

福建福晟集团有限公司

公司债券年度报告

(2019 年)

二〇二〇年六月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

- 1、报告期末，公司对外担保金额为 12.05 亿元，金额较高。如果被担保方因经营不善等原因导致无力偿还债务，将导致公司的担保责任无法解除，公司将因承担连带担保责任而面临代偿风险。
- 2、报告期末，公司有息负债金额为 304.77 亿元，规模较大；报告期末，发行人的资产负债率为 77.32%，受房地产行业高财务杠杆转嫁、建设施工回款周期较长等经营特征影响，建筑行业公司的资产负债率普遍较高，较高的有息负债金额及负债率水平将会对公司的偿债能力带来一定风险。
- 3、报告期末，公司的其他应收款账面价值为 1,256,712.07 万元。其中，公司的其他应收款主要由应收关联方往来款构成。未来一旦外部形势发生变化，造成公司其他应收款无法正常回收，将对公司正常业务经营和现金流入产生不利影响。同时，公司其他应收款项长期较大额存在势必会影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成较大的压力。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
六、 中介机构情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	14
三、 报告期内资信评级情况.....	17
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	19
六、 专项偿债账户设置情况.....	19
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	20
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	20
第三节 业务经营和公司治理情况.....	21
一、 公司业务和经营情况.....	21
二、 投资状况.....	24
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	24
四、 公司治理情况.....	24
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	25
第四节 财务情况.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	28
四、 主要会计数据和财务指标.....	28
五、 资产情况.....	31
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	35
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	35
九、 对外担保情况.....	35
第五节 重大事项.....	36
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	36
二、 关于破产相关事项.....	36
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	36
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	36
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	38
一、 发行人为可交换债券发行人.....	38
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	38
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	38
五、 其他特定品种债券事项.....	38
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第八节 备查文件目录.....	39
财务报表.....	41
附件一： 发行人财务报表.....	41

担保人财务报表.....	54
--------------	----

释义

福建福晟、发行人、公司、本集团或本公司	指	福建福晟集团有限公司
广州钱隆投资、股东	指	广州钱隆投资有限公司
本报告、年度报告	指	本公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《福建福晟集团有限公司公司债券年度报告（2019 年）》
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的募集说明书
董事	指	福建福晟集团有限公司董事
监事	指	福建福晟集团有限公司监事
本次债券	指	经证监会“证监许可〔2018〕1470 号”文核准，福建福晟集团有限公司面向合格机构投资者公开发行总额不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元）的公司债券
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中泰证券、牵头主承销商、债券受托管理人	指	中泰证券股份有限公司
招商证券、联席主承销商	指	招商证券股份有限公司
东兴证券、联席主承销商	指	东兴证券股份有限公司
主承销商	指	中泰证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
评级机构、资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
审计机构、会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
《债券受托管理协议》	指	《福建福晟集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）关于福建福晟集团有限公司公开发行 2019 年公司债券之债券受托管理协议》、《福建福晟集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）签订的福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《福建福晟集团有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》、《福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2019 年度
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日

		（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

本年度报告中，部分合计数与各分项数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是因四舍五入造成的。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	福建福晟集团有限公司
中文简称	福建福晟集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	许幼农
注册地址	福建省福州市 晋安区王庄街道讲堂路 2 号福晟·钱隆大第 9#楼 27 层 07 办公
办公地址	福建省福州市 台江区振武路 70 号钱隆广场
办公地址的邮政编码	350000
公司网址	http://www.fushenggroup.com.cn
电子信箱	sf_yushuang_huang@shimaofusheng.com

二、信息披露事务负责人

姓名	许幼农
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	福建省福州市台江区振武路 70 号钱隆广场
电话	0591-87830276
传真	0591-87878372
电子信箱	sf_yushuang_huang@shimaofusheng.com

三、信息披露网址及置备地

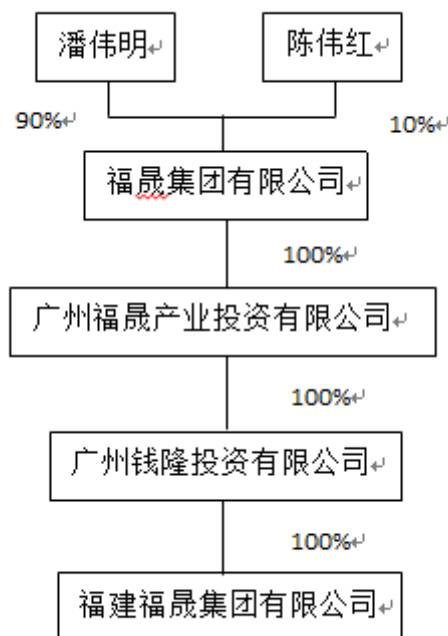
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	福建省福州市台江区振武路 70 号钱隆广场 49 层

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：广州钱隆投资有限公司

报告期末实际控制人名称：潘伟明

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



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

√适用 □不适用

变更主体：控股股东

变更后控股股东/实际控制人为自然人：

□适用 √不适用

变更后控股股东/实际控制人为法人：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

名称	广州钱隆投资有限公司
主要股东	广州福晟产业投资有限公司
成立日期	2010 年 4 月 27 日
注册资本	1,000
主要业务	企业自有资金投资；物业管理；房地产开发经营；家用电器批发；电子产品批发；通用机械设备销售；五金产品批发；建材、装饰材料批发；百货零售（食品零售除外）
主要资产情况	截至 2019 年末，广州钱隆投资有限公司的资产主要由货币资金、应收款项及长期股权投资等构成
报告期合并财务报表的主要财务数据	截至 2019 年末，广州钱隆投资有限公司的总资产为 56,479.86 万元，净资产为 886.94 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元
主要财务数据审计	未经审计

情况	
直接或间接持有发行人的股份/股权情况	本报告期末持有发行人 100%股权
直接或间接持有发行人的股份/股权被质押或存在争议情况	截至报告期末，广州钱隆投资有限公司持有发行人股权不存在质押或存在争议等情况
其他需要说明的事项	无

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

福建福晟集团有限公司股东福晟集团有限公司于 2019 年 2 月 20 日做出决定，免去何建华公司董事职务，委任童文涛担任公司董事，并于 2019 年 3 月 4 日完成工商变更。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	福州市鼓楼区五四路 118 号三盛国际中心东塔 9 楼
签字会计师姓名	陈家作、阮朝宏

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	143899、155090、155205、155356
债券简称	18 福晟 02、18 福晟 03、19 福晟 01、19 福晟 02
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	济南市市中区经七路 86 号
联系人	陈雅婷、唐伟杰、杨舒然
联系电话	010-59013955

（三）资信评级机构

债券代码	143899、155090、155205、155356
债券简称	18 福晟 02、18 福晟 03、19 福晟 01、19 福晟 02
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霞云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
143899、155090、155205、155356	会计师事务所	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2019 年 3 月 20 日	原中介机构执业团队并入新中介机构	本次审计机构的变更经公司财务总监批准通过，不会对投资者的利益产生重大不利影响

第二节 公司债券事项**一、债券基本信息**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	143899
2、债券简称	18 福晟 02
3、债券名称	福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种二
4、发行日	2018 年 11 月 19 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 19 日
7、到期日	2021 年 11 月 19 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率（%）	7.90
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	“18 福晟 02”已于 2019 年 11 月 19 日付息，利息金额为 0.79 亿元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司有权决定是否在“18 福晟 02”存续期的第 2 年末调整后续期限的票面利率，截至本年度报告出具之日，“18 福晟 02”尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	若公司发出关于是否调整“18 福晟 02”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 2 个计息年度付息日将其持有的债券按票面金额全部或部分回售给公司，截至本年度报告出具之日，“18 福晟 02”尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中	不适用

的交换选择权的触发及执行情况	
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155090
2、债券简称	18 福晟 03
3、债券名称	福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）
4、发行日	2018 年 12 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 12 月 17 日
7、到期日	2021 年 12 月 17 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.90
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	“18 福晟 03”已于 2019 年 12 月 17 日付息，利息金额为 1.185 亿元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司有权决定是否在“18 福晟 03”存续期的第 2 年末调整后续期限的票面利率，截至本年度报告出具之日，“18 福晟 03”尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	若公司发出关于是否调整“18 福晟 03”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 2 个计息年度付息日将其持有的债券按票面金额全部或部分回售给公司，截至本年度报告出具之日，“18 福晟 03”尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155205
2、债券简称	19 福晟 01
3、债券名称	福建福晟集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 3 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 3 月 18 日
7、到期日	2022 年 3 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.8
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支

	付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具之日，“19 福晟 01”尚未到付息日及兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司有权决定是否在“19 福晟 01”存续期的第 2 年末调整后续期限的票面利率，截至本年度报告出具之日，“19 福晟 01”尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	若公司发出关于是否调整“19 福晟 01”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 2 个计息年度付息日将其持有的债券按票面金额全部或部分回售给公司，截至本年度报告出具之日，“19 福晟 01”尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155356
2、债券简称	19 福晟 02
3、债券名称	福建福晟集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）
4、发行日	2019 年 4 月 22 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 4 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.80
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本年度报告出具之日，“19 福晟 02”尚未到付息日及兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143899

债券简称	18 福晟 02
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，18 福晟 02 现有 1 个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：上海银行股份有限公司浦西支行 银行账号：03003742775 账户名称：福建福晟集团有限公司 截至报告期末，该募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“18 福晟 02”发行总额为 10 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额为 9.94 亿元。截至 2018 年末，“18 福晟 02”的募集资金使用符合募集说明书约定的用款范围，实际使用金额 9.94 亿元，1.56 亿元已用于偿还子公司福建六建集团有限公司银行借款，剩余部分已用于支付建筑业务和贸易业务的采购款，募集资金已全部使用完毕。公司严格按照《福建福晟集团有限公司（债券发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）及上海银行股份有限公司（监管银行）签订的福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）资金账户监管协议》的约定使用募集资金，向监管银行、受托管理人提供符合募集资金用途的相关证明材料、用款凭证，并对上述材料的真实性负责。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155090

债券简称	18 福晟 03
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，18 福晟 03 现有 1 个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：中国建设银行福州市六一支行 银行账号：35050161620700001158 账户名称：福建福晟集团有限公司

	截至报告期末，该募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“18 福晟 03”发行总额为 15 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额为 149,415.00 万元。截至 2018 年末，“18 福晟 03”的募集资金使用符合募集说明书约定的用款范围，实际使用金额 149,415.00 万元，6,670.35 万元已用于偿还银行借款，剩余部分已用于支付建筑业务和贸易业务的采购款，募集资金已全部使用完毕。公司严格按照《福建福晟集团有限公司（债券发行人）与中国建设银行股份有限公司福州六一支行（监管银行）、中泰证券股份有限公司（受托管理人）之福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）资金账户监管协议》的约定使用募集资金，向监管银行、受托管理人提供符合募集资金用途的相关证明材料、用款凭证，并对上述材料的真实性负责。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155205

债券简称	19 福晟 01
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，19 福晟 01 现有 1 个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：中国建设银行福州市六一支行 银行账号：35050161620700001158 账户名称：福建福晟集团有限公司 截至报告期末，该募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“19 福晟 01”发行总额为 10.00 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额为 99,700.00 万元。截至本报告出具日，“19 福晟 01”的募集资金使用符合募集说明书约定的用款范围，实际使用金额 99,700.00 万元，10,700.00 万元已用于偿还银行借款，剩余部分已用于支付建筑业务和贸易业务的采购款，募集资金已全部使用完毕。公司严格按照《福建福晟集团有限公司（发行人）与中国建设银行股份有限公司福州六一支行（监管银行）、中泰证

	券股份有限公司（受托管理人）之福建福晟集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）资金账户监管协议》的约定使用募集资金，向监管银行、受托管理人提供符合募集资金用途的相关证明材料、用款凭证，并对上述材料的真实性负责。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155356

债券简称	19 福晟 02
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，19 福晟 02 现有 1 个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：中国工商银行股份有限公司福州东街口支行 银行账号：1402211619600006882 账户名称：福建福晟集团有限公司 截至报告期末，该募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“19 福晟 02”发行总额为 10.00 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额为 99,700.00 万元。截至本报告出具日，“19 福晟 02”的募集资金使用符合募集说明书约定的用款范围，实际使用金额 99,700.00 万元，用于支付建筑业务和贸易业务的采购款，募集资金已全部使用完毕。公司严格按照《福建福晟集团有限公司（发行人）与中国工商银行股份有限公司福州鼓楼支行（监管银行）、中泰证券股份有限公司（受托管理人）之福建福晟集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）资金账户监管协议》的约定使用募集资金，向监管银行、受托管理人提供符合募集资金用途的相关用款凭证，并对上述材料的真实性负责。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用

募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	143899、155090、155205、155356
债券简称	18 福晟 02、18 福晟 03、19 福晟 01、19 福晟 02
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 26 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	公司偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二）主体评级差异

☐ 适用 ☒ 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐ 适用 ☒ 不适用

2) 自然人保证担保

☐ 适用 ☒ 不适用

2. 抵押或质押担保

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：143899

债券简称	18 福晟 02
其他偿债保障措施概述	公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格按照《募集说明书》中约定的偿债保障措施开展相关工作
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	公司已在《募集说明书》中就上述其他偿债保障措施做出了相关承诺，并按照承诺的偿债保障措施开展相关工作

债券代码：155090

债券简称	18 福晟 03
其他偿债保障措施概述	公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格按照《募集说明书》中约定的偿债保障措施开展相关工作
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	公司已在《募集说明书》中就上述其他偿债保障措施做出了相关承诺，并按照承诺的偿债保障措施开展相关工作

债券代码：155205

债券简称	19 福晟 01
其他偿债保障措施概述	公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格按照《募集说明书》中约定的偿债保障措施开展相关工作
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	公司已在《募集说明书》中就上述其他偿债保障措施做出了相关承诺，并按照承诺的偿债保障措施开展相关工作

债券代码：155356

债券简称	19 福晟 02
其他偿债保障措施概述	公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格按照《募集说明书》中约定的偿债保障措施开展相关工作
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	公司已在《募集说明书》中就上述其他偿债保障措施做出了相关承诺，并按照承诺的偿债保障措施开展相关工作

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

□适用 √不适用

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：143899

债券简称	18 福晟 02
账户资金的提取情况	2019 年 11 月 18 日通过专项偿债账户支付利息
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	截至本年度报告出具日，“18 福晟 02”的专项偿债账户按照《募集说明书》的相关约定进行运作

债券代码：155090

债券简称	18 福晟 03
账户资金的提取情况	2019 年 12 月 16 日，由于时间原因，公司将“18 福晟 03”付息款项及手续费直接由归集资金的银行账户汇入中国证券登记结算有限责任公司，未通过“18 福晟 03”的专项偿债账户划款
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	截至本年度报告出具日，“18 福晟 03”的专项账户按照《募集说明书》的相关约定进行运作

债券代码：155205

债券简称	19 福晟 01
------	----------

账户资金的提取情况	2020 年 3 月 16 日，由于时间原因，公司将“19 福晟 01”付息款项及手续费直接由归集资金的银行账户汇入中国证券登记结算有限责任公司，未通过“19 福晟 01”的专项偿债账户划款
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	截至本年度报告出具日，“19 福晟 01”的专项账户按照《募集说明书》的相关约定进行运作

债券代码：155356

债券简称	19 福晟 02
账户资金的提取情况	2020 年 4 月 20 日，由于时间原因，公司将“19 福晟 02”付息款项及手续费直接由归集资金的银行账户汇入中国证券登记结算有限责任公司，未通过“19 福晟 02”的专项偿债账户划款
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	截至本年度报告出具日，“19 福晟 02”的专项账户按照《募集说明书》的相关约定进行运作

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	143899、155090、155205、155356
债券简称	18 福晟 02、18 福晟 03、19 福晟 01、19 福晟 02
债券受托管理人名称	中泰证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期内，中泰证券股份有限公司于 2019 年 3 月 26 日向上海证券交易所披露了《中泰证券股份有限公司关于福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）、福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）重大事项受托管理临时事务报告》，就 2019 年 3 月公司更换审计机构的事项进行公告。 中泰证券股份有限公司于 2019 年 5 月 10 日向上海证券交易所披露了《中泰证券股份有限公司关于福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）、福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）、福建福晟集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）、福建福晟集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）重大事项受托管理临时事务报告》，就截至 2019 年 4 月 30 日，公司的累计新增借款超过上年末净资产 20%的事项进行了公告。 中泰证券股份有限公司于 2019 年 6 月 27 日向上海证券交易所披露了《福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种二、福建福晟集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）受托管理事务报告（2018 年度）》。

	中泰证券股份有限公司于 2019 年 8 月 12 日向上海证券交易所披露了《中泰证券股份有限公司关于福建福晟集团有限公司相关公司债券重大事项受托管理临时事务报告》，就截至 2019 年 7 月 31 日，公司的累计新增借款超过上年末净资产 20%的事项进行了公告。 中泰证券股份有限公司于 2019 年 11 月 8 日向上海证券交易所披露了《中泰证券股份有限公司关于福建福晟集团有限公司相关公司债券重大事项受托管理临时事务报告》，就公司对市场传闻的说明事项进行了公告。 中泰证券股份有限公司于 2019 年 12 月 13 日向上海证券交易所披露了《中泰证券股份有限公司关于福建福晟集团有限公司控股股东发生变更的受托管理临时事务报告》，就 2019 年 11 月公司发生控股股东变更的事项进行了公告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	http://www.sse.com.cn/

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

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

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

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

公司继续坚持以建筑和地产为核心业务板块，发挥建筑与地产上下游产业轮动优势，不断做大做强做深，并围绕核心业务，拓展完善上下游产业链条，最终将公司发展成为拥

有建筑、地产两大核心业务，辅以设计、贸易、园林、装饰、物业等板块的综合性集团企业。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
房地产开发	84.19	55.35	34.26	19.73	83.10	51.67	37.82	20.68
工程施工	227.77	211.61	7.09	53.37	220.37	203.69	7.57	54.83
批发贸易	112.06	112.02	0.04	26.26	86.17	86.11	0.07	21.44
房产租赁	1.84	0.41	77.72	0.43	1.02	0.24	76.47	0.25
物业服务	-	-	-	-	0.55	0.57	-3.64	0.14
主营业务-其他	-	-	-	-	10.13	10.12	0.10	2.52
其他业务	0.95	0.46	51.58	0.22	0.54	0.25	53.70	0.13
合计	426.81	379.85	11.00	-	401.88	352.65	12.25	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减 (%)
房地产开发	84.19	55.35	34.26	1.31	7.12	-9.43
工程施工	227.77	211.61	7.09	3.36	3.89	-6.27
批发贸易	112.06	112.02	0.04	30.05	30.09	-48.74
房产租赁	1.84	0.41	77.72	80.39	70.83	1.63
物业服务	-	-	-	-100.00	-100.00	-
主营业务-其他	-	-	-	-100.00	-100.00	-
其他业务	0.95	0.46	51.58	75.93	84.00	-3.96
合计	426.81	379.85	11.00	6.20	7.71	-10.18

不适用的理由：无

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

2019 年度与上年同期相比，公司的批发贸易业务板块收入、成本均变动超过 30%以上，

公司贸易规模逐步扩大，以期与建筑、地产板块业务联动，培育新的业务模块所致。

2019 年度，公司房租业务收入及毛利率均变动超过 30%以上，主要系随着商业地产及写字楼的逐步运营，租金规模逐步加大所致。

2019 年度，公司物业服务营业收入、营业成本变动超过 30%以上，主要系物业服务股权剥离导致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 406,793.89 万元，占报告期内销售总额 9.53%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 866,123.20 万元，占报告期内采购总额 19.99%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

☐适用 ☒不适用

其他说明

无。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

1、建筑板块方面

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

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

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

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

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

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

（6）资质战略：坚持资质战略，努力打造成一家具有核心竞争力的工程总承包企业。目前房屋建筑施工总承包特级资质；力争申报市政公用工程施工总承包特级资质。

2、地产板块方面

（1）城市布局“H+4”，聚焦深耕

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

（2）“二八”定律，结构设计合理

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

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

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

（3）“3691”原则，高周转快速回笼资金

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

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

1、业务独立

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

2、资产完整

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

3、人员独立

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

4、财务独立

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

5、机构独立

公司法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机

构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

其他应收款中与公司主营业务相关的往来款项划分为经营性往来款，与公司主营业务无关的往来款划分为非经营性往来款。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：467,551.07，占合并口径净资产的比例（%）：22.55，是否超过合并口径净资产的 10%： ☒是 ☐否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
钱隆投资有限公司	是	97,493.10	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福建粤商投资有限公司	是	90,013.49	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州盛冉投资有限公司	是	25,934.89	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
香韵堂（福州）贸易有限公司	是	25,251.53	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州市凯周贸易有限公司	是	24,876.08	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
长沙广安房地产开发有限公司	是	22,357.54	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州恒晟贸易有限公司	是	21,228.45	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
长沙方勤建材贸易有限公司	是	21,000.00	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福建闽长置业有限公司	是	20,716.31	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福建隆昌塑钢制品	是	14,703.18	否	资金往来款	预计 2020-2024

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
有限公司					年陆续收回
福建钱隆闽晟投资有限公司	是	13,426.25	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州旭浩贸易有限公司	是	8,108.77	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
广州云星房地产开发集团有限公司	是	6,777.34	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福建冠荣智能化设备有限公司	是	6,635.53	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福建汇进升投资有限公司	是	6,083.60	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州善从广隆建材有限公司	是	5,757.95	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福建万旗贸易有限公司	是	5,666.90	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
郑州兰晟实业有限公司	是	5,000.00	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
广州钱隆投资有限公司	是	4,979.63	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
广州福晟房地产开发有限公司	是	4,332.96	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州瑞丰联投资有限公司	是	3,959.87	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州市福来金属制品有限公司	是	3,716.00	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州众升电子设备有限公司	是	2,890.99	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州经济技术开发区时代装修有限公司	是	2,291.45	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州福瑞华投资有限公司	是	2,001.10	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福建银隆资产管理有限公司	是	1,927.60	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州盛港贸易有限公司	是	1,786.00	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州俊丰金属制品有限公司	是	1,585.00	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州九天七星建材有限公司	是	1,182.84	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回预计 2020-2024 年陆续收回
福建德力建材有限公司	是	1,058.41	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
福州德如达投资有限公司	否	1,011.50	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
郑州福宜晟实业有限公司	是	1,000.70	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
郑州源广园林绿化工程有限公司	否	1,000.00	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
郑州晟福隆实业有限公司	是	1,000.00	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
广州福晟产业投资有限公司	是	1,000.00	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
福州千鸿投资有限公司	是	1,000.00	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
其他	-	8,796.10	否	资金往来款	预计 2020-2024 年陆续收回
合计	—	467,551.07	—	—	—

（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

上述与关联方的主要资金往来已履行内部审批程序，符合公司内部资金管理及支付审批制度等规定，不存在资金被关联方违规占用的情况。

本次债券存续期内，公司承诺将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将履行如下决策机制及信息披露义务：发行人发生的非经营性往来占款或资金拆借行为，经营层应就单笔事项的具体方案进行研究，遵循公司相关制度，对于需要经董事会或股东审批的事项均需上报执行相关决策程序后方可实施，并与相关拆借单位签署借款合同。同时，公司将严格按照本次债券募集说明书中信息披露的约定、法律法规及监管部门信息披露要求等及时、准确、完整地披露将影响债券还本付息，对投资者具有重大影响的新增的非经营性往来占款或资金拆借事项。

（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒ 适用 ☐ 不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

①非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号——非货币性资产交换〉的通知》（财会[2019]8号），该准则的主要修订内容是：明确准则的适用范围；保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号——债务重组〉的通知》（财会[2019]9号），该准则主要内容修订是：修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

上述准则的修订未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本集团已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本公司净利润和公司股东权益无影响。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
----	----	-----	------	-------------	----------------------

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	9,139,549.48	8,161,306.77	11.99%	-
2	总负债	7,066,386.87	6,164,434.04	14.63%	-
3	净资产	2,073,162.60	1,996,872.73	3.82%	-
4	归属母公司股东的净资产	1,586,758.41	1,502,236.49	5.63%	-
5	资产负债率 (%)	77.32%	75.53%	2.37%	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	77.41%	75.64%	2.34%	-
7	流动比率	1.74	1.69	2.96%	-
8	速动比率	0.64	0.53	20.75%	-
9	期末现金及现金等价物余额	238,033.72	470,768.58	-49.44%	报告期内, 公司支付其他与经营活动有关的现金增加, 经营活动产生的现金流量净额所致
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	4,268,082.58	4,018,822.89	6.20%	-
2	营业成本	3,798,428.12	3,526,443.70	7.71%	-
3	利润总额	169,008.46	200,888.76	-15.87%	-
4	净利润	81,418.01	116,991.84	-30.41%	报告期内, 公司资产处置损失、资产减值损失以及投资性房地产公允价值变动损失增加, 导致净利润较上年同期减少
5	扣除非经常性损益后净利润	85,473.60	132,631.03	-35.56%	报告期内, 公司资产处置损失、资产减值损失以及投资性房地产公允价值变动损失增加, 导致扣除非经常性损益后净利润较上年同期减少
6	归属母公司股东的净利润	85,189.67	81,073.20	5.08%	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	240,877.31	263,180.05	-8.47%	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
8	经营活动产生的 现金流净额	-268,859.10	415,719.16	-164.67%	报告期内, 公司 支付其他与经营 活动有关的现金 增加, 经营活动 产生的现金流量 净额随之减少
9	投资活动产生的 现金流净额	-4,556.63	-255,940.48	-98.22%	报告期内, 公司 收回投资收到的 资金增加, 投资 活动产生的现金 流净额增加
10	筹资活动产生的 现金流净额	40,497.23	-45,441.62	-189.12%	报告期内, 公司 偿还债务支付的 资金减少, 筹资 活动产生的现金 流净额增加
11	应收账款周转率	15.96	31.99	-50.11%	报告期内, 公司 应收账款较上年 末增幅较大所致
12	存货周转率	0.75	0.87	-13.79%	-
13	EBITDA 全部债 务比	7.62%	8.51%	-10.46%	-
14	利息保障倍数	0.84	1.12	-25.00%	-
15	现金利息保障倍 数	-0.96	3.30	-129.09%	报告期内, 公司 支付其他与经营 活动有关的现金 增加, 经营活动 产生的现金流量 净额减少, 现金 利息保障倍数随 之降低
16	EBITDA 利息倍 数	0.86	1.14	-24.56%	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00%	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00%	-
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

五、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	31.84	61.95	-48.60	报告期内，公司支付其他与经营性有关的资金增加，导致货币资金减少
应收账款	37.30	16.18	130.53	报告期内，公司按照相关政策，对房地产业务销售采取分期付款方式，应收账款随之增加
预付账款	76.22	64.56	18.06	-
其他应收款	125.67	58.21	115.89	报告期内，公司应收关联方往来借款增加所致
存货	516.00	490.82	5.13	-
其他流动资产	26.76	20.23	32.28	报告期内，公司预缴与销售活动相关的税费增加所致
可供出售金融资产	16.14	15.76	2.41	-
长期股权投资	9.69	10.63	-8.84	-
投资性房地产	56.64	56.94	-0.53	-
固定资产	5.41	4.24	27.59	-
其他非流动资产	7.03	6.67	5.40	-

2.主要资产变动的原因

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：193.90 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	13.21	不适用	不适用	银行承兑汇票、信用证、保函等保证金及冻结资金
应收票据	1.11	不适用	不适用	质押借款

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
应收账款	3.07	不适用	不适用	质押借款
其他非流动资产	2.59	不适用	不适用	质押借款
投资性房地产	7.14	不适用	不适用	钱隆广场部分房产办公抵押
存货	166.78	不适用	不适用	土地及在建项目抵押
合计	193.90	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
福建联丰房地产开发有限公司	29.06	13.99	90	90	质押借款
福建钱隆滨江房地产开发有限公司	11.23	-	100	100	质押借款
福建省长乐市鹤凯置业有限公司	19.16	-	70.01	70.01	质押借款
福建拓福房地产开发有限公司	7.93	4.55	51	51	质押借款
福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司	40.09	0.65	100	100	质押借款
中山市普立奥房地产开发有限公司	17.43	4.79	88	88	质押借款
河南晟和祥实业有限公司	67.05	-	46	46	质押借款
漳州福晟房地产开发有限公司	25.70	8.01	100	100	质押借款
漳州鸿业同创房地产有限公司	29.65	-	31.6	31.6	质押借款
中山市盛隆房地产开发有限公司	25.52	-	51	51	质押借款
福州永润房地产开发有限公司	35.05	-	10.2	10.2	质押借款

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
司					
广州福晟置业有限公司	53.49	-	88	88	质押借款
河南远威置业有限公司	13.33	-	51	51	质押借款
湖州绿美房地产开发有限公司	9.42	-	100	100	质押借款
连江福申房地产开发有限公司	17.81	-	88	88	质押借款
佛山丽舍企业管理有限公司	33.07	-	80	80	质押借款
亿城集团上海投资有限公司	65.71	-	80	80	质押借款
合计	500.71	31.99	-	-	-

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	17.82	24.35	-26.81%	-
应付票据	11.20	19.81	-43.47%	主要系公司 2019 年度偿还部分银行承兑汇票所致
应付账款	42.72	11.37	275.75%	主要系公司 2019 年度应付及预提工程款增加所致
预收款项	266.34	217.10	22.68%	-
应交税费	8.26	6.51	26.78%	-
其他应付款	65.02	56.13	15.84%	-
一年内到期的非流动负债	46.06	75.98	-39.38%	主要系公司 2019 年度偿还部分到期债务所致
其他流动负债	12.00	13.00	-7.69%	-
长期借款	175.75	158.74	10.72%	-
应付债券	53.14	24.88	113.55%	主要系公司 2019 年度新增发行的公司债券及银行间债务融资工具所致
递延所得税负债	7.67	7.71	-0.53%	-

2.主要负债变动的原因

详见上表

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 304.77 亿元，上年末有息借款总额 296.95 亿元，借款总额总比变动 2.63%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2019 年度公司按照既定计划完成融资工作，并按时足额偿还了到期债务。未来公司将继续按照既定计划展开融资工作，保证到期债务足额偿还，同时优化融资结构，保证公司运营。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
民生银行	94.00	60.74	33.26
建设银行	55.00	1.24	53.76
渤海银行	39.00	12.49	26.51
光大银行	36.90	2.14	34.76
广发银行	28.20	2.00	26.20
上海银行	28.00	14.41	13.59
工商银行	27.70	7.67	20.03
中国银行	16.00	5.30	10.70
农业银行	7.00	0.00	7.00
其他银行	61.02	39.05	21.97
合计	392.82	-	247.77

上年末银行授信总额度：384.29 亿元，本报告期末银行授信总额度 392.82 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：8.53 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

（1）公司已于 2018 年 11 月 13 日获得上海证券交易所《关于对招商创融-联易融-福晟集团供应链资产支持专项证券挂牌转让无异议的函》（上证函【2018】1205 号），获准招商创融-联易融-福晟集团供应链资产支持专项证券发行金额不超过 50 亿元，截至报告期末，上述资产支持专项证券已发行 5.96 亿元，剩余 44.14 亿元尚未发行；

（2）公司已于 2019 年 9 月 2 日获得中国证券监督管理委员会《关于核准福建福晟集团有限公司向合格机构投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2019】1592 号），获准面向合格机构投资者公开发行面值总额不超过 26 亿元的公司债券，截至报告期末，上述公司债券尚未发行。

（3）公司已于 2019 年 7 月 17 日获得上海证券交易所《关于福建福晟集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议函》（上证函【2019】1199 号），获准面向合格机构投资者非公开发行总额不超过 30 亿元的公司债券，截至报告期末，上述公司债券尚未发行。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：169,008.46 万元

报告期非经常性损益总额：-4,055.59 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☐是 ☒否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：21.94 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-9.89 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：12.05 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、其他重大事项的信息披露情况

☒适用 ☐不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
中介机构发生变更	http://www.sse.com.cn/	2019 年 3 月 22 日	-	鉴于承办公司 2017 年度审计业务的中审亚太福州分所执业团队并入中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”），为保持审计工作的连贯性，根据审慎原则，经充分沟通、协调和综合评估，公司将 2018 年度的审计机构由中审亚太变更为中审众环。上述变更事项不会对公司的偿债能力产生重大不利影响

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/	2019 年 5 月 8 日	-	公司本年度新增借款主要是公司正常运营和日常资金周转所需产生，对公司的偿债能力无重大影响。公司将合理规划债务期限及结构，保证投资者权益。
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/	2019 年 8 月 9 日	-	公司本年度新增借款主要是公司正常运营和日常资金周转所需产生，对公司的偿债能力无重大影响。公司将合理规划债务期限及结构，保证投资者权益。
发行人关于市场传闻的说明	http://www.sse.com.cn/	2019 年 11 月 1 日	-	公司郑重提示投资者警惕互联网上的不实言论，一切以公司官方发布信息为准，本公司将继续稳健前行，持续发展。
控股股东或实际控制人变更	http://www.sse.com.cn/	2019 年 12 月 10 日	-	控股股东的变更不会对公司日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力等产生重大不利影响。股权变更后，公司的组织机构保持不变。

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

单位：

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

1、公司已于深圳证券交易所成功挂牌“招商创融-福晟集团资产支持专项计划”，截至报告期末，该资产支持专项正常付息，未出现不能按时偿付的情况。

2、公司已于上海证券交易所成功挂牌“东亚前海-招商创融-福晟集团应收账款资产支持专项计划”，截至报告期末，该资产支持专项正常付息，尚未进入本金兑付期，未出现不能按时偿付的情况。

3、公司已于上海证券交易所成功挂牌“招商创融-联易融-福晟集团供应链资产支持专项计划 1 期”、“招商创融-联易融-福晟集团供应链资产支持专项计划 2 期”，截至报告期末，该资产支持专项计划尚未进入兑付期，未出现不能按时偿付的情况。

4、公司的子公司福建六建集团有限公司已于上海证券交易所成功发行“福建六建集团有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)”、“福建六建集团有限公司 2016 年公开发行公司债券(第二期)”、“福建六建集团有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”，截至报告期末，上述债券已正常付息兑付，未出现不能按时偿付的情况。

5、公司的子公司福建六建集团有限公司已于银行间交易商协会成功发行“福建六建集团有限公司 2018 年度第三期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2018 年度第一期短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2018 年度第四期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2018 年度第二期短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2019 年度第二期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券”，截至报告期末，上述债券已正常付息兑付，未出现不能按时偿付的情况。

6、公司的子公司福建六建集团有限公司已于银行间交易商协会成功发行“福建六建集团有限公司 2019 年度第三期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2019 年度第四期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2019 年度第五期超短期融资券”、“福建六建集团有限公司 2019 年度第六期超短期融资券”，截至报告期末，上述债券尚未进入付息兑付期。

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

（本页无正文，为《福建福晟集团有限公司公司债券年度报告（2019年）》之
盖章页



2020 年 6 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2019 年 12 月 31 日

编制单位：股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,183,514,246.36	6,194,751,359.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	860,696.48	161,846,965.77
衍生金融资产		
应收票据	210,764,445.01	43,185,747.94
应收账款	3,729,531,743.94	1,617,822,234.95
应收款项融资		
预付款项	7,621,523,684.64	6,456,224,598.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,567,120,743.88	5,821,107,062.55
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	51,599,964,075.46	49,082,363,504.43
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		367,378,000.00
其他流动资产	2,675,960,727.49	2,023,498,563.40
流动资产合计	81,589,240,363.26	71,768,178,036.63
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	1,614,305,448.29	1,575,774,418.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	968,666,638.30	1,063,303,216.62
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,663,735,376.89	5,694,236,112.18
固定资产	540,564,716.51	423,780,378.51
在建工程	11,725,930.78	76,880,850.29
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	103,190,010.78	109,340,280.38
开发支出		
商誉	2,765,768.94	2,765,768.94
长期待摊费用	46,374,646.97	77,005,343.48
递延所得税资产	152,215,296.22	154,413,778.85
其他非流动资产	702,710,553.78	667,389,475.48
非流动资产合计	9,806,254,387.46	9,844,889,622.73
资产总计	91,395,494,750.72	81,613,067,659.36
流动负债：		
短期借款	1,781,726,900.00	2,434,540,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,119,835,382.20	1,981,020,000.00
应付账款	4,272,310,882.75	1,137,021,007.80
预收款项	26,633,647,085.33	21,710,237,503.74
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	63,906,667.47	85,672,361.40
应交税费	825,625,001.45	651,222,994.85
其他应付款	6,502,148,074.45	5,612,944,829.99
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,606,368,975.34	7,598,333,712.64
其他流动负债	1,200,000,000.00	1,300,000,000.00
流动负债合计	47,005,568,968.99	42,510,992,410.42

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	17,574,923,836.28	15,873,750,384.22
应付债券	5,314,132,461.71	2,488,441,468.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		373,655.78
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,579,413.86	
递延所得税负债	766,664,060.68	770,782,468.09
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,658,299,772.53	19,133,347,976.47
负债合计	70,663,868,741.52	61,644,340,386.89
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,089,232,470.71	4,082,948,481.06
减：库存股		
其他综合收益	1,659,074,532.42	1,659,074,532.42
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	7,119,277,129.01	6,280,341,921.28
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,867,584,132.14	15,022,364,934.76
少数股东权益	4,864,041,877.06	4,946,362,337.71
所有者权益（或股东权益）合计	20,731,626,009.20	19,968,727,272.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	91,395,494,750.72	81,613,067,659.36

法定代表人：许幼农 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：邹训鹏

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：福建福晟集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	10,577,246.20	100,273,911.97
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	31,361,090,325.39	18,539,711,735.55
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	31,371,667,571.59	18,639,985,647.52
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	233,394,063.29	233,490,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	2,982,606,475.77	1,837,557,357.07
长期股权投资	3,496,205,340.43	6,107,541,244.45
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	150,100,000.00	60,000,000.00
非流动资产合计	6,862,305,879.49	8,238,588,601.52
资产总计	38,233,973,451.08	26,878,574,249.04
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		1,149.12
应交税费	9,566,397.21	9,214,361.92
其他应付款	25,146,631,353.68	17,467,023,843.08
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		45,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	25,156,197,750.89	17,521,239,354.12
非流动负债：		
长期借款	1,065,405,946.54	40,000,000.00
应付债券	5,314,132,461.71	2,488,441,468.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,379,538,408.25	2,528,441,468.38
负债合计	31,535,736,159.14	20,049,680,822.50
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,100,000,000.00	4,210,645,322.96
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		

未分配利润	-401,762,708.06	-381,751,896.42
所有者权益（或股东权益）合计	6,698,237,291.94	6,828,893,426.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,233,973,451.08	26,878,574,249.04

法定代表人：许幼农 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：邹训鹏

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	42,680,825,763.70	40,188,228,865.99
其中：营业收入	42,680,825,763.70	40,188,228,865.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	40,691,198,693.98	38,134,052,106.10
其中：营业成本	37,984,281,170.47	35,264,436,968.46
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	883,641,704.29	1,095,007,260.15
销售费用	424,884,079.78	378,189,025.09
管理费用	613,553,826.71	655,729,834.79
研发费用		
财务费用	784,837,912.73	740,689,017.61
其中：利息费用	655,839,125.43	562,251,030.53
利息收入	9,360,309.11	40,655,683.47
加：其他收益	26,126,886.37	15,445,689.29
投资收益（损失以“－”号填列）	-60,176,638.84	57,987,932.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-30,196,363.81	-133,653,403.79
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-124,771,205.28	-4,537,382.91
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-6,628,790.32	38,496,104.41
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	1,793,980,957.84	2,027,915,699.64
加: 营业外收入	11,332,842.88	14,398,038.81
减: 营业外支出	115,229,196.83	33,426,122.42
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	1,690,084,603.89	2,008,887,616.03
减: 所得税费用	875,904,471.10	838,969,258.88
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	814,180,132.79	1,169,918,357.15
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	814,180,132.79	1,169,918,357.15
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	851,896,689.44	810,731,988.88
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-37,716,556.65	359,186,368.27
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	814,180,132.79	1,169,918,357.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	851,896,689.44	810,731,988.88
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-37,716,556.65	359,186,368.27
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：许幼农 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：邹训鹏

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	17,699,092.20	
减：营业成本		
税金及附加	217,101.22	301,235.10
销售费用		
管理费用	9,383,522.77	23,748,215.73
研发费用		
财务费用	100,489,784.20	110,453,292.97
其中：利息费用	423,801,224.54	88,174,756.19
利息收入	327,802,801.50	67,075,397.23
加：其他收益	1,435.74	584.00
投资收益（损失以“－”号填列）	99,854,826.01	-239,154.19

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-27,465,290.66	372,130.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-20,000,344.90	-134,369,183.91
加：营业外收入		2.08
减：营业外支出	10,466.74	-14,228.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-20,010,811.64	-134,354,953.43
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,010,811.64	-134,354,953.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,010,811.64	-134,354,953.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-20,010,811.64	-134,354,953.43
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：许幼农 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：邹训鹏

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	53,103,203,343.52	49,622,626,503.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	480,483.50	
收到其他与经营活动有关的现金	10,467,585,917.67	10,900,803,930.99
经营活动现金流入小计	63,571,269,744.69	60,523,430,434.91
购买商品、接受劳务支付的现金	38,770,656,028.02	38,190,327,509.72
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	5,682,538,066.20	6,345,037,777.84

支付的各项税费	2,766,046,052.37	2,740,077,038.60
支付其他与经营活动有关的现金	19,040,620,582.22	9,090,796,544.02
经营活动现金流出小计	66,259,860,728.81	56,366,238,870.18
经营活动产生的现金流量净额	-2,688,590,984.12	4,157,191,564.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	669,105,581.31	898,830,000.00
取得投资收益收到的现金	280,553,268.18	49,627,432.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,376,375.85	212,291,875.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	610,768,183.73	247,653,893.24
收到其他与投资活动有关的现金	28,129.05	2,182,013,429.22
投资活动现金流入小计	1,569,831,538.12	3,590,416,630.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	397,220,304.26	1,136,264,178.31
投资支付的现金	865,394,291.68	2,186,883,072.40
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	352,783,278.47	2,825,907,428.28
支付其他与投资活动有关的现金		766,750.58
投资活动现金流出小计	1,615,397,874.41	6,149,821,429.57
投资活动产生的现金流量净额	-45,566,336.29	-2,559,404,798.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	340,432,000.00	2,788,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	17,239,599,153.33	16,140,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	17,580,031,153.33	18,928,650,000.00
偿还债务支付的现金	15,058,041,285.24	17,197,020,735.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,075,299,779.59	2,139,573,710.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	41,717,741.39	46,471,759.92
筹资活动现金流出小计	17,175,058,806.22	19,383,066,205.72
筹资活动产生的现金流量净额	404,972,347.11	-454,416,205.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,836,352.64	-11,614,756.02
五、现金及现金等价物净增加额	-2,327,348,620.66	1,131,755,804.03

加：期初现金及现金等价物余额	4,707,685,782.41	3,575,929,978.38
六、期末现金及现金等价物余额	2,380,337,161.75	4,707,685,782.41

法定代表人：许幼农 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：邹训鹏

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,399,876.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	16,486,088,974.96	13,326,676,426.50
经营活动现金流入小计	16,504,488,850.96	13,326,676,426.50
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	635,534.26	688,964.67
支付的各项税费	562,790.68	659,875.10
支付其他与经营活动有关的现金	21,434,303,628.96	12,244,752,905.56
经营活动现金流出小计	21,435,501,953.90	12,246,101,745.33
经营活动产生的现金流量净额	-4,931,013,102.94	1,080,574,681.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		725,768,428.48
取得投资收益收到的现金	84.11	6,548,628.61
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	2,600,545,322.96	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,600,545,407.07	732,317,057.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,235,149,118.70	1,625,606,475.77
投资支付的现金		782,340,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,235,149,118.70	2,407,946,475.77
投资活动产生的现金流量净额	1,365,396,288.37	-1,675,629,418.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,750,000,000.00
取得借款收到的现金	3,812,096,939.87	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,812,096,939.87	2,950,000,000.00

偿还债务支付的现金		2,515,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	242,971,637.27	79,596,007.64
支付其他与筹资活动有关的现金	6,000,000.00	11,850,000.00
筹资活动现金流出小计	248,971,637.27	2,607,246,007.64
筹资活动产生的现金流量净额	3,563,125,302.60	342,753,992.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,217,600.00	-2,901,600.00
五、现金及现金等价物净增加额	-273,911.97	-255,202,345.15
加：期初现金及现金等价物余额	273,911.97	255,476,257.12
六、期末现金及现金等价物余额	0.00	273,911.97

法定代表人：许幼农 主管会计工作负责人：郭阳春 会计机构负责人：邹训鹏

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用