

2020 年安溪县小城镇建设投资有限公司  
公司债券(第二期) 募集说明书

发行人

安溪县小城镇建设投资有限公司

(住所: 安溪县城厢镇二环南路 1 号金融行政服务中心 5 号楼 C 幢 14 层)

主承销商



国开证券股份有限公司

(住所: 北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层)

日期: 2020 年 11 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及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等有关法律、法规的要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券募集资金监管协议》、《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》、《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

## 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

（一）发行人：安溪县小城镇建设投资有限公司

（二）债券名称：2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）（简称“20安溪城建债02”）

（三）发行总额：本期债券计划发行2亿元人民币。

（四）债券期限：7年期。同时设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末，分别按照本期债券总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。第3年至第7年每年应付利息随当年偿还债券本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。

（七）发行方式及对象：本次债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

（九）债券担保：本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

（十一）发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行期限为自发行首日起2个工作日。

（十二）流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（十三）监管银行/账户监管人：兴业银行股份有限公司安溪支行。

（十四）债权代理人：兴业银行股份有限公司安溪支行。

## 目录

释义.....	1
第一条债券发行依据.....	3
第二条本期债券发行的有关机构.....	4
第三条发行概要.....	8
第四条认购与托管.....	12
第五条债券发行网点.....	14
第六条认购人承诺.....	15
第七条债券本息兑付办法.....	17
第八条发行人基本情况.....	19
第九条发行人业务情况.....	31
第十条发行人财务情况.....	51
第十一条已发行尚未兑付的债券.....	109
第十二条募集资金用途.....	112
第十三条偿债保障措施.....	114
第十四条风险揭示.....	126
第十五条信用评级.....	135
第十六条法律意见.....	138
第十七条投资者保护.....	141
第十八条其他应说明的事项.....	152
第十九条备查文件.....	153

## 释义

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

工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
近三年及一期/报告期	指	2017年、2018年、2019年和截至2020年6月30日

## 第一条 债券发行依据

本次债券业经安溪县小城镇建设投资有限公司2019年7月11日召开的董事会决议同意申请公开发行。

本次债券业经股东安溪县财政局于2019年7月24日出具的《安溪县财政局关于安溪县小城镇建设投资有限公司发行企业债券有关事项的批复》（安财债[2019]94号文）批准同意公开发行规模不超过10亿元的公司债券。

本次债券业经国家发改委发改企业债券[2020]【98】号批准公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：安溪县小城镇建设投资有限公司

住所：安溪县城厢镇二环南路1号金融行政服务中心5号楼C幢14层

法定代表人：林水荣

联系人：高金柱

联系地址：安溪县城厢镇二环南路1号金融行政服务中心5号楼C幢14层

联系电话：0595-23283099

传真：0595-23254788

邮政编码：362400

### 二、主承销商：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街29号

法定代表人：张宝荣

联系人：张磊、韩超、陶臻、李可、陈孜、刘立强

联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号8层

联系电话：010-88300830、010-88300827

传真：010-88300837

邮政编码：100037

### 三、分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼

法定代表人：邵亚良

联系人：王敏

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际  
金融大厦22楼

联系电话：021-20639436

传真：021-20639422

邮政编码：200120

#### 四、托管人：

##### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮政编码：100033

##### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

**五、审计机构：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼

执行事务的合伙人：林宝明

联系人：汪卢军

联系地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼

联系电话：0591-87807195

传真：0591-88504382

邮政编码：350001

**六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼

法定代表人：闫衍

联系人：石清

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

**七、发行人律师：福建联谊律师事务所**

住所：安溪县凤城镇新安西路北三号楼

法定代表人：赵志强

联系人：赵志强

联系地址：安溪县凤城镇新安西路北三号楼三楼

联系电话：13808534989

传真：0595--23281816

邮政编码：362400

八、监管银行（账户监管人）：兴业银行股份有限公司安溪支行

住所：安溪县新景商业广场七号楼

负责人：黄志献

联系人：陈祖智

联系地址：安溪县新景商业广场七号楼

联系电话：0595-26278005

传真：0595-26278011

邮政编码：362400

九、债权代理人：兴业银行股份有限公司安溪支行

住所：安溪县新景商业广场七号楼

法定代表人：黄志献

联系人：陈祖智

联系地址：安溪县新景商业广场七号楼

联系电话：0595-26278005

传真：0595-26278011

邮政编码：362400

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**安溪县小城镇建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）（简称“20安溪城建债02”）。

三、**发行规模：**本期债券计划发行2亿元人民币。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、**发行方式：**本次债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**七、发行对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**八、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券，投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**九、发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行。

**十、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2020年11月13日。

**十一、发行期限：**2个工作日，自发行首日起至2020年11月17日止。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2020年11月16日。

**十三、起息日：**本期债券存续期限内每年的11月17日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本期债券计息期限自2020年11月17日起至2027年11月16日止。

**十五、还本付息方式：**每年付息一次。本期债券设本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末，分别按照本期债券总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券

本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），最后五个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**十六、付息日：**2021年至2027年每年的11月17日为本期债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**十七、兑付日：**本期债券的兑付日为2023年至2027年每年的11月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**十八、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十九、承销方式：**本期债券由国开证券股份有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销方式承销。

**二十、承销团成员：**主承销商为国开证券股份有限公司，分承销商为申港证券股份有限公司。

**二十一、担保方式：**本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**二十二、监管银行/账户监管人：**兴业银行股份有限公司安溪支行

**二十三、债权代理人：**发行人聘请兴业银行股份有限公司安溪支行作为本期债券的债权代理人。

**二十四、信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

**二十五、流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十六、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求在《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券发行网点索取。认购办法如下：

法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者公开发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站

（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券发行网点索取。认购办法如下：

机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、上海证券交易所合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点为附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、同意兴业银行股份有限公司安溪支行作为本期债券的监管银行（账户监管人）与发行人签署的《募集资金监管协议》、《偿债基金专项账户监管协议》，兴业银行股份有限公司安溪支行作为债权代理人，与发行人签署的《债权代理协议》、制定的《债券持有人会议规则》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、本期债券的债权人、监管银行（账户监管人）依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全

部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权代理人同意债务转让承继，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息支付年度付息款项。

（二）2021年至2027年每年的11月17日为本期债券的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（三）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（四）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末，分别按照本期债券总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。每年偿还的债券本金按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（二）2023年至2027年每年的11月17日为当年兑付债券本金的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。

本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：安溪县小城镇建设投资有限公司

成立日期：2009年12月8日

统一社会信用代码：9135052469664863X2

住所：安溪县城厢镇二环南路1号金融行政服务中心5号楼C幢14层

法定代表人：林水荣

注册资本：人民币10,000万元

企业类型：有限责任公司

邮编：362400

电话：0595-23283099

传真：0595-23254788

经营范围：小城镇市政建设、镇区道路、供水、供电、排污、绿化美化行业的投资;建材批发;房地产项目开发、房屋出租、保障性住房建设。

### 二、历史沿革

2009年11月24日，为进一步拓宽融资渠道，扩大融资规模，安溪县政府决定成立安溪县小城镇建设投资有限公司，并出具《安溪县人民政府关于成立安溪县小城镇建设投资有限公司的通知》安政综【2009】198号文，确认了公司架构、公司职能和人员组成。

安溪县小城镇建设投资有限公司（以下简称“安溪城建”）2009年11月30日取得安溪县工商行政管理局核发的（安）登记内名预核字【2009】第0524091130029号《企业名称预先核准通知书》，申请办理设立登记。

截至2009年12月7日止，本公司收到安溪县财政局以货币出资缴纳的实收资本合计人民币10,000.00万元。该次出资业经泉州大同会计师事务所有限公司泉大会所验字（2009）第268号《验资报告》审验确认。

截至2019年12月31日，安溪城建实际收到股东投入注册资本如下：

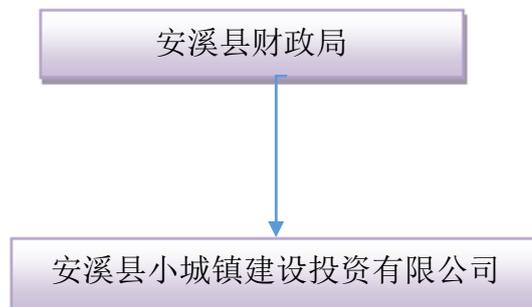
单位：人民币万元

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

### 三、股东情况

安溪县小城镇建设投资有限公司股东为安溪县财政局，持股比例100%。发行人实际控制人为安溪县政府。

发行人股权结构图如下：



### 四、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》和其他有关法律、法规等制定了《安溪县小城镇建设投资有限公司章程》。根据《安溪县小城镇建设投资有限公司章程》，公司建立了由出资人（股东）、董事会、监事会和经营管理层组建的较为健全的公司治理结构，并制定了股东、董事会、监事会议事规则及经营管理层工作规则，明确出资人（股东）、董事会、监事会以及经营管理层的职责范围、权利、义务以及工作程序，已建立起科学、规范的法人治理结构和现代企业制度，提升了公司的战略管理和风险管理水平。为切实维护公司利益、促进公司的良性发展起到了积极的作用。

根据《安溪县小城镇建设投资有限公司章程》，公司出资人（股东）是公司的权力机构，行使下列职权：1、决定公司的经营方针和投资计划；2、选举非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3、审议批准董事会的报告；4、审议批准监事会的报告；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定；10、修改公司章程；11、其他职权。

根据《安溪县小城镇建设投资有限公司章程》，公司设董事会，成员为5人，其中职工代表1人。董事会设董事长1名，由安溪县国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事会对股东负责，行使下列职权：1、审定公司的经营计划和投资方案；2、制订公司的年度财

务预算方案、决算方案；3、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；4、制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；5、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；6、决定公司内部管理机构的设置；7、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；8、制定公司的基本管理制度。

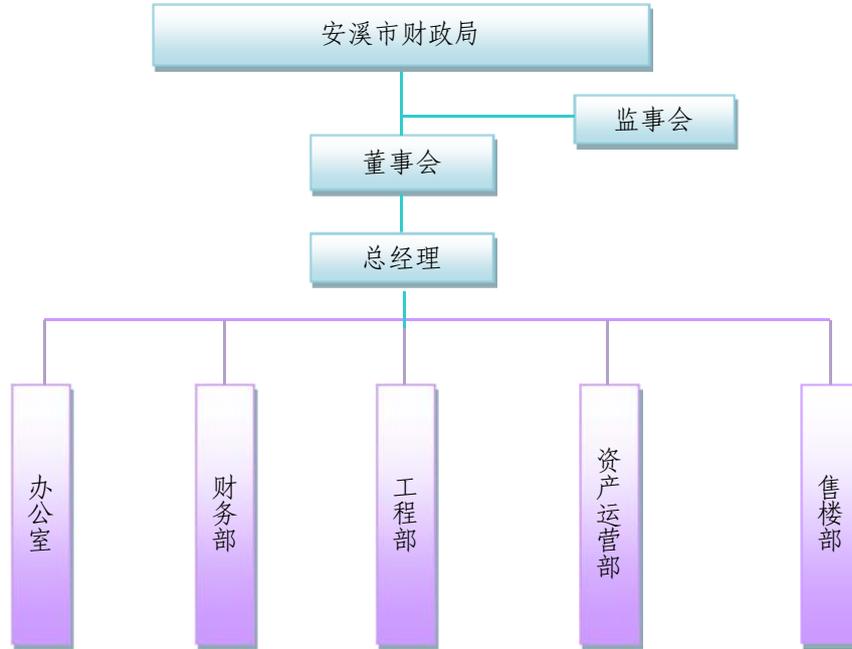
根据《安溪县小城镇建设投资有限公司章程》，公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对股东负责，行使下列职权：1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；3、拟订公司内部管理机构设置方案；4、拟订公司的基本管理制度；5、制订公司的具体规章；6、提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

根据《安溪县小城镇建设投资有限公司章程》，公司设监事会，成员5人，其中职工代表2人。监事会设主席1名，由安溪县国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。监事会行使下列职权：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的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；4、国务院规定的其他职权。

## （二）组织结构

公司组织结构如下图所示：

主要职能部门简介如下：



### 1、办公室

(1) 协助领导联系和协调各部门工作、处理公司日常事务及接待工作，了解掌握公司各项工作情况，及时做好上传下达；

(2) 负责上级有关部门的重要文件、批示件、报告、督办件、人大议案、政协提案等公文处理；

(3) 负责公司日常计划、工作总结及领导交办各种文稿的起草、印发、归档、借阅等工作；

(4) 负责公司规章制度的制订、修改工作，监督、落实各项规章制度的执行情况，做好节假日值班安排，保证公司良好的办公秩序；

(5) 协助领导做好人事管理工作、公司资质办理及日常管理维护工作、政府公共会议室的管理工作、金融行政服务中心食堂的管理工作；

（6）负责组织安排公司各种会议，同时做好会务工作并起草会议纪要，督促会议决议的贯彻落实，并对各部门情况及时跟进反馈；

（7）负责公司印章的管理工作；

（8）负责公司机要保密工作；

（9）负责公司重要信件、传真、电话、电报等收发工作及杂志、报刊的订阅工作；

（10）完成领导交办的其它工作。

## 2、财务部

（1）根据财政部颁布的《企业财务通则》《企业会计准则》等制定公司内部财务管理办法及会计制度；

（2）合理安排和使用资金，确保公司资金正常运转；

（3）负责建设资金的筹措，企业应急资金核算工作；

（4）负责公司资金的投放、回收管理，确保资金的准备、使用和流动安全，提高资金使用效益；

（5）负责财务管理与会计核算工作，参与经济活动分析和成本分析；

（6）负责日常财务工作和会计报表编制工作，检查各类合同的执行情况；

（7）负责各种有关财务资料的汇总和归档工作；

（8）加强与相关企业的联系、沟通，及时了解企业的财务资金管理运行基本情况；

（9）负责代管国有资产出租、出售核算工作，公司财产的登记、核对、注销工作；

（10）负责统一票据的领取，所得税核算及企业纳税申报工作；

（11）负责金融中心相关房产的物业费以及物业公司的相关账务核对核算工作；

（12）负责盛桥公司的相关财务核算工作；

（13）完成领导交办的其它工作。

### 3、工程部

（1）负责对公司各个项目的报规报建，合同拟定，以及项目成本、质量、施工进度、施工安全的控制管理；

（2）参加工程的测绘验收、设计文件会审及交工、竣工验收工作；

（3）编制项目总体进度计划以及设计施工方案，审核施工单位的进度计划，绘制各种计划图表；

（4）负责公司项目工程的现场施工监管，解决施工生产中存在的问题；

（5）监督检查各监理、施工单位的合同执行情况；

（6）负责解释、修正、补充设计图纸和技术规范中的有关事项的遗漏、错误与含糊不清的地方，修正工程量清单；

（7）负责对公司各项目的工程技术、竣工验收以及结算提出审核意见；

（8）配合物业公司、资产运营部等相关部门做好涉及工程项目事项；

（9）负责公司工程项目的图纸、工程资料的归档管理；

（10）完成领导交办的其它工作。

#### 4.资产运营部

（1）认真贯彻执行国家关于加强国有资产管理各项政策、法规和制度，制定公司国有资产管理规章制度并组织实施、监督和检查；

（2）负责对公司所有国有资产的总量、结构、分布进行登记、统计、评价和动态管理，建立管理台帐，保管档案资料；

（3）负责公司国有资产的经营、保管、巡查、维护，根据市场行情，科学拟定和合理调整存量资产经营计划，实现保值增值；

（4）对公司取得的国有房产，要及时建立资产清单，协调相关部门办理不动产登记证，建立管理台帐，详细反映国有房产的名称、地址、取得的时间、土地原值、面积、摊销期限、累计摊销额等；

（5）负责整理、保管公司国有资产调拨、移交相关资料，协调相关部门收集办理不动产登记证等有关办证资料，能办理不动产登记证应办证，分类编制不动产登记证及无证房产明细台账；

（6）负责与国有资产管理相关部门办理通过调拨、转让等方式取得的固定资产移交接管验收手续及回收利用工作；协同公司财务等部门做好固定资产报损报废的审查、报批、核销工作；

（7）负责公司内部国有资产的维护维修工作，将需维护维修的工程及事项报公司领导审批，并负责实施；

（8）负责与客户和代理公司的业务接洽、谈判，组织资产评估和租赁招标招商工作，并牵头进行资产租赁、招商托管合同的签订、履行，做好相关文件资料的整理归档；

（9）对公司相关的固定资产编制采购计划并负责验收，登记造册后交付使用部门，对固定资产的管理、维护和使用情况进行监督；

(10) 组织实施公司资产清查、统计、产权登记、年度普查等管理工作；

(11) 完成领导交办的其它工作。

#### 5. 售楼部

(1) 负责公司各项目房产的销售工作；

(2) 负责房产预售备案及已售房产的合同签约、备案手续，产权办证手续；

(3) 负责通知已签约客户按时办理缴款，配合财务办理按揭等相关手续；

(4) 负责售楼资料及客户档案整理归档工作，配合其他部门做好相关工作；

(5) 完成领导交办的其它工作。

### 五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年12月31日，发行人合并报表控股子公司共2家，具体情况如下表所示：

表 8-1：2019 年末发行人子公司情况表

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

### 六、发行人主要子公司情况

#### (一) 安溪县银泰凯宾物业管理服务有限公司

安溪县银泰凯宾物业管理服务有限公司(以下简称“银泰物业”)成立于2015年1月，注册资本300.00万元人民币，为发行人控股子公司。

该公司的经营范围：物业管理服务；商务代理服务；房地产经纪及房屋租赁；市政工程管理；园林绿化工程施工；企事业单位的后勤服务和管理；家政服务；商务会议的策划和咨询；广告设计、制作、发布。

截至2019年12月31日，银泰物业公司资产总额1,343.43万元，负债总额443.90万元，所有者权益899.53万元。2019年，该公司实现营业收入1,019.54万元，净利润257.41万元。

## （二）福建盛桥投资有限公司

福建盛桥投资有限公司（以下简称“盛桥投资”）成立于2013年11月，注册资本3,000.00万元人民币，为发行人全资子公司。该公司的经营范围：对城镇市政建设、村政改造建设及工业区道路、供水、供电、排污、温泉、温泉、绿化行业的投资；建筑工程设计咨询；项目投资咨询；房地产项目开发、房屋出租、保障性住房建设；房地产信息咨询；商务信息咨询（以上项目不含证券、期货、金融投资咨询）。

截至2019年12月31日，盛桥投资公司资产总额38,465.05万元，负债总额26,595.87万元，所有者权益11,869.18万元。2018年，该公司实现营业收入0万元，净利润-508.74万元。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

表8-2：发行人董事、监事及高级管理人员情况表

	姓名	性别	职务	是否同时担任公职	是否在发行人处领取薪水	是否在外兼职
董事会	林水荣	男	董事长	是	否	否
	高金柱	男	董事	是	否	否
	黄毅鹏	男	董事	否	是	否
	庄艳萍	女	董事	否	是	否

	张庆芳	男	职工董事	否	是	否
监事会	王敬华	男	监事长	是	否	否
	谢珑琿	男	监事	否	是	否
	黄青花	女	监事	否	是	否
	王传生	男	职工监事	否	是	否
	李朝钦	男	职工监事	否	是	否
高级管理人员	高金柱	男	总经理	是	否	否
	黄毅鹏	男	副总经理	否	是	否
	庄艳萍	女	副总经理	否	是	否

### （一）发行人董事简介

**董事长：**林水荣先生，1978年8月出生，汉族，大专学历，现任发行人董事长、法定代表人。先后就职于安溪县地热开发有限公司、安溪县福田乡人民政府、安溪县财政局财政投资中心。

**董事：**高金柱先生，1978年9月出生，汉族，大专学历，现任发行人董事、总经理。历任罗岩中学财务、安溪县茶业职业技术学校会计教师及财务、安溪县财政局财政投资中心干部。

**董事：**黄毅鹏先生，1977年9月出生，汉族，本科学历，现任发行人董事、副总经理。历任福建省八方建筑工程有限公司工程技术部副经理、安溪县小城镇建设投资有限公司工程部主任。

**董事：**庄艳萍女士，1973年11月出生，汉族，大专学历。现任发行人董事、副总经理。历任安溪县小城镇建设投资有限公司售楼部主任、安溪县茶叶批发市场开发有限公司职员、安溪福源物业服务有限公司副经理、安溪县凤山集团有限公司出口部经理。

**职工董事：**张庆芳先生，1968年5月出生，汉族，大专在读，现任发行人董事。历任安溪县轮胎翻制厂副厂长、中国茶都集团物业部副主任、党委办副主任、市场部副主任。

## （二）发行人监事简介

**监事长：**王敬华先生，1976年12月出生，汉族，本科学历，现任发行人监事长、资产运营部副主任。历任安溪县大坪乡农业服务中心干部、主任，安溪县财政局财政投资中心干部。

**监事：**谢珑琿先生，1975年8月出生，汉族，本科学历，现任发行人监事、工程部副主任。先后就职于莆田消防支队、安溪茶业批发市场开发有限公司。

**监事：**黄青花女士，1973年10月出生，汉族，大专学历，现任发行人监事。历任安溪县小城镇建设投资有限公司安溪金融中心售楼部副经理、安溪县银泰凯宾物业管理服务有限公司客服部主任、安溪县小城镇建设投资有限公司安溪金融中心售楼部经理。

**职工监事：**王传生先生，1984年10月出生，研究生学历，现任发行人监事、办公室副主任。曾在部队服役。

**职工监事：**李朝钦先生，1984年01月出生，大专学历，现任发行人监事，资产运营部副主任。

## （三）发行人高级管理人员简介

**总经理：**高金柱先生，参见董事会成员介绍。

**副总经理：**黄毅鹏先生，参见董事会成员介绍。

**副总经理：**庄艳萍女士，参见董事会成员介绍。

## 第九条 发行人业务情况

公司主营业务涉及保障房业务、商业地产销售业务、租赁业务和物业服务等领域。

### 一、发行人主营业务情况

发行人2017-2019年主营业务收入、主营业务成本、毛利润、毛利率情况如下所示：

表9-1：2017-2019年发行人主营业务收入、成本及利润情况

单位：万元

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

#### （一）主营业务收入结构及趋势

2017-2019年，发行人分别实现主营业务收入47,636.58万元、35,207.18万元和48,154.77万元，2018年与2017年相比减少26.09%，

2019年与2018年相比增加36.78%，主要原因为受安置周期影响，近三年保障房销售主要集中在2017年、2019年，相对而言2018年保障房销售有所减少，导致主营业务收入下降；随着发行人保障房项目陆续竣工及销售回升，预计未来主营业务收入将有所提升。

从2017-2019年主营业务收入占比来看，发行人主营业务收入占比最大的是保障房销售，收入近三年占比分别为86.05%、82.57%和88.04%。商业地产部分，销售量和占比位列第二，近三年分别实现收入5,178.08万元、3,530.05万元和2,650.47万元，占比分别为10.87%、10.03%和5.50%。租赁服务和物业服务部分，近三年收入占比较小，但收入呈现逐年上升趋势。

## （二）主营业务成本结构及趋势

2017-2019年，发行人主营业务成本分别为31,438.59万元、21,046.75万元和27,915.53万元，2018年与2017年相比，减少33.05%；2019年与2018年相比，增加32.64%；主要系保障房销售量波动，导致结转成本波动所致。

从2017-2019年主营业务成本占比来看，保障房销售成本占比较大，近三年占比分别为87.80%、89.55%和92.23%。

## （三）毛利润结构及趋势

2017-2019年，发行人主营业务毛利润分别为16,197.99万元、14,160.43万元和20,239.24万元。近三年毛利润整体呈上升趋势，2019年较2018年增长42.93%，主要受安置周期影响，保障房销售量上升所致。

从结构方面来看，近三年保障房销售毛利占比分别为82.66%、72.21%和82.27%。保障房销售是对毛利润贡献最大的板块。近三年，发行人毛利润由单一依靠保障房销售逐步转变为保障房销售、商业地产销售、租赁服务及物业服务等多种业务支撑。

#### （四）毛利率趋势

2017-2019年，发行人主营业务毛利率分别为34.00%、40.22%和42.03%。按业务板块来看，近三年保障房销售板块毛利率分别为32.66%、35.17%和39.27%。

### 二、发行人主营业务经营模式

#### （一）保障房业务板块

发行人是安溪县保障房项目建设的主体之一，一直以来承担着县内保障房业务的开发。

**运营模式：**发行人不负责前期征迁工作，直接通过土地招拍挂方式取得土地使用权。根据各安置地块建筑设计方案相关建设标准和规划设计条件，发行人承担安置房开发工作以及相关基础配套设施建设。发行人同时与项目指挥领导小组、各被征收户签署《安置协议书》，对选择房屋安置的被征收户进行安置。目前，包括安溪县德苑工贸园片区农民集中住房项目、安溪县河滨北路片区改造项目工程项目、富源安置小区、南华嘉园二期安置小区等大部分保障房项目均已纳入福建省住建厅保障性安居工程项目清单。

**盈利模式：**在销售上，被征收户所选安置房总建筑面积小于或等于应安置面积的，属于等面积产权调换，该部分按安置房的安置价结

算；被征收户所选安置房总建筑面积大于应安置面积的，等面积产权调换部分按安置房的安置价结算，超过应安置面积的部分按安置房的市场价结算。

**回款模式：**结算模式上，购买安置房的资金向被征收户收取，其中原应补偿给被征收户的拆迁安置费由项目指挥部直接拨付公司，作为购房款；被征收户支付购房款与拆迁安置费之间的差额部分。

**运营情况：**目前，发行人已建设完毕并陆续安置的保障房安居工程项目包括莆永高速剑斗段参内安置区项目、百盛华府安置项目、安溪县德苑工贸园片区农民集中住房项目、安溪县参内洋中学苑安置房建设项目；正在建设的保障房安居工程项目包括富源安置小区、安溪中山大桥东片区城中村改造项目、安溪县涝港片区安置房项目、安溪古山片区E-1地块（南华嘉园二期安置小区）项目、安溪古山片区E-1地块（南华嘉园二期安置小区）项目等。截至2019年末，已完工的保障房总投资16.10亿元，建筑面积49.88万平方米；在建的保障房总投资33.35亿元，建筑面积86.02万平方米，已完成投资约13.11亿元；合计保障房总投资49.45亿元，建筑面积135.89万平方米。2017-2019年，发行人合计完成安置20.12万平方米，实现保障房销售业务收入分别为40,992.15万元、29,071.82万元和42,395.66万元，占主营业务收入比重分别86.05%、82.57%和88.04%，是占比最大的板块。

表9-2：发行人保障房项目基本情况

序号	项目名称	总投资 (亿元)	建筑面积 (平方米)	起止时间	项目完成情况	已完成 投资 (亿元)
1	莆永高速剑斗段参内安置区项目	1.50	55,699.03	-	竣工	1.50

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

未来，发行人将继续承担安溪县保障房建设工作，剩余可售的安置房项目建筑面积预计达到109万平方米。随着项目逐步竣工和安置进度的不断推进，未来几年保障房销售收入将进一步提升。

## （二）商业地产板块

发行人商业地产板块主要为安溪县金融行政服务中心项目（以下简称“金融中心项目”）和部分商业店面对外销售。金融中心项目位于城区二环路中国茶都西南侧，可出售面积26.22万平方米，旨在打造成安溪城区的标志性城市综合体，形成集金融、商业、商务办公、服务为一体的高级智能现代化生态区。

**运营模式：**金融中心项目实行对外销售和商业租赁两种运营模式。其中17.02万平方米对外销售，已累计销售13.90万平方米，剩余3.12万平方米待售；9.2万平方米用于对外出租，计入投资性房地产科目。目前，金融中心项目已有美年大健康、居然之家、中国农业发展银行等企业入驻，并在2018年引入中建浩恩及万米建设等境外企业。

**盈利模式和回款模式：**发行人通过土地招拍挂方式取得金融服务中心项目土地使用权，建设集金融、商业、商务办公、服务为一体的综合体，对外销售和出租。目前，已累计销售面积14.42万平方米，确认收入6.31亿元，回款5.03亿元。

2017年至2019年销售商业地产12,812.21平方米及41个停车位，分别实现销售收入5,178.08万元、3,530.05万元、2,650.47万元。2017至2019年，商业地产板块占主营业务收入比重为10.87%、10.03%和5.50%，提供了稳定的商业房地产销售收入，对于公司业务多元化和营业收入形成一定的补充。

### （三）租赁板块

发行人租赁及物业服务板块主要为店面租赁、办公租赁、车位租赁，每年可以获得稳定的出租收入。目前发行人可供出租面积约为12.72万平方米及241个车位。为鼓励企业入驻和推动孵化期企业成长，部分办公租赁前期采用租金减免或租金返还模式，因此近三年租赁及物业服务收入和毛利率相对较低。

2017-2019年，公司分别实现租赁服务收入772.86万元、1,782.74万元和2,166.44万元，分别占同期营业收入的1.62%、5.06%和4.50%，收入呈现上升趋势。未来随着免租期及租金返还期结束，租赁服务收入将稳步增加。

#### （四）物业服务板块

发行人物业服务板块为下属子公司—安溪县银泰凯宾物业管理服务有限公司的主营业务，主要承担发行人部分完工安置房项目和金融服务中心项目的物业服务工作。

2017-2019年，发行人分别实现物业服务收入693.49万元、822.57万元和942.20万元，分别占同期营业收入的1.46%、2.34%和1.96%、，收入呈现上升趋势。未来随着安置房项目不断增多，物业服务范围将逐步扩大。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）发行人行业情况

##### 1、保障房建设行业

###### （1）我国保障房建设行业现状与前景

保障性住房是指政府为中低收入、住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，这种类型有别于完全由市场形成价格的商品房，具有半公益性和政策导向性。根据党的十九大报告，覆盖城乡居民的社会保障体系基本建立，人民健康和医疗卫生水平大幅提高，保障性住房建设稳步推进。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。根据上述政策规定，我国的保障性住房市场将主要由政府负责供给并予以调整，行业未来发展将主要由我国的财政投入以及社会保障政策所决定，因此我国性住房建设行业的周期性波动较小。

2007年，受经济持续快速增长等因素的影响，房价快速上涨，城市中低收入家庭住房困难问题日益凸显。同年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发【2007】24号），提出住房保障制度的目标和基本框架，标志着我国进入普通商品住房、保障性住房并重的住房供应体系。

2008年中央经济工作会议提出要增加保障性住房供给，减轻居民合理购买自住普通商品住房负担。同年国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发【2008】131号）强调加大保障性住房建设力度。根据“十三五”规划，将继续提高住房保障水平，将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。并健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

根据《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，城镇保障性安居工程建设持续实施，房地产市场保持平稳健康发展，城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。“十三五”期间，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房2000万套，力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

据住房和城乡建设部网站消息，2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.2万亿元。2017年5月

24日，国务院常务会议确定实施2018年到2020年3年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区1500万套，加大中央财政补助和金融、用地等支持，以改革创新举措、坚持不懈的韧劲啃下“硬骨头”，兑现改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。

## （2）安溪县保障房建设行业现状与前景

根据安溪县十三五总体规划，未来安溪县将结合旧城片区改造及小城镇、新农村建设，加快发展商业地产，拓展工业地产，推进廉租房、经济适用房等保障性住房建设，建立供需基本平衡、结构比较合理、规模适度的住房供应和消费体系。同时加快安置房、安居工程建设和石结构房屋改造，推行以公租房为主要保障方式的住房保障制度，切实保障困难群众基本住房需求。截至2019年末，安溪常住人口城镇化水平为49.0%，比上年提升1.1个百分点，预计随着城镇化的不断推进，安溪县保障房业务仍有很大发展空间。

## 2、商业地产行业

### （1）我国商业地产行业现状与前景

商业地产广义上通常指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式，从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。商业地产的形式多样，主要包括购物中心、超级购物中心、大卖场、商业街、主题商场、专业市场、写字楼等。据前瞻产业研究院《中国商业地产行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》数据显示，受到城市进程加速的因素驱动，在中国城市规模和建设面临新的需求，还有城市新城的改造，这对商业地产

的发展是非常迫切的。预计到 2020 年，中国商业地产投资规模可突破 2.3 万亿元。

从长期供应来看，2019 年 1-10 月，全国 300 城商办用地成交规划建筑面积为 16468.58 万平方米，同比下降 1.71%。从城市等级看，一、二线城市商办用地成交规划建筑面积同比均下降；其中一线城市同比下降 36.80%，二线城市同比下降 5.28%。从成交占比看，一线城市商办用地成交面积占全国比例由去年同期的 4.43%下降至 2.85%，二线城市占比由去年同期的 43.94%下降至 42.34%。整体来看，由于供应减少，一线城市商办用地市场规模较二线城市下降更多。

## （2）安溪商业房地产行业现状与前景

安溪县位于中国福建省东南部的一个中心沿海山区大县，与厦(门)漳(州)泉(州)闽南金三角为邻，距厦门特区 85 公里，行车至厦门机场仅 90 分钟车程，离泉州 55 公里。未来安溪将大力发展特色商贸区，依托中国茶都、中国特产城、安德物流中心，整合城区现代商贸中心功能，加快工艺城、建材城、汽车城等专业市场建设。培育发展南翼新城、湖头新城区域商贸中心，加快发展蓬莱、剑斗、感德、长坑、尚卿、龙涓、西坪、虎邱、大坪特色商贸区。

居于安溪区位优势 and 商贸经济的发展，未来商业办公领域需求将不断增大。根据安溪县十三五总体规划，安溪县将加快发展商业地产，重点发展万达广场、南翼新城行政商务中心、新华都湖头商业广场、宝龙城市广场商业中心、金融行政服务中心、茶叶包装城、亿海

国际汽车城、汇京投资公司 4S 店、中国家居工艺城、闽南佛具城和参洋投资区商贸综合项目。

### 3、租赁服务行业

#### (1) 我国租赁行业现状与前景

商业地产租赁的出租者与投资者均以经营盈利为目的，商业地产的租赁方式决定了租金是出租者最主要的收入来源。由于用途的不同，也造就了物业价值的巨大差异，商业房产的租赁价格一般是同区域同地段住宅租赁价格的 4-6 倍。

近年来，我国的商业房地产租赁业务正在经历着高速发展的阶段，国家进一步鼓励商铺投资，停止征收与商铺投资有关的“投资方向调节税”等，极大地促进了商业租赁业务的发展，商业与商务活动空前活跃。诸如集购物、消费、餐饮、娱乐于一体的多功能购物中心大量涌现，在城市中心建设的写字楼也是鳞次栉比。商业房地产形成的集聚效应向所在区域的四周辐射，对所在城市未来的经济、文化产业的发展将会产生巨大的拉动效应。据统计数据显示，2015 年中国写字楼租赁市场规模已超 5000 亿元，2016 年至 2018 年中国写字楼租赁市场规模达到了 5475 亿元、5826 亿元和 6073 亿元左右。预测 2019 年中国写字楼租赁市场规模将达到 6577 亿元，未来五年(2019-2023)年均复合增长率约为 5.63%。

#### (2) 安溪县房屋租赁行业现状与前景

安溪县 2019 年全年固定资产投资比上年增长 2.8%。湖头光电产业园、EC 产业园、2025 产业园等园区的建成和改造升级将为安溪

县办公、产业用房带来优质的供给资源。根据安溪县 2018 年政府工作报告，安溪 2018 年新引进中合联绿色食品产业园、恒佳铜业等 153 个产业项目，总投资 263 亿元，其中重大招商项目 60 个，招商数量、体量、质量再创新高；未来将组建精干招商团队，密切跟踪对接香江健康山谷、景津环保、特嘉恩健康产业、永畅兴精密铸造、飞虎聚氨酯等项目，力促早日签约落地，提升招商转化率，力争 2019 年招商引资 300 亿元以上。伴随安溪县产业经济的快速发展和城镇化人口的快速增加，商业租赁需求将持续增长，县内店面、办公楼将具有较高的租赁价值。

## （二）发行人行业地位和竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

安溪县目前有安溪县国有资产投资有限公司（以下简称“安溪国投”）、安溪县城市建设投资有限公司（以下简称“安溪城投”）和安溪县小城镇建设投资有限公司（即发行人）三大平台。其中安溪国投以资产管理为主；安溪城投以市政道路、城市基础设施建设为主；发行人以保障房、租赁和物业服务等业务为主。

截至2019年末，安溪国投资产总额97,607.12万元，负债总额0万元，所有者权益97,607.12万元。2019年，该公司实现营业收入0万元，净利润-0.45万元。截至目前，安溪国投尚未发行过债券，无已批未发债券。

截至2019年末，安溪城投资产总额92,112.99万元，负债总额38.33万元，所有者权益92,074.66万元。2019年，该公司实现营业收入

42,837.70万元，净利润2,027.72万元。截至目前，安溪城投尚未发行过债券，无已批未发债券。

发行人是安溪县承接保障房建设业务的重要主体，目前已承接了安溪县内多个保障房业务，预计累计投资额达47.60亿元，建设保障房面积129.04万平方米。同时，发行人目前在安溪县内有12.62万平方米店面可供租赁，该部分资产优质，可以为公司产生稳定的收益。此外，近年来发行人逐步承接了安溪县部分代建项目，成为安溪县内重要的代建单位，目前已承接了包括安溪县青少年宫、科技馆、妇女儿童活动中心项目、安溪县妇幼保健院、安溪县医院门诊医技楼、参洋农贸市场等多个代建项目，各项目在陆续建设中，是未来公司发展的重要增长点之一。

自成立以来，发行人一直受到安溪县政府以及各金融机构的大力支持，其业务发展与安溪县经济的整体发展密不可分。发行人在安溪县保障房业务、代建业务、租赁业务方面都作出了巨大贡献。作为安溪县重要的保障房建设管理平台，发行人拥有大量优质资源和政策支持，在行业垄断、融资能力、人才引进等方面具有得天独厚的优势，发挥着不可替代的作用。发行人近年来经营规模和综合实力不断壮大，在保障房建设、房产销售和租赁、代建业务等投资领域的竞争力已经形成，随着安溪县经济的持续发展，发行人将迎来良好的发展机遇。

## 2、竞争优势

### （1）所处环境的区域优势

安溪居山而近海，位于闽南厦、漳、泉中间结合部，距厦门特区85公里，行车至厦门机场仅90分钟车程，离泉州55公里，至泉州后渚港、晋江机场仅需60分钟。漳泉肖铁路贯穿全境，是闽中与闽南重要的交通走廊。厦门—安溪快速路建成后，安溪到厦门将只需一小时。

安溪全县面积3057.28平方公里，下辖13个镇、11个乡，2019年末全县常住人口102.7万人，素有“龙凤名区”之称，是全国著名的侨乡和台胞祖籍地；中国特种茶类乌龙茶的故乡，驰名中外极品茶铁观音的发源地；中国藤铁工艺之乡；全省经济发展十佳县，全国百强县。

2019年，安溪县经济继续稳步增长，全年实现地区生产总值731.49亿元，增长7.9%（按可比价计算，下同）。其中，第一产业增加值52.58亿元，增长4.1%；第二产业增加值377.38亿元，增长8.3%；第三产业增加值301.53亿元，增长8.0%。第一、二、三产业对GDP增长的贡献率分别为4.0%、56.2%、39.8%，分别拉动GDP增长0.32、4.42、3.13个百分点。

## （2）资产优质、抗风险能力强

公司拥有优质的资产，存货以保障房为主，可变现能力较强，而其多元化的行业布局使得其具有较强的抗风险能力。截至2019年末，公司资产总计达642,060.77万元，负债合计273,545.29万元，所有者权益合计368,515.48万元；2019年实现营业收入48,154.77万元，净利润10,677.19万元，归属母公司所有者净利润10,625.70万元。另外，公司形成的多行业布局，使其整体抗风险能力加强，不同行业的景气周期

和受宏观经济的影响有所不同，互相弥补，体现出较强的抗周期特性，有利于公司抵御非系统性的风险。

### （3）规范的管理优势

公司具有较为完善、系统的公司治理模式。公司在设立后，进一步完善治理结构，形成了健全的公司组织架构，下设的数个职能部门分工明确、设置合理、决策科学、分配合理。此外，公司拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，能为公司管理及运作提供良好的人力资本支持。

### （4）政府支持优势

发行人是安溪县承载保障房业务的主体，承担着县内大部分保障房项目的建设，同时利用自身优势，近年来开始与县内各业务单位开展代建业务。政府一直在项目承接、专项补贴等方面给予公司支持。同时，公司经营的保障房业务，具有较强的公益性，政府在政策方面加大了对公司经营的支持。

### （5）良好融资能力的优势

近年来，发行人发挥作为保障房业务主体和投融资平台的功能，采用商业贷款和资本市场融资等相结合的模式，为安溪县城市基础设施的发展提供了极大支持。发行人拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，进一步扩大了发行人的业务拓展空间，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

## 3、发行人未来发展规划

发行人作为安溪县重要运营实体，是安溪县重点国有独资企业，公司把自身发展融入安溪县整体发展规划，以城市基础设施建设为重点构建公司发展实体，寻求实体化、集团化发展，不断增强公司发展后劲，集中力量努力建设成为富有朝气的现代企业集团。

公司将围绕“十三五”规划和安溪县发展战略，积极配合安溪县人民政府的统一部署，在完成安溪县内重大项目建设任务的同时，不断进行经营结构、组织结构、专业结构的优化完善，努力打造公司的核心竞争力。公司在未来的发展中一是要进一步为安溪县保障房建设服务，积极承担保障性住房项目的投资开发。二是继续加强经营性项目的开发力度，拓宽公司的盈利渠道，增强公司综合实力。三是做好存量投资性房地产的管理，努力实现国有资产保值增值。四是继续加快代建项目建设，拓宽公司收入增长点。五是继续完善严格的内部控制制度，按照现代公司制度的要求，加强体制和制度建设，强化综合事务管理、人力资源管理、财务审计管理、投资经营管理、风险防范管理等工作，为公司快速发展打牢基础。

#### 四、发行人地域经济情况

##### （一）泉州市概况

泉州，古称刺桐城，地处福建东南沿海、台湾海峡西岸，北承福州，南接厦门，东望台湾，西毗漳州、龙岩、三明，是福建三大中心城市之一。泉州历史悠久，周秦时代就已开发，公元260年（三国时期）始置东安县治，宋元时期为“东方第一大港”，被马可波罗誉为“光明之城”，是国务院首批历史文化名城、东亚文化之都、古代“海

上丝绸之路”起点、全国著名侨乡、台湾汉族同胞主要祖籍地，现辖鲤城、丰泽、洛江、泉港4个区，晋江、石狮、南安3个县级市，安溪、安溪、永春、德化、金门（待统一）5个县和泉州经济技术开发区、泉州台商投资区。全市土地面积11015平方公里，2018年末常住人口870万人，少数民族有48个，以回族、畲族、苗族和蒙古族居多。方言以闽南话为主，通用语言为普通话。

2019年全市完成地区生产总值9946.66亿元，增长8.0%，经济总量连续21年保持全省第一。其中，第一产业增加值218.61亿元，增长2.4%；第二产业增加值5855.27亿元，增长8.3%；第三产业增加值3872.78亿元，增长7.8%。第一、二、三产业对GDP增长的贡献率分别为0.7%、63.0%和36.3%，分别拉动GDP增长0.1个、5.0个和2.9个百分点。三次产业比例为2.2：58.9：38.9。按常住人口计算，人均地区生产总值114067元（按年平均汇率折合16535美元），比上年增长7.4%。全年固定资产投资比上年增长6.3%。

## （二）安溪县概况

安溪县，古称清溪，位于福建省东南沿海，厦、漳、泉闽南金三角西北部，隶属泉州市，东接南安市，西连华安县，南毗同安区，北邻永春县，西南与长泰县接壤，西北与漳平市交界。全县总面积3057.28平方千米，辖24个乡镇460个村居，户籍人口122万，有汉族、畲族等多个民族，通行普通话与闽南语。

**全国百强县：**2018年10月《人民日报》公布的全国百强县排名中，安溪县综合实力位列第63位、最具投资潜力位列第23位，均比

2017 年度提升 2 位；首届评选的绿色发展百强县，位列第 56 位。此外，安溪还荣获国家级妇幼健康优质服务示范县、全国基层中医药工作先进单位、福建省文明县城等称号。

**中国茶都：**安溪县以茶业闻名全中国，号称中国茶都。安溪县位居中国重点产茶县第一位，是中国乌龙茶（名茶）之乡、名茶铁观音的发源地，安溪铁观音已成为中国茶叶第一品牌。全县涉茶总产值连续 10 年位居全国重点产茶县首位。

**新经济发展：**安溪把发展的重心放在大力发展新产业、新经济上。瞄准信息技术、光伏光电、智能制造、生物科技等高新产业，建成泉州（湖头）光电产业园、中国国际信息技术（福建）产业园、厦门泉州经济合作区湖里园和思明园、弘桥智谷电商园等“五园”。同时于 2016 年谋划生成安溪 2025 产业园、中国南方水产城、安溪卫浴新城 3 大专业园区，打造出了光电、信息、电子商务、物流等多个新兴产业集群，给当地经济发展注入强劲动力。

**中国藤铁工艺之乡：**安溪工艺品畅销世界 50 多个国家和地区，占中国同类产品交易额 40%。2018 年行业总产值跃上 150 亿元。获评中国家居工艺产业基地、中国藤铁工艺之都，“世界藤铁工艺之都”通过专家组初审论证。

**中国电商示范百佳县：**2018 年，安溪县电商交易额达 82.67 亿元。安溪县作为全国有名的电商发展县，辖区内有 3 个淘宝镇、19 个淘宝村、电商企业约 3000 多家、电商个体者超 3.5 万个、电商从业人员超 7 万人。据阿里巴巴后台数据统计，在中国硬核产业带（商业家具

篇），以铁艺为主打产品的安溪，已超广东省佛山市，排名全国第一。在阿里巴巴农产品电商十强县排行榜全国第一；在阿里电商总销售额位列百强县榜单第14位；在全国电商网络零售额TOP100县中位居第32位。

**著名侨乡：**安溪是全国著名的侨乡和台胞祖籍地，现有旅外乡亲300多万，主要分布在20多个国家和地区，其中东南亚占95%以上，尤以印尼、新加坡、马来西亚最多。全县归侨、侨眷21万多人，占全县总人数的20.2%。

### （三）安溪县地域经济情况

#### 1、区域经济情况

2019年，安溪县经济继续稳步增长，据初步核算，2019年全县实现地区生产总值731.49亿元，增长7.9%（按可比价计算，下同）。其中，第一产业增加值52.58亿元，增长4.1%；第二产业增加值377.38亿元，增长8.3%；第三产业增加值301.53亿元，增长8.0%。第一、二、三产业对GDP增长的贡献率分别为4.0%、56.2%、39.8%，分别拉动GDP增长0.32、4.42、3.13个百分点。

#### 2、区域财政情况

2019年，全县一般公共预算总收入51.28亿元，比上年增收1.16亿元，增长2.3%。按征收部门分，其中，税务部门征收44.07亿元，下降0.2%；财政部门征收7.21亿元，增长21.2%。地方一般公共预算收入31.02亿元，增长1.9%。一般公共预算支出72.37亿元，增长18.4%。其中，一般公共服务支出5.67亿元，增长2.7%；教育支出

19.00 亿元，增长2.5%；卫生健康支出4.40 亿元，下降14.1%；社会保障和就业支出4.72 亿元，增长11.8%。另外，基金收入13.28 亿元，比上年下降11.1%。

总体来看，2019年，安溪县经济指标实现较快增长，公共财政预算收入保持较快增长，安溪县经济和财政实力将有望进一步增长。

## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017-2019年经审计的财务报告及截至2020年3月31日未经审计的财务数据。华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017-2019年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告华兴所（2020）审字K—053号

在阅读下文的相关财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）发行人最近三年及一期主要财务数据

1、发行人 2017-2019 年末及最近一期合并资产负债表简表（完整的合并资产负债表见附表）如下：

表10-1：2017-2019年末及最近一期发行人合并资产负债表简表

单位：万元

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

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

表10-2：2017-2019年及最近一期发行人合并利润表简表

单位：万元

项目	2020年上半年	2019年	2018年	2017年
----	----------	-------	-------	-------

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

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

表10-3：2017-2019年及最近一期发行人合并现金流量表简表

单位：万元

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

## （二）发行人财务分析

### 1、偿债能力分析

2017-2019 年，发行人偿债能力指标如下：

表10-4：2017-2019年发行人主要偿债能力指标

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

2017-2019年末，发行人的流动比率分别为3.54、4.65和2.95，速动比率分别为1.95、1.93和1.33。近三年，发行人流动比率和速动比率

指标较好，呈现良好态势；2019年，由于流动负债增幅较大，导致短期偿债能力略有下降。流动比率和速动比率差异加大，主要原因为发行人存货较多，存货主要由保障房的开发产品和开发成本组成。

2017-2019年末，发行人资产负债率分别为45.48%、40.31%和42.60%，发行人资产负债率呈现稳中向下趋势，负债率较低，偿债能力较好。

## 2、盈利能力分析

### （1）盈利情况分析

2017-2019年，发行人盈利能力指标如下：

表10-5：2017-2019年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

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

2017-2019年，发行人分别实现主营业务收入47,636.58万元、35,207.18万元和48,154.77万元，实现营业利润分别为6,481.63万元、10,593.02万元和14,715.64万元，实现净利润4,833.66万元、7,870.41万元和10,677.19万元。2019年发行人主营业务收入和盈利情况较好；2018年收入较低，主要原因为受安置周期影响，导致当年安置房销售数量较少；2017年净利润较低，主要为当年安置的保障房单价较低，利润空间有限。未来，发行人将继续承担安溪县保障房建设工作，剩

余可售的安置房项目建筑面积约为109万平方米。随着项目逐步竣工和安置进度的不断推进，未来几年保障房销售收入将保持稳定增长。

发行人2017-2019年的营业外收入分别为6.20万元、14.03万元和94.28万元。2017年-2019年营业外收入主要为非流动资产处置利得、违约金、赔偿收入等。2017年-2019年发行人均无政府补助（政府补贴）。

2017-2019年，发行人总资产收益率分别为0.87%、1.32%和1.66%，净资产收益率分别为1.59%、2.22%和2.90%，因发行人的营业收入主要来自于保障房销售收入。

## （2）期间费用分析

2017-2019年，发行人期间费用情况如下：

**表10-6：2017-2019年发行人期间费用情况及在营业收入中的占比情况**

单位：万元

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

2017-2019年，发行人期间费用分别为1,378.02万元、1,734.99万元和2,130.54万元，呈逐年上升趋势。2017-2019年，期间费用占营业收入的比重分别为2.89%、4.93%和4.42%，期间费用占比基本保持稳定。

从结构上来看，管理费用、财务费用是期间费用的主要部分。

2017-2019年，公司管理费用分别为555.43万元、690.82万元和1,230.58万元；公司的管理费用主要为薪酬、折旧费、中介费用和劳务

费等；2019年公司管理费用大幅上涨，主要为职工薪酬、折旧费、中介费用、劳务费大幅上涨以及新增工程改造费导致。

2017-2019年，公司财务费用分别为798.85万元、962.31万元和737.65。公司财务费用较低，主要为部分贷款利息资本化所致。

### 3、营运能力分析

2017-2019年，发行人营运能力指标如下：

表10-7：2017-2019年发行人主要营运能力指标

单位：次/年

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

2017-2019年，发行人的应收账款周转率分别为1.10、0.60和0.59，发行人的应收账款周转率较低，主要为近年来应收拆迁安置款大幅增加，导致应收账款周转率较低。该部分应收单位主要为政府部门，应收账款信用良好，发生坏账的风险较低。

2017-2019年，发行人的存货周转率分别为0.19、0.11和0.12，这与发行人所处的行业特点相符，由于发行人主要的营业收入来自保障房销售，存货中最大比重的是保障房的开发产品和开发成本，而保障房建设和安置的周期较长，因此存货周转率较低。

2017-2019年，发行人的总资产周转率分别为0.08、0.06和0.08，主要是由于发行人的存货占资产的比重较高，而存货中又以保障房的开发产品和开发成本为主，因而资产的总体周转率也较低。

### 4、现金流量分析

发行人现金流量表主要数据如下：

表10-8：2017-2019年发行人现金流量表主要数据

单位：万元

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

2017-2019年，发行人经营活动现金流入分别为80,827.79万元、123,704.68万元和101,242.51万元，经营活动现金流出分别为147,244.41万元、124,389.53万元和112,365.09万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-66,416.62万元、-684.85万元和-11,122.58万元。

发行人近三年的经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要原因系近三年有较多的往来款流出，特别是2017年、2019年拨付较多拆借款至其他单位，导致现金流量净额为负。

2017-2019年，发行人投资活动现金流入分别为688.13万元、9,411.77万元和0万元，投资活动现金流出分别为1,100.57万元、2,564.04万元和6192.93万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-412.44万元、6,847.73万元和-6192.93万元。

发行人的投资活动现金流的变动主要来自于发行人理财资金的收付。投资现金流入主要为理财资金到期回款。现金流出主要是购买固定资产和部分理财支出。2017年、2018年投资活动产生的现金流量

净额较小；2019年由于无理财资金到期流入，因此投资活动产生的现金流量净额为负。

2017-2019年，发行人筹资活动现金流入分别为86,330.00万元、36,568.50万元和37,830.00万元，筹资活动现金流出分别为28,857.17万元、53,284.26万元和25,810.24万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为57,472.83万元、-16,715.76万元和12,019.76万元。

由于发行人运营所需的金额增大，近年来发行人不断从银行等金融机构获得信贷额度以缓解资金压力、推进项目进度，同时也不断偿还到借款。2017年筹资活动产生的现金流量净额较大，主要系2017年偿还借款较少；2018年，受政策影响，银行新增借款减少，导致筹资活动现金流净额为负。

## 5、资产负债结构分析

### （1）资产结构分析

2017-2019年末，发行人资产构成情况表如下：

表10-9：2017-2019年发行人资产构成情况

单位：万元

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

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比重	金额	金额	比重	金额
递延所得税资产	3,330.39	0.52%	3,291.34	0.55%	3,494.64	0.63%
其他非流动资产	3,600.06	0.56%	11,250.00	1.89%	24,326.34	4.37%
资产总计	642,060.77	100.00%	594,339.99	100.00%	557,297.28	100.00%

2017-2019年末，发行人总资产分别为557,297.28万元、594,339.99万元和642,060.77万元。近三年，发行人资产总额呈上升趋势。

2017-2019年末，发行人流动资产总额分别为366,992.13万元、390,681.10万元和442,437.29万元，占总资产的比重分别为65.85%、65.73%和68.91%。从构成来看，发行人流动资产中存货、其他应收款、应收账款为主要组成部分。

2017-2019年末，发行人非流动资产总额分别为190,305.15万元、203,658.89万元和199,623.49万元，占总资产的比重分别为34.15%、34.27%和31.09%。近三年，发行人非流动资产总体保持稳定。

#### ①货币资金

2017-2019年末，发行人货币资金分别为37,070.34万元、18,367.46万元和13,521.70万元。近年来货币资金规模呈下降趋势，主要为项目投资支出增加所致。

#### ②应收账款

2017-2019年末，发行人应收票据及应收账款科目全部为应收账款，分别为50,122.04万元、67,786.88万元和96,653.24万元。2019年末，较2018年末增长42.58%；2018年末，发行人应收票据及应收账款科目较2017年末增长35.24%。近三年，发行人应收账款逐步增加，主要系增加应收政府部门的拆迁安置款所致。

2017-2019年末，发行人应收账款分类披露情况表如下：

表10-10：2017-2019年发行人应收账款分类披露情况

单位：万元

类别	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	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	11,740.78	11,740.78		11,740.78	11,740.78		12,825.68	12,825.68	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	97,913.57	1,260.33	96,653.24	69,051.47	1,264.59	67,786.88	51,194.91	1,072.87	50,122.04
组合1：账龄组合	1,261.00	1,260.33	0.67	1,303.29	1,264.59	38.70	2,177.88	1,072.87	1,105.01
组合2：余额百分比法组合	96,652.57		96,652.57	67,748.18		67,748.18	49,017.03		49,017.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款									
合计	109,654.35	13,001.11	96,653.24	80,792.26	13,005.37	67,786.88	64,020.59	13,898.55	50,122.04

2014年12月16日，福建省银泰金尊置业有限公司购买安溪金融行政服务中心3号楼酒店项目房产，但未能履行合同义务；故根据审慎原则，发行人于2018年末计提100%坏账准备。目前发行人已于2019年3月向泉州市中级人民法院提出诉讼请求，具体诉求内容见“六、发行人需说明的其他或有事项”。计提坏账准备的应收账款情况表如下：

表10-11：2019年末发行人单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
福建省银泰金尊置业有限公司	11,740.78	11,740.78	5年以上	100	无法收回款项
合计	11,740.78	11,740.78			

### ③预付款项

2019年末，发行人预付账款为270.61万元，为预付厦门泓润兴邦信息科技有限公司和泉州市通诚机电工程有限公司的设备款。

#### ④其他应收款

2017-2019年末，发行人的其他应收款分别为112,121.18万元、71,914.99万元和82,397.93万元。2019年末，较2018年末增加14.58%；2018年末，发行人其他应收款较2017年末减少35.86%。近三年，发行人其他应收款波动，主要系应收政府部门往来款波动所致。

2017-2019年末，发行人其他应收款情况及坏账准备计提情况如下：

表10-12：2017-2019年发行人其他应收款及坏账准备计提情况

单位：万元

种类	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	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款									
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	82,718.39	320.46	82,397.93	72,074.99	160.00	71,914.99	112,201.18	80.00	112,121.18
组合1：账龄组合	809.26	320.46	488.80	800.00	160.00	640.00	800.00	80.00	720.00
组合2：余额百分比法组合	81,909.13		91,909.13	71,274.99		71,274.99	111,401.18		111,401.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款									
合计	82,718.39	320.46	82,397.93	72,074.99	160.00	71,914.99	112,201.18	80.00	112,121.18

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

表10-13：2017-2019年发行人采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元

账龄结构	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	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内	9.26	0.46	8.8						
1-2年(含2年)							800.00	80.00	720.00
2-3年(含3年)				800.00	160.00	640.00			
3-4年(含4年)	800.00	320.00	480.00						
4-5年(含5年)									
5年以上									
合计	809.26	320.46	488.8	800.00	160.00	640.00	800.00	80.00	720.00

截至2019年末，发行人的其他应收款余额为82,397.93万元，主要债务人为安溪县财政局、安溪县国有资产投资有限公司、国富瑞（福建）信息技术产业园有限公司、安溪县沼涛小学片区改造领导小组办公室、福建省安溪县城东物资有限公司等单位，其他应收款前五名金额合计76,764.99万元，占总额的92.81%，明细如下：

表10-14：2019年末发行人前五大其他应收款信息

单位：万元

债务人名称	账面余额	占其他应收款合计的比例 (%)	款项性质
安溪县财政局	34,425.10	41.62%	往来款及代垫款
安溪县国有资产投资有限公司	17,890.80	21.63%	单位往来款
国富瑞（福建）信息技术产业园有限公司	10,750.00	13.00%	单位往来款
安溪县沼涛小学片区改造领导小组办公室	8,699.09	10.52%	往来款、补偿资金
福建省安溪县城东物资有限公司	5,000.00	6.04%	单位往来款
合计	76,764.99	92.81%	

### ⑤ 存货

2017-2019年末，发行人存货分别为165,052.69万元、228,188.21万元和242,943.37万元。发行人的存货主要为未结转的保障房开发产品和开发成本。2019年，发行人存货较2018年增长6.47%，主要为加大了保障房项目和代建项目的资金投入。

2017-2019年末，发行人存货情况如下：

表10-15：2017-2019年发行人存货情况

单位：万元

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

#### ⑥其他流动资产

截至2019年末，发行人其他流动资产为6,650.44万元，主要为待抵扣进项税和预缴税费。2019年末，较2018年末增加58.21%；2018年末，发行人其他流动资产较2017年末增加60.08%。近三年，发行人其他流动资产增加，主要系待抵扣进项税增加所致。

2017-2019年末，发行人其他流动资产情况如下：

表10-16：2017-2019年发行人其他流动资产情况

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
待抵扣进项税	5,157.08	2,266.50	1,031.80
预缴税费	1,493.36	1,937.06	1,594.08
合计	6,650.44	4,203.56	2,625.88

#### ⑦可供出售金融资产

截至2019年末，发行人可供出售金融资产为22,700.00万元，主要为投资泉州白濑水利枢纽工程投资开发有限公司以及信托基金。

截至2019年末，发行人可供出售金融资产情况如下：

表10-17：2019年发行人可供出售金融资产

单位：万元

项目	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值

可供出售债务工具：			
可供出售权益性工具：	22,700.00		22,700.00
其中：以成本计量	22,700.00		22,700.00
以公允价值计量			
合计	22,700.00		22,700.00

### ⑧投资性房地产

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

2017-2019年末，发行人投资性房地产情况如下：

表10-18：2017-2019年发行人投资性房地产情况

单位：万元

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

## ⑨ 固定资产

2017-2019年末，发行人固定资产分别为502.63万元、2,673.98万元和2,919.13万元。2018年固定资产增幅较大，主要为2018年拍卖所得的服装厂。

## ⑩ 递延所得税资产

2017-2019年末，发行人递延所得税资产分别为3,494.64万元、3,291.34万元和3,330.39万元。

表10-19：2017-2019年发行人未经抵消的递延所得税资产情况

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	可抵扣性暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣性暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣性暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	13,321.57	3,330.39	13,165.37	3,291.34	13,978.55	3,494.64
合计	13,321.57	3,330.39	13,165.37	3,291.34	13,978.55	3,494.64

表10-20：2017-2019年发行人未经抵消的递延所得税负债情况

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	6,736.68	1,684.17	5,619.34	1,404.84	6,007.64	1,501.91
非同一控制企业合并资产评估增值	2,197.30	549.33	2,197.30	549.33		
其他	56,991.52	14,247.88	58,127.29	14,531.82	52,911.17	13,227.79
合计	65,925.50	16,481.37	65,943.93	16,485.98	58,918.81	14,729.70

## ⑪ 其他非流动资产

2017-2019年末，发行人其他非流动资产分别为24,326.34万元、11,250.00万元和3,600.06万元。2019年末其他非流动资产主要为福

建省城乡综合开发投资有限责任公司的投资款、已拆迁房产以及子公司盛桥公司的待处置债权。

2019年末，发行人其他非流动资产较2018年末减少68.00%，主要系预付项目建设款转出。2018年末，发行人其他非流动资产较2017年末减少53.75%，主要系预付项目建设款转出。

表10-21：2017-2019年发行人其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
安溪县中山大桥东片区改造项目建设管理办公室	0	0	13,076.34
安溪县城区安置房规划建设管理领导小组办公室	0	10,000.00	10,000.00
福建省城乡综合开发投资有限责任公司	1,250.00	1,250.00	1,250.00
已拆迁房产	1,250.06		
待处置债权	1,100.00		
合计	3,600.06	11,250.00	24,326.34

## （2）负债结构分析

2017-2019年末，发行人负债构成情况如下：

表10-22：2017-2019年发行人负债构成情况

单位：万元

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

2017-2019年末，发行人总负债分别为253,483.17万元、239,534.87万元和273,545.29万元，近三年负债总额总体保持稳定。

2017-2019年末，发行人流动负债总额分别为103,687.54万元、84,091.64万元和150,111.62万元，占总负债的比重分别为40.91%、35.11%和54.88%。2019年末，发行人流动负债较2018年末增加78.51%，主要系一年内到期的非流动负债和预收款项增加所致。2018年末，发行人流动负债较2017年末减少18.90%，主要系归还较多短期借款、应付账款、其他应付款所致。从构成来看，发行人流动负债中预收款项、一年内到期的非流动负债、应交税费为主要组成部分。

2017-2019年末，发行人非流动负债总额分别为149,795.63万元、155,443.23万元和123,433.67万元，占总负债的比重分别为33.77%、59.09%和64.89%。2018年末，发行人非流动负债较2017年末增加3.77%。2019年末，发行人非流动负债较2018年末减少20.59%；主要系长期借款大量转入一年内到期的非流动资产，同时归还长期应付款。从构成来看，发行人非流动负债中长期借款、长期应付款和递延所得税负债为主要组成部分。

#### ①应付账款

2017-2019年末，发行人应付账款分别为31,393.75万元、16,499.63万元和11,189.75万元。发行人应付账款全部为应付工程款。2019年末，发行人应付账款较2018年末减少32.18%；2018年末，发行人应付账款较2017年末减少47.44%。近三年，应付票据及应付账款减少的主要原因为支付了部分工程款。

截至2019年末，发行人的应付票据及应付账款为11,189.75万元，账龄超过1年的重要应付账款为中建海峡建设发展有限公司、中力禾生态建设股份有限公司、福建省五洲建设集团有限公司、抚州玉茗房屋建筑工程有限公司等单位应付款，合计3,459.35万元，明细如下：

表10-23：2019年末发行人账龄超过1年的重要应付账款信息

单位：万元

项目	2019年12月31日余额	账龄	未偿还或结转的原因
中建海峡建设发展有限公司	3,248.13	2-3年：1,137.06	工程未结算
		3年以上：2,111.08	
中力禾生态建设股份有限公司	50.00	3年以上	工程未结算
福建省五洲建设集团有限公司	19.00	2-3年	工程未结算
抚州玉茗房屋建筑工程有限公司	142.22	2-3年	工程未结算
合计	3,459.35		

## ②预收款项

2017-2019年末，发行人的预收款项分别为14,435.15万元、36,840.40万元和57,124.66万元。发行人2018年末预收款项较2017年末增加55.21%，2019年末预收款项较2018年末增加55.06%，近三年预收款项增幅较大主要为预收购房款增加所致。

截至2019年末，发行人的预收款项为57,124.66万元，主要为预收购房款，预收款项结构如下：

表10-24：2019年末发行人预收款项列示

单位：万元

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

合 计	57,124.66	36,840.40	14,435.15
-----	-----------	-----------	-----------

### ③其他应付款

2017-2019年末，发行人的其他应付款分别为13,942.75万元、19,158.62万元和13,093.14万元。发行人2018年末其他应付款较2017年末增加37.41%；发行人2019年末其他应付款较2018年末减少31.66%。上述变动主要为保证金、往来款及未付投资款等波动所致。

截至2019年末，发行人的其他应付款为13,093.14万元，其中账龄超过1年的重要其他应付款包括安溪经济开发区投资建设有限公司、安溪县政府采购中心、安溪县南翼新城建设有限公司、福建省安溪县地方税务局、福州市第三建筑工程公司、中建大闽台建设发展有限公司等单位应付款，合计7,341.99万元，明细如下：

表10-25：2019年末账龄超过1年的重要其他应付款信息

单位：万元

项目	2019年12月31日	未偿还或结转的原因
安溪经济开发区投资建设有限公司	2,400.00	往来款
安溪县政府采购中心	2,000.00	往来款
安溪县南翼新城建设有限公司	1,000.00	往来款
福建省安溪县地方税务局	786.19	保证金
福州市第三建筑工程公司	641.00	保证金
中建大闽台建设发展有限公司	514.80	保证金
合计	7,341.99	

### ④长期借款

2017-2019年末，发行人的长期借款分别为108,100.00万元、117,900.00万元和94,850.00万元。发行人2018年末长期借款较2017年增加9.07%；2019年末较2018年末减少19.55%，主要系大量转入一年内到期的非流动资产。

2017-2019年末，发行人长期借款情况如下：

表10-26：2017-2019年发行人长期借款情况

单位：万元

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

截至2019年末，发行人的长期借款为94,850.00万元，主要为保证借款46,900.00万元、信用借款14,320.00万元、抵押借款330.00万元、质押借款33,300.00万元。

#### ⑤长期应付款

2017-2019年末，发行人的长期应付款分别为26,965.92万元、21,057.25万元和12,102.30万元。长期应付款主要为福建省城乡综合开发投资有限责任公司借款和兴业金融租赁有限责任公司租赁款。

2019年末长期应付款较2018年减少42.53%；发行人2018年末长期应付款较2017年减少21.91%。近三年长期应付款逐步减少，主要为归还部分租赁款和借款所致。

2017-2019年末，发行人长期应付款情况如下：

表10-27：2017-2019年发行人长期应付款情况

单位：万元

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

## 二、发行人资产情况分析

### （一）发行人土地资产情况

截至 2019 年末，发行人账面共有土地使用权 13 宗，主要为在建保障房项目、代建项目的地块。其中 11 宗为出让地，已缴纳土地出让金，按成本法入账，总账面价值为 71,866.00 万元，全部计入存货科目；2 宗为划拨地，账面价值为 0。截至 2019 年末，发行人土地使用权明细如下：

表10-28：2019年末发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
1	出让	闽（2017）安溪县不动产权第0002911号	安溪影剧院、沼涛小学建设项目地块	国有建设用地使用权	科教用地、商服用地（影剧院用地、批发零售用地、地下车库）	15,555.85	24,020,000.00	成本法	1,544.11	无	是	24,020,000.00
2	出让	闽（2017）安溪县不动产权第0003875号	安溪县城厢镇砖文村（富源安置小区）	国有建设用地使用权	商住用地	26,142.89	52,200,000.00	成本法	1,996.72	无	是	52,200,000.00
3	出让	安国用（2016）第0052781号	安溪县中山大桥东片区改造建设项目地块一	国有建设用地使用权	商住用地	8,639.66	145,600,000.00	成本法	9,898.32	无	是	145,600,000.00
4	出让	安国用（2016）第0052782号	安溪县中山大桥东片区改造建设项目地块二	国有建设用地使用权	商住用地	6,069.91		成本法		无	是	
5	出让	闽（2018）安溪县不动产权第0011831号	古山片区E-2地块（古山花园）	国有建设用地使用权	商住用地	11,129.23	65,500,000.00	成本法	5,885.40	无	是	65,500,000.00
6	出让	闽（2018）安溪县不动产权第0011796号	古山片区E-1地块	国有建设用地使用权	商住用地	19,120.54	86,000,000.00	成本法	4,497.78	无	是	86,000,000.00
7	出让	闽（2019）安溪县不动产权第0002445号	安溪县中寮片区G-2-1地块（盛桥印象家园）	国有建设用地使用权	商住用地	20,171.31	285,000,000.00	成本法	7,466.36	无	是	285,000,000.00
8	出让	闽（2019）安溪县不动产权第0002446号	安溪县中寮片区G-2-2地块（盛桥印象家园）	国有建设用地使用权	商住用地	17,999.89		成本法		无	是	
9	出让	闽（2018）安溪县不动产权第0011646号	安溪县南翼新城官桥莲兜美片区C-1-1地块	国有建设用地使用权	商住用地	21,169.08	52,000,000.00	成本法	1,033.74	无	是	52,000,000.00

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
10	出让	闽（2018）安溪县不动产权第0011647号	安溪县南翼新城官桥莲兜美片区C-1-2地块	国有建设用地使用权	商住用地	29,133.65		成本法		无	是	
11	出让	闽（2017）安溪县不动产权第0010579号	安溪县参内乡参洋片区D-10-1地块	国有建设用地使用权	商服用地-批发零售用地，商务金融用地	6,335.77	8,340,000.00	成本法	1,316.34	无	是	8,340,000.00
12	划拨	安国用（2015）第0044619号	城厢镇滂港村	住宅用地	住宅用地	23,487.00	0.00	-	-	无	-	-
13	划拨	闽（2017）安溪县不动产权第0007392号	安溪县城厢镇路英村（安溪县妇幼保健院）	国有建设用地使用权	医卫慈善用地	33,599.17	0.00	-	-	无	-	-

## （二）发行人存货情况

截至2019年末发行人存货为242,943.37万元，其中开发产品85,046.07万元，开发成本157,897.30万元，主要为保障房项目及代建项目。

**表10-29：2019年末发行人开发产品情况**

单位：万元

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

**表10-30：2019年末发行人开发成本情况**

单位：万元

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

## （三）发行人投资性房地产情况

发行人投资性房地产由政府划拨的店面、自建的商业办公和店面组成，共计345宗，面积12.62万平方米，全部用于出租使用。

在投资性房地产中,69宗办理了所有权证。276宗尚未办理产权证,该部分房产为发行人自建物业项目销售剩余部分,用于出租使用,主要包括金融行政服务中心项目、安溪县青少年宫、科技馆、妇女儿童活动中心项目和百盛华府安置项目,上述项目在建设过程中均已获得相关部分审批;由于上述投资性房地产为新建项目,因此尚未办理所有权证。

截至2019年末,发行人投资性房地产账面价值共计167,030.03万元。

表10-31: 2017年-2019年末发行人投资性房地产情况

单位: 万元

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

截至2019年末,发行人投资性房地产明细如下:

表10-32：2019年末发行人投资性房地产明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
1	（安）房权证（城厢镇）字第 201405087 号	城厢镇益民街 300-318 号	店面/办公	296.35	740.9	25,001.00	评估法	无	安溪城建	是
2	（安）房权证（城厢镇）字第 201405087 号	城厢镇益民街 300-318 号	店面/办公	2,260.65	1,809.20	8,003.00	评估法	无	安溪城建	是
3	（安）房权证（凤城镇）字第 201405084 号	安溪县凤城镇凤声路 80 号	店面/办公	205.45	492.98	23,995.00	评估法	无	安溪城建	是
4	（安）房权证（凤城镇）字第 201405084 号	安溪县凤城镇凤声路 80 号	店面/办公	823.32	658.66	8,000.00	评估法	无	安溪城建	是
5	（安）房权证（凤城镇）字第 201404209 号	凤城镇新华路 442 号 101	店面	206.62	871.09	42,159.00	评估法	无	安溪城建	是
6	（安）房权证（凤城镇）字第 201404210 号	凤城镇新华路 442 号 2-5 层	办公	822.58	904.84	11,000.00	评估法	无	安溪城建	是
7	（安）房权证（凤城镇）字第 201405081 号	解放路 172 号	商住	1,441.76	2,163.22	15,004.00	评估法	无	安溪城建	是
8	（安）房权证（城厢镇）字第 201405083 号	城厢镇砖文村后按街光荣福利院	办公	1,032.10	671.17	6,503.00	评估法	无	安溪城建	是
9	（安）房权证（凤城镇）字第 201405085 号	新华路 456 号	店面/办公	63.95	287.49	44,955.00	评估法	无	安溪城建	是
10	（安）房权证（凤城镇）字第 201405085 号	新华路 456 号	店面/办公	2,710.10	3,254.29	12,008.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
11	（安）房权证（凤城镇）字第 201404200 号	中山街 373 号(原地热资产)	商住	1,674.98	2,094.90	12,507.00	评估法	无	安溪城建	是
12	（安）房权证（凤城镇）字第 201405088 号	凤城镇中山街 389 号 301 房	其他	111.52	139.41	12,501.00	评估法	无	安溪城建	是
13	（安）房权证（龙门镇）字第 201404203 号	安溪县龙门榜寨村(原地热资产)	办公/水泵房	133.71	73.54	5,500.00	评估法	无	安溪城建	是
14	（安）房权证（龙门镇）字第 201404203 号	安溪县龙门榜寨村(原地热资产)	办公/水泵房	75.6	41.58	5,500.00	评估法	无	安溪城建	是
15	（安）房权证（凤城镇）字第 201404208 号	凤城镇河滨北路 277-279 号	商住	945.07	680.17	7,197.00	评估法	无	安溪城建	是
16	（安）房权证（城厢镇）字第 201404206 号	城厢土楼（城厢镇大同路 778 号）	商住	970.29	1,455.82	15,004.00	评估法	无	安溪城建	是
17	（安）房权证（凤城镇）字第 201500453 号~	富民街 64、66、68、72 号店面流管站	店面	89.9	206.74	22,997.00	评估法	无	安溪城建	是
19	（安）房权证（凤城镇）字第 201500456 号	城厢土楼（城厢镇大同路 778 号）	商住	970.29	1,552.46	15,999.96	评估法	无	安溪城建	是
18	（安）房权证（凤城镇）字第 201500451 号~	富民街二楼 201、202 房流管站	住宅	195.74	146.94	7,507.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
21	（安）房权证（凤城镇）字第 201500452 号~	富民街二楼 201、202 房流管站	住宅	195.74	94.93	4,849.80	评估法	无	安溪城建	是
19	（安）房权证（凤城镇）字第 201404207 号	城关中心市场（后楼）八三一一路 98 号 1、2、3、5 幢 1-2 层	店面	7,062.79	33,196.53	47,002.00	评估法	无	安溪城建	是
20	（安）房权证（凤城镇）字第 201404201 号	北石兴安路左侧(原地热资产)兴德路 90 号	商住	243.08	194.39	7,997.00	评估法	无	安溪城建	是
21	（安）房权证（凤城镇）字第 201404205 号	龙湖车站边(原地热资产)益民街 979-987 号	商住/水泵房	265.25	212.2	8,000.00	评估法	无	安溪城建	是
22	（安）房权证（凤城镇）字第 201404205 号	龙湖车站边(原地热资产)益民街 979-987 号	商住/水泵房	41.21	32.97	8,000.00	评估法	无	安溪城建	是
23	（安）房权证（城厢镇）字第 201404166 号	金融行政服务中心 1 号楼营业厅 101-102 办公	商业	1,891.04	1,352.09	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
24	（安）房权证（城厢镇）字第 201404167 号	金融行政服务中心 1 号楼 103 办公	商业	21.23	15.18	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
25	（安）房权证（城厢镇）字第 201404168 号	金融行政服务中心 1 号楼 2 层办公	商业	2,474.13	1,769.00	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
26	（安）房权证（城厢镇）字第 201404168 号	金融行政服务中心 1 号楼 3 层办公	商业	2,501.24	1,788.39	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
27	（安）房权证（城厢镇）字第 201404169 号	金融行政服务中心 1 号楼 401-404、408-411 室办公	办公	616.65	440.9	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
28	（安）房权证（城厢镇）字第 201404170 号	金融行政服务中心 1 号楼 5 层号办公	办公	993.81	710.57	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
29	（安）房权证（城厢镇）字第 201404170 号	金融行政服务中心 1 号楼 6 层号办公	办公	993.81	710.57	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
30	（安）房权证（城厢镇）字第 201404170 号	金融行政服务中心 1 号楼 7 层号办公	办公	993.81	710.57	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
31	（安）房权证（城厢镇）字第 201404171 号	金融行政服务中心 1 号楼 805-808 室办公	办公	418.9	299.51	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
32	（安）房权证（城厢镇）字第 201404172 号	金融行政服务中心 1 号楼 9 层办公	办公	993.81	710.57	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
33	（安）房权证（城厢镇）字第 201404172 号	金融行政服务中心 1 号楼 10 层办公	办公	993.81	710.57	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
34	（安）房权证（城厢镇）字第 201404173 号	金融行政服务中心 1 号楼 11 层办公	办公	993.81	710.57	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
35	（安）房权证（城厢镇）字第 201404173 号	金融行政服务中心 1 号楼 12 层办公	办公	993.81	710.57	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
36	（安）房权证（城厢镇）字第 201404173 号	金融行政服务中心 1 号楼 13 层办公	办公	959.64	686.14	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
37	（安）房权证（城厢镇）字第 201404174 号	金融行政服务中心 1 号楼 14 层办公	办公	936.53	669.62	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
38	未办理产权证	金融行政服务中心 2 号楼 1 层办公	办公	1,589.68	1,136.62	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
39	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼2层办公	办公	1,915.93	1,369.89	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
40	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼3层办公	办公	979.39	700.26	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
41	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼4层办公	办公	979.39	700.26	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
42	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼5层办公	办公	979.39	700.26	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
43	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼6层办公	办公	979.39	700.26	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
44	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼7层办公	办公	979.39	700.26	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
45	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼8层办公	办公	984.88	704.19	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
46	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼9层办公	办公	984.88	704.19	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
47	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼10层办公	办公	950.86	679.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
48	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼11层办公	办公	912.7	652.58	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
49	未办理产权证	金融行政服务中心2号楼12层办公	办公	884.99	632.77	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
50	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢701室办公	办公	108.86	77.83	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
51	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢702室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
52	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢703室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
53	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢704室办公	办公	102.14	73.03	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
54	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢705室办公	办公	114.86	82.12	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
55	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢706室办公	办公	112.37	80.34	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
56	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢707室办公	办公	125.98	90.08	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
57	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢708室办公	办公	121.64	86.97	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
58	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢709室办公	办公	123.59	88.37	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
59	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢710室办公	办公	27.33	19.54	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
60	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢801室办公	办公	108.86	77.83	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
61	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢802室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
62	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢803室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
63	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢804室办公	办公	102.14	73.03	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
64	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢805室办公	办公	114.86	82.12	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
65	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢806室办公	办公	112.37	80.34	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
66	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢807室办公	办公	125.98	90.08	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
67	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢808室办公	办公	121.64	86.97	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
68	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢809室办公	办公	123.59	88.37	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
69	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢810室办公	办公	27.33	19.54	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
70	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢901室办公	办公	108.86	77.83	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
71	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢902室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
72	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢903室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
73	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢904室办公	办公	102.14	73.03	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
74	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢905室办公	办公	114.86	82.12	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
75	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢906室办公	办公	112.37	80.34	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
76	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢907室办公	办公	125.98	90.08	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
77	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢908室办公	办公	121.64	86.97	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
78	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢909室办公	办公	123.59	88.37	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
79	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢910室办公	办公	27.33	19.54	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
80	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1001室办公	办公	108.86	77.83	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
81	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1002室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
82	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1003室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
83	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1004室办公	办公	102.14	73.03	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
84	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1005室办公	办公	114.86	82.12	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
85	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1006室办公	办公	112.37	80.34	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
86	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1007室办公	办公	125.98	90.08	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
87	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1008室办公	办公	121.64	86.97	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
88	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1009室办公	办公	123.59	88.37	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
89	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1010室办公	办公	27.33	19.54	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
90	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1101室办公	办公	108.86	77.83	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
91	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1102室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
92	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1103室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
93	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1104室办公	办公	102.14	73.03	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
94	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1105室办公	办公	114.86	82.12	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
95	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1106室办公	办公	112.37	80.34	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
96	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1107室办公	办公	125.98	90.08	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
97	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1108室办公	办公	121.64	86.97	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
98	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1109室办公	办公	123.59	88.37	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
99	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1110室办公	办公	27.33	19.54	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
100	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1201室办公	办公	108.86	77.83	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
101	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1202室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
102	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1203室办公	办公	105.1	75.15	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
103	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1204室办公	办公	102.14	73.03	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
104	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1205室办公	办公	114.86	82.12	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
105	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1206室办公	办公	112.37	80.34	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
106	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1207室办公	办公	125.98	90.08	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
107	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1208室办公	办公	121.64	86.97	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
108	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1209室办公	办公	123.59	88.37	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
109	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1210室办公	办公	27.33	19.54	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
110	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1301室办公	办公	88.83	63.51	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
111	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1302室办公	办公	90.84	64.95	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
112	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1303室办公	办公	88.22	63.08	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
113	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1304室办公	办公	85.07	60.83	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
114	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1305室办公	办公	116.74	83.47	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
115	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1306室办公	办公	114.21	81.66	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
116	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1307室办公	办公	128.04	91.55	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
117	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1308室办公	办公	123.62	88.39	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
118	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1309室办公	办公	125.61	89.81	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
119	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼C幢1310室办公	办公	27.78	19.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
120	（安）房权证（城厢镇）字第201404176号	金融行政服务中心6号楼B幢6层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
121	（安）房权证（城厢镇）字第201404176号	金融行政服务中心6号楼B幢7层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
122	（安）房权证（城厢镇）字第201404176号	金融行政服务中心6号楼B幢8层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
123	（安）房权证（城厢镇）字第201404177号	金融行政服务中心6号楼B幢9层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
124	（安）房权证（城厢镇）字第201404177号	金融行政服务中心6号楼B幢11层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
125	（安）房权证（城厢镇）字第201404178号	金融行政服务中心6号楼B幢12层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
126	（安）房权证（城厢镇）字第201404178号	金融行政服务中心6号楼B幢13层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
127	（安）房权证（城厢镇）字第 201404178 号	金融行政服务中心 6 号楼 B 幢 14 层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
128	（安）房权证（城厢镇）字第 201404179 号	金融行政服务中心 6 号楼 B 幢 1501-1504、1506-1508 室办公	办公	539.31	385.61	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
129	（安）房权证（城厢镇）字第 201404180 号	金融行政服务中心 6 号楼 B 幢 18 层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
130	（安）房权证（城厢镇）字第 201404180 号	金融行政服务中心 6 号楼 B 幢 19 层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
131	（安）房权证（城厢镇）字第 201404181 号	金融行政服务中心 6 号楼 B 幢 20 层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
132	（安）房权证（城厢镇）字第 201404181 号	金融行政服务中心 6 号楼 B 幢 21 层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
133	（安）房权证（城厢镇）字第 201404181 号	金融行政服务中心 6 号楼 B 幢 22 层办公	办公	1,108.90	792.86	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
134	（安）房权证（城厢镇）字第 201404182 号	金融行政服务中心 6 号楼 B 幢 23 层办公	办公	1,044.84	747.06	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
135	（安）房权证（城厢镇）字第 201404182 号	金融行政服务中心 6 号楼 B 幢 24 层办公	办公	1,044.84	747.06	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
136	（安）房权证（城厢镇）字第 201601489 号	金融行政服务中心 4 号楼商场 101	商业	668.96	1,238.04	18,507.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
137	（安）房权证（城厢镇）字第 201601490 号	金融行政服务中心 4 号楼商场 201	商业	1,889.55	2,447.91	12,955.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
138	（安）房权证（城厢镇）字第 201601491 号	金融行政服务中心 4 号楼商场 301	商业	2,193.71	2,435.90	11,104.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
139	（安）房权证（城厢镇）字第 201601492 号	金融行政服务中心 4 号楼商场 302	商业	2,092.46	2,323.47	11,104.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
140	未办理产权证	金融行政服务中心 5 号楼 A 幢 1301 室办公	办公	27.8	19.88	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
141	未办理产权证	金融行政服务中心 5 号楼 A 幢 1302 室办公	办公	125.85	89.98	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
142	未办理产权证	金融行政服务中心 5 号楼 A 幢 1303 室办公	办公	123.73	88.47	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
143	未办理产权证	金融行政服务中心 5 号楼 A 幢 1304 室办公	办公	128.15	91.63	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
144	未办理产权证	金融行政服务中心 5 号楼 A 幢 1305 室办公	办公	114.31	81.73	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
145	未办理产权证	金融行政服务中心 5 号楼 A 幢 1306 室办公	办公	116.84	83.54	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
146	未办理产权证	金融行政服务中心 5 号楼 A 幢 1307 室办公	办公	85.15	60.88	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
147	未办理产权证	金融行政服务中心 5 号楼 A 幢 1308 室办公	办公	88.29	63.13	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
148	未办理产权证	金融行政服务中心 5 号楼 A 幢 1309 室办公	办公	88.29	63.13	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
149	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1310室办公	办公	91.54	65.45	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
150	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1401室办公	办公	125.85	89.98	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
151	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1402室办公	办公	123.73	88.47	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
152	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1403室办公	办公	128.15	91.63	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
153	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1404室办公	办公	114.31	81.73	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
154	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1405室办公	办公	116.84	83.54	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
155	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1406室办公	办公	85.15	60.88	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
156	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1407室办公	办公	88.29	63.13	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
157	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1408室办公	办公	88.29	63.13	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
158	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼A幢1409室办公	办公	91.54	65.45	7,150.00	评估法	无	安溪城建	是
159	未办理产权证	金融行政服务中心6号楼107B号店面	商业	110.89	288.33	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
160	未办理产权证	金融行政服务中心6号楼115号店面	商业	53.61	139.39	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
161	未办理产权证	金融行政服务中心4号楼101号店面	商业	70.99	184.58	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
162	未办理产权证	金融行政服务中心4号楼111号店面	商业	105.93	275.43	26,001.00	评估法	无	安溪城建	否
163	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼106号店面	商业	69.45	180.58	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
164	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼107号店面	商业	83.7	217.63	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
165	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼108B号店面	商业	107.34	279.09	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
166	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼111号店面	商业	71.23	185.21	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
167	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼112号店面	商业	76.58	199.12	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
168	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼113号店面	商业	94.39	245.42	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
169	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼115号店面	商业	52.76	137.18	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
170	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼116号店面	商业	52.76	137.18	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
171	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼116B号店面	商业	28.31	73.61	26,001.00	评估法	无	安溪城建	是
172	未办理产权证	金融行政服务中心6号楼营业厅102	商业	530.46	848.79	16,001.00	评估法	无	安溪城建	是
173	未办理产权证	金融行政服务中心6号楼营业厅104	商业	560.37	896.65	16,001.00	评估法	无	安溪城建	否
174	未办理产权证	金融行政服务中心4号楼营业厅101	商业	830.9	1,329.52	16,001.00	评估法	无	安溪城建	是
175	未办理产权证	金融行政服务中心4号楼营业厅102	商业	673.73	1,078.04	16,001.00	评估法	无	安溪城建	是
176	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼营业厅101B	商业	376.63	602.65	16,001.00	评估法	无	安溪城建	是
177	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼营业厅103	商业	820.52	1,312.91	16,001.00	评估法	无	安溪城建	是
178	未办理产权证	金融行政服务中心5号楼营业厅104	商业	559.42	895.13	16,001.00	评估法	无	安溪城建	是
179	（安）房权证（城厢镇）字第201601499号	金融行政服务中心6号楼商场201	商业	1,824.45	2,363.57	12,955.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
180	（安）房权证（城厢镇）字第201601500号	金融行政服务中心6号楼商场202	商业	2,967.47	3,844.36	12,955.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
181	（安）房权证（城厢镇）字第201601501号	金融行政服务中心6号楼商场203	商业	1,190.52	1,542.32	12,955.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
182	（安）房权证（城厢镇）字第 201601502 号	金融行政服务中心 6 号楼商场 301	商业	1,808.15	2,007.77	11,104.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
183	（安）房权证（城厢镇）字第 201601503 号	金融行政服务中心 6 号楼商场 302	商业	2,966.32	3,293.80	11,104.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
184	（安）房权证（城厢镇）字第 201601504 号	金融行政服务中心 6 号楼商场 303	商业	1,165.90	1,294.62	11,104.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
185	（安）房权证（城厢镇）字第 201601493 号	金融行政服务中心 5 号楼商场 201	商业	1,438.22	1,863.21	12,955.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
186	（安）房权证（城厢镇）字第 201601494 号	金融行政服务中心 5 号楼商场 202	商业	2,645.92	3,427.79	12,955.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
187	（安）房权证（城厢镇）字第 201601495 号	金融行政服务中心 5 号楼商场 203	商业	1,821.66	2,359.96	12,955.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
188	（安）房权证（城厢镇）字第 201601496 号	金融行政服务中心 5 号楼商场 301	商业	1,429.12	1,586.89	11,104.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
189	（安）房权证（城厢镇）字第 201601497 号	金融行政服务中心 5 号楼商场 302	商业	2,644.80	2,936.79	11,104.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
190	（安）房权证（城厢镇）字第 201601498 号	金融行政服务中心 5 号楼商场 303	商业	1,805.26	2,004.56	11,104.00	评估法	抵押担保	安溪城建	是
191	未办理产权证	百盛华府 4#-101 号办公	办公	18.65	24.24	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
192	未办理产权证	百盛华府 4#-102 号办公	办公	14.75	19.17	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
193	未办理产权证	百盛华府 4#-201 号办公	办公	499.25	648.98	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
194	未办理产权证	百盛华府 4#-303 号办公	办公	68.75	89.37	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
195	未办理产权证	百盛华府 4#-304 号办公	办公	125.64	163.32	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
196	未办理产权证	百盛华府 4#-305 号办公	办公	73.95	96.13	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
197	未办理产权证	百盛华府 4#-306 号办公	办公	75.79	98.52	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
198	未办理产权证	百盛华府 4#-307 号办公	办公	75.77	98.49	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
199	未办理产权证	百盛华府 4#-308 号办公	办公	76.84	99.88	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
200	未办理产权证	百盛华府 4#-309 号办公	办公	59.11	76.84	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
201	未办理产权证	百盛华府 4#-310 号办公	办公	67.84	88.19	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
202	未办理产权证	百盛华府 4#-311 号办公	办公	217.76	283.07	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
203	未办理产权证	百盛华府 4#-312 号办公	办公	225.48	293.1	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
204	未办理产权证	百盛华府 4#-403 号办公	办公	49.11	63.84	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
205	未办理产权证	百盛华府 4#-404 号办公	办公	83.49	108.53	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
206	未办理产权证	百盛华府 4#-405 号办公	办公	49.41	64.23	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
207	未办理产权证	百盛华府 4#-406 号办公	办公	50.63	65.81	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
208	未办理产权证	百盛华府 4#-407 号办公	办公	50.91	66.18	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
209	未办理产权证	百盛华府 4#-408 号办公	办公	51.28	66.66	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
210	未办理产权证	百盛华府 4#-409 号办公	办公	39.55	51.41	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
211	未办理产权证	百盛华府 4#-410 号办公	办公	45.43	59.05	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
212	未办理产权证	百盛华府 4#-411 号办公	办公	155.57	202.23	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
213	未办理产权证	百盛华府 4#-412 号办公	办公	161.09	209.4	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
214	未办理产权证	百盛华府 4#-413 号办公	办公	51.18	66.53	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
215	未办理产权证	百盛华府 4#-414 号办公	办公	49.3	64.09	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
216	未办理产权证	百盛华府 4#-415 号办公	办公	20.53	26.69	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
217	未办理产权证	百盛华府 4#-416 号办公	办公	24.3	31.59	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
218	未办理产权证	百盛华府 4#-417 号办公	办公	34.15	44.39	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
219	未办理产权证	百盛华府 4#-418 号办公	办公	20.3	26.39	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
220	未办理产权证	百盛华府 4#-419 号办公	办公	24.15	31.39	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
221	未办理产权证	百盛华府 4#-420 号办公	办公	24.33	31.63	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
222	未办理产权证	百盛华府 4#-421 号办公	办公	25.41	33.03	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
223	未办理产权证	百盛华府 4#-422 号办公	办公	22.25	28.92	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
224	未办理产权证	百盛华府 4#-423 号办公	办公	23.01	29.91	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
225	未办理产权证	百盛华府 4#-424 号办公	办公	23.73	30.85	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
226	未办理产权证	百盛华府 4#-425 号办公	办公	22.8	29.64	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
227	未办理产权证	百盛华府 4#-426 号办公	办公	23.26	30.24	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
228	未办理产权证	百盛华府 4#-427 号办公	办公	19.36	25.17	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
229	未办理产权证	百盛华府 4#-428 号办公	办公	25.33	32.93	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
230	未办理产权证	百盛华府 4#-429 号办公	办公	28.63	37.22	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
231	未办理产权证	百盛华府 4#-503 号办公	办公	37.25	48.42	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
232	未办理产权证	百盛华府 4#-504 号办公	办公	33.13	43.07	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
233	未办理产权证	百盛华府 4#-505 号办公	办公	48.81	63.45	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
234	未办理产权证	百盛华府 4#-506 号办公	办公	48.49	63.03	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
235	未办理产权证	百盛华府 4#-507 号办公	办公	49.68	64.58	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
236	未办理产权证	百盛华府 4#-508 号办公	办公	49.96	64.94	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
237	未办理产权证	百盛华府 4#-509 号办公	办公	50.32	65.41	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
238	未办理产权证	百盛华府 4#-510 号办公	办公	38.81	50.45	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
239	未办理产权证	百盛华府 4#-511 号办公	办公	33.61	43.69	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
240	未办理产权证	百盛华府 4#-512 号办公	办公	144.92	188.38	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
241	未办理产权证	百盛华府 4#-513 号办公	办公	130.99	170.27	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
242	未办理产权证	百盛华府 4#-514 号办公	办公	50.22	65.28	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
243	未办理产权证	百盛华府 4#-515 号办公	办公	48.37	62.88	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
244	未办理产权证	百盛华府 4#-516 号办公	办公	20.15	26.19	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
245	未办理产权证	百盛华府 4#-517 号办公	办公	57.35	74.55	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
246	未办理产权证	百盛华府 4#-518 号办公	办公	43.63	56.71	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
247	未办理产权证	百盛华府 4#-519 号办公	办公	48.81	63.45	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
248	未办理产权证	百盛华府 4#-520 号办公	办公	44.42	57.74	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
249	未办理产权证	百盛华府 4#-521 号办公	办公	45.66	59.35	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
250	未办理产权证	百盛华府 4#-522 号办公	办公	41.82	54.36	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
251	未办理产权证	百盛华府 4#-523 号办公	办公	52.95	68.83	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
252	未办理产权证	百盛华府 5#-202 号办公	办公	577.26	750.38	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
253	未办理产权证	百盛华府 5#-203 号办公	办公	527.22	685.33	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
254	未办理产权证	百盛华府 5#-301 号办公	办公	546.5	710.4	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
255	未办理产权证	百盛华府 5#-302 号办公	办公	287.97	374.33	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
256	未办理产权证	百盛华府 5#-303 号办公	办公	151.64	197.12	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
257	未办理产权证	百盛华府 5#-304 号办公	办公	42.25	54.92	12,999.00	评估法	无	安溪城建	是
258	未办理产权证	百盛华府 4#A-601 号住宅	住宅	85.29	149.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
259	未办理产权证	百盛华府 4#A-602 号住宅	住宅	25.64	44.88	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
260	未办理产权证	百盛华府 4#A-603 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
261	未办理产权证	百盛华府 4#A-701 号住宅	住宅	85.29	149.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
262	未办理产权证	百盛华府 4#A-702 号住宅	住宅	25.64	44.88	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
263	未办理产权证	百盛华府 4#A-703 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
264	未办理产权证	百盛华府 4#A-801 号住宅	住宅	60.81	106.44	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
265	未办理产权证	百盛华府 4#A-802 号住宅	住宅	50.14	87.77	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
266	未办理产权证	百盛华府 4#A-803 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
267	未办理产权证	百盛华府 4#A-901 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
268	未办理产权证	百盛华府 4#A-902 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
269	未办理产权证	百盛华府 4#A-1001 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
270	未办理产权证	百盛华府 4#A-1002 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
271	未办理产权证	百盛华府 4#A-1101 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
272	未办理产权证	百盛华府 4#A-1102 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
273	未办理产权证	百盛华府 4#A-1201 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
274	未办理产权证	百盛华府 4#A-1202 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
275	未办理产权证	百盛华府 4#A-1301 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
276	未办理产权证	百盛华府 4#A-1302 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
277	未办理产权证	百盛华府 4#A-1401 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
278	未办理产权证	百盛华府 4#A-1402 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
279	未办理产权证	百盛华府 4#A-1501 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
280	未办理产权证	百盛华府 4#A-1502 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
281	未办理产权证	百盛华府 4#A-1601 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
282	未办理产权证	百盛华府 4#A-1602 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
283	未办理产权证	百盛华府 4#A-1701 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
284	未办理产权证	百盛华府 4#A-1702 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
285	未办理产权证	百盛华府 4#A-1801 号住宅	住宅	116.14	203.29	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是
286	未办理产权证	百盛华府 4#A-1802 号住宅	住宅	112.95	197.71	17,504.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
287	未办理产权证	百盛华府 5#商铺 78	商业	25.81	103.26	40,006.00	评估法	无	安溪城建	是
288	未办理产权证	百盛华府 4#32-1 店铺	商业	176.63	794.99	45,009.00	评估法	无	安溪城建	否
289	未办理产权证	车位（241个）	商业	-	8,668.77	-	评估法	无	安溪城建	是
290	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-2	商业	42.71	98.24	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
291	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-3	商业	42.71	98.24	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
292	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-4	商业	42.71	98.24	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
293	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-5	商业	42.71	98.24	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
294	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-6	商业	42.71	98.24	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
295	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-7	商业	42.71	98.24	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
296	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-8	商业	42.71	98.24	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
297	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-9	商业	42.71	98.24	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
298	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-10	商业	42.71	98.24	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
299	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-11	商业	85.12	195.79	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
300	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-12	商业	60.82	139.9	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
301	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-16	商业	61.5	141.46	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
302	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-17	商业	61.5	141.46	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
303	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-18	商业	61.5	141.46	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
304	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-19	商业	61.5	141.46	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
305	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-20	商业	90.97	209.25	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
306	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-21	商业	42.92	98.72	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
307	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-22	商业	44.42	102.17	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
308	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-23	商业	55.81	128.37	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
309	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-24	商业	55.81	128.37	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
310	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-25	商业	55.81	128.37	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
311	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-26	商业	53.01	121.93	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
312	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-27	商业	61.36	141.14	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
313	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-28	商业	63.78	146.71	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
314	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-29	商业	63.78	146.71	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
315	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-30	商业	63.78	146.71	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
316	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-31	商业	63.78	146.71	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
317	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-32	商业	63.78	146.71	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
318	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-33	商业	63.78	146.71	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
319	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-34	商业	71.75	165.04	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
320	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-35	商业	87.32	200.85	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
321	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-36	商业	62.45	143.65	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
322	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-37	商业	98.11	225.67	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
323	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-38	商业	57.02	131.16	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
324	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-39	商业	50.68	116.57	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
325	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-40	商业	50.68	116.57	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
326	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-41	商业	78.55	180.68	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
327	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-42	商业	47.88	110.13	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
328	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-43	商业	49.48	113.81	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
329	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-44	商业	50.68	116.57	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
330	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-45	商业	50.68	116.57	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
331	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-46	商业	50.68	116.57	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
332	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-47	商业	18.39	42.3	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	单价（元/平方米）	入账方式	抵押情况	使用方	是否出租
333	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-48	商业	50.68	116.57	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
334	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-49	商业	57.19	131.55	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
335	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-50	商业	51.32	118.05	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
336	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-51	商业	51.32	118.05	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
337	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-52	商业	62.07	142.77	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
338	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-53	商业	62.07	142.77	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
339	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-54	商业	62.07	142.77	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
340	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-55	商业	75.28	173.16	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
341	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-56	商业	58.28	134.06	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
342	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-57	商业	64.92	149.33	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
343	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-58	商业	64.92	149.33	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
344	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-59	商业	64.92	149.33	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是
345	未办理产权证	三馆商业店面一层店面 1-60	商业	69.78	160.51	23,002.00	评估法	无	安溪城建	是

#### （四）应收票据及应收账款、其他应收款情况

截至2019年末，发行人应收款项共计179,051.17万元，均为经营性应收款项，均不涉及往来占款或资金拆借。

##### 1、应收账款

截至2019年末，发行人的应收账款余额为96,653.24万元，主要为应收安溪县城厢镇人民政府、安溪县政府大院危房改造领导小组、安溪县参内乡人民政府、安溪县白濑水利枢纽工程项目移民安置领导小组办公室的拆迁安置账款和福建省银泰金尊置业有限公司的售房款。截至2019年末，发行人应收款前5名共计金额为105,386.20万元，占应收账款余额的96.11%。

截至2019年末，发行人前五大应收账款明细如下：

表10-33：2019年末发行人金额前五大应收账款情况

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	经营性/非经营性	账面原值	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备余额	报告期内回款情况	未来回款计划	是否涉及往来占款或资金拆借	账龄	性质
1	安溪县城厢镇人民政府	应收账款	经营性	36,333.93	33.13		部分回款	预计2022年完成回款	否	1年以内	拆迁安置款
2	安溪县政府大院危房改造领导小组	应收账款	经营性	29,110.43	26.55		部分回款	预计2022年完成回款	否	3-4年	拆迁安置款
3	安溪县参内乡人民政府	应收账款	经营性	24,960.60	22.76		部分回款	预计2022年完成回款	否	1-3年	拆迁安置款
4	福建省银泰金尊置业有限公司	应收账款	经营性	11,740.78	10.71	11,740.78	尚未回款	预计2022年完成回款	否	5年以上	售房款

5	安溪县白 濑水利枢 纽工程项 目移民安 置领导组 综合协调 办公室	应收账 款	经营性	3,240.46	2.96		部分 回款	预计 2022年 完成回 款	否	1-3年	拆迁安 置款
	合计			105,386.20	96.11	11,740.78					

## 2、其他应收款

截至2019年末，发行人的其他应收款余额为82,397.93万元，主要债务人为安溪县财政局、安溪县国有资产投资有限公司、国富瑞（福建）信息技术产业园有限公司、安溪县沼涛小学片区改造领导小组办公室和福建省安溪县城东物资有限公司等单位，主要为单位往来款、补偿资金等；其他应收款前五名金额合计76,764.99万元，占总额的92.81%。

截至2019年末，发行人前五大其他应收款明细如下：

表10-34：2019年末发行人金额前五大其他应收款情况

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	经营性/非经营性	入账价值	占其他应收款余额的比例(%)	账龄	报告期内回款情况	未来回款计划	是否涉及往来占款或资金拆借	性质
1	安溪县财政局	其他应收款	经营性	34,425.10	41.62	1年以内	部分回款	预计2020年-2021年完成回款	否	往来款及代垫款
2	安溪县国有资产投资有限公司	其他应收款	经营性	17,890.80	21.63	1年以内	部分回款	预计2020年完成回款	否	单位往来款
3	国富瑞（福		经营性	10,750.00	13.00	1年以内、1-2年	部分回款		否	单位往来款

	建) 信 息技术 产业园 有限公 司	其他 应收 款						预计 2020 年完成回 款		
4	安溪县 沼涛小 学片区 改造领 导小组 办公室	其他 应收 款	经营性	8,699.09	10.52	1-3 年	部分回款	预计 2020 年完成回 款	否	往来 款、补 偿资金
5	福建省 安溪县 城东物 资有限 公司	其他 应收 款	经营性	5,000.00	6.04	1-2 年	部分回款	预计 2020 年完成回 款	否	单位往 来款
	合计			76,764.99	92.81					

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对地方政府及政府部门的应收账款、其他应收款、长期应收款金额合计为 17.70 亿元，占净资产比率为 48.49%。发行人对于来源于安溪县政府或政府部门的应收款项不计提坏账准备。会计师在对应收政府类款项真实性的审计过程中，已执行相应的审计程序。

#### （五）其他方面的资产分析

截至 2019 年末，发行人账面净资产 36.85 亿元，无公益性资产，有效净资产为 36.85 亿元；截至目前发行人无债券余额。

### 三、发行人负债情况分析

截至 2019 年末，发行人合并报表范围内有息负债合计 159,452.30 万元，明细如下：

表 10-35：2019 年末发行人金额有息负债情况

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	起始日期	到期日期	抵质押情况
----	-----	------	------	----	----	------	------	-------

1	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	330.00	5.095%	6年	2019/11/29	2025/9/25	抵押
2	厦门银行股份有限公司泉州分行	银行贷款	5,000.00	6.525%	1年	2019/8/8	2020/8/8	信用
3	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	2,500.00	5.562%	10年	2015/6/30	2025/6/27	保证
4	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	6,000.00	5.562%	10年	2015/9/30	2025/6/27	保证
5	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	3,000.00	5.047%	10年	2016/1/8	2025/6/27	保证
6	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	1,600.00	5.047%	9年	2016/6/28	2025/6/27	保证
7	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	9,800.00	4.545%	20年	2016/6/14	2036/6/12	质押
8	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	4,000.00	4.545%	20年	2016/6/28	2036/6/12	质押
9	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	10,000.00	4.900%	20年	2016/11/30	2036/6/12	质押
10	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	4,000.00	4.900%	18年	2019/1/18	2036/6/12	质押
11	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	5,000.00	4.900%	18年	2019/6/6	2036/6/12	质押
12	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	500.00	4.900%	17年	2019/12/31	2036/6/12	质押
13	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	1,000.00	5.145%	13年	2016/12/29	2029/12/28	保证
14	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	2,000.00	5.145%	12年	2017/12/27	2029/12/28	保证
15	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	1,500.00	5.145%	12年	2018/1/10	2029/12/28	保证
16	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	3,500.00	5.145%	12年	2018/2/12	2029/12/28	保证
17	中国农业发展银行安溪县支行	银行贷款	1,000.00	5.145%	13年	2016/12/29	2029/12/28	保证
18	厦门国际信托公司	信托贷款	5,980.00	9.200%	2年	2019/7/12	2021/7/12	保证
19	厦门国际信托公司	信托贷款	970.00	9.200%	2年	2019/8/2	2021/8/2	保证
20	厦门国际信托公司	信托贷款	8,050.00	9.200%	2年	2019/8/9	2021/8/9	保证
21	厦门国际信托公司	信托贷款	2,371.00	9.200%	2年	2019/12/6	2021/12/6	保证
22	厦门国际信托公司	信托贷款	2,629.00	9.200%	2年	2019/12/11	2021/12/11	保证
23	农业银行安溪县支行	银行贷款	4,750.00	4.750%	3年	2017/2/20	2020/2/16	保证
24	农业银行安溪县支行	银行贷款	4,750.00	4.750%	3年	2017/3/3	2020/3/2	保证
25	农业银行安溪县支行	银行贷款	9,500.00	4.750%	3年	2017/4/1	2020/3/31	保证
26	农业银行安溪县支行	银行贷款	9,500.00	4.750%	3年	2017/5/2	2020/4/26	保证
27	农业银行安溪县支行	银行贷款	9,500.00	4.750%	3年	2017/6/2	2020/5/26	保证
28	农业银行安溪县支行	银行贷款	9,500.00	4.750%	3年	2017/6/2	2020/6/1	保证
29	兴业银行股份有限公司安溪支行	银行贷款	10,000.00	4.900%	10年	2017/5/25	2027/5/24	信用
30	厦门国际银行泉州晋江支行	银行贷款	4,320.00	7.505%	3年	2018/7/27	2021/7/24	信用

31	厦门农商银行	银行贷款	4,800.00	7.800%	3年	2018/11/13	2021/11/12	保证
32	兴业金融租赁有限责任公司	融资租赁	9,862.30	4.750%	3年	2016/9/30	2021/9/29	抵押、质押
33	福建省城乡综合开发投资有限责任公司	转贷款	120.00	4.445%	15年	2016/4/29	2031/4/28	保证
34	福建省城乡综合开发投资有限责任公司	转贷款	1,000.00	4.445%	15年	2016/6/29	2031/4/28	保证
35	福建省城乡综合开发投资有限责任公司	转贷款	120.00	4.655%	15年	2016/4/29	2031/4/28	保证
36	福建省城乡综合开发投资有限责任公司	转贷款	1,000.00	4.655%	15年	2016/6/29	2031/4/28	保证
	合计		159,452.30					

上述债务年化利率均未超过同期央行贷款利率的2倍，不存在高利融资的情况。

截止目前，发行人所有债务均未发生违约或难以支付本息的情况。

债券存续期债务偿还压力测算如下：

表10-36：发行人债务偿还压力测算

单位：亿元

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

#### 四、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人对外担保额为199,176.00万元，占净资产比例54.05%。

在担保管理方面，公司建立了完善的担保管理体系。公司规定未经公司审核同意，各成员企业一律不得对外提供担保。确因特殊需要对外提供担保的，公司要求对外担保应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。截至2019年末，公司对外担保情况如下：

表10-37：2019年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保类型	担保方式	担保余额	担保起始日	担保到期日	反担保措施
1	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县路桥建设发展有限公司	贷款	保证	5,100.00	2015.01.19	2022.12.09	否
2	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县南翼新城建设有限公司	贷款	保证	18,000.00	2016.01.29	2030.08.27	否
3	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县南翼新城建设有限公司	贷款	保证	12,125.00	2017.06.20	2023.04.15	否
4	安溪县小城镇建设投资有限公司	国富瑞（福建）信息技术产业园有限公司	贷款	保证	24,010.00	2016.12.30	2022.12.29	否
5	安溪县小城镇建设投资有限公司	福建省安溪清水岩风景区	贷款	保证	6,100.00	2014.12.26	2024.12.25	否
6	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县医院	贷款	保证	4,930.00	2018.06.29	2021.06.24	否
7	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县医院	贷款	保证	6,600.00	2016.10.20	2021.07.20	否
8	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县医院	贷款	保证	5,400.00	2016.12.26	2021.09.15	否
9	安溪县小城镇建设投资有限公司	国富瑞（福建）信息技术产业园有限公司	贷款	保证	4,750.00	2019.06.27	2021.06.27	否
10	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县医院	贷款	保证	10,000.00	2019.05.15	2020.05.14	否
11	安溪县小城镇建设投资有限公司	福建安溪产业园开发有限公司	贷款	保证	4,311.00	2017.03.22	2028.03.21	否
12	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县南方水产城有限公司	贷款	保证	32,600.00	2017.03.28	2032.03.27	否
13	安溪县小城镇建设投资有限公司	福建省安溪县对外贸易公司	贷款	保证	6,700.00	2019.11.20	2020.11.20	否
14	安溪县小城镇建设投资有限公司	泉州安创贸易有限公司	贷款	保证	5,700.00	2019.12.02	2020.12.02	否

15	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县南翼新城建设有限公司	贷款	保证	4,850.00	2019.05.08	2022.05.07	否
16	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县龙门镇小城镇开发建设有限公司	贷款	保证	10,000.00	2019.11.01	2029.10.30	否
17	安溪县小城镇建设投资有限公司	国富瑞（福建）信息技术产业园有限公司	贷款	保证	5,000.00	2019.12.19	2021.12.19	否
18	安溪县小城镇建设投资有限公司	安溪县南翼新城建设有限公司	贷款	保证	15,000.00	2019.11.15	2021.11.15	否
19	安溪县小城镇建设投资有限公司	国富瑞（福建）信息技术产业园有限公司	贷款	保证	9,000.00	2020.01.13	2024.04.13	否
20	安溪县小城镇建设投资有限公司	国富瑞（福建）信息技术产业园有限公司	贷款	保证	9,000.00	2020.01.13	2025.01.13	否

截至2019年末，在全部对外担保中，被担保单位均为安溪县国有企业，被担保企业目前经营以及财务情况正常，发行人出现代偿的可能性较小。

### 五、发行人受限资产情况

截至2019年末，发行人受限资产共计117,421.51万元，其中受限应收账款67,011.18万元、受限存货13,439.37万元、受限投资性房地产36,970.96万元。所有权受限资产情况如下：

表10-38：2019年末发行人受限资产情况

单位：万元

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

2016年9月，公司与兴业金融租赁有限责任公司签订编号CIBFL-2016-091-HZ的《融资租赁合同》，以及为该合同签订的编号为CIBFL-2016-091-HZ-DY001的《抵押合同》，抵押物为房产证号为安房权证城厢镇字第201601489号-201601504号，编号为CIBFL-2016-091-HZ-DY002的《抵押合同》，抵押物为土地使用权证号为安国用（2016）第0050417-0050432号的土地使用权。

2019年11月，福建盛桥投资有限公司与中国农业发展银行安溪县支行签订编号为35052401-2019年（安溪）字0016号的《借款合同》，以及为该合同签订的编号为35052401-2019年安溪（抵）字0007号的《抵押合同》和编号为35052401-2019年安溪（保）字0003号的《保证合同》，抵押物为安溪县中寮片区G-2-2地块（盛桥印象家园）国有建设用地使用权（权属编号：闽（2019）安溪县不动产权第0002446号），保证人为安溪县小城镇建设投资有限公司，向中国农业发展银行安溪县支行借款20,000万元，截至2019年12月31日借款余额330万元。

## 六、发行人需说明的其他或有事项

安溪县小城镇建设投资有限公司起诉福建省银泰金尊置业有限公司（以下简称银泰公司）违反合同约定未履行义务，要求银泰公司承担相应的违约责任。2019年11月4日，福建省泉州市中级人民法院作出（2019）闽05民初464号一审判决，判决银泰公司支付违约金3522.23万元，赔偿损失3765.13万元并将原已交付银泰公司的安溪县金融服务中心3号楼相关房产交付给小城投公司并配合办理变更手续。银泰公司不服该判决已向福建省高级人民法院提起上诉，目前案件尚在审理之中。

至财务报告批准报出日，该案尚在审理过程中，发行人已全额计提尚未收回银泰公司坏账117,407,827.00元。

## 七、发行人关联交易情况

### （一）存在控制关系的关联方

控制本公司的关联方：安溪县财政局。

### （二）关联交易情况

#### 1、应收项目

表10-39：应收项目关联情况表

单位：万元

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



## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人发行债券融资情况

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

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

截至目前，发行人不存在延期支付已发行债券本息的情况

### 二、发行人已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

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

2020年7月28日发行的“20安溪城建债”募集资金8亿元。根据《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书》披露，4亿元用于富源安置小区、2亿元用于安溪中山大桥东片区城中村改造项目、2亿元用于补充营运资金。截至目前，募集资金已使用7.1亿元，募集资金的使用与其发行的募集说明书披露一致。

### 三、发行人其他融资情况

#### 1. 融资租赁

截至2019年末，发行人尚有一笔融资租赁款。2016年9月，发行人与兴业金融租赁有限责任公司签订融资租赁合同，合同金额2.76亿元，利率4.75%，租赁物为安溪县湖头镇美溪片区综合改造工程、龙门镇区河道治理工程、参内洋中学苑安置房建设、安溪一中南校门片

区改造、莆永高速公路剑斗段参内安置区、安溪涝港片区改造安置小区、德苑工贸园区、百盛华府、青少年宫、科技馆、妇女儿童活动中心等项目的排水官网及电力管网。抵押物为房产证号为安房权证城厢镇字第201601489号-201601504号，编号为CIBFL-2016-091-HZ-DY002的《抵押合同》，抵押物为土地使用权证号为安国用（2016）第0050417-0050432号的土地使用权。

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

## 2.信托计划

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

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

除此之外，截至本次债券发行前发行人及其控股子公司不存在其他已发行尚未兑付或逾期未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权产品情况，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行的融资情况。

截至本次债券发行前，发行人不存在高利融资情况，并承诺不进行高利融资。同时，对资产负债率短期上升较快，有可能造成偿债风

险的融资行为，公司将及时披露信息，并有主承销商进行评估分析，必要时需经债券持有人会议表决通过。

上述其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金用途的基本情况

本期债券募集资金2亿元，全部用于补充营运资金。

表12-1：本期债券募集资金使用计划表

单位：万元

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

发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本期募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划中进行管理。募集资金各使用项目部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。公司办公会议负责本期债券募集资金的总体调度和安排，财务部对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合发行人和出资人的利益。

在募集资金使用过程中，一方面，发行人将合理安排资金使用计划减少资金闲置，如本次债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，公司将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置，发行人将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。

## 第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，同时也将以良好的经营业绩、规范的运营履行到期还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、签订债权代理协议、制定债券持有人会议规则、与资金监管银行签订募集资金监管协议和偿债基金专项账户监管协议、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券募投项目的经营收入、发行人自身盈利及湖北省融资担保集团有限责任公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保为本期债券的本息偿付提供强有力的外部保障。

### 一、发行人自身偿付能力

#### （一）发行人财务状况稳健，具备良好的偿债能力

截至2017-2019年末，发行人合并报表口径资产总额分别为557,297.28万元、594,339.99万元和642,060.77万元；公司资产负债率分别为45.48%、40.31%和42.60%，呈逐年降低趋势。总体来看，公司目前的债务结构合理，具有良好的偿债能力。

#### （二）较强的盈利能力为本期债券的到期偿还提供了有效保障

2017-2019年，发行人实现营业收入总额分别为47,636.58万元、35,207.18万元和48,154.77万元；实现利润总额分别为6,445.78万元、10,503.79万元、14,698.82万元；实现归属于母公司所有者的净利润分别为4,833.66万元、7,870.41万元、10,625.70万元。公司经营情况良好，

盈利能力突出，具有较强的可持续发展能力，最近三年平均可分配净利润足以支付本期债券一年的利息，为本期债券的到期偿还提供了有效保障。

## 二、增信措施

### 1、担保情况

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### 2、担保人基本情况

名称：湖北省融资担保集团有限责任公司

注册地址：武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

法定代表人：王嘉良

注册资本：750,000.00万元

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资；再担保、债券发行担保。

湖北省融资担保集团有限责任公司是湖北省省级担保公司，原名为湖北中企投资担保有限公司，成立于2005年2月，设立时注册资本7,100万元，由湖北中经中小企业投资有限公司和湖北融汇投资担保有限公司共同出资设立，出资比例分别为98.59%和1.41%。2014年9月，公司更为现名。2016年7月13日，湖北省担控股股东变更为湖北中经中小企业投资有限公司，实际控制人为湖北省人民政府国

有资产监督管理委员会。2019年9月，根据公司第十次股东会决议同意本公司增加注册资本250,00.00万元，变更后注册资本为人民币750,000.00万元。新增注册资本由中国农发重点建设基金有限公司认缴。增资后股权结构变更为湖北中经资本投资发展有限公司和中国农发重点建设基金有限公司分别出资500,000.00万元、250,000.00万元，持股比例为66.67%、33.33%。以上增资业中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)于2019年9月25日出具众环验字[2019]0100064号验资报告验证。

### 3、担保人资信情况

截至2019年12月末，公司注册资本75亿元，总资产134.28亿元，所有者权益104.52亿元。2019年，公司实现营业收入3.90亿元，净利润5.44亿元。截至2020年3月末，公司总资产136.83亿元，所有者权益105.24亿元。2020年第一季度，公司实现营业收入0.44亿元，净利润0.71亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、联合资信评估有限公司、中证鹏元资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、联合信用评级有限公司给予集团长期主体信用等级AAA。

### 4、担保人累计担保余额

截至2019年末，湖北省融资担保集团融资担保责任余额为240.46亿元。

### 5、担保人财务情况

### （1）主要财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

### （2）财务报表

担保人2019年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表、最近一期财务报表分别见募集说明书附件3。

## 6、担保人发行债券情况

担保人自2005年成立以来，未发行过企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

## 7、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

### （1）被担保的债券种类和数额

被担保的债券为不超过7年的公司债券，发行面额总计为不超过人民币1,000,000,000元（大写：壹拾亿元整）。

### （2）债券的到期日

本期债券分期兑付本金，在债券发行后第三至第七年每一个兑付日，分别按照债券发行总额的20%等额偿还本金。本期债券到期日为正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

### （3）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担

保。

#### （4）保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债权代理人指定的账户。

#### （5）保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

#### （6）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

#### （7）财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

#### （8）债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。在债券持有人变更的情况下，担保人应且仅应向变更后的债券持有人承担担保责任。

#### （9）主债权的变更

经有关监管部门批准，发行人调整本期债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本期债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担担保责任。

#### （10）加速到期

本担保函项下的债券到期日之前，担保人发生分立、合并、停产、停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在十五日之内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

#### （11）担保函的生效

本担保函自担保人法定代表人（或有权签字人）签章并加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

### 8、担保人与发行人、债权代理人 and 债券持有人的权利义务关系

在保证期间内，如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本期债券持有人或债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权代理人亦可依照本次债券的《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的

充分、合法、有效的凭证。

本期债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

#### 9、担保协议及程序的合法性

发行人律师福建联谊律师事务所认为，发行人为发行本期债券采用的担保人保证担保符合《中华人民共和国担保法》及相关法律法规的规定；担保人出具的《担保函》合法、完整、有效。

#### 10、担保公司合规性审查

截至目前，湖北省担保仅对发行人本次债券发行提供融资担保服务，不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形；截至2019年末、2020年3月末以及目前，不存在对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资。

##### 1. 担保集中度核查

根据《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度（银保监会发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”。

截至2019年末，湖北省融资担保集团有限责任公司合并口径净资产为104.52亿元，母公司(非合并)净资产为93.36亿元，发行人主

体信用评级为 AA 级，本次发行债券规模上限为 10 亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》，在计算集中度时，融资担保责任余额按在保余额的 60% 计算，即湖北省担保对发行人融资担保责任余额为 6 亿元，占湖北省担保 2019 年末净资产的比率为 6.43%，因此为发行人担保发行 10 亿元企业债券未超过净资产 10% 的指标要求；除本期债券以外湖北省担保不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形，因此为发行人及其关联方的融资担保责任余额未超过净资产的 15%，满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。

截至 2020 年 3 月末，湖北省融资担保集团有限责任公司合并口径净资产为 105.24 亿元，母公司（非合并）净资产为 93.62 亿元，发行人主体信用评级为 AA 级，本次发行债券规模上限为 10 亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》，在计算集中度时，融资担保责任余额按在保余额的 60% 计算，即湖北省担保对发行人融资担保责任余额为 6 亿元，占湖北省担保 2020 年 3 月末净资产的比率为 6.41%，因此为发行人担保发行 10 亿元企业债券未超过净资产 10% 的指标要求；除本期债券以外湖北省担保不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形，因此为发行人及其关联方的融资担保责任余额未超过净资产的 15%，满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。

## 2. 融资担保责任余额核查

根据《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍”。

截至2019年末，湖北省融资担保集团有限责任公司母公司（非合并）净资产总额为93.36亿元，湖北省融资担保集团融资担保责任余额240.46亿元，湖北省融资担保集团2019年末净资产放大倍数为2.57倍，融资担保责任余额未超过净资产的10倍，满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。

截至2020年3月末，湖北省融资担保集团有限责任公司母公司（非合并）净资产总额为93.62亿元，湖北省融资担保集团融资担保责任余额245.91亿元，湖北省融资担保集团2020年3月末净资产放大倍数为2.62倍，融资担保责任余额未超过净资产的10倍，满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。

湖北省担保在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件，为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》对同一被担保人的担保额度上限要求。

### 三、其它偿债保障措施

#### （一）偿债计划

发行人在充分预测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、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）偿债计划的人员制度安排

自本期发行起，发行人将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理任组长，并由其带领相关职能部门的多名专业人员共同管理，小组成员将保持相对稳定。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。

#### （三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，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。偿债资金将主要来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入。同时，发行人将通过充分调动自有资金、资产变现以及银行贷款等手段提供补充偿债资金。

#### （四）聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则

为保障债券持有人利益，发行人与兴业银行股份有限公司安溪支行签订了债权代理协议，委托兴业银行股份有限公司安溪支行担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了债券持有人会议规则。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，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。

#### **（五）设立资金监管账户和偿债基金专户**

为保证本期债券募集资金的合理使用，确保到期按时足额还本付息，发行人将在兴业银行股份有限公司安溪支行分别开立资金监管账户和偿债基金专户，用于管理募集资金的使用，并委托兴业银行股份有限公司安溪支行对资金监管账户进行监管和基金专户管理，提前准备债券利息和本金。在债券偿付日前5个工作日，公司将准备债券利息和本金，存放于偿债基金专户。偿债资金一旦划入偿债基金专户，仅可用于支付本期债券的利息、本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

#### **（六）资产变现为本期债券偿付提供保证**

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2017-2019年末，公司合并报表口径流动资产分别为366,992.13万元、390,681.10万元、442,437.29万元；存货分别为165,052.69万元、228,188.21万元、242,943.37万元；存货以安置房为主，变现能力较强。

截至2019年末，发行人货币资金余额为13,521.70万元，货币资金较为充足，能为本期债券提供有效支撑。

### （七）政府给予发行人的政策支持

2019年，安溪县经济继续稳步增长，全年实现地区生产总值731.49亿元，增长7.9%（按可比价计算，下同）。其中，第一产业增加值52.58亿元，增长4.1%；第二产业增加值377.38亿元，增长8.3%；第三产业增加值301.53亿元，增长8.0%。第一、二、三产业对GDP增长的贡献率分别为4.0%、56.2%、39.8%，分别拉动GDP增长0.32、4.42、3.13个百分点。

发行人是安溪县承载国有资产经营与管理职能的重要公司，对安溪县大型保障房及基础设施项目进行投资和建设。依托安溪县政府的强有力支持，进一步确立自身在上述业务板块内的主导地位。在安溪县经济持续增长及政府财政实力不断增强的背景下，未来安溪区域内保障房及基础设施投资规模将继续保持增长，为公司投资建设提供了充足业务保障。

### （八）发行人融资渠道顺畅

发行人及其下属子公司与中国农业发展银行、国家开发银行、中国农业发展银行、兴业银行、厦门国际银行、厦门农商行等银行机构长期以来保持密切的联系，能够保证从银行获得充足的贷款，从而使发行人有较高的资金流动性。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述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、与本期债券相关的风险与应对措施

#### （一）利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券的期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

措施：在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行人将在发行结束后积极申请在相关的证券交易场所上市或交易流通。如获得批准上市或交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

措施：发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。此外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

### （三）偿付风险

在本期债券存续期间，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，进而影响本期债券本息的按期偿付。

措施：发行人为安溪县重点支持的国有资产运营管理平台和重大项目投资建设主体，综合实力雄厚，业务范围广泛，主营业务包含城市基础设施建设、房租租赁、保障房销售等，目前各业务经营状况良好，公司现金流量充足，其自身现金流周转情况较好，可有效满足本期债券本息偿付的要求。

发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，进一步提高管理和运营效率，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。

发行人聘请了兴业银行股份有限公司安溪支行作为偿债资金监管银行，设置了全面的偿债资金监管流程，以保障本期债券按时还本付息。

### （四）募集资金投资项目可能存在的风险

本期募集资金拟投资于富源安置小区和安溪中山大桥东片区城中村改造项目。项目建设规模大、施工强度高，建设工期长。建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理，包括项目建设方案设计与论证、施工管理、资金筹措及使用管理、工程进度安排和

财务管理等诸多环节，此过程中涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合，若项目管理人员的项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

措施：本期债券拟投向项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。

#### （五）合规使用债券资金的风险

发行人已经与本期债券的债权代理人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，并出具了信用承诺书。上述协议及承诺书皆对发行人合规使用本期债券募集资金作出了约束。但在实际使用资金的过程中，若发行人发生偶然性或突发性的内部控制问题，有可能导致本期债券资金未按合规方式使用的情况发生，从而对发行人的运营产生不利影响。

措施：发行人将加强内部控制，使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。发行人财务审计部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相

关会计记录，且将不定期对募集资金投资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。

#### （六）偿债保障措施落实的风险

发行人为本期债券制定了一系列的偿债计划，内容涉及偿债人员安排、偿债财务安排、募集资金专户、偿债基金专户、债权代理协议、债券持有人会议规则及其他偿债保障措施。在本期债券的存续期间，若上述偿债保障措施落实不到位，有可能对本期债券本息的按时偿付造成负面影响。

措施：发行人将加强内部控制，强化监督，并安排专人落实各项偿债保障措施的实施，以确保本期债券的还本付息。同时发行人已委托兴业银行股份有限公司安溪支行作为本期债券的偿债基金专户监管银行，与发行人签订偿债基金专户监管协议。

### 二、与发行人相关的风险与对策

#### （一）经营风险

发行人主要从事保障房建设、商业地产销售、房屋租赁和物业服务，业务增长的可持续性受政策影响较大。公司作为安溪县国有资产运营管理平台，承担了大量社会职能，部分公益性项目经济效益有限，可能对发行人经营活动产生一定的影响，进而影响发行人的盈利水平。

措施：发行人作为安溪县重要的国有资产运营管理平台和重大项目投资建设主体，日常经营活动一直以来得到了安溪县政府的大力支持。今后将进一步加强与政府的沟通、协商，继续争取获得当地政府部门的大力扶持和政策支持。同时，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，突出公司的资本运作和资产管理功能，提高运营效率，进一步突出加强核心竞争力，全面提升公司的综合实力。

## （二）项目投资风险

发行人主要投资项目集中在基础设施建设领域，总体投资规模大、建设周期长，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程。由于投资规模大、施工强度高、建设周期长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高，如果工程建设管理中出现重大失误，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。另外，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营。意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本。

措施：发行人在重大项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的各类特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施以控制项目风险，发行人严格执行项目投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

## （三）发行人资金压力较大的风险

发行人近年来承担安溪县重点基础设施建设任务，截至2019年末，公司在建项目总投资33.35亿元，公司已完成投资为13.11亿元，项目周期长，前期投入资本多，公司在建项目未来投资压力较大。如果发行

人无法解决现金流及资金筹措问题，将影响发行人后期项目的投资建设。

措施：发行人将继续维护好与各金融机构的良好关系，最大程度上获得商业银行和政策性银行的授信额度。根据募集资金使用计划，积极利用好发行企业债等直接融资工具的资金进行日常运营及项目建设。此外，发行人将多角度争取政府对自身更大的支持，包括承建更多优良的经营性项目及获取政府财政补贴等。

#### （四）对外担保占比较大的风险

截至2019年12月31日，发行人及其并表子公司经审计对外担保总额为人民币199,176.00万元，占2019年净资产比例为54.05%，占比较大。若被担保方偿债能力降低，发行人将存在代偿风险。

措施：在担保管理方面，公司建立了完善的担保管理体系。公司规定未经公司审核同意，各成员企业一律不得对外提供担保。确因特殊需要对外提供担保的，公司要求对外担保应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

公司目前对外担保对象全部为国有企业，目前经营状况稳定、信誉良好，公司产生或有负债的风险较低。公司建立了企业对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。公司将建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

### 三、政策风险与对策

#### （一）宏观政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设、保障房销售业务，其中城市基础设施建设行业及其上下游产业与国家宏观调控政策具有高度的相关性，导致公共基础设施建设行业在市场需求和成本方面存在诸多政策的不确定性。不排除国家宏观经济政策的调整可能在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利的影响。

措施：针对宏观政策因素的影响，发行人将继续加强对国家宏观经济政策的分析与研判，加强与政府有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，关注所在行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能出现的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

#### （二）经济周期风险

发行人主要从事保障房、代建等业务，其盈利能力与宏观经济周期有一定的相关性，如果未来经济增长进一步放缓或出现衰退，可能导致安溪县基础设施建设投资力度减弱，保障房销售收入减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响，减少发行人的现金流入，影响本期债券的兑付。

措施：随着“十三五”规划顺利开局，安溪县经济发展水平不断提高，发行人作为安溪县重要投资主体，将迎来广阔的业务机遇，公司综合实力将进一步提升，抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。此外，发行人将进一步发挥其多业务综合经营的优势，充分发挥逆周期

业务的抗风险优势,提高管理水平和运营效率,突出企业核心竞争力,真正实现可持续发展。

### （三）产业政策风险

发行人从事城市基础设施建设业务主要包括保障房建设销售以及工程代建业务。在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策可能有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府的支持力度发生变化都将对发行人的经营活动带来一定的影响。自2016年下半年以来,地方政府对房地产行业调控力度进一步加大,通过差别化信贷政策、调整土地出让政策等手段抑制市场投机,这些政策将对发行人从事的土地开发行业产生一定的不利影响;另外,在房地产市场“去库存”的背景下,保障性住房建设政策出现了由大规模新建转向挖掘社会存量房源的趋势,发行人保障房建设业务面临一定的压力。

措施:针对未来可能出现的产业政策变动风险,发行人将密切关注国家产业政策动向,与主管部门保持紧密联系,加强信息收集与研究,对可能出现的产业政策风险予以充分揭示和考虑,早作准备、积极应对、妥善处理。同时,发行人还将充分利用现有优惠政策,提高管理和运营效率,推进市场化运作进程,强化公司可持续发展能力,尽量降低产业政策变动风险对公司经营和盈利造成的不利影响。

### （四）行业信贷政策风险

2010年6月国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号），要求地方各级政府要对融资

平台公司债务进行一次全面清理,并按照分类管理、区别对待的原则,妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。2011年以来,银行采取“降旧控新”的政策,进一步收紧对城投企业的信贷规模,公司的融资有所上升,可能会对公司未来经营和财务状况产生一定的影响。

措施:发行人及其下属子公司与中国农业发展银行、国家开发银行、中国农业发展银行、兴业银行、厦门国际银行、厦门农商行等银行机构长期以来保持密切的联系,能够保证从银行获得充足的贷款,充足的贷款额度可以保证发行人有充足的资金偿还债务融资工具。发行人将继续维持自身的信用,保持间接融资渠道的畅通。此外,发行人将进一步扩宽直接融资渠道,包括发行企业债券、公司债、中票等品种为企业发展筹集资金,减少对银行信贷的依赖。同时发行人将增强自身的盈利能力,保证企业盈余对未来发展的支撑。

## 第十五条 信用评级

### 一、本期债券信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人长期主体信用级别为AA，评级展望为稳定。主要评级观点如下：

#### （一）评级结论

中诚信国际评定安溪县小城镇建设投资有限公司（以下简称“安溪城建”或“公司”）主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）”的债项信用等级为AAA。

中诚信国际肯定了安溪县良好的外部环境、公司重要的地位和有力的股东支持、持有相对优质资产等因素对公司信用状况的支撑；同时，中诚信国际也关注到公司营业总收入逐年下降、面临一定资本支出压力以及经营活动净现金流持续呈缺口状态等因素对公司未来经营及整体信用状况的影响。

中诚信国际充分考虑了湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保”或“公司”）全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券还本付息的保障作用。

#### （二）优势

1、良好的外部环境。安溪县系全国百强县之一，近年来经济发展态势良好，2019年安溪县实现GDP 731.49亿元，同比增长7.9%，持续增强的经济实力为公司发展提供了良好的外部环境。

**2、地位突出，获得股东的有力支持。**公司是安溪县保障房建设的重要主体，业务具有一定的区域垄断性。自成立以来，公司在项目建设、股权划拨及财政贴息等方面得到了股东大力支持，资本实力不断夯实。

**3、有效的偿债保障措施。**湖北担保为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，湖北担保在湖北地区具有较好的人缘和地缘优势、较强的股东背景，近年来资本规模持续扩张，担保实力很强，对本次债券还本付息起到了很强的保障作用。

### （三）关注

**1、面临一定的资本支出压力。**截至2019年末，公司在建及拟建保障房项目尚需投资20.27亿元，规模相对较大，未来面临一定资本支出压力。

**2、对外担保规模较大。**截至2019年末，公司对外担保余额合计19.92亿元，占净资产比例为54.05%，被担保单位主要为安溪县国有企业及事业单位，担保规模较大，需对或有负债风险保持关注。

**3、商业地产业务合同纠纷。**公司商业地产项目存在合同纠纷，2019年末计公司全额计提相关坏账1.17亿元，案件仍在审理中，需对后续处理情况保持关注

### （四）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门要求，中诚信国际将在“2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）”的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关材料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

## 二、发行人银行授信情况

银行授信方面，截至2019年末，公司累计获得银行授信34.16亿元，已使用额度24.52亿元，未使用额度9.64亿元。

## 三、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心出具的关于发行人的《企业信用报告》，截至2019年7月17日，发行人存在一笔欠息记录，根据中国农业银行股份有限公司安溪县支行提供的《农行贷款逾期说明》，该笔欠息产生于2019年5月21日，并于2019年5月22日缴清，非恶意欠息。除此之外，发行人不存在逾期而未偿还的债务。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请了福建联谊律师事务所作为本期债券发行工作的律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）之法律意见书》，认为：

一、发行人作为中国境内依法设立并有效存续的公司法人，具备相关法律、法规及规范性文件规定的发行公司债券的主体资格。

二、发行人内部已依法定程序做出批准申请发行本期公司债券的决议。根据有关法律、法规及发行人章程等规定，上述决议的内容合法有效。

三、发行人与债券发行有关的实质条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

四、发行人的设立符合法律、法规和规范性文件的规定并取得了有权部门的批准，未发现引致发行人设立行为存在潜在纠纷的情况。安溪县财政局具备法律、法规规定的担任发行人股东相应的资格和能力。

五、发行人与出资股东及其他关联方在业务、资产、人员、机构、财务等方面均各自独立。同时，不存在出资人及其他关联方违规占用发行人资金、资产或违规干预发行人业务开展及资金使用的情况。发行人具备面向市场自主经营的能力。

六、发行人不存在持续经营的法律障碍，资信状况良好。

七、发行人不存在对本次债券发行构成法律障碍的关联交易、同业竞争。

八、发行人主要财产的取得合法、合规，不存在产权纠纷。

九、发行人不存在直接影响本期债券发行的重大合同纠纷或侵权之债，发行人已就自身重大债权债务、对外担保情况、受限资产情况、应收账款情况等做了相应的披露。

十、发行人不存在直接影响本期债券发行的合并、分立以及重大资产收购、出售或重大资产重组计划。

十一、发行人的税种、税率及享受的财政补贴合法合规，近三年均守法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十二、发行人生产经营活动期间遵守相关环保要求，未出现因违法遭受环境保护部门重大行政处罚的情形。

十三、发行人及其出资人、董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十四、本次募集债券的《募集说明书》的编制符合相关规定，内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十五、《募集资金监管协议》、《偿债基金专项账户监管协议》、《债权代理人协议》、《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示，内容符合债券发行的相关法律、法规及规范性文件的规定，已合法成立，具备法律效力。

十六、参与本次发行的前述中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，发行人律师认为：发行人不存在违法违规的行为，发行人募集说明书及其摘要引用的法律意见书的内容适当。发行人申请发行本期债券，符合法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行的主体资格和实质条件。有关本次发行的申请材料尚待报国家发改委，并需获得国家发改委对发行人本期债券的发行的最终核准，方可正式发行、交易流通。

## 第十七条 投资者保护

为保障债券持有人利益，发行人与兴业银行股份有限公司安溪支行签订了《债权代理协议》，委托兴业银行股份有限公司安溪支行担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，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。《债券持有人会议规则》主要内容如下：

### 一、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

（一）变更本次债券《募集说明书》约定的方案，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

（二）修改本规则；

（三）决定变更本次债券的债权代理人或《债权代理协议》的主要内容；

（四）发行人未能按期、足额支付本次债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还本次债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（五）当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时，决定委托债权代理人以及督促发行人、担保人制定本次债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施。

（六）对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

（七）当发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对本次债券持有人享有权利的行使，以及采取的偿债保障措施作出决议；

（八）应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形或抵/质押资产发生重大损失、灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形时，变更本次债券的担保人或者担保方式；

（九）当发生包括但不限于如下对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议：

1. 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
2. 债券信用评级发生变化；
3. 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
4. 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

5. 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
6. 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
7. 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
8. 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；
9. 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
10. 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
11. 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（十）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

（十一）发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；

（十二）根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## 二、债券持有人会议的召集

**第一条** 在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，债权代理人应及时召开债券持有人会议：

（一）拟变更债券募集说明书的重要约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或国家发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；

（二）拟修改债券持有人会议规则；

（三）拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

（四）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（六）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（九）发行人、单独或者合计持有每期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（十）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

**第二条** 在本次债券中本期债券存续期间内，当出现本规则第九条规定的情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个交易日内向债权代理人书面提议召开债券持有人会议，债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起【15】个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

**第三条** 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

**第四条** 债券持有人会议召集人应至少在会议召开前【10】个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本次债券中本期未偿还债券本金总额【三分之二】以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述【10】个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- （一）债券发行情况；
- （二）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（五）会议拟审议议案；

（六）会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（七）债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第1个交易日；

（八）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（九）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

**第五条** 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第1个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次债券中

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债券持有人。

**第六条** 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地所在城市或债权人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场地费用，若有）。

### 三、议案、委托及授权事项

（一）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。

（二）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。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。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，或不符合本节第（一）条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

（三）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。债权人代理

人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

（四）债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和债券持有证明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债券持有证明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、被代理人债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。

（五）债券持有人出具的委托代理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。

（六）投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的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小时之前送交债权人代理人。

#### 四、债券持有人会议的召开

（一）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。

（二）债券持有人会议应由债权人代表担任会议主席并主持。如债权人未能履行职责时，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。

（三）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，主席应当决定休会及改变会议地点。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

（一）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代理投票表决。每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。

（二）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。

（三）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。

（四）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；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。

（五）债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（不含本数）通过方能生效。

（六）债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。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。

（七）债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决；

（八）债权代理人应在债券持有人会议作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。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 二、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

### 三、信息披露义务

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。

## 第十九条 备查文件

### 一、文件清单

- （一）国家发展和改革委员会对本次债券公开发行的核准文件；
- （二）《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）募集说明书》；
- （三）《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）募集说明书摘要》；
- （四）发行人经审计的2017年至2019年财务报告；发行人截至2020年3月31日未经审计的财务数据；
- （五）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）北京盈科（泉州）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- （八）《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （九）《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券募集资金监管协议》；
- （十）《2019年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券偿债基金专项账户监管协议》。

### 二、查阅地点、方式及联系人

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

**1、安溪县小城镇建设投资有限公司**

联系地址：安溪县城厢镇二环南路1号金融行政服务中心5号楼C幢14层

联系人：高金柱

联系电话：0595-23283099

传真：0595-23254788

邮政编码：362400

**2、国开证券股份有限公司**

联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号

联系人：李可

联系电话：010-88300830、010-88300827

传真：010-88300837

邮政编码：100037

（二）投资者也可以在本期债券发行期内到下列网站查阅本期债券《募集说明书》及《募集说明书摘要》全文：

**1、国家发展和改革委员会**

[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

**2、中国债券信息网**

[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）募集说明书》及《2020年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）募集说明书摘要》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附件一：

## 2020 年安溪县小城镇建设投资有限公司公司债券（第二期）发行网点

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

## 附件二：

## 发行人2017-2019年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	135,217,023.37	183,674,602.95	370,703,396.98
应收票据及应收账款	966,532,444.04	677,868,829.93	501,220,407.78
预付款项	2,706,050.91	2,200,000.00	
其他应收款	823,979,274.20	719,149,885.42	1,121,211,830.97
存货	2,429,433,704.46	2,281,882,054.26	1,650,526,857.11
其他流动资产	66,504,372.41	42,035,612.24	26,258,820.89
流动资产合计	4,424,372,869.39	3,906,810,984.80	3,669,921,313.73
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	227,000,000.00	180,000,000.00	
投资性房地产	1,670,300,300.00	1,684,333,100.00	1,619,679,900.00
固定资产	29,191,302.31	26,739,849.55	5,026,339.74
无形资产	438,742.14	102,499.97	135,499.97
递延所得税资产	33,303,927.85	32,913,431.97	34,946,382.89
其他非流动资产	36,000,600.00	112,500,000.00	243,263,367.00
非流动资产合计	1,996,234,872.30	2,036,588,881.49	1,903,051,489.60
<b>资产总计</b>	<b>6,420,607,741.69</b>	<b>5,943,399,866.29</b>	<b>5,572,972,803.33</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	50,000,000.00		82,670,000.00
应付票据及应付账款	111,897,522.48	164,996,278.73	313,937,539.05
预收款项	571,246,553.22	368,404,000.83	144,351,493.99
应付职工薪酬	2,521,924.47	890,710.57	1,140,530.31
应交税费	159,518,766.48	115,039,246.89	106,628,300.29
其他应付款	130,931,421.59	191,586,163.23	139,427,527.11
一年内到期的非流动负债	475,000,000.00		248,720,000.00
流动负债合计	1,501,116,188.24	840,916,400.25	1,036,875,390.75
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	948,500,000.00	1,179,000,000.00	1,081,000,000.00
长期应付款	121,022,980.35	210,572,467.65	269,659,244.59
递延所得税负债	164,813,760.70	164,859,821.94	147,297,021.26
非流动负债合计	1,234,336,741.05	1,554,432,289.59	1,497,956,265.85
负债合计	2,735,452,929.29	2,395,348,689.84	2,534,831,656.60
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	2,774,102,968.85	2,729,102,968.85	2,331,417,968.85
其他综合收益	427,436,413.98	435,954,646.22	396,833,763.80
盈余公积	37,755,550.92	25,818,523.61	17,834,494.53
未分配利润	343,824,402.41	255,654,386.41	190,598,123.49

归属于母公司所有者权益合计	3,683,119,336.16	3,546,530,525.09	3,036,684,350.67
少数股东权益	2,035,476.24	1,456,796.06	994,325.40
所有者权益合计	3,685,154,812.40	3,038,141,146.73	2,390,210,112.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,420,607,741.69	5,572,972,803.33	6,072,883,506.32

发行人 2017-2019 年经审计的合并利润表

单位：元

项 目	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业收入	481,547,666.21	352,071,796.83	476,365,832.49
减：营业成本	279,155,313.34	210,467,481.89	314,385,922.38
税金及附加	43,545,915.61	31,690,703.42	25,061,694.56
销售费用	1,623,108.09	818,619.23	237,382.47
管理费用	12,305,800.63	6,908,212.06	5,554,267.20
财务费用	7,376,482.21	9,623,097.79	7,988,522.60
资产减值损失	-1,561,983.51	-8,131,803.69	89,451,967.29
加：其他收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11,173,398.00	-3,883,000.00	31,125,700.00
投资收益（损失以“-”号填列）		9,117,666.67	4,571.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	147,156,397.43	105,930,152.80	64,816,347.34
加：营业外收入	942,823.03	140,280.22	62,032.20
其中：政府补助			
债务重组利得			
减：营业外支出	1,111,053.31	1,032,501.34	420,566.42
其中：债务重组损失	0.00	0.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	146,988,167.15	105,037,931.68	64,457,813.12
减：所得税费用	40,216,298.96	26,333,784.38	16,121,177.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	106,771,868.19	78,704,147.30	48,336,635.18

发行人 2017-2019 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2019 年	2018 年	2017 年
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	386,976,950.30	408,422,261.7800	298,740,569.6700
收到的税费返还	0.0000	0.0000	0.0000
收到其他与经营活动有关的现金	625,448,108.34	828,624,564.8800	509,537,338.3700
经营活动现金流入小计	1,012,425,058.64	1,237,046,826.6600	808,277,908.0400
购买商品、接受劳务支付的现金	475,866,743.76	718,607,985.5300	516,029,940.7900

支付给职工以及为职工支付的现金	9,696,518.03	8,215,981.4800	6,696,786.7200
支付的各项税费	57,261,727.27	70,486,683.9000	30,912,551.9700
支付其他与经营活动有关的现金	580,825,885.09	446,584,657.0300	918,804,786.4600
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,123,650,874.15</b>	<b>1,243,895,307.9400</b>	<b>1,472,444,065.9400</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-111,225,815.51</b>	<b>-6,848,481.28</b>	<b>-664,166,157.90</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		85,000,000.0000	6,870,753.4900
取得投资收益收到的现金		9,117,666.6700	4,571.3500
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			6,000.0000
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>94,117,666.6700</b>	<b>6,881,324.8400</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	918,316.72	22,140,381.50	221,858.00
投资支付的现金	61,011,029.00	3,500,000.00	10,783,817.39
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>61,929,345.72</b>	<b>25,640,381.5000</b>	<b>11,005,675.3900</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-61,929,345.72</b>	<b>68,477,285.1700</b>	<b>-4,124,350.5500</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	378,300,000.00	148,000,000.0000	620,000,000.0000
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		217,685,000.0000	243,300,000.0000
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>378,300,000.00</b>	<b>365,685,000.0000</b>	<b>863,300,000.0000</b>
偿还债务支付的现金	173,349,487.30	440,476,776.94	194,440,755.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,591,093.29	92,163,043.22	93,928,145.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	161,837.76	202,777.76	202,777.66
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>258,102,418.35</b>	<b>532,842,597.9200</b>	<b>288,571,678.7800</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>120,197,581.65</b>	<b>-167,157,597.9200</b>	<b>574,728,321.2200</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-52,957,579.58</b>	<b>-105,528,794.03</b>	<b>-93,562,187.23</b>
加：期初现金及现金等价物余额	174,390,785.56	279,919,579.5900	373,481,766.8200
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>121,433,205.98</b>	<b>174,390,785.5600</b>	<b>279,919,579.5900</b>

## 附件三

## 担保公司 2019 年及最近一期合并资产负债表

单位：元

资 产	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,867,416,293.33	5,550,709,740.52
结算备付金	0	0
拆出资金	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	1,131,217,826.55
委托贷款	1,443,698,830.97	1,398,698,830.97
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	342,997,592.08	364,948,673.95
买入返售金融资产	0	0
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,654,112,716.38	8,445,575,071.99
非流动资产：		
发放贷款及垫款	0	0
可供出售金融资产	7,598,541,073.11	3,057,955,730.03
持有至到期投资	0	0
长期应收款	2,640,458,715.67	1,751,831,550.25
长期股权投资		
投资性房地产	40,969,820.36	42,487,221.11
固定资产	66,815,251.28	69,321,269.50
在建工程	0	0
工程物资	0	0
固定资产清理	0	0
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
无形资产	1,711,166.65	1,711,166.65
开发支出	0	0
商誉		
长期待摊费用	2,734,276.72	0

递延所得税资产	59,586,426.58	59,586,426.58
其他非流动资产	57,037,840.00	
非流动资产合计	10,467,854,570.37	4,982,893,364.12
资产总计	18,121,967,286.75	13,428,468,436.11
<b>负债和所有者权益</b>	<b>2020年3月31日</b>	<b>2019年12月31日</b>
流动负债：		
短期借款	0.00	100,000,000.00
拆入资金	0	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0	
应付票据		
应付账款		
预收款项	0.00	44,428,275.48
卖出回购金融资产款	0	0
应付手续费及佣金	0	0
应付职工薪酬	11,091,874.03	15,763,413.72
应交税费	88,943,596.94	150,189,846.65
应付利息	89,933,508.56	71,236,441.30
应付股利	0	0
其他应付款	5,873,652,161.63	2,279,043,926.87
未到期责任准备金	155,711,005.71	91,657,005.71
担保赔偿准备金	261,162,205.48	182,580,000.00
应付分保账款	0	0
保险合同准备金	0	0
代理买卖证券款	0	0
代理承销证券款	0	0
一年内到期的非流动负债	0	0
其他流动负债	0	0
流动负债合计	6,480,494,352.35	2,976,261,074.45
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	900,000,000.00	
其中：优先股		
永续债	0	0
长期应付款	0	0
专项应付款	0	0
预计负债	0	0
递延收益	0	0
递延所得税负债	0	0
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	900,000,000.00	0
负债合计	7,380,494,352.35	2,976,261,074.45
所有者权益：		

实收资本	7,500,000,000.00	7,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股	0	0
永续债		
资本公积	450,407,458.35	450,407,458.35
减：库存股	0	0
其他综合收益	0	0
盈余公积	133,399,948.31	133,399,948.31
一般风险准备	132,383,596.76	132,383,596.76
未分配利润	2,310,131,095.07	2,020,865,522.33
归属于母公司所有者权益合计	10,526,322,098.49	10,237,056,525.75
少数股东权益	215,150,835.91	215,150,835.91
所有者权益合计	10,741,472,934.40	10,452,207,361.66
负债和所有者权益总计	18,121,967,286.75	13,428,468,436.11

担保公司 2019 年及最近一期合并利润表

单位：元

项 目	2020年1-6月	2019年度
一、营业总收入	282,085,825.90	389,525,763.34
其中：营业收入	346,139,825.90	416,721,333.50
减：提取未到期责任准备金	64,054,000.00	27,195,570.16
利息收入	0	0
已赚保费	0	0
手续费及佣金收入	0	0
二、营业总成本	137,842,488.38	194,107,325.14
其中：营业成本	58,861,057.34	24,355,955.60
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,787,162.43	4,638,863.28
销售费用		
管理费用	56,100,717.29	110,607,179.18
财务费用	20,093,551.32	53,196,160.79
资产减值损失		1,309,166.29
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	0	11,217,826.55
投资收益（损失以“-”号填列）	206,913,172.16	511,937,056.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0	0

汇兑收益（损失以“-”号填列）	0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0
其他收益（损失以“-”号填列）		500,000.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	351,156,509.68	719,073,321.43
加：营业外收入	19,978,690.71	5,632,793.33
减：营业外支出	1,140,200.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	369,995,000.39	724,706,114.76
减：所得税费用	80,729,427.65	181,070,997.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	289,265,572.74	543,635,117.00
归属于母公司所有者的净利润	289,265,572.74	528,484,281.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	289,265,572.74	528,484,281.09
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
少数股东损益	0	15,150,835.91
六、其他综合收益的税后净额	0	0
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	289,265,572.74	543,635,117.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	289,265,572.74	528,484,281.09
归属于少数股东的综合收益总额	0	15,150,835.91

担保公司 2019 年及最近一期合并现金流量表

单位：元

项目	2020年1-6月	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	366,908,215.45	417,526,800.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,209,623,718.19	2,054,225,080.36
经营活动现金流入小计	6,576,531,933.64	2,471,751,881.32
购买商品、接受劳务支付的现金	10,465,397.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	43,319,476.40	66,786,614.33
支付的各项税费	207,250,213.47	221,171,290.75
支付其他与经营活动有关的现金	3,655,501,661.68	1,868,222,097.92

经营活动现金流出小计	3,916,536,748.55	2,156,180,003.00
经营活动产生的现金流量净额	2,659,995,185.09	315,571,878.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	6,105,632,483.47	4,008,734,304.75
取得投资收益收到的现金	206,913,172.16	144,785.48
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	6,312,545,655.63	4,008,879,090.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	151,839.00	1,354,544.65
投资支付的现金	9,560,000,000.00	4,368,950,000.00
质押贷款净增加额		
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		
投资活动现金流出小计	9,560,151,839.00	4,370,304,544.65
投资活动产生的现金流量净额	-3,247,606,183.37	-361,425,454.42
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		2,700,000,000.00
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	898,500,000.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	898,500,000.00	2,800,000,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,640,060.00	60,740,477.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,600,000.00	
筹资活动现金流出小计	177,240,060.00	60,740,477.78
筹资活动产生的现金流量净额	721,259,940.00	2,739,259,522.22

四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	133,648,941.72	2,693,405,946.12
加：期初现金及现金等价物余额	5,454,381,956.66	2,760,976,010.54
六、期末现金及现金等价物余额	5,588,030,898.38	5,454,381,956.66