2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:厦门安居集团有限公司
主承销商:海通证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的定履行义务,接受投资者监督。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司按照《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》等法律法规的规定及有关要求,已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

北京观韬中茂(厦门)律师事务所及经办律师保证出具的本募集说明书及有关的信息披露文件,并进行独立投资判断,主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

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

本期债券债券依法发行后,因发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

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

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

募集说明书摘要仅为投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的部分内容,募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)及中国货币网(www.chinamoney.com.cn),投资者在做出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

七、本期债券基本要素

一、发行人:厦门安居集团有限公司。

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

三、发行总额:人民币5亿元。

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

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

六、发行价格:债券面值100元,平价发行。

七、发行方式:本期债券为实名制记账式,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档结场所和系统,向机构投资者公开发行。

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

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

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

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

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

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

十四、承销方式:本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

十五、主承销商、簿记管理人:海通证券股份有限公司。

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

十七、债券担保:本期债券无担保。

十八、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年11月5日。

十九、发行首日:本期债券发行期限的第3个工作日,即2021年11月8日。

二十、发行期限:本期债券发行的期限为3个工作日,即自2021年11月5日起至2021年11月7日止。

二十一、起息日:本期债券计息期限自开始计息,本期债券计息期限内每年的11月9日为该计息年度的起息日。

二十二、付息日:本期债券的付息日为存续期内每年的11月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

二十三、兑付日:本期债券的兑付日为2030年11月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日);若在某一投资者回售选择权行权年度末,发行人选择部回部分债券进行注销的,则该部分债券的兑付日顺延至第11月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

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

二十五、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

二十六、此次发行:本期债券发行结束后,发行人将缺向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

二十八、募集资金投向:用于保障性安居工程项目建设以及补充营运资金。

二十九、税务提示:投资本期债券应缴纳的有关税款,由投资者自行承担。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中"风险因素"等有关章节。

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

二、发行人最近一年净资产为995.932.25万元(合并报表中所有者权益合计);发行人最近三个计年度实现的年均可分配利润为17,825.81万元(合并报表中归属于母公司所有者的净利润)。

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

四、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性,由于本期债券,债券的投资价值在其存续期内可能面临市场利率的波动风险。

五、本期债券发行完毕后,发行人将尽快安排发行人在银行间债券市场申请上市交易流通事宜,但发行人在上市交易流通事宜上能否顺利通过上市审核、上市后是否能保持良好的流动性存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,公司亦无法保证本期债券在公开发行结束后,本期债券的持有人能够顺利开足额交易场所挂牌交易并保持的债券,因此,本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券,或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,不能以某一价格足额出售或变现出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、通知(证券法)、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定,为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利,发行人制定债券持有人会议规则,投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》,债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券的投资者、均具有约束力,并对债券持有人具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券持有人的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

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

八、债务规模和有息负债规模上升较快的风险。2018-2020年度,发行人负债总额分别为151,752.87万元、230,692.00万元及896,398.18万元,其中有息负债(含长期期款及一年内到期的非流动负债)金额分别为24,691.00万元、165,129.00万元及656,272.79万元,有息负债占负债总额的比例分别为16.27%、71.58%及73.21%,发行人债务规模和有息负债规模显著上升趋势,经营发行人目前资产负债率为47.77%,处于同业较低水平,但债务规模和有息负债的增加将一定程度上增加发行人的财务费用和现金支出,影响其盈利能力。

九、经营性现金净额为负的风险

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

十、投资者知本条例及债券持有人会议规则等法律、法规及有关的信息披露文件,进行独立的投资判断,证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定,并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价,也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断,任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后,发行人经营与投资的变化引致的投资风险,由投资者自行负责,投资者对本期债券的任何决策行为,应当自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问,按照其自己的财务状况、投资目的、风险承受能力、投资期限、投资经验以及其他有关情况,独立地对本期债券的适应性、安全性、流动性、收益性、期限、价格或市场风险等方面进行充分的评估,并应当根据国家法律、法规及有关规定,自己做出是否认购、持有、交易本期债券的决定。

十一、本期债券基本要素

一、发行人:厦门安居集团有限公司。

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

三、发行总额:人民币5亿元。

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

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

六、发行价格:债券面值100元,平价发行。

七、发行方式:本期债券为实名制记账式,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档结场所和系统,向机构投资者公开发行。

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

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

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

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

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

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

十四、承销方式:本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

十五、主承销商、簿记管理人:海通证券股份有限公司。

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

十七、债券担保:本期债券无担保。

十八、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年11月5日。

十九、发行首日:本期债券发行期限的第3个工作日,即2021年11月8日。

二十、发行期限:本期债券发行的期限为3个工作日,即自2021年11月5日起至2021年11月7日止。

二十一、起息日:本期债券计息期限自开始计息,本期债券计息期限内每年的11月9日为该计息年度的起息日。

二十二、付息日:本期债券的付息日为存续期内每年的11月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

二十三、兑付日:本期债券的兑付日为2030年11月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日);若在某一投资者回售选择权行权年度末,发行人选择部回部分债券进行注销的,则该部分债券的兑付日顺延至第11月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

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

二十五、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

二十六、此次发行:本期债券发行结束后,发行人将缺向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

二十八、募集资金投向:用于保障性安居工程项目建设以及补充营运资金。

二十九、税务提示:投资本期债券应缴纳的有关税款,由投资者自行承担。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中"风险因素"等有关章节。

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

二、发行人最近一年净资产为995.932.25万元(合并报表中所有者权益合计);发行人最近三个计年度实现的年均可分配利润为17,825.81万元(合并报表中归属于母公司所有者的净利润)。

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

四、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性,由于本期债券,债券的投资价值在其存续期内可能面临市场利率的波动风险。

五、本期债券发行完毕后,发行人将尽快安排发行人在银行间债券市场申请上市交易流通事宜,但发行人在上市交易流通事宜上能否顺利通过上市审核、上市后是否能保持良好的流动性存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,公司亦无法保证本期债券在公开发行结束后,本期债券的持有人能够顺利开足额交易场所挂牌交易并保持的债券,因此,本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券,或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,不能以某一价格足额出售或变现出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、通知(证券法)、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定,为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利,发行人制定债券持有人会议规则,投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》,债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券的投资者、均具有约束力,并对债券持有人具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券持有人的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

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

八、债务规模和有息负债规模上升较快的风险。2018-2020年度,发行人负债总额分别为151,752.87万元、230,692.00万元及896,398.18万元,其中有息负债(含长期期款及一年内到期的非流动负债)金额分别为24,691.00万元、165,129.00万元及656,272.79万元,有息负债占负债总额的比例分别为16.27%、71.58%及73.21%,发行人债务规模和有息负债规模显著上升趋势,经营发行人目前资产负债率为47.77%,处于同业较低水平,但债务规模和有息负债的增加将一定程度上增加发行人的财务费用和现金支出,影响其盈利能力。

九、经营性现金净额为负的风险

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

十、投资者知本条例及债券持有人会议规则等法律、法规及有关的信息披露文件,进行独立的投资判断,证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定,均不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价,也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断,任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后,发行人经营与投资的变化引致的投资风险,由投资者自行负责,投资者对本期债券的任何决策行为,应当自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问,按照其自己的财务状况、投资目的、风险承受能力、投资期限、投资经验以及其他有关情况,独立地对本期债券的适应性、安全性、流动性、收益性、期限、价格或市场风险等方面进行充分的评估,并应当根据国家法律、法规及有关规定,自己做出是否认购、持有、交易本期债券的决定。

释 义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

安居集团、本公司、公司、集团公司、发行人、指厦门安居集团有限公司

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

募集说明书/指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券募集说明书》

国家发展改革委/发改委/指中华人民共和国国家发展和改革委员会

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

董事会或董事会/指本公司董事会或董事会

监事或监事会/指本公司监事会或监事会

中国证监会、证监会/指中国证券监督管理委员会

簿记管理人、主承销商、债权代理人、海通证券/指海通证券股份有限公司

中央国债登记公司/指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司/指中国证券登记结算有限责任公司

发行人律师、观韬中茂/指北京观韬中茂(厦门)律师事务所

中兴财光华/指中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

中审众环/指中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

评级机构、联合资信/指联合资信评估股份有限公司

账户及资金监管人、监管银行、国开银行厦门分行/指国家开发银行厦门市分行

财政局/指厦门市财政局或其授权单位

安居置业/指厦门安居置业有限公司

安居物业/指厦门安居物业管理有限公司

安居建设/指厦门安居建设有限公司

安居保安/指厦门安居保安服务有限公司

公司章程/指《厦门安居集团有限公司章程》

《公司法》/指中华人民共和国公司法

《证券法》/指中华人民共和国证券法(2019年修订)

《管理条例》/指《企业债券管理条例》(中华人民共和国国务院令第121号)

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

债权代理协议/指发行人与债权代理人签署的《2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券债权代理协议》

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

持有人、公众投资人/指《2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券持有人会议规则》

承销团/指由主承销商为本期债券发行签署的《2020年厦门安居集团有限公司公司债券承销协议》

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

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

债券持有人/指持有本期债券的机构投资者

簿记建档/指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券票面利率(价格)簿记建档区间后,申购人发出申购意向函,有簿记管理人记录申购人申购债券利率(价格)和数量意愿,按约定的定价机制售出债券的过程

计息年度/指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息日起至下一个起息日的期间

年度付息款项/指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项

报告期、近三年/指2018年、2019年、2020年

工作日/指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日(不包括法定假日或休息日)

交易日/指上海证券交易所的正常交易日

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

元、万元、亿元/指如无特别说明,指人民币元、万元、亿元

本募集说明书摘要中,部分计算与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险揭示

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

一、风险

(一)与本期债券相关的风险

1、利率风险

本期债券为固定利率债券,期限较长,受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大,本期债券可能随着一个以上的利率波动周期,市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。本期债券期限内,不排除市场利率上升的风险,一旦市场利率上升,可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

2、信用风险

发行人目前经营情况、财务状况和资产质量良好,因此本期债券在本息兑付期内发生违约的可能性较小。但是,在本期债券存续期内,若发行人的经营状况、财务状况和资产质量发生不利变化,发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易,因此,本期债券在一定期限内存在流动性风险。

4、募投项目投资风险

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

5、偿债保障措施风险

尽管发行人设定了较为完善的偿债保障措施以保障本期债券的按时付息、付本,但本期债券的存续期内,如因国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响,投资项目收益及盈利能力下降,发行人可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金,这将可能影响本期债券本息的按时足额偿付,对投资者利益造成一定的不利影响。

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

四、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性,由于本期债券,债券的投资价值在其存续期内可能面临市场利率的波动风险。

五、本期债券发行完毕后,发行人将尽快安排发行人在银行间债券市场申请上市交易流通事宜,但发行人在上市交易流通事宜上能否顺利通过上市审核、上市后是否能保持良好的流动性存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,公司亦无法保证本期债券在公开发行结束后,本期债券的持有人能够顺利开足额交易场所挂牌交易并保持的债券,因此,本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券,或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,不能以某一价格足额出售或变现出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、经营性现金净额为负的风险

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

七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2020年末,发行人无受限资产。

八、关联方及其交易

详见本期债券募集说明书。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期内历次主体评级、变动情况及原因

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

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

因此,报告期内,发行人主体评级未发生变动。

二、信用评级报告的主要事项

(一)信用评级给论及标识所代表的涵义

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

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

(二)信用评级报告基本观点及揭示的主要风险

1、基本观点

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

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

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

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

2、优势

(1)经营环境良好,厦门市经济实力持续增强,财政实力稳步提升,2018-2020年,厦门市分别实现地区生产总值4791.41亿元、5995.04亿元和6384.02亿元,按可比价格计算,分别增长7.7%、2.9%和5.7%。

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

3、关注

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

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

(三)期限评级的有关安排

详见本期债券募集说明书。

(四)其他需要事项

无其他需要披露的重要事项。

三、发行人的资信状况

(一)发行人获得的主要贷款银行的授信情况及使用情况

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

表 2020年末发行人银行授信及使用情况

单位:万元

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

(二)发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内,发行人及主要子公司未曾出现债务违约情况。

(三)发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

报告期内,发行人及主要子公司过往无债券融资历史。

(四)发行人与主要客户报告期内业务往来履约情况

报告期,发行人在与主要客户发生的业务往来中,未曾有严重违约情况。

(五)发行人报告期内合并口径有关财务指标

财务指标	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率(倍)	4.02	5.67	6.67
速动比率(倍)	1.71	5.55	6.63
资产负债率(%)	47.37	19.18	11.21
财务指标	2020年度	2019年度	2018年度
EBITDA利息保障倍数(倍)	2.06	3.97	95.39
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00

注:(1)流动比率=流动资产/流动负债

(2)速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3)资产负债率=总负债/总资产*100%

(4)EBITDA利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

(5)贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(6)利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第七节 增信机制

本期债券无增信机制。

第八节 偿债计划及偿债保障措施

详见本期债券募集说明书。

第九节 税项

详见本期债券募集说明书。

第十节 信息披露安排

为了规范和加强信息披露管理,保护投资者及其他利益相关者的合法权益,本公司根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的相关规定制定《厦门安居集团有限公司公司债券信息披露事务管理制度》,该制度已经公司董事会审议通过。

发行人已指定专人负责组织和协调债券信息披露相关工作:

信息披露事务负责人:胡娟

职位:董事会秘书

电话:0592-5908378

传真:0592-5908189

邮箱:9643838556@qq.com

联系地址:厦门市湖里区仙岳路2999号安居办公楼

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下:

一、本期债券发行前的信息披露

公司发行债券,应当于发行期限前披露以下文件:

1、公业最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表;

2、募集说明书

3、信用评级报告

4、公司所类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

二、本期债券存续期内定期信息披露

债券存续期内,公司应当按以下要求披露定期报告:

(一)公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年度报告,年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表,附注以及其他必要信息;

(二)公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告;

(三)定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表,披露的财务报表包括合并财务报表和母公司财务报表。

三、本期债券存续期内重大事项信息披露

债券存续期内,公司发生可能影响债券偿还力或投资者权益的重大事项时,应当及时披露,并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事项包括但不限于:

(一)企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;

(二)企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构(以下简称"受托管理人"),信用评级机构;

(三)企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;

(四)企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

(五)企业控股股东或者实际控制人变更;

(六)企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组;

(七)企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;

(八)企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;

(九)企业股权、经营权涉及被委托管理;

(十)企业丧失对重要子公司的实际控制权;

(十一)债券担保情况发生变更,或者债券信用评级发生变化;

(十二)企业提供担保的情况发生变化;

(十三)企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十,或者新增担保,对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;

(十四)企业未能清偿到期债务或进行债务重组;

(十五)企业涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施,市场自律组织作出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;

(十六)企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;

(十七)企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十八)企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(十九)企业控股股权、作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责令关闭;

(二十)企业涉及需要说明的市场传闻;

(二十一)募集说明书的完成企业承诺的其他应当披露事项;

(二十二)其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。