2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)募集说明书摘要

发 行 人:安溪县小城镇建设投资有限公司
主承销商:国开证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明
发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、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。
二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明
发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。
三、主承销商勤勉尽责声明
主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等有关法律、法规的要求,履行了勤勉尽责的义务,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
四、投资提示
凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。
凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。
债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。
凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》,接受《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券募集资金监管协议》、《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》、《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。
五、其他重大事项或风险提示
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本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。
投资者若对本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、会计师或其它专业顾问。
六、本期债券基本要素
(一)发行人:安溪县小城镇建设投资有限公司
(二)债券名称:2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)(简称"20安溪城建债02")
(三)发行总额:本期债券计划发行2亿元人民币。
(四)债券期限:7年期。同时设置本金提前偿还条款,自本期债券存续期第3年末起,逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。
(五)债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。
(六)还本付息方式:每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末,分别按照本期债券总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。第3至第7年每年应付利息随当年偿还债券本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。
(七)发行方式及对象:本次债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。
(八)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券,投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。
(九)债券担保:本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
(十)信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的长期主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AAA。
(十一)发行期限:本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行期限为自发行首日起2个工作日;通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的发行期限为自发行首日起2个工作日。
(十二)流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。
(十三)监管银行/账户监管人:兴业银行股份有限公司安溪支行。
(十四)债权代理人:兴业银行股份有限公司安溪支行。

释 义

发行人/公司/本公司/安溪城建:指安溪县小城镇建设投资有限公司
本次债券:指发行人发行的总额为2亿元的2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)
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《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)募集说明书》
募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)募集说明书摘要》
簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程
国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会
人民银行:指中国人民银行
安溪县政府:指安溪县人民政府
县财政局:指安溪县财政局
中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商/簿记管理人/国开证券:指国开证券股份有限公司
承销团:指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
余额包销:指承销团成员按其承销协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式
债权代理人/监管银行/账户监管人:指兴业银行股份有限公司安溪支行
债券持有人:指本期债券的投资者
《债券持有人会议规则》:指《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《债权代理协议》:指《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券债权代理协议》
《募集资金监管协议》、《偿债基金专项账户监管协议》:指《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券募集资金监管协议》、《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》
《公司章程》:指《安溪县小城镇建设投资有限公司章程》
法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定节假日或休息日(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)
工作日:指北京市商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元/万元/亿元:指人民币元/万元/亿元
近三年及一期/报告期:指2017年、2018年、2019年和截至2020年6月30日

第一条 债券发行依据

本次债券业经安溪县小城镇建设投资有限公司2019年7月11日召开的董事会决议同意申请公开发行。
本次债券业经股东安溪县财政局于2019年7月24日出具的《安溪县财政局关于安溪县小城镇建设投资有限公司发行企业债券有关事项的批复》(安财债[2019]94号文)批准同意公开发行规模不超过10亿元的公司债券。
本次债券业经国家发改委发改企业债券[2020]【98】号批准公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:安溪县小城镇建设投资有限公司
住所:安溪县城厢镇二环南路1号金融行政服务中心5号楼C幢14层
法定代表人:林水荣 联系人:高金柱
联系地址:安溪县城厢镇二环南路1号金融行政服务中心5号楼C幢14层
联系电话:0595-23283099 传真:0595-23254788 邮政编码:362400
二、主承销商:国开证券股份有限公司
住所:北京市西城区阜成门外大街29号
法定代表人:张宝荣 联系人:张蕊、韩超、陶臻、李可、陈孜、刘立强
联系地址:北京市西城区阜成门外大街29号8层
联系电话:010-88300830、010-88300827 传真:010-88300837 邮政编码:100037
三、分销商:申港证券股份有限公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人:邵亚良 联系人:王敏
联系地址:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
联系电话:021-20639436 传真:021-20639422 邮政编码:200120
四、交易所系统发行场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号证券大厦
总经理:黄红元 联系人:黄婉如
联系地址:上海市浦东南路528号证券大厦
联系电话:021-68811317 传真:021-68807177 邮政编码:200120
五、托管人:
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号
法定代表人:水汝庆 联系人:李皓
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170745 传真:010-88170752 邮政编码:100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦
负责人:聂燕 联系人:王博
联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼
联系电话:021-68870172 传真:021-68870064 邮政编码:200120
六、审计机构:华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼
执行事务的合伙人:林宝明 联系人:汪卢军
联系地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼
联系电话:0591-87807195 传真:0591-88504382 邮政编码:350001
七、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
住所:北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼
法定代表人:闫衍 联系人:石清
联系地址:北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼
联系电话:010-66428877 传真:010-66426100 邮政编码:100010
八、发行人律师:福建联宜律师事务所
住所:安溪县凤城镇新安西路北三号楼
法定代表人:赵志强 联系人:赵志强
联系地址:安溪县凤城镇新安西路北三号楼三楼
联系电话:13808534989 传真:0595--23281816 邮政编码:362400
九、监管银行(账户监管人):兴业银行股份有限公司安溪支行
住所:安溪县新景商业广场七号楼
负责人:黄志献 联系人:陈祖智
联系地址:安溪县新景商业广场七号楼
联系电话:0595-26278005 传真:0595-26278011 邮政编码:362400
十、债权代理人:兴业银行股份有限公司安溪支行
住所:安溪县新景商业广场七号楼
法定代表人:黄志献 联系人:陈祖智
联系地址:安溪县新景商业广场七号楼
联系电话:0595-26278005 传真:0595-26278011 邮政编码:362400

第三条 发行概要

一、发行人:安溪县小城镇建设投资有限公司。
二、债券名称:2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)(简称"20安溪城建债02")。
三、发行规模:本期债券计划发行2亿元人民币。
四、债券期限:本期债券为7年期固定利率债券,同时设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。
五、债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。
六、发行方式:本次债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。
七、发行对象:本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。
八、债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券,投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管;投资者认购的在上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。
九、发行价格:本期债券面值100元人民币,平价发行。
十、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2020年11月13日。
十一、发行期限:2个工作日,自发行首日起至2020年11月17日止。
十二、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2020年11月16日。
十三、起息日:本期债券存续期限内每年的11月17日为该计息年度的起息日。
十四、计息期限:本期债券计息期限自2020年11月17日起至2027年11月16日止。
十五、还本付息方式:每年付息一次。本期债券设本金提前偿还条款,即在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末,分别按照本期债券总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日),最后五个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。
十六、付息日:2021年至2027年每年的11月17日为本期债券上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。
十七、兑付日:本期债券的兑付日为2023年至2027年每年的11月17日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。
十八、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。
十九、承销方式:本期债券由国开证券股份有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销方式承销。
二十、承销团成员:主承销商为国开证券股份有限公司,分承销商为申港证券股份有限公司。
二十一、担保方式:本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
二十二、监管银行/账户监管人:兴业银行股份有限公司安溪支行
二十三、债权代理人:发行人聘请兴业银行股份有限公司安溪支行作为本期债券的债权代理人。
二十四、信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的长期主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AAA。
二十五、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。
二十六、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求在《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)申购和配售办法说明》中规定。
二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券发行网点索取。认购办法如下:
法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。
三、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者公开发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管,具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券发行网点索取。认购办法如下:
机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、上海证券交易所合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。
四、参与本期债券发行、登记和托管的各方,均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。
五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。
六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易,则上市期间将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。
二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行的部分,具体发行网点为附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 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以及二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:
一、接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
二、同意兴业银行股份有限公司安溪支行作为本期债券的监管银行(账户监管人)与发行人签署的《募集资金监管协议》、《偿债基金专项账户监管协议》,兴业银行股份有限公司安溪支行作为债权代理人,与发行人签署的《债权代理协议》、制定的《债券持有人会议规则》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。
三、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。
四、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。
五、本期债券的债权代理人、监管银行(账户监管人)依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。
六、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:
(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;
(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;
(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务;
(四)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务;
(五)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。
七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付
(一)本期债券在存续期内每年付息一次,按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息支付年度付息款项。
(二)2021年至2027年每年的11月17日为本期债券的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。年度付息款项自付息日起不另计利息。
(三)本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关媒体上发布的付息公告中加以说明。
(四)根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。
二、本金的兑付
(一)本期债券设置本金提前偿还条款,即在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末,分别按照本期债券总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。每年偿还的债券本金按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。
(二)2023年至2027年每年的11月17日为当年兑付债券本金的兑付日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。
本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

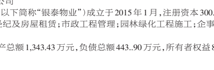
第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称:安溪县小城镇建设投资有限公司
成立日期:2009年12月8日
统一社会信用代码:9135052469664863X2
住所:安溪县城厢镇二环南路1号金融行政服务中心5号楼C幢14层
法定代表人:林水荣
注册资本:人民币10,000万元
企业类型:有限责任公司
邮编:362400
电话:0595-23283099
传真:0595-23254788
经营范围:小城镇市政建设、镇区道路、供水、供电、排污、绿化美化行业的投资;建材批发;房地产项目开发、房屋出租、保障性住房建设。
二、历史沿革
2009年11月24日,为进一步拓宽融资渠道,扩大融资规模,安溪县政府决定成立安溪县小城镇建设投资有限公司,并出具《安溪县人民政府关于成立安溪县小城镇建设投资有限公司的通知》安政综【2009】198号文,确认了公司架构、公司职能和人员组成。
安溪县小城镇建设投资有限公司(以下简称"安溪城建")2009年11月30日取得安溪县工商行政管理局核发的(安)登记内名预核字【2009】第0524091130029号《企业名称预先核准通知书》,申请办理设立登记。
截至2009年12月7日止,本公司收到安溪县财政局以货币出资缴纳的实收资本合计人民币10,000.00万元。该次出资经泉州大同会计师事务所有限公司泉大会所验字(2009)第268号《验资报告》审验确认。
截至2019年12月31日,安溪城建实际收到股东投入注册资本如下:

单位:人民币万元

股东	注册资本		实收资本	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
安溪县财政局	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

三、股东情况
安溪县小城镇建设投资有限公司股东为安溪县财政局,持股比例100%。发行人实际控制人为安溪县政府。
发行人股权结构图如下:



四、发行人与子公司的投资关系
截至2019年12月31日,发行人合并报表控股子公司共2家,具体情况如下表所示:

表8-1:2019年末发行人子公司情况表

	单位名称	与本公司	注册资本(万元)	持股比例
1	安溪县银泰凯宾物业管理服务有限公司	控股子公司	300.00	80.00%
2	福建盛桥投资有限公司	全资子公司	3,000.00	100.00%

五、发行人主要子公司情况
(一)安溪县银泰凯宾物业管理服务有限公司
安溪县银泰凯宾物业管理服务有限公司(以下简称"银泰物业")成立于2015年1月,注册资本300.00万元人民币,为发行人控股子公司。该公司的经营范围:物业管理服务;商务代理服务;房地产经纪及房屋租赁;市政工程管理;园林绿化工程施工;企事业单位的后勤服务和管理;家政服务;商务会议的策划和咨询;广告设计、制作、发布。
截至2019年12月31日,银泰物业公司资产总额1,343.43万元,负债总额443..90万元,所有者权益899.53万元。2019年,该公司实现营业收入1,019.54万元,净利润257.41万元。
(二)福建盛桥投资有限公司
福建盛桥投资有限公司(以下简称"盛桥投资")成立于2013年11月,注册资本3,000.00万元人民币,为发行人全资子公司。该公司的经营范围:对城镇市政建设、村政改造建设及工业区道路、供水、供电、排污、温泉、温泉、绿化行业的投资;建筑工程设计咨询;项目投资咨询;房地产项目开发、房屋出租、保障性住房建设;房地产信息咨询;商务信息咨询(以上项目不含证券、期货、金融投资咨询)。
截至2019年12月31日,盛桥投资公司资产总额38,465.05万元,负债总额26,595.87万元,所有者权益11,869.18万元。2018年,该公司实现营业收入0万元,净利润-508.74万元。
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况
发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表所示:

表8-2:发行人董事、监事及高级管理人员情况表

	姓名	性别	职务	是否同时担任公职	是否在发行人处领取薪水	是否在外兼职
董事会	林水荣	男	董事长	是	否	否
	高金柱	男	董事	是	否	否
	黄毅鹏	男	董事	否	是	否
	庄艳萍	女	董事	否	是	否
	张庆芳	男	职工董事	否	是	否
监事会	王敬华	男	监事长	是	否	否
	谢珑珲	男	监事	否	是	否
	黄青花	女	监事	否	是	否
	王传生	男	职工监事	否	是	否
	李朝钦	男	职工监事	否	是	否
高级管理人员	高金柱	男	总经理	是	否	否
	黄毅鹏	男	副总经理	否	是	否
	庄艳萍	女	副总经理	否	是	否

(一)发行人董事简介
董事长:林水荣先生,1978年8月出生,汉族,大学学历,现任发行人董事长、法定代表人。先后就职于安溪县地热开发有限公司、安溪县福田乡人民政府、安溪县财政局财政投资中心。
董事:高金柱先生,1978年9月出生,汉族,大专学历,现任发行人董事、总经理。历任罗岩中学财务、安溪县茶业职业技术学校会计教师及财务、安溪县财政局财政投资中心干部。
董事:黄毅鹏先生,1977年9月出生,汉族,本科学历,现任发行人董事、副总经理。历任福建省八方建筑工程有限公司工程技术部副经理、安溪县小城镇建设投资有限公司工程部主任。
董事:庄艳萍女士,1973年11月出生,汉族,大专学历。现任发行人董事、副总经理。历任安溪县小城镇建设投资有限公司售楼部主任、安溪县茶叶批发市场开发有限公司职员、安溪福源物业服务有限公司副经理、安溪县凤山集团有限公司出口部经理。
职工董事:张庆芳先生,1968年5月出生,汉族,大专在读,现任发行人董事。历任安溪县轮胎翻制厂副厂长、中国茶都集团物业部副主任、党委办副主任、市场部副主任。
(二)发行人监事简介
监事长:王敬华先生,1976年12月出生,汉族,本科学历,现任发行人监事长、资产运营部副主任。历任安溪县大坪乡农业服务中心干部、主任,安溪县财政局财政投资中心干部。
监事:谢珑珲先生,1975年8月出生,汉族,本科学历,现任发行人监事、工程部副主任。先后就职于莆田消防支队、安溪茶业批发市场开发有限公司。
监事:黄青花女士,1973年10月出生,汉族,大专学历,现任发行人监事。历任安溪县小城镇建设投资有限公司安溪金融中心售楼部副经理、安溪县银泰凯宾物业管理服务有限公司客服部主任、安溪县小城镇建设投资有限公司安溪金融中心售楼部经理。
职工监事:王传生先生,1984年10月出生,研究生学历,现任发行人监事、办公室副主任。曾在部队服役。
职工监事:李朝钦先生,1984年01月出生,大专学历,现任发行人监事,资产运营部副主任。
(三)发行人高级管理人员简介
总经理:高金柱先生,参见董事会成员介绍。
副总经理:黄毅鹏先生,参见董事会成员介绍。
副总经理:庄艳萍女士,参见董事会成员介绍。

第九条 发行人业务情况

公司主营业务涉及保障房业务、商业地产销售业务、租赁业务和物业服务等领域。
一、发行人主营业务情况
发行人2017-2019年主营业务收入、主营业务成本、毛利润、毛利率情况如下所示:

表9-1:2017-2019年发行人主营业务收入、成本及利润情况

单位:万元

项目	业务板块	2019年		2018年		2017年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入结构	保障房销售	42,395.66	88.04%	29,071.82	82.57%	40,992.15	86.05%
	商业地产销售	2,650.47	5.50%	3,530.05	10.03%	5,178.08	10.87%
	租赁服务	2,166.44	4.50%	1,782.74	5.06%	772.86	1.62%
	物业服务	942.20	1.96%	822.57	2.34%	693.49	1.46%
	合计	48,154.77	100.00%	35,207.18	100.00%	47,636.58	100.00%
成本结构	保障房销售	25,745.71	92.23%	18,846.64	89.55%	27,602.63	87.80%
	商业地产销售	1,682.92	6.03%	1,285.69	6.11%	2,739.81	8.71%
	租赁服务	1.18	0.00%	490.27	2.33%	695.2	2.21%
	物业服务	485.72	1.74%	424.15	2.02%	400.95	1.28%
	合计	27,915.53	100.00%	21,046.75	100.00%	31,438.59	100.00%
利润结构	保障房销售	16,649.95	82.27%	10,225.18	72.21%	13,389.52	82.66%
	商业地产销售	967.55	4.78%	2,244.36	15.85%	2,438.27	15.05%
	租赁服务	2,165.27	10.70%	1,292.46	9.13%	77.66	0.48%
	物业服务	456.47	2.26%	398.43	2.81%	292.55	1.81%
	合计	20,239.24	100.00%	14,160.43	100.00%	16,197.99	100.00%
毛利率结构	保障房销售	39.27%	-	35.17%	-	32.66%	-
	商业地产销售	36.50%	-	63.58%	-	47.09%	-
	租赁服务	99.95%	-	72.50%	-	10.05%	-
	物业服务	48.45%	-	48.44%	-	42.18%	-
	综合毛利率	42.03%	-	40.22%	-	34.00%	-

(一)主营业务收入结构及趋势
2017-2019年,发行人分别实现主营业务收入47,636.58万元、35,207.18万元和48,154.77万元,2018年与2017年相比减少26.09%,2019年与2018年相比增加36.78%,主要原因为受安置周期影响,近三年保障房销售主要集中在2017年、2019年,相对而言2018年保障房销售有所减少,导致主营业务收入下降;随着发行人保障房项目陆续竣工及销售量回升,预计未来主营业务收入将有所提升。
从2017-2019年主营业务收入占比来看,发行人主营业务收入占比最大的是保障房销售,收入近三年占比分别为86.05%、82.57%和88.04%。商业地产部分,销售量和占比位列第二,近三年分别实现收入5,178.08万元、3,530.05万元和2,650.47万元,占比分别为10.87%、10.03%和5.50%。租赁服务和物业服务部分,近三年收入占比较小,但收入呈现逐年上升趋势。
(二)主营业务成本结构及趋势
2017-2019年,发行人主营业务成本分别为31,438.59万元、21,046.75万元和27,915.53万元,2018年与2017年相比,减少33.05%;2019年与2018年相比,增加32.64%;主要系保障房销售量波动,导致结转成本波动所致。
从2017-2019年主营业务成本占比来看,保障房销售成本占比较大,近三年占比分别为87.80%、89.55%和92.23%。
(三)毛利润结构及趋势
2017-2019年,发行人主营业务毛利润分别为16,197.99万元、14,160.43万元和20,239.24万元。近三年毛利润整体呈上升趋势,2019年较2018年增长42.93%,主要受安置周期影响,保障房销售量上升所致。
从结构方面来看,近三年保障房销售毛利占比分别为82.66%、72.21%和82.27%。保障房销售是对毛利润贡献最大的板块。近三年,发行人毛利润由单一依靠保障房销售逐步转变为保障房销售、商业地产销售、租赁服务及物业服务等多种业务支撑。
(四)毛利率趋势
2017-2019年,发行人主营业务毛利率分别为34.00%、40.22%和42.03%。按业务板块来看,近三年保障房销售板块毛利率分别为32.66%、35.17%和39.27%。
二、发行人主营业务经营模式
(一)保障房业务板块
发行人是安溪县保障房项目建设的主体之一,一直以来承担着县内保障房业务的开发。
运营模式:发行人不负责前期征迁工作,直接通过土地招拍挂方式取得土地使用权,根据各安置地块建筑设计方案相关建设标准和规划设计条件,发行人承担安置房开发工作以及相关基础配套设施建设。发行人同时与项目指挥领导小组、各被征收户签署《安置协议书》,对选择房屋安置的被征收户进行安置。目前,包括安溪县德苑工贸园片区农民集中住房项目、安溪县河滨北路片区改造项目工程项目、富源安置小区、南华嘉园二期安置小区等大部分保障房项目均已纳入福建省住建厅保障性安居工程项目清单。
盈利模式:在销售上,被征收户所选安置房总建筑面积小于或等于应安置面积的,属于等面积产权调换,该部分按安置价格进行结算;被征收户所选安置房总建筑面积大于应安置面积的,等面积产权调换部分按安置价格进行结算,超过应安置面积的部分按安置房的市场价格结算。
回款模式:结算模式为结清后入住,购买安置房的资金向被征收户收取,其中原应补偿给被征收户的拆迁安置费由项目指挥部直接拨付给公司,作为购房款;被征收户支付购房款与拆迁安置费之间的差额部分。
运营情况:目前,发行人已建设完并陆续交付的保障房安居工程项目包括莆永高速剑斗段参内安置区项目、百盛华府安置项目、安溪县德苑工贸园片区农民集中住房项目、安溪县参内洋中学苑安置房建设项目;正在建设的保障房安居工程项目包括富源安置小区、安溪中山大桥东片区城中村改造项目、安溪县涝港片区安置房项目、安溪古山片区E-1地块(南华嘉园二期安置小区)项目、安溪古山片区E-2地块(古山花园安置小区)项目等。截至2019年末,已完工的保障房总投资16.10亿元,建筑面积49.88万平方米;在建的保障房总投资33.35亿元,建筑面积86.02万平方米,已完成投资约13.11亿元;合计保障房总投资49.45亿元,建筑面积135.89万平方米。2017-2019年,发行人合计完成安置户20.12万平方米,实现保障房销售业务收入分别为40,992.15万元、29,071.82万元和42,395.66万元,占主营业务收入比重分别86.05%、82.57%和88.04%,是占比最大的板块。

表9-2:发行人保障房项目基本情况

序号	项目名称	总投资(亿元)	建筑面积(平方米)	起止时间	项目完成情况	已完成投资(亿元)
1	莆永高速剑斗段参内安置区项目	1.50	55,699.03	-	竣工	1.50
2	百盛华府安置项目	6.11	120,178.88	-	竣工	6.11
3	安溪县德苑工贸园片区农民集中住房项目	3.50	135,816.77	-	竣工	3.50
4	安溪县参内洋中学苑安置房建设项目	4.99	187,061.24	-	竣工	4.99
5	泉州白濑水利枢纽工程参内安置区D地块项目	2.09	61,896.29	2019.12-2021.12	在建	0.03
6	富源安置小区	5.99	176,690.65	2017.08-2020.12	在建	1.97
7	安溪中山大桥东片区城中村改造项目	5.78	151,457.04	2017.02-2020.08	在建	3.78
8	安溪县涝港片区安置房项目	1.30	64,241.18	2018.03-2020.12	在建	0.70
9	安溪古山片区E-1地块(南华嘉园二期安置小区)项目	2.79	46,628.20	2018.12-2021.06	在建	1.04
10	安溪古山片区E-2地块(古山花园安置小区)项目	2.17	36,242.75	2018.12-2021.03	在建	0.89
11	盛桥泓腾佳苑安置小区	4.50	161,859.46	2019.11-2022.10	在建	1.60
12	盛桥印象家园安置小区	8.73	161,158.24	2019.11-2022.11	在建	3.10
	合计	49.45	1,358,929.73	-	-	29.21

未来,发行人将继续承担安溪县保障房安居工程,剩余可售的安置房项目建筑面积预计达到109万平方米,随着项目逐步竣工和安置进度的不断推进,未来几年保障房销售收入将进一步提升。
(二)商业地产板块
发行人商业地产板块主要为安溪县金融行政服务中心项目(以下简称"金融中心项目")和部分商业店面对外销售。金融中心项目位于城区二环路中国茶都西南侧,可出售面积26.22万平方米,旨在打造成安溪城区的标志性城市综合体,形成集金融、商业、商务办公、服务为一体的高级智能现代化生态区。
运营模式:金融中心项目实行对外销售和商业租赁两种运营模式。其中17.02万平方米对外销售,已累计销售13.90万平方米,剩余3.12万平方米待售;9.2万平方米用于对外出租,计入投资性房地产科目。目前,金融中心项目已有美年大健康、居然之家、中国农业发展银行等企业入驻,并在2018年引入中建浩恩及万米超市等境外企业。
盈利模式和回款模式:发行人通过土地招拍挂方式取得金融服务中心项目土地使用权,建设集金融、商业、商务办公、服务为一体的综合体,对外销售和出租。目前,已累计销售面积14.42万平方米,确认收入6.31亿元,回款5.03亿元。
2017年至2019年销售商业面积12,812.21平方米及41个停车位,分别实现销售收入5,178.08万元、3,530.05万元、2,650.47万元。2017至2019年,商业地产板块占主营业务收入比重为10.87%、10.03%和5.50%,提供了稳定的商业地产销售收入,对于公司业务多元化和营业收入形成一定的补充。
(三)租赁板块
发行人租赁及物业服务板块主要为店面租赁、办公租赁、车位租赁,每年可以获得稳定的出租收入。目前发行人可供出租面积约为12.72万平方米及241个车位。为鼓励企业入驻和推动孵化期企业成长,部分办公租赁前期采用租金减免或租金返还模式,因此近三年租赁及物业服务收入和毛利率相对较低。
2017-2019年,公司分别实现租赁服务收入772.86万元、1,782.74万元和2,166.44万元,分别占同期营业收入的1.62%、5.06%和4.50%,收入呈现上升趋势。未来随着免租期及租金返还期结束,租赁服务收入将稳步增加。
(四)物业服务板块
发行人物业服务板块为下属子公司—安溪县银泰凯宾物业管理服务有限公司的主营业务,主要承担发行人部分完工安置房项目和金融服务中心项目的物业服务工作。
2017-2019年,发行人分别实现物业服务收入693.49万元、822.57万元和942.20万元,分别占同期营业收入的1.46%、2.34%和1.96%,,收入呈现上升趋势。未来随着安置房项目不断增多,物业服务范围将逐步扩大。
三、发行人所在行业情况
(一)发行人行业情况
1、保障房建设行业
(1)我国保障房建设行业现状与前景
保障性住房是指政府为中低收入、住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,这种类型有别于完全由市场形成价格的商品房,具有半公益性和政策导向性。我国的保障性住房市场将主要由政府负责供给并予以调整,我国保障性住房未来的发展将主要由我国财政投入以及社会保障政策所决定,因此我国性住房建设行业的周期性波动较小。
据住房和城乡建设部网站消息,2019年,全国各类棚户区改造开工316万套,顺利完成年度目标任务,完成投资1.2万亿元。2017年5月24日,国务院常务会议确定实施2018年到2020年3年棚改攻坚计划,再改造各类棚户区1500万套,加大中央财政补助和金融、用地等支持,以改革创新的举措、坚持不懈的韧劲啃下"硬骨头",兑现改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。
(2)安溪县保障房建设行业现状与前景
根据安溪县十三五总体规划,未来安溪县将结合旧城片区改造及小城镇、新农村建设,加快发展商业地产,拓展工业地产,推进廉租房、经济适用房等保障性住房建设,建立供需基本平衡、结构比较合理、规模适度的住房供应和消费体系。同时加快安置房、安居工程建设和石结构房屋改造,推行以公租房为主要保障方式的住房保障制度,切实保障困难群众基本住房需求。截至2019年末,安溪常住人口城镇化水平为49.0%,比上年提升1.1个百分点,预计随着城镇化的不断推进,安溪县保障房业务仍有很大发展空间。
2、商业地产行业
(1)我国商业地产行业现状与前景
商业地产广义上通常指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式,从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。商业地产的形式多样,主要包括购物中心、超级购物中心、大卖场、商业街、主题商场、专业市场、写字楼等。据前瞻产业研究院《中国商业地产行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》数据显示,受到城市进程加速的因素驱动,在中国城市规模和建设面临新的需求,还有城市新城的改造,这对商业地产的发展是非常迫切的。预计到2020年,中国商业地产投资规模可突破2.3万亿元。
从长期供应来看,2019年1-10月,全国300城商办用地成交规划建筑面积为16468.58万平方米,同比下降1.71%。从城市等级看,一、二线城市商办用地成交规划建筑面积同比均下降;其中一线城市同比下降36.80%,二线城市同比下降5.28%。从成交占比看,一线城市商办用地成交面积占全国比例由去年同期的4.43%下降至2.85%,二线城市占比由去年同期的43.94%下降至42.34%。整体来看,由于供应减少,一线城市商办用地市场规模较二线城市下降更多。
(2)安溪县商业地产行业现状与前景
安溪县位于中国福建省东南部的一个中心沿海山区大县,与厦门(漳)州(泉)州闽南金三角为邻,距厦门特区85公里,行车至厦门机场仅90分钟车程,离泉州55公里。居于安溪区位优势和商贸经济的发展,未来商业办公领域需求将不断增大。根据安溪县十三五总体规划,安溪县将加快发展商业地产,重点发展万达广场、南翼新城行政商务中心、新华都湖头商业广场、宝龙城市广场商业中心、金融行政服务中心、茶叶包装城、亿海国际汽车城、汇京投资公司4S店、中国家居工艺城、闽南佛具城和参洋投资区商贸综合项目。
3、租赁服务行业
(1)我国租赁行业现状与前景
商业地产租赁的出租者与投资者均以经营盈利为目的,商业地产的租赁方式决定了租金是出租者最主要的收入来源。由于用途的不同,也造就了物业价值的巨大差异,商业房产的租赁价格一般是同区域同地段住宅租赁价格的4-6倍。
据统计数据显示,2015年中国写字楼租赁市场规模已超5000亿元,2016年至2018年中国写字楼租赁市场规模达到了5475亿元、5826亿元和6073亿元左右。预测2019年中国写字楼租赁市场规模将达到6577亿元,未来五年(2019-2023)年均复合增长率约为5.63%。
(2)安溪县房屋租赁行业现状与前景
安溪县2019年全年固定资产投资比上年增长2.8%。湖头光电产业园、EC产业园、2025产业园等园区的建成和改造升级将为安溪县办公、产业用房带来优质的供给资源。根据安溪县2018年政府工作报告,安溪2018年新引进中合联绿色食品产业园、恒佳铜业等153个产业项目,总投资263亿元,其中重大招商项目60个,招商数量、体量、质量再创新高;未来将组建精干招商团队,密切跟踪对接香江健康山谷、景津环保、特嘉恩健康产业、永畅兴精密铸造、飞虎聚氨酯等项目,力促早日签约落地,提升招商转化率,力争2019年招商引资300亿元以上。伴随安溪县产业经济的快速发展和城镇化人口的快速增加,商业租赁需求将持续增长,县内店面、办公楼将具有较高的租赁价值。
(二)发行人行业地位和竞争优势
1、发行人在行业中的地位
安溪县目前有安溪县国有资产投资有限公司(以下简称"安溪国投")、安溪县城市建设投资有限公司(以下简称"安溪城投")和安溪县小城镇建设投资有限公司(即发行人)三大平台。其中安溪国投以资产管理为主;安溪城投以市政道路、城市基础设施建设为主;发行人以保障房、租赁和物业服务等业务为主。
截至2019年末,安溪国投资产总额97,607.12万元,负债总额0万元,所有者权益97,607.12万元。2019年,该公司实现营业收入0万元,净利润-0.45万元。截至目前,安溪国投尚未发行过债券,无已批未发债券。
截至2019年末,安溪城投资产总额92,112.99万元,负债总额38.33万元,所有者权益92,074.66万元。2019年,该公司实现营业收入42,837.70万元,净利润2,027.72万元。截至目前,安溪城投尚未发行过债券,无已批未发债券。
发行人是安溪县保障房建设业务的重要主体,目前已承接了安溪县内多个保障房业务,累计投资额达47.60亿元,建设保障房面积129.04万平方米。同时,发行人目前在安溪县内有12.62万平方米店面可供租赁,该部分资产优质,可以为公司产生稳定的收益。此外,近年来发行人逐步承接了安溪县部分代建项目,成为安溪县内重要的代建单位,目前已承接了包括安溪县青少年宫、科技馆、妇女儿童活动中心项目、安溪县妇幼保健院、安溪县医院门诊医技楼、参洋农贸市场等多个代建项目,各项目在陆续建设中,是未来公司发展的重要增长点之一。
自成立以来,发行人一直致力于安溪县保障房业务的主体,其业务发展与安溪县经济的整体发展密不可分。发行人在安溪县保障房业务、代建业务、租赁业务等方面都作出了巨大贡献。作为安溪县重要的保障房建设管理平台,发行人拥有大量优质资源和政策支持,在行业监管、融资能力、人才引进等方面具有独家的优势,发挥着不可替代的作用。发行人近年来经营规模和综合实力不断壮大,在保障房建设、房产销售和租赁、代建业务等投资领域的竞争力已经形成,随着安溪县经济的持续发展,发行人将迎来良好的发展机遇。
2、竞争优势
(1)所处的区域优势
安溪居山而近海,位于闽南厦、漳、泉中间结合部,距厦门特区85公里,行车至厦门机场仅90分钟车程,离泉州55公里,至泉州后渚港、晋江机场仅需60分钟。漳泉肖铁路贯穿全境,是闽中与闽南重要的交通走廊。厦门-安溪快速路建成后,安溪到厦门将只需一小时。
安溪全县面积3057.28平方公里,下辖13个镇、11个乡,2019年末全县常住人口102.7万人,素有"龙凤名区"之称,是全国著名的侨乡和台胞祖籍地;中国特种茶类乌龙茶的故乡,驰名中外极品茶铁观音的发源地;中国藤铁工艺之乡;全省经济发展十佳县,全国百强县。
2019年,安溪县经济继续稳步增长,全年实现地区生产总值731.49亿元,增长7.9%(按可比价计算,下同)。其中,第一产业增加值52.58亿元,增长4.1%;第二产业增加值377.38亿元,增长8.3%;第三产业增加值301.53亿元,增长8.0%。第一、二、三产业对GDP增长的贡献率分别为4.0%、56.2%、39.8%,分别拉动GDP增长0.32、4.42、3.13个百分点。
(2)资产优质、抗风险能力强
公司拥有优质的资产,存货以保障房为主,可变现能力较强,而其多元化的行业布局使得其具有较强的抗风险能力。截至2019年末,公司资产总计达642,060.77万元,负债合计273,545.29万元,所有者权益合计368,515.48万元;2019年实现营业收入48,154.77万元,净利润10,677.19万元,归属母公司所有者净利润10,625.70万元。另外,公司形成的多行业布局,使其整体抗风险能力加强,不同行业的景气周期和受宏观经济的影响有所不同,互相弥补,体现出较强的抗周期特性,有利于公司抵御非系统性的风险。
(3)规范的管理优势
公司具有较为完善、系统的公司治理模式。公司在设立后,进一步完善治理结构,形成了健全的公司组织架构,下设的数个职能部门分工明确、设置合理、决策科学、分配合理。此外,公司拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才,能为公司管理及运作提供良好的人力资源支持。
(4)政府支持优势
发行人是安溪县承载保障房业务的主体,承担着县内大部分保障房项目的建设,同时利用自身优势,近年来开始与县内各业务单位开展代建业务。政府一直在项目承接、专项补贴等方面给予公司支持。同时,公司经营的保障房业务,具有较强的公益性,政府在政策方面加大了对公司经营的支持。
(5)良好融资能力的优势
近年来,发行人发挥作为保障房业务主体和投融资平台的功能,采用商业贷款和资本市场融资等相结合的模式,为安溪县城市基础设施的发展提供了极大支持。发行人拥有良好的资信条件,与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作,发行人的经营发展将得到有利的信贷支持,进一步扩大了发行人的业务拓展空间,并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保障。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017-2019年经审计的财务报告及截至2020年3月31日未经审计的财务数据。华兴会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017-2019年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告华兴所(2020)审字K—053号
在阅读下文的相关财务信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。
一、发行人财务总体情况
(一)发行人最近三年及一期主要财务数据
1、发行人2017-2019年末及最近一期合并资产负债表简表(完整的合并资产负债表见附表)如下:

表10-1:2017-2019年末及最近一期发行人合并资产负债表简表

单位:万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产合计	462,329.98	442,437.29	390,681.10	366,992.13
非流动资产合计	199,638.30	199,623.49	203,658.89	190,305.15
资产总计	661,968.28	642,060.77	594,339.99	557,297.28
流动负债合计	151,925.55	150,111.62	84,091.64	103,687.54
非流动负债合计	127,344.64	123,433.67	155,443.23	149,795.63
负债合计	279,270.19	273,545.29	239,534.87	253,483.17
所有者权益合计	382,698.08	368,515.48	354,805.12	303,814.11

2、发行人2017-2019年及最近一期合并利润表简表(完整的合并利润表见附表)如下:

表10-2:2017-2019年及最近一期发行人合并利润表简表

单位:万元

项目	2020年上半年	2019年	2018年	2017年
营业收入	7,168.91	48,154.76	35,207.18	47,636.58
营业成本	4,550.74	27,915.53	21,046.75	31,438.59
利润总额	1062.89	14,698.82	10,503.79	6,445.78
净利润	782.60	10,677.19	7,870.41	4,833.66

3、发行人2017-2019年及最近一期合并现金流量表简表(完整的合并现金流量表见附表)如下:

表10-3:2017-2019年及最近一期发行人合并现金流量表简表

单位:万元

项目	2020年上半年	2019年	2018年	2017年
一、经营活动产生的现金流量				
现金流入小计	50,643.27	101,242.51	123,704.68	80,827.79
现金流出小计	52,342.34	112,365.09	124,389.53	147,244.41
经营活动产生的现金流量净额	-1,699.07	-11,122.58	-684.85	-66,416.62
二、投资活动产生的现金流量				
现金流入小计	0.00	0.00	9,411.77	688.13
现金流出小计	24.92	6,192.93	2,564.04	1,100.57
投资活动产生的现金流量净额	-24.92	-6,192.93	6,847.73	-412.44
三、筹资活动产生的现金流量				
现金流入小计	22,570.00	37,830.00	36,568.50	86,330.00
现金流出小计	10,421.47	25,810.24	53,284.26	28,857.17
筹资活动产生的现金流量净额	12,148.53	12,019.76	-16,715.76	57,472.83
四、当年现金及现金等价物净增	10,424.53	-5,295.76	-10,552.88	-9,356.22

(二)发行人财务分析
1、偿债能力分析
2017-2019年,发行人偿债能力指标如下:

表10-4:2017-2019年发行人主要偿债能力指标

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率	2.95	4.65	3.54
速动比率	1.33	1.93	1.95
资产负债率	42.60%	40.31%	45.48%

2017-2019年末,发行人的流动比率分别为3.54、4.65和2.95,速动比率分别为1.95、1.93和1.33。近三年,发行人流动比率和速动比率指标较好,呈现良好态势;2019年,由于流动负债增幅较大,导致短期偿债能力略有下降。流动比率和速动比率差异加大,主要原因为发行人存货较多,存货主要由保障房的开发产品和开发成本组成。
2017-2019年末,发行人资产负债率分别为45.48%、40.31%和42.60%,发行人资产负债率呈现稳中向下趋势,负债率较低,偿债能力较好。
2、盈利能力分析
(1)盈利情况分析
2017-2019年,发行人盈利能力指标如下:

表10-5:2017-2019年发行人主要盈利能力指标

单位:万元

项目	2019年	2018年	2017年
主营业务收入	48,154.77	35,207.18	47,636.58
主营业务成本	27,915.53	21,046.75	31,438.59
营业利润	14,715.64	10,593.02	6,481.63
营业外收入	94.28	14.03	6.20
利润总额	14,698.82	10,503.79	6,445.78
净利润	10,677.19	7,870.41	4,833.66
主营业务毛利率	30.56%	30.09%	13.61%
净资产收益率	2.90%	2.22%	1.59%
总资产收益率	1.66%	1.32%	0.87%

2017-2019年,发行人分别实现主营业务收入47,636.58万元、35,207.18万元和48,154.77万元,实现营业利润分别为6,481.63万元10,593.02万元和14,715.64万元,实现净利润4,833.66万元、7,870.41万元和10,677.19万元。
发行人2017-2019年的营业外收入分别为6.20万元、14.03万元和94.28万元。2017年-2019年营业外收入主要为非流动资产处置利得、违约金、赔偿收入等。2017年-2019年发行人均无政府补助(政府补贴)。
2017-2019年,发行人总资产收益率分别为0.87%、1.32%和1.66%,净资产收益率分别为1.59%、2.22%和2.90%,因发行人的营业收入主要来自于保障房销售收入。
(2)期间费用分析
2017-2019年,发行人期间费用情况如下:

表10-6:2017-2019年发行人期间费用情况及在营业收入中的占比情况

单位:万元

项目	2019年	2018年	2017年
销售费用	162.31	81.86	23.74
管理费用	1,230.58	690.82	555.43
财务费用	737.65	962.31	798.85
合计	2,130.54	1,734.99	1,378.02
在营业收入中占比	4.42%	4.93%	2.89%

2017-2019年,发行人期间费用分别为1,378.02万元、1,734.99万元和2130.54万元,呈逐年上升趋势。2017-2019年,期间费用占营业收入的比重分别为2.89%、4.93%和4.42%,期间费用占比基本保持稳定。
3、营运能力分析
2017-2019年,发行人营运能力指标如下:

表10-7:2017-2019年发行人主要营运能力指标

单位:次/年

项目	2019年	2018年	2017年
应收账款周转率	0.59	0.60	1.10
存货周转率	0.12	0.11	0.19
总资产周转率	0.08	0.06	0.08

2017-2019年,发行人的应收账款周转率分别为1.10、0.60和0.59,发行人的应收账款周转率较低,主要为近年来应收拆迁安置款大幅增加,导致应收账款周转率较低。该部分应收单位主要为政府部门,应收账款信用良好,发生坏账的风险较低。
2017-2019年,发行人的存货周转率分别为0.19、0.11和0.12,这与发行人所处的行业特点相符,由于发行人主要的营业收入来自保障房销售,存货中最大比重的是保障房的开发产品和开发成本,而保障房建设和安置的周期较长,因此存货周转率较低。
2017-2019年,发行人的总资产周转率分别为0.08、0.06和0.08,主要是由于发行人的存货占资产的比重较高,而存货中又以保障房的开发产品和开发成本为主,因而资产的总体周转率也较低。
4、现金流量分析
发行人现金流量表主要数据如下:

表10-8:2017-2019年发行人现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2019年	2018年	2017年
经营活动现金流入小计	101,242.51	123,704.68	80,827.79
经营活动现金流出小计	112,365.09	124,389.53	147,244.41
经营活动产生的现金流量净额	-11,122.58	-684.85	-66,416.62
投资活动现金流入小计	0.00	9,411.77	688.13
投资活动现金流出小计	6,192.93	2,564.04	1,100.57
投资活动产生的现金流量净额	-6,192.93	6,847.73	-412.44
筹资活动现金流入小计	37,830.00	36,568.50	86,330.00
筹资活动现金流出小计	25,810.24	53,284.26	28,857.17
筹资活动产生的现金流量净额	12,019.76	-16,715.76	57,472.83
现金及现金等价物净增加额	-5,295.76	-10,552.88	-9,356.22

5、资产负债结构分析
(1)资产结构分析
2017-2019年末,发行人资产构成情况表如下:

表10-9:2017-2019年发行人资产构成情况

单位:万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动资产合计	442,437.29	68.91%	390,681.10	65.73%	366,992.13	65.85%
其中:货币资金	13,521.70	2.11%	18,367.46	3.09%	37,070.34	6.65%
应收账款	96,653.24	15.05%	67,786.88	11.41%	50,122.04	8.99%
预付款项	270.61	0.04%	220.00	0.04%	0.00	0.00%
其他应收款	82,397.93	12.83%	71,914.99	12.10%	112,121.18	20.12%
存货	242,943.37	37.84%	228,188.21	38.39%	165,052.69	29.62%
其他流动资产	6,650.44	1.04%	4,203.56	0.71%	2,625.88	0.47%
非流动资产合计	199,623.49	31.09%	203,658.89	34.27%	190,305.15	34.15%
其中:可供出售金融资产	22,700.00	3.54%	18,000.00	3.03%	0.00	0.00%
投资性房地产	167,030.03	26.01%	168,433.31	28.34%	161,967.99	29.06%
固定资产	2,919.13	0.45%	2,673.98	0.45%	502.63	0.09%
无形资产	43.87	0.01%	10.25	0.00%	13.55	0.00%
递延所得税资产	3,330.39	0.52%	3,291.34	0.55%	3,494.64	0.63%
其他非流动资产	3,600.06	0.56%	11,250.00	1.89%	24,326.34	4.37%
资产总计	642,060.77	100.00%	594,339.99	100.00%	557,297.28	100.00%

2017-2019年末,发行人总资产分别为557,297.28万元、594,339.99万元和642,060.77万元。近三年,发行人资产总额呈上升趋势。
①货币资金
2017-2019年末,发行人货币资金分别为37,070.34万元、18,367.46万元和13,521.70万元。近年来货币资金规模呈下降趋势,主要为项目投资支出增加所致。
②应收账款
2017-2019年末,发行人应收票据及应收账款科目全部为应收账款,分别为50,122.04万元、67,786.88万元和96,653.24万元。2019年末,较2018年末增长42.58%;2018年末,发行人应收票据及应收账款科目较2017年末增长35.24%。近三年,发行人应收账款逐步增加,主要系增加应收政府部门的拆迁安置款所致。
③预付款项
2019年末,发行人预付账款为270.61万元,为预付厦门泓润兴邦信息科技有限公司和泉州市通诚机电工程有限公司的设备款。
④其他应收款
2017-2019年末,发行人的其他应收款分别为112,121.18万元、71,914.99万元和82,397.93万元。2019年末,较2018年末增加14.58%;2018年末,发行人其他应收款较2017年末减少35.86%。近三年,发行人其他应收款波动,主要系应收政府部门往来款波动所致。
⑤存货
2017-2019年末,发行人存货分别为165,052.69万元、228,188.21万元和242,943.37万元。发行人的存货主要为未结转的保障房开发产品和开发成本。2019年,发行人存货较2018年末增长6.47%,主要为加大了保障房项目和代建项目的投入。
2017-2019年末,发行人存货情况如下:

表10-10:2017-2019年发行人存货情况

单位:万元

项目	2019年12月31日			2018年12月31日			2017年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	85,046.07		85,046.07	91,294.62		91,294.62	78,359.14		78,359.14
开发成本	157,897.30		157,897.30	136,893.59		136,893.59	86,693.54		86,693.54
合计	242,943.37		242,943.37	228,188.21		228,188.21	165,052.69		165,052.69

⑥其他流动资产
截至2019年末,发行人其他流动资产为6,650.44万元,主要为待抵扣进项税和预缴税费。2019年末,较2018年末增加58.21%;2018年末发行人其他流动资产较2017年末增加60.08%。近三年,发行人其他流动资产有所增长,主要系待抵扣进项税增加所致。
⑦可供出售金融资产
截至2019年末,发行人可供出售金融资产为22,700.00万元,主要为投资泉州白濑水利枢纽工程投资开发有限公司以及信托基金。
截至2019年末,发行人可供出售金融资产情况如下:

表10-11:2019年发行人可供出售金融资产

单位:万元

项目	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:			
可供出售权益性工具:	22,700.00		22,700.00
其中:以成本计量	22,700.00		22,700.00
以公允价值计量			
合计	22,700.00		22,700.00

⑧投资性房地产
2017-2019年末,发行人投资性房地产分别为161,967.99万元、168,433.31万元和167,030.03万元。近三年,投资性房地产基本保持稳定。
2017-2019年末,发行人投资性房地产情况如下:

表10-12:2017-2019年发行人投资性房地产情况

单位:万元

2017年			2018年			2019年		
项目	房屋、建筑物	合计	项目	房屋、建筑物	合计	项目	房屋、建筑物	合计
一、2017年1月1日余额	120,559.64	120,559.64	一、2018年1月1日余额	161,967.99	161,967.99	一、2019年1月1日余额	168,433.31	168,433.31
二、本期变动			二、本期变动			二、本期变动		
加:外购			加:外购			加:外购		
存货\固定资产\在建工程转入	38,295.78	38,295.78	存货\固定资产\在建工程转入	6,853.62	6,853.62	存货\固定资产\在建工程转入	282.92	282.92
企业合并增加			企业合并增加			企业合并增加		
减:处置			减:处置			减:处置	2,765.39	2,765.39
其他转出			其他转出			其他转出		
公允价值变动	3,112.57	3,112.57	公允价值变动	-388.30	-388.30	公允价值变动	1,079.19	1,079.19
三、2017年12月31日余额	161,967.99	161,967.99	三、2018年12月31日余额	168,433.31	168,433.31	三、2018年12月31日余额	167,030.03	167,030.03

⑨固定资产
2017-2019年末,发行人固定资产分别为502.63万元、2,673.98万元和2,919.13万元。2018年固定资产增幅较大,主要为2018年拍卖所得的服装厂。
⑩递延所得税资产
2017-2019年末,发行人递延所得税资产分别为3,494.64万元、3,291.34万元和3,330.39万元。
⑪其他非流动资产
2017-2019年末,发行人其他非流动资产分别为24,326.34万元、11,250.00万元和3,600.06万元。2019年末其他非流动资产主要为福建省城乡综合开发投资有限责任公司的投资款、已拆迁房产以及子公司盛桥公司的待处置债权。
2019年末,发行人其他非流动资产较2018年末减少68.00%,主要系预付项目建设款转出。2018年末,发行人其他非流动资产较2017年末减少53.75%,主要系预付项目建设款转出。
(2)负债结构分析
2017-2019年末,发行人负债构成情况如下:

表10-13:2017-2019年发行人负债构成情况

单位:万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动负债合计	150,111.62	54.88%	84,091.64	35.11%	103,687.54	40.91%
其中:短期借款	5,000.00	1.83%	0.00	0.00%	8,267.00	3.26%
应付账款	11,189.75	4.09%	16,499.63	6.89%	31,393.75	12.38%
预收款项	57,124.66	20.88%	36,840.40	15.38%	14,435.15	5.69%
应付职工薪酬	252.19	0.09%	89.07	0.04%	114.05	0.04%
应交税费	15,951.88	5.83%	11,503.92	4.80%	10,662.83	4.21%
其他应付款	13,093.14	4.79%	19,158.62	8.00%	13,942.75	5.50%
一年内到期的非流动负债	47,500.00	17.36%	0.00	0.00%	24,872.00	9.81%
非流动负债合计	123,433.67	45.12%	155,443.23	64.89%	149,795.63	59.09%
其中:长期借款	94,850.00	34.67%	117,900.00	49.22%	108,100.00	42.65%
长期应付款	12,102.30	4.42%	21,057.25	8.79%	26,965.92	10.64%
递延所得税负债	16,481.38	6.03%	16,485.98	6.88%	14,729.70	5.81%
负债合计	273,545.29	100.00%	239,534.87	100.00%	253,483.17	100.00%

2017-2019年末,发行人总负债分别为253,483.17万元、239,534.87万元和273,545.29万元,近三年负债总额总体保持稳定。
2017-2019年末,发行人流动负债总额分别为103,687.54万元、84,091.64万元和150,111.62万元,占总负债的比重分别为40.91%、35.11%和54.88%。
2017-2019年末,发行人非流动负债总额分别为149,795.63万元、155,443.23万元和123,433.67万元,,占总负债的比重分别为33.77%、59.09%和64.89%。
①应付账款
2017-2019年末,发行人应付账款分别为31,393.75万元、16,499.63万元和11,189.75万元。发行人应付账款全部为应付工程款。2019年末,发行人应付账款较2018年末减少32.18%;2018年末,发行人应付账款较2017年末减少47.44%。近三年,应付票据及应付账款减少的主要原因为支付了部分工程款。
②预收款项
2017-2019年末,发行人的预收款项分别为14,435.15万元、36,840.40万元和57,124.66万元。发行人2018年末预收款项较2017年末增加55.21%,2019年末预收款项较2018年末增加55.06%,近三年预收款项增幅较大主要为预收购房款增加所致。
截至2019年末,发行人的预收款项为57,124.66万元,主要为预收购房款,预收款项结构如下:

表10-14:2019年末发行人预收款项列示

单位:万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
预收购房款	54,438.89	36,162.60	13,775.80
预收拍卖款	285.00	285.00	285.00
预收租金	362.65	358.62	342.45
预收物业服务、水电公摊等费用	38.11	34.19	31.90
预收厂房款	2,000.00		
合计	57,124.66	36,840.40	14,435.15

③其他应付款
2017-2019年末,发行人的其他应付款分别为13,942.75万元、19,158.62万元和13,093.14万元。发行人2018年末其他应付款较2017年末增加37.41%;发行人2019年末其他应付款较2018年末减少31.66%。上述变动主要为保证金、往来款及未付投资款等波动所致。
截至2019年末,发行人的其他应付款为13,093.14万元,其中账龄超过1年的重要其他应付款包括安溪经济开发区投资建设有限公司、安溪县政府采购中心、安溪县南翼新城建设有限公司、福建省安溪县地方税务局、福州市第三建筑工程公司、中建大闽台建设发展有限公司等单位应付款,合计7,341.99万元。
④长期借款
2017-2019年末,发行人的长期借款分别为108,100.00万元、117,900.00万元和94,850.00万元。发行人2018年末长期借款较2017年增加9.07%;2019年末较2018年末减少19.55%,主要系大量转入一年内到期的非流动资产。
2017-2019年末,发行人长期借款情况如下:

表10-15:2017-2019年发行人长期借款情况

单位:万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
保证借款	46,900.00	62,500.00	55,500.00
信用借款	14,320.00	14,800.00	10,000.00
抵押借款	330.00	0	4,000.00
质押借款	33,300.00	40,600.00	38,600.00
合计	94,850.00	117,900.00	108,100.00

截至2019年末,发行人的长期借款为94,850.00万元,主要为保证借款46,900.00万元、信用借款14,320.00万元、抵押借款330.00万元、质押借款33,300.00万元。
⑤长期应付款
2017-2019年末,发行人的长期应付款分别为26,965.92万元、21,057.25万元和12,102.30万元。
2019年末长期应付款较2018年减少42.53%;发行人2018年末长期应付款较2017年减少21.91%。近三年长期应付款逐步减少,主要为归还部分租赁款和借款所致。
2017-2019年末,发行人长期应付款情况如下:

表10-16:2017-2019年发行人长期应付款情况

单位:万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
福建省城乡综合开发投资有限责任公司	2,240.00	5,000.00	5,000.00
兴业金融租赁有限责任公司	9,862.30	16,057.25	21,965.92
合计	12,102.30	21,057.25	26,965.92

二、发行人资产情况分析
(一)发行人土地资产情况
截至2019年末,发行人账面共有土地使用权13宗,主要为在建保障房项目、代建项目的地块。其中11宗为出让地,已缴纳土地出让金,按成本法入账,总账面价值为71,866.00万元,全部计入存货科目;2宗为划拨地,账面价值为0。
(二)发行人存货情况
截至2019年末发行人存货为242,943.37万元,其中开发产品85,046.07万元,开发成本157,897.30万元,主要为保障房项目及代建项目。

表10-17:2019年末发行人开发产品情况

单位:万元

序号	项目名称	账面余额
1	安溪县金融行政服务中心项目	17,994.27
2	百盛华府安置项目	2,214.14
3	莆永高速公路剑斗段参内安置区项目	7,794.52
4	安溪县参内洋中学苑安置房建设项目	6,998.42
5	安溪县德苑工贸园片区农民集中住房项目	12,677.38
6	安溪县青少年宫、科技馆、妇女儿童活动中心建设项目	16,940.61
7	安溪县河滨北路片区改造项目	20,426.73
	合计	85,046.07

表10-18:2019年末发行人开发成本情况

单位:万元

序号	项目名称	账面余额
1	富源安置小区	19,696.69
2	安溪县涝港片区安置房项目	6,958.29
3	安溪中山大桥东片区城中村改造项目	37,770.50
4	古山花园安置小区项目	8,941.40
5	南华嘉园二期安置小区项目	10,357.45
6	印象家园安置小区项目	31,907.43
7	泓腾佳苑安置小区项目	14,793.26
8	安溪参内乡洋中农贸市场建设项目	3,742.24
9	安溪县医院门诊医技楼翻建项目	13,626.18
10	安溪县妇幼保健院建设项目	9,811.93
11	泉州白濑水利枢纽工程参内安置区D地块项目	291.92
	合计	157,897.30

(三)发行人投资性房地产情况
发行人投资性房地产由政府划拨的店面、自建的商业办公和店面组成,共计345宗,面积12.62万平方米,全部用于出租使用。
在投资性房地产中,69宗办理了所有权证,276宗尚未办理产权证,该部分房产为发行人自建物业项目销售剩余部分,用于出租使用,主要包括金融行政服务中心项目、安溪县青少年宫、科技馆、妇女儿童活动中心项目和百盛华府安置项目,上述项目在建设过程中均已获得相关部分审批;由于上述投资性房地产为新建项目,因此尚未办理所有权证。
截至2019年末,发行人投资性房地产账面价值共计167,030.03万元。

表10-19:2017年-2019年末发行人投资性房地产情况

单位:万元

2017年			2018年			2019年		
项目	房屋、建筑物	合计	项目	房屋、建筑物	合计	项目	房屋、建筑物	合计
一、2017年12月31日余额	120,559.64	120,559.64	一、2018年12月31日余额	161,967.99	161,967.99	一、2019年12月31日余额	168,433.31	168,433.31
二、本期变动			二、本期变动			二、本期变动		
加:外购			加:外购			加:外购		
存货\固定资产\在建工程转入	38,295.78	38,295.78	存货\固定资产\在建工程转入	6,853.62	6,853.62	存货\固定资产\在建工程转入	282.92	282.92
企业合并增加			企业合并增加			企业合并增加		
减:处置			减:处置			减:处置	2,765.39	3,765.39
其他转出			其他转出			其他转出		
公允价值变动	3,112.57	3,112.57	公允价值变动	-388.30	-388.30	公允价值变动	1,079.19	1,079.19
三、2017年12月31日余额	161,967.99	161,967.99	三、2018年12月31日余额	168,433.31	168,433.31	三、2019年12月31日余额	167,030.03	167,030.03

(四)应收票据及应收账款、其他应收款情况
截至2019年末,发行人应收款项共计179,051.17万元,均为经营性应收款项,均不涉及往来占款或资金拆借。
1.应收账款
截至2019年末,发行人的应收账款余额为96,653.24万元,主要为应收安溪县城厢镇人民政府、安溪县政府大院危房改造领导小组、安溪县参内乡人民政府、安溪县白濑水利枢纽工程项目移民安置领导组综合协调办公室的拆迁安置账款和福建省银泰金尊置业有限公司的售房款。截至2019年末,发行人应收款前5名共计金额为105,386.20万元,占应收账款余额的96.11%。
2.其他应收款
截至2019年末,发行人的其他应收款金额为82,397.93万元,主要为单位往来款、补偿资金等;其他应收款前五名金额合计76,764.99万元,占总额的92.81%。
截至2019年12月31日,发行人对地方政府及政府部门的应收账款、其他应收款、长期应收款金额合计为17.70亿元,占净资产比率为48.49%。发行人对于来源于安溪县政府或政府部门的应收款项不计提坏账准备。会计师在对应收政府类款项真实性的审计过程中,已执行相应的审计程序。
三、发行人负债情况分析
截至2019年末,发行人合并报表范围内有息负债合计159,452.30万元。上述债务年化利率均未超过同期央行贷款利率的2倍,不存在高利融资的情况。截止目前,发行人所有债务均未发生违约或难以支付本息的情况。
债务存续期间偿债还压力测算如下:

表10-20:发行人债务偿还压力测算

单位:亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	6.89	3.57	0.65	0.65	0.65	0.65	0.43	0.43
其中:银行借款偿还规模	5.90	1.57	0.65	0.65	0.65	0.65	0.43	0.43
信托计划偿还规模		2.00						
已发行债券偿还规模								
其他债务偿还规模	0.99							
本期债券偿付规模				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
合计	6.89	3.57	0.65	2.65	2.65	2.65	2.43	2.43

四、发行人对外担保情况
截至2019年末,发行人对外担保额为199,176.00万元,占净资产比例54.05%。
在担保管理方面,公司建立了完善的担保管理体系。公司规定未经公司审核同意,各成员企业一律不得对外提供担保。确因特殊需要对外提供担保的,公司要求对外担保应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则,严格控制担保风险。截至2019年末,在全部对外担保中,被担保单位均为安溪县国有企业,被担保企业目前经营以及财务情况正常,发行人出现代偿的可能性较小。
五、发行人受限资产情况
截至2019年末,发行人受限资产共计117,421.51万元,其中受限应收账款67,011.18万元、受限存货13,439.37万元、受限投资性房地产36,970.96万元。所有权受限资产情况如下:

表10-21:2019年末发行人受限资产情况

单位:万元

项目	2019年	受限原因
应收账款	67,011.18	应收账款质押
存货	13,439.37	抵押担保
投资性房地产	36,970.96	抵押担保
合计	117,421.51	

六、发行人需说明的其他或有事项
安溪县小城镇建设投资有限公司起诉福建省银泰金尊置业有限公司(以下简称银泰公司)违反合同约定未履行合同义务,要求银泰公司承担相应的违约责任。2019年11月4日,福建省泉州市中级人民法院作出(2019)闽05民初464号一审判决,判决银泰公司支付违约金3522.23万元,赔偿损失3765.13万元并将原已交付银泰公司的安溪县金融服务中心3号楼相关房产交付给小城投公司并配合办理变更手续。银泰公司不服该判决已向福建省高级人民法院提起上诉,目前案件尚在审理之中。
至财务报告批准报出日,该案尚在审理过程中,发行人已全额计提尚未收回银泰公司坏账117,407,827.00元。
七、发行人关联交易情况
(一)存在控制关系的关联方
控制本公司的关联方:安溪县财政局。
(二)关联交易情况
1.应收项目

表10-22:应收项目关联情况表

单位:万元

项目名称	关联方	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	安溪县财政局	1,440.35		720.17			
其他应收款	安溪县财政局	34,425.10		39,687.28		95,597.94	

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人发行债券融资情况
2020年7月28日,2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券成功发行,规模8亿元,期限7年,发行利率5.09%。

序号	债券名称	起息日	发行金额	存续金额	债券期限	发行利率
1	2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券	2020/7/30	80,000.00	80,000.00	7年	5.09%

截至目前,发行人不存在延期支付已发行债券本息的情况
二、发行人已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

项目名称	项目总投资	拟使用债券募集资金	债券资金占项目总投资比例
富源安置小区	59,993.84	40,000.00	57.82%
安溪中山大桥东片区城中村改造项目	57,800.00	20,000.00	7.59%
补充营运资金	-	20,000.00	9.43%

2020年7月28日发行的"20安溪城建债"募集资金8亿元。根据《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书》披露,4亿元用于富源安置小区,2亿元用于安溪中山大桥东片区城中村改造项目,2亿元用于补充营运资金。截至目前,募集资金已使用7.1亿元,募集资金的使用与其发行的募集说明书披露一致。
三、发行人其他融资情况
1.融资租赁
截至2019年末,发行人尚有一笔融资租赁款。2016年9月,发行人与兴业金融租赁有限责任公司签订融资租赁合同,合同金额2.76亿元,利率4.75%,租赁物为安溪县湖头镇美溪片区综合改造工程、龙门镇区河道治理工程、参内洋中学苑安置房建设、安溪一中南校门片区改造、莆永高速公路剑斗段参内安置区、安溪涝港片区改造安置小区、德苑工贸园区、百盛华府、青少年宫、科技馆、妇女儿童活动中心等项目的排水官网及电力管网。抵押物为房产证号为安房权证城厢字第201601489号-201601504号,编号为CIBFL-2016-091-HZ-DY002的《抵押合同》,抵押物为土地使用权,为安国用(2016)第0050417-0050432号的土地使用权。

序号	债权人	融资方	融资余额	租赁物
1	兴业金融租赁有限责任公司	安溪县小城镇建设投资有限公司	9862.30万元	安溪县湖头镇美溪片区综合改造工程、龙门镇区河道治理工程、参内洋中学苑安置房建设、安溪一中南校门片区改造、莆永高速公路剑斗段参内安置区、安溪涝港片区改造安置小区、德苑工贸园区、百盛华府、青少年宫、科技馆、妇女儿童活动中心等项目的排水官网及电力管网

2.信托计划
2019年7月5日,发行人与厦门国际信托有限公司签订信托计划借款合同,合同金额2亿元,利率9.2%,期限2年。

序号	债权人	融资方	融资余额	期限
1	厦门国际信托有限公司	安溪县小城镇建设投资有限公司	20,000万元	24个月

除此之外,截至本次债券发行前发行人及其控股子公司不存在其他已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权产品情况,不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行的融资情况。
截至本次债券发行前,发行人不存在高利融资情况,并承诺不进行高利融资。同时,对资产负债率短期上升较快,有可能造成偿债风险的融资行为,公司将及时披露信息,并有主承销商进行评估分析,必要时需经债券持有人会议表决通过。
上述其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途的基本情况
本期债券募集资金2亿元,全部用于补充营运资金。

表12-1:本期债券募集资金使用计划表

单位:万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金投入金额	占投资总额的比例	占募集资金的比例
1	补充营运资金	-	20,000.00	-	100%
合计		-	20,000.00	-	100%

发行人承诺:发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。
二、募集资金使用计划及管理制度
发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理,努力提高整体经济效益水平,严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本期募集说明书承诺的投资项目安排使用,实行专款专用。
使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划中进行管理。募集资金各使用项目部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。公司办公会议负责本期债券募集资金的总体调度和安排,财务部对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时,发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实,确保资金投向符合发行人和出资人的利益。
在募集资金使用过程中,一方面,发行人将合理安排资金使用计划减少资金闲置,如本次债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致,公司将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入,募集资金到位后予以置换;另一方面,对于确已出现的暂时性资金闲置,发行人将依据相关规定,按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。

第十三条 偿债保证措施

本期债券发行成功后,发行人将按照发行条款的约定,同时也将以良好的经营业绩、规范的运营履行到期还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划,包括聘请债权代理人、签订债权代理协议、制定债券持有人会议规则、与资金监管银行签订募集资金监管协议和偿债基金专项账户监管协议、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等,努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券募投项目的经营收入、发行人自身盈利及湖北省融资担保集团有限责任公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保为本期债券的本息偿付提供强有力的外部保障。
一、发行人自身偿付能力
(一)发行人财务状况稳健,具备良好的偿债能力
截至2017-2019年末,发行人合并报表口径资产总额分别为557,297.28万元、594,339.99万元和642,060.77万元;公司资产负债率分别为45.48%、40.31%和42.60%,呈逐年降低趋势。总体来看,公司目前的债务结构合理,具有良好的偿债能力。
(二)较强的盈利能力为本期债券的到期偿还提供了有效保障
2017-2019年,发行人实现营业收入总额分别为47,636.58万元、35,207.18万元和48,154.77万元;实现利润总额分别为6,445.78万元、10,503.79万元、14,698.82万元;实现归属于母公司所有者的净利润分别为4,833.66万元、7,870.41万元、10,625.70万元。公司经营情况良好,盈利能力突出,具有较强的可持续发展能力,最近三年平均可分配净利润足以支付本期债券一年的利息,为本期债券的到期偿还提供了有效保障。
二、增信措施
1、担保情况
本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司(以下简称"湖北省担")提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
2、担保人基本情况
名称:湖北省融资担保集团有限责任公司
注册地址:武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼
法定代表人:王嘉良
注册资本:750,000.00万元
经营范围:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资;再担保、债券发行担保。
湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省省级担保机构,原名为湖北中企投资担保有限公司,成立于2005年2月,设立时注册资本7,100万元,由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立,出资比例分别为98.59%和1.41%。2014年9月,公司更为现名。2016年7月13日,湖北省担控股股东变更为湖北中经中小企业投资有限公司,实际控制人为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会。2019年9月,根据公司第十次股东会决议同意本公司注册资本增加至750,000.00万元,变更后注册资本为人民币750,000.00万元,新增注册资本由中国农发重点建设基金有限公司认缴。增资后股权结构变更为湖北中经资本投资发展有限公司和中国农发重点建设基金有限公司分别出资500,000.00万元、250,000.00万元,持股比例为66.67%、33.33%。以上增资业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)于2019年9月25日出具众环验字[2019]010064号验资报告验证。
3、担保人资信情况
截至2019年12月,公司注册资本75亿元,总资产134.28亿元,所有者权益104.52亿元。2019年,公司实现营业收入3.90亿元,净利润5.44亿元。截至2020年3月末,公司总资产136.83亿元,所有者权益105.24亿元。2020年第一季度,公司实现营业收入0.44亿元,净利润0.71亿元。担保人经营状况良好,资产流动性较好。中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、联合资信评估有限公司、中证鹏元资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司给予集团长期主体信用等级AAA。
4、担保人累计担保余额
截至2019年末,湖北省融资担保集团融资担保责任余额为240.46亿元。
5、担保人财务情况
(1)主要财务数据
投资者在阅读担保人的相关财务信息时,应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。
(2)财务报表
担保人2019年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表、最近一期财务报表分别见募集说明书附件3。
6、担保人发行债券情况
担保人自2005年成立以来,未发行过企业(公司)债券、中期票据及短期融资券等。
7、担保函主要内容
担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函,该担保函的主要内容包括:
(1)被担保的债券种类和数额
被担保的债券为不超过7年的公司债券,发行面额总计为不超过人民币1,000,000,000元(大写:壹拾亿元整)。
(2)债券的到期日
本期债券分期兑付本金,在债券发行后第三至第七年每一个兑付日,分别按照债券发行总额的20%等额偿还本金。本期债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。
(3)保证的方式
担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
(4)保证责任的承担
在本担保函项下债券到期时,如发行人不能全部兑付债券利息和/或本金,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。
(5)保证范围
担保人保证的范围包括本期债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。
(6)保证的期间
担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。
(7)财务信息披露
国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督,并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。
(8)债券的转让或出质
本期债券认购人或持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的,无需告知并征得担保人同意,担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下,担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。
(9)主债权的变更
经有关监管部门批准,发行人调整本期债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本期债券发行方案的,无需告知并征得担保人的同意,担保人仍在原担保范围内继续承担担保责任。
(10)加速到期
本担保函项下的债务到期日之前,担保人发生分立、合并、停产、停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在十五日之内提供新的担保,债券发行人不提供新的担保时,债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。
(11)担保函的生效
本担保函自担保人法定代表人(或有权签字人)签章并加盖公章之日起生效,在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。
8、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系
在保证期间内,如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息,担保人应在收到登记在册的本期债券持有人或债权代理人的书面要求后,在不超过担保人担保范围的情况下,根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任,债权代理人亦可依照本次债券《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。
本期债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任的,应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。
本期债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的,或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的,担保人免除保证责任。
9、担保协议及程序的合法性
发行人律师福建联宜律师事务所认为,发行人为发行本期债券采用的担保保证担保符合《中华人民共和国担保法》及相关法律法规的规定;担保人出具的《担保函》合法、完整、有效。
10、担保公司合规性审查
截至目前,湖北省担保仅对发行人本次债券发行提供融资担保服务,不存在为发行人及其关联方提供担保的情形;截至2019年末、2020年3月末以及目前,不存在对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资。
1.担保集中度核查
根据《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第十六条:"融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%,对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保,计算前款规定的集中度时,责任余额按在保余额的60%计算"。
截至2019年末,湖北省融资担保集团有限责任公司合并口径净资产为104.52亿元,母公司(非合并)净资产为93.36亿元,发行人主体信用评级为AA级,本次发行债券规模上限为10亿元,根据《融资担保责任余额计量办法》,在计算集中度时,融资担保责任余额按在保余额的60%计算,则湖北省担保对发行人融资担保责任余额为6亿元,占湖北省担保2019年末净资产的比率为6.43%,因此为发行人担保发行10亿元企业债券未超过净资产10%的指标要求;除本期债券以外湖北省担保不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形,因此为发行人及其关联方的融资担保责任余额未超过净资产的15%,满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。
截至2020年3月末,湖北省融资担保集团有限责任公司合并口径净资产为105.24亿元,母公司(非合并)净资产为93.62亿元,发行人主体信用评级为AA级,本次发行债券规模上限为10亿元,根据《融资担保责任余额计量办法》,在计算集中度时,融资担保责任余额按在保余额的60%计算,则湖北省担保对发行人融资担保责任余额为6亿元,占湖北省担保2020年3月末净资产的比率为6.41%,因此为发行人担保发行10亿元企业债券未超过净资产10%的指标要求;除本期债券以外湖北省担保不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形,因此为发行人及其关联方的融资担保责任余额未超过净资产的15%,满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。
2.融资担保责任余额核查
根据《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第十五条"融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司,前款规定的倍数上限可以提高至15倍"。
截至2019年末,湖北省融资担保集团有限责任公司母公司(非合并)净资产总额为93.36亿元,湖北省融资担保集团融资担保责任余额240.46亿元,湖北省融资担保集团2019年末净资产放大倍数为2.57倍,融资担保责任余额未超过净资产的10倍,满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。
截至2020年3月末,湖北省融资担保集团有限责任公司母公司(非合并)净资产总额为93.62亿元,湖北省融资担保集团融资担保责任余额245.91亿元,湖北省融资担保集团2020年3月末净资产放大倍数为2.62倍,融资担保责任余额未超过净资产的10倍,满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。
湖北省担保在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数方面指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件,为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》对同一被担保人的担保额度上限要求。

第十四条 备查文件

一、文件清单
(一)国家发展和改革委员会对本次债券公开发行的核准文件;
(二)《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)募集说明书》;
(三)《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)募集说明书摘要》;
(四)发行人经审计的2017年至2019年财务报告;发行人截至2020年3月31日未经审计的财务数据;
(五)中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;
(六)北京盈科(泉州)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(七)《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券债权代理协议》;
(八)《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》;
(九)《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券募集资金监管协议》;
(十)《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》。
二、查阅地点、方式及联系人
(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:
1、安溪县小城镇建设投资有限公司
联系地址:安溪县城厢镇二环南路1号金融行政服务中心5号楼C幢14层
联系人:高金柱
联系电话:0595-23283099
传真:0595-23254788
邮政编码:362400
2、国开证券股份有限公司
联系地址:北京市西城区阜成门外大街29号
联系人:李可
联系电话:010-88300830、010-88300827
传真:010-88300837
邮政编码:100037
(二)投资者也可以在本期债券发行期内到下列网站查阅本期债券《募集说明书》及《募集说明书摘要》全文:
1、国家发展和改革委员会
www.ndrc.gov.cn
2、中国债券信息网
www.chinabond.com.cn
以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)募集说明书》及《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)募集说明书摘要》的一部分。
如对上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附件一:2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券(第二期)发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	国开证券股份有限公司▲	固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号6层	彭小菲	010-88300574
2	申港证券股份有限公司	固定收益部	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	王敏	021-20639436