) | 闽发改备[2012]A00009 号 |
| 金凤新苑 | 2013.8- | 80000.00 | 14932.62 | 市政府专题纪要[2009]48 号、[2010]12 号 | 仓计[2007]56 号 |
| 洪塘新城 | 2013.9- | 70489.00 | 19342.07 | 市政府办公厅《关于研究三环路洪塘段征迁问题协调意见的请示》(时批 (转) 2763 号) | 榕发改政策[2011]46 号 |
| 合计 | | 2106236.00 | 1552557 | | |

资料来源: 公司提供

根据《关于研究社会保障房房源价格和管理体制建设等问题的会议纪要》【2011】124 号文件, 市政府返还全部的实际建设成本, 并给予成本的 3% 作为利润。但已签订拆迁安置协议并对接安置房源的项目以及启动拆迁安置项目的安置房价格不作调整, 仍按原价计价。由于公司保障房项目协议主要为 2011 年之前签订, 公司销售价格未受文件价格限制影响, 毛利率较高。未来随着公司保障房建设的开展, 公司房地产销售收入及毛利率预计会持续下滑。

住宿餐饮服务

公司子公司福州聚春园是根据市政府国有商业改革的部署, 于 2002 年 5 月组建, 2006 年划归福州市国资委监管, 2007 年接管市政府部分市属国有同业企业, 并于 2013 年 6 月并

入公司。福州聚春园以饭店、餐饮、温泉洗浴业为三大主业的经营管理体系, 并向商业地产、文化旅游业发展。福州聚春园下属子分公司情况: ①全资分公司 1 家: 福州聚春园电影放映分公司。②全资子公司 7 家: 福州聚春园饭店有限公司、福州安泰楼餐饮有限公司、福州味中味餐饮有限公司、福州四季如春旅馆有限公司、福州福龙泉洗浴有限公司、福州福龙泉商务会所公司、福州聚春园食品制造有限公司。③控股子公司 4 家: 福州大饭店有限公司、福州聚春园文化旅游发展有限责任公司、福州南星商城有限公司、福州金蚌湾温泉大酒店有限公司。④改制企业 3 家: 贸总酒店、江滨大厦、龙华大厦等。截至 2015 年底, 福州聚春园资产总额 144297.54 万元, 营业收入 25914 万元, 净利润 34381.53 万元。

其他业务

公司其他业务涉及建材（包括河砂石、混凝土、其他建筑材料等）销售、物业出租、拆迁等，经营主体主要为子公司福州建总下属 4 家子公司。

福州鑫桥建材有限公司（以下简称“鑫桥建材”）成立于 2010 年 1 月，注册资本人民币 50 万元。鑫桥建材主要经营河砂石、建筑材料的批发、代购代销以及新型建材的研发等，下设闽侯分公司和闽清分公司。福州市政府授予当地两家公司河砂石经营权，为保护河床限制过度开采，市政府对其进行统购统销，专供市重点工程办公室指定的项目工程。

福州市榕桥物业管理处（以下简称“榕桥物业”）成立于 1999 年 4 月，注册资本人民币 300 万元。榕桥物业是福州市首批获得资质认定的物业企业，现有的服务管理范围包括十个服务管理项目，其中包括高层住宅、多层住宅、别墅及写字楼，总建筑面积逾 70 万平方米。

福州闽桥房屋征收工程处成立于 2001 年 4 月，注册资本人民币 200 万元，具备三级拆迁资质，主要承接福州市道路及房屋拆迁安置工作。

2013~2015 年，公司其他业务板块收入波动下降，分别为 1.85 亿元、3.50 亿元和 2.33 亿元。2016 年 1~3 月，公司其他业务板块收入为 0.51 亿元。

3. 未来发展

根据福州市规划，公司未来战略定位于福州市城市运营商，以片区综合规划开发的方式，带动建筑、市政、建材等产业链条的发展。

未来几年，公司将继续推进片区综合改造业务和市政代建业务，发展施工、房地产开发、建材生产和销售、物业管理等业务，计划五年内，完成旧城改造投资 390.24 亿元，实现片区收益 31.22 亿元，公司通过外部融资所需项目资金，以片区开发的土地出让收入平衡借款；

完成施工产值 100 亿元，收益 4.23 亿元；建材生产和销售 10 亿元，收益 8000 万元。

总体看，未来几年公司投资仍然集中在片区综合改造和市政项目建设上，公司未来投资规模较大。作为福州市市政基础设施和旧城改造的建投主体，随着公司建设规模不断扩大，公司未来融资需求大。

七、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供的 2013~2015 年财务报表经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计机构均出具了标准无保留意见的审计结论。由于公司 2013 年 6 月才成立，2013 年公司下属子公司尚处于独立经营状态，因此 2013 年的报表为模拟合并报表。公司提供 2016 年 1~3 月份财务数据未经审计。公司 2015 年合并范围内为福州建总和福州建发和福州聚春园 3 家子公司。

截至 2015 年底，公司（合并）资产总额 979.13 亿元，所有者权益（其中少数股东权益 1.19 亿元）448.06 亿元；2015 年公司（合并）实现营业收入 47.46 亿元，利润总额 9.04 亿元。

截至 2016 年 3 月底，公司（合并）资产总额为 1043.57 亿元，所有者权益合计为 485.79 亿元（其中少数股东权益 1.19 亿元）。2016 年 1~3 月，公司实现营业收入 14.87 亿元，利润总额 2.31 亿元。

2. 资产质量

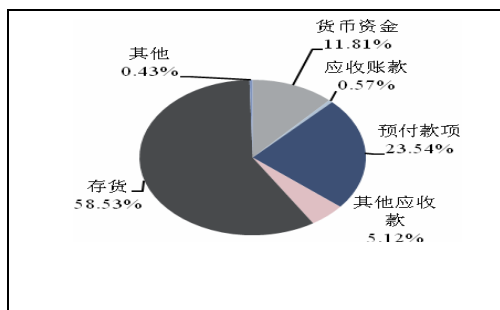
2013~2015 年底公司资产总额稳定上升，年均复合增长 55.83%，主要由于预付账款、存货和货币资金显著增长所致；截至 2015 年底，公司资产总额 979.13 亿元。在资产结构方面，2015 年底公司流动资产与非流动资产在资产总额占比分别为 55.18% 及 44.82%。

流动资产

2013~2015 年，公司流动资产快速增长，年复合增长率 55.87%，主要由于货币资金、预

付账款和存货增长较多所致。截至 2015 年底，公司流动资产总额为 540.30 亿元，主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货等构成。

图 1 2015 年底公司流动资产结构图



资料来源：公司审计报告

2013~2015 年，公司货币资金年均复合增长 51.81%，2015 年底公司货币资金为 63.82 亿元。截至 2015 年底，货币资金中，银行存款占 96.51%。受限资金 2.22 亿元，主要是用于质押和担保的存款、信用保证和汇票保证金。

2013~2015 年，公司应收账款年均复合增长 7.66%。截至 2015 年底，公司应收账款余额 3.06 亿元，主要为应收安置房款和工程款。欠款前五名单位合计占应收账款总额的 42.81%。公司按账龄分级别计提了坏账准备，共计提坏账准备 0.88 亿元。

2013~2015 年，公司预付款项快速增长，年复合增长率为 185.81%，2015 年底为 127.21 亿元，主要由于政府下达的保障房建设任务的增加导致预付工程款增加所致。从账龄来看，1 年以内占 82.28%，1~2 年占 4.76%，2~3 年占 7.40%，3 年以上占 5.56%，账龄多集中在 1 年以内。

2013~2015 年，公司其他应收款快速增长，年均复合增长 83.60%，2015 年底为 27.64 亿元，同比增长 206.31%，主要是因为往来款增加原因所致。按账龄计提坏账准备的其他应收款中，1 年以内 40.39%，1~2 年占 7.97%，2~3 年占 0.73%，3 年以上占 50.91%，从欠款单位来看，其他应收款前 5 名分别为福州市土地发展中心（9.70 亿元，往来款）、福州市民

用建筑统建办公室（4.65 亿元，土地收储借款）、福州市晋安区建设投资发展中心（2.13 亿元，往来款）、福州市国土资源局（0.70 亿元，建设保证金）和福州市人民政府国有资产监督管理委员会（0.50 亿元，往来款）。

2013~2015 年，公司存货快速增长，年复合增长率 37.11%。截至 2015 年底，存货为 316.22 亿元，主要为未结转的建成及在建的保障房开发成本，以及代建的项目建设成本。截至 2015 年底，公司存货主要为开发成本（197.28 亿元）、代建项目（8.53 亿元）、安置房（71.30 亿元）和开发产品（24.38 亿元）。

非流动资产

2013~2015 年，公司非流动资产快速增长，年复合增长 55.77%，主要来自其他非流动资产增长所致。截至 2015 年底，公司非流动资产 438.83 亿元，主要为其他非流动资产（占 85.06%）、投资性房地产（占 5.51%）、可供出售金融资产（占 3.37%）和固定资产（占 1.27%）等。

截至 2015 年底，公司可供出售金融资产 14.78 亿元，同比增加 5.46%，全部为可供出售权益工具。

2013~2015 年，公司长期股权投资年均复合减少 20.29%。截至 2014 年底，长期股权投资 4.46 亿元，较上年大幅减少，主要由于会计政策变更 2014 年初将长期股权投资调至可供出售金融资产所致。截至 2015 年底，公司长期股权投资 8.61 亿元，同比增长 92.82%，主要系对联营企业马尾新城建设发展有限公司追加投资 4.00 亿元所致。

2013~2015 年，公司投资性房地产年均复合增长 369.68%。截至 2014 年底，公司投资性房地产 22.90 亿元，较 2013 年大幅度增长 21.80 亿元，主要系东部商务中心项目由在建工程转入投资性房地产所致。截至 2015 年底，公司投资性房地产 24.17 亿元，同比小幅增长 5.55%。

2013~2015 年，公司固定资产年均复合增

长 16.64%。截至 2015 年底,公司固定资产 5.59 亿元,主要由房屋及建筑物(占 83.54%)构成。其中未办妥产权证书的固定资产为 0.10 亿元。

2013~2015 年,公司在建工程年均复合减少 29.74%。截至 2014 年底,在建工程 1.84 亿元,较上年大幅降低,主要系东部商务中心项目由在建工程转入投资性房地产所致。截至 2015 年底,公司在建工程 8.92 亿元,同比增长 385.33%,主要系公司新增国际会展中心配套酒店以及淮安酒店二期所致。

2013~2015 年,公司其他非流动资产增长较快,年均复合增长 62.35%,截至 2015 年底为 373.29 亿元,公司非流动资产全部为市政项目,主要为公司代建的市政道路、桥梁工程以及片区综合改造项目工程等。公司代建的市政项目均由市财政局根据项目进度或还款期限安排还本付息,目前只有两个旧市政项目财务决算完结转至固定资产科目,其余投入在其他非流动资产中核算,政府暂无接收机构。片区综合改造项目建设成本也进入该科目核算,后续由政府将整理后的片区土地拍卖后归还公司,土地拍卖成本会和其他非流动资产进行对冲。此部分资产受还款期限和未来土地拍卖的制约,其立即变现能力弱。由于代建市政项目部分并未结转,片区综合改造项目结转受未来土地拍卖的制约,公司其他非流动资产规模较大,流动性较差,但考虑到未来结转对公司收入规模贡献较大,公司资产质量尚可。

截至 2016 年 3 月底,公司资产总额 1043.57 亿元,较 2015 年底增长 6.58%,主要是由于预付款项、存货和其他非流动资产增加所致。其中流动资产合计占 55.01%,非流动资产合计占 44.99%。截至 2016 年 3 月底,公司预付款项 132.94 亿元,较 2015 年底增长 4.50%,主要是因为预付施工单位工程款增长;公司其他应收款 44.47 亿元,较 2015 年底增加 60.89%,主要系暂付保障房统购款以及未结转的应收增加所致;公司存货 339.19 亿元,较 2015 年底增长 7.26%,主要是因为大量保障房

项目不断开始建设并竣工;公司其他非流动资产 404.10 亿元,较 2015 年底增长 8.25%,主要是因为代建市政项目和片区改造规模增长以及市政建设项目和片区开发项目的借款利息直接计入项目成本中,在报表非其他流动资产科目体现。

总体看,近几年公司资产规模扩张迅速。流动资产以存货为主,非流动资产以代建市政基础设施和片区综合改造支出为主,其变现能力受土地出让计划及政府资金到位情况影响较大,联合资信认为目前公司整体资产流动性弱,但资产质量尚可。

3. 负债及所有者权益

所有者权益

2013~2015 年,公司所有者权益快速增长,年复合增长 72.88%,主要为资本公积的增长。截至 2015 年底,公司所有者权益为 448.06 亿元,其中实收资本为 1.00 亿元,同比增长 100%,主要系政府注入注册资本所致。归属于母公司所有者权益中,实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润分别占 0.22%、95.66%、0.04%和 4.02%。公司所有者权益中资本公积占比大,主要为市财政局持续划拨的市政项目建设资金,截至 2015 年底公司资本公积为 427.49 亿元,同比增长 23.76%,主要系城乡建总接受相关市政项目建设,福州市政府拨付部分财政拨款,该部分财政拨款列入资本公积所致。公司未分配利润占比较小,权益结构稳定性较好。

截至 2016 年 3 月底,公司所有者权益为 484.60 亿元,较 2015 年底增长 31.67%,主要系财政拨付的市政项目建设资金,该部分财政拨款列入资本公积,使得资本公积增长所致。公司所有者权益结构较上年无较大改变,较为稳定。

负债

2013~2015 年,公司负债总额较快增长,年复合增长率为 44.79%,主要是应付债券、长

期借款的增加。截至 2015 年底，公司负债总额 531.08 亿元，其中流动负债和非流动负债分别占 46.94% 和 53.06%，非流动负债占比较大。

截至 2015 年底，公司流动负债 249.26 亿元，主要由短期借款（占 12.99%）、应付账款（占 18.43%）、预收款项（占 17.49%）、其他应付款（占 41.21%）等构成。

2013~2015 年，公司短期借款年均复合增长 2.59%。截至 2015 年底，公司短期借款 32.39 亿元，其中信用借款 1.00 亿元、保证借款 30.24 亿元、抵押借款 1.15 亿元。

2013~2015 年，公司应付票据年均复合增长 1281.44%，截至 2015 年底，公司应付票据 7.64 亿元，同比增长 645.87%，由银行承兑汇票 3.84 亿元和商业承兑汇票 3.80 亿元构成。

2013~2015 年，公司应付账款不断增长，年均增幅为 11.14%。截至 2015 年底，公司应付账款 45.95 亿元，大多为应付施工方工程款、材料款。其中账龄在 1 年以内的占 25.94%、1-2 年的占 37.80%、2-3 年的占 18.91%，3 年以上的占 17.35%，部分款项账龄时间较长，主要原因是房产项目销售和工程决算周期较长。

2013~2015 年，公司预收账款较快增长，年均增长 121.64%。截至 2015 年底，公司预收账款 43.60 亿元，同比增长 281.54%，主要系预收售房款增加所致。

2013~2015 年，公司其他应付款年均复合增长 2.34%；截至 2015 年底，公司其他应付款 102.73 亿元，主要为预收统购房及单位往来。

截至 2015 年底，公司其他流动负债 11.00 亿元，由 2015 年第一期短期融资券 3.00 亿元及第二期融资券 8.00 亿元构成。

2013~2015 年，公司非流动负债快速增长，年复合增长 92.57%，主要是长期借款及应付债券的大幅增加所致。截至 2015 年底，公司非流动负债 281.81 亿元，主要由长期借款（占比 60.18%）、应付债券（占比 28.21%）、专项应付款（占比 2.01%）及长期应付款（占比 9.59%）构成。

2013~2015 年，公司长期借款快速增长，年复合增长率为 73.40%，主要是公司本部代建市政和片区综合改造项目增加导致借款增多。截至 2015 年底，公司长期借款为 169.60 亿元，其中信用借款 9.41 亿元，保证借款 140.42 亿元，抵押借款 19.77 亿元。

2013~2015 年，公司应付债券年均复合增长 181.96%，截至 2015 年底，公司应付债券 79.50 亿元，同比增长 98.75%，主要系 2015 年新发行的 2015 年第一期中期票据 5.00 亿元，2015 年第二期中期票据 5.00 亿元、“15 榕城乡债 01” 6.00 亿元、“15 榕城乡债 02” 6.00 亿元以及“15 福州建发 PPN001” 20.00 亿元所致。

2013~2015 年，公司长期应付款波动增长，年均复合增长 159.91%，截至 2015 年底为 27.03 亿元，同比增长 180.61%，主要系应付市财政局拨入 17.40 亿元置换原借款本金所致。

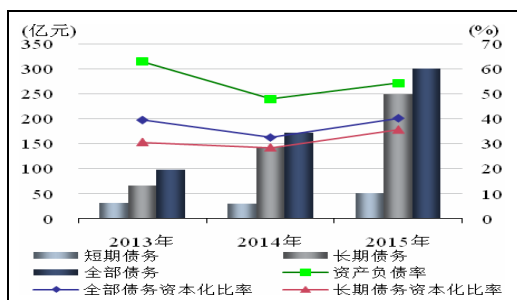
2013~2015 年，公司专项应付款基本稳定，截至 2015 年底，公司专项应付款 5.67 亿元，市政府为加快工程进度，直接将市政施工成本款拨付给施工方，并通知公司记账。

2013~2015 年，公司有息债务规模逐年快速增加。2013~2015 年，公司长期债务分别为 66.40 亿元、142.72 亿和 249.10 亿元，年复合增长率为 93.68%；全部债务分别为 97.52 亿元、172.58 亿元和 300.13 亿元，年复合增长率为 75.70%。2013~2015 年底，公司资产负债率分别为 62.82%、47.92% 和 54.24%；全部债务资本化比率分别为 39.41%、32.51% 和 40.11%；长期债务资本化比率分别为 30.70%、28.49% 和 35.73%。总体看，公司债务水平适宜。

截至 2016 年 3 月底，公司负债合计 557.78 亿元，较 2015 年底增长 5.03%，其中流动负债占比 46.94%，非流动负债占比 53.06%；公司应付账款 34.72 亿元，较 2015 年底减少 24.43%，主要是因为部分工程款已经支付所致；预收账款 38.70 亿元，较上年减少 11.24%，主要系预售房屋达到收入确认条件结转收入所致；其他应付款 114.13 亿元，较上年增长

11.10%，主要系预收统购房原因所致；其他流动负债 17 亿元，较上年增长 54.55%，主要系发行短期融资券所致；长期借款 185.58 亿元，较 2015 年增加 15.98 亿元，主要因为公司开始进行大规模的城区综合改造项目以及保障房和其他市政设施等项目建设，为此公司筹集了大量银行贷款；应付债券 90.50 亿元，较上年增长 13.84%，主要是因为发行中期票据、企业债券。

图 2 2013~2015 年公司负债指标情况



资料来源：公司审计报告

截至 2016 年 3 月底，公司有息债务合计 332.30 元，较 2015 年底增长 7.05%；其中短期债务 56.22 亿元，长期债务 276.08 亿元；公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别 53.45%、40.62% 和 36.24%。

总体看，受益于政府财政资金的到位，公司所有者权益规模较大，随着代建市政项目和片区综合改造项目的增加，公司有息债务规模扩大，得益于市政代建项目借款由财政负责偿还，公司债务负担适宜。

4. 盈利能力

2013~2015 年，公司营业收入快速增长，年复合变动率 21.81%。2015 年公司实现营业收入 47.46 亿元，主要为工程施工、房地产销售和住宿餐饮服务性收入。随着营业收入的增加，2013~2015 年，公司营业成本年均增幅为 26.31%，2015 年公司营业成本 38.46 亿元，主要为工程施工成本和房地产销售成本。

2013~2015 年，公司期间费用（销售费用、管理费用、财务费用）分别为 2.72 亿元、2.36

亿元和 3.85 亿元，占营业收入比重分别为 8.51%、5.74% 和 8.11%，由于公司的利息支出全部资本化，公司财务费用相对较低。整体来看，期间费用控制力度尚可。

2013~2015 年，公司投资收益年均复合增长 525.71%，2014 年，公司投资收益 2.04 亿元主要是公司对马尾新城建设公司持股比例变为 40%，长期股权投资核算由成本法变为权益法，并确认了 1.04 亿元的投资收益。2015 年，公司投资收益为 0.09 亿元。

受营业外收入（主要为补贴收入和基建收益）影响，2013~2015 年，公司利润总额分别为 6.02 亿元、10.85 亿元和 9.04 亿元，其中营业外收入分别为 2.75 亿元、5.90 亿元和 6.35 亿元。财政补贴对公司利润的贡献较大。

从盈利指标看，2013~2015 年，公司营业利润率有所波动，2015 年为 13.89%。2013~2015 年，公司总资本收益率与净资产收益率有所下降，总资本收益率分别为 2.05% 和 1.92% 和 1.06%；近三年净资产收益率分别为 3.28%、2.71% 和 1.77%，公司整体盈利能力较弱。

2016 年 1~3 月，公司营业收入为 14.87 亿元，整体业务板块未发生较大变化；公司期间费用占营业收入的 6.82%；公司营业外收入 2.13 亿元，主要是政府补贴和基建收益；公司利润总额 2.31 亿元，其中营业外收入占比仍保持较高水平。公司营业利润率为 8.03%，较 2015 年下降 5.86 个百分点。

总体看，三年来公司营业收入受工程施工和房地产销售收入影响较大，整体盈利能力较弱，补贴收入对公司利润有较大支撑。

5. 偿债能力

从短期偿债指标看，2013~2015 年，公司流动比率和速动比率呈下降趋势，三年平均值分别为 188.47% 和 63.38%，2015 年底分别为 216.76% 和 89.90%，2016 年 3 月底，公司流动比率和速动比率分别为 232.29% 和 95.04%，公司速动比率较低主要是由于公司流动资产中

存货比例高所致。2013~2016年3月经营现金流动负债比均为负，指标值低。总体看，公司短期债务快速上升，但考虑到现金类资产规模较大，公司短期支付压力一般。

从长期偿债指标看，2013~2015年，公司整体盈利能力一般，全部债务/EBITDA指标分别为14.99倍、14.90倍和31.84倍，EBITDA对全部债务保障能力较弱，但考虑到公司代建市政建设项目债务由政府偿还，公司实际债务偿还能力要高于账面指标值。总体而言，公司整体偿债能力较强。

截至2015年底，公司对外担保总额为17.60亿元，担保比率为3.93%；截至目前被担保单位经营良好，公司或有负债风险较小。

表7 对外担保情况（单位：万元）

| 被担保单位 | 担保期限 | 担保金额 |
|----------------|----------------------|---------------|
| 罗源县城市建设发展有限公司 | 2015.6.23~2025.6.22 | 40000 |
| 马尾新城建设发展有限责任公司 | 2015.9.28~2030.9.26 | 100000 |
| 科立视材料科技有限公司 | 2015~2016.7.15 | 20000 |
| 科立视材料科技有限公司 | 2015.10.13~2016.3.28 | 16000 |
| 合计 | | 176000 |

资料来源：公司提供

截至2016年3月底，公司共获得授信额度总量为460亿元，未使用额度为230亿元，公司间接融资渠道畅通。

6. 过往债务履约情况

根据企业提供的《企业信用报告》（银行版），截至2016年6月8日，公司无债务违约和信用记录。

7. 抗风险能力

近年来，福州市财政实力保持较高水平，地方可支配财力保持较大规模，为公司经营发展提供良好外部环境。公司作为福州市开发建设的主要运营商，在保障房建设、财政补贴等方面获得政府支持力度较大，未来随着城市经济的发展，公司有望保持稳定增长。

总体看，公司整体抗风险能力较强。

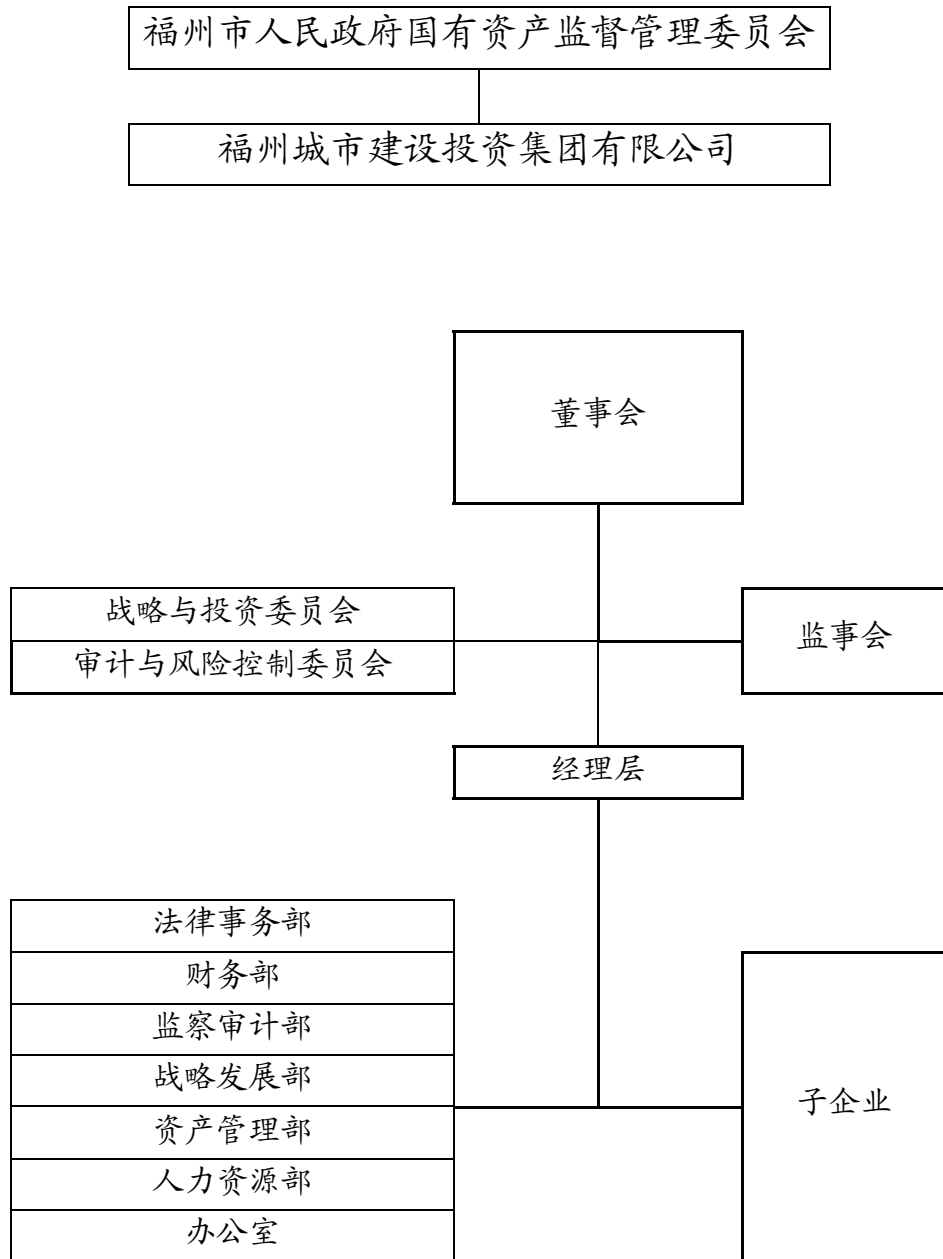
八、结论

公司作为福州新成立的投资集团之一，是城市基础设施及配套、重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）、新设产业园区、酒店餐饮业等的投资商、开发商、建设商和运营管理商，在外部经营环境、政府支持等方面具有突出优势。公司以工程施工和房地产销售业务为主，资产以存货、长期股权投资和其他非流动性资产等流动性较差的资产为主，整体资产质量一般，整体盈利能力较弱，政府补贴对公司盈利能力影响较大。公司片区综合改造业务将是未来几年业务重点，外部融资压力加大，片区综合开发收益将继续支撑公司利润水平。2016年，公司片区开发储备规模将得到显著扩大，公司盈能力有望进一步提升。

目前公司整体资产质量尚可，债务负担适宜，且市政项目贷款由财政偿还。未来公司在城市基础设施建设领域能够得到政府的大力支持，公司主体信用风险极低。

综合分析，公司主体长期信用风险极低。

附件 1 公司股权及组织结构图



附件 2 主要计算指标

| 项目 | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 3 月 |
|----------------|--------|--------|---------|------------|
| 财务数据 | | | | |
| 现金类资产(亿元) | 27.75 | 33.37 | 63.83 | 52.93 |
| 资产总额(亿元) | 403.24 | 687.83 | 979.13 | 1043.57 |
| 所有者权益(亿元) | 149.91 | 358.25 | 448.06 | 485.79 |
| 短期债务(亿元) | 31.12 | 29.86 | 51.03 | 56.22 |
| 长期债务(亿元) | 66.40 | 142.72 | 249.10 | 276.08 |
| 全部债务(亿元) | 97.52 | 172.58 | 300.13 | 332.30 |
| 营业收入(亿元) | 31.98 | 41.15 | 47.46 | 14.87 |
| 利润总额(亿元) | 6.02 | 10.85 | 9.04 | 2.31 |
| EBITDA(亿元) | 6.50 | 11.58 | 9.43 | -- |
| 经营性净现金流(亿元) | -33.77 | -67.49 | -118.38 | -34.19 |
| 财务指标 | | | | |
| 销售债权周转次数(次) | 11.89 | 14.48 | 15.65 | -- |
| 存货周转次数(次) | 0.14 | 0.16 | 0.14 | -- |
| 总资产周转次数(次) | 0.08 | 0.08 | 0.06 | -- |
| 现金收入比(%) | 54.39 | 115.35 | 166.30 | 112.79 |
| 营业利润率(%) | 18.86 | 12.94 | 13.89 | 8.03 |
| 总资本收益率(%) | 2.05 | 1.92 | 1.06 | -- |
| 净资产收益率(%) | 3.28 | 2.71 | 1.77 | -- |
| 长期债务资本化比率(%) | 30.70 | 28.49 | 35.73 | 36.24 |
| 全部债务资本化比率(%) | 39.41 | 32.51 | 40.11 | 40.62 |
| 资产负债率(%) | 62.82 | 47.92 | 54.24 | 53.45 |
| 流动比率(%) | 125.40 | 183.38 | 216.76 | 232.29 |
| 速动比率(%) | 30.54 | 41.09 | 89.90 | 95.04 |
| 经营现金流动负债比(%) | -19.40 | -39.33 | -47.49 | -- |
| 全部债务/EBITDA(倍) | 14.99 | 14.90 | 31.84 | -- |

注：2016 年 1~3 月份财务报表未经审计；其他流动负债中应付短期融资券已调至短期债务中列示。

附件 3 有关计算指标的计算公式(新准则)

| 指标名称 | 计算公式 |
|-----------------|---|
| 增长指标 | |
| 资产总额年复合增长率 | (1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100% |
| 净资产年复合增长率 | |
| 营业收入年复合增长率 | |
| 利润总额年复合增长率 | |
| 经营效率指标 | |
| 销售债权周转次数 | 营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据) |
| 存货周转次数 | 营业成本/平均存货净额 |
| 总资产周转次数 | 营业收入/平均资产总额 |
| 现金收入比 | 销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100% |
| 盈利指标 | |
| 总资本收益率 | (净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100% |
| 净资产收益率 | 净利润/所有者权益×100% |
| 营业利润率 | 营业利润/营业收入净额×100% |
| 营业利润率 | (营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100% |
| 债务结构指标 | |
| 资产负债率 | 负债总额/资产总计×100% |
| 全部债务资本化比率 | 全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100% |
| 长期债务资本化比率 | 长期债务/(长期债务+所有者权益)×100% |
| 担保比率 | 担保余额/所有者权益×100% |
| 长期偿债能力指标 | |
| EBITDA 利息倍数 | EBITDA/利息支出 |
| 全部债务/EBITDA | 全部债务/EBITDA |
| 短期偿债能力指标 | |
| 流动比率 | 流动资产合计/流动负债合计×100% |
| 速动比率 | (流动资产合计-存货)/流动负债合计×100% |
| 经营现金流动负债比 | 经营活动现金流量净额/流动负债合计×100% |

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期负债+应付票据
 长期债务=长期借款+应付债券
 全部债务=短期债务+长期债务
 EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销
 利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出
 企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

| 级别设置 | 含 义 |
|------|--------------------------------|
| AAA | 偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低 |
| AA | 偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低 |
| A | 偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低 |
| BBB | 偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般 |
| BB | 偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高 |
| B | 偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高 |
| CCC | 偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高 |
| CC | 在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务 |
| C | 不能偿还债务 |

联合资信评估有限公司关于 福州城市建设投资集团有限公司 主体长期信用的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在福州城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级有效期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

福州城市建设投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。福州城市建设投资集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注福州城市建设投资集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现福州城市建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整主体长期信用等级。

如福州城市建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如福州城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送福州城市建设投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

联合资信评估有限公司

二零一六年八月三日

评级业务专用章