福建福晟集团有限公司

（注册地址：福建省福州市晋安区王庄街道讲堂路2号(福马路南侧与晋安南路东侧交叉处)福晟·钱隆大第9#楼27层07办公）

公开发行2019年公司债券（第二期）募集说明书摘要

（面向合格投资者）

牵头主承销商/受托管理人

中泰证券股份有限公司 ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

（注册地址：济南市市中区经七路86号）

联席主承销商/簿记管理人

东兴证券 DONGXING SECURITIES

（注册地址：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层）

联席主承销商

CMS 招商证券

（注册地址：深圳市福田区福田街道福华一路111号）

签署日期：2019年4月11日

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

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

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

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

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

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

投资者认购或持有本次债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、发行人于2018年9月13日经中国证券监督管理委员会“证监许可（2018）1470号”文核准向合格机构投资者公开发行面值总额不超过人民币45亿元（含45亿元）的公司债券。本次债券采用分期发行方式，其中本期债券为本次债券的第四期发行，发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

二、本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为1,973,082.02万元（截至2018年9月末合并报表中所有者权益合计）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为135,405.45万元（2015年、2016年及2017年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

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

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

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市流通，由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易所上市流通。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿和投资者适当性管理等因素的影响，发行人亦无法保证上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、最近三年及一期末，发行人的有息负债金额分别为912,677.26万元、1,665,824.48万元、2,384,568.42万元和2,883,380.20 万元，资产负债率分别为74.96%、73.29%、71.28%和73.84%。随着发行人业务规模的发展和扩大，有息负债规模增幅较大；同时，受房地产行业高财务杠杆转嫁、建设施工回款周期较长等经营特征影响，建筑行业公司的资产负债率普遍较高，较高的有息负债金额及负债率水平将会对发行人的偿债能力带来一定风险。

七、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为32,174.04万元、-421,829.22万元、-681,476.01万元和280,578.22 万元，波动较大，且最近两年，发行人的现金流量净额持续为负值，主要主要为建筑项目施工需要历经筹备、建设、验收、交付使用等多个环节，房地产项目土地储备和开发周期均较长，相关项目处于投资前期，尚未进入项目回款周期。随着发行人经营规模的扩张，施工项目、土地储备及开发项目将陆续入增加，发行人在短期内仍存在经营活动产生的现金流净额为负的风险。

八、最近三年及一期末，发行人的其他应收款账面价值分别为493,200.77万元、731,672.08万元、753,355.56万元和563,100.38 万元，占流动资产的比例分别为15.23%、18.91%、13.90%和8.64%。其中，发行人的其他应收款主要由应收关联方往来款构成。因发行人其他应收款对于方主要由发行人实际控制人控制的关联公司组成，产生坏账的可能性较小，但未来一旦外部形势发生变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。同时，公司其他应收款项长期较大额存在势必会影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力。

九、截至2018年9月末，发行人的对外担保金额为243,286.00万元，占同期末净资产的比重为12.33%。如果被担保方因经营不善等原因导致无力偿还债务，将导致发行人的担保责任无法解除，发行人将因承担连带担保责任而面临代偿风险。

十、截至2018年9月末，公司合并范围内受限资产账面价值合计1,268,415.25万元，占总资产的比例为16.82%，主要系公司及合并范围内子公司用于借款抵押的投资性房地产和存货等。尽管公司的声誉及信用记录良好，并与多家银行保持良好合作关系，报告期内未发生银行借款违约偿付的情形，但若未来因流动性不足等原因造成公司不能按时、足额偿付银行借款或其他债务，受限资产可能会被冻结或处置，对公司的正常经营带来不利影响。

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

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

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

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

十五、截至本募集说明书摘要签署日，公司下属子公司福建六建存在2宗未决诉讼，均为福建六建作为原审原告的建设工程施工合同纠纷案，具体情况请见“第六节 财务会计信息/七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项/（三）发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项”。公司预计上述未决诉讼不会影响公司的生产经营和偿债能力。

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

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

十八、本期债券为本次债券项下的第四期发行。由于自然年度的变更，本期债券名称变更为“福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）”，发行人承诺本期债券名称变更不改变与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司继续具有法律效力。

释 义

除非特别提示，本募集说明书摘要摘要的下列词语具有如下意义：

福建福晟、发行人、公司、本集团或本公司	指	福建福晟集团有限公司
福晟集团、股东	指	福晟集团有限公司
董事	指	福建福晟集团有限公司董事
监事	指	福建福晟集团有限公司监事
本次债券	指	经证监会“证监许可（2018）1470号”文核准，福建福晟集团有限公司面向合格机构投资者公开发行总额不超过人民币45亿元（含45亿元）的公司债券
本期债券	指	福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
ABS	指	资产支持证券
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》
《公司章程》	指	福建福晟集团有限公司章程
福建六建	指	福建六建集团有限公司
泰禾集团	指	泰禾集团股份有限公司
华润置地	指	华润置地有限公司
谦祥集团	指	福建省谦祥投资实业集团
融信集团、融信（福建）投资集团	指	融信（福建）投资集团有限公司
阳光城集团	指	阳光城集团股份有限公司
福建中联房地产	指	福建中联房地产开发集团有限公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司
金辉地产	指	金辉集团有限公司
恒大地产	指	恒大地产集团有限公司
万科集团	指	万科企业股份有限公司
融侨地产	指	融侨集团股份有限公司
明悦置业	指	郑州明悦置业有限公司
锦恩置业	指	河南锦恩置业有限公司
融汇置业	指	福建融汇置业有限公司
和达投资	指	湖南和达投资集团有限公司
首开瑞泰	指	福州首开瑞泰房地产开发有限公司
中远海运融资租赁	指	中远海运租赁有限公司
招拍挂	指	国有土地使用权出让管理制度，包括招标、拍卖、挂牌和协议出让等方式
OC小组	指	在生产或工作岗位上从事各种劳动的职工，围绕企业的经营战略、方针目标和现场存在的问题，以改进质量、降低消耗、提高人的素质和经济效益为目的组织起来，运用质量管理的理论和方法开展活动的小组；OC小组是企业中群众性质量管理活动的一种有效组织形式
工法	指	建筑工法的简称，是指以工程为对象、工艺为核心，运用系统工程的原理，把先进技术和科学管理结合起来，经过工程实践形成的综合配套的施工方法
PPP	指	PPP模式即Public—Private—Partnership的字母缩写，即“公共私营合作制”，是指政府与私人组织之间，为了合作建设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
审计署	指	中华人民共和国审计署
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行保险监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家外汇管理局	指	中华人民共和国国家外汇管理局
中泰证券、牵头主承销商、债券受托管理人	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、簿记管理人	指	东兴证券股份有限公司
主承销商	指	中泰证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
评级机构、资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券定价水平的意愿的程序
兑付代理人	指	中国证券登记公司，或任何替代兑付代理人
《债券受托管理协议》	指	《福建福晟集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）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》
《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》
投资人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年及一期	指	2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月
最近三年及一期末	指	2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末
最近三年	指	2015年度、2016年度和2017年度
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户；主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，并承担相应的责任
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
合格投资者	指	符合《管理办法》第十四条规定的资质条件的投资者
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	本期债券流通转让的证券交易场所交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为

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

第一节 发行概况

一、本期债券发行的基本情况

（一）发行人基本情况

中文名称：福建福晟集团有限公司

注册地址：福建省福州市晋安区王庄街道讲堂路2号(福马路南侧与晋安南路东侧交叉处)福晟·钱隆大第9#楼27层07办公

法定代表人：潘伟明

成立日期：2006年3月24日

注册资本：300,000.00万元

统一社会信用代码：91350100789030835

信息披露事务负责人：郭阳春

电话：0591-87830276

传真：0591-87878372

邮政编码：350000

所属行业：建筑业

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

（二）公司债券发行批准情况

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

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

（三）本期债券基本条款

发行主体：福建福晟集团有限公司。

债券名称：福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）。

发行规模：本期债券发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

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

票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券期限为3年。

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

发行方式：本期债券面向合格机构投资者公开发行，具体发行方式详见发行公告。

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

向公司股东配售安排：本次不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2019年4月22日。

付息日：本期债券的付息日期为2020至2022年每年的4月22日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

本金兑付日：本期债券的本金兑付日为2022年4月22日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

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

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

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

债券担保情况：本期债券无担保。

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

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

簿记管理人：东兴证券股份有限公司

联席主承销商：招商证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司。

承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

拟上市地：上海证券交易所。

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

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

账户名称：福建福晟集团有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司福州东街口支行

银行账户：1402211619600006882

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

（二）与本期债券发行有关的时间安排

日期	发行安排
2019年4月18日（T-2日）	刊登募集说明书摘要及发行公告
2019年4月19日（T-1日）	簿记建档日，确定票面利率
2019年4月22日（T日）	发行首日，公告票面利率，簿记管理人向获得网下配售的投资者发送配售缴款通知书
2019年4月22日（T日）	网下发行截止日，获得配售的投资者在当日16:00前将认购款划至簿记管理人专用收款账户
2019年4月23日（T+1日）	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和簿记管理人将及时公告，修改发行日程。

二、网下向合格投资者的机构投资者利率询价

（一）本次网下利率询价对象

本期债券网下利率询价对象为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。投资者的认购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间和票面利率确定方法

本期债券的票面利率询价区间为6.80%-7.80%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定。发行人和簿记管理人将于2019年4月19日（T-1日）以簿记建档的方式向网下合格投资者中的机构投资者进行利率询价，并根据簿记情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和联席主承销商将于2019年4月22日（T日）在《中国证券报》及上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

8、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》（以下简称“《适当性管理办法》”）规定的合格投资者中的机构投资者公开发行，本期债券的配售对象由发行人和簿记管理人共同确定。网下认购由发行人与簿记管理人根据询价情况进行配售。配售原则详见本公告第三条第（六）款。

9、网下发行仅面向合格投资者中的机构投资者，投资者通过向簿记管理人传真《网下利率询价及认购申请表》的方式参与网下认购，最低认购申位为50,000张（500万元），超过50,000张的必须是10,000张（100万元）的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

10、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。投资者应遵循诚实、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或者故意压低或抬高价格或利率，获得配售后应严格履行缴款义务。

11、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

12、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

13、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）募集说明书》，本期债券募集说明书摘要已刊登在2019年4月18日的《中国证券报》上。有关本期发行的相关资料，投资者可到上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查阅。

14、有关本期发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）上及时公告，敬请投资者关注。

15、如遇市场变化，经发行人与簿记管理人协商一致后可以延长本期债券的簿记时间或者取消发行。

释 义

除非特别提示，本发行公告的下列词语含义如下：

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
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
本期债券	指	福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）募集说明书》
《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》
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易所、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、簿记管理人	指	东兴证券股份有限公司
主承销商	指	中泰证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
评级机构、资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证协	指	中国证券业协会
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和价格意愿，决定债券定价水平的程序
《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》
《备案办法》	指	《非公开发行公司债券备案管理办法》
《适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》
最近三年及一期	指	2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月
最近三年报告期	指	2015年度、2016年度及2017年度
最近三年及一期末	指	2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户；主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，并承担相应的责任
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元

一、本期债券发行基本情况

（一）本期债券的主要条款

发行主体：福建福晟集团有限公司。

债券名称：福建福晟集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）。

发行规模：本期债券发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

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

票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券期限为3年。

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

发行方式：本期债券面向合格机构投资者公开发行，具体发行方式详见发行公告。

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

向公司股东配售安排：本次不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2019年4月22日。

付息日：本期债券的付息日期为2020至2022年每年的4月22日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

本金兑付日：本期债券的本金兑付日为2022年4月22日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

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

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

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

债券担保情况：本期债券无担保。

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

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

簿记管理人：东兴证券股份有限公司

联席主承销商：招商证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司。

承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

拟上市地：上海证券交易所。

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

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

账户名称：福建福晟集团有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司福州东街口支行

银行账户：1402211619600006882

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

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019年4月18日。

发行首日：2019年4月22日。

网下发行期限：2019年4月22日当天。

2、本期债券上市安排

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

二、本次发行的有关机构

（一）发行人：福建福晟集团有限公司

住所：福建省福州市晋安区王庄街道讲堂路2号(福马路南侧与晋安南路东侧交叉处)福晟·钱隆大第9#楼27层07办公

法定代表人：潘伟明

联系人：郭阳春

电话：0591-87830276

传真：0591-87878372

（二）牵头主承销商、债券受托管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系人：陈雅婷、唐伟杰、杨舒然

电话：010-59013955

传真：010-59013945

（三）联席主承销商：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路111号

法定代表人：霍达

联系人：胡晓和、彭巍、王恺丰

电话：0755-83734405

传真：0755-82943121

（四）联席主承销商、簿记管理人：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街5号(新盛大厦)12、15层

法定代表人：魏庆华

联系人：谢娇、韩鹏

电话：010-66551594

传真：010-66551380

（五）发行人律师事务所：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦9、11、12层

负责人：顾功耘

经办律师：邹晓冬、吴辉

电话：0755-82816698

传真：0755-82816698

（六）会计师事务所：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区青云里满庭芳园小区9号楼青云当代大厦22层

法定代表人：郝树平

经办注册会计师：林旭初、曾兴孝、苏同生

电话：0591-87673815、0591-87608229

传真：0591-87673819

（七）评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦 A座2901

法定代表人：关建中

评级分析师：马映雪、霍霄、贾月华

电话：010-51087768

传真：010-84583355

（八）募集资金专项账户开户银行：中国工商银行股份有限公司福州东街口支行

住所：福州鼓楼区东街43号

法定代表人：章少丽

联系人：连朱珊

电话：0591-87279998

（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蒋峰

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（十）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

法定代表人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的