2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券募集说明书摘要

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，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

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中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司按照《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》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》等法律法规的规定及有关要求，已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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

北京观韬中茂（厦门）律师事务所及经办律师保证由观韬中茂同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经观韬中茂审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、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。

注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

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。

本期债券债券依法发行后，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括均视为同意本期债券《2021年厦门安居集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2021年厦门安居集团有限公司公司债券持有人会议规则》、《2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》中的权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人未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。

发行人及中介机构承诺，将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露，符合信息披露的相关规定。

募集说明书摘要仅为投资者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部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及中国货币网（www.chinamoney.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

七、本期债券基本要素

一、发行人：厦门安居集团有限公司。

二、债券名称：2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券。（债券简称“21厦门安居债02”）

三、发行总额：人民币5亿元。

四、债券期限：本期债券期限为9年，附设第3和第6个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、债券利率：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、发行价格：债券面值100元，平价发行。

七、发行方式：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、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。

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在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基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。在中央国债登记结算有限公司总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管；投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所认购的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

十、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期内第3和第6个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率的基础上上调或下调0-300个基点（含本数），在随后3年内固定不变，具体以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

十一、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券的第3个和第6个计息年度付息日前的第35个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

十二、投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3和第6个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

十三、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起3个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

十四、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

十五、主承销商、簿记管理人：海通证券股份有限公司。

十六、信用等级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

十七、债券担保：本期债券无担保。

十八、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年11月4日。

十九、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年11月5日。

二十、发行期限：本期债券发行的期限为3个工作日，自2021年11月5日起至2021年11月9日止。

二十一、起息日：本期债券自缴款日开始计息，本期债券存续期限内每年的11月9日为该计息年度的起息日。

二十二、付息日：本期债券的付息日为存续期内每年的11月9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）。

二十三、兑付日：本期债券的兑付日为2030年11月9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）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的11月9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）。

二十四、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

二十五、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十六、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快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。

二十七、信用安排：在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级，动态地反映评级主体和本期债券的信用状况。

二十八、募集资金投向：用于保障性安居工程项目建设以及补充营运资金。

二十九、税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

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中“风险因素”等有关章节。

一、发行人于2021年5月17日取得国家发展改革委签发的《国家发改委关于厦门安居集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕146号）。

二、发行人最近一年末净资产为995,932.25万元（合并报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为17,825.81万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润）。

三、本期债券评级为AAA级，发行人主体信用等级为AAA级。上述级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

四、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、本期债券发行完毕后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准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，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。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、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、遵照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本期债券募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

七、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了海通证券股份有限公司担任本次公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

八、债务规模和有息负债规模上升较快的风险。2018-2020年度，发行人负债总额分别为151,752.87万元、230,692.00万元及896,398.18万元，其中有息负债（含长短期借款及一年内到期的非流动负债）金额分别为24,691.00万元、165,129.00万元及656,272.79万元，有息负债占负债总额的比例分别为16.27%、71.58%及73.21%，发行人债务规模和有息负债呈现显著上升趋势。尽管发行人目前资产负债率为47.37%，处于同业较低水平，但债务规模和有息负债的增加将一定程度上增加发行人的财务费用和现金支出，影响其盈利能力。

九、经营性现金流净额为负的风险

2018-2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为96,994.89万元、-48,524.53万元及-449,017.25万元。2019年以来经营性现金流均为负，主要受到保障房项目建设业务扩张及收款进度的影响。报告期内，发行人新投入项目较多，使得经营活动产生的现金流出持续扩大。未来若发行人的经营活动现金流量波动较大，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成不利影响，可能存在经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险。

十、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。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，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

安居集团、本公司、公司、集团公司、发行人：指厦门安居集团有限公司

本期债券、本期企业债：指发行人发行的总额为人民币5亿元的2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券

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《2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券募集说明书》

国家发展改革委/发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

厦门市国资委、控股股东、出资人、实际控制人：指厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

董事或董事会：指本公司董事或董事会

监事或监事会：指本公司监事或监事会

中国证监会、证监会：指中国证券监督管理委员会

簿记管理人、主承销商、债权代理人、海通证券：指海通证券股份有限公司

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：指中国证券登记结算有限责任公司

发行人律师、观韬中茂：指北京观韬中茂（厦门）律师事务所

中兴财光华：指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

中审众环：指中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

评级机构、联合资信：指联合资信评估股份有限公司

账户及资金监管人、监管银行、国开银行厦门分行：指国家开发银行厦门市分行

厦房租赁：指厦门住房租赁发展有限公司

安居置业：指厦门安居置业有限公司

安居物业：指厦门安居物业管理有限公司

安居建设：指厦门安居建设有限公司

安居保安：指厦门安居保安服务有限公司

公司章程：指《厦门安居集团有限公司章程》

《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（2019年修订）》

《管理条例》：指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令第121号）

《管理通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）

债权代理协议：指发行人与债权代理人签署的《2021年厦门安居集团有限公司公司债券债权代理协议》

账户及资金监管协议：指发行人与监管银行签署的《2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》

持有人会议规则：指《2021年厦门安居集团有限公司公司债券持有人会议规则》

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券发行签署的《2020年厦门安居集团有限公司公司债券承销协议》

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年厦门安居集团有限公司公司债券承销团协议》

余额包销：指承销团成员按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在发行期限结束后将售后剩余债券全部自行购入的承销方式

债券持有人：指持有本期债券的机构投资者

簿记建档：指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，有簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止

年度付息款项：指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项

报告期、近三年：指2018年、2019年、2020年

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：指上海证券交易所的正常交易日

法定假日：指中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）

元、万元、亿元：指如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

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 风险揭示

投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

本期债券为固定利率债券，期限较长。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。本期债券期限内，不排除市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

2、兑付风险

发行人目前经营情况、财务状况和资产质量良好，因此本期债券本息的偿付具有较强的保障。但在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

4、募投项目投资风险

本期债券拟募集资金5亿元，其中3亿元拟用于公共租赁房等保障性住房项目。由于工程总体投资规模较大，建设周期相对较长，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

5、偿债保障措施风险

尽管发行人设定了较为完善的偿债保障措施以保障本期债券的按时兑付。在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，投资项目收益及盈利能力下滑，发行人可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金，这将可能影响本期债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

（二）与发行人相关的风险

1、财务风险

（1）主营业务盈利能力较弱的风险

发行人主营业务收入主要来源于工程委托管理收入、销售收入、物业管理费收入、租金收入及运营管理收入。2018年度-2020年度，发行人工程委托管理收入、销售收入、物业管理费收入合计占营业收入比重分别为93.44%、90.52%和91.14%。2018年度-2020年度，发行人工程委托管理业务毛利率分别为2.07%、2.24%和0.02%；销售业务毛利率分别为-0.24%、0.10%和20.11%；物业管理业务毛利率分别为3.93%、0.50%和5.27%。发行人主要业务板块毛利率低，若未来发行人的盈利能力下滑，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

（2）投资收益和公允价值变动损益占比较高的风险

2018-2020年度，发行人投资收益分别为10,571.66万元、16,411.66万元及7,221.58万元；公允价值变动损益分别为22,452.07万元、-12,431.31万元及12,727.84万元及，两者合计占当期营业利润的比例分别为83.60%、31.35%及96.06%，占比及波动都较大。发行人报告期内投资收益主要来源于理财产品投资带来的投资收益；公允价值变动则来源于投资性房地产公允价值变动。若行业政策或市场环境发生变化，可能存在相关资产减值导致投资收益和公允价值波动，进而给发行人盈利能力带来一定不确定性。

（3）营业利润以及净利润波动较大风险

2018-2020年度，发行人营业利润分别为39,502.25万元、12,697.90万元及20,767.49万元；净利润分别为29,641.35万元、9,553.00万元及14,283.07万元。发行人营业利润以及净利润近年来波动较大，2019年公司营业收入及净利润较往年大幅下滑较多主要系当期投资性房地产公允价值变动损益较上年减少较多。2020年，公司新增保障性商品房销售业务，同时投资性房地产公允价值变动损益同比增加，因此公司当期的盈利能力有所恢复。如果发行人未来不能改善营业利润水平，将影响发行人偿债资金来源的稳定性。

（4）债务规模和有息负债规模上升较快的风险

2018-2020年度，发行人负债总额分别为151,752.87万元、230,692.00万元及896,398.18万元，其中有息负债（含长短期借款及一年内到期的非流动负债）金额分别为24,691.00万元、165,129.00万元及656,272.79万元，有息负债占负债总额的比例分别为16.27%、71.58%、73.21%，发行人债务规模和有息负债呈现显著上升趋势。截至2020年末，发行人资产负债率为47.37%，仍处于同业较低水平，但债务规模和有息负债的增加将一定程度上增加发行人的财务费用和现金支出，影响其盈利能力。

（5）经营性现金流净额为负的风险

2018-2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为96,994.89万元、-48,524.53万元及-449,017.25万元，2019年以来经营性现金流均为负，主要受到保障房项目建设业务扩张及收款进度的影响。报告期内，发行人新投入项目较多，使得经营活动产生的现金流出持续扩大。未来若发行人的经营活动现金流量波动较大，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成不利影响，可能存在经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险。

（6）未来资本需求持续增长的风险

近年来，发行人保障房建设规模持续扩大，给发行人带来了一定的资本支出压力。截至2020年末，发行人在建保障房建设项目主要包括官浔公寓、仁和公寓等10个项目，计划总投资额934,340.00万元，已投金额为270,135.20万元，尚需投资664,204.80万元；拟建项目1个，计划总投资额82,072.00万元。根据规划，发行人保障性住房业务在未来几年内对资金的需求将大幅增加，可能存在资本压力较大的风险。

（7）现金及现金等价物净增加额波动较大的风险

2018年度至2020年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-13,206.58万元、-117,775.65万元及29,643.25万元。报告期内发行人现金及现金等价物净增加额波动较大，2018年及2019年公司现金及现金等价物净增加额持续为负主要系发行人购买保障性住房以及自建公共租赁房投入较大，经营活动及投资活动产生的现金流出较大所致。较大的现金及现金等价物净增加额波动可能会对公司生产经营产生一定的不利影响。

（8）利息保障倍数持续下降的风险

近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为95.39倍、3.97倍、2.06倍，报告期内发行人利息偿付倍数有所下降，主要系发行人业务扩张有息负债增加所致，存在一定利息保障倍数持续下降的风险。

（9）两次行权的风险及到期一次还本的风险

本期债券设置发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行期限为3+3+3年，兑付方式为到期一次还本。发行人调整票面利率选择权是指在本期债券存续期内第3和第6个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率的基础上上调或下调0-300个基点（含本数），在随后3年内固定不变。投资者回售选择权是指在本期债券存续期的第3和第6个计息年度末，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人。对于本期债券存续期的第3和第6个计息年度末的两次行权，一方面，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性，因此票面利率的调整幅度可能具有一定的不确定性；另一方面，若投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人，提前偿付可能影响发行人资金调度计划，从而对发行人自身经营产生一定的负面影响，因此存在两次行权的风险及到期一次还本的风险。

（10）发行人贷款项目未来运营销售收入将面临转移的风险

发行人贷款项目中保障性住房官浔公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房雍厝公寓项目、保障性住房湖边公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房龙秋公寓项目及保障性住房洪茂居住区一期工程项目合计七个项目的未来收益权已作质押，向国家开发银行厦门市分行借入长期借款。若未来发行人发生债务偿付问题，可能需要质押资产变现等方式偿付债务，存在贷款项目未来运营销售收入将面临转移的风险。

2、经营风险

（1）宏观经济风险

发行人的保障房开发建设业务与宏观经济环境，特别是房地产相关行业的景气度、投资意愿紧密相关，投资规模和收益都受经济周期的影响，如经济出现增长放缓或衰退，可能会对发行人主营业务盈利产生负面影响。

（2）经营模式风险

发行人致力于对保障性住房建设开发业务。发行人保障房开发建设存在投入大、产出周期长的特点，该模式资金回收周期较长，经营性现金流入与相应建设现金支出在短期内不能完全配比，从而对发行人的筹资能力提出了较高的要求，如发行人筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对发行人保障房持续性开发建设带来相关经营风险。

（3）项目回收周期较长的风险

保障性住房项目建设一般需要2-3年，工期较长，对发行人资金占用时间较长。对于公租房，发行人每年收到租金，款项回收周期覆盖整个公租房运营期。发行人现有的几种业务模式项目回收周期均较长，项目回收周期较长可能会影响发行人资金的使用及回收，给发行人带来一定流动性风险。

（4）保障房建设成本波动的风险

发行人的主营业务为保障房开发建设，土地成本对发行人进行保障房建设建设并实现销售或租赁的经营状况和盈利能力有较大影响。目前，发行人保障性住房项目的土地，主要通过划拨方式取得。随着近年来房地产市场的持续升温，土地价格正逐渐攀升。未来，若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的土地取得成本将上涨，盈利能力将受影响。

（5）建筑施工安全风险

发行人保障房开发建设项目所涉及的项目存在工程量较大，建设周期较长，潜在的建筑施工安全风险点较多的特点。为此，发行人近年来一直高度重视建筑施工安全工作，尽管目前尚未发生重大建筑施工安全事故，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦安全事故隐患防范措施执行不到位，将有可能对发行人的正常生产经营和社会形象产生一定影响。

（6）不可抗力因素和行业特点导致的风险

保障房建设属于敏感性行业，易受国家宏观政策、经济环境的影响和制约，经济环境里任何一种不利条件都可能使保障房开发建设受到制约，特别是重大的国内外政治、经济形势变化、自然灾害、流行性疾病等，都会带来全面或局部的风险。近年来，受蔓延全球的贸易摩擦以及近期的物价上涨、人民币升值等政治、经济事件、地震、全球性流感等一些不可抗力事件影响，国内外经济发展速度放缓，可能使发行人保障房开发建设的可持续发展存在一定的不确定性。如自然灾害等一些不可抗力事件发生，可能给发行人的业务经营带来不利影响。

（7）突发事件引发的经营风险

发行人面临的由突发事件引发的经营风险主要包括中心管理层出现较大的决策失误；经营及财务状况严重恶化；相关建筑企业遭受重大安全事故等，若发生上述突发事件，将对发行人的经营产生重大不利影响。

（8）突发事件引发的公司治理结构突然变化风险

发行人面临的由突发事件引发的公司治理结构风险主要包括股东单位出现重大政策变化，对公司造成重大影响；公司高管人员涉及重大违规甚至违法行为等，若发生上述突发事件，将对发行人的公司治理结构产生重大不利影响。

（9）合同履约的风险

发行人在日常经营过程中，需签订多种合同，特别是发行人承担了厦门市主要的保障性住房建设项目，项目建设期限较长，在施工过程中不仅承受着工程进度压力和施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素（包括设计变更、自然气候变化、资本金不能及时到位等）的影响，造成合同无法正常履约，从而影响发行人的盈利情况。

（10）群体性事件突发的风险

近年来伴随着社会转型、经济转轨、对外开放、信息公开、利益调整的复杂社会变革，我国各地群体性突发事件频繁出现。这种矛盾的发生对社会影响面大，冲击力强，而且处理难度系数大、遗留的问题多，不仅会直接导致社会经济生活的重大损失，加大各级政府行政管理的难度，而且还会对社会的稳定发展造成危害极大。发行人为国有控股公司，承担着厦门市保障性住房建设职能，股东为厦门市国资委，一定程度上代表了公共利益、承担了公共责任。如发生群体性事件，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

（11）土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括2002年5月国土资源部颁发的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004年10月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和2008年1月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010年9月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《关于进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据2012年5月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

（12）投资性房地产产权证书无法取得的风险

截至2020年末，尚未办理完成产权证书的房产合计约71.02亿元，主要为发行人向厦门市社会保障性住房建设与管理办公室购买的公租房及向厦门市住房保障和房屋管理局收购的保障性住房配套商业房源以及发行人自建明确未来用于出租的在建工程。对于未能取得产权证书的投资性房地产，主要系投资性房地产历史遗留问题尚未办理产权证。发行人承诺无任何权属纠纷，但仍存在产权证书在短期内不能获取的风险。

（13）资金未及时到位导致工程延期的风险

发行人的保障房项目建设过程中，资金来源主要包括项目资本金及自筹资金，目前项目资本金已全部到位。项目建设过程中，自筹资金可能不能及时到位，从而影响到工程总进度不能按照预计时间完成，存在一定工程延期的风险。

3、管理风险

（1）项目管理风险

发行人通过自主投资建设及收购保障房项目实现保障房租金收入。发行人持有的用于出租的保障房项目能否正常运作、能否保持高效率，或者发行人自身能否保持较高的管理水平，均可能对发行人开展业务和提高经营业绩产生影响，进而影响发行人的效益。

（2）监事会缺位风险

根据公司章程的规定，公司监事会由5名监事组成，由股东厦门市国资委派3名，由公司职工代表大会选举产生职工监事2名。截至本募集说明书出具之日，委派监事空缺，市国资委尚未委派，发行人现有职工监事1名，存在监事会人员缺位问题。监事会人员缺位可能对监事会运作及发行人日常经营管理监督产生一定影响。

4、政策风险

（1）宏观和地区政策风险

在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策都会有相应的调整，这些政策的调整会对发行人的经营管理活动带来一定的影响，不排除在一定时期内会对发行人的经营环境和业绩产生不良影响。

（2）政策调整风险

发行人的保障房开发建设业务始终得到厦门市政府的大力支持，但并不排除未来国家宏观政策或厦门市有关政策调整的可能性。若未来政策变化影响保障房开发进度，则会进一步影响发行人的经营活动和业务收入。

（3）房地产及保障房政策风险

发行人保障房开发建设业务虽然有别于其他房地产业务，但房地产行业情况仍在一定程度上可能影响发行人保障房开发业务。房地产行业受宏观调控政策影响较大。近年来，房价涨幅较大与居民购房欲望受抑的矛盾比较突出，为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控。若未来房地产业的政策或保障房政策发生变化，可能会对发行人的盈利情况产生一定的影响。

二、对策

（一）投资风险的对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

2、偿付风险的对策

目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，按期告知监管银行和债权代理人公司现金流状况，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，极端情况下，公司可通过出售资产方式提高现金流水平，尽可能的降低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险的对策

本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极推进本期债券上市或交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。此外，公司将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高公司债券的流通能力。

（二）与发行人相关的风险对策

1、财务风险对策

发行人将通过编制经营性现金流预算，引导各项经营性现金平稳有序地发生，建立完善的收支管理制度与体系。同时，严格控制项目的施工进度，提高存货变现能力，应对经营性现金流紧张的风险。

（1）主营业务盈利能力较弱风险的对策

报告期内，发行人租金收入板块毛利率分别为43.56%、52.13%和50.02%，毛利率较高，该板块系发行人未来主营业务的重要组成部分。随着发行人自建保障性住房项目的竣工及出租，未来租金收入板块的体量将有较大幅度的上涨，有助于发行人主营业务结构的改善，将有助于提升公司整体经营水平和盈利能力。

（2）投资收益和公允价值变动损益占比较高风险的对策

对于理财产品投资，发行人将通过制定合理的投资计划，执行严格的尽职调查流程，避免投资收益波动较大。随着发行人自建保障性住房项目竣工并陆续投入运营以及周边配套设施日益成熟完善，来自保障性住房项目的出租收入占比将有所提升，投资收益以及公允价值变动损益的占比将有所下降，投资性房地产公允价值的波动将趋于缓和，对未来公司净利润的负面影响的可能性较小。

（3）营业利润以及净利润波动较大风险的对策

发行人将进一步增强主业经营，提高主业经营的能力和盈利能力，减轻对投资收益和公允价值变动损益的依赖。

（4）债务规模和有息负债规模上升较快风险的对策

发行人债务规模及有息负债规模上升较快主要系发行人业务规模扩张，融资需求增加所致。一方面，业务规模扩张带来的盈利能力提升将会为财务费用和现金支出提供保障；另一方面，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理和流动性管理，保证资金按计划调度。

（5）经营性现金流为负风险的对策

发行人与国开行、建设银行、兴业银行等多家银行均建立了长期稳定的合作关系，具有较强的间接融资能力，不会造成现金流周转问题，为发行人正常经营及维持稳健的财务状况提供良好的支撑。

（6）未来资本需求持续增长风险的对策

对于保障房建设规模扩张带来的资本需求持续增长的现状，一方面，发行人在保障房业务得到厦门市政府支持力度较大，自身资本实力不断增强；另一方面，发行人与国开行、建设银行、兴业银行等多家银行均建立了长期稳定的合作关系，较强的间接融资能力也为发行人未来资本支出需求提供保障。

（7）现金及现金等价物净增加额波动较大风险的对策

发行人已制定并严格执行资金管理计划，将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，根据项目进度制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度。未来随着发行人保障房销售活动的进行以及公共租赁房的完工出租，发行人现金及现金等价物净增加额将逐步向好。

（8）利息保障倍数持续下降风险的对策

发行人将通过编制经营性现金流预算，引导各项经营性现金平稳有序地发生，建立完善的收支管理制度与体系。同时，严格控制项目的施工进度，提高存货变现能力，应对经营性现金流紧张的风险。

（9）两次行权的风险及到期一次还本风险的对策

为保障本期债券本息按期兑付，债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司资产负债管理、流动性管理及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于应对两次行权时点可能存在的票面利率提升及提前回售风险，以充分保障投资者利益。

（10）发行人贷款项目未来运营销售收入将面临转移的对策

为保障贷款项目收益优先用于偿付本期债券本息，发行人将针对公司自身的财务状况、本期债券的自身的特征、募集资金使用项目的银行贷款情况，建立一个多层次、互为支撑的财务安排，供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为协调债券本息和银行贷款的偿还提供有力保障。

2、经营风险的对策

发行人作为厦门市国资委出资设立的有限责任公司，肩负了厦门市主要国有资产的增值和保值任务，也享受着厦门市政府的全力支持和优惠政策。发行人将拓宽融资渠道，做好项目资金投入应急预案，降低相关风险发生的可能性。同时，发行人今后将不断提高管理水平、优化收入结构，不断提高公司整体运营实力，降低经营风险。

3、管理风险的对策

发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。同时按照市场化的招聘机制，选拔优秀的管理人才参与到国有资产的经营、管理、增值和保值工作当中来。

目前发行人正在与市国资委进行积极沟通，空缺监事委派工作正在进行中，发行人将会从完善现代企业制度出发，进一步加强其监事会建设。同时，根据发行人公司章程及市国资委对本次公司债券发行的批复，发行人的监事会人员缺位问题并不影响本次公司债券发行的授权和批准的有效性。

4、政策风险的对策

发行人在现有的政策条件下将加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

第二节 发行概况

一、本期债券的授权及注册情况

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕146号文件注册。

2020年9月18日，发行人召开董事会，同意发行人申请发行总额不超过人民币20.00亿元的企业债券。

2020年11月9日，发行人股东厦门市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于厦门安居集团有限公司申请发行企业债券的批复》，同意发行人申请发行总额不超过人民币20.00亿元（含20.00亿元）的企业债券。

二、本期债券基本条款

（一）发行人：厦门安居集团有限公司。

（二）债券名称：2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券。（债券简称“21厦门安居债02”）

（三）发行总额：人民币5亿元。

（四）债券期限：本期债券期限为9年，附设第3和第6个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（五）债券利率：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）发行价格：债券面值100元，平价发行。

（七）发行方式：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、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。

（八）发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在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基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。在中央国债登记结算有限公司总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管；投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所认购的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

（十）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期内第3和第6个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率的基础上上调或下调0-300个基点（含本数），在随后3年内固定不变，具体以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

（十一）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券的第3个和第6个计息年度付息日前的第35个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（十二）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3和第6个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十三）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起3个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

（十四）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

（十五）主承销商、簿记管理人：海通证券股份有限公司。

（十六）信用等级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

（十七）债券担保：本期债券无担保。

（十八）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年11月4日。

（十九）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年11月5日。

（二十）发行期限：本期债券发行的期限为3个工作日，自2021年11月5日起至2021年11月9日止。

（二十一）起息日：本期债券自开始计息，本期债券存续期限内每年的11月9日为该计息年度的起息日。

（二十二）付息日：本期债券的付息日为存续期内每年的11月9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）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十三）兑付日：本期债券的兑付日为2030年11月9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）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的11月9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）。

（二十四）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二十五）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十六）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人一般债务。

（二十六）流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快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。

（二十七）信用安排：在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级，动态地反映评级主体和本期债券的信用状况。

（二十八）募集资金投向：用于保障性安居工程项目建设以及补充营运资金。

（二十九）税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

三、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债券簿记管理人为海通证券股份有限公司，本期债券簿记时间为2021年11月4日北京时间14:00至16:00，直接投资人可直接通过中央国债登记公司提供的簿记建档发行系统参与簿记建档，其他投资人可通过向簿记管理人提交申购意向函参与簿记建档。当日簿记管理人根据簿记建档情况与发行人协商确定本期债券的最终票面利率。

2、每一申购利率上的申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

（二）分销安排

本期债券发行范围及对象如下：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行：在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

2、通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（三）缴款与结算

2021年11月5日，本期债券的投资者将被托管至簿记管理人在中央国债登记公司的账户。簿记管理人根据簿记建档结果制作配售缴款通知书（或分销协议），并向投资者发出配售缴款通知书（或分销协议）。

2021年11月9日，获得配售的投资人继续缴款，当日北京时间15:00之前，获得配售的投资人应将各自的与获配额度相等的款项划至簿记管理人指定账户。

（四）登记托管

1、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所发行相结合的发行方式。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在主承销商公告的本期债券《申购和配售办法说明》中规定。

2、境内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；境内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。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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、证券账户卡复印件认购本期债券。

3、本期债券由中央国债登记公司托管记载，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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

4、参与本期债券发行登记和托管的各方均需遵循《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。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让。

（五）上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券在银行间市场及交易所市场上市。

四、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，下同）被视为做出以下承诺：

（一）本期债券的投资者接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束；

（二）投资者认购本期债券即被视为同意海通证券股份有限公司作为债权代理人并代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，与发行人共同制订《债券持有人会议规则》，并代表全体债券持有人与发行人及账户及资金监管人签订本期债券《募集资金监管协议》以及《偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（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等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（四）本期债券的债权代理人或账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在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；

（五）本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通，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；

（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：

1、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；

2、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；

3、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；

4、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。

第三节 募集资金的用途

本期债券拟募集资金5.00亿元，其中3.00亿元拟用于保障性安居工程项目建设，包括保障性住房官浔公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房雍厝公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房龙秋公寓项目、保障性住房洪茂居住区一期工程项目和保障性住房龙泉公寓项目，2.00亿元拟用于补充营运资金，具体情况如下：

本期债券募集资金的募投项目情况

单位：万元、%

序号	项目名称	投资总额	拟使用债券募集资金	募集资金占总投资额比例	资金本金额	开工时间	投资完成率（截至2020年末）
1	保障性住房官浔公寓项目	108,807.00	1,000.00	0.92	21,761.40	2017年12月	64.67
2	保障性住房仁和公寓项目	47,760.00	500.00	1.05	9,552.00	2018年3月	49.65
3	保障性住房雍厝公寓项目	77,736.00	1,000.00	1.29	15,547.20	2018年3月	63.22
4	保障性住房浯家公寓项目	124,035.00	4,000.00	3.22	24,807.00	2018年8月	49.47
5	保障性住房龙秋公寓项目	65,807.00	5,000.00	7.60	13,161.40	2019年8月	23.14
6	保障性住房洪茂居住区一期工程项目	135,605.00	5,000.00	3.69	27,121.00	2019年12月	7.88
7	保障性住房龙泉公寓项目	186,581.00	13,500.00	7.24	37,316.20	2020年5月	3.99
合计		746,331.00	30,000.00	4.02			

本期债券募集资金用于保障性住房官浔公寓项目1,000万元，保障性住房仁和公寓项目500万元，保障性住房雍厝公寓项目1,000万元，保障性住房浯家公寓项目4,000万元，保障性住房龙秋公寓项目5,000万元，保障性住房洪茂居住区一期工程项目5,000万元，保障性住房龙泉公寓项目13,500万元。

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资项目背景

详见本期债券募集说明书。

二、拟投资项目情况

详见本期债券募集说明书。

三、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的2.00亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对营运资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

详见本期债券募集说明书。

五、关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

发行人承诺，严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，募集资金仅用于已披露的用途，不用于地方政府融资平台，不转借他人使用，不用于购置土地，不用于非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，募投项目收入优先用于偿还本期债券本息。

截至本募集说明书出具之日，发行人本期债券募投项目中保障性住房官浔公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房雍厝公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房龙秋公寓项目、保障性住房洪茂居住区一期工程项目及保障性住房龙泉公寓项目合计七个项目的未来收益权已作质押，向国家开发银行厦门市分行借入长期借款。该事项与发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券本息不存在矛盾，原因有三：从会计角度来看，未来收益权质押不属于资产质押，不会导致未来现金流入产生的资产受限。仅当主债权出现违约后，债权人方可履行质权；从期限看，上述项目长期借款剩余期限均超过20年，而本期债券存续期不超过9年，二者在偿还时点上不存在冲突；从募投项目在存续期内收益能够覆盖募集资金用于项目部分本息，以及运营期内净收益能够覆盖项目总投资的测算结果来看，发行人在使用项目产生的净收益偿还本期债券之后，仍有充裕的资金用于偿还上述长期借款。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业独栋建设。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

发行人名称：厦门安居集团有限公司

法定代表人：钟兴弘

注册资本：人民币9,222,531,471.27元

实缴资本：人民币9,222,531,471.27元

设立日期：2013年6月13日

统一社会信用代码：913502000658928472

住所：厦门市思明区文塔路211号6楼

邮编：361004

联系电话：0592-5902758

信息披露事务负责人：胡滨

信息披露事务负责人联系方式：0592-5908378

所属行业：商务服务业

经营范围：房地产开发经营；保障性安居工程的开发、投资、融资、建设；保障性安居工程的销售、出租、物业管理与服务；保障性安居工程商业配套项目投资、开发、建设、运营、销售；经出资人批准或授权的其他业务

二、发行人历史沿革

详见本期债券募集说明书。

三、发行人的控股股东、实际控制人情况

详见本期债券募集说明书。

四、公司重要权益投资情况

详见本期债券募集说明书。

五、发行人的治理结构及独立性

详见本期债券募集说明书。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

详见本期债券募集说明书。

七、关于发行人的主要业务

（一）发行人经营范围

发行人经营范围：房地产开发经营；保障性安居工程的开发、投资、融资、建设；保障性安居工程的销售、出租、物业管理与服务；保障性安居工程商业配套项目投资、开发、建设、运营、销售；经出资人批准或授权的其他业务。

（二）主营业务总体经营状况

发行人作为专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的国有企业，承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责。报告期内发行人主营业务收入主要来源于工程委托管理收入（保障房建设收入）、保障房销售收入、钢材销售收入、物业管理费收入、租金收入及运营管理费收入。

公司近三年主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
工程委托管理	23,490.53	16.64	65,852.64	68.42	56,634.15	65.76
销售收入	95,350.68	67.54	13,362.18	13.88	14,936.99	17.35
其中：保障性商品房销售	95,175.64	67.42	-	-	-	-
钢材销售	37.55	0.03	13,362.18	13.88	14,936.99	17.35
安居优选	137.49	0.10				
物业管理	9,829.21	6.96	7,907.42	8.22	8,899.74	10.33
租金收入	11,168.84	7.91	6,771.26	7.04	3,840.29	4.46
运营管理	1,335.20	0.95	2,348.44	2.44	1,805.49	2.10
合计	141,174.47	100.00	96,241.93	100.00	86,116.66	100.00

注：安居优选为发行人社区生活线上服务平台，主要提供家具家电销售和宽带安装等生活服务业务，收入来源主要为家具家电的销售收入。

公司近三年的主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
工程委托管理	23,485.54	20.41	64,380.64	71.69	55,459.41	67.82
销售收入	76,174.67	66.18	13,348.35	14.86	14,972.57	18.31
其中：保障性商品房销售	75,994.96	66.03	-	-	-	-
钢材销售	40.14	0.03	13,348.35	14.86	14,972.57	18.31
安居优选	139.56	0.12				
物业管理	9,311.39	8.09	7,867.55	8.76	8,550.26	10.46
租金收入	5,581.64	4.85	3,241.67	3.61	2,167.32	2.65
运营管理	542.83	0.47	968.81	1.08	622.93	0.76
合计	115,096.06	100.00	89,807.02	100.00	81,772.50	100.00

近三年公司主营业务毛利的来源及构成情况

单位：万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
工程委托管理	4.99	0.02	1,472.00	22.88	1,174.74	27.04
销售收入	19,176.01	73.53	13.83	0.21	-35.58	-0.82
其中：保障性商品房销售	19,177.51	73.54	-	-	-	-
钢材销售	-4.09	-0.01	13.83	0.21	-35.58	-0.82
安居优选	-2.07	-0.01				
物业管理	517.82	1.99	39.87	0.62	349.48	8.04
租金收入	5,587.20	21.42	3,529.59	54.85	1,672.97	38.51
运营管理	792.37	3.04	1,379.63	21.44	1,182.56	27.22
合计	26,078.41	100.00	6,434.91	100.00	4,344.16	100.00

公司近三年主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2020年度	2019年度	2018年度
工程委托管理	0.02	2.24	2.07
销售收入	20.11	-	-
其中：保障房销售	20.15	-	-
钢材销售	-11.35	0.10	-0.24
安居优选	-1.51	-	-
物业管理	5.27	0.50	3.93
租金收入	50.02	52.13	43.56
运营管理	59.34	58.75	65.50
合计	18.47	6.69	5.04

（三）发行人主营业务经营模式

1、保障性安居工程建设业务

（1）运营模式

发行人作为厦门市主要的保障性住房项目建设主体之一，承担着厦门市保障房和公共租赁房的建设重任。发行人的保障房和公共租赁房建设业务的经营主体为发行人及下属子公司厦门安居建设有限公司。截至本募集说明书出具之日发行人的子公司厦门安居建设有限公司持有《房地产开发企业资质证书》（证书编号：FDCA350201849），具有房地产开发企业二级资质，均具备相应的业务资质。

项目建设采取替他人代建和自有住房建设两种模式。其中，马銮湾保障房地铁社区一期工程及马銮湾保障房地铁社区二期工程采取替他人代建模式，其余建设项目均为安居集团自有的公共租赁房或市场化房源。

1）替他人代建（工程委托管理）

根据厦门市建设局于2019年12月26日印发的《厦门市建设局关于公布厦门安居集团有限公司进入代建单位名录的通知》（厦建协[2019]20号），发行人入选厦门市市级财政投融资建设项目代建单位名录库房建专业，专业类别为甲类。根据《厦门市市级财政投融资建设项目代建制管理办法》《厦门市市级财政投融资建设项目代建单位名录库管理办法》的规定，发行人具备承接厦门市市级财政投融资建设项目代建业务的资格，其代建所在专业的建设项目范围不受限制。

马銮湾保障房地铁社区一期工程采取代建总承包模式进行项目建设，业主为厦门市社会保障性住房建设中心。根据《马銮湾保障房地铁社区一期代建总承包合同》，厦门市社会保障性住房建设中心将建设工程的勘察、设计、施工等工程建设的全部任务一并交给具有承包资质的发行人，并以发行人确定的代建总承包合同金额，对项目勘查、设计、投资、质量、安全、工期等建设事项进行专业化管理，在项目竣工验收合格后进行移交。代建总承包暂定合同总价为21.98亿元，由市财政审核中心审核预算后，由双方签署补充协议明确代建总承包合同金额。财政局事先将工程款拨付至发行人，发行人根据工程进度进行支取，发行人不承担项目建设过程的融资责任。马銮湾保障房地铁社区一期工程项目建设资金由市财政局于开工前拨付发行人账户，在发行人财务报表列示为“预收款项”。

马銮湾保障房地铁社区二期工程采取代建模式进行项目建设，发行人与厦门市社会保障性住房建设与管理办公室签署代建合同，在合同约定范围内，由发行人履行代建职责并独立承担建设单位全部的责任和义务。包括进行建设项目前期准备、实施、竣工验收、产权初始登记、维修维保及投资、质量、安全、工期专业化管理等全部涉及项目的建设和管理工作，并在项目竣工验收合格后进行移交。发行人仅收取代建管理费，代建管理费的计取按照《厦门市财政局关于调整建设单位管理费计取标准有关事项的通知》（厦财建[2017]80号）相关规定计取，最终以市财政审核中心审定的结果为准。代建管理费的支付由发行人按照施工进度提出申请，按发行人在代建范围内实际财政拨款额为计算基数进行计取，至项目竣工验收合格后支付至代建管理费的80%，其余代建费在保修期满且办理完所有代建工程财务决算后结清。报告期内，发行人工程委托管理收入分别为56,634.15万元、65,852.64万元和23,490.53万元。

2）自有住房建设

对于自有住房的建设，发行人通过划拨方式取得土地，由发行人本部或委托其子公司自行完成项目建设相关手续、组织施工招标、负责项目管理、项目建设，在项目完成竣工验收后投入使用（计入“投资性房地产”科目）。

发行人持有并作为公共租赁房或长租公寓的房源将由发行人子公司厦门住房租赁发展有限公司根据厦门市政府公共租赁住房政策的有关规定进行分配出租，发行人自主建设的配套商业资产则由发行人子公司厦门安居置业有限公司通过公开招租、专业化招商等方式进行运营管理，进而实现相应的租金收入。发行人自有投资建设并作为公共租赁房的项目将由发行人子公司厦门安居物业管理有限公司通过物业管理与服务等方式进行运营管理而实现物业收入。

（2）会计处理方式

详见本期债券募集说明书。

（3）经营情况

截至2020年末，发行人已完工保障房建设项目主要包括园博公寓、珩琦公寓、后吴公寓及马銮湾保障房地铁社区一期工程，计划总投资额448,216.00万元，具体情况如下：

截至2020年末发行人已完工保障房项目情况

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	建设内容	运营模式	建设周期	规划建设面积	计划总投资额
1	园博公寓	建设公共租赁房、商业、公建配套用房（含配套幼儿园）	自建	2016.09-2020.03	18.34	76,129.00
2	珩琦公寓	建设公共租赁房（含4栋住宅和1栋单身公寓）、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下设置二层停车库及设备用房	自建	2016.09-2020.03	13.23	56,530.00
3	后吴公寓	项目分为南北两个地块，包含住宅、配套商业、社区服务用房、电商物流、物业管理用房、配套设备用房、开闭所及地下停车场	自建	2016.09-2020.03	22.78	95,778.00
4	马銮湾保障房地铁社区一期工程	建设保障性住房及相关配套设施、幼儿园等。	代建	2017.07-2020.08	46.71	219,779.00
合计		-	-	-	101.06	448,216.00

截至2020年末，发行人在建保障房建设项目主要包括保障性住房官浔公寓、保障性住房仁和公寓、保障性住房雍厝公寓等项目，计划总投资额1,020,402.00万元，已投金额为270,135.20万元，具体情况如下：

截至2020年末发行人在建保障房项目情况

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	建设内容	运营模式	建设周期	规划建设面积	计划总投资额	截至2020年末已投金额
1	保障性住房官浔公寓	建设保障性住房及社区商业、生鲜超市、老年日间照料中心、电商物流、物业管理用房等相关配套设施。	自建	2017.12-2021.12	24.92	108,807.00	70,367.67
2	保障性住房仁和公寓	建设保障性住房，幼儿园及商业配套、电商物流、开闭所及其他相关配套用房。	自建	2018.03-2021.12	9.65	44,760.00	23,713.60
3	保障性住房雍厝公寓	商业，住宅，公寓，幼儿园，其他配套（含生鲜超市、连锁便利店、物业用房）。	自建	2018.03-2021.12	17.99	77,736.00	49,144.98
4	保障性住房湖边公寓	建设保障性住房及相关配套设施。	自建	2018.04-2021.12	5.63	24,831.00	16,326.15
5	保障性住房浯家公寓	12栋33-34层高层住宅，配套建设社区服务中心一处、生鲜超市两处，以及一个12班的幼儿园。	自建	2018.08-2022.03	29.61	124,035.00	61,355.50
6	保障性住房林边公寓	建设保障性住房及物业、商业等相关配套用房。	自建	2019.05-2021.12	2.8	12,246.00	4,322.12
7	保障性住房龙秋公寓	地上建设保障性住房（住宅和公寓）、社区商业、生鲜超市、物业用房等配套设施；地下建设人防，停车库及设备用房。	自建	2019.08-2022.12	15.23	65,807.00	15,227.71
8	马銮湾保障房地铁社区二期工程	含21栋住宅、18班幼儿园、36班小学、公园、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下设置二层停车库及设备用房。	代建	2019.11-2025.12	50.24	241,601.00	11,560.69
9	保障性住房洪茂居住区一期	建设保障性住房、社区商业、人防、地下停车库以及必备的公共服务设施等相关配套用房。	自建	2019.12-2024.05	31.25	135,605.00	10,683.92
10	保障性住房龙泉公寓	建设保障性住房及相关配套设施，1个12班幼儿园。	自建	2020.05-2024.06	42.82	186,581.00	7,432.86
合计		-	-	-	230.14	1,020,402.00	270,135.0

（续）

序号	项目名称	是否政府性项目（代建项目）	截至2020年末账面价值	是否签订代建协议	签订协议时间	近三年回款情况
1	保障性住房官浔公寓	否	70,367.67	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
2	保障性住房仁和公寓	否	23,713.60	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
3	保障性住房雍厝公寓	否	49,144.98	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
4	保障性住房湖边公寓	否	16,326.15	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
5	保障性住房浯家公寓	否	61,355.50	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
6	保障性住房林边公寓	否	4,322.12	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
7	保障性住房龙秋公寓	否	15,227.71	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
8	马銮湾保障房地铁社区二期工程	是	0.00	是	2018.9	建设款由财政提前拨付，不涉及回款
9	保障性住房洪茂居住区一期	否	10,683.92	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
10	保障性住房龙泉公寓	否	7,432.86	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
合计		-	258,574.51	-	-	-

截至2020年末，发行人在建政府性项目（代建项目）共1个，为马銮湾保障房地铁社区二期工程，该项目已于2018年9月与厦门市社会保障性住房建设与管理办公室签署代建合同。根据合同，发行人仅收取代建管理费，代建管理费的计取按照《厦门市财政局关于调整建设单位管理费计取标准有关事项的通知》（厦财建[2017]80号）相关规定计取，最终以市财政审核中心审定的结果为准。代建管理费的支付由发行人按照施工进度提出申请，按发行人在代建范围内实际财政拨款额为计算基数进行计取，至项目竣工验收合格后支付至代建管理费的80%，其余代建费在保修期满且办理完所有代建工程财务决算后结清。

截至2020年末，发行人拟建保障房建设项目为东园保障性住房项目，计划总投资额82,072.00万元，具体情况如下：

截至2020年末发行人拟建保障房项目情况

单位：万元、万平方米

项目名称	建设内容	运营模式	建设周期	规划建设面积	计划总投资额
东园保障性住房	建设保障性住房、物业、商业及设备配套用房、地下车库等相关配套用房。	代建	2021.1-2024.7	16.98	82,072.00
合计	-	-	-	16.98	82,072.00

注：东园保障性住房规划建设面积及计划总投资额为暂估值。

2、销售业务

（1）保障性商品房销售

1）业务概况

2020年发行人保障性商品房销售业务情况

单位：万元、%

项目名称	2020年度	
	金额	占比
保障性商品房销售业务收入	95,175.64	67.51
保障性商品房销售业务成本	75,994.96	66.15
保障性商品房销售业务毛利润	19,180.68	73.54
保障性商品房销售业务毛利率	20.15	

2）经营模式

发行人作为专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的国有企业，承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责。保障性商品房销售业务系发行人2020年新增业务，该业务经营主体为厦门安居集团有限公司。

根据《厦门市保障性商品房管理办法》（厦府〔2017〕37号），保障性商品房是指政府提供优惠，限定户型、面积和销售价格，向本市无住房家庭，以出售方式提供的，具有保障性质的政策性住房。发行人保障性商品房的经营模式为：发行人向厦门市社会保障性住房建设中心及厦门市住房局和房屋管理局购入保障性商品房，后由发行人向经政府审批的符合条件的人员进行销售。根据《厦门市保障性商品房管理办法》，保障性商品房销售价格按每批次房源的市场评估价测算，并给予一定优惠，原则上优惠55%，销售价格纳入每批次轮候配售方案。

3）经营情况

2020年发行人保障性商品房销售业务经营情况

项目名称	2020年度
房屋销售签约面积（平方米）	97,388.99
平均销售价格（元/平方米）	14,290.92
签约金额（万元）	139,177.9

4）会计处理方式

详见本期债券募集说明书。

5）业务开展情况

截至2020年末，发行人在售保障性商品房项目总投资额671,862.41万元，房屋销售签约金额为139,177.9万元，具体情况如下：

截至2020年末发行人在售保障性商品房情况

单位：万元

项目类型	总投资	截至2020年末已签约金额	销售进度	回款情况	未完成销售原因
保障性商品房	671,862.41	139,177.9	15.79%	65,241.34	未安排推售
合计	671,862.41	139,177.9	-	65,241.34	-

（2）钢材贸易

发行人的钢材贸易业务的经营主体为发行人子公司厦门安居置业有限公司，安居置业围绕上级下达的各项任务指标及集团中长期规划的要求，全面配合安居集团的建设工作。运营模式方面，发行人与采购方和销售方三方共同签订钢材采购合作合同，由发行人代采购方向销售方采购钢材，结算价款按照和采购方签订的《价格确认书》进行结算。发行人钢材贸易业务以锁定供应商及销售客户的形式开展，按照实际销售确认收入，按照实际购货成本结转成本。受业务规划调整影响，发行人将于2020年开始逐渐退出该业务。

2018年度-2020年度，发行人钢材贸易营业成本分别为14,972.57万元、13,348.35万元及40.14万元，占当年度营业成本的比例分别为18.31%、14.86%及0.03%。报告期内，发行人钢材主要供应商及采购情况如下：

2020年公司钢材主要供应商及采购情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占钢材总采购金额比重
1	厦门市份隆实业有限公司	12.44	30.98
2	福建三宝特钢有限公司	12.20	30.40
3	厦门国贸集团有限公司	8.86	22.06
4	厦门路桥国际贸易有限公司	1.68	4.17
5	漳州路桥物资发展有限公司	0.88	2.20
合计		36.05	89.82

2019年公司钢材主要供应商及采购情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占钢材总采购金额比重
1	漳州路桥物资发展有限公司	6,555.43	49.11
2	厦门路桥国际贸易有限公司	2,268.88	17.00
3	福建三钢钢铁有限公司	1,417.50	10.62
4	厦门市份隆实业有限公司	1,299.74	9.74
5	福建三宝特钢有限公司	1,181.79	8.85
合计		12,723.34	95.32

2018年公司钢材主要供应商及采购情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占钢材总采购金额比重
1	福建三宝钢铁有限公司	8,007.73	53.48
2	福建三宝特钢有限公司	4,093.92	27.34
3	漳州路桥物资发展有限公司	2,382.15	15.91
4	厦门路桥国际贸易有限公司	448.44	3.00
合计		14,932.23	99.73

2018年度-2020年度，发行人钢材贸易收入分别为14,936.99万元、13,362.18万元及37.55万元，占当年度营业收入的17.35%、13.88%和0.03%。报告期内，发行人钢材主要客户及销售情况如下：

2020年公司钢材主要客户及销售情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售金额	占钢材总销售金额比重
1	福建建工集团有限责任公司厦门分公司	3.20	8.52
2	福建九鼎建设集团有限公司	8.86	23.58
3	厦门特房建设工程集团有限公司	12.48	33.24
4	中建四局建设发展有限公司	13.01	34.65
合计		37.55	100.00

2019年公司钢材主要客户及销售情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售金额	占钢材总销售金额比重
1	福建省永富建设集团有限公司厦门分公司	4,026.19	30.13
2	福建省闽南建筑工程有限公司	3,000.90	22.46
3	中建四局建设发展有限公司	2,431.57	18.20
4	福建建工集团有限责任公司厦门分公司	1,637.74	12.26
5	福建九鼎建设集团有限公司	1,628.50	12.19
合计		12,724.90	95.23

2018年公司钢材主要客户及销售情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占钢材总采购金额比重
1	中建四局第四建筑工程有限公司	12,128.70	81.20
2	福建省龙江建设有限公司	1,673.45	11.20
3	厦门宗顺建筑工程有限公司	1,134.84	7.60
合计		14,936.99	100.00

3、物业管理

发行人物业管理业务的经营主体为发行人子公司厦门安居物业管理有限公司。安居物业成立于2000年7月，具有国家物业管理一级资质。安居物业提供的服务涵盖范围较广，项目涵盖各式行政机关办公楼宇、学校、银行等。自2015年起转型成功接管后溪花园、滨海公寓等保障房项目并将保障房项目物业管理服务作为今后发展的重点。管理的仙岳部政大楼、邮电广通大厦、交警支队大楼等3个项目荣获“全国物业管理优秀示范大厦”称号，多个楼盘获“省、市物业管理优秀示范大厦”称号，并持续通过复审考核，推动着安居物业管理水平更上一个台阶。

运营方式方面，发行人以市场招投标或直接委托的模式接管事业机关单位大楼、智能化写字楼及保障性住房，提供综合性物业管理服务。物业管理业务核算按签订的物业管理合同，依据实际发生的交易和事项，以权责发生制的原则确认。报告期内，发行人物业管理业务运营情况如下：

2018-2020年发行人物业管理业务经营收入

单位：万元

项目名称	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入-物业管理业务	9,829.21	7,907.42	8,899.74
营业成本-物业管理业务	9,311.39	7,867.55	8,550.26
毛利润-物业管理业务	517.82	39.87	349.48
毛利率-物业管理业务	5.27%	0.50%	3.93%

2018-2020年发行人物业管理业务项目数和合同金额情况

单位：个、万元

项目名称	2020年度	2019年度	2018年度
在管项目个数	64	44	54
合同总金额	8,414.40	6,522.87	7,655.35
新签合同个数	13	6	3
新签合同金额	1,599.30	433.67	351.69

4、租赁业务

发行人租赁业务板块的收入主要来自于房屋出租收入，其中一部分为公共租赁住房及市场化房源出租收入，另一部分为保障性住房商业配套设施租金收入。该业务板块经营主体为安居集团下属子公司厦门住房租赁发展有限公司和厦门安居置业有限公司。其中厦房租赁作为公租房租赁住房及市场化房源租赁业务的具体实施单位，安居置业主要负责保障性住房商业配套租赁业务。

（1）公租房租赁业务和市场化房源租赁业务

发行人通过新建（含配建）、改建、收购、租赁、调整政策性住房等方式筹集房源。

对于公租房房源，发行人按照厦门市公共租赁住房政策以略低于市场租金标准，面向符合条件的高层次人才、新就业大学生、重点单位职工等在厦稳定就业且无住房的新市民和本市中等收入、中等偏上收入住房困难家庭，通过经申请后配租的方式进行出租。对于市场化房源，发行人则根据市场租金水平自主对外出租。

公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为按照市场租金标准计取的租金金额的30%，具体项目的租金优惠标准由发行人在批次租赁方案中明确并公布。对于公共租赁住房市场租金标准，发行人从市国有资产管理部门建立的中介机构名录库中随机抽取不少于3家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次。

截至2020年末发行人主要公租房租赁项目经营情况

单位：万平方米、%、元/平方米·月、万元

序号	项目名称	可供出租面积2020年末	已出租面积2020年末	出租率2020年末	租金单价	2020年租金收入（合并）
1	围里公寓	4.84	4.38	90.45	25.88	1,377.05
2	源泉山庄	5.46	4.90	89.73	25.03	1,462.20
3	洋唐A09	1.99	1.33	67.05	15.2	294.43
4	洋唐A11	7.64	3.69	48.29	14.82	620.61
5	滨海公寓	11.06	10.51	94.97	11.59	1,460.09
6	后溪花园	6.00	3.99	66.46	13.89	753.84
7	绿苑小区	0.59	0.59	100.00	18.33	129.3
8	海新阳光	0.10	0.08	77.98	17.35	17.27
9	侨福城	0.07	0.07	95.08	26.16	54.58
10	洋唐B05	4.75	4.66	98.22	18.64	903.04
11	坑坪公寓	0.49	0.31	63.03	9.77	18.1
12	后吴公寓	14.77	2.22	15.03	14.63	78.25
13	双鲤新城	-	-	-	17.97	2.76
合计		57.75	36.72	63.58%	17.16	7,171.52

截至2020年末发行人市场化房源租赁项目经营情况

单位：万平方米、%、元/平方米·月、万元

序号	项目名称	可供出租面积	已出租面积	出租率	租金单价	2020年租金收入
1	侨福城	0.33	0.14	44.36	34.59	30.50
2	双鲤新城	0.27	0.11	39.74	26.43	27.88
3	永祥花园	0.34	0.26	76.26	22.67	56.2
4	杏北新城	3.91	2.72	69.61	15.29	224.45
5	宏山新村	0.06	0.06	100.00	31.31	10.5
6	金尚小区	0.34	0.34	97.34	34.25	128.86
7	自购房源	0.18	0.16	87.42	42.41	40.11
8	源泉山庄	0.01	0.01	100.00	32.16	1.57
9	金鹭花园	0.07	0.04	56.28	33.96	6.34
10	金山小区	0.04	0.03	75.55	33.45	5.89
11	坑坪公寓	2.06	1.15	55.72	12.88	31.61
12	岭兜小区	0.03	0.02	67.35	37.20	3.45
13	民盛商厦	0.02	0.02	100.00	32.92	3.49
14	前埔南北区	0.20	0.20	100.00	33.04	30.83
15	翔城国际	0.04	0.04	100.00	26.04	5.92
16	园博公寓	11.29	1.33	11.81	30.83	36.44
17	珩琦公寓	8.57	0.31	3.62	30.18	8.23
合计		27.77	6.94	25.01%	21.51	652.27

（2）商业配套租赁业务

商业配套租金收入主要是发行人从厦门市住房保障中心购入以及自建的商配店面、车位自主对外出租，通过安居集团网上竞标管理平台确认租金和租户，进而实现商业配套租金收入。发行人持有的主要商业配套租赁项目包括高林居住区、保障工程项目、高林居住区项目、后溪花园等项目商配。

截至2020年末发行人主要商业配套租赁项目经营情况（店面）

单位：万平方米、%、元/平方米·月、万元

序号	项目名称	可供出租面积	已出租面积	出租率	租金单价	2020年租金收入
1	高林居住区	0.65	0.14	21.54	194.65	202.91
2	湖边花园A区	0.61	0.59	96.72	67.91	189.83
3	湖边花园B区	0.40	0.4	100.00	73.73	142.22
4	万景公寓	0.08	0.08	100.00	100.21	40.00
5	洋唐居住区	2.43	2.43	100.00	69.34	191.60
6	东方新城一期	0.62	0.59	95.16	25.52	101.77
7	东方新城二期	0.28	0.24	85.71	74.08	106.20
8	滨海公寓	1.35	1.34	99.26	20.18	123.99
9	同安城北小区	0.91	0.73	80.22	17.50	47.85
10	后溪花园	0.75	0.25	33.33	29.29	61.19
11	滨水小区	1.84	1.69	91.85	60.44	636.00
12	华铃花园	1.18	1.18	100.00	73.92	138.51
13	海新阳光公寓二期	0.16	0.15	93.75	53.11	56.32
14	新阳居住区	0.99	0.92	92.93	60.32	212.53
15	坑坪公寓	0.38	0.38	100.00	18.05	55.02
16	园博公寓	1.20	0.83	69.17	33.00	131.26
17	珩琦公寓	0.63	0.25	39.68	69.79	129.27
18	后吴公寓	1.24	1.11	89.52	52.24	291.05
19	九溪小区	1.24	0.53	42.74	50.06	124.39
合计		16.94	13.83	81.64		2,981.91

截至2020年末发行人主要商业配套租赁项目经营情况（车位）

单位：万元

序号	项目名称	2020年末租金收入
1	东方新城二期	16.34
2	高林居住区	126.44
3	后溪花园	13.75
4	华铃花园二期	2.02
5	华铃花园一期	4.69
6	九溪小区	17.67
7	万景公寓	14.43
8	新阳居住区	17.03
9	洋唐居住区	130.70
合计		343.07

5、受托运营管理业务

发行人作为厦门市唯一的市级保障性住房专营企业，同时承担保障性租赁房统筹及相关项目的商业配套运营管理职责（受托管理）。受托运营管理业务的经营主体为安居集团下属子公司厦门住房租赁有限公司（负责保障性租赁房）和厦门安居置业有限公司（负责相关项目的商业配套）。根据《厦门安居集团有限公司市级公共租赁住房日常管理办法（试行）》，厦房租赁作为公租房、保障性租赁房运营管理工作的具体实施部门，负责房源日常管理的各项工作。根据《厦门安居集团有限公司保障性住房配套商业管理办法（试行）》，安居集团受托运营管理的保障性住房配套商业，具体由安居置业运营管理。

根据《关于保障房资产委托管理费用核定办法的通知》（厦财综【2017】33号），运营管理业务模式主要包括三种：（1）商业配套根据固定管理成本5元/平方米·月安排，相关房源完成出租后，再按照租金税后收入30%予以奖励；（2）后溪花园、滨海公寓保障性租赁房项目：固定管理成本按照2元/平方米·月安排，相关房源完成出租后，再按照房屋租金收入（税后）30%给予奖励。

2018-2020年度发行人运营管理情况

项目		2018年度	2019年度	2020年度
委托管理费（万元）		1,805.49	2,348.44	1,335.20
保障性租赁房	出租率（按户数）	81.27%	88.82%	34.08%
	管理面积（平方米）	80,407.41	80,472.78	227,409.14
商业配套	出租率（按户数）	72.37%	60.88%	74.40%
	管理面积（平方米）	136,456.52	197,593.08	278,266.75

八、发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

九、所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

详见本期债券募集说明书。

十、发行人经营方针及战略

详见本期债券募集说明书。

第五节 发行人财务情况

一、报告期财务报告审计情况

详见本期债券募集说明书。

二、报告期内重大会计政策和会计估计变更

详见本期债券募集说明书。

三、合并会计报表范围变化

详见本期债券募集说明书。

四、最近三年财务会计资料

（一）合并财务报表

详见本期债券募集说明书。

（二）母公司财务报表

详见本期债券募集说明书。

七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2020年末，发行人无受限资产。

八、关联方及其交易

详见本期债券募集说明书。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期内历次主体评级、变动情况及原因

联合信用评级有限公司已于2020年11月23日出具《2020年厦门安居集团有限公司公司债券信用评级报告》（联合【2020】4460号）。经联合信用评级有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为AAA。

发行人聘请了联合资信评估股份有限公司对发行人及本期债券进行评级。根据2021年10月9日联合信用评级有限公司出具的《2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券信用评级报告》（联合【2021】9163号），发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定；本期债券信用等级为AAA。

因此，报告期内，发行人主体评级未发生变动。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合信用评级有限公司（以下简称“联合资信”）评定发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。AAA级表示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券评级展望为稳定表示受评主体信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大。

（二）信用评级报告基本观点及揭示的主要风险

1、基本观点

厦门安居集团有限公司（以下简称“公司”）是厦门市唯一的市级保障性住房建设及运营管理主体，其在厦门市区域专营优势明显；公司外部发展环境良好，持续获得有力的外部支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司未来资金支出压力较大以及经营活动现金大规模净流出等因素对公司信用水平带来的不利影响。

本期债券的发行对公司债务影响不大，公司EBITDA和经营活动现金流入量对本期债券的覆盖程度较高。

未来，随着厦门市以经济的持续增长，招商引资及人才引进等政策逐步落地，厦门市保障性住房将持续推进，公司的资产和收入规模有望稳步增长。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期债券到期不能偿还的风险极低。

2、优势

（1）经营环境良好。厦门市经济实力持续增强，财政实力稳步提升。2018-2020年，厦门市分别实现地区生产总值4791.41亿元、5995.04亿元和6384.02亿元，按可比价格计算，分别增长7.7%、7.9%和5.7%。

（2）业务区域专营优势明显，并持续获得有力的外部支持。公司是厦门市唯一的市属保障性住房建设和运营管理主体，业务区域专营优势明显；公司在资金注入和财政补贴等方面持续得到有力的外部支持。

3、关注

（1）未来资金支出压力较大。公司在建及拟建的自建的保障性住房尚需投资规模较大，未来存在较大的资金支出压力较大。

（2）经营活动现金大规模净流出。2020年，受购置保障性商品房影响，公司经营活动现金呈大规模净流出。

（三）跟踪评级的有关安排

详见本期债券募集说明书。

（四）其他重要事项

无其他需要披露的重要事项。

三、发行人的资信状况

（一）发行人获得的主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与多家金融机构保持良好的业务合作关系。截至2020年末，发行人获得银行授信额度共1,103,200.00万元，其中已使用授信额度722,756.86万元，尚未使用授信额度380,443.14万元。主要银行授信以及使用情况如下表：

表 2020年末发行人银行授信及使用情况

单位：万元

贷款机构	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
国开行	419,200.00	182,144.00	237,056.00
建行	299,400.00	292,212.21	7,187.79
农行	209,760.00	90,160.00	119,600.00
民生	134,840.00	134,840.00	-
兴行	40,000.00	23,400.65	16,599.35
总计	1,103,200.00	722,756.86	380,443.14