

信托·169号（泉州台商建设）集合资金信托计划

尽职调查报告

业务部门：

二〇二四年一月

第一部分 信托计划背景及要素	4
一、项目来源	4
二、销售安排	4
三、实际交易对手	4
1、股权结构图	5
2、增信关系说明	6
四、交易结构图	6
五、信托计划基本要素	7
六、信托计划合规性说明	8
七、项目操作流程	8
八、项目成立前提条件	9
第二部分 区域概况和经济实力	9
一、区域基本情况	9
二、地区排名	11
三、财政实力	11
第三部分 融资方-台商建设集团	13
一、公司基本情况	13
1.1 基本情况	13
1.2 重大事项变更	14
1.3 公司治理	15
1.4 公司全资及控股子公司分析	16
二、经营情况	17
2.1 经营情况	17
2.2 基础设施建设业务	18
2.3 保障房建设业务	19
2.4 贸易业务	20
2.5 外部支持	21
三、财务情况	22
3.1 模拟合并资产负债表	22
3.2 模拟合并利润表	28
3.3 模拟合并现金流量表	29
四、其他重要情况	32
4.1 融资情况	32
4.2 征信情况	41
4.3 诚信信息排查	42
五、总体评价	43
第四部分 担保方-台商建设	43
一、公司基本情况	43
1.1 基本情况	43
1.2 重大事项变更	44
1.3 公司治理	44
1.4 公司全资及控股子公司分析	48
二、经营情况	49

三、财务情况	51
3.1 合并资产负债表	51
3.2 合并利润表	53
3.3 合并现金流量表	54
四、其他重要情况	56
4.2 征信情况	57
4.3 诚信信息排查	61
五、总体评价	61
第六部分 还款来源分析	62
第八部分 结论	62

声明与保证

我们在此声明与保证：此尽职调查报告是按照央企信托有限责任公司的有关规定，根据各方交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

本报告已经部门审核通过。

项目经理（经办人）签字：

部门经理（负责人）签字：

2024年1月

第一部分 信托计划背景及要素

一、项目来源

【核心在于向公司说明业务是怎么来的？请详细介绍业务渠道来源？请在相应的选项后面打√】

- 1、老客户续做（ ）：
- 2、金融机构推荐（ ）
- 3、第三方机构推荐（ ）
- 4、其他渠道来源，请说明：自主开发寻找。

二、销售安排

【核心在于向公司说明落地资金是如何考虑的？是否已经有相对明确的安排？在相应的选项后面打√】

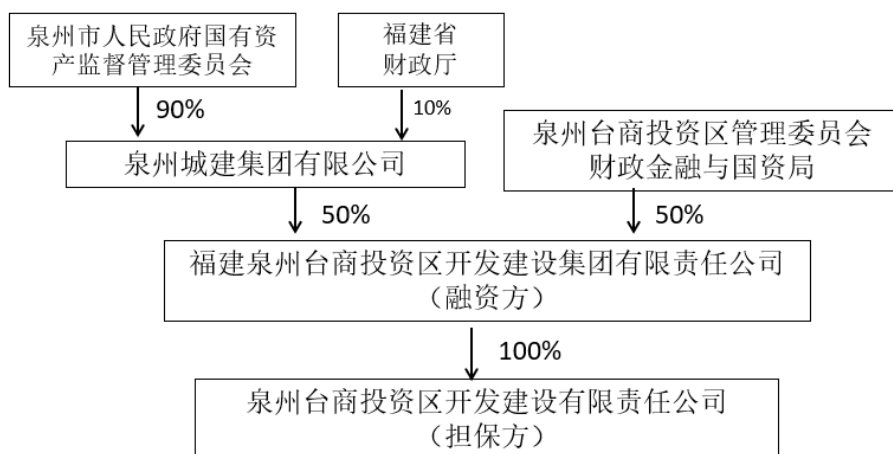
- 1、银行代销（ ）
- 2、其他金融机构代销（ ）
- 3、公司直销（ ）
- 4、其他销售安排，请说明：第三方代销。

三、实际交易对手

本信托计划中，信托贷款部分：

融资方是福建泉州台商投资区开发建设集团有限责任公司（以下简称“台商建设集团”或“融资方”），担保方是泉州台商投资区开发建设有限责任公司（以下简称“台商建设”或“担保方”）。标准化产品部分：不少于信托规模 5% 的信托资金投资于现金管理类产品（包括但不限于银行存款、银行存单、货币市场基金）、国债逆回购、同业存单、利率债、我司已入库的标准化债券、投向为标准化债券的我司信托计划、其他标准化债权资产或底层资产主要为标准化债权资产的固定收益类资管产品（暂定为东兴证券·瑞安信智 1 号集合资管计划）。

1、股权结构图



融资方成立于 2013 年 10 月 24 日，注册及实收资本为 10 亿元。原名泉州市台商投资区物业管理有限责任公司（原由担保方持股 100%），2023 年 7 月 24 日担保方（原由泉州台商投资区管理委员会财政局持股 50%、泉州城建集团有限公司持股 50%）无偿将融资方 100% 股权划拨至泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局（原名泉州台商投资区管理委员会财政局），2023 年 9 月 7 日，泉州城建集团有限公司将持有的担保方 50% 股权无偿划至融资方名下，同日台商投资区管理委员会财政金融与国资局将持有融资方的 50% 股权转让给泉州城建集团有限公司。故目前融资方股东为泉州市台商投资区管理委员会财政金融与国资局（持股 50%）和泉州城建集团有限公司（持股 50%）。

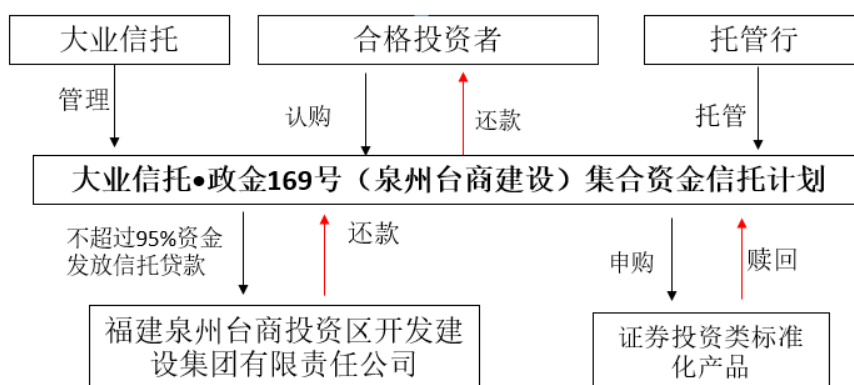
其中 50% 控股股东——泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局为泉州台商投资区管理委员会的内设机构，泉州台商投资区管理委员会系福建省人民政府的派出机构，由泉州市人民政府进行管理；另外 50% 股东泉州城建集团有限公司的控股股东为泉州市国资委，泉州市国资委系泉州市人民政府直属的国有资产管理机构，经泉州市人民政府授权，代表泉州市人民政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管泉州市所属国有资产的经营管理。结合泉州台商投资区管理委员会由泉州市人民政府进行管理和泉州市国资委持有泉州城建集团有限公司 90% 股权、福建省财政厅持有泉州城建集团有限公司 10% 股权的事实，融资方实际控制人为泉州市国资委。

担保方成立于 2009 年 9 月 23 日，注册及实收资本为 10 亿元。目前 100% 股东为融资方，实际控制人为泉州市国资委。

2、增信关系说明

截至 2023 年 9 月，融资方本部暂未开展实际业务，担保方台商建设作为泉州市重要的基础设施建设主体，主要从事泉州台商投资区的基础设施及保障房建设，同时开展贸易业务，持续获得当地政府支持。同时台商建设为台商投资区唯一的发债主体。两者主体真实、合法、有效。本信托计划中，台商建设对本信托计划的还本付息义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

四、交易结构图



央企信托拟发起设立“央企信托·169 号（泉州台商建设）集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过 22,000 万元，具体资金用途包括两个类型，具体如下：

以不超过 2 亿元信托资金向台商建设集团发放信托贷款，融资人将信托资金用于补充集团或其项下子公司运营资金；台商建设为融资人的还本付息义务提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。贷款期限总期限不超过 12 个月，信托计划成立满 3 个月，融资方可申请提前还款。贷款部分信保基金由融资方承担。

以不少于 5% 的信托资金，投资于现金管理类产品（包括但不限于银行存款、银行存单、货币市场基金）、国债逆回购、同业存单、利率债、我司已入库的标准化债券、投向为标准化债券的我司信托计划、其他标准化债权资产或底层

资产主要为标准化债权资产的固定收益类资管产品(暂定为东兴证券·瑞安信智 1 号集合资管计划)，以及信托业保障基金。

五、信托计划基本要素

1、信托计划名称：央企信托·169 号（泉州台商建设）集合资金信托计划。

2、信托计划总规模：2.2 亿人民币。

3、信托计划期限：不超过 12 个月（统一到期日为信托计划成立满 12 个月之日），信托计划成立满 3 个月，融资方可申请提前还款。

4、信托计划资金用途：（1）不超过 2 亿元信托资金向台商建设集团发放流动资金贷款，最终用于补充集团或其项下子公司日常运营资金，台商建设为融资人的还本付息义务提供不可撤销连带责任保证担保。（2）不少于 5% 的资金，投资于现金管理类产品（包括但不限于银行存款、银行存单、货币市场基金）、国债逆回购、同业存单、利率债、我司已入库的标准化债券、投向为标准化债券的我司信托计划、其他标准化债权资产或底层资产主要为标准化债权资产的固定收益类资管产品(暂定为东兴证券·瑞安信智 1 号集合资管计划)，以及信托业保障基金。

5、融资成本：综合成本约%/年（含税），其中信托贷款融资成本预计为%/年（含税），标准化/现金管理类产品投资收益预计 4%/年，实际根据市场情况决定。

6、公司收益率：预计%/年。

7、代销费用：预计%，具体以实际情况为准。

8、退出方式：融资人到期还本付息、赎回标准化资产。

9、增信措施：

保证担保：台商建设为融资人的还本付息义务提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

10、其他风控措施：

信托资金合规性监管：信托资金进入台商建设集团在指定银行开立的监管账户，资金使用进行合规性监管。

六、信托计划合规性说明

信托贷款部分

首先，本信托计划融资方台商建设集团无存续隐性债务。

第二，信托资金用于融资方或其项下子公司补充流动资金。同时，融资方将在信托计划发行前出具书面承诺：其不属于财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业；不属于 35 号文所称融资平台；申请的融资不涉及新增地方政府隐性债务，符合 15 号文的相关规定；若该承诺内容不真实，我司有权终止提供融资，已签订的融资合同的终止提款，有权要求融资方归还融资全部款项并承担违约责任，同时向相关政府部门及监管机构报告。

（注：目前融资方项下全资子公司——台商建设（即担保方）为监测平台内企业，故相关信托资金不提供给该子公司用款）

第三，此外本信托计划不存在要求或接受地方党委、人大及其常委会、政府及其部门出具承诺或担保性质的文件的情况。不存在要求或接受以机关、事业单位、社会团体的国有资产进行抵押、质押以及以售后回租、售后回购等方式变相抵押、质押的情况。不存在要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押的情况。不存在以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的情况。亦不存在以融资服务作为政府购买服务内容的等情况。

第四，融资方本部无房地产开发资质，经营范围不包含房地产开发经营。融资方模拟合并财务报表中营业收入和毛利润构成中基础设施建设收入占比最高，2022 年保障房建设收入占营业收入的 22.12%，保障房建设毛利润占毛利润的 34.73%。

最后，经测算融资人流贷缺口为 1,895,637 万元，本次信托贷款规模 20,000 万元，未超过流贷缺口。同时，信托计划还款来源主要为融资人经营收入，不存在以财政资金偿还或提供担保、回购等信用支持的情况。

七、项目操作流程

- 1、完成公司内部审批流程。
- 2、银监预登记已经获得通过。

3、交易文件签署完毕生效。

4、融资人、担保人内部决议程序文件已经出具完毕。

5、完成发行和成立流程。

6、融资人按季度支付利息，央企信托按照信托合同及交易合同约定分配信托收益，支付信托费用。

7、信托计划到期，融资人支付剩余本金及对应利息，央企信托进行信托利益分配，信托计划结束。

八、项目成立前提条件

1、我司已审核并完成银监报备

2、交易文件签署完毕。

3、内部决议均已出具。

4、终审会议纪要要求的其他条件具备。

第二部分 区域概况和经济实力

一、区域基本情况

1、泉州市概况

泉州市，简称“泉”或“鲤”，福建省辖地级市，被誉为中国品牌之都，II型大城市，二线城市，是福建省人民政府批复确定的海峡西岸经济区中心城市之一、现代化工贸港口城市，是联合国认定的海上丝绸之路起点，列入国家“一带一路”倡议的21世纪海上丝绸之路先行区，于2021年成为“世界文化遗产”。泉州地处中国华东地区，北承福州市、莆田市，南接厦门市，东望台湾岛。截至2022年底，泉州市地区生产总值12102.97亿元，居全国第19位，福建省第2位，全市常住人口887.9万人。



截至 2022 年 10 月，泉州市共辖 12 个县级行政区，包括 4 个市辖区、5 个县，代管 3 个县级市，分别是鲤城区、丰泽区、洛江区、泉港区、石狮市、晋江市、南安市、惠安县、安溪县、永春县、德化县、金门县（待统一）；另有 1 个开发区、1 个投资区：泉州经济技术开发区、泉州台商投资区。泉州市人民政府驻丰泽区海星街 266 号。

2、泉州台商投资区概况

泉州台商投资区成立于 2010 年，位于泉州市区东部，是泉州环湾城市核心区的重要组成部分，辖区面积 218 平方公里，常住人口约 33.8 万，辖洛阳镇、东园镇、张坂镇、百崎回族乡四个乡镇，共 78 个行政村。坐拥“泉州之眼”百崎湖，建有海上丝绸之路艺术公园和海上丝绸之路生态公园。2022 年，泉州台商投资区实现地区生产总值 401.92 亿元，居泉州市 13 个区县第 10 位。

2010 年 3 月 8 日，福建省人民政府正式批准设立泉州台商投资区管理委员会，作为省政府的派出机构，并赋予设区市的部分行政管理权限和先行先试的特殊政策，委托泉州市委、市政府管理。2010 年 3 月 25 日，泉州台商投资区党工委、管委会正式挂牌成立，作为省委、省政府的派出机构，实行“区政合一”的管理体制。泉州台商投资区为福建省开发建设的第五个台商投资区。2010 年 6 月 1 日，惠安县洛阳镇、东园镇、张坂镇、百崎回族乡 4 个乡镇和省级惠南工业园区正式委托泉州台商投资区管理。2012 年 1 月 21 日，国务院正式批复设立泉州台商投资区，实行现行国家级经济技术开发区的政策，同年 7 月 9 日，经

中央编办批复升格为副厅级机构，坐拥国家级台商投资区、国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区主园区及国家级自主创新示范区等四块“国字号”招牌。台商投资区以新材料、智能交通、健康医疗、文化旅游和高端装备制造五大主导产业为重点，以打造“两岸融合主阵地”和建设“泉州城市副中心”为发展目标，有序开展基础设施建设。截至 2023 年 5 月，台商投资区共有烯石新材料、嘉德利电子等 30 家省、市、区级龙头企业，德普乐能源、力达机电等 18 家“专精特新”中小企业。工业龙头企业包括玖龙纸业(泉州)有限公司、福建烯石新材料科技有限公司、力达(中国)机电有限公司等。



二、地区排名

交易对手所处区域为福建省泉州市台商投资区，为我司鼓励开展区域。

其中：

- 1、截至 2022 年末福建省在全国省级区域（含直辖市）的 GDP 总量排名为第 8 名（2021 年排名第 9 名），2023 年前 3 季度福建省的 GDP 总量排名全国第 8；
- 2、截至 2022 年末泉州市在该省地市级 GDP 总量排名为第 2 名（与 2021 年无变化），2023 年前 3 季度泉州市在该省地市级 GDP 总量排名为第 1 名；
- 3、截至 2022 年末台商投资区在泉州市 13 个区县 GDP 的排名为第 10 名（与 2021 年无变化）。

三、财政实力

1、泉州市财政情况

泉州市综合财力情况 (单位: 亿元)

项目	2022 年	2021 年	2020 年
GDP	12,102.97	11,304.17	10,158.66
一、地方综合财力	1,477.07	1,464.08	1,240.75
（一）一般预算收入	526.79	504.54	454.04
其中：税收收入	339.97	394.32	334.49
税收收入占比	64.54%	78.15%	73.67%
（二）转移收入等	597.08	544.00	449.03
（三）政府性基金收入	353.20	415.54	337.68
其中：国有土地使用权出让金	317.92	383.11	313.00
二、一般公共预算支出	807.45	672.28	715.14
三、财政自给率	65.24%	75.05%	63.49%

泉州市最近三年一般公共预算收入一直呈现稳步上升的态势，2021 年总体规模达到了 500 亿元以上，2022 年实现 526.79 亿元，财政实力较强。从一般公共预算收入构成来看，税收收入占比较高，保持在 60%以上。2022 年财政自给率为 65.24%。

泉州市政府债务情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2021 年	2020 年
地方政府债务	2,112.52	1,865.66	1,548.41
政府债务率	143.02%	127.43%	124.80%
政府负债率	17.45%	16.50%	15.24%

截至 2022 年末泉州市地方政府债务余额 2,112.52 亿元，政府负债率为 17.45%，政府债务率为 143.02%，其中，一般债务余额 1470.48 亿元，专项债务余额 642.04 亿元；DM 城投有息债务余额 2762.27 亿元，城投有息债务率为 187.01%。

2、泉州台商投资区

融资方所属区域为泉州市台商投资区。经济方面，2020-2022 年台商投资区分别实现地区生产总值 307.51 亿元、335.70 亿元和 401.92 亿元，2022 年较上年增长 4.80%，其中第三产业增加值 113.61 亿。较上年增长 2.5%。2022 年完成固定资产投资 181.13 亿元，较上年增长 19.1%。

财政方面，2020-2022 年台商投资区一般公共预算收入持续增长，分别为 12.72 亿元、16.70 亿元和 18.35 亿元，其中税收收入分别为 10.23 亿元、12.71

亿元和 14.73 亿元，分别占一般公共预算收入的 80.42%、76.11%和 80.27%。2023 年 1-10 月，台商投资区一般公共预算收入为 19.71 亿元。2020—2022 年，台商投资区一般公共预算支出波动增长，分别为 19.07 亿元、17.86 亿元和 24.23 亿元，财政自给率分别为 66.70%、93.51%和 75.73%。2020-2022 年，台商投资区政府性基金收入分别为 35.86 亿元、62.46 亿元和 12.90 亿元，以土地出让金为主。

截至 2022 年台商投资区地方政府债务余额 156.28 亿元，政府负债率为 38.88%、政府债务率为 400%，其中，一般债务余额 13.74 亿元，专项债务余额 142.54 亿元；DM 城投有息债务余额 159.17 亿元，城投有息债务率为 407.40%（注：因台商投资区的转移性收入无法获取公开数据，城投债务率和政府债务率计算公式中的地方综合财力数据取自于融资方主体评级报告中东方金诚整理的财政收入数据）。

泉州台商投资区财政收入以及地方政府债务情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2021 年	2020 年
一、GDP	401.92	335.70	307.51
二、财政收入	39.07	82.92	52.43
（一）一般公共预算收入	18.35	16.70	12.72
其中：税收收入	14.73	12.71	10.23
税收收入占比	80.27%	76.11%	80.42%
（二）政府性基金收入	12.90	62.46	35.86
三、一般公共预算支出	24.23	17.86	19.70
四、财政自给率	75.73%	93.51%	66.70%
五、地方政府债务余额	156.28	130.06	113.73
六、政府负债率	38.88%	38.74%	36.98%
七、政府债务率	400%	156.85%	216.92%

注：因台商投资区的转移性收入无法获取公开数据，财政收入科目取自于融资方主体评级报告中东方金诚整理的财政收入数据。

第三部分 融资方-台商建设集团

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的基本情况如下表所列：

融资方名称	福建泉州台商投资区开发建设集团有限责任公司
-------	-----------------------

	（2013-10 至 2023-08 期间曾用名“泉州台商投资区物业管理有限责任公司”）
类型	其他有限责任公司
住所	福建省泉州台商投资区百崎回族乡滨湖南路大创商厦 6 楼
法定代表人	朱子良
注册资本	10 亿元人民币
实收资本	10 亿元人民币
成立时间	2013-10-24
营业期限	2013 年 10 月 24 日至无固定期限
经营范围	许可项目：建设工程监理；建设工程施工；建设工程设计；建设工程勘察；建设工程质量检测；水利工程建设监理；测绘服务；职业中介活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；建筑材料销售；工程管理服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；市政设施管理；工程造价咨询业务；住房租赁；环境应急治理服务；环境保护监测；固体废物治理；海洋环境服务；城乡市容管理；水环境污染防治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；粮油仓储服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；商业综合体管理服务；停车场服务；粮食收购；电动汽车充电基础设施运营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
统一社会信用代码	913505210797992138

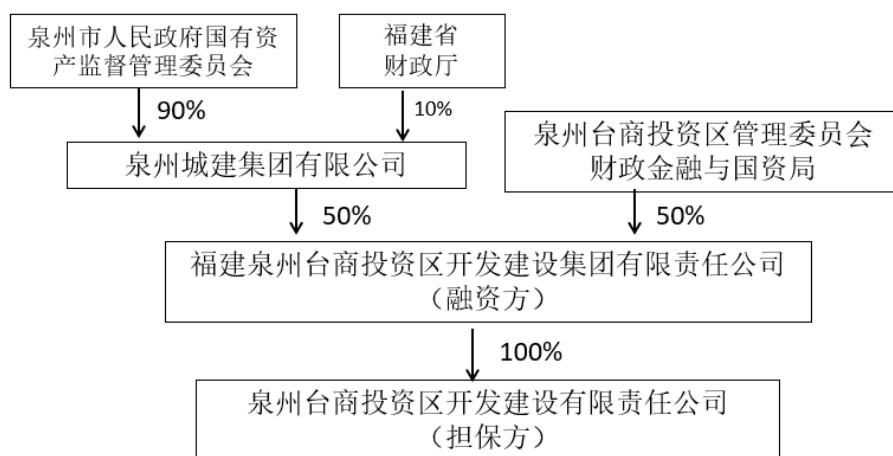
1.2 重大事项变更

融资方原名泉州市台商投资区物业管理有限责任公司，原由担保方台商建设于 2013 年 10 月 24 日成立，由担保方持股 100%。2023 年 7 月 24 日根据泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局（原名泉州台商投资区管理委员会财政局，下简称“投资区管委会财政局”）《关于将台商建设持有的国有企业股权划转至区财政金融与国资局的通知》（泉台管财[2023]114 号），担保方台商建设（原由投资区管委会财政局持股 50%、泉州城建集团有限公司持股 50%）无偿将期持有的融资方 100%股权（认缴金额 50 万元）划拨至投资区管委会财政局，注册资本增加至 10 亿元。2023 年 8 月 11 日，融资方更为现名，同时投资区管委会财政局以货币 9.995 亿元对融资方进行增资，融资方实收资本变更为 10 亿元。2023 年 9 月 7 日，泉州城建集团有限公司和投资区管委会财政局分别将其持有的担保方 50%股权无偿划至融资方名下，融资方持有担保方 100%股权，同日

投资区管委会财政局将持有融资方的 50%股权转让给泉州城建集团有限公司。故目前融资方注册和实收资本均为 10 亿元，股东为泉州市台商投资区管理委员会财政金融与国资局（持股 50%）和泉州城建集团有限公司（持股 50%）。

其中 50%控股股东——泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局为泉州台商投资区管理委员会的内设机构，泉州台商投资区管理委员会系福建省人民政府的派出机构，由泉州市人民政府进行管理；另外 50%股东泉州城建集团有限公司的控股股东为泉州市国资委，泉州市国资委系泉州市人民政府直属的国有资产管理机构，经泉州市人民政府授权，代表泉州市人民政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管泉州市所属国有资产的经营管理。结合泉州台商投资区管理委员会由泉州市人民政府进行管理和泉州市国资委持有泉州城建集团有限公司 90%股权、福建省财政厅持有泉州城建集团有限公司 10%股权的事实，融资方实际控制人为泉州市国资委。

公司的股权结构图如下：



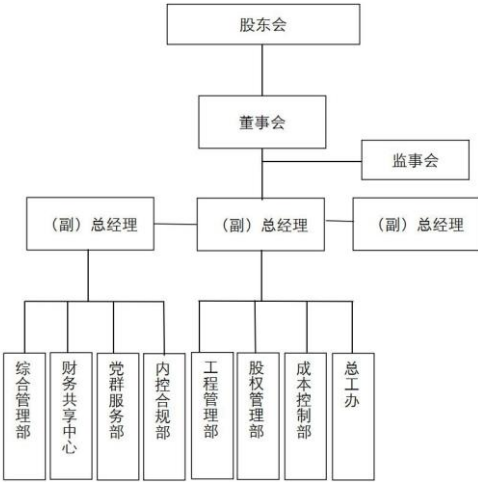
1.3 公司治理

公司按《公司法》设立了股东会、董事会和监事会在内的法人治理结构。公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，决定公司重大事项。公司董事会由 6 名董事组成，其中 5 名董事由股东会选举产生，1 名职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长，由股东会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可以连任。

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 人，监事会主席由全体监事过半数选举产生。

监事任期 3 年，任期届满，可以连任。公司设置了综合管理部、股权管理部、工程管理部、总工办、内控合规部、成本控制部、党群服务部、财务共享中心等 8 个部门，部门设置较为齐全。制度建设方面，公司建立了财务管理制度、资金管理办法、“三重一大”决策实施办法等内部控制制度；台商建设建立了财务管理制度资金管理办法、预算管理制度、财务管理制度、固定资产管理制度等制度。综合来看，公司建立了必要的治理架构和内部组织结构。

公司设监事会，由 5 名监事组成。其中职工监事 2 名，其他监事 3 名，监事会成员由股东委派和职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，可以连任。公司董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。公司组织架构图如下：



综合来看，公司建立了必要的治理架构和内部组织结构，管理制度相对健全，执行情况较好，能够满足公司经营管理的需要。

2、核心高管介绍

朱子良：1974 年生，中共党员，本科学历；曾任泉州台商投资区教育文化旅游局教育科科长、泉州台商投资区党群工作部副科长级干部；自 2022 年 12 月起任公司董事长和法定代表人。

1.4 公司全资及控股子公司分析

截至目前，公司全资及控股子公司基本情况如下：

序号	企业名称	投资比例	成立日期	注册资本	行业	取得方式和时间
----	------	------	------	------	----	---------

1	泉州台商投资区开发建设有限责任公司	100	2009-09-23	10 亿	租赁和商务服务业	2023 年 7 月无偿划转
2	福建省鸿湾房地产开发有限公司	100	2018-04-19	2 亿	房地产业	2023 年 11 月 24 日台商投资区城建公司（担保方项下子公司）无偿划转
3	泉州市海丝城乡融合产业投资有限公司	100	2023-05-29	2 亿	租赁和商务服务业	2023 年 11 月 24 日担保方无偿划转
4	泉州市海丝振兴乡村有限公司	100	2023-08-01	1000 万	文化、体育和娱乐业	2023 年 11 月 24 日担保方无偿划转
5	泉州台商投资区海丝生态建设发展有限责任公司	100	2023-11-07	100.00 万	水利、环境和公共设施管理业	2023 年 11 月新设
6	泉州台商投资区海丝城市投资运营管理有限公司	100	2023-11-07	100.00 万	房地产业	2023 年 11 月新设
7	福建省鸿湾工程管理有限公司	100	2017-05-25	1000 万	工程管理服务	2023 年 12 月 14 日担保方无偿划转

二、经营情况

2.1 经营情况

截至 2023 年 9 月，融资方本部暂未开展实际业务，2023 年 11 月之前，融资方主要持有全资子公司——台商建设（即担保方）股权，故营业收入全部来自台商建设的营业收入。台商建设为泉州市重要的基础设施建设主体，主要从事泉州台商投资区的基础设施和保障房建设，同时开展贸易业务。2020-2022 年，公司营业收入持续增长，主要来自基础设施建设和保障房建设收入，其中基础设施建设业务收入占比最高。

融资人近三年营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位亿元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	7.48	45.94	13.40	65.90	8.28	36.85
保障房建设	6.12	37.59	-	-	4.97	22.12
贸易收入	0.98	6.00	4.68	23.03	8.05	35.81
其他	1.71	10.47	2.25	11.07	1.17	5.21
营业收入合计	16.29	100.00	20.33	100.00	22.47	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	0.78	10.40	2.23	16.67	0.92	11.06
保障房建设	0.79	12.90	-	-	0.58	11.65
贸易收入	0.01	0.93	0.07	1.57	0.11	1.34
其他	0.09	5.42	0.11	4.76	0.07	6.18
合计	1.67	10.25	2.41	11.87	1.67	7.45

资料来源：公司模拟财务报表，东方金诚整理

2.2 基础设施建设业务

融资方是台商投资区唯一的基础设施建设主体，负责台商投资区内的基础设施建设等业务，业务具有较强的区域专营性。公司基础设施建设业务主要由公司子公司台商建设及其子公司泉州台商投资区城市建设发展有限公司（以下简称“台商城建”）、泉州台商投资区市政管理有限责任公司负责。2018 年以前，台商城建基础设施建设业务主要采用建设-回购(BT)模式，投资区管委会财政局与台商城建签订项目投资建设与转让收购(BT)协议书。2018 年以后，台商建设和台商城建基础设施建设项目采用委托代建模式。根据 2018 年 1 月 4 日台商建设与投资区管委会财政局签署的《泉州台商投资区综合开发建设协议》，台商建设受投资区管委会财政局委托，进行台商投资区内基础设施工程、土地整理开发、产业园建设、安置房建设和水务工程建设等。台商建设负责项目建设资金筹措，竣工并通过相关验收经审计确认投资总额后，由投资区管委会财政局按照成本加成约 12%-20%支付台商建设对应的投资总额和加成收益，并在经审计确认投资总额之日起 7 年内付清。

截至 2023 年 6 月末，融资方主要已完工基础设施项目 28 个，主要是台商投资区内的道路工程项目，已投资 120.31 亿元，累计已回款 54.65 亿元。同期末，公司应收账款中应收委托方代建款 48.10 亿元，公司基础设施建设业务回款情况较缓慢。2020 年-2022 年，公司基础设施建设收入规模受结算进度影响有所波动，分别为 7.48 亿元、13.4 亿元和 8.28 亿元，毛利率为 10.40%、16.67%和

11.06%。2023 年 1-6 月，公司未确认基础设施建设业务收入。公司在建基础设施项目投资金额较大，面临一定的资本支出压力

截至 2023 年 6 月末，公司主要在建基础设施建设项目包括海山大道三标、四标，新泉州站站前广场及市政配套工程，东西大道延伸段（原绕城高速-惠安）等，业务模式主要为委托代建，计划总投资 91.42 亿元，已完成投资 41.67 亿元，尚需投资 49.75 亿元。截至 2023 年 6 月末，公司暂无拟建的基础设施项目。

截至 2023 年 6 月末公司主要在建基础设施建设项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	已投资	尚需投资	建设周期
海山大道三标、四标	44.04	10.80	33.24	2018.7-2024.9
新泉州站站前广场及市政配套工程	33.40	26.72	6.68	2020.1-2025.6
东西大道延伸段（原绕城高速-惠安）	13.98	4.15	9.83	2021.1-2023.11
合计	91.42	41.67	49.75	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

其中，海山大道是台商投资区“五纵五横”的骨架路网重要组成部分，也是投资区内快速路结构布局中“二横一纵”的重要组成部分。海山大道建成之后将成为贯通台商投资区的重要交通性干道，沿线由南向北串联台商投资区的临港产业区、蓝色经济培育区、现代产业区和科技产业区。海山大道建设内容包括道路、桥梁、污水管道、雨水管道、道路工程及绿化等，共分为五个标段。该项目计划总投资 115.95 亿元，其中第一标段、第二标段、第五标段暂未开始建设；第三标段、第四标段计划总投资 44.04 亿元，截至 2023 年 6 月末已投 10.80 亿元。2023 年，该项目 10.50 亿元建设资金来自政府专项债。综合来看，公司在建基础设施项目投资金额较大，面临一定的资本支出压力。

2.3 保障房建设业务

公司保障房建设业务均由台商建设及其子公司台商城建负责，业务具有较强区域专营性。公司保障房建设业务主要包括委托代建和定向销售两种模式，委托代建模式和基础设施建设中委托代建模式一致，委托方为投资区管委会财政局，代建主体主要为台商建设及其子公司，以成本加成约 12%-20%比例确认收入。定向销售模式下，业务主体主要为台商城建，其向台商投资区内安置户定向销售保障房，安置户将房款统一交给泉州台商投资区房屋征收中心（以下简称

“房屋征收中心”），再由房屋征收中心拨付至台商城建，台商城建按照收到的房屋征收款确认保障房销售收入。

截至2023年6月末，公司已完工保障房建设项目7个，包括凤浦安置小区、溪庄安置小区、玉坂安置小区、锦厝安置小区和金屿大桥安置小区(一期)等，全部为委托代建模式，总投资 37.68 亿元，已确认收入 44.38 亿元，累计回款 38.63 亿元。2020 年和 2022 年，公司保障房建设业务确认收入分别为 6.12 亿元和 4.97 亿元，毛利率分别为 12.90%和 11.65%;2021 年受建设进度影响，公司未确认保障房业务收入。2023 年 1-6 月，公司确认保障房业务收入 5.46 亿元，毛利率 12.68%。

截至 2023 年 6 月末，公司重点在建保障房项目包括玉泰新城、湖东安置小区(A、B 地块)等项目，计划总投资 69.01 亿元，累计投资 53.39 亿元，尚需投资 15.62 亿元。其中湖东安置小区(A、B 地块)已纳入福建省棚改计划，采用委托代建模式，其余项目均采用定向销售模式，均未开始预售，未来销售情况有待关注。同期末，公司暂无拟建保障房项目。

2023 年 6 月末末融资人主公司主要在建的保障房项目（单位：亿元）

项目	计划总投资	累计已投资	尚需投资
玉泰新城	16.96	13.57	3.39
湖东安置小区（A、B 地块）	13.11	8.67	4.44
溪庄小区二期	9.40	7.52	1.88
秀涂安置小区	8.00	6.40	1.60
凤蒲小区二期	7.08	5.66	1.42
下宫安置小区二期	6.56	5.25	1.31
翔鹰花苑	4.49	3.59	0.90
桥头安置小区	3.41	2.73	0.68
合计	69.01	53.39	15.62

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2.4 贸易业务

公司贸易业务主要由台商建设的子公司泉州台商投资区供应链有限公司(以下简称“供应链公司”)负责运营，贸易产品包括石油制品及化工产品、钢材混凝土等。

业务模式方面，公司贸易业务采用“以销定采”模式，确定下游客户购买需求、签订协议、支付一定比例的保证金并开立信用证后，供应链公司向上游供应商采购商品；上游供应商交货后，下游客户再支付剩余款项，偿还信用证。

账期方面，上游账期以银行承兑周期为期限（2 个月或 6 个月，按采购合同金额开具承兑汇票），下游账期约 2-3 个月。

2020 年-2022 年，公司商品贸易收入快速增长，但业务毛利率较低。从前五大采购供应商和前五大销售客户来看，上下游主要客户情况如图所示，集中度很高。

2022 年供应链公司贸易业务上下游前五大客户情况（单位：万元、%）

采购供应商	采购成本	占比
融航（福建）油料有限公司	28465.24	38.04
晋江裕福集团有限公司	15272.19	20.41
福州浩斯贸易有限公司	12674.85	16.94
上海领景实业有限公司	10539.60	14.08
泉州格岸贸易有限公司	5922.26	7.91
合计	72874.14	97.38
销售客户	销售收入	占比
福州格律诗贸易有限公司	24771.81	30.79
福建中源新能源股份有限公司	20094.12	24.97
厦门盛源石化有限公司	3584.48	4.45
福建省桃城建设工程有限公司	21603.50	26.85
福建省东霖建设工程有限公司	10405.90	12.93
合计	80459.81	100.00

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2.5 外部支持

泉州市重要的基础设施建设主体包括泉州城建、泉州交通发展集团有限责任公司（以下简称“泉州交通”）、泉州水务集团有限公司（以下简称“泉州水务”）、泉州文化旅游发展集团有限公司（以下简称“泉州文旅”）和公司。泉州城建是融资方股东，是泉州市最重要的城市开发和城市运营主体，承担泉州市城市基础设施建设、新区开发以及市政府批准的其他重大项目投资与建设任务。

融资方是泉州市台商投资区唯一的基础设施及保障房建设主体，在资本金注入、股权划转、和政府补贴等方面得到了实际控制人及相关各方的有力支持。

资本金注入方面，自成立以来，投资区管委会财政局向公司本部合计注资共 10.00 亿元增加公司实收资本。2023 年投资区管委会财政局向子公司城乡融合和振兴乡村合计注资 2.10 亿元。

股权划转方面，2023 年 9 月 7 日，投资区管委会财政局和泉州城建分别将各自持有的台商建设 50.00%的股权划转至融资方。

财政补贴方面，2020 年-2022 年，融资方分别收到财政补贴 2.02 亿元、1.51 亿元和 1.58 亿元。

三、财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年、2021 年和 2022 年度模拟合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023 年 9 月份报表未经审计。

3.1 模拟合并资产负债表

单位：万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 9 月 30 日
流动资产：				
货币资金	159,216.10	221,474.73	151,161.26	85,253.69
应收账款	548,634.88	671,552.38	614,507.59	564,018.74
预付款项	15,764.05	25,347.01	21,128.45	46,625.30
其他应收款	398,269.68	182,187.49	189,231.57	347,116.69
存货	2,329,217.73	2,512,465.53	2,776,431.75	3,064,141.84
其他流动资产	2,000.04	3,700.73	5,778.48	8,344.39
流动资产合计	3,453,102.48	3,616,727.87	3,758,239.10	4,115,600.65
非流动资产：				
可供出售金融资产	16,295.42	-	-	-
长期应收款	-	-	1.34	1.59
长期股权投资	8,731.11	9,866.15	10,050.77	10,910.77
其他权益工具投资	-	17,795.42	17,943.92	17,943.92
其他非流动金融资产	-	200	-	-
固定资产	3,653.03	3,296.27	2,867.27	26,307.63
在建工程	5,640.42	9,958.31	8,855.37	8,192.74
无形资产	30.36	38.16	70.01	53.55
商誉	776.21	776.21	776.21	776.21
长期待摊费用	278.41	337.58	331.32	123.3
递延所得税资产	269.97	531.3	717.7	720.9

其他非流动资产	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
非流动资产合计	88,674.94	95,799.40	94,613.93	118,030.63
资产总计	3,541,777.42	3,712,527.28	3,852,853.04	4,233,631.28
流动负债：				
短期借款	144,820.00	210,624.71	229,433.30	207,830.00
应付票据	11,784.27	28,796.10	35,806.58	45,075.44
应付账款	111,908.29	114,891.41	121,615.86	117,010.91
预收款项	9235.36	0.35	40.86	50.73
合同负债	-	26,962.47	39,511.20	51,080.25
应付职工薪附	610.91	657.12	945.8	260.16
应交税费	44,248.79	53,321.87	65,206.99	65,858.39
其他应付款	137,398.16	185,657.55	92,219.64	89,561.11
一年内到期的非流动 负债	303,364.10	252,702.98	395,707.43	341,984.38
其他流动负债	247,700.00	257,403.80	124,158.26	167,977.51
流动负债合计	1,011,069.88	1,131,018.35	1,104,645.93	1,086,688.88
非流动负债：				-
长期借款	232,621.00	325,983.06	268,001.41	320,654.61
应付债券	456,889.96	433,149.26	599,123.65	835,465.39
长期应付款	194,850.33	226,046.58	247,514.51	283,118.94
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	35	-	-
递延收益	-	736.8	736.61	736.61
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	65,000.00	-	30,055.00	-
非流动负债合计	949,361.29	985,950.71	1,145,431.18	1,439,975.55
负 债 合 计	1,960,431.17	2,116,969.06	2,250,077.11	2,526,664.43
所有者权益：				
实收资本	50	50	50	100,000.00
资本公积	1,383,253.39	1,383,253.39	1,383,135.84	1,383,182.89
盈余公积	-	11,230.32	11,335.60	-

未分配利润	199,607.24	202,239.87	209,848.47	225,209.16
少数股东权益	-1,564.38	-1,215.36	-1,593.99	-1,482.02
所有者权益合计	1,581,346.25	1,595,558.22	1,602,775.92	1,706,966.85
负债和所有者权益总计	3,541,777.42	3,712,527.28	3,852,853.04	4,233,631.28

3.1.1 资产结构分析

近三年及一期融资人资产结构情况（单位：亿元）

项目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额：	354.18	100.00%	371.25	100.00%	385.29	100.00%	423.36	100.00%
流动资产：	345.31	97.50%	361.67	97.42%	375.82	97.54%	411.56	97.21%
货币资金	15.92	4.49%	22.15	5.97%	15.12	3.92%	8.53	2.01%
应收账款	54.86	15.49%	67.16	18.09%	61.45	15.95%	56.4	13.32%
其他应收款	39.83	11.25%	18.22	4.91%	18.92	4.91%	34.71	8.20%
存货	232.92	65.76%	251.25	67.68%	277.64	72.06%	306.41	72.38%
非流动资产：	8.87	2.50%	9.58	2.58%	9.46	2.46%	11.8	2.79%
长期股权投资	0.87	0.25%	0.99	0.27%	1.01	0.26%	1.09	0.26%
其他权益工具投资	0	0.00%	1.78	0.48%	1.79	0.46%	1.79	0.42%
其他非流动资产	5.3	1.50%	5.3	1.43%	5.3	1.38%	5.3	1.25%

近三年及一期，融资方总资产分别为 354.18 亿元、371.25 亿元、385.29 亿元和 423.36 亿元，呈增长趋势。从资产构成看，近三年及一期，融资方资产以流动资产为主，占比在 97%以上。流动资产主要为应收账款、其他应收款和存货：

1、公司应收账款规模较大，对资金形成较大规模的占用。2022 年末公司重要应收账款情况包括投资区管委会财政局 48.10 亿元、房屋征收中心 11.86 亿元，合计占比 97.57%，应收账款对象集中度很高，约 60%账龄在 3 年以内，剩余 40%账龄在 3-5 年。

2、公司其他应收款以对政府单位和国有企业的往来款为主，近年来规模有所下降。2022 年末，公司其他应收款前五大欠款对象情况分别为投资区管委会财政局 8.62 亿元、房屋征收中心 1.61 亿元、泉州台商投资区公共资源交易中心 1.50 亿元、东园片区项目建设指挥部 1.00 亿元和张坂镇政府 0.55 亿元，合计占其他应收款余额的比例为 69.81%，账龄集中在 1 年以内和 2-3 年。

3、公司存货规模逐年增长，2022 年末公司存货中主要包括待开发土地 157.26 亿元、开发成本 118.49 亿元。待开发土地中划拨取得的土地有 131.56 亿元，招拍挂取得的土地 25.71 亿元，土地性质主要为商服用地和住宅用地，

暂无明确的开发计划，其中 3.01 亿元的产权证书尚在办理中。具体明细如下：

1、存货分类			
项 目	2022-12-31		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
待开发土地	15,726,444,285.72		15,726,444,285.72
工程施工	11,849,327,117.95		11,849,327,117.95
库存商品	188,253,984.40		188,253,984.40
原材料	256,460.16		256,460.16
低值易耗品	35,625.41		35,625.41
合 计	27,764,317,473.64		27,764,317,473.64

2、未办妥产权证书的待开发土地情况		
项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
洛阳镇后亭村、上浦村	99,750,000.00	尚在办理中
张坂镇上塘村	3,360,000.00	尚在办理中
张坂镇玉埕村和埕边盐场	7,620,000.00	尚在办理中
东园镇锦厝村	1,290,000.00	尚在办理中
张坂镇玉田村玉塘村玉园村合并	4,220,000.00	尚在办理中
张坂镇上塘村	3,410,000.00	尚在办理中
洛阳镇西吟头村	53,375,000.00	尚在办理中
洛阳镇西吟头村、西方村	62,425,000.00	尚在办理中
东园镇凤浦村和凤山场	65,680,000.00	尚在办理中
合 计	301,130,000.00	

近 3 年及一期公司非流动资产规模基本持平，占比在 3%以内，主要以长期股权投资、其他权益工具投资和其他非流动资产为主：公司长期股权投资主要为对泉州台商投资区自来水有限公司、泉州中车水务有限公司和泉州湾港口发展股份有限公司的投资。公司 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。公司其他非流动资产无变化，为公司承担的福厦客专泉州段项目投入。

3.1.2 负债结构分析

近三年及一期融资人负债结构情况（单位：亿元）

项目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债总额：	196.04	100.00%	211.7	100.00%	225.01	100.00%	252.67	100.00%
流动负债：	101.11	51.58%	113.1	53.42%	110.46	49.09%	108.67	43.01%
短期借款	14.48	7.39%	21.06	9.95%	22.94	10.20%	20.78	8.22%
应付账款	11.19	5.71%	11.49	5.43%	12.16	5.40%	11.7	4.63%
其他应付款	13.74	7.01%	18.57	8.77%	9.22	4.10%	8.96	3.55%
一年到期的非流动负债	30.34	15.48%	25.27	11.94%	39.57	17.59%	34.2	13.54%
其他流动负债	24.77	12.64%	25.74	12.16%	12.42	5.52%	16.8	6.65%
非流动负债：	94.94	48.43%	98.6	46.58%	114.54	50.90%	144	56.99%
长期借款	23.26	11.86%	32.6	15.40%	26.8	11.91%	32.07	12.69%
应付债券	45.69	23.31%	43.31	20.46%	59.91	26.63%	83.55	33.07%
长期应付款	19.49	9.94%	22.6	10.68%	24.75	11.00%	28.31	11.20%

近三年及一期，融资方总负债分别为 196.04 亿元、211.7 亿元、225.01 亿元和 252.67 亿元，呈增长趋势。从负债构成看，融资方非流动负债比例持续提高至 50%以上，流动负债占比下降。流动负债主要为情况如下：

1、短期借款规模较快增长，年均复合增长率为 25.87%。2022 年末短期借款合计 22.94 亿元，主要包括保证借款 18.89 亿元、质押借款 1.86 亿元、抵押借款 1.50 亿元和信用借款 0.70 亿元。

2、2022 年末公司应付账款 12.16 亿元，主要为应付工程款，账龄集中在 3 年以上，重要应付账款对象包括中建海峡建设发展有限公司 4.25 亿元、福建泉通交通建设有限责任公司 2.12 亿元和上海园林(集团)有限公司 1.92 亿元。

3、其他应付款主要为往来款，2022 年末重要应付对象包括泉州台商投资区投资招商局有限责任公司 1.43 亿元和泉州市土地储备发展中心 3.02 亿元。

4、一年内到期的非流动负债波动增长，2022 年末主要为一年内到期的长期借款 7.38 亿元、应付债券 28.06 亿元、长期应付款 4.13 亿元。

5、近年来公司其他流动负债规模大幅下降，主要系短期融资券的大幅减少。2022 年末公司其他流动负债主要为短期融资券 12.24 亿元。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1、近年来公司长期借款规模有所波动，2022 年末主要包括抵押借款 4.47 亿元、保证借款 18.46 亿元、信用借款 3.99 亿元、质押借款 4.69 亿元(均含一年内到期的长期借款)。

2、公司应付债券规模有所增加，全部为子公司台商建设发行的债券，截至 2024 年 1 月末公司应付债券规模为 108.10 亿元。

3、公司长期应付款逐年增长，2022 年末包括长期应付款 9.94 亿元和专项应付款 14.81 亿元，其中长期应付款均为应付售后回租款，专项应付款主要为项目建设专项资金。

3.1.3 所有者权益分析

公司所有者权益主要由资本公积和未分配利润构成，近年来基本稳定。截至 2023 年 9 月公司所有者权益约 170.70 亿元，主要为实收资本 10 亿元（2023 年 8 月，投资区管委会财政局以货币 9.995 亿元对公司进行出资，公司的实收资本变更为 10.00 亿元）；资本公积 138.32 亿元，主要为政府划拨的土地使用权，近年来规模基本稳定。未分配利润 22.52 亿元，为公司历年经营产生的净利润累积，近年来小幅增长。

3.1.4 偿债能力分析

近三年及一期融资方主要偿债能力指标一览表

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年	2023 年 1-9 月
资产负债率（%）	55%	57%	58%	60%
流动比率	342%	320%	340%	379%
速动比率	111%	98%	89%	97%
短期有息债务	70.77	74.71	78.33	-
长期有息债务	84.33	86.94	99.66	-
全部有息债务	155.1	161.65	177.99	-
短期债务占比	46%	46%	44%	-
货币资金短债比	0.22	0.28	0.12	-
EBITDA 利息保障倍数	0.44	0.28	0.29	-

从短期偿债能力指标来看，近 3 年及一期公司流动比率和速动比率基本稳定，考虑到公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收类账款占比较高，对公司形成较大的资金占用，流动资产对流动负债的实际保障能力一般。近年来，公司全部债务规模持续上涨，短期有息债务占比较高，面临较大的集中偿付压力。近年来，公司全部债务规模持续上涨，主要用于基础设施及保障房项目建设。2020 年-2022 年末公司短期有息债务占全部债务比重分别为 46%、46%和 44%，占比呈下降趋势，货币资金短债比有所下降，面临较大的集中偿付压力。

从长期偿债能力指标来看，近 3 年及一期公司的资产负债率分别为 55%、57%、58%和 60%，呈小幅增长趋势，为了满足业务规模扩张的资金需求，公司通过银行借款、发行债券等债务融资方式筹集资金，公司债务规模持续扩大。

3.2 模拟合并利润表

单位：万元

项 目	2020 度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
一、营业总收入	162,875.56	203,283.04	224,668.41	133,794.04
其中：营业收入	162,875.56	203,283.04	224,668.41	133,794.04
二、营业总成本	164,272.72	198,836.26	228,789.67	129,690.58
其中：营业成本	146,179.70	179,150.58	207,922.50	126,628.71
税金及附加	1,374.57	1,355.63	1,960.49	353.75
销售费用	218.87	481.56	401.83	233.69
管理费用	-	-	-	2,938.74
研发费用	4,999.08	6,079.55	5,939.02	-
财务费用	11,500.51	11,768.94	12,565.84	-464.32
其中：利息费用	11,974.69	12,563.03	13,013.04	-
利息收入	503.15	851.92	511.32	-
其他				-
加：其他收益（财政补贴）	20,159.37	15,192.45	15,776.87	506.65
投资收益	531.87	144.96	301.12	-
信用减值损失	-	-130.57	93.73	-12.77
资产减值损失	217.05	-	-	-
资产处置收益	-6.02	-	20.59	-
三、营业利润	19,071.00	19,653.62	12,071.04	4,597.34
加：营业外收入	106.45	181.17	232.42	65.98
减：营业外支出	34.99	180.69	21.73	240.65

四、利润总额	19,142.46	19,654.10	12,281.73	4,422.66
减：所得税费用	5,967.53	5,522.13	4,073.32	285.6
五、净利润	13,174.93	14,131.97	8,208.41	4,137.06

近3年公司营业收入分别为16.29亿元、20.33亿元和22.47亿元，呈持续增长趋势。营业利润分别为1.91亿元、1.97亿元、1.21亿元，营业利润率分别为9.41%、11.20%和6.58%，2022年营业利润下降，主要是因为部分基础设施建设收入规模受结算进度影响未确认收入、同时贸易业务收入占比增加，贸易业务毛利率较低；公司期间费用占营业收入的比重逐年下降。同期公司利润总额和净利润均有所波动，利润总额分别为1.91亿元、1.97亿元、1.23亿元，近3年财政补贴收入分别为2.02亿元、1.51亿元和1.58亿元，财政补贴占利润总额的比例分别为105.31%、76.81%和128.27%，利润总额对财政补贴的依赖程度很大，总体盈利能力较弱。

3.3 模拟合并现金流量表

单位：万元

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	105,151.53	102,359.64	317,416.86	207,057.87
收到的税费返还	6.95	76.1	1,631.68	0.07
收到其他与经营活动有关的现金	317,175.87	164,993.44	16,814.57	248,225.97
经营活动现金流入小计	422,334.36	267,429.18	335,863.10	455,283.90

购买商品、接受劳务支付的现金	279,725.11	372,276.26	430,179.02	372,624.03
支付给职工及为职工支付的现金	3,879.27	9,588.66	10,215.20	5,257.29
支付的各项税费	2,569.99	3,013.63	9,965.48	4,285.98
支付其他与经营活动有关的现金	333,581.46	33,193.02	34,779.02	310,552.07
经营活动现金流出小计	619,755.84	418,071.57	485,138.71	692,719.37
经营活动产生的现金流量净额	-197,421.48	-150,642.39	-149,275.61	-237,435.47
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	200	-
取得投资收益收到的现金	393.69	-	139.47	-
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	-	27.39	34.42	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	0.59	-	-
投资活动现金流入小计	393.69	27.99	373.89	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,176.08	587.7	511.04	25,482.20

投资支付的现金	-	-	-	160
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	51,488.48	2,532.70	171.48	-
支付其他与投资活动有关的现金	6.82	-	-	1,195.36
投资活动现金流出小计	54,671.38	3,120.40	682.52	26,837.56
投资活动产生的现金流量净额	-54,277.69	-3,092.41	-308.63	-26,837.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,061.89	80	441	99,950.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	274	80	441	-
取得借款收到的现金	499,961.99	652,544.00	980,041.16	893,572.54
收到其他与筹资活动有关的现金	288,393.11	42,678.29	121,500.00	-
筹资活动现金流入小计	789,416.99	695,302.29	1,101,982.16	993,522.54
偿还债务支付的现金	337,882.41	341,935.23	820,456.72	652,131.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,552.84	94,235.90	104,563.82	70,001.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	490	-
支付其他与筹资活动有关的现金	96,174.12	47,723.58	95,841.58	56,722.64
筹资活动现金流出小计	512,609.37	483,894.72	1,020,862.12	778,855.69
筹资活动产生的现金流量净额	276,807.62	211,407.58	81,120.04	214,666.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	1.99	4.36	0.57
五、现金及现金等价物净增加额	25,108.45	57,674.76	-68,459.84	-49,605.62

加：期初现金及现金等价物余额	106,876.67	131,985.12	189,659.89	121,200.05
六、期末现金及现金等价物余额	131,985.12	189,659.89	121,200.05	71,594.43

近年来，公司经营活动现金流入主要是基础设施及保障房建设业务收入、往来款流入，受项目建设及结算进度及往来款影响波动较大；公司现金收入比率波动较大，主营业务获现能力不稳定。公司经营活动现金流出主要为基础设施建设等项目投入和往来款流出等形成的现金流出。2020 年-2023 年 9 月，公司经营活动净现金流持续净流出，经营活动产生的现金流量净额分别为-19.74 亿元、-15.06 亿元、-14.93 亿元和-23.74 亿元。

投资活动现金流方面，公司投资活动现金流入及流出规模总体均较小，整体呈净流出趋势，2020 年-2023 年 9 月，投资活动产生的现金流量净额分别为-5.43 亿元、-0.31 亿元、-0.03 亿元和-2.68 亿元。

筹资活动现金流方面，公司筹资性净现金流持续净流入，公司资金来源对筹资活动的依赖较重。2020 年-2023 年 9 月，公司筹资活动现金流入波动增长，主要为银行借款以及收到的其他与筹资活动有关的现金，筹资活动现金流出亦波动增长，主要为偿还债务本息支付的现金。筹资活动产生的现金流量净额分别为 27.68 亿元、21.14 亿元、8.11 亿元和 21.47 亿元。

2020 年-2023 年 9 月，公司现金及现金等价物净增加额分别为 2.51 亿元、5.77 亿元、-6.85 亿元和-4.96 亿元。

四、其他重要情况

4.1 融资情况

1、融资情况（截至 2023 年 11 月末）

（1）总负债方面，融资人在 38 家机构的有息负债余额是 75.04 亿元，平均余额 1.97 亿元，其中剔除政策性银行和当地城商行后的金融机构后，平均余额分别为 1.55 亿元；债券融资 116 亿元，合计有息负债 191.02 亿元。融资余额排名前三的机构分别是：国开行 9.18 亿元、厦门国际银行 6.35 亿元、泉州银行 6.13 亿元。

A. 债务结构方面：融资人债券融资余额 116 亿元，占比 61%；银行借款融资余额 55.26 亿元，占比 29%；金融租赁融资余额 13.95 亿元，占比 7%；融资租赁及资管公司（华安财保资产管理有限公司）融资余额 5.83 亿元，占比 3%。

类别	金额	占比
债券融资	116	61%
银行借款	55.26	29%
信托融资	0	0
金融租赁	13.95	7%
融资租赁及 资管公司融资	5.83	3%
合计	191.04	100.00%

B. 到期时间方面：2024 年到期 63.44 亿元，占总本息负债的 33.21%；2025 年到期 64.566 亿元，占比 33.79%；2026 年到期 35.66 亿元，占比 18.67%；2027 年及以后到期 15.17 亿元，占比 7.94%。

到期时间	金额	占比
2024 年	63.44	33.21%
2025 年	64.56	33.79%
2026 年	35.66	18.67%
2027 年及以后	15.17	7.94%

C. 当年新增方面：2023 年 1-11 月，融资人新增融资 95.15 亿元，其中新增债券融资 54 亿元和金融机构融资 41.15 亿元。

（2）当地金融机构（银行、金租）融资方面，融资人在 10 家当地机构的融资余额是 40.5 亿元，平均余额 4.5 亿元，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/有息负债余额（不含债券）=40.5/75.04=54%。

（3）信托公司融资方面，2023 年 12 月公司首次进行信托融资，厦门国际信托授信合计 4 亿元，目前投放存续余额 5000 万。

（5）下为 2023 年 11 月末融资方融资明细（单位：万元）

序号	贷款主体	授信银行	债权单位	借款日期	到期日	贷款余额 (万元)
1	开发公司	债权融资计划 (泉州银行)	债券持有人	2022.01.07	2024.01.07	30000
2	开发公司		债券持有人	2021.04.16	2024.04.16	50000

		中期票据 (建设银行、中 信银行)		2021. 08. 23	2024. 08. 23	50000
				2022. 01. 06	2025. 01. 06	50000
				2022. 03. 16	2025. 03. 16	50000
3	开发公司	中期票据 (建设银行、中 信银行)	债券持有人	2023. 01. 12	2024. 01. 12	50000
4	开发公司	中期票据 (广发证券、招 商银行)	债券持有人	2023. 02. 23	2025. 02. 23	50000
				2023. 03. 17	2025. 02. 23	50000
5	开发公司	PPN (中金公司、光大 银行)	债券持有人	2022. 09. 06	2025. 09. 06	50000
				2022. 12. 29	2023. 12. 29	50000
6	开发公司	短融 (兴业证券、交 通银行)	债券持有人	2023. 07. 21	2024. 07. 21	100000
7	开发公司	短融 (兴业证券、交 通银行)	债券持有人	2023. 08. 31	2024. 08. 31	50000
8	开发公司	公司债（华福证 券、兴业银行）	债券持有人	2021. 09. 16	2024. 09. 16	50000
9	开发公司	公司债（华福证 券、兴业银行）	债券持有人	2022. 04. 25	2025. 04. 25	30000
10	开发公司	公司债（华福证 券、兴业证券）	债券持有人	2022. 09. 16	2025. 09. 16	100000
				2022. 10. 28	2025. 10. 28	110000
				2023. 02. 13	2025. 02. 13	90000
11	开发公司	公司债（华福证 券、浙商证券）	债券持有人	2023. 06. 15	2026. 06. 15	150000
12	开发公司	恒丰银行泉州分 行	恒丰银行泉州分 行	2023. 09. 26	2026. 09. 25	17500
				2023. 10. 26	2026. 10. 26	7500
13	开发公司	农业银行台商支 行	农业银行台商支 行	2023. 01. 18	2024. 01. 16	11500
				2023. 01. 30	2024. 01. 28	4000
				2023. 02. 03	2024. 02. 01	6000

				2023.02.25	2024.02.24	10000
				2023.03.01	2024.02.28	3500
				2023.05.04	2024.05.03	15000
14	开发公司	鈇渝租赁	鈇渝租赁	2020.11.27	2025.11.27	6000
15	开发公司	建设银行泉州分行	建设银行泉州分行	2023.07.14	2026.07.14	10000
16	开发公司	江苏金租	江苏金租	2022.01.06	2024.01.06	3935
17	开发公司	中航租赁	中航租赁	2022.01.06	2024.01.06	10219
18	开发公司	厦门国际银行	厦门国际银行	2022.04.30	2025.04.29	8500
19	开发公司	泉州银行	泉州银行	2022.04.30	2025.04.29	8500
20	开发公司	国开行	国开行	2022.08.14	2042.08.13	19763
21	开发公司	厦门国际银行	厦门国际银行	2022.12.28	2023.12.28	10000
22	开发公司	海晟租赁	海晟租赁	2023.01.18	2026.01.22	16667
23	开发公司	光大银行	光大银行			
				2023.01.31	2023.12.15	12000
				2023.03.07	2024.02.01	3000
24	开发公司	泉州银行	泉州银行	2023.02.06	2026.02.05	5000
25	开发公司	渤海银行	渤海银行	2023.03.10	2024.03.10	8800
				2023.04.25	2024.04.25	1200
26	开发公司	厦门国际银行	厦门国际银行	2023.03.22	2024.03.22	10000
27	开发公司	泉州银行	泉州银行	2023.03.21	2024.03.21	15000
28	开发公司	厦门国际银行	厦门国际银行	2023.09.14	2026.09.13	10000

29	开发公司	泉州银行	泉州银行	2023.09.14	2026.09.13	5000
	开发公司小计					1398584
1	海丝工程	国开行	国开行	2023.6.28	2043.6.27	18500
	海丝工程公司小计					18500
1	市政公司	农发行惠安支行	农发行惠安支行	2015.12.30	2030.12.27	12000
2	市政公司	信用社	信用社	2023.02.28	2024.02.28	940
3	市政公司	广发银行泉州分行	广发银行泉州分行	2021.02.01	2024.02.01	2750
4	市政公司	农发行惠安支行	农发行惠安支行	2023.11.29	2043.11.28	5000
	市政公司小计					20690
1	城建公司	国开行	国开行	2016.02.02	2026.02.01	9000
2	城建公司	国开行	国开行	2016.10.31	2031.10.31	18610
3	城建公司	国开行	国开行	2016.12.07	2031.12.07	14300
4	城建公司	国开行	国开行	2017.01.05	2032.01.04	11620
5	城建公司	海西租赁	海西租赁	2020.01.16	2025.01.16	447
6	城建公司	信用社	信用社	2022.12.24	2023.12.24	990
7	城建公司	厦门银行	厦门银行	2023.02.16	2024.12.15	20000
				2023.02.20	2024.02.19	15000

				2023.05.05	2024.05.05	3000
8	城建公司	广发银行泉州分行	广发银行泉州分行	2023.11.24	2024.11.23	7000
9	城建公司	首都银行	首都银行	2023.03.20	2024.03.19	8000
10	城建公司	交通银行	交通银行	2023.01.09	2024.01.08	5000
				2023.02.02	2024.02.01	7000
				2023.02.03	2024.02.02	5000
11	城建公司	厦门国际银行	厦门国际银行	2023.03.14	2024.03.14	18800
12	城建公司	厦门国际银行	厦门国际银行	2023.09.23	2024.09.18	6280
14	城建公司	海晟租赁	海晟租赁	2021.01.27	2024.01.26	4666
15	城建公司	华安财保资产管理有限公司	华安财保资产管理有限公司	2021.05.07	2026.05.07	40000
16	城建公司	兴业银行台商支行	兴业银行台商支行	2021.05.19	2040.05.19	38910
17	城建公司	农发行惠安支行	农发行惠安支行	2022.02.28	2028.01.27	3031
18	城建公司	农发行泉州分行	农发行泉州分行	2021.07.02	2036.06.16	10000
	城建公司小计					246654
1	惠南污水	建设银行台商支行	建设银行台商支行	2021.3.29	2024.3.26	5300
2	惠南污水	泉州农商行台商区支行	泉州农商行台商区支行	2023.07.27	2024.07.27	950
3	惠南污水	厦门银行泉州分行	厦门银行泉州分行	2023.08.29	2026.08.29	5000
4	惠南污水	远东租赁	远东租赁	2023.10.25	2024.04.20	10300
5	惠南污水	远东租赁	远东租赁	2023.10.26	2026.10.01	10505

6	惠南污水	远东租赁	远东租赁	2022.12.09	2025.12.09	14099
7	惠南污水	粤海租赁	粤海租赁	2023.03.22	2026.03.22	18175
8	惠南污水	中国银行	中国银行	2023.03.10	2026.03.10	2850
9	惠南污水	光大银行南安支行	光大银行南安支行	2023.06.28	2024.06.27	800
10	惠南污水	无锡财通租赁	无锡财通租赁	2023.10.31	2026.10.31	15000
	惠南污水厂小计					82979
1	环境监测公司	远东租赁	远东租赁	2023.10.26	2026.10.01	15758
2	环境监测公司	远东租赁	远东租赁	2023.10.26	2026.10.01	10505
	环境监测公司					26262.5
1	水务公司	惠安农信社	惠安农信社	2023.10.26	2024.10.26	3500
2	水务公司	农业银行台商支行	农业银行台商支行	2016.9.27 (500)	2022.9.18	26800
				2017.1.13 (5000)	2023.9.18	
5	水务公司	中航租赁	中航租赁	2019.1.23	2024.1.23	658

6	水务公司	徽银金融租赁有限公司	徽银金融租赁有限公司	2019. 3. 14	2024. 3. 14	328. 94
7	水务公司	海西租赁	海西租赁	2020. 3. 30	2025. 3. 30	444. 327392
8	水务公司	赣州银行	赣州银行	2023. 11. 16	2024. 11. 16	18800
9	水务公司	广发银行泉州分行	广发银行泉州分行	2023. 10. 20	2024. 10. 19	2136. 4
10	水务公司	泉州银行台商支行	泉州银行台商支行	2020. 12. 28 (15000)	2023. 12. 27	19500
				2021. 2. 8 (2900. 1324)	2023. 2. 8	
				2021. 3. 18 (2099. 8676)	2024. 3. 18	
11	水务公司	海峡租赁	海峡租赁	2020. 12. 28	2023. 12. 28	2415
12	水务公司	厦门金租	厦门金租	2020. 12. 29	2023. 12. 28	461
13	水务公司	宏顺租赁	宏顺租赁	2021. 6. 25	2026. 6. 25	8114. 51
14	水务公司	泉州银行台商支行	泉州银行台商支行	2022. 01. 14	2025. 01. 14	7300
				2022. 01. 26	2025. 01. 26	2400
15	水务公司	首都银行	首都银行	2023. 03. 20	2024. 03. 19	6000
16	水务公司	广发银行泉州分行	广发银行泉州分行	2022. 05. 09	2025. 05. 08	2784. 6
17	水务公司	华夏银行	华夏银行	2022. 07. 29	2025. 07. 29	5990
19	水务公司	海通恒信租赁	海通恒信租赁	2022. 10. 31	2025. 10. 31	9106. 28

	水务公司小计			116739.1227
	合 计			1910408

2、应付债券

（1）外部评级

根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 11 月出具的信用评级公告，
评定融资人主体信用等级为 AA+（首次评级），评级展望为稳定。

信用等级通知书

东方金诚主评字【2023】0637 号

福建泉州台商投资区开发建设集团有限责任公司：

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司信用
状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为 AA+，评级
展望为稳定，该主体信用等级及评级展望在 2024 年 11 月 7 日内有
效，期间如有评级调整则以最新调整为准。



（2）存续债券

融资方为 2023 年 3 季度新整合的集团主体，未公开发债，截至 2024 年 1
月 3 日，融资方本部无存续债券，合并情况存续 17 只债券，金额为 108.10 亿
元（全部为融资方全资子公司台商建设发债）。具体情况如下：

序号	证券代码	证券简称	证券类别	剩余期限	币种	当前余额 (亿元)	发行日期
1	133546.SZ	23 台商 02	私募债	2.4493+6	CNY	15.0000	2023-06-13
2	133241.SZ	22 台商债	私募债	1.3123+6	CNY	3.0000	2022-04-22
3	133081.SZ	21 台商债	私募债	0.7096+6	CNY	5.0000	2021-09-14
4	102380579.IB	23 泉州台商 MTN003	一般中期票 据	1.2027+3	CNY	5.0000	2023-03-15
5	102380275.IB	23 泉州台商 MTN002	一般中期票 据	1.1425+3	CNY	5.0000	2023-02-21

6	032280798. IB	22 泉州台商 PPN001	定向工具	1. 6767+2	CNY	5. 0000	2022-09-02
7	032281156. IB	22 泉州台商 PPN002	定向工具	0. 9918+1	CNY	0. 1000	2022-12-28
8	114082. SH	22 台商 02	私募债	1. 8192	CNY	11. 0000	2022-10-26
9	182698. SH	22 台商 01	私募债	1. 7041	CNY	10. 0000	2022-09-14
10	102280528. IB	22 泉州台商 MTN002	一般中期票据	1. 2000	CNY	5. 0000	2022-03-14
11	114903. SH	23 台商 01	私募债	1. 1151	CNY	9. 0000	2023-02-09
12	102280014. IB	22 泉州台商 MTN001	一般中期票据	1. 0110	CNY	5. 0000	2022-01-04
13	042380513. IB	23 泉州台商 CP002	一般短期融资券	0. 6658	CNY	5. 0000	2023-08-30
14	102101625. IB	21 泉州台商 MTN002	一般中期票据	0. 6384	CNY	5. 0000	2021-08-19
15	042380409. IB	23 泉州台商 CP001	一般短期融资券	0. 5507	CNY	10. 0000	2023-07-20
16	102100690. IB	21 泉州台商 MTN001	一般中期票据	0. 2849	CNY	5. 0000	2021-04-14
17	102380049. IB	23 泉州台商 MTN001	一般中期票据	0. 0247+1	CNY	5. 0000	2023-01-10

数据来源：Wind

4.2 征信情况和对外担保情况

根据查询人行征信系统，截至到 2024 年 1 月 3 日，融资方在 3 家金融机构的业务仍未结清，借款余额为 5 亿元（均在 2023 年 12 月底投放）：中长期借款 4.5 亿元（泉州银行台商投资区支行流动资金贷款 3 亿元和福建海峡银行泉州科技支行流动资金贷款 1.5 亿元）；短期借款 5000 万，为厦门国际信托流动资金贷款，已结清和未结清业务中无关注类和不良类。

借贷交易		担保交易	
余额	50000	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	2	45000	0	0	0	0	2	45000
短期借款	1	5000	0	0	0	0	1	5000
合计	3	50000	0	0	0	0	3	50000

征信报告中公司对外担保余额为8.5亿元，无关注类和不良类，全部为其项下子公司提供担保。

■ 为其他借款人承担的相关还款责任

除贴现外的其他业务

共2笔

账户编号	责任类型	保证合同 编号	币种	还款责任 金额	授信机构/ 债权机构	业务种类	开立日期/ 接收日期	到期日	币种
	借款金额/ 信用额度	余额	五级分类	逾期总额	逾期本金	逾期月数/ 还款状态	剩余还款 月数	信息报告日期	
B1021100 0H00013 50120230 100923	保证人/反 担保人	B1021100 0H00013 51005202 30024823	人民币元	70000	中国农业 银行股份 有限公司 泉州分行	流动资金 贷款	2023-12- 28	2024-12- 27	人民币元
	20000	20000	正常	0	0	0	--	2023-12-28	
D1012391 0H00011 00052876 76004000 1	保证人/反 担保人	D1012391 0H00012 02312260 0000022	人民币元	15000	福建海峡 银行股份 有限公司 泉州科技 支行	流动资金 贷款	2023-12- 26	2026-12- 26	人民币元
	15000	15000	正常	0	0	0	--	2023-12-26	

4.3 诚信信息排查

经过“中国执行信息公开网”查询，截至2024年1月7日融资人无被执行信息。

The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Network) search interface. The search criteria are: 被执行人姓名/名称 (Debtor Name/Name): 福建泉州台商投资区开发建设集团有限责任公司; 身份证号码/组织机构代码 (ID Number/Organization Code): 913505210797992138; 执行法院范围 (Execution Court Scope): 全国法院 (包含地方各级法院) (All Courts (including local courts at all levels)). The search results section shows: 查询结果 (Search Results): 在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 913505210797992138 福建泉州台商投资区开发建设集团有限责任公司相关的结果 (No results found for 913505210797992138 Fujian Quanzhou Taiwan Investment Zone Development and Construction Group Co., Ltd. within the scope of all courts (including local courts at all levels)).

经过“中国裁判文书系统”查询，截至2024年1月7日，融资人无涉诉案件信息。



五、总体评价

经查融资人工商注册资料和注册信息，融资人主体真实合法有效。融资人是泉州市台商投资区重要的基础设施投资建设和保障房开发主体，承担台商投资区内基础设施建设项目的投融资职能。随着当地经济的迅速发展和利好政策不断，融资人业务水平、资产规模和外部支持力度不断上升，作为主体评级 AA+ 的企业，具备履约能力。

第四部分 担保方-台商建设

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的基本情况如下表所列：

担保方名称	泉州台商投资区开发建设有限责任公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	福建省泉州台商投资区百崎回族乡滨湖南路大创商厦 6 楼
法定代表人	朱子良
注册资本	10 亿元人民币
实收资本	10 亿元人民币
成立时间	2009-09-23
营业期限	2009-09-23 至 2080-09-22
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程监理；建设工程施工；建设工程设计；建设工程勘察；建设工程质量检测；水利工程建设监理；测绘服务；劳务派遣服务；职业中介活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；建筑材料销售；工程管理服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；市政设施管理；工程造价咨询业务；住房租赁；环境应急治理服务；环境保

	护监测；固体废物治理；海洋环境服务；城乡市容管理；水环境污染防治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；粮油仓储服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；商业综合体管理服务；停车场服务；粮食收购；电动汽车充电基础设施运营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
统一社会信用代码	913505216943786805

1.2 重大事项变更

详见融资方分析部分。

1.3 公司治理

1.3.1 公司治理结构

担保方是根据《公司法》设立的有限责任公司，并根据《公司法》和其他有关法律、行政法规的规定制订了公司章程。根据公司章程，发行人设股东会，作为发行人的权力机构，并设有董事会、监事会和总经理。

1、股东会 股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，根据公司章程，股东会行使下列职权：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程。

2、董事会

根据公司章程规定，公司设董事会，对股东会负责。董事会成员为 6 人，由股东会选举产生。董事会任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事任期届满未及 时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选

出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- （1）负责召集股东会，并向股东会议报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）审定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本；
- （7）制定发行公司债券的方案；
- （8）对除发行公司债券外的其他融资方式作出决议；
- （9）对公司对外提供担保作出决议；
- （10）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （11）决定公司内部管理机构的设置；
- （12）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；
- （13）制订公司的基本管理制度。

3、监事会

根据公司章程，担保方设立监事会，由 3 名监事组成，其中职工代表 1 人。

监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期为每届 3 年，任期届满，可连选连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任期，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和支持股东会会议；

（5）向股东会会议提出提案；

（6）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。

4、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。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；

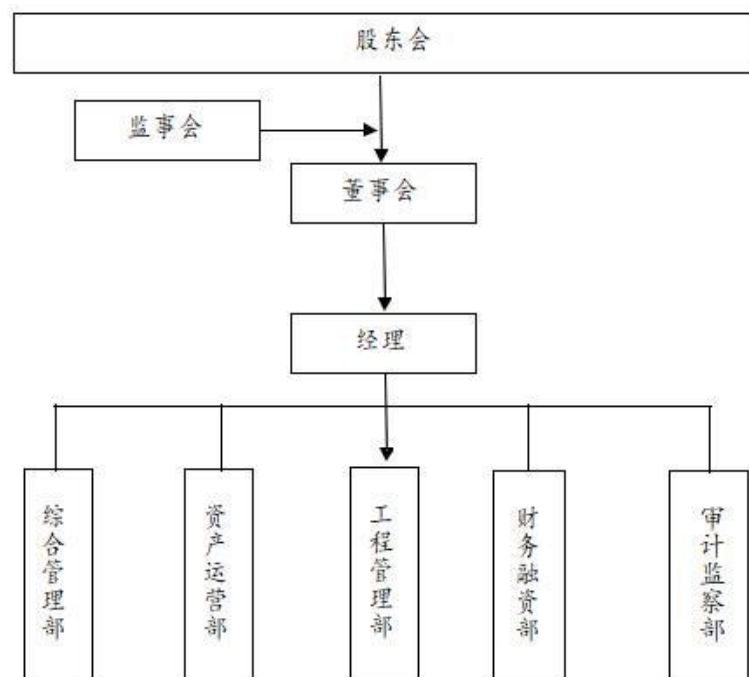
（5）制订公司的具体规章；

（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。

1.3.2 公司组织结构

担保方对下属部门采取扁平化管理，为实现运行效能与监督管理协调统一的目标，以高效、精简为原则，下设 5 个职能部门，公司组织结构图如下所示：



部门职能介绍：

1、综合管理部：负责落实工作计划和内部的管理，统筹管理公司行政后勤服务工作，统筹负责公司的档案文书管理；负责相关会议的组织，以及会议决议的督办事项；负责公司的接待工作及政府关系、公共关系的建立、维护及保持。

2、资产运营部：负责城市基础设施、公用事业等国有资产的重组、市场化运作；了解国家投融资、金融、基础建设等法律法规和政策，编制公司中长期投资发展规划；配合财务融资部做好筹融资工作。

3、工程管理部：负责公司施工技术管理、质量安全管理；制定公司各项目施工技术方案、施工方案以及年度安全工作计划；组织参与重大质量安全事故调查和质量安全工作检查；推广新技术、新工艺、新材料在施工中的运用；配合 ISO-9002 认证部门对质量人员、内审员的培训、考核、取证等管理工作；监督检查项目经理部安全、健康与环境管理工作状况和现场安全文明施工状况；负责公司施工机械（机具）和车辆交通安全、公司防火防爆安全监督管理工作；深入现场检查安全施工情况，掌握安全施工动态，协助解决问题；负责组织安监人员的培训、考核、取证和项目经理部领导干部的岗前安全培训工作；参加重伤、死亡事故的调查、处理工作；参加重大施工机械、火灾、交通事故的调查、处理工作。

查分析；负责人身伤亡事故的统计、分析和上报；负责职业安全健康管理体系、环境管理体系的认证事宜等。

4、财务融资部：开拓公司对外融资业务市场，策划、设计和实施公司项目融资方案；负责公司日常财务核算；参与公司的经营管理；根据公司资金运作情况，合理调配资金；组织各部门编制收支计划，编制公司的月、季、年度营业计划和财务计划，定期对执行情况进行检查分析；参与公司及各部门对外经济合同的签订工作；负责公司现有资产管理等工作。

5、审计监察部：对公司内部机构、控股子公司及具有重大影响的参股公司的内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估；负责组织编制年度审计工作计划，确定各类审计事项；负责开展常规审计工作；负责组织、联系、协调和外引审计资源服务管理工作；

综合来看，公司建立了必要的治理架构和内部组织结构，管理制度相对健全，执行情况较好，能够满足公司经营管理的需要。

2、核心高管介绍

朱子良：1974 年生，中共党员，本科学历；曾任泉州台商投资区教育文化旅游局教育科科长、泉州台商投资区党群工作部副科长级干部；自 2022 年 12 月起任公司董事长和法定代表人。

1.4 公司控制子公司分析

2023 年 11 月 24 日担保方将其持有的泉州市海丝城乡融合产业投资有限公司和泉州市海丝振兴乡村有限公司 100%股权无偿划转至融资方名下，担保方项下子公司台商投资区城建集团将其持有的福建省鸿湾房地产开发有限公司 100%股权无偿划转至融资方名下；2023 年 12 月 14 日担保方将其持有的福建省鸿湾工程管理有限公司 100%股权无偿划转至融资方名下。

截至 2023 年末，公司决控股的子公司 15 家，基本情况如下（单位：%、万元）：

控股公司名称	业务范围	持股比例	注册资本
泉州市洛秀开发建设有限公司	统一负责洛秀组团的基础设施和管理，土地一级开发	100	30000

泉州台商投资区市政管理有限责任公司	市政基础设施的建设管理和维护	100	1000
泉州台商投资区城市建设发展有限公司	房地产开发经营	100	10000
泉州台商投资区水务投资经营有限公司	供水工程投资管理	100	10000
泉州台商投资区海丝建设工程有限公司	市政设施管理	100	7628
泉州台商投资区惠南污水处理有限公司	污水处理及其再利用	100	1000
福建盛源再生资源利用有限公司	非金属废料和碎屑加工处理	100	1000
泉州台商投资区环境质量检测有限公司	环境保护检测	100	500
泉州台商投资区粮油收储有限责任公司	米、面制品及食用油批发	100	200
海江（泉州）置业有限公司	房地产开发经营	70	5000
泉州金屿大桥建设有限公司	其他道路、隧道和桥梁工程建筑	60	30000
泉州台商投资区供应链有限公司	供应链管理服务、国内贸易代理、国际货物运输代理	51	1000
泉州台商投资区腾图建设工程有限公司	其他房屋建筑业	51	1000
泉州台商投资区市政园林建设有限公司	市政道路工程建筑	55	2000
泉州台商投资区百顺农业科技发展有限公司	农业科学研究和试验发展	60	200

二、经营情况

担保方台商建设为泉州市重要的基础设施建设主体，主要从事泉州台商投资区的基础设施和保障房建设，同时开展贸易业务。2020-2022年，公司营业收入

入持续增长，主要来自基础设施建设和保障房建设收入，其中基础设施建设业务收入占比最高。业务具有较强的区域专营性。担保方基础设施建设业务主要由公司及其子公司泉州台商投资区城市建设发展有限公司(以下简称“台商城建”)、泉州台商投资区市政管理有限责任公司负责。根据 2018 年 1 月 4 日台商建设与投资区管委会财政局签署的《泉州台商投资区综合开发建设协议》，台商建设受投资区管委会财政局委托，进行台商投资区内基础设施工程、土地整理开发、产业园建设、安置房建设和水务工程建设等。台商建设负责项目建设资金筹措，竣工并通过相关验收经审计确认投资总额后，由投资区管委会财政局按照成本加成约 12%-20%支付台商建设对应的投资总额和加成收益，并在经审计确认投资总额之日起 7 年内付清。截至 2023 年 6 月末，担保方主要已完工基础设施项目 28 个，主要是台商投资区内的道路工程项目。

保障房建设业务均由台商建设及其子公司台商城建负责，业务具有较强区域专营性。公司保障房建设业务主要包括委托代建和定向销售两种模式，委托代建模式和基础设施建设中委托代建模式一致，委托方为投资区管委会财政局，代建主体主要为台商建设及其子公司，以成本加成约 12%-20%比例确认收入。定向销售模式下，业务主体主要为台商城建，其向台商投资区内安置户定向销售保障房，安置户将房款统一交给泉州台商投资区房屋征收中心(以下简称“房屋征收中心”)，再由房屋征收中心拨付至台商城建，台商城建按照收到的房屋征收款确认保障房销售收入。截至 2023 年 6 月末，公司已完工保障房建设项目 7 个，包括凤浦安置小区、溪庄安置小区、玉坂安置小区、锦厝安置小区和金屿大桥安置小区(一期)等，全部为委托代建模式，总投资 37.68 亿元，已确认收入 44.38 亿元，累计回款 38.63 亿元。

公司贸易业务主要由台商建设的子公司泉州台商投资区供应链有限公司(以下简称“供应链公司”)负责运营，贸易产品包括石油制品及化工产品、钢材混凝土等。业务模式方面，公司贸易业务采用“以销定采”模式，确定下游客户购买需求、签订协议、支付一定比例的保证金并开立信用证后，供应链公司向上游供应商采购商品；上游供应商交货后，下游客户再支付剩余款项，偿还信用

证。账期方面，上游账期以银行承兑周期为期限(2 个月或 6 个月，按采购合同金额开具承兑汇票)，下游账期约 2-3 个月。

三、财务情况

大华会计事务所多公司 2020 年度合并财报、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年和 2022 年度合并财报进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023 年 9 月份报表未经审计。

因 2023 年 11 月份之前融资方主要持股担保方 100%股权，且融资方本部未开展业务，合并报表数据主要取自担保方数据，故担保方相关财务数据分析详见融资方财务数据分析。

3.1 合并资产负债表

	2020 年年报	2021 年年报	2022 年年报	2023 年 9 月
流动资产				
货币资金（万元）	159,216.10	221,474.73	151,161.26	84,555.19
交易性金融资产（万元）				100
应收票据及应收账款（万元）	548,634.88	671,552.38	614,507.59	564,013.96
应收账款（万元）	548,634.88	671,552.38	614,507.59	564,013.96
预付账款（万元）	15,764.05	25,347.01	21,128.45	46,625.30
其他应收款项（万元）	398,269.68	199,475.77	189,231.57	280,446.29
存货（万元）	2,329,217.73	2,512,465.53	2,776,431.75	3,064,141.84
其他流动资产（万元）	2,000.04	3,700.73	5,778.48	8,344.39
流动资产合计（万元）	3,453,102.48	3,634,016.16	3,758,239.10	4,048,226.96
非流动资产				
可供出售金融资产（万元）	16,295.42			
长期应收款（万元）			1.34	1.59

长期股权投资（万元）	8,731.11	9,866.15	10,050.77	10,910.77
其他权益工具投资（万元）		17,795.42	17,943.92	17,943.92
其他非流动金融资产（万元）		200		
固定资产及清理合计（万元）	3,653.03	3,296.27	2,867.27	26,307.63
固定资产净额（万元）				26,306.03
固定资产原值（万元）				32,331.84
减：累计折旧（万元）				6,025.81
在建工程合计（万元）	5,640.42	9,958.31	8,855.37	8,192.74
无形资产（万元）	30.36	38.16	70.01	53.55
商誉（万元）	776.21	776.21	776.21	776.21
长期待摊费用（万元）	278.41	337.58	331.32	123.3
递延所得税资产（万元）	269.97	531.3	717.7	720.88
其他非流动资产（万元）	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
非流动资产合计（万元）	88,674.94	95,799.40	94,613.93	118,030.61
资产总计（万元）	3,541,777.42	3,729,815.56	3,852,853.04	4,166,257.57
流动负债				
短期借款（万元）	144,820.00	210,624.71	229,433.30	207,830.00
应付票据及应付账款（万元）	123,692.56	143,687.50	157,422.44	185,581.35
应付票据（万元）	11,784.27	28,796.10	35,806.58	45,075.44
应付账款（万元）	111,908.29	114,891.41	121,615.86	140,505.91
预收账款（万元）	9,235.36	0.35	40.86	50.73
合同负债（万元）		26,962.47	39,511.20	51,080.25
应付职工薪酬（万元）	610.91	657.12	945.8	260.06
应交税费（万元）	44,248.79	53,321.87	65,206.99	65,858.19
其他应付款项（万元）	137,398.16	179,206.34	92,219.64	98,646.44
一年内到期非流动负债（万元）	303,364.10	252,702.98	395,707.43	341,984.38
其他流动负债（万元）	247,700.00	257,403.80	124,158.26	167,977.51
流动负债合计（万元）	1,011,069.88	1,124,567.13	1,104,645.93	1,119,268.91

非流动负债				
长期借款（万元）	232,621.00	325,983.06	268,001.41	320,654.61
应付债券（万元）	456,889.96	433,149.26	599,123.65	835,465.39
长期应付款合计（万元）	194,850.33	226,046.58	247,514.51	283,118.94
长期递延收益（万元）		736.8	736.61	736.61
预计非流动负债（万元）		35		
其他非流动负债（万元）	65,000.00		30,055.00	
非流动负债合计（万元）	949,361.29	985,950.71	1,145,431.18	1,439,975.55
负债合计（万元）	1,960,431.17	2,110,517.84	2,250,077.11	2,559,244.46
股东权益				
股本（万元）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积（万元）	1,283,303.39	1,307,042.89	1,283,185.84	1,283,047.93
专项储备（万元）				56.83
盈余公积（万元）	11,141.06	11,230.32	11,335.60	11,335.60
未分配利润（万元）	188,466.18	202,239.87	209,848.47	214,054.78
归属于母公司的股东权益合计（万元）	1,582,910.63	1,620,513.08	1,604,369.91	1,608,495.13
少数股东权益（万元）	-1,564.38	-1,215.36	-1,593.99	-1,482.02
所有者权益合计（万元）	1,581,346.25	1,619,297.72	1,602,775.92	1,607,013.12

3.2 合并利润表

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月
营业总收入（万元）	162,875.56	203,283.04	224,668.41	133,793.94
营业收入（万元）	162,875.56	203,283.04	224,668.41	133,793.94
营业总成本（万元）	164,272.72	198,836.26	228,789.67	129,687.34
营业成本（万元）	146,179.70	179,150.58	207,922.50	126,630.11
营业税金及附加（万元）	1,374.57	1,355.63	1,960.49	353.75
销售费用（万元）	218.87	481.56	401.83	233.69

管理费用（万元）	4,999.08	6,079.55	5,939.02	2,927.72
财务费用（万元）	11,500.51	11,768.94	12,565.84	-457.93
利息费用（万元）	11,974.69	12,563.03	13,013.04	
利息收入（万元）	503.15	851.92	511.32	498.76
其他损益项目				
投资收益（万元）	531.87	144.96	301.12	
对联营企业和合营企业的投资收益（万元）	608.01	144.96	301.12	
信用减值损失（万元）		-130.57	93.73	-12.77
资产减值损失（万元）	-217.05			
资产处置收益（万元）	-6.02		20.59	
其他收益（万元）	20,159.37	15,192.45	15,776.87	506.65
营业利润（万元）	19,071.00	19,653.62	12,071.04	4,600.47
加：营业外收入（万元）	106.45	181.17	232.42	64.79
减：营业外支出（万元）	34.99	180.69	21.73	61.38
利润总额（万元）	19,142.46	19,654.10	12,281.73	4,603.88
减：所得税（万元）	5,967.53	5,522.13	4,073.32	285.6
净利润（万元）	13,174.93	14,131.97	8,208.41	4,318.28

3.3 合并现金流量表

指标名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金（万元）	105,151.53	102,359.64	317,416.86	207,057.26
收到的税费返还（万元）	6.95	76.1	1,631.68	0.07
收到的其他与经营活动有关的现金（万元）	317,175.87	164,993.44	16,816.03	228,118.01

经营活动现金流入小计（万元）	422,334.36	267,429.18	335,864.57	435,175.34
购买商品、接受劳务支付的现金（万元）	279,725.11	372,276.26	430,179.02	372,624.63
支付给职工以及为职工支付的现金（万元）	3,879.27	9,588.66	10,215.20	5,256.72
支付的各项税费（万元）	2,569.99	3,013.63	9,965.48	4,285.91
支付的其他与经营活动有关的现金（万元）	333,581.46	33,193.02	34,779.02	191,140.10
经营活动现金流出小计（万元）	619,755.84	418,071.57	485,138.71	573,307.37
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-197,421.48	-150,642.39	-149,274.14	-138,132.03
投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金（万元）			200	
取得投资收益所收到的现金（万元）	393.69		138	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额（万元）	-6.82	27.39	34.42	
收到的其他与投资活动有关的现金（万元）		0.59		
投资活动现金流入小计（万元）	386.87	27.99	372.42	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,176.08	587.7	511.04	25,482.20
投资所支付的现金（万元）	51,488.48	2,532.70	171.48	160
支付的其他与投资活动有关的现金（万元）				1,247.31
投资活动现金流出小计（万元）	54,664.55	3,120.40	682.52	26,889.51
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-54,277.69	-3,092.41	-310.1	-26,889.51
筹资活动产生的现金流量				

吸收投资收到的现金 (万元)	1,061.89	80	441	
子公司吸收少数股东 投资收到的现金(万 元)		80	441	
借款所收到的现金 (万元)	499,961.99	652,544.00	980,041.16	893,572.54
收到的其他与筹资活 动有关的现金(万 元)	288,393.11	42,678.29	121,500.00	
筹资活动现金流入小 计(万元)	789,416.99	695,302.29	1,101,982.16	893,572.54
偿还债务支付的现金 (万元)	337,882.41	341,935.23	820,456.72	652,131.22
分配股利、利润或偿 付利息所支付的现金 (万元)	78,552.84	94,235.90	104,563.82	70,001.83
支付的其他与筹资活 动有关的现金(万 元)	96,174.12	47,723.58	95,841.58	56,722.64
筹资活动现金流出小 计(万元)	512,609.37	483,894.72	1,020,862.12	778,855.69
筹资活动产生的现金 流量净额(万元)	276,807.62	211,407.58	81,120.04	114,716.84
汇率变动对现金及现 金等价物的影响(万 元)		1.99	4.36	0.57
现金及现金等价物净 增加额(万元)	25,108.45	57,674.76	-68,459.84	-50,304.12
加:期初现金及现金等 价物余额(万元)	106,876.67	131,985.12	189,659.89	121,200.05
期末现金及现金等价 物余额(万元)	131,985.12	189,659.89	121,200.05	70,895.92

四、其他重要情况

4.1 外部评级

根据联合资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 21 日出具的信用评级公告，评定担保人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。担保方为泉州台商投资区唯一发债主体。具体融资及发债情况，详见融资方融资情况分析数据。

泉州台商投资区开发建设有限责任公司 主体长期信用评级报告



评级结果：

主体长期信用等级：AA

展望：

评级时间：2023年6月21日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V4.0.202208
城市基础设施投资企业主体信用评级模型	V4.0.202208
（打分表）	

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F5	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
		现金流量	现金流量	2
			资本结构	2

评级观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对泉州台商投资区开发建设有限责任公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司是泉州台商投资区（以下简称“台商投资区”）唯一的基础设施及保障房投资建设主体，外部环境良好，业务区域专营优势明显，并获得持续的外部支持。同时，联合资信也关注到公司资本支出压力较大、资金占用较大、债务结构有待优化、短期偿债压力较大且债券类融资占比较高等因素给公司信用水平带来的不利影响。

未来，随着台商投资区基础设施建设的持续推进，公司业务有望保持稳步发展。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

优势

1. 外部环境良好。2020—2022年，泉州市GDP保持增长，分别为10158.66亿元、11304.17亿元和12102.97亿元，经济持续稳步发展；台商投资区是国家级经济技术开发区，财政实力不断增强，公司发展的外部环境良好。
2. 业务区域专营优势明显。公司是台商投资区唯一的基

4.2 征信情况和对外担保情况

根据查询人行征信系统，截至到2023年12月12日，担保方贷款余额为22.86亿元，已结清和未结清业务中无关注类和不良类。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2010	23	13	2014

借贷交易		担保交易	
余额	228630.95	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	17	158630.95	0	0	0	0	17	158630.95
短期借款	16	70000	0	0	0	0	16	70000
合计	33	228630.95	0	0	0	0	33	228630.95

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
73463	49763	23700	25000	10000	15000

说明：由于存在授信额度的控制，剩余可用额度无法准确计算，需要结合授信明细信息进行估算。

征信报告中对外担保余额为 31.41 亿元，无关注类和不良类，主要明细如下：

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务	其他借贷交易
------	-------	--------

第 3 页/共 83 页

	还款责任 金额	账户数	余额	还款责任 金额	账户数	余额	关注类余 额	不良类余 额
保证人/反担保人	0	0	0	586997.5 1	43	314149.0 1	0	0
合计	0	0	0	586997.5 1	43	314149.0 1	0	0

责任类型	担保交易				
	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	11715	49	17434.90	0	0
合计	11715	49	17434.90	0	0

根据企业提供的对外担保明细表，截至 2023 年 11 月底担保方对外担保余额合计 34.72 亿元，全部为其项下控股子公司提供担保，具体明细如下：

序号	贷款主体	授信银行	债权单位	借款用途	担保方式	借款日期	到期日	贷款余额 (万元)
1	海丝工程	国开行	国开行	静态交通设施盘活与智慧化改造项目贷款	开发公司担保	2023.6.28	2043.6.27	18500
2	市政公司	信用社	信用社	流动资金贷款	水务公司担保	2023.02.28	2024.02.28	940
3	市政公司	广发银行泉州分行	广发银行泉州分行	流动资金贷款	开发公司担保	2021.02.01	2024.02.01	2750
4	市政公司	农发行惠安支行	农发行惠安支行	百崎湖生态公园	开发公司担保	2023.11.29	2043.11.28	5000
5	城建公司	海西租赁	海西租赁		开发公司担保	2020.01.16	2025.01.16	447
6	城建公司	厦门银行	厦门银行	流动资金贷款	开发公司担保、城建公司土地抵押	2023.02.16	2024.12.15	20000
						2023.02.20	2024.02.19	15000
						2023.05.05	2024.05.05	3000

7	城建公司	广发银行泉州分行	广发银行泉州分行	流动资金贷款	开发公司担保	2023.11.24	2024.11.23	7000
8	城建公司	首都银行	首都银行	流动资金贷款	开发公司担保	2023.03.20	2024.03.19	8000
9	城建公司	交通银行	交通银行	流动资金贷款	开发担保	2023.01.09	2024.01.08	5000
				流动资金贷款		2023.02.02	2024.02.01	7000
				流动资金贷款		2023.02.03	2024.02.02	5000
10	城建公司	厦门国际银行	厦门国际银行	流动资金贷款	开发公司、水务公司担保	2023.03.14	2024.03.14	18800
11	城建公司	厦门国际银行	厦门国际银行	流动资金贷款	开发公司担保，城建土地抵押	2023.09.23	2024.09.18	6280
12	城建公司	海晟租赁	海晟租赁		开发公司担保	2021.01.27	2024.01.26	4666
13	城建公司	兴业银行台商支行	兴业银行台商支行	新泉州东站站前广场及市政配套工程	开发公司担保	2021.05.19	2040.05.19	38910
14	城建公司	农发行惠安支行	农发行惠安支行	翔鹰花苑安置小区	开发公司担保	2022.02.28	2028.01.27	3031
15	城建公司	农发行泉州分行	农发行泉州分行	新泉州东站站前广场及市政配套工程	开发公司担保	2021.07.02	2036.06.16	10000
16	惠南污水	远东租赁	远东租赁		开发公司、城建公司担保	2023.10.25	2024.04.20	10300
17	惠南污水	远东租赁	远东租赁		开发公司、城建公司担保	2023.10.26	2026.10.01	10505
18	惠南污水	远东租赁	远东租赁		开发公司、城建公司、市政公司担保	2022.12.09	2025.12.09	14099
19	惠南污水	粤海租赁	粤海租赁		开发公司担保	2023.03.22	2026.03.22	18175

20	惠南污水	中国银行	中国银行	流动资金贷款	开发公司担保	2023.03.10	2026.03.10	2850
21	惠南污水	无锡财通租赁	无锡财通租赁			2023.10.31	2026.10.31	15000
22	环境监测公司	远东租赁	远东租赁		开发公司、城建公司担保	2023.10.26	2026.10.01	10505
23	水务公司	中航租赁	中航租赁		开发公司担保	2019.1.23	2024.1.23	658
24	水务公司	徽银金融租赁有限公司	徽银金融租赁有限公司		开发公司担保	2019.3.14	2024.3.14	328.94
25	水务公司	海西租赁	海西租赁		开发公司担保	2020.3.30	2025.3.30	444.32739
26	水务公司	赣州银行	赣州银行	流动资金贷款	开发公司担保	2023.11.16	2024.11.16	18800
27	水务公司	广发银行泉州分行	广发银行泉州分行	流动资金贷款	开发公司担保	2023.10.20	2024.10.19	2136.4
28	水务公司	泉州银行台商支行	泉州银行台商支行	流动资金贷款	开发公司担保	2020.12.28 (15000)	2023.12.27	19500
						2021.2.8 (2900.1324)	2023.2.8	
						2021.3.18 (2099.8676)	2024.3.18	
29	水务公司	海峡租赁	海峡租赁		开发公司、城建公司担保	2020.12.28	2023.12.28	2415
30	水务公司	厦门金租	厦门金租		开发公司、城建公司担保	2020.12.29	2023.12.28	461
31	水务公司	宏顺租赁	宏顺租赁		开发公司担保	2021.6.25	2026.6.25	8114.51
32	水务公司	泉州银行台商支行	泉州银行台商支行	流动资金贷款	开发公司担保	2022.01.14	2025.01.14	7300
						2022.01.26	2025.01.26	2400
33	水务公司	首都银行	首都银行	流动资金贷款	开发公司担保	2023.03.20	2024.03.19	6000
34	水务公司	广发银行	广发银行	流动资金贷款	开发公司担保	2022.05.09	2025.05.08	2784.6

		泉州分行	泉州分行					
35	水务公司	华夏银行	华夏银行	流动资金贷款	开发公司担保	2022.07.29	2025.07.29	5990
36	水务公司	海通恒信租赁	海通恒信租赁		开发公司担保	2022.10.31	2025.10.31	9106.28

4.3 诚信信息排查

经过“中国执行信息公开网”查询，截至2024年1月7日担保人无被执行信息。



经过“中国裁判文书网”查询，截至2024年1月7日，未发现担保人有影响其还款能力的重大涉诉案件信息。



五、总体评价

经查担保人工商注册资料和注册信息，担保人主体真实合法有效。担保方作为主体评级AA的公开发债企业，具备履约能力。

第五部分 还款来源分析

信托贷款部分第一还款来源为融资方台商建设集团的经营收入，第二还款来源为台商建设的经营收入，近年来公司经营收入近年来稳步增长。融资方为 2023 年新整合的集团主体，在资本金注入、股权划转、和政府补贴等方面得到了实际控制人及相关各方的有力支持。

标准化投资部分还款来源为赎回标准化资产。

第六部分 结论

本项目交易对手资格真实合法有效、融资用途真实合法有效、信措施方案真实合法有效、项目还款来源相对明确，还款来源可靠充足。项目交易对手资信实力较好，融资工具较多，融资渠道畅通，具有较好的统筹还款及再融资能力。

总体而言，本项目风险可控，申请实施。

部门名称：

二零二四年一月