

关于福州建工（集团）总公司向合格投资者 公开发行公司债券申请文件的反馈意见

长江证券股份有限公司、九州证券股份有限公司：

我会依法对你公司拟承销的福州建工（集团）总公司（以下简称发行人）向合格投资者公开发行公司债券申请文件进行了审核，形成如下反馈意见。依照《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》的规定，请你公司对下列问题逐项落实并在 30 个工作日内提交书面回复意见及电子文档。不能按期回复的，请提前 5 个工作日向我会提交延期回复的申请，并说明理由及具体回复时限，延期时间最长不超过 2 个月。未在上述期限内回复意见，且未按期提交延期回复的申请，或者按期提交延期回复的申请，但未说明理由或者理由不充分的，我会将依法作出终止审查的决定。反馈回复涉及修改募集说明书的，请以楷体加粗标明。若对本反馈意见有任何问题，请致电我会审核人员（姓名及电话附后）。

1. 根据募集说明书的披露，近年来发行人承接了部分 PPP 项目，其中蓝园 PPP 项目作为第三批示范项目被纳入财政部 PPP 项目库，此后该项目因财政承受力论证尚不完善、未纳入政府预算等问题已于 2018 年 10 月申请出库。后续为

确保项目进度正常推进以及已投入资金的有效回收，发行人与政府方计划将 PPP 模式改为常规的工程施工总承包模式。

请发行人补充说明并在募集说明书中简要披露该项目运营模式变更的进展、后续合作方式、回款安排等情况。

请主承销商、发行人律师就该项目的后续相关安排是否符合地方政府债务管理的相关规定进行核查并发表明确意见。

2.根据募集说明书的披露，发行人投资性房地产采用成本模式计量，截至最近一期末，投资性房地产账面价值为 42.05 亿元，主要由海峡会展中心构成。报告期内，该会展中心租金收入分别为 0.15 亿元、0.34 亿元、0.32 亿元和 0.21 亿元，与其减值测试中预计未来现金流存在较大差距，请发行人进一步补充说明未来现金流预计相关假设的合理性。

请主承销商、申报会计师对海峡会展中心资产减值测试的合理性进行核查并发表明确意见，并说明相关事项对发行人公司债券发行条件的影响。

中国证监会公司债券监管部

2019 年 1 月 22 日