

2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司
公司债券募集说明书

发行人

广西扶绥县城市开发投资有限公司



主承销商



东莞证券股份有限公司
DONGGUAN SECURITIES CO., LTD

2020年9月

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。

发行人承诺本公司不承担政府融资职能，本期债券的发行不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务或者投向公益性项目。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、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、会计机构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、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

广西创想律师事务所及经办律师保证由其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广西创想律师事务所审阅，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。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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有关信息存在任何疑问，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。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券（简称“20 扶绥债”）。

（二）发行总额：人民币 5 亿元。

（三）债券期限：7 年期，同时设置本金提前偿付条款，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定，基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，

并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，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息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（六）发行方式与对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人和通过承销团成员设置的发行网点向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。

（七）债券形式：实名制记账式。

（八）债券担保：本期债券由广西中小企业融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为AA-级，本期债券的信用等级为AAA级。

（十）税务事项：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

目录

释义.....	5
第一条 债券发行依据.....	8
第二条 本期债券发行的有关机构.....	9
第三条 发行概要.....	13
第四条 认购与托管.....	16
第五条 债券发行网点.....	17
第六条 认购人承诺.....	18
第七条 债券本息兑付办法.....	20
第八条 发行人基本情况.....	22
第九条 发行人业务情况.....	38
第十条 发行人财务情况.....	49
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	80
第十二条 募集资金用途.....	82
第十三条 偿债保障措施.....	90
第十四条 投资者保护制度.....	97
第十五条 风险与对策.....	108
第十六条 信用评级.....	114
第十七条 法律意见.....	118
第十八条 其他应说明的事项.....	120
第十九条 备查文件.....	121

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/ 公司/扶绥城投	指	广西扶绥县城市开发投资有限公司
本期债券	指	2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券
本次发行	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制作的《2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券募集说明书》
申购和配售办法说明	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》（债券名称以募集说明书披露且经审核机关核准为准）
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
主承销商/簿记管理人/债权人代理人/东莞证券	指	东莞证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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利率的过程
担保人/广西中小担	指	广西中小企业融资担保有限公司
会计师事务所/中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/广西创想	指	广西创想律师事务所

评级机构/东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
账户监管人/监管银行/桂林银行崇左分行	指	桂林银行股份有限公司崇左分行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
承销团	指	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
分销商	指	国泰君安证券股份有限公司
扶绥同正	指	广西扶绥同正投融资集团有限公司
扶绥国资	指	扶绥县国有资产投资经营管理中心
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
余额包销	指	承销团成员按承销团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
募集资金账户监管协议	指	《2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券之募集资金账户监管协议》
偿债账户监管协议	指	《2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券之偿债账户监管协议》
债权代理协议	指	《2019 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券债权代理协议》
持有人会议规则	指	《2019 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》

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或休息日）
工作日、日	指	每周一至周五，法定节假日除外
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本期债券募集说明书中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一条 债券发行依据

一、本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕130 号文件批准公开发行业。

二、本期债券经广西壮族自治区发展和改革委员会桂发改财信报〔2019〕697 号文件转报国家发展和改革委员会。

三、2017 年 11 月 15 日，发行人股东出具了《关于同意广西扶绥县城市开发投资有限公司发行公司债券的批复》，同意本期债券发行。

四、2017 年 10 月 12 日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本期债券发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：广西扶绥县城市开发投资有限公司

法定代表人：梁能强

住所：扶绥县新宁镇贤仕路 89 号

注册资本：人民币 50,000 万元

联系电话：0771-7516338

传真：0771-7526488

邮政编码：532100

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人/债权代理人：东莞证券股份有限公司

法定代表人：陈照星

住所：东莞市莞城区可园南路一号

经办人员：赵军、王伯文

联系地址：上海市芳甸路 1155 号嘉里城 25 楼

电话：021-50158812

传真：021-50155082

邮编：201204

（二）分销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：陈百硕

联系地址：上海市浦东新区东园路 18 号中国金融信息中心 10 楼

电话：021-38677399

传真：021-50873521

邮政编码：200120

三、债券托管机构

（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、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

联系人：刘莹

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：郝树平

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206

经办人员：解乐、苏长庆、江平霞

联系电话：0531-86976866

传真：0531-86976866

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：崔磊

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、
1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

经办人员：高路、齐建初、黄一戈

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

六、律师事务所：广西创想律师事务所

负责人：黄宇奇

住所：南宁市东葛路 27 号银宇大厦 A 座 12-14 楼

经办人员：黄雄鹰、王婷婷、陈利蓉

联系电话：0771-5845310

七、担保人：广西中小企业融资担保有限公司

住所：南宁市青秀区金浦路 22 号名都苑 1 号楼十三楼南面

法定代表人：邱宗跃

联系人：唐昌兴

联系电话：0771-7535899

传真：0771-7535899

八、账户监管人/监管银行：桂林银行股份有限公司崇左分行

负责人：胡寒秋

住所：广西壮族自治区崇左市江州区友谊大道中段龙胤•财富广场 101 商铺

联系人：古晓岳

联系电话：0771-7910329

传真：0771-7910329

第三条 发行概要

(一) 发行人：广西扶绥县城市开发投资有限公司。

(二) 债券名称：2020年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券（简称“20扶绥债”）。

(三) 发行总额：人民币5亿元。

(四) 债券期限：7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定，基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(六) 债券形式：实名制记账式债券。

(七) 发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(八) 发行方式与对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人和通过承销团成员设置的发行网点向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。

（九）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为【2020】年【9】月【25】日。

（十）发行首日：本期债券发行的第 1 日，即【2020】年【9】月【27】日。

（十一）发行期限：【2】个工作日，自发行首日至【2020】年【9】月【28】日。

（十二）起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的【9】月【28】日为该计息年度的起息日。

（十三）计息期限：本期债券的计息期限为【2020】年【9】月【28】日至【2027】年【9】月【27】日。

（十四）还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，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息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十五）付息日：本期债券的付息日为【2021】年至【2027】年每年的【9】月【28】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）。

（十六）兑付日：本期债券的兑付日为【2023】年至【2027】年每年的【9】月【28】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）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（十八）认购与托管：投资者认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管。

（十九）承销方式：余额包销。

（二十）承销团成员：主承销商为东莞证券股份有限公司，分销商为国泰君安证券股份有限公司。

（二十一）账户监管人/监管银行：桂林银行股份有限公司崇左分行。

（二十二）债权代理人：东莞证券股份有限公司

（二十三）债券担保：本期债券由广西中小企业融资担保有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

（二十四）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 **AA-**级，本期债券的信用等级为 **AAA**级。

（二十五）跟踪信用安排：东方金诚国际信用评估有限公司将在本期债券存续期每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

（二十六）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

（二十七）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所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2020年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

二、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。

三、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的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（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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。

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机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）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发行部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”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和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受并认可本募集说明书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。

三、投资者认购本期债券即被视为接受《2020年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》、《2020年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券偿债账户监管协议》、《2019年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2019年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权人代理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。

五、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。

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）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）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；

（六）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根据《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 1 次，本期债券的付息日为【2021】年至【2027】年每年的【9】月【28】日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定的媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管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）。本期债券的兑付日为【2023】年至【2027】年每年的【9】月【28】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），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体

事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定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：广西扶绥县城市开发投资有限公司

成立日期：2005 年 8 月 1 日

注册资本：人民币 50,000.00 万元

法定代表人：梁能强

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：扶绥县新宁镇贤仕路 89 号

经营范围：投资建设城市基础设施项目；城镇土地开发，房地产开发经营；房屋、商铺、摊位、建筑机械设备、汽车租赁服务；广告制作、策划、发布；建筑材料（除危险化学品及木材）、砖瓦、石材销售。

发行人是经政府授权的扶绥县内城市基础设施建设的主要经营实体，承建扶绥县内重点基础设施建设项目。

截至 2019 年末，发行人资产总额 823,880.01 万元，负债总额 420,748.80 万元，所有者权益合计为 403,131.21 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 402,645.87 万元。2017 至 2019 年度，发行人分别实现营业收入 133,526.61 万元、129,034.99 万元和 138,282.38 万元，分别实现利润总额 13,292.68 万元、10,716.00 万元和 16,671.35 万元，分别实现净利润 9,921.33 万元、8,003.01 万元和 12,502.28 万元。

二、历史沿革及股本变动情况

发行人根据扶绥县人民政府 2005 年 7 月 18 日出具的《扶绥县人民政府关于成立广西扶绥县城市开发投资有限公司的通知》（扶政发

(2005) 30 号) 设立, 于 2005 年 8 月 1 日注册成立, 注册资本 10,000 万元, 出资人为扶绥县国土资源收储交易所和扶绥县国有资产投资经营管理中心, 其中扶绥县国土资源收储交易所以土地使用权作价出资 8,890 万元, 占比 88.9%; 扶绥县国有资产投资经营管理中心以货币资金出资 1,110 万元, 占比 11.1%。发行人设立时法定代表人为黄毅。

2010 年 5 月 5 日, 发行人法定代表人由黄毅变更为卢甫忠。2010 年 9 月 26 日, 发行人法定代表人由卢甫忠变更为梁能强。2011 年 5 月 31 日, 发行人法定代表人由梁能强变更为黄创广。2016 年 5 月 31 日, 发行人法定代表人由黄创广变更为李学坚。

2017 年 5 月 11 日, 扶绥县人民政府将扶绥县国土资源收储交易所及扶绥县国有资产投资经营管理中心持有的发行人股权无偿划转给广西扶绥同正投融资集团有限公司。广西扶绥同正投融资集团有限公司持有发行人 100% 股权, 认缴出资额为 10,000 万元, 发行人公司类型由有限责任公司(国有控股)变更为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。

2017 年 9 月 14 日, 发行人法定代表人由李学坚变更为梁能强。

2017 年 12 月 28 日, 广西扶绥同正投融资集团有限公司以货币出资 40,000 万元认缴广西扶绥县城市开发投资有限公司新增注册资本 40,000 万元, 增资后发行人注册资本变更为 50,000 万元。上述增资经广西新时代会计师事务所有限公司出具桂新验(2017)第 2-001 号验资报告验证。

三、股东情况

发行人是广西扶绥同正投融资集团有限公司下属的国有独资公

司，扶绥县国有资产投资经营管理中心是发行人的实际控制人。控股股东不存在将所持发行人股权质押的情况。发行人股权结构如下：

表 8-1：截至 2019 年 12 月 31 日公司股权结构情况表

单位：万元

股东名称	投资金额	占股比例
广西扶绥同正投融资集团有限公司	50,000.00	100.00%

截至本募集说明书签署之日，发行人的股东广西扶绥同正投融资集团有限公司未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

发行人股东广西扶绥同正投融资集团有限公司（简称“扶绥同正”）成立于 2016 年 9 月 25 日，注册资本 500,000 万元，经营范围：对城市建设、土地开发、房地产开发、工业、农业、商业、交通运输、仓储、旅游、文体项目的投资。

四、公司治理和组织结构

广西扶绥县城市开发投资有限公司按照《中华人民共和国公司法》及中国的其他有关法律，制定了公司章程，建立了严格的法人治理结构。

（一）公司治理

1、股东会

公司股东依照《公司法》行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事报酬事项；
- （3）审议批转董事会的报告；

- (4) 审议批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 制定或修改公司章程；

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，由股东选举或任命产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 名，由股东选举产生。

董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理提名决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 其他职权；

3、监事会

公司不设监事会，设监事一名，由股东选举或任命产生，监事任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东会提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议。

4、总经理及其他高级管理人员

公司设总经理1人，副总经理3人，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

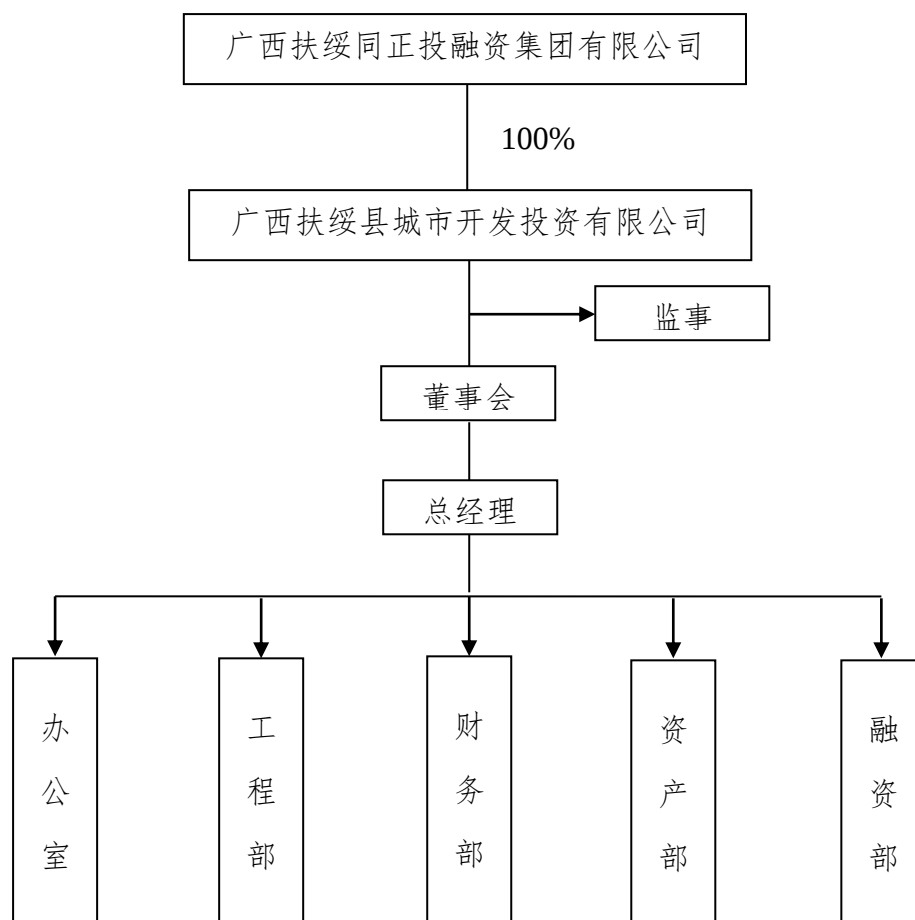
(4) 拟定公司的基本管理制度；

- (5) 制订公司的具体规章；
 - (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
 - (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
 - (8) 董事会授予的其他职权。
- 总经理列席董事会会议。

(二) 公司组织结构

公司设置办公室、工程部、财务部、资产部、融资部等 5 个职能部门。截至本募集说明书出具日，公司组织结构如下图所示：

图 8-1：发行人组织结构



五、发行人与子公司的投资关系

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的一级子公司情况如下表所示：

表8-2：纳入合并范围的一级子公司

子公司名称	成立日期	注册资本（万）	控股比例（%）	取得方式
广西空港投资开发有限责任公司	2013-06-05	35,000.00	100.00	划拨
扶绥县交通投资有限责任公司	2011-05-11	2,000.00	100.00	划拨
广西上龙旅游发展有限责任公司	2010-03-11	2,000.00	100.00	设立与划拨
扶绥县德邻房地产开发有限责任公司	2019-04-23	1,000.00	100.00	设立
广西中盛建设投资有限公司	2004-04-13	7,000.00	92.86	划拨

注：1、审计报告中根据实质重于形式的原则，对国开发展基金有限公司持有的广西空港投资开发有限责任公司股份按照长期应付款处理，即明股实债。因此审计报告中发行人对广西空港投资开发有限责任公司持股比例为100%。同理，审计报告中发行人对广西中盛建设投资有限公司持股比例为92.86%。

2、广西扶绥县嘉璟劳务服务有限公司、广西扶绥县易迅电子商务有限公司、广西扶绥县东康物业有限公司因尚未运营或无实际业务，审计报告未纳入合并范围。

3、扶绥县德邻房地产开发有限责任公司已于2020年1月19日变更了控股股东。

（一）广西空港投资开发有限责任公司

广西空港投资开发有限责任公司成立于2013年6月5日，注册资本为35,000.00万元。经营范围为投资建设基础设施;对建设项目的投资与开发;土地、房地产开发经营;物业管理;房屋、商铺、摊位、建筑机械设备、汽车租赁服务;仓储服务;企事业投资信息咨询服务;广告制作、策划、发布;建筑材料（除危险化学品及木材外）销售;对农业、林业项目投资。

截至2019年12月31日，广西空港投资开发有限责任公司资产总额为376,548.81万元，负债总额为256,914.74万元，所有者权益为119,634.07万元。2019年营业收入为68,776.26万元，净利润为4,616.30万元。

（二）扶绥县德邻房地产开发有限责任公司

扶绥县德邻房地产开发有限责任公司成立于2019年4月23日，注册资本为1,000.00万元。经营范围为房地产开发经营；场地租赁服务；对房地产、物业管理的投资。

截至2019年12月31日，扶绥县德邻房地产开发有限责任公司资产总额为2.00万元，负债总额为41.87万元，所有者权益为-39.87万元。2019年营业收入为0.00万元，净利润为-39.87万元。

（三）广西中盛建设投资有限公司

广西中盛建设投资有限公司成立于2004年4月13日，注册资本为7,000.00万元，经营范围为园区基础设施、公共设施开发的投资，房地产开发的投资，房地产开发与经营，园林景观设计施工，建筑材料销售，园区管理服务，自来水供应（仅限分支机构经营）。

截至2019年12月31日，广西中盛建设投资有限公司资产总额为110,349.10万元，负债总额为69,985.67万元，所有者权益为40,363.43万元。2019年营业收入为25,666.13万元，净利润为3,873.52万元。

（四）扶绥县交通投资有限责任公司

扶绥县交通投资有限责任公司成立于2011年5月11日，注册资本为2,000.00万元，经营范围为政府性投资的市政道路、一级公路、二级公路、三级公路、村屯公路、蔗区道路、道路客货运输场站、码头等基础设施项目的投资；投资与资产管理；房地产开发经营；物业管理；交通工程咨询服务；公路养护服务；公路沿线广告经营；建筑装饰材料、机电产品、机械设备、矿产品销售；土地整治服务。

截至2019年12月31日，扶绥县交通投资有限责任公司资产总额为190,735.17万元，负债总额为139,770.72万元，所有者权益为50,964.45万元。2019年营业收入为19,000.56万元，净利润为1,217.78万元。

（五）广西上龙旅游发展有限责任公司

广西上龙旅游发展有限责任公司成立于2010年3月11日，注册资本为2,000万元，经营范围为旅游景点、旅游客运专线、码头、船舶港口、公园、饭店、房地产的投资开发建设；旅游景观、旅游工艺品的设计开发和经营,提供旅游信息服务,广告经营,停车服务；庆典活动策划服务；旅游工艺品、土特产品、针纺织品、服装、五金交电、食品、建筑材料批发兼零售；广告位、汽车、庆典物品租赁服务；农作物种植及销售；设备购销、土木工程建筑业、其他土木工程建筑服务；教育项目投资、文化艺术活动交流与策划；农产品销售。

截至2019年12月31日，广西上龙旅游发展有限责任公司资产总额为23,527.55万元，负债总额为15,345.04万元，所有者权益为8,182.51万元。2019年营业收入为68.98万元，净利润为696.22万元。

六、合营、联营企业情况

截至2019年12月31日，发行人主要的合营、联营企业如下表：

表8-3：发行人主要的合营、联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
扶绥乐养资产经营管理有限公司	扶绥县	广西扶绥县新宁镇	租赁和商务服务业		23.00	权益法核算
扶绥县港华污水处理有限公司	扶绥县	扶绥县新宁镇	污水处理及其再生利用		49.00	权益法核算

七、董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员名单

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员中不存在公务员兼职情况，其任命均符合《公司法》和《公务员法》等相关法律法规及公司章程的要求，具体情况如下表所示：

表 8-4：发行人董事、监事和高级管理人员名单

姓名	性别	职位	任职起始日期	出生年月	是否公务员 兼职
梁能强	男	董事长、总经理	2017.08至今	1969.11	否
黄海仙	女	董事、副总经理	2019.12至今	1978.03	否
罗克军	男	董事、副总经理	2019.12至今	1987.11	否
彭建军	男	董事、副总经理	2019.12至今	1977.08	否
王晓琴	女	董事、工会主席	2019.12至今	1989.07	否
梁盘洁	女	监事	2020.03至今	1996.04	否
董嘉田	男	总工程师	2019.12至今	1983.11	否

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事

梁能强，男，1969年11月出生，中共党员，壮族。1994年7月至1997年2月，任职广西扶绥县交通局设计室技术员；1997年2月至1998年2月，任职广西扶绥县龙头中学支教副校长；1998年2月至2002年8月，任职广西扶绥县公路管理所副所长；2002年8月至2002年9月，任职广西扶绥县龙头乡党委统战委员；2002年9月至2004年1月，任职广西扶绥县龙头乡党委统战委员、纪委委员；2004年1月至2006年2月，任职广西扶绥县渠黎华侨投资区管委会副主任；2006年2月至2006年3月，任职广西扶绥县渠黎华侨投资区管委会副主任、广西扶绥县东罗镇党委副书记；2006年3月至2006年9月，任职广西扶绥县东罗镇党委副书记；2006年9月至2008年4月，任职广西扶绥县东罗镇委员会副书记、政府镇长；2008年4月至2008年12月，任职广西扶绥县经济贸易局党委委员、书记；2008

年12月至2010年1月,任职广西扶绥县经济贸易局党委委员、书记、城南工业集中区管理委员会常务副主任;2010年1月至2010年4月,任职广西扶绥县经济贸易局党委委员、书记;2010年4月至2010年9月,任职广西扶绥县工业贸易和信息化局党委委员、书记、县城南新区管理委员会专职副主任;2010年9月至2011年5月,任职广西扶绥县工业贸易和信息化局主任科员、县城市开发投资有限公司董事长;2011年5月至2011年12月,任职中国—东盟扶绥空港经济区管理委员会专职副主任、扶绥县工业贸易和信息化局主任科员;2011年12月至2014年12月,任职广西扶绥县工业贸易和信息化局党委委员、书记,中国—东盟扶绥空港经济区管理委员会专职副主任;2014年12月至2015年11月,任职广西扶绥县工业贸易和信息化局党委委员、书记;2015年11月至2017年8月,任职广西扶绥县交通局党组成员、副局长;2017年8月至今,任职广西扶绥县城市开发投资有限公司董事长兼总经理。

黄海仙,女,1978年3月出生,壮族。1996年7月至2004年9月,任广西扶绥县新宁镇土地规划所技术员;2004年9月至2006年6月,任广西藤县建设局技术员;2006年6月至2009年11月,任广西扶绥县住房和城乡建设局村镇股技术员;2009年11月至2017年5月,任广西扶绥县住房和城乡建设局住保股股长;2017年5月至2019年12月,任广西扶绥县住房和城乡建设局办公室主任;2019年12月至今,任广西扶绥县城市开发投资有限公司董事、副总经理。

罗克军,男,1987年11月出生,壮族。2011年7月至2014年12月,任广西扶绥县城市开发投资有限公司职员;2015年1月至2019

年3月，任龙头乡人民政府国土规划环保安监所干部；2019年3月至2019年12月，任龙头乡卫计办负责人；2019年12月至今，任广西扶绥县城市开发投资有限公司董事、副总经理。

彭建军，男，1977年8月出生，汉族。1995年9月至2006年4月，任广西扶绥县中东镇财政管理所干部；2006年4月至今，任广西扶绥县渠旧镇财政管理所干部；2007年7月至2008年7月抽调至南宁至扶绥二级公路指挥部办公室工作；2008年7月至2015年7月抽调至广西扶绥县城市开发投资有限公司工作；2015年7月至2017年4月抽调至扶绥县限价商品房项目指挥部办公室工作；2017年4月至2019年12月抽调至广西扶绥同正投融资集团有限公司工作；2019年12月至今，任广西扶绥县城市开发投资有限公司董事、副总经理。

王晓琴，女，1989年7月出生，壮族。2011年7月至2019年12月，历任广西扶绥县城市开发投资有限公司工程部职员、工程部副部长、副总经理；2019年12月至今，任广西扶绥县城市开发投资有限公司董事、工会主席。

2、监事

梁盘洁，女，1996年4月出生，瑶族。2018年9月至2020年3月，就职于扶绥泓浩建设工程有限公司；2020年3月至今，任广西扶绥县城市开发投资有限公司监事。

3、高级管理人员

梁能强（具体简历见“1、董事”）。

黄海仙（具体简历见“1、董事”）。

罗克军（具体简历见“1、董事”）。

彭建军（具体简历见“1、董事”）。

董嘉田，男，1983年11月出生，汉族。2007年7月至2011年3月，任职于柳州建科建筑工程有限公司；2011年4月至2015年11月，任职于宝能集团；2015年12月至2019年12月，任职于广西扶绥县城市开发投资有限公司副总经理；2019年12月至今，任职广西扶绥县城市开发投资有限公司总工程师。

八、发行人所在区域其他国有基础设施建设企业情况

扶绥县辖区内其他主要的国有基础设施建设企业情况如下：

公司名称	成立日期	注册资本（万）
扶绥县润丰产业开发投资集团有限公司	2018-01-22	5,000.00
扶绥县润农发展投资有限责任公司	2016-03-24	10,700.00
广西扶绥启源水务投资有限公司	2018-05-21	50,000.00
扶绥顺承水务投资有限公司	2015-09-25	4,000.00

扶绥县润丰产业开发投资集团有限公司成立于2018年1月22日，注册资本为5,000.00万元，扶绥县国有资产投资经营管理中心持有其100%股份，扶绥县润丰产业开发投资集团有限公司属于地方国有企业。经营范围为管理政府授权的国有资产；对林业、农业、畜牧业、旅游业进行投资；开展教育、医疗项目投资；股权投资；国内贸易；商务咨询服务；场地、机械设备租赁服务；仓储服务；普通道路货物运输服务；房地产开发经营；土地整理；矿产开采、加工、销售；沥青、商品混凝土生产、销售；一类医疗器械、二类医疗器械、劳保用品、农产品、天然气、建筑材料销售。（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。）。

扶绥县润农发展投资有限责任公司成立于 2016 年 3 月 24 日，注册资本为 10,700.00 万元，中国农发重点建设基金有限公司持有其 95.33% 股份，扶绥县国有资产投资经营管理中心持有其 4.67% 股份，扶绥县润农发展投资有限责任公司属于地方国有企业。经营范围为甘蔗新技术的推广、应用；对现代农业基础设施建设的投资；农业科技开发；农业投资信息咨询服务。

广西扶绥启源水务投资有限公司成立于 2018 年 5 月 21 日，注册资本为 50,000.00 万元，广西扶绥同正投融资集团有限公司持有其 100% 股份，实际控制人为扶绥县国有资产投资经营管理中心，广西扶绥启源水务投资有限公司属于地方国有企业。经营范围为对基础设施投资建设；对建设项目的投资与开发；水利、水电设备安装工程；污水处理和综合利用；生活饮用水供应；土地、房地产开发经营；物业管理；房屋、商铺、摊位、建筑机械设备、汽车租赁服务；仓储服务（除危险化学品外）；企事业投资信息咨询服务；广告制作、策划、发布；建筑材料（除危险化学品及木材外）销售；水利、水电工程；市政工程的设计及施工。

扶绥顺承水务投资有限公司成立于 2015 年 9 月 25 日，注册资本为 4,000.00 万元，广西扶绥同正投融资集团有限公司持有其 100% 股份，实际控制人为扶绥县国有资产投资经营管理中心，扶绥顺承水务投资有限公司属于地方国有企业。经营范围为水利、水电设备安装工程；污水处理和综合利用；生活饮用水供应；投资建设基础设施；对建设项目的投资与开发；土地、房地产开发经营；物业管理；房屋、商铺、摊位、建筑机械设备、汽车租赁服务；仓储服务（除危险化学

品外)；企事业投资信息咨询服务；广告制作、策划、发布；建筑材料(除危险化学品及木材外)销售；水利、水电工程；市政工程的设计及施工。

上述企业均未发行过企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化等产品。

第九条 发行人业务情况

发行人作为扶绥县基础设施建设主体，主营业务突出，主要以经营扶绥县城市基础设施建设和保障性住房建设业务。发行人自成立以来，得到了扶绥县政府在政策和资金等方面的大力支持。发行人具有一定的区域主导优势，在行业内处于垄断地位。

一、发行人主营业务情况

2017-2019年度，发行人营业总收入构成情况如下表所示：

表9-1：2017-2019年度发行人主营业务情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	137,102.77	128,248.31	132,498.80
主营业务成本	122,282.94	114,176.52	117,728.41
主营业务毛利率	10.81%	10.97%	11.15%
其他业务收入	1,179.61	786.67	1,027.81
其他业务成本	636.27	671.28	544.20
其他业务毛利率	46.06%	14.67%	47.05%

表 9-2：2017 年至 2019 年主营业务收入及占比情况

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房产销售收入	15,341.69	11.19	306.53	0.24	37.25	0.03
代建业务收入	119,688.20	87.30	125,292.11	97.69	129,908.90	98.05
自来水销售收入	1,967.88	1.44	2,649.67	2.07	2,552.65	1.93
物业收入	105.01	0.08	-	-	-	-
合计	137,102.77	100.00	128,248.31	100.00	132,498.80	100.00

表 9-3：2017 年至 2019 年主营业务成本及占比情况

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
房产销售成本	13,879.81	11.35	300.40	0.26	36.56	0.03
代建业务成本	107,198.99	87.66	112,218.15	98.28	116,353.19	98.83
自来水业务成本	1,161.36	0.95	1,657.97	1.45	1,338.65	1.14
物业业务成本	42.78	0.03	-	-	-	-

合计	122,282.94	100.00	114,176.52	100.00	117,728.41	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

发行人主营业务收入主要来源于工程代建收入,2017-2019 年度,发行人分别实现主营业务收入 132,498.80 万元、128,248.31 万元和 137,102.77 万元,呈波动趋势,由代建业务收入、房产销售收入和自来水销售收入构成。

2017-2019 年度,发行人代建业务收入分别为 129,908.90 万元、125,292.11 万元和 119,688.20 万元,占主营业务收入的比例分别为 98.05%、97.69%和 87.30%。2019 年度,发行人代建业务收入较 2018 年有所下降,减少了 5,603.91 万元,主要系部分代建项目按照工程进度结算的代建项目收入减少。

二、发行人主营业务模式

发行人基础设施建设业务采用与扶绥县政府签订《委托代建合同》的模式,发行人具体负责项目的投融资、建设、开发和运营。开发建设前期资金先由公司自筹,扶绥县财政局每年按照经评审确认的开发建设投资成本加成固定比例进行项目结算。

发行人会根据工程完成进度确认成本,其成本包括前期费用、工程施工费用、设备及工器具购置费用和工程建设管理成本和其他费用等投入构成,并以成本加成固定比例确认收入,在项目竣工审定结算后,由扶绥县财政局向发行人支付代建费用(包括成本及收益加成)。

目前,发行人在建的基础设施建设项目包括扶绥县路网工程项目、易地扶贫搬迁项目、扶绥县棚户区改造项目、青年产业园项目以及空港大道项目等。扶绥县政府对扶绥县内基础设施建设进行总体规划,发行人负责项目工程的前期工作、建设投资和建设管理,根据需要直

接或者委托第三方转付项目所有前期工作费用、施工单位进度款、监理费用等，各项费用均计入各项项目的建设投资额。各项项目建设竣工验收合格后移交给扶绥县政府，扶绥县政府作为项目的业主对项目进行管理和维护。

对于已完工项目，发行人在项目竣工后由县财政局及造价咨询单位进行项目决算审核，按照项目决算审定表结转成本并确认收入；对于未完工项目，发行人在每一个会计年度末按照项目进度结转成本并确认收入。

三、公司在建及拟建项目

近年来，发行人主要在建项目包括路网工程项目、扶绥县棚户区改造项目和青年产业园项目、新型城镇化建设一期标准厂房项目等。

2017 年-2019 年，发行人按项目完工进度分别确认代建业务收入 12.99 亿元、12.53 亿元和 11.97 亿元，有所波动；最近三年代建业务平均毛利率为 10.43%。截至 2019 年末，发行人在建项目计划总投资 105.84 亿元，累计已完成投资 55.37 亿元，尚需投资 50.48 亿元，公司面临较大的资本支出压力。

表 9-4：截至 2019 年末发行人主要在建项目情况

单位：万元

项目名称	模式	计划总投资	累计投资	尚需投资
空港大道项目	代建	19,036.43	8,666.43	10,370.00
易地扶贫搬迁项目	代建	50,258.39	47,889.37	2,369.02
路网工程项目	代建	164,822.89	145,402.66	19,420.23
扶绥县道路建设项目	代建	177,279.63	115,305.68	61,973.94
扶绥县城市棚户区改造项目（1-4 期）	代建	137,429.00	108,202.83	29,226.17
青年产业园项目	代建	104,400.00	74,006.77	30,393.23

新型城镇化建设一期标准厂房项目	自建	66,348.68	13,485.26	52,863.42
扶绥县城市棚户区改造项目（五期）	自建	109,367.67	23,052.24	86,315.43
扶绥县城市棚户区改造项目（六期）	自建	229,500.00	17,655.47	211,844.53
合计	-	1,058,442.69	553,666.71	504,775.97

拟建项目方面，截至 2019 年末，发行人主要拟建项目包括扶绥县国际慢城旅游项目（一期）、南崇城际铁路扶绥南站站前广场项目和扶绥县龙华路道路工程等，项目计划总投资约 179,436.39 万元。

表 9-5：截至 2019 年末发行人主要拟建项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	计划工期
扶绥县国际慢城旅游项目（一期）	52,615.92	2021-2026 年
南崇城际铁路扶绥南站站前广场项目	20,000.00	2021-2024 年
扶绥县龙华路道路工程	13,000.00	2021-2023 年
广西中国东盟青年产业园富安路项目	8,969.47	2021-2023 年
扶绥县广纳路（兴武路-绥渌大道）道路工程项目	8,000.00	2021-2023 年
扶绥县龙谷湾北大门路建设项目	5,051.00	2021-2022 年
扶绥县城防洪排涝工程（一期）	4,000.00	2021-2023 年
金龙路绿化亮化提升改造工程	2,000.00	2021-2022 年
扶绥县城市棚户区改造项目（七期）	34,400.00	-
福晓佳园	31,400.00	-
合计	179,436.39	-

上述项目建设将有力地改善城区的硬件环境，对扶绥县城区经济和社会发展产生积极影响。综合来看，发行人在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

四、发行人所在行业情况

发行人是扶绥县城市基础设施建设领域的重要运营实体，承建扶绥县内重点基础设施建设项目，在扶绥县的城市基础设施建设方面发挥着重要作用。

（一）我国城市基础设施建设行业发展现状和前景

基础设施建设投资作为全社会固定资产投资的重要组成部分,是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件,对区域经济的发展具有重要作用,是社会经济活动正常运行的基础;是社会经济现代化的重要标志;是经济布局合理化的前提;是拉动经济增长的有效途径。

改革开放以来,伴随着国民经济持续快速发展,我国城市化进程一直保持稳步发展态势,城市化水平每年平均保持 1.5%-2.2% 的增长速度。根据国家统计局数据,截至 2019 年末,我国城市化率已达到 60.60%,城镇人口达到 8.48 亿,城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段;城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%,城市已成为我国国民经济发展的主要载体。

从分类来看,基础设施建设行业各子行业的增长速度也远大于同期 GDP 的增长速度。2019 年,基础设施投资总体平稳,比上年增长 3.8%,增速与 2018 年持平,一些短板领域投资得到加强。其中,道路运输业投资增长 9.0%,信息传输业投资增长 17.4%,生态保护和环境治理业投资增长 37.2%。社会领域投资保持两位数增长,全年投资比 2018 年增长 13.2%。未来中国的城市化和工业化仍会持续较长的时间,基础设施建设行业也必将保持较长时间的高速增长,行业前景光明,交通运输、电信业以及公共设施管理等子行业也面临着广阔的发展空间。

在市场经济的推动下,我国城市化加速发展,根据我国“十三五”规划纲要,“十三五”期间将是中国城市发展的关键时期。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出,要加强城

市基础设施建设，“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设；加强市政管网等地下无障碍设施建设；严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定；严格执行基础设施改造与建设；加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设；加强城市步行和自行车交通设施建设；全面推进新建小区停车位、充电桩等配建标准；加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设、支持海绵城市发展、完善城市公共服务设施、提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”城市建设是城市化发展的基础和重要内容，在城市化率不断提高的同时，城市基础设施建设需求将迅速增长。在城市化持续提升的过程中，我国城市基础设施建设行业将继续面临良好的发展前景。

（二）崇左市城市基础设施建设行业发展现状和前景

随着近年来区域经济的稳步增长，崇左市的城市基础设施建设行业也得到充分的发展，“十三五”期间，市级层面以上统筹推进基础设施项目共 127 项，完成投资 111.1 亿元，全市基础设施建设稳步推进，为全市经济社会发展提供了坚实的基础。崇左至钦州高速公路建成通车，崇左至靖西高速公路加快建设，左江崇左至南宁宋村Ⅲ级航道建成复航，城乡电网不断完善。城市道路从 2010 年的 46 公里增加到 121.73 公里，中心城市基础设施及绿化、美化明显改善。城市管理体制不断理顺，城市综合管理和服务水平明显提升。南崇城镇带、沿边城镇带建设取得新进展，“书记工程”、特色名镇名村、城乡风貌改造等建设取得良好成效，荣获“广西园林城市”称号。

根据崇左市的“十三五”规划，未来五年，崇左市的城镇化建设目标为实现城镇新增人口 28 万人，全市常住人口城镇化率达到 46%。强化中心城市集聚辐射功能，打造面向东盟的国际区域性中心城市，到 2020 年，中心城市人口达到 30 万人。实施大县城战略，打造凭祥、扶绥两个副中心城市，支持大新、宁明、天等、龙州四县推进县域城镇化。统筹城乡一体化发展，构建个性鲜明、功能完善、城乡互动、生态宜居的城镇化发展新格局。基础设施建设方面，崇左市将完善综合运输网络，力争到 2020 年全市铁路总里程达到 370 公里，公路总里程突破 8,000 公里，实现 1,000 吨级航道直通粤港澳，建成 2 个以上通用机场，构建东西轴线、南北轴线、左江国际航运带、通用机场多节点的综合交通运输骨架。完善民生水利基础体系，提高城乡水利防灾减灾能力。加强水资源工程建设，确保城乡供水安全。加快信息基础设施建设，进一步提高全市网络覆盖率和传输能力。构筑基础更牢、效率更高的新优势。

（三）扶绥县经济发展及城市基础设施建设现状和前景

2019 年全县完成地区生产总值 148.54 亿元，同比增长 11.2%，其中第一产业增加值 392774 万元，比上年增长 6.6%；第二产业增加值 520382 万元，比上年增长 19.1%；第三产业增加值 572202 万元，比上年增长 8.1%。三次产业所占比重分别为 26.5%、35%、38.5%。人均 GDP 为 36639 元，比上年增长 10.6%。全年完成财政收入 14.19 亿元，比上年增长 1.2%，其中公共财政预算收入 8.18 亿元，比上年下降 0.7%，公共财政预算支出 34.40 亿元，同比增长 7%。财政收入占 GDP 的比重为 9.6%，同比提高 3 个百分点；固定资产投资同比增

长 13.3%；规模以上工业增加值 38.27 亿元，同比增长 18.2%；社会消费品零售总额 33.66 亿元，同比增长 7.8%；城镇居民人均可支配收入 35118 元，同比增长 8.2%；农村居民人均可支配收入 15566 元，同比增长 12.2%。多数指标增长高于预期，经济稳中向好，各项社会事业全面发展，城乡居民生活水平明显提高。

积极推进项目建设。继续推进自治区级、市级重大项目，重点推动恒大文化旅游康养城项目入库统计，加快推进川恒集团“铜钛磷”绿色循环产业基地项目、中国-东盟南宁空港扶绥经济区管理委员会工业企业总部基地及休闲食品产业园项目、扶绥新宁海螺水泥有限公司广西扶绥海螺绿色建材产业园等“双百双新”项目开工建设，逐步确立以重大项目为主导、“双百双新”等项目为辅的投资稳增长模式。

加大力度统筹推进大中型项目建设。继续紧盯重点领域重大项目建设不放松，加快推进“双百双新”项目，统筹推进自治区和市级层面重大项目，重点推进恒大文化旅游康养城、铜钛磷绿色循环产业基地一期等亿元以上投资项目的开工建设。

强力推进基础设施投资。全面实施自治区提出的基础设施补短板“五网”建设三年大会战。重点围绕交通网、能源网、信息网、物流网、地下管网五大领域，全面推进三大园区路网、污水管网、物流园等项目建设，完善配套服务设施和功能，推动全县固定资产投资高质量发展。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位分析

发行人是经扶绥县人民政府批准设立的公司，是重要的基础设施建设和国有资产运营主体，担负着扶绥县内基础设施建设和运营的重要任务，是扶绥县基础设施建设最重要的投融资主体，在扶绥县建设中地位显著。自成立以来，公司经营规模和资产规模不断壮大，在扶绥县城市基础设施建设及国有资产运营领域已经形成了显著的影响力，在区域内具有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

崇左市委、市政府和扶绥县政府高度重视扶绥县的发展。“十三五”期间，市政府及县政府将继续通过财政支持、政策支持等方式，大力支持公司的不断发展壮大，强化公司的经营能力和盈利能力，在政策、税收、资源等方面给予支持，公司主营业务在扶绥县有很强的垄断优势。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势

发行人所处的扶绥县，属于广西壮族自治区崇左市，位于广西壮族自治区西南部。西邻崇左市江洲区，南接防城港市上思县，北靠南宁市隆安县，西南与崇左市宁明县交界，扶绥县与南宁市及南宁吴圩机场的直线距离仅 45 公里，总面积为 2,836 平方公里。

2015 年 3 月，国务院授权国家发改委、商务部、外交部联合发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，对广西的战略定位是“形成 21 世纪海上丝绸之路与丝绸之路经济带有机衔接的重要门户”。崇左市位于广西西南边陲，与越南接壤，位

于“一带一路”建设的“有机衔接点和关键区域”，是中国走向东盟市场的重要基地、桥头堡和通道。

2、区域垄断优势

发行人以代建项目建设为主营业务，主要负责扶绥县市政基础设施建设，是整个扶绥县最重要的投融资及建设主体。近年来，发行人不断提高自身经营管理能力，在基础设施建设、保障房建设等积累了丰富的项目建设运作经验，得到了当地政府的认可。因此，发行人经营的业务在扶绥县处于垄断地位。

3、地方政府的有力支持

扶绥县人民政府高度重视区域内的基础设施建设和棚户区改造工作。发行人在发展过程中，由于其所承担的县域基础设施建设的重要职能，一直得到扶绥县政府、扶绥县国资中心从政策和体制等方面给予的大力支持，随着未来扶绥县内基础设施建设和棚户区改造项目的增加，发行人预计将进一步获得政府较大力度的支持。

4、较强的融资能力

发行人作为扶绥县开发、建设、投资的市场主体，在国内银行间具有优良的信用记录，在偿还银行债务方面从未发生过违约。同时，发行人与商业银行、政策性银行及其他金融机构建立了稳固的合作关系，具有较强融资能力。良好的银企关系为公司项目的建设与发展提供了很好的流动性支持。

5、城市基础设施建设项目经验丰富，建设投资能力强

发行人的业务优势明显，在长期城建建设投资与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下控制投资成本、保证项目

质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好地控制项目的工期、质量以及成本。

第十条 发行人财务情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人 2017 年度至 2019 年度的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2017 年度至 2019 年度经审计的财务报告，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

发行人 2017 年度至 2019 年度的财务报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太【2019】审字第 020476 号、中审亚太审字【2020】020316 号）。如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司 2017 年度至 2019 年度经审计的财务报告。

一、发行人财务总体情况

截至 2019 年末，发行人资产总额 823,880.01 万元，负债总额 420,748.80 万元，所有者权益合计为 403,131.21 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 402,645.87 万元。2017 至 2019 年度，发行人分别实现营业收入 133,526.61 万元、129,034.99 万元和 138,282.38 万元，分别实现利润总额 13,292.68 万元、10,716.00 万元和 16,671.35 万元，分别实现净利润 9,921.33 万元、8,003.01 万元和 12,502.28 万元。

表 10-1：发行人 2017 年至 2019 年主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	823,880.01	729,893.59	739,320.29
其中：流动资产	783,683.04	703,061.49	721,153.17
负债总额	420,748.80	338,186.07	355,615.78
其中：流动负债	169,921.38	151,160.02	141,575.90
所有者权益	403,131.21	391,707.52	383,704.51
归属于母公司所有者权益合计	402,645.87	391,499.62	383,523.99
营业收入	138,282.38	129,034.99	133,526.61
营业利润	18,995.57	10,596.45	13,236.81
利润总额	16,671.35	10,716.00	13,292.68
净利润	12,502.28	8,003.01	9,921.33

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
归属于母公司所有者的净利润	12,224.84	7,975.63	9,917.51
经营活动产生的现金流量净额	-58,571.48	-108,241.84	-147,250.55
投资活动产生的现金流量净额	-18,632.39	-2,625.33	-12,301.62
筹资活动产生的现金流量净额	57,722.49	-26,533.34	274,506.12

表 10-2：发行人 2017 年至 2019 年主要财务指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率 ¹	4.61	4.65	5.09
速动比率 ²	0.83	1.46	3.03
资产负债率 ³	51.07%	46.33%	48.10%
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	2.36	2.13	4.16
应收账款周转率（次） ⁵	1.85	1.03	0.88
存货周转率（次） ⁶	0.22	0.30	0.41
总资产周转率（次） ⁷	0.18	0.18	0.18
净利润率 ⁸	9.04%	6.20%	7.43%
净资产收益率 ⁹	3.15%	2.06%	2.98%
总资产收益率 ¹⁰	1.61%	1.09%	1.71%

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息费用+折旧+摊销）/利息费用，利息费用=资本化利息支出+计入财务费用的利息支出

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，2017 年应收账款平均余额以 2017 年末余额计算

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额，2017 年存货平均余额以 2017 年末余额计算

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，2017 年总资产平均余额以 2017 年末余额计算

8、净利润率=净利润/营业收入

9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额，2017 年净资产平均余额以 2017 年末余额计算

10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额，2017 年总资产平均余额以 2017 年末余额计算

二、发行人财务分析

（一）资产负债结构分析

1、资产结构

2017 年末至 2019 年末，发行人资产总额分别为 739,320.29 万元、729,893.59 万元和 823,880.01 万元，具体资产构成情况如下：

表 10-3：发行人资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	43,784.09	5.31	63,265.47	8.67	200,665.99	27.14
应收账款	49,781.90	6.04	99,756.33	13.67	151,887.01	20.54
预付款项	25,195.05	3.06	36,496.22	5.00	23,625.66	3.20
其他应收款	21,556.77	2.62	20,659.11	2.83	45,448.94	6.15
存货	642,930.65	78.04	482,427.05	66.10	291,927.12	39.49
其他流动资产	434.59	0.05	457.31	0.06	7,598.46	1.03
流动资产合计	783,683.04	95.12	703,061.49	96.32	721,153.17	97.54
可供出售金融资产	10,400.00	1.26	5,200.00	0.71	0.00	0.00
长期股权投资	5,214.36	0.63	4,540.30	0.62	4,561.10	0.62
固定资产	10,544.92	1.28	12,513.21	1.71	12,547.15	1.70
在建工程	13,485.26	1.64	3,589.48	0.49	377.41	0.05
无形资产	3.88	0.00	7.75	0.00	10.10	0.00
递延所得税资产	548.55	0.07	815.51	0.11	505.51	0.07
其他非流动资产	0.00	0.00	165.85	0.02	165.85	0.02
非流动资产合计	40,196.97	4.88	26,832.10	3.68	18,167.12	2.46
资产总计	823,880.01	100.00	729,893.59	100.00	739,320.29	100.00

2018 年末，发行人资产较 2017 年末减少了 9,426.70 万元，减少幅度为 1.28%。（1）货币资金较 2017 年末减少了 137,400.52 万元，减幅较大，主要系发行人 2018 年对未完工项目的投资额增加所致；

（2）应收账款较 2017 年减少 52,130.68 万元，主要系发行人应收扶绥县财政局的工程结算款减少所致；（3）其他应收款较 2017 年末减少 24,789.83 万元，主要系发行人与政府部门、关联方之间的往来款减少所致；（4）其他流动资产较 2017 年减少 7,141.15 万元，主要系留抵扣税金及预交税金减少所致。

2019 年末，发行人总资产较 2018 年末增加了 93,986.42 万元，增幅为 12.88%，主要系：（1）存货较 2018 年末增加了 160,503.60 万元，增幅为 33.27%，主要系开发成本及建造合同形成的已完工未结算资产增长所致；（2）长期股权投资较 2018 年末增加 674.06 万元，主要系发行人新增投资扶绥县港华污水处理有限公司所致；（3）在建工程较 2018 年末增加 9,895.78 万元，主要系对在建项目新增投

资所致。(4)可供出售金融资产较2018年末增加5,200.00万元,系发行人对广西北部湾银行股份有限公司的权益投资。

从资产构成来看,发行人的资产中流动资产占比较高,2017-2019年发行人流动资产分别为721,153.17万元、703,061.49万元和783,683.04万元,在总资产中的占比分别为97.54%、96.32%和95.12%,占比较为稳定。

(1) 流动资产

发行人流动资产由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。其中货币资金、应收账款和存货是流动资产中占比最大的三个组成部分。

①货币资金

2017-2019年末,发行人货币资金分别为200,665.99万元、63,265.47万元和43,784.09万元,占流动资产的比例分别为27.14%、9.00%和5.59%。2018年末,发行人货币资金较2017年末减少137,400.52万元,降幅为68.47%,主要系发行人对未完工项目的投资额增加所致。2019年末,发行人货币资金较2018年末减少19,481.38万元,降幅为30.79%,主要系发行人偿还贷款、支付工程款等所致。

②应收账款

2017-2019年末,发行人应收账款分别为151,887.01万元、99,756.33万元和49,781.90万元,占流动资产的比例分别为21.06%、14.19%和6.35%。2018年末,发行人应收账款较2017年末减少52,130.68万元,降幅为34.32%,主要系发行人收到扶绥县财政局支付工程结算款增多,应收工程结算款减少。2019年末,发行人应收账款较2018年末减少49,974.43万元,降幅为50.10%,主要系应收扶绥县财政局的工程结算款减少所致。

截至 2019 年末，发行人应收账款前五名情况如下表所示：

表 10-4：发行人应收账款前五名具体情况

单位：万元

单位名称	年末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备年末余额	性质
扶绥县财政局	49,781.90	100.00	-	工程款
合计	49,781.90	100.00	-	

截止 2020 年 6 月 30 日，发行人已收到财政局的应收账款回款约 0.5 亿元，剩余款项预计在 3-5 年内回款。

2019 年末，发行人应收账款中含有政府性应收款合计 49,781.90 万元，占发行人应收账款总额的比例为 100.00%。

③其他应收款

2017-2019 年末，发行人其他应收款分别为 45,448.94 万元、20,659.11 万元和 21,556.77 万元，占流动资产的比例分别为 6.30%、2.94%和 2.75%。2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年末减少 24,789.83 万元，减少幅度为 54.54%，主要系发行人与关联方之间的往来款减少所致。截至 2019 年末，发行人其他应收款前五名情况如下表所示：

表 10-5：发行人其他应收款前五名单位

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广西扶绥同正投融资集团有限公司	借款	9,796.15	1 年以内	41.25	
县国土资源交易所	借款	3,500.00	3-4 年	14.74	
崇左市恒利房地产投资有限公司	借款	2,401.69	1-2 年；2-3 年； 3-4 年；4-5 年； 5 年以上	10.11	1,401.97
广西壮族自治区扶绥种畜场	借款	1,342.57	1 年以内；1-2 年；2-3 年； 3-4 年	5.65	65.36
扶绥县华鸿污水处理有限公司	借款	1,107.48	1 年以内；1-2 年；2-3 年	4.66	
合计	—	18,147.89	—	76.41	1,467.32

截止2020年6月30日,发行人已收到其他应收款回款约5,176.00万元,剩余款项预计在3-5年内回款。

2019年末,发行人其他应收款中含有政府性应收款合计5,919.99万元,占发行人其他应收款总额的比例为37.02%。

④存货

2017年-2019年,发行人存货分别为291,927.12万元、482,427.05万元和642,930.65万元,占流动资产的比例分别为40.48%、68.62%和82.04%。发行人存货主要包括开发产品、开发成本和建造合同形成的已完工未结算资产等。

表 10-6: 发行人 2019 年末存货明细表

单位: 万元

项目	账面余额	占比
开发成本	217,324.03	33.80%
开发产品	3,024.00	0.47%
建造合同形成的已完工未结算资产	422,582.61	65.73%
合 计	642,930.65	100.00%

2018年末,发行人存货较2017年末增加190,499.93万元,增幅为65.26%;2019年末,发行人存货较2018年末增加160,503.60万元,增幅为33.27%,主要系建造合同形成的已完工未结算资产及开发成本的增加导致。

截至2019年末存货中待开发土地成本总额为118,303.42万元,占2019年末存货总额比例为18.40%。发行人的土地资产已全部办理了相关证照,手续符合法律、法规的要求,不存在权属争议问题,不存在减值情况等。

表 10-7：截至 2019 年末发行人存货中待开发土地成本明细

序号	取得方式	土地权证编号	座落地址	证载使用权类型	证载用途	土地面积(m ²)	账面价值	入账方法	单价(万元/m ²)	是否抵押	是否缴纳出让金	已缴纳出让金(万元)
1	划拨	桂(2017)扶绥县不动产权第 0004565 号	扶绥县新宁镇新华路 71 号	出让	城镇住宅用地	195.17	36.22	评估法	0.19	是	是	15.61
2	划拨	桂(2017)扶绥县不动产权第 0004525 号	扶绥县新宁镇新华路 71 号	出让	城镇住宅用地	40.07	7.44	评估法	0.19	是	是	3.32
3	划拨	桂(2017)扶绥县不动产权第 0004542 号	扶绥县新宁镇新华路 196 号	出让	城镇住宅用地	805.16	149.41	评估法	0.19	是	是	44.89
4	划拨	桂(2017)扶绥县不动产权第 0004529 号	扶绥县新宁镇南密路 64 号	出让	城镇住宅用地/住宅	348.72	64.71	评估法	0.19	是	是	20.11
5	划拨	桂(2017)扶绥县不动产权第 0004608 号	扶绥县新宁镇新华路 11 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	988.49	183.42	评估法	0.19	否	是	64.42
6	划拨	桂(2017)扶绥县不动产权第 0004518 号	新宁镇新华路 178 号	出让	城镇住宅用地	1,104.95	217.19	评估法	0.20	否	是	61.62
7	划拨	桂(2017)扶绥县不动产权第 0004520 号	扶绥县新宁镇南密路 84 号	出让	批发零售用地/商业、金融、信息	236.11	43.81	评估法	0.19	否	是	98.84
8	划拨	桂(2017)扶绥县不动产权第 0004526 号	扶绥县新宁镇南密路东五巷 3 号	出让	城镇住宅用地	1,298.32	248.32	评估法	0.19	否	是	78.67
9	划拨	扶国用(2013)第(0165)1192 号	广西扶绥县新宁镇城南新区福宁路南面、玉田路东面、江那路西面	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	32,617.00	6,712.58	评估法	0.21	否	是	1,422.00
10	划拨	扶国用(2013)第(0165)1193 号	广西扶绥县新宁镇城南新区玉田路东面、江那路西面、上水路北面	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	69,188.70	13,921.67	评估法	0.20	否	是	2,700.00

11	划拨	扶国用(2007)第(0160)1289号	进城大道南友高速公路监控去北面	出让	混合住宅	16,200.00	3,254.27	评估法	0.20	否	是	612.00
12	划拨	扶国用(2012)第(01)548号	县种蓄场支路对面(原平板玻璃厂部分用地)	出让	综合用地	3,856.92	759.04	评估法	0.20	否	是	151.00
13	划拨	桂(2018)扶绥县不动产权第0000653号、桂(2017)扶绥县不动产权第0000654号	扶绥县新宁镇松江路22号等2处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	2,196.64	423.51	评估法	0.19	是	是	283.23
14	划拨	桂(2018)扶绥县不动产权第0000668、0000669、0000670、0000671、0000672、0000673、0000674、0000675、0000676号	扶绥县新宁镇南密路92号等2处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	14,357.14	2,749.22	评估法	0.19	是	是	1,450.06
15	划拨	桂(2018)扶绥县不动产权第0000489号	扶绥县新宁镇新华路200号等2处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	4,842.66	948.19	评估法	0.20	否	是	447.06
16	划拨	桂(2018)扶绥县不动产权第0000657号、桂(2018)扶绥县不动产权第0000658号	扶绥县新宁镇新华路105号等2处	出让	批发零售用地/商业、金融、信息	2,791.24	554.9	评估法	0.20	是	是	358.25
17	划拨	桂(2018)扶绥县不动产权第0000481号	扶绥县新宁镇南密路202号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	3,891.01	754.08	评估法	0.19	否	是	500.79
18	划拨	桂(2018)扶绥县不动产权第0000482号	扶绥县新宁镇新华路71号等2处	出让	批发零售用地、城镇住宅用地/商业、金融、信息、住宅	830.22	153.42	评估法	0.18	是	是	94.96
19	划拨	桂(2018)扶绥县不动产权第0000425号	扶绥县新宁镇秀月路2号等2处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	3,814.60	722.51	评估法	0.19	否	是	267.90

20	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000586 号、桂（2018）扶绥县不动产权第 0000587 号	扶绥县新宁镇南密路东四巷 33 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	1,560.52	303.99	评估法	0.19	是	是	220.07
21	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000494 号	扶绥县新宁镇新华路 155 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	4,985.10	971.1	评估法	0.19	否	是	448.78
22	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000659、0000660、0000661、0000662 号	扶绥县新宁镇南密路 96 号	出让	批发零售用地/商业、金融、信息	2,070.75	403.38	评估法	0.19	是	是	318.14
23	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000497 号	扶绥县新宁镇新华路 196 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	5,189.25	979.87	评估法	0.19	否	是	693.39
24	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000488 号	扶绥县新宁镇新华路 196 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	377.79	69.82	评估法	0.18	否	是	15.76
25	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000648 号、0649、0650、0651 号	扶绥县新宁镇新华路 109 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	4,458.39	843.51	评估法	0.19	是	是	428.90
26	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000495 号	扶绥县新宁镇松江路 18 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	400.36	73.99	评估法	0.18	是	是	33.23
27	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000498 号	扶绥县新宁镇新华路 146 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	2,060.10	390.31	评估法	0.19	否	是	139.27
28	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000490 号	扶绥县新宁镇新华路 146 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	232.04	42.88	评估法	0.18	否	是	19.92
29	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000492 号	扶绥县新宁镇新华路 176 号	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	16,972.66	3,373.55	评估法	0.20	否	是	2,224.51

30	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000431 号	扶绥县新宁镇新宁路 149 号	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	634.59	117.27	评估法	0.18	否	是	58.60
31	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000432 号	扶绥县新宁镇南密路东五巷 1 号	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	776.8	143.55	评估法	0.18	是	是	111.19
32	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000484 号	扶绥县新宁镇新华路 42-16 号	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	360.9	66.69	评估法	0.18	是	是	49.58
33	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000527 号	新宁镇松江路 245 号	出让	批发零售用地/商业、金融、信息	150.79	27.87	评估法	0.18	是	是	2.59
34	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000655、0656 号	扶绥县新宁镇新华路 178 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	2,973.05	570.2	评估法	0.19	否	是	425.30
35	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000483 号	扶绥县新宁镇松江路 249 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	96.22	17.78	评估法	0.18	是	是	15.59
36	划拨	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000496 号	扶绥县新宁镇南密路 96 号	出让	城镇住宅用地/住宅	457.27	84.5	评估法	0.18	否	是	11.95
37	划拨	扶国用(2009)第(0122)1550 号	扶绥县新宁镇思贤路 73 号	出让	办公用地	765.57	150.06	评估法	0.20	否	是	-
38	划拨	扶国用（2015）第 0913 号	叫标岭 A1 地块（原吉星泵房）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	1,554.91	313.99	评估法	0.20	否	是	73.00
39	划拨	扶国用（2015）第 0911 号	叫标岭 A2 地块（原吉星泵房）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	1,523.16	306.49	评估法	0.20	否	是	72.00
40	划拨	扶国用（2015）第 0910 号	邕尧路 B1 地块（原吉星生活区）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	639.07	130.59	评估法	0.20	是	是	34.00
41	划拨	扶国用（2015）第 0916 号	邕尧路 B2 地块（原吉星生活区）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	58,775.74	12,078.41	评估法	0.21	否	是	3,045.00
42	划拨	扶国用（2015）第 0908 号	邕尧路 B3 地块（原吉星生活区）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	725.15	141.48	评估法	0.20	是	是	38.00

43	划拨	扶国用（2015）第 0912 号	邕尧路 C 地块（原吉星卫生室）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	440.08	85.86	评估法	0.20	否	是	21.00
44	划拨	扶国用（2015）0909 号	邕尧路 D1 地块（原吉星生产区）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	31,280.73	6,149.55	评估法	0.20	是	是	1,480.00
45	划拨	扶国用（2015）第 0914 号	邕尧路 D2 地块（原吉星生产区）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	1,441.90	286.4	评估法	0.20	否	是	69.00
46	划拨	扶国用（2015）第 0917 号	邕尧路 D3 地块（原吉星生产区）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	42,246.65	8,266.39	评估法	0.20	否	是	2,000.00
47	划拨	扶国用（2015）第 0918 号	邕尧路 D4 地块（原吉星生产区）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	12,086.00	2,395.84	评估法	0.20	否	是	572.00
48	划拨	扶国用（2015）第 0915 号	邕尧路 D5 地块（原吉星生产区）	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	4,825.88	950.3	评估法	0.20	否	是	229.00
49	划拨	扶国用（2015）第 0166 号	邕尧路 E 地块	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	16,755.71	3,353.70	评估法	0.20	否	是	822.00
50	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001669 号	新宁镇松江路 2 号	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	5,098.63	1,024.35	成本法	0.13	否	是	653.84
51	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001670、1671、1672、1673 号	扶绥县新宁镇松江路 105 号等 2 处	出让	批发零售用地、城镇住宅用地/商业、金融、信息、住宅	3,380.18	681.88	成本法	0.09	否	是	309.24
52	招拍挂	桂（2017）扶绥县不动产权第 0004426 号	扶绥县新宁镇罗阳街西三巷 1 号	出让	城镇住宅用地	1,360.82	70.96	成本法	0.05	是	是	68.63
53	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000491 号	扶绥县新宁镇新华路 11 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	418.5	36.97	成本法	0.09	否	是	35.74
54	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000430 号	扶绥县新宁镇新华路 11 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	361.38	51.43	成本法	0.14	否	是	49.68
55	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000485 号	扶绥县新宁镇新华路 132 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	2,191.40	289.80	成本法	0.13	否	是	280.86

56	招拍挂	桂（2017）扶绥县不动产权第 0004566 号	扶绥县新宁镇临江路 150 号	出让	城镇住宅用地	1,351.38	36.98	成本法	0.03	是	是	35.69
57	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001674、1675、1676、1677 号	扶绥县新宁镇松江路 132 号	出让	批发零售用地/商业、金融、信息	4,107.71	811.96	成本法	0.13	否	是	528.36
58	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001041 号	扶绥县新宁镇新华路 42-3 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	716.9	72.38	成本法	0.10	是	是	70.15
59	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001921 号	扶绥县新宁镇松江路 18 号	出让	批发零售用地、城镇住宅用地/商业、金融、信息、住宅	319	8.48	成本法	0.01	是	是	4.90
60	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000861 号	新宁镇新华路 178 号	出让	城镇住宅用地/住宅	419.34	19.06	成本法	0.05	是	是	18.39
61	招拍挂	桂（2017）扶绥县不动产权第 0004528 号	新宁镇新华路 202 号	出让	城镇住宅用地	2,820.40	170.11	成本法	0.06	否	是	165.07
62	招拍挂	桂（2017）扶绥县不动产权第 0004545 号、第 0004544 号	扶绥县新宁镇南密路 92 号	出让	城镇住宅用地/住宅	152.49	1.97	成本法	0.01	否	是	0.72
63	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000499 号	扶绥县新宁镇新宁路 10 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	122.42	14.74	成本法	0.12	是	是	14.15
64	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000493 号	扶绥县扶绥大道 50 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地/住宅、商业、金融、信息	23,749.76	1,448.83	成本法	0.06	否	是	1,404.91
65	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0002644 号	扶绥县新宁镇空港大道东 3-1 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	13,638.70	548.19	成本法	0.04	否	是	531.91
66	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0002580 号	扶绥县新宁镇康宁路 9 号	出让	城镇住宅用地	7,494.50	318.97	成本法	0.04	是	是	309.52
67	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001039 号	扶绥县新宁镇新华路 109 号等 2 处	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	424.94	60.32	成本法	0.06	是	是	23.33

68	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000663 号	扶绥县新宁镇新华路 71 号	出让	城镇住宅用地	32.08	15.70	成本法	0.28	否	是	8.64
69	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000664 号		出让	城镇住宅用地/住宅	18.25		成本法		是	是	-
70	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0000666 号		出让	城镇住宅用地/住宅	361.16		成本法		是	是	-
71	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001837 号	扶绥县新宁镇龙华路 3-2 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	10,952.92	3,432.77	成本法	0.31	否	是	3,304.00
72	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001512 号	扶绥县新宁镇同正大道 501 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	30,275.16	4,714.29	成本法	0.16	否	是	4,541.00
73	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001510 号	扶绥县新宁镇龙华路 3-1 号	出让	城镇住宅用地	3,833.09	1,057.07	成本法	0.28	否	是	1,010.00
74	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001511 号	扶绥县新宁镇同正大道 2-1 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	6,371.87	1,781.05	成本法	0.20	否	是	1,243.00
75	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001507 号	扶绥县新宁镇兴明路 16 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	50,535.57	9,423.30	成本法	0.19	否	是	9,096.00
76	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001571 号	扶绥县新宁镇松江路 496 号	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	49,258.39	9,568.25	成本法	0.19	否	是	9,236.00
77	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0006096 号	扶绥县新宁镇岵晓路 72 号 A 地块	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	11,152.29	1,584.96	成本法	0.14	否	是	1,520.00
78	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0006094 号	扶绥县新宁镇岵晓路 72 号 B 地块	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	544.59	79.54	成本法	0.15	否	是	75.00
79	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0006097 号	扶绥县新宁镇岵晓路 72 号 C 地块	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	225.14	32.88	成本法	0.15	否	是	31.00
80	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0006095 号	扶绥县新宁镇岵晓路 72 号 D 地块	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	847.49	122.86	成本法	0.14	否	是	116.00
81	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0006098 号	扶绥县新宁镇岵晓路 72 号 E 地块	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	207.37	30.75	成本法	0.15	否	是	29.00
82	招拍挂	扶国用（2011）第（02）97 号	崇左市中国-东盟青年产业园区主干道北面	出让	城镇住宅	19,997.33	259.94	成本法	0.01	否	是	265.00
83	招拍挂	桂（2018）扶绥县不动产权第 0001300 号	广西扶绥县中国-东盟青年产业园内	出让	机关团体、城镇住宅用地	119,000.00	3,156.10	成本法	0.03	否	是	3,062.69

84	法院拍 卖	桂（2019）扶绥县不得 产权第 0019689 号	扶绥县新宁镇扶 南大道 270 号 A 地块	出让	工业用地	55,085.54	2,383.37	成本法	0.04	否	是	1,950.50
85	法院拍 卖	桂（2019）扶绥县不得 产权第 0019688 号	扶绥县新宁镇扶 南大道 270 号 B 地块	出让	工业用地	6,884.16		成本法		否	是	
合计						810,131.10	118,303.42					62,339.42

2019 年末存货中占比最高的是建造合同形成的已完工未结算资产，占比达 65.73%。

表 10-8:截至 2019 年末发行人建造合同形成的已完工未结算资产明细表

单位：万元

项目名称	预计总成本	累计发生成本	累计发生毛利	工程结算	建造合同形成的已完工未结算资产
路网工程项目	164,822.89	145,402.66	21,810.40	15,048.33	152,164.73
扶绥县棚户区改造项目	137,429.00	108,202.83	16,230.43	61,385.15	63,048.11
易地扶贫搬迁项目	50,258.39	47,889.37	7,183.41	0.00	55,072.78
扶绥县道路建设项目	177,279.63	115,305.68	17,295.85	75,378.71	57,222.83
空港大道项目	19,036.43	8,666.43	1,299.96	0.00	9,966.39
青年产业园项目	104,400.00	74,006.77	11,101.02	0.00	85,107.79
合 计	653,226.34	499,473.75	74,921.06	151,812.19	422,582.61

⑤预付账款

2017 年-2019 年，发行人预付账款分别为 23,625.66 万元、36,496.22 万元和 25,195.05 万元，占流动资产的比例分别 3.28%、5.19% 和 3.21%。发行人近三年预付账款余额总体保持平稳。期末余额前五名的预付款情况如下：

表 10-9:截至 2019 年末发行人期末余额前五名的预付款明细表

单位：万元

项目	年末金额	占预付账款总额的比例（%）
广西万晨投资有限公司	12,775.88	50.71
广西巨景房地产有限责任公司	3,523.39	13.98
广西盛城房地产开发有限公司	1,576.03	6.26
广西宏源置业投资有限公司	1,532.38	6.08
崇左市公共资源交易中心	1,107.81	4.40
合 计	20,515.49	81.43

(2) 非流动资产

发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和在建工程等构成。

图 10-11:截至 2019 年末发行人非流动资产明细表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	10,400.00	25.87	5,200.00	19.38	0.00	0.00
长期股权投资	5,214.36	12.97	4,540.30	16.92	4,561.10	25.11
固定资产	10,544.92	26.23	12,513.21	46.64	12,547.15	69.07
在建工程	13,485.26	33.55	3,589.48	13.38	377.41	2.08
无形资产	3.88	0.01	7.75	0.03	10.10	0.06
递延所得税资产	548.55	1.36	815.51	3.04	505.51	2.78
其他非流动资产	0.00	0.00	165.85	0.62	165.85	0.91
合计	40,196.97	100.00	18,167.12	100.00	14,561.61	100.00

①可供出售金融资产

2019 年末发行人可供出售金融资产为 10,400.00 万元，占非流动资产比例为 25.87%，系发行人对广西北部湾银行股份有限公司的权益投资。

②长期股权投资

2019 年末发行人长期股权投资账面价值为 5,214.36 万元，占非流动资产比重为 12.97%，系发行人参股持有的扶绥乐养资产经营管理有限公司和扶绥县港华污水处理有限公司股权。

③固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产分别为 12,547.15 万元、12,513.21 万元和 10,544.92 万元，占非流动资产的比例分别为 69.07%、46.64%和 26.23%。2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末减少 1,968.29 万元，降幅为 15.73%，主要为发行人部分房屋及建筑物、机器设备减少所致。

④在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程分别为 377.41 万元、3,589.48 万元和 13,485.26 万元，占非流动资产的比例分别为 2.08%、13.38% 和 33.55%。

表 10-10:截至 2019 年末发行人在建工程情况

单位：万元

项 目	2019 年末余额
新型城镇化建设一期-标准厂房项目	13,485.26
合 计	13,485.26

2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末增加 9,895.78 万元，增幅为 275.69%。主要系发行人增加对新型城镇化建设一期-标准厂房项目的投资所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产 823,880.01 万元，所有者权益 403,131.21 万元，除此之外不存在公园、学校、事业单位等公益性资产。

2、负债结构

2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 355,615.78 万元、338,186.07 万元和 420,748.80 万元，负债构成具体情况如下：

表 10-11:发行人负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	789.64	0.19	2,803.06	0.83	556.34	0.16
预收款项	12,319.98	2.93	14,533.69	4.30	8,068.21	2.27
应付职工薪酬	17.61	0.00	317.31	0.09	142.03	0.04
应交税费	18,820.75	4.47	14,592.16	4.31	14,607.10	4.11
其他应付款	114,453.63	27.20	88,942.81	26.30	97,354.81	27.38
一年内到期的非流动负债	23,519.77	5.59	29,970.99	8.86	20,847.42	5.86

流动负债合计	169,921.38	40.39	151,160.02	44.70	141,575.90	39.81
长期借款	209,119.38	49.70	152,418.90	45.07	161,929.39	45.53
长期应付款	41,708.03	9.91	34,607.15	10.23	52,110.49	14.65
非流动负债合计	250,827.41	59.61	187,026.05	55.30	214,039.88	60.19
负债合计	420,748.80	100.00	338,186.07	100.00	355,615.78	100.00

2019 年末，发行人总负债较 2018 年末增加 82,562.73 万元，增幅为 24.41%，主要系其他应付款、长期借款和长期应付款增长所致。

从负债构成来看：2017-2019 年末，发行人流动负债分别为 141,575.90 万元、151,160.02 万元和 169,921.38 万元，占总负债的比例分别为 39.81%、44.70%和 40.39%；非流动负债分别为 214,039.88 万元、187,026.05 万元和 250,827.41 万元，占总负债的比例分别为 60.19%、55.30%和 59.61%。整体来看，2017-2019 年债务结构中，非流动负债占比较高且呈上升趋势，就行业平均水平而言，发行人的负债构成属于正常水平。

（1）流动负债

发行人流动负债主要由应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和预收款项构成。

① 预收款项

2017-2019 年末，发行人预收款项分别为 8,068.21 万元、14,533.69 万元和 12,319.98 万元，占流动负债的比例分别为 5.70%、9.61%和 7.25%。2019 年末，发行人预收款项较 2018 年减少 2,213.71 万元，降幅为 15.23%。

② 应交税费

2017-2019 年末，发行人应交税费分别为 14,607.10 万元、14,592.16 万元和 18,820.75 万元，占流动负债的比例分别为 10.32%、9.65%和 11.08%，发行人应交税费主要由企业所得税、增值税、城市维护建设税和教育费附加构成。

③其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款分别为 97,354.81 万元、88,942.81 万元和 114,453.63，占流动负债的比例分别为 68.77%、58.84% 和 67.36%。2019 年末，其他应付款较 2018 年增加了 25,510.82 万元，增幅为 28.68%，主要系往来款增加所致。截至 2019 年末，发行人其他应付款前 5 名情况如下：

表 10-12：截至 2019 年末发行人其他应付款前 5 名情况

单位：万元、%

项 目	与发行人关系	年末余额	占其他应付款总额的比例
广西城建投资集团有限公司	非关联方	29,831.00	26.06
广西农村投资集团有限公司	非关联方	20,612.25	18.01
崇左市壶城棚户区建设投资有限公司	非关联方	10,470.00	9.15
广西大业建设集团有限公司	非关联方	5,160.00	4.51
扶绥泓浩建设工程有限公司	非关联方	5,040.00	4.40
合 计		71,113.25	62.13

④一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 20,847.42 万元、29,970.99 万元和 23,519.77 万元，占流动负债的比例分别为 14.73%、19.83%和 13.84%。发行人一年内到期的非流动负债近三年保持平稳。

(2) 非流动负债

发行人非流动负债全部由长期借款和长期应付款组成。

①长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 161,929.39 万元、152,418.90 万元和 209,119.38 万元，占非流动负债的比例分别为

75.65%、81.50%和 83.37%。2019 年末，发行人长期借款较 2018 年末增加 56,700.48 万元，增幅为 37.20%，主要系新增银行贷款所致。

截至 2019 年末，发行人长期借款由质押借款、抵押借款和保证借款组成，情况如下表所示：

表 10-13: 截至 2019 年末发行人长期借款明细

单位：万元

贷款银行	年末余额	借款终止日	借款条件
国家开发银行广西支行	62,700.00	2042-8-29	质押
中国建设银行扶绥支行	30,466.92	2031-12-31	质押
广西扶绥农村商业银行股份有限公司	23,450.00	2032-5-26	质押
工商银行扶绥支行	7,500.00	2032-6-30	质押
广西扶绥农商行营业部	39,850.00	2032-6-28	质押
中国农业银行扶绥县支行	11,500.00	2041-11-23	质押
中国农业发展银行崇左市分行	12,785.00	2026-1-29	质押
农发行崇左分行	10,000.00	2033-12-2	抵押保证
扶绥农商行	11,100.00	2029-7-8	抵押保证
中国农业发展银行崇左市分行	9,475.00	2038-12-17	抵押保证
广西北部湾银行崇左支行	5,000.00	2022-12-9	保证担保
合 计	223,826.92	—	—

注：其中一年内到期的长期借款 14,707.54 万元。

②长期应付款

截至 2017-2019 年末，发行人长期应付款分别为 52,110.49 万元、34,607.15 万元和 41,708.03 万元，占非流动负债的比例分别为 24.35%、18.50%和 16.63%。2018 年末，发行人长期应付款较 2017 年末减少了 17,503.34 万元，减幅为 33.59%，主要系发行人部分长期应付款在 2018 年末重分类为一年内到期的长期应付款。截至 2019 年末，发行人长期应付款明细如下：

表 10-14:截至 2019 年末发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	2019 年末余额
中航国际租赁有限公司	4,324.48
中国康富国际租赁股份有限公司	8,852.05
金崇系列产品	16,102.00
代管农户扶贫款	139.50

项目	2019 年末余额
扶绥县第二中学	1,061.36
洛银金融租赁股份有限公司	6,440.87
国开发展基金有限公司	4,600.00
中国农发重点建设基金有限公司	9,000.00
减：1 年内到期的长期应付款	8,812.23
合计	41,708.03

3、所有者权益结构

表 10-15：发行人所有者权益构成情况表

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	50,000.00	12.40%	50,000.00	12.76%	50,000.00	13.03%
其他权益工具	-	-	-	-	-	-
资本公积	303,861.85	75.38%	304,940.45	77.85%	304,940.45	79.47%
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-
盈余公积	1,022.48	0.25%	825.28	0.21%	801.34	0.21%
未分配利润	47,761.54	11.85%	35,733.89	9.12%	27,782.21	7.24%
归属于母公司所有者权益合计	402,645.87	99.88%	391,499.62	99.95%	383,523.99	99.95%
少数股东权益	485.34	0.12%	207.90	0.05%	180.52	0.05%
所有者权益合计	403,131.21	100.00%	391,707.52	100.00%	383,704.51	100.00%

(1) 实收资本

2017 年末，发行人实收资本较 2016 年末增加了 40,000.00 万元，增幅为 400.00%，主要系 2017 年 12 月 28 日，广西扶绥同正投融资集团有限公司以货币出资 40,000.00 万元认缴广西扶绥县城市开发投资有限公司新增注册资本 40,000.00 万元，增资后注册资本变更为 50,000.00 万元。上述增资经广西新时代会计师事务所有限公司出具桂新验（2017）第 2-001 号验资报告验证。

(2) 资本公积

2019 年末，发行人资本公积较 2018 年末减少 1,078.59 万元，主要系 2019 年度广西扶绥县自来水厂无偿转出所致。

(3) 未分配利润

2019 年末，发行人未分配利润较 2018 年末增加了 12,027.64 万元，增幅为 33.66%。

（二）营运能力分析

表 10-16: 2017 年至 2019 年发行人主要营运能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计（万元）	823,880.01	729,893.59	739,320.29
应收账款（万元）	49,781.90	99,756.33	151,887.01
存货（万元）	642,930.65	482,427.05	291,927.12
营业收入（万元）	138,282.38	129,034.99	133,526.61
营业成本（万元）	122,919.21	114,847.80	118,272.60
应收账款周转率	1.85	1.03	0.88
存货周转率	0.22	0.30	0.41
总资产周转率	0.18	0.18	0.18

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，2017 年应收账款平均余额以 2017 年末余额计算

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额，2017 年存货平均余额以 2017 年末余额计算

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，2017 年总资产平均余额以 2017 年末余额计算

2017 年至 2019 年，发行人应收账款周转率分别为 0.88、1.03 和 1.85，2019 年应收账款周转率较 2018 年增长 80.34%，主要系 2019 年应收账款平均余额较 2018 年减少所致。

2017 年至 2019 年，发行人存货周转率分别为 0.41、0.30 和 0.22，存货周转率较低，主要系发行人从事基础设施等重大项目的建设，代建项目建设周期和资金回收期较长。

2017 年至 2019 年，发行人总资产周转率分别为 0.18、0.18 和 0.18，总资产周转率保持相对稳定。

近三年发行人应收账款周转率良好，而存货周转率及总资产周转率相对较低，主要是由发行人所处的行业特点及业务模式所决定的。综合来看，发行人各项营运效率指标处于稳健水平，资产周转情况良好，运营能力较好。

（三）盈利能力分析

表 10-17: 2017 年至 2019 年发行人主要盈利能力指标

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入（万元）	138,282.38	129,034.99	133,526.61

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业成本（万元）	122,919.21	114,847.80	118,272.60
利润总额（万元）	16,671.35	10,716.00	13,292.68
净利润（万元）	12,502.28	8,003.01	9,921.33
净利率	9.04%	6.20%	7.43%
净资产收益率	3.15%	2.06%	2.59%
总资产收益率	1.61%	1.09%	1.34%

注：1、净利率=净利润/营业收入

2、净资产收益率=净利润/净资产平均余额，2017 年净资产平均余额以 2017 年末余额计算

3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额，2017 年总资产平均余额以 2017 年末余额计算

2017 年至 2019 年，发行人盈利状况良好，体现了较好的盈利能力。2017 至 2019 年度，发行人分别实现营业收入 133,526.61 万元、129,034.99 万元和 138,282.38 万元，分别实现利润总额 13,292.68 万元、10,716.00 万元和 16,671.35 万元，分别实现净利润 9,921.33 万元、8,003.01 万元和 12,502.28。2017 年至 2019 年，发行人净利率分别为 7.43%、6.20%和 9.04%；净资产收益率分别为 2.59%、2.06%和 3.15%；总资产收益率分别为 1.34%、1.09%和 1.61%。发行人近两年的盈利能力指标稳步提升。

（四）偿债能力分析

表 10-18: 2017 年至 2019 年发行人主要偿债能力指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额（万元）	823,880.01	729,893.59	739,320.29
负债合计（万元）	420,748.80	338,186.07	355,615.78
所有者权益（万元）	403,131.21	391,707.52	383,704.51
营业收入（万元）	138,282.38	129,034.99	133,526.61
利润总额（万元）	16,671.35	10,716.00	13,292.68
净利润（万元）	12,502.28	8,003.01	9,921.33
流动比率	4.61	4.65	5.09
速动比率	0.83	1.46	3.03
资产负债率	51.07%	46.33%	48.10%
EBITDA 利息保障倍数	2.36	2.13	4.16

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+利息费用+折旧+摊销)/利息费用，利息费用=资本化利息支出+计入财务费用的利息支出

从短期偿债能力来看，2017 年末至 2019 年末，发行人流动比率分别为 5.09、4.65 和 4.61，速动比率分别为 3.03、1.46 和 0.83。发行人流动比率和速动比率维持在同行业较高水平，可有效应对短期的还款压力，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，2017 年末至 2019 年末，发行人资产负债率分别为 48.10%、46.33%和 51.07%，近三年资产负债率有所上升，但处于行业正常水平。2017 年至 2019 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.16、2.13 和 2.36。综合来看，公司长期偿债能力较强。

(五) 现金流量分析

表 10-19: 2017 年至 2019 年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目		2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流量	经营现金流入	90,539.26	66,665.17	22,363.49
	经营现金流出	149,110.75	174,907.02	169,614.04
	流量净额	-58,571.48	-108,241.84	-147,250.55
投资活动现金流量	投资现金流入	2,030.79	14,790.41	50,676.28
	投资现金流出	20,663.19	17,415.74	62,977.89
	流量净额	-18,632.39	-2,625.33	-12,301.62
筹资活动现金流量	筹资现金流入	161,157.39	103,649.12	355,314.75
	筹资现金流出	103,434.89	130,182.46	80,808.63
	流量净额	57,722.49	-26,533.34	274,506.12

2017 年至 2019 年，发行人经营活动现金流量净额分别为 -147,250.55 万元、-108,241.84 万元和 -58,571.48 万元。发行人近三年经营活动现金流量金额均为负数，主要系发行人大多数项目处于建设期，项目前期投入大收入小，经营现金净流出。

2017 年至 2019 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -12,301.62 万元、-2,625.33 万元和 -18,632.39 万元。2019 年度发行人

投资活动产生的现金净流出较 2018 年度增加 16,007.06 万元，主要系发行人收回投资所收到的现金减少所致。

筹资活动方面，发行人目前主要通过金融机构借款的方式筹措项目资金。2017 年至 2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 274,506.12 万元、-26,533.34 万元和 57,722.49 万元。2019 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 84,255.83 万元，增幅为 317.55%，主要系发行人新增银行贷款所致。

总体来看，发行人具备很强的筹资能力，未来，随着业务规模的进一步扩大以及公司自身资金管理水平的提高，发行人现金流入流出状况将得到不断优化和改善。

综合来看，公司各项财务指标正常，偿债能力较强。公司目前处于快速发展阶段，资金需求量较大，本期债券的发行将有利于公司进一步改善债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力，促进公司长期健康发展。

（六）存续期内偿债压力测算表

假设本期债券于 2020 年发行，则发行人在本期债券存续期内的偿债压力情况如下表：

表 10-20: 本期债券存续期内发行人的偿债压力测算情况

单位：万元

年份	银行贷款 偿还规模	已发行债券 偿还规模	其他债务 偿还规模	本期债券 偿付规模	合计
2020 年	18,790.54	0.00	8,812.23	0.00	27,602.77
2021 年	19,975.36	0.00	22,799.34	0.00	42,774.71
2022 年	20,051.01	0.00	6,669.98	0.00	26,720.99
2023 年	21,587.01	0.00	38.71	10,000.00	21,625.72
2024 年	24,395.01	0.00	0.00	10,000.00	24,395.01
2025 年	27,176.50	0.00	1,500.00	10,000.00	28,676.50
2026 年	26,344.19	0.00	9,000.00	10,000.00	35,344.19
2027 年及 以后	129,705.54	0.00	1,700.00	10,000.00	131,405.54

发行人 2021 年、2026 年及 2027 年有息负债偿还压力较大，主要系银行贷款及其他债务偿还规模集中在上述年度到期。

（七）对外担保情况

截至 2019 年末，公司对外担保情况如下：

表 10-21：截至 2019 年末发行人对外担保情况

序号	担保方公司	被担保公司	借款金额 (万元)	担保金额 (万元)	主债权期限	担保期限
1	广西扶绥县城市开发投资有限公司	扶绥县润农发展投资有限责任公司	42,000.00	44,058.00	2016-6-29 至 2026-6-26	债务履行期届满之日起两年
2	广西扶绥县城市开发投资有限公司	扶绥县第二中学	2,000.00	2,494.01	2018-1-29 至 2023-1-1	债务履行期届满之日起三年
3	广西空港投资开发有限责任公司	扶绥县第二中学	2,000.00	2,494.01	2018-1-29 至 2023-1-1	债务履行期届满之日起三年
4	广西扶绥县城市开发投资有限公司	广西扶绥鸿泰资产投资管理有限公司	40,000.00	44,777.50	2018-2-12 至 2028-2-11	债务履行期限届满之日起两年
5	广西空港投资开发有限责任公司	广西扶绥同正投融资集团有限公司	26,000.00	26,596.35	2019-12-20 至 2022-12-20	债务履行期限届满之日
	合计	-	112,000.00	120,419.87	-	-

注：对外担保皆为保证担保，未设置抵质押或其他反担保措施。

扶绥县润农发展投资有限责任公司成立于 2016 年 3 月 24 日，注册资本为 10,700.00 万元，中国农发重点建设基金有限公司持有其 95.33% 股份，扶绥县国有资产投资经营管理中心持有其 4.67% 股份。扶绥县润农发展投资有限责任公司属于地方国有企业，经营范围为甘蔗新技术的推广、应用；对现代农业基础设施建设的投资；农业科技开发；农业投资信息咨询服务。

广西扶绥鸿泰资产投资管理有限公司成立于 2017 年 12 月 12 日，注册资本为 10,000.00 万元，扶绥县润丰产业开发投资集团有限公司持有其 100% 股份。广西扶绥鸿泰资产投资管理有限公司属于地方国

有企业，经营范围为投资与资产管理；对酒店业、房地产业、矿产业、仓储物流业的投资、教育项目投资管理；为企业项目策划服务；科技信息的咨询服务；房屋租赁；土地、房地产开发经营。（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。）

（八）资产受限情况

截至 2019 年末，发行人资产抵押、质押等受限如下：

表 10-22：截至 2019 年末发行人资产受限情况

单位：万元

项 目	年末账面价值（万元）	受限原因
应收账款：应收工程项目 结算款	49,781.90	借款质押
存货：开发成本	55,775.68	借款抵押
合 计	105,557.58	-

（九）关联方及关联交易情况

1、发行人关联方情况

（1）发行人母公司

发行人的母公司为广西扶绥同正投融资集团有限公司，实际控制人为扶绥县国有资产投资经营管理中心。

（2）发行人子公司

子公司名称	成立日期	注册资本（万）	控股比例（%）	取得方式
广西空港投资开发有限责任公司	2013-06-05	35,000.00	100.00	划拨
扶绥县交通投资有限责任公司	2011-05-11	2,000.00	100.00	划拨
广西上龙旅游发展有限责任公司	2010-03-11	2,000.00	100.00	设立与划拨
扶绥县德邻房地产开发有限责任公司	2019-04-23	1,000.00	100.00	设立
广西中盛建设投资有限公司	2004-04-13	7,000.00	92.86	划拨

注：1、审计报告中根据实质重于形式的原则，对国开发展基金有限公司持有的广西空

港投资开发有限责任公司股份按照长期应付款处理，即明股实债。因此审计报告中发行人对

广西空港投资开发有限责任公司持股比例为 100%。同理，审计报告中发行人对广西中盛建设投资有限公司持股比例为 92.86%。

2、广西扶绥县嘉璟劳务服务有限公司、广西扶绥县易迅电子商务有限公司、广西扶绥县东康物业有限公司因尚未运营或无实际业务，审计报告未纳入合并范围。

3、扶绥县德邻房地产开发有限责任公司已于 2020 年 1 月 19 日变更了控股股东。

(3) 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
扶绥乐养资产经营管理有限公司	联营企业
扶绥县港华污水处理有限公司	联营企业
广西扶绥浩正工程管理有限公司	同一母公司
深圳前海同正融资租赁有限公司	同一母公司
广西上龙康养建筑有限公司	同一母公司
扶绥县顺承水务投资有限公司	同一母公司
扶绥县启源水务投资有限公司	同一母公司
广西扶绥鸿展租赁有限公司	同一母公司
广西扶绥绿达林业投资有限公司	同一母公司
广西扶绥恒淦商贸有限公司	同一母公司
广西扶绥鸿鼎建材有限公司	同一母公司
广西扶绥正鑫物业有限公司	同一母公司
扶绥县顺达水务投资有限公司	同一母公司
广西扶绥鸿泰资产投资管理有限公司	同一母公司
广西壮族自治区国营渠黎华侨林场	母公司的孙公司
梁能强	董事长、总经理
王晓琴	董事、工会主席
彭建军	董事、副总经理
黄海仙	董事、副总经理
罗克军	董事、副总经理
梁盘洁	监事
董嘉田	总工程师

2、关联交易情况

(1) 关联方应收应付款项

报告期内，公司关联方应收应付款项情况如下：

表 10-23：报告期内发行人关联方应收款项情况

单位：万元

	项目名称	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
其他应收款	广西扶绥同正投融资集团有限公司	9,796.15		10.91		10,156.03	
	广西扶绥鸿泰资产管理有限公司	265.00					
	广西扶绥恒淦商贸有限公司	196.00					
	广西壮族自治区国营渠黎华侨林场	185.49					
	扶绥乐养资产经营管理有限公司	0.06					
	扶绥县顺承水务投资有限公司			104.63			
	合计	10,442.71		115.54		10,156.03	
其他应付款	扶绥顺承水务投资有限公司	1,000.00					
	合计	1,000.00					

上述关联方应收应付款项性质均为资金拆借。且均按照《广西扶绥县城市开发投资有限公司关联交易管理制度》第五章第二十四条“资金拆借的决策程序及权限”，履行审批、报告义务，决策程序及权限如下：

公司与关联方及非关联方之间因经营性行为而需要发生的资金往来，在遵循交易公允的原则前提下，应当按照公司规定的权限和程序，由公司相应的机构按照规定的程序进行决策审批。公司与关联方及非关联方之间因非经营性的行为而需要发生的资金往来，应当在按照公允原则的前提下严格按以下权限进行审批：

①对于一般额度的非经营性资金往来由财务负责人和总经理联签审批。

②对于重大的非经营性资金往来由财务负责人及总经理审批后报董事会审议通过。

③对于特别重大的非经营性资金往来还应在董事会审批后报股东审批通过。

公司董事会成员和其他高级管理人员应当按照公司规定的资金审批权限和相应的协议约定的金额和支付时间，批准资金支付。公司

董事会成员和其他高级管理人员不得在未经公司相应的决策机构依照法定程序批准的情况下，要求财务人员对外支付资金，也不得违背相应的决策机构做出的决议或决定，要求财务人员向对方支付资金。公司发生的非经营性资金款项结算时，公司的财务部门必须在收到下列文件，方可支付资金：

①股东、董事会、总经理或财务负责人关于批准该关联交易的决议或决定；

总经理或主管的高级管理人员批准资金支付的审批单。

（2）其他关联方交易

报告期内，公司不存在其他关联方交易。

3、关联担保情况

截至2019年12月31日，公司关联担保情况如下：

表 10-24：报告期内发行人关联方担保情况

担保方公司	被担保公司	借款金额 (万元)	担保金额 (万元)	主债权期限	担保方式
广西扶绥县城市开发投资有限公司	广西扶绥鸿泰资产管理有限公司	40,000.00	44,777.50	2018-2-12 至 2028-2-11	保证
广西扶绥县城市开发投资有限公司	广西中盛建设投资有限公司	20,000.00	30,780.00	2016-2-3 至 2026-2-2	保证
广西扶绥县城市开发投资有限公司	广西空港投资开发有限责任公司	30,000.00	30,000.00	2019-12-20 至 2034-12-19	保证
广西扶绥县城市开发投资有限公司	广西空港投资开发有限责任公司	15,000.00	15,000.00	2017-3-24 至 2021-12-24	保证
广西扶绥县城市开发投资有限公司	广西上龙旅游发展有限责任公司	12,000.00	12,000.00	2019-7-8 至 2029-7-8	抵押担保
广西空港投资开发有限责任公司	广西扶绥同正投融资集团有限公司	26,000.00	26,596.35	2019-12-20 至 2022-12-20	抵押担保
合计	-	143,000.00	159,153.85	-	

4、关联方资产转让、债务重组情况

无

三、发行人 2017 至 2019 年经审计的合并资产负债表(见附表二)

四、发行人 2017 至 2019 年经审计的合并利润表（见附表三）

五、发行人 2017 至 2019 年经审计的合并现金流量表(见附表四)

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、融资租赁

截止 2019 年 12 月 31 日，发行人尚未兑付的融资租赁共四笔，具体明细如下：

单位：万元

借款人	贷款机构	合同金额	账面余额	起始日	终止日	贷款利率
广西扶绥县城市开发投资有限公司	中航国际租赁有限公司	10,000.00	4,324.48	2017-3-1	2021-12-1	基准利率+58BP
广西扶绥县城市开发投资有限公司	中国康富国际租赁股份有限公司	15,000.00	8,852.05	2017-6-30	2022-6-30	6.5%
广西空港投资开发有限责任公司	洛银金融租赁股份有限公司	15,000.00	6,440.87	2017-3-24	2021-12-24	5.88%
广西扶绥县城市开发投资有限公司	聚信国际租赁股份有限公司	2,000.00	1,061.36	2015-11-6	2030-11-5	6.50%
合计	-	42,000.00	20,678.76	-	-	

二、其他融资情况

截止 2019 年 12 月 31 日，发行人其他融资产品情况如下所示：

单位：万元

产品名称	账面余额	期限	综合利率
项目收益权 1 号	2,511.00	3 年	9.80%
应收账款收益权 1 号	50.00	2 年	10.80%
广西金崇 1 号定向融资计划	5,000.00	2 年	12.00%
广西金崇 3 号定向融资计划	5,000.00	2 年	12.00%
诚信 66 号债权融资计划	300.00	2 年	12.00%

高通固安 21 号定向融资计划	3,241.00	2 年	10.40%
合计	16,102.00		

截至本期债券发行前，发行人除上述融资情况外，无其他已发行尚未兑付的企业（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，未通过代建回购方式进行融资。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途的基本情况

本期债券募集资金人民币 5 亿元，其中 4 亿元用于扶绥县城市棚户区改造项目（五期）建设，1 亿元用于补充流动资金。募集资金投向具体情况如下：

表 12-1：本期债券募集资金投向

序号	资金用途	项目总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	拟使用资金占项 目投资比例
1	扶绥县城市棚户区改造项目（五期）	109,367.67	40,000.00	36.57%
2	补充流动资金	-	10,000.00	-
合计		109,367.67	50,000.00	-

二、募集资金投资项目情况

（一）项目建设主体

本项目建设主体为广西空港投资开发有限责任公司，为发行人全资子公司。

（二）项目建设规模与内容

扶绥县城市棚户区改造项目（五期）规划总用地面积 65,476.27 平方米（约合 98.214 亩），共分为一、二两个地块，地块一规划用地面积 59,076.84 平方米，地块二规划用地面积 6,399.43 平方米；设计总建筑面积 342,927.22 平方米，其中地上总建筑面积 269,111.79 平方米，地下建筑面积 73,815.43 平方米；共建设 16 栋高层住宅建筑，其中 18 层住宅 6 栋，24 层住宅 10 栋；规划建设保障性住房 1921 套。主要建设内容为住宅楼、商业及配套服务建筑、地下停车场、配套建设道路及场地硬化、地面停车场、供配电、给排水及绿化景观等设施。

容积率为 4.14，建筑密度为 26.91%，绿地率 28.36%，规划机动车停车位 2,100 个。

（三）总投资及资金筹措

项目总投资为 109,367.67 万元，其中建筑工程费用 62,602.11 万元，约占 57.24%；安装工程费 14,783.74 万元，约占 13.52%；设备购置费 1,728.00 万元，约占 1.58%；工程建设其他费用 16,367.79 万元，约占 14.97%；预备费 7,638.53 万元，约占 6.98%；建设期利息 6,274.5 万元，约占 5.71%。

扶绥县城市棚户区改造项目（五期）总投资 109,367.67 万元，资金来源为项目资本金 22,000.00 万元、债券募集资金 40,000.00 万元、银行贷款 40,000.00 万元、其他资金 7,367.67 万元。具体如下：

表 12-2：扶绥县城市棚户区改造项目（五期）资金来源情况

序号	资金来源	金额	占比
1	项目资本金	22,000.00	20.12%
2	债券募集资金	40,000.00	36.57%
3	银行贷款	40,000.00	36.57%
4	其他资金（企业自筹、上级补助等）	7,367.67	6.74%
	合计	109,367.67	100%

（四）项目批准情况

根据广西壮族自治区住房和城乡建设厅发布的《自治区住房城乡建设厅关于调整 2017 年度城市棚户区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2017〕26 号），本项目中的 1321 套保障房已纳入 2017 年城市棚户区（危旧房）改造国家目标任务，以及《自治区住房城乡建设厅关于下达 2018 年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》

（桂建保〔2018〕8 号），本项目中的 600 套保障房已纳入 2018 年

棚户区（危旧房）改造自治区目标任务。该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

表 12-3：扶绥县城市棚户区改造项目（五期）批复情况

文件名称	文号/备案号	发文机关	印发/备案时间
关于扶绥县城市棚户区改造项目（五期）项目规划意见的复函	扶建函【2018】25 号	扶绥县住房和城乡建设局	2018 年 3 月 8 日
关于扶绥县城市棚户区改造项目（五期）用地预审的批复	扶国土资函【2018】87 号	扶绥县自然资源局	2018 年 3 月 26 日
扶绥县城市棚户区改造项目（五期）建设项目环境影响登记表	201945142100000029	扶绥县生态环境局	2019 年 4 月 29 日
关于对“扶绥县城市棚户区改造项目（五期）”社会稳定风险评估审核意见	扶稳办【2018】1 号	扶绥县维护社会稳定工作领导小组办公室	2018 年 5 月 3 日
关于扶绥县城市棚户区改造项目（五期）可行性研究报告的批复	扶发改字【2018】38 号	扶绥县发展和改革局	2018 年 5 月 17 日

（五）项目建设进度

目前，该项目已经完成了可行性研究报告、环境影响登记表备案、地质勘测、规划总平面设计、建设工程施工图设计等前期准备工作于 2018 年 5 月开工建设，预计工期 3 年。截止到 2020 年 6 月 30 日，该项目已完成投资约 2.67 亿元，占项目总投资约 24.41%。目前正在进行的梁板钢筋绑扎工程、墙柱钢筋绑扎工程、砌体工程等。若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，发行人将通过追加自有资金、申请股东注资等方式筹集资金满足项目建设需要，确保工程按时按质竣工完成。

（六）项目收入情况分析

根据广西同泽工程项目管理股份有限公司编制的《扶绥县城市棚户区改造项目（五期）可行性研究报告》，该项目收益主要来自于保障性住房、停车位、配套商业用房等的销售收入。项目计算期取 7 年，

销售进度按第一年 20%、第二年 30%，第三年 30%、第四年 20%测算，项目收入测算情况如下表：

表 12-4：项目收入测算表

类别	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
保障性住房出售	营业收入（万元）	93,443.16				18,688.63	28,032.95	28,032.95	18,688.63
	价格（元）	3,700.00				3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00
	销售比例	100%				20.00%	30.00%	30.00%	20.00%
	数量（m ² ）	252,549.05				50,509.81	75,764.72	75,764.72	50,509.81
地上停车位出售	营业收入（万元）	1,530.00				310	460	460	300
	价格（元）	100,000.00				100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	销售比例	100%				20.00%	30.00%	30.00%	20.00%
	数量（个）	153				31	46	46	30
地下停车位出售	营业收入（万元）	19,470.00				3,890.00	5,840.00	5,840.00	3,900.00
	价格（元）	100,000.00				100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	销售比例	100%				20.00%	30.00%	30.00%	20.00%
	数量（个）	1947				389	584	584	390
商铺出售	营业收入（万元）	12,177.84				2,435.57	3,653.35	3,653.35	2,435.57
	价格（元）	12,000.00				12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	销售比例	100%				20.00%	30.00%	30.00%	20.00%
	数量（m ² ）	10,148.20				2,029.64	3,044.46	3,044.46	2,029.64
合计	销售收入（万元）	126,621.00				25,324.20	37,986.30	37,986.30	25,324.20

在本期债券存续期内，本项目预计可实现销售收入共计 126,621.00 万元。其中包括：保障性住房出售收入 93,443.16 万元，地上停车位出售收入 1,530.00 万元，地下停车位出售收入 19,470.00 万元和商铺出售收入 12,177.84 万元。项目税前净收益约为 123,857.50 万元，项目利润总额 14,489.84 万元，税后利润 12,316.36 万元，内部投资收益率约为 11.26%，项目盈利能力较好，偿债能力较强。

（七）运营成本情况分析

运营成本费用包括项目销售费用、管理费用、维修费等。

1、销售费用

项目计算期内，销售费用按销售收入的 0.1% 计算。则项目总销售费用为 126.62 万元。

2、管理费用

计算期内，项目年管理费用按建筑工程费的 0.1% 计算。则项目年管理费用为 62.60 万元，计算期总管理费为 250.40 万元。

3、维修费

计算期内，项目年维修费按照建筑工程费、安装工程费和设备购置费的 0.2% 估算，每年的维修费用约为 158.23 万元，计算期内总维修费为 632.92 万元。

（八）项目经济效益分析

本项目建成并达预期营业能力，在计算期 7 年内总营业收入为 126,621.00 万元，项目税前净收益约为 123,857.51 万元，项目利润总额 14,489.84 万元，税后利润 12,316.36 万元，内部投资收益率约为 11.26%。

（九）项目社会效益分析

棚户区的改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的棚户区改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

首先，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状况。在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造利用政府补贴及廉

租房的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

再次，化解了社会的矛盾，促进了社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为资源型城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

三、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金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进行管理。

（二）债券募集资金使用管理制度

确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与监管银行签订的《募集资金账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》、以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

公司承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况(包括项目前期工作和施工进展情况)等,如改变募集资金用途将按照相关规定履行变更手续。

四、募集资金使用承诺

发行人承诺不承担政府融资功能,发行人本期债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

本期债券偿债资金主要来源于募投项目产生的收益。同时，发行人良好的经营业绩和政府的大力支持为本期债券的到期偿还提供了保障。发行人对本期债券的本息偿付作出了充分可行的制度安排，以具体有效的措施保障债券投资者的合法权益。

一、本期债券担保情况

本期债券由广西中小企业融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人的基本情况

名称：广西中小企业融资担保有限公司

法定代表人：邱宗跃

住所：南宁市青秀区金浦路 22 号名都苑 1 号楼十三楼南面

注册资本：430,000 万元人民币

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；兼营诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保,与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金投资；债券发行担保、再担保以及经自治区金融办批准的其他业务。

广西中小企业融资担保有限公司（以下简称“广西中小担”）是经自治区人民政府批准并出资，于 2002 年 11 月 13 日成立的自治区本级国有独资信用担保公司，实行独立核算、自主经营、自负盈亏。根据自治区人民政府组建广西金融投资集团有限公司有关方案，2008 年 10 月从原自治区经委划到金融集团主管，成为金融集团的子公司。

为进一步突出服务中小企业的宗旨，2010 年 1 月更名为广西中小企业信用担保有限公司，2018 年 8 月更名为广西中小企业融资担保有限公司。公司在全区 14 个地市成立了分支机构，负责各地市业务办理，业务覆盖广西全区，是广西综合实力最强、业务范围最广、营销网络最健全的担保机构。

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2020 年 8 月 13 日出具的《广西中小企业融资担保有限公司 2020 年主体信用评级报告》（东方金诚主评字【2020】194 号），广西中小担主体长期信用评级达到 AAA，具备企业债、公司债、中期票据、中小企业集合票据、中小企业集合债等金融产品的发行担保资质。

截至 2019 年末，广西中小担期末在保余额为 3,142,294.30 万元。

广西中小企业融资担保有限公司符合《中华人民共和国担保法》及其他相关法规中对担保人资格的要求。

（二）担保人财务情况

1、担保人主要财务数据

根据广西中小企业融资担保有限公司经审计的财务报告，截至 2019 年 12 月 31 日，广西中小企业融资担保有限公司合并口径总资产 897,738.53 万元，净资产 620,266.09 万元，2019 年公司实现营业总收入 76,292.68 万元，净利润 7,215.16 万元。

表 13-1：广西中小担 2019 年经审计的主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年度/末
资产总计	897,738.53
负债总计	277,472.43
所有者权益合计	620,266.09

项目	2019 年度/末
营业总收入	76,292.68
利润总额	11,748.98
净利润	7,215.16
经营活动产生的现金流量净额	-139,331.94
投资活动产生的现金流量净额	-3,720.41
筹资活动产生的现金流量净额	-1,500.00
期末现金及现金等价物余额	99,648.29

2、担保人最近一年经审计的财务报表（详见附件五、六、七）

（三）担保人发行债券情况

截至 2019 年 12 月 31 日，担保人未发行过企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

（四）担保函主要内容

广西中小企业融资担保有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。广西中小企业融资担保有限公司已为本期债券出具担保函，担保函主要包括：

1、保证的方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2、保证责任的承担：在本担保函项目下本次债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本次债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

3、保证范围：担保人的保证范围包括债券本金和利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的合理费用。

4、保证期限：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。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。

5、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函的规定的保证范围内继续承担保证责任。

（五）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人承诺在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，保证将本金与利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他支付的费用，划入债券登记托管机构指定的账户。债券持有人可按照《债券持有人会议规则》的规定要求保证人承担保证责任。本期债券的债权代理人有权代表债券持有人要求担保人履行保证责任。

（六）担保协议及程序的合法合规性

本次担保协议及程序完全符合国家相关法律法规的要求。

三、发行人自身偿付能力

公司自设立以来，在资产、业务、政策等方面得到市政府的大力支持。截至 2019 年末，发行人资产总额 823,880.01 万元，负债总额 420,748.80 万元，所有者权益合计为 403,131.21 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 402,645.87 万元。2017 至 2019 年度，发行人分别实现营业收入 133,526.61 万元、129,034.99 万元和 138,282.38 万元，

分别实现利润总额 13,292.68 万元、10,716.00 万元和 16,671.35 万元，分别实现净利润 9,921.33 万元、8,003.01 万元和 12,502.28 万元。

未来几年，随着扶绥县城镇化建设的不断推进，公司的代建业务仍有较大的增长空间。伴随公司经营业务能力的不断提高，其业务规模、收入及利润也将随之增加，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。整体来看，发行人经营状况和财务状况良好，能够为本期债券还本付息提供有力保障。

四、项目收益测算

根据该项目的可行性研究报告，项目建设及运营期间发行人可实现销售收入共计 126,620.99 万元。其中，包括：保障性住房出售收入 93,443.15 万元，地上停车位出售收入 1,530.00 万元，地下停车位出售收入 19,470.00 万元和商铺出售收入 12,177.84 万元。项目税前净收益约为 123,857.50 万元，项目利润总额 14,489.84 万元，税后利润 12,316.36 万元，内部投资收益率约为 11.26%，项目盈利能力较好，偿债能力较强。

五、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）人员制度安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

本期债券建立债权代理人制度，与监管银行签订募集资金账户监管协议，保证募集资金严格按照募集资金用途使用，制定债券持有人会议规则，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（三）聘请账户监管人，设立募集资金使用专户和偿债资金专户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请桂林银行股份有限公司崇左分行作为本期债券账户监管人，与账户监管人签署了《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》。账户监管人将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，并负责本期债券到期利息及本金的归集和兑付。

（四）政府的大力支持为本期债券的本息偿还提供了进一步的保障

发行人作为扶绥县最重要的基础设施建设主体，地方政府的大力支持增强了公司的资本实力，提升了公司的盈利水平，为本期债券的本息偿还提供了进一步的保障。

（五）偿债的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将作出多层次、互为补充的财务安排，进行统一的公司内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。本

期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付利息。同时，发行人将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；通过银行贷款等其他融资手段融入外部资金。

综上所述，发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠，募投项目收益良好，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资者保护制度

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人广西扶绥县城市开发投资有限公司聘东莞证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）并制定《广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》（以下简称“持有人会议规则”）。

一、债权代理协议的主要条款

（一）发行人的权利和义务

1、在本期债券存续期限内，依据法律法规、本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定享有各项权利、承担各项义务。

2、在本期债券存续期限内，应根据本协议和《债券持有人会议规则》的规定，对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权给予充分、有效、及时的配合和支持。

3、甲方有权根据本协议的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案

4、发行人有权制止债权代理人超越授权范围的行为，债券持有人对发行人的该行为应当予以认可。

5、在本期债券存续期限内，按期支付本期债券的利息和/或本金。

6、在本期债券存续期限内，根据相关法律、法规、规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务，并根据债权代理人合法、合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

7、在本期债券存续期限内，发生债券持有人尚未得知的对本期债券的市场价格或本息兑付产生较大影响的下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起十个工作日内将该重大事件向债券持有人披露，并说明事件的实质，信息披露费用由甲方负担。该等重大事件包括：

- (1) 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；
- (2) 订立可能对甲方本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；
- (3) 改变募集资金用途；
- (4) 发生重大亏损或者遭受重大损失；
- (5) 减资、合并、分立；
- (6) 发生重大仲裁、诉讼；
- (7) 拟进行重大债务重组；
- (8) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

8、在本期债券存续期限内，如发行人发生本协议规定的违约事件时，应在十个工作日内书面通知债权代理人，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议和措施。

9、按《募集说明书》的约定使用募集资金。每季度首月 15 日前向债权代理人提供上季度资金使用情况报告，发行人对资金使用情况报告内容的真实性、完整性和准确性负责。

10、发行人应当根据债券代理协议的规定向债权代理人支付本次债券债权代理报酬。

(二) 债权代理人的权利和义务

1、在本期债券存续期限内，依据法律法规、本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定享有各项权利、承担各项义务。

2、应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

3、指派专人负责本期债券的债权代理事务。

4、督促发行人按本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务，并按照规定向债券持有人出具债权代理事务报告。

5、履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务，按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

6、代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用，有权要求发行人按季度提供募集资金使用情况报告。

7、持续关注发行人的资信状况，如发现可能影响债券持有人重大权益的事项时，应及时召集债券持有人会议。

8、在债券存续期内，代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

9、监督发行人的偿债措施。

10、经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与发行人的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

11、签署所有与本期债券相关的协议。

12、履行本协议、本期债券《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

（三）债权代理人的变更

1、债权代理人发生以下情形均应视为债权代理人的变更：

（1）更换。发行人或单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可以提议更换或取消债权代理人，债权代理人应自前述提议提出之日按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议。债权代理人的取消必须经债券持有人会议批准。债权代理人的更换必须经债券持有人会议批准且新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效，发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起 90 日内聘任新的债权代理人，并通知债券持有人。

（2）辞职。债权代理人可在任何时候辞去聘任，但应至少提前 90 天书面通知发行人，只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后其辞职方可生效。发行人应在接到债权代理人提交的辞职通知之日起 90 日内聘任新的债权代理人。如果在上述 90 日期间届满前的第 10 日，发行人仍未聘任新的债权代理人，则债权代理人有权自行聘任中国境内任何声誉良好、有效存续且具有担任债权代理人资格和能力的银行或其他机构作为其继任者。该聘任应经发行人批准，但发行人不得无故拒绝。新的债权代理人聘任后，发行人应立即通知债券持有人。

（3）自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即终止：债权代理人丧失行为能力；债权代理人被裁定破产或资不抵债；债权代理人主动提出破产申请；债权代理人同意任命接

管人、管理人或其他类似官员接管其全部或大部分财产；债权代理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似官员；法院根据相关破产法律裁定批准由债权代理人提出或针对其提出的破产申请；有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一继任者替代债权代理人，按照《债券持有人会议规则》规定进行公告并通知债券持有人。

2、出现上述变更事项时：

(1) 原任债权代理人依据本协议享有的权利和承担的义务解除，由新任债权代理人承继本协议项下原任债权代理人的权利和义务。变更后的债权代理人应承继以原债权代理人的名义签订的所有与本期债券相关的协议（包括但不限于《债券持有人会议规则》等）项下的权利义务。

(2) 发行人应与变更前后的债权代理人签署确认书，对变更后的债权代理人及其同意遵守本协议约定的事宜予以确认。

二、持有人会议规则的主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议；赞成决议、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，下同）均有同等约束力。

（一）债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，就是否同意发行人的建议做出决议；
- 2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，就是否同意相关解决方案做出决议；
- 3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，就是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 4、就更换债权代理人做出决议；
- 5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，就行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由本期债券债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。

2、如债权代理人未能按本规则的规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (5) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- (6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在扶绥县内。会议场所由发行人提供（发行人承担合理的场租费用及其他相关费用，若有）。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十二条内容要求的提案不得进行表决并做出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权。若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）

依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

(四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议做出的决议，须经代表本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效。

6、债券持有人会议决议自做出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告/或向本次债券投资人通报。

8、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理债权代理人代表和记录员签名，并由债券受托管理债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

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。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，项目预期收益不能覆盖债券本息，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保项目的正常运营。发行人与国内各大银行常年保持着良好的合作关系，间接融资渠道较为畅通。同时，发行人在监管银行建立了偿债资金专户，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%、20%、20%、20%、20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准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在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作。主承销商也将促进本期债券交易的进行。随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的环境将持续改善。

二、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策风险与对策

风险：在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。发行人以城市基础设施代建为主营业务，受国家产业政策的影响较大，未来相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：作为扶绥县最重要的城市建设经营实体，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，尤其是与发行人基础设施建设业务紧密相关的宏观调控政策，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，并根据市场情况的波动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。

（二）经济周期风险与对策

风险：城市基础设施的投资规模及运营收益水平与经济周期存在明显的相关性。发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：随着我国国民经济的快速增长和崇左市扶绥县经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公用事业服务的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其地方政府综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低外部环境波动和经济周期对其造成的不利影响。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）工程建设质量风险与对策

风险：由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能未能严格按照规划要求实施、随意改变项目计划或改变项目建设内容，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

（二）运营风险与对策

风险：发行人负责扶绥县城市基础设施建设，如发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益。此外，基础设施代建作为发行人主要的收入来源，发行人的持续运营能力较易受到宏观调控及市场波动的影响。

对策：发行人今后将不断加强管理、提高公司整体运营实力，并进一步加强政府的沟通、协商，在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，争取获得持续稳定的营业收入。同时发行人将积极丰富收入来源，增加投资收益，增强发展后劲，提高盈利能力。未来随着崇左市扶绥县基础设施及配套设施建设的逐渐完善，也将进一步拓展发行人业务范围，形成新的利润增长点。发行人将不断优化产业结构，培育其他经营性板块成长，积极应对经济周期波动及政策环境变动对发行人可能造成的不利影响。此外，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，通过资本运营加强经营管理，提高运营效率。

（三）持续融资风险与对策

风险：发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资来源全部为银行贷款，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与国内多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；另

一方面，发行人未来将采用债券融资等多种融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响。

四、其他关注的风险与对策

（一）公司未来资金需求较大所面临的风险与对策

风险：公司未来有较大资金需求，面临一定的资金压力。

对策：第一，基础设施建设收入是发行人主营业务收入的重要来源，未来随着扶绥县基础设施建设的发展、业务需求扩大以及政府对公司支持力度的加大，公司未来基础设施建设收入具备持续快速增长的能力。

第二，公司具有良好的综合融资能力，多年来与众多金融机构建立了稳固的合作关系，资信水平良好，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

因此，公司拥有持续、稳定的收入及较强的融资能力足以应对未来较大规模的投资支出需求。

（二）募集资金投向项目建设风险与对策

风险：本期债券募集资金拟投向的项目投资规模较大、建设期较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本提高，影响发行人的盈利能力。

对策：在债券存续期内，扶绥县城市棚户区改造项目（五期）的收入主要来源为保障性住房及车位销售收入。本期债券存续期内，在

不考虑政府补贴收入的情况下，项目净收入能够覆盖用于募投项目的总投资。

（三）发行人有息债务规模较大，偿债压力集中的风险

风险：最近三年，发行人的有息负债总额分别为 344,717.98 万元、292,420.26 万元和 338,545.44 万元。发行人 2019 年末有息负债较 2018 年末增加 46,125.17 万元，增幅为 15.77%，主要系发行人新增银行贷款所致。发行人偿债较为集中且偿债压力较大。

对策：本期债券募投项目将于 2021 年开始产生收益，且收益状况良好，能够保障本期债券本息的偿付。综上，虽然发行人未来偿债压力加大，但偿债能力较有保障。

（四）政府补贴收入占净利润比重过大的风险

风险：发行人其他收益主要是政府补助，因此发行人利润主要依赖于政府补贴，而自身主营业务收入盈利能力较差，政府补贴收入受制于政府财政状况和政策影响，不确定性较大。

对策：发行人将加强自主经营能力，提高市场化运营水平和自身经营收益。

第十六条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用评级为 AA-，本期债券信用级别为 AAA。

一、信用评级报告主要内容

（一）基本观点

东方金诚认为，崇左市经济实力较强，其下辖的扶绥县经济保持较快增长；公司业务具有较强的区域专营性，得到了实际控制人及相关各方的有力支持；广西中小担保为本期债券提供的增信作用很强。同时，东方金诚关注到，公司面临较大的资本支出压力，资产流动性较弱，经营性现金流持续净流出。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

广西壮族自治区崇左市经济实力较强，其下辖的扶绥县区位优势交通条件较好，经济总量在崇左市下辖各区、县（市）中位居前列，近年来经济保持较快增长；

公司从事的基础设施与保障房建设业务具有较强的区域专营性；

公司是扶绥县重要的城市基础设施与保障房建设主体，在增资、资产注入和财政补贴等方面得到了实际控制人及相关各方的有力支持；

广西中小担保综合财务实力极强，对本期债券本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（三）关注

公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

公司资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较大，资产流动性较弱；

公司主营业务获现能力较弱，经营性和投资性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。

（四）结论

东方金诚认为，广西壮族自治区崇左市经济实力较强，其下辖的扶绥县区位交通条件较好，经济总量在崇左市下辖各区、县（市）中位居前列，近年来经济保持较快增长；公司从事的基础设施与保障房建设业务具有较强的区域专营性；公司是扶绥县重要的城市基础设施与保障房建设主体，在增资、资产注入和财政补贴等方面得到了实际控制人及相关各方的有力支持。

同时，东方金诚也关注到，公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；公司资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较大，资产流动性较弱；公司主营业务获现能力较弱，经营性和投资性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。

广西中小担保综合财务实力极强，对本期债券本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

综合分析，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券”的存续期内密切关注广西扶绥县城市开发投资有限公司的经营管理状况、财务状

况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向广西扶绥县城市开发投资有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，广西扶绥县城市开发投资有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如广西扶绥县城市开发投资有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

三、发行人历史信用评级情况

截至目前，发行人主要通过银行贷款、融资租赁等方式进行融资，未有历史信用评级，本次为发行人首次进行信用评级，发行人不存在近三年主体信用评级调整情况。

四、发行人银行授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。公司自成立以来，得到了各大银行的大力支持，并保持了长期良好的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人及子公司获得农业发展银行、农业银行、国家开发银行等国内主要银行授信额度 539,422.74 万元，其中已使用额度为 377,246.27 万元，未使用额度为 162,176.47 万元，有一定的间接融资能力。

五、发行人信用记录

发行人作为扶绥县开发、建设、投资的市场主体，在国内银行间具有优良的信用记录，征信报告无欠息记录，在偿还银行债务方面从未发生过违约。同时，我公司与商业银行、政策性银行及其他金融机构建立了稳固的合作关系，具有较强融资能力。良好的银企关系为公司项目的建设与发展提供了很好的流动性支持。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师广西创想律师事务所已出具法律意见书，通过对发行人提供的材料及相关事实进行审查后认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人本期募集的发行已取得向国家发改委提交正式申请前必须获得的各项批准和授权，该等批准和授权合法有效。

（三）发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等法律法规规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

（四）本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，且不违反国家关于债券募集资金用途的规定。

（五）发行人不存在对本期债券的发行构成实质性影响的违法、违规行为。

（六）本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书内容适当，不存在因引用本法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏的情形。

（七）本期债券的《信用增进协议》、《担保函》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《承销协议》和《承销团协议》等法律文件内容合法有效、权利义务清晰、责任明确。

（八）本次发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

综上，本所律师认为，发行人已就本次发行履行了必要的内部程序，发行人具有发行本期债券的主体资格，本次发行具备《证券法》、《债券条例》、《加强公司债券管理的通知》及《发行指引》法律、法规和其他规范性文件规定的实质性条件，发行人本次发行不存在实质性法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

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收由投资者自行承担。

二、上市安排

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本期债券上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2016 年至 2018 年经审计的财务报告；
- (四) 发行人 2019 年经审计的财务报告；
- (五) 《2019 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- (六) 《2019 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (七) 《2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》；
- (八) 《2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券偿债账户监管协议》；
- (九) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (十) 广西创想律师事务所出具的法律意见书；
- (十一) 担保人为本期债券出具的担保函。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- (一) 广西扶绥县城市开发投资有限公司

办公地址：扶绥县新宁镇贤仕路 89 号

联系人：郭闪花

联系电话：0771-7516338

传真：0771-7526488

邮政编码：532100

（二）东莞证券股份有限公司

地址：东莞市莞城区可园南路一号

联系人：王伯文

电话：021-50158812

传真：021-50155082

互联网网址：<https://new.dgzq.com.cn/>

投资者也可以在本期债券发行期限内到中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）和中央国债登记结算有限责任公司网站（www.chinabond.com.cn）查阅本期债券募集说明书全文。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司
公司债券发行网点表

序号	公司名称	角色	网点名称	地址	联系人	电话
1	▲东莞证券股份有限公司	主承销商	东莞证券股份有限公司	上海市浦东新区 芳甸路1155号嘉 里城25楼	曾照英	021-20287558
2	▲国泰君安证券股份有限公司	分销商	国泰君安证券股份有限公司	上海市浦东新区 东园路18号中国 金融信息中心10 楼	陈百硕	021-38677399

附表二：

发行人 2017 年至 2019 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	43,784.09	63,265.47	200,665.99
应收账款	49,781.90	99,756.33	151,887.01
预付款项	25,195.05	36,496.22	23,625.66
其他应收款	21,556.77	20,659.11	45,448.94
存货	642,930.65	482,427.05	291,927.12
其他流动资产	434.59	457.31	7,598.46
流动资产合计	783,683.04	703,061.49	721,153.17
可供出售金融资产	10,400.00	5,200.00	-
长期股权投资	5,214.36	4,540.30	4,561.10
固定资产	10,544.92	12,513.21	12,547.15
在建工程	13,485.26	3,589.48	377.41
无形资产	3.88	7.75	10.10
递延所得税资产	548.55	815.51	505.51
其他非流动资产	-	165.85	165.85
非流动资产合计	40,196.97	26,832.10	18,167.12
资产总计	823,880.01	729,893.59	739,320.29
流动负债：			
应付账款	789.64	2,803.06	556.34
预收款项	12,319.98	14,533.69	8,068.21
应付职工薪酬	17.61	317.31	142.03
应交税费	18,820.75	14,592.16	14,607.10
其他应付款	114,453.63	88,942.81	97,354.81
一年内到期的非流动负债	23,519.77	29,970.99	20,847.42
流动负债合计	169,921.38	151,160.02	141,575.90
非流动负债：			
长期借款	209,119.38	152,418.90	161,929.39
长期应付款	41,708.03	34,607.15	52,110.49
专项应付款			-
非流动负债合计	250,827.41	187,026.05	214,039.88
负债合计	420,748.80	338,186.07	355,615.78
所有者权益：			
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	303,861.85	304,940.45	304,940.45
盈余公积	1,022.48	825.28	801.34

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
未分配利润	47,761.54	35,733.89	27,782.21
归属于母公司所有者 权益合计	402,645.87	391,499.62	383,523.99
少数股东权益	485.34	207.90	180.52
所有者权益合计	403,131.21	391,707.52	383,704.51
负债和所有者权益总 计	823,880.01	729,893.59	739,320.29

附表三：

发行人 2017 年至 2019 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	138,282.38	129,034.99	133,526.61
其中：主营业务收入	137,102.77	128,248.31	132,498.80
其他业务收入	1,179.61	786.67	1,027.81
二、营业总成本	127,013.69	119,177.59	122,560.10
其中：营业成本	122,919.21	114,847.80	118,272.60
税金及附加	776.82	739.59	1,100.98
销售费用	134.21	226.69	215.92
管理费用	2,561.43	1,796.09	1,460.14
财务费用	622.02	327.43	378.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,006.19	-1,239.99	-1,132.30
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	8.45	9.61	150.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
其他收益	6,712.25	729.44	2,120.00
三、营业利润	18,995.57	10,596.45	13,236.81
加：营业外收入	326.03	419.46	119.14
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	2,650.25	299.91	63.26
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额	16,671.35	10,716.00	13,292.68
减：所得税费用	4,169.07	2,712.98	3,371.35
五、净利润	12,502.28	8,003.01	9,921.33
(一)按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润	12,224.84	7,975.63	9,917.51
少数股东损益	277.44	27.38	3.83
(二)按经营持续性分类：			
持续经营净利润	12,502.28	8,003.01	9,921.33
终止经营净利润	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	12,502.28	8,003.01	9,921.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,224.84	7,975.63	9,917.51
归属于少数股东的综合收益总额	277.44	27.38	3.83

附表四：

发行人 2017 年至 2019 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	66,304.29	65,410.77	19,916.31
收到的税费返还	1,909.59	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	22,325.39	1,254.40	2,447.19
经营活动现金流入小计	90,539.26	66,665.17	22,363.49
购买商品、接受劳务支付的现金	136,776.60	169,492.22	158,678.16
支付给职工以及为职工支付的现金	2,776.90	2,355.01	2,086.92
支付的各项税费	1,668.12	1,928.96	7,985.56
支付其他与经营活动有关的现金	7,889.13	1,130.82	863.40
经营活动现金流出小计	149,110.75	174,907.02	169,614.04
经营活动产生的现金流量净额	-58,571.48	-108,241.84	-147,250.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,030.00	14,770.00	50,510.00
取得投资收益收到的现金	0.79	20.41	166.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	2,030.79	14,790.41	50,676.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,523.48	5,242.81	67.89
投资支付的现金	7,866.40	12,172.93	62,910.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	273.30	-	-
投资活动现金流出小计	20,663.19	17,415.74	62,977.89
投资活动产生的现金流量净额	-18,632.39	-2,625.33	-12,301.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	62,580.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	71,495.00	25,520.00	153,410.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	89,662.39	78,129.12	139,323.89
筹资活动现金流入小计	161,157.39	103,649.12	355,314.75
偿还债务支付的现金	9,014.21	39,889.43	2,701.57

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,540.58	9,761.97	4,331.47
支付其他与筹资活动有关的现金	81,880.10	80,531.06	73,775.58
筹资活动现金流出小计	103,434.89	130,182.46	80,808.63
筹资活动产生的现金流量净额	57,722.49	-26,533.34	274,506.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-19,481.38	-137,400.51	114,953.95
加：期初现金及现金等价物余额	63,265.47	200,665.99	85,712.04
六、期末现金及现金等价物余额	43,784.09	63,265.47	200,665.99

附件五：

担保人最近一年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末
货币资金	99,648.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
衍生金融资产	-
应收票据	-
应收账款	724.20
预付款项	1,771.41
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	422,323.26
买入返售金融资产	-
存货	-
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	197,233.54
流动资产合计	721,700.71
可供出售金融资产	77,483.57
持有至到期投资	-
长期股权投资	-
固定资产	1,368.64
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	343.83
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	396.28
递延所得税资产	2,003.51
其他非流动资产	94,441.98
非流动资产合计	176,037.82
资产总计	897,738.53
短期借款	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
衍生金融负债	-
应付票据及应付账款	-
预收款项	-

应付职工薪酬	11,112.60
应交税费	3,172.14
应付利息	-
应付股利	-
其他应付款	75,067.05
应付分保账款	-
划分为持有待售的负债	-
一年内到期的非流动负债	-
其他流动负债	188,120.64
流动负债合计	277,472.43
长期借款	-
应付债券	-
长期应付款	-
长期应付职工薪酬	-
专项应付款	-
预计负债	-
递延收益	-
递延所得税负债	-
其他非流动负债	-
非流动负债合计	-
负债合计	277,472.43
实收资本	430,000.00
其他权益工具	-
资本公积	130,085.30
其他综合收益	-
盈余公积	6,719.56
一般风险准备	53,212.04
未分配利润	249.20
归属于母公司所有者权益合计	-
少数股东权益	-
所有者权益合计	620,266.09
负债和所有者权益总计	897,738.53

附件六：

担保人最近一年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度
一、营业总收入	76,292.68
其中：营业收入	75,022.21
利息收入	-
已赚保费	-
手续费及佣金收入	-
二、营业总成本	40,241.69
其中：营业成本	12,625.92
分保费用	346.50
税金及附加	295.33
销售费用	28,976.42
管理费用	3,359.55
财务费用	-5,362.03
资产减值损失	-32,964.22
加：公允价值变动收益	-
投资收益	3,954.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-
资产处置收益	-
其他收益	4,673.05
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-
三、营业利润	11,714.75
加：营业外收入	36.11
减：营业外支出	1.88
四、利润总额	11,748.98
减：所得税费用	4,533.82
五、净利润	7,215.16
归属于母公司所有者的净利润	7,215.16
少数股东损益	-
六、其他综合收益的税后净额	-
七、综合收益总额	7,215.16
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,215.16
归属于少数股东的综合收益总额	-

附件七：

担保人最近一年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	79,511.73
收到的税费返还	-
收到其他与经营活动有关的现金	701,938.45
经营活动现金流入小计	781,450.18
购买商品、接受劳务支付的现金	270.01
支付给职工以及为职工支付的现金	25,036.00
支付的各项税费	6,540.25
支付其他与经营活动有关的现金	888,935.85
经营活动现金流出小计	920,782.11
经营活动产生的现金流量净额	-139,331.94
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	-
取得投资收益收到的现金	3,954.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.48
收到其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流入小计	3,956.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,676.82
投资支付的现金	2,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流出小计	7,676.82
投资活动产生的现金流量净额	-3,720.41
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	-
取得借款收到的现金	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流入小计	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流出小计	1,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,500.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-
五、现金及现金等价物净增加额	-144,552.34
加：期初现金及现金等价物余额	244,200.64
六、期末现金及现金等价物余额	99,648.29