2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一、品种二)募集说明书摘要

2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一)募集说明书摘要

发 行 人:广宁县汇业资产运营有限公司
主承销商:华福证券有限责任公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

本期发行金额	不超过人民币2亿元
担保情况	由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行人名称	广宁县汇业资产运营有限公司
主承销商、债权代理人	华福证券有限责任公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
主体信用等级	AA-
债项信用等级	信用等级为AAA

声 明

本募集说明书摘要仅为向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各部分内容。募集说明书全文同时刊载于以下网站:

1、国家发展和改革委员会 网址:http://www.sdpc.gov.cn 2、中国债券信息网 网址:http://www.chinabond.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。

第一条 发行条款

一、发行人:广宁县汇业资产运营有限公司。

二、本期债券发行依据:本期债券已获得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕28号注册通知文件同意发行。

本期债券业经广宁县汇业资产运营有限公司董事会于2020年5月6日决议同意。

本期债券业经广宁县汇业资产运营有限公司出资人广宁县国有资产监督管理局于2020年5月26日决议通过

三、债券名称:2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券,分为两个品种,其中品种一债券名称为2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一),简称"21广宁债01",品种二债券名称为2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种二),简称"21广宁债02"。

四、发行总额:本期债券计划发行规模不超过人民币3亿元,分两个品种,其中品种一计划发行规模不超过2亿元,由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种二计划发行规模不超过1亿元,由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

五、债券期限:本期债券为7年期固定利率债券,并附本金提前偿还条款。

六、债券利率:本期债券票面年利率为Shibor 基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为《2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一)申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期shibor(1Y)利率算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果直接确定,并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息,不计复利。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。

七、还本付息方式:本期债券每年付息一次,年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付,第3年至第7年每年末分别兑付本期债券本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。

八、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行。

九、发行范围及对象:本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)和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) 。

十、发行价格:债券面值100元,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

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

十二、债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券,本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,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。

十三、发行期限:2个工作日,自发行首日起至2021年6月16日止。

十四、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年6月11日。

十五、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年6月15日。

十六、起息日:本期债券的起息日为2021年6月16日。

十七、计息期限:本期债券的计息期限为自2021年6月16日起至2028年6月16日止。

十八、付息日:2022年至2028年每年的6月16日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。

十九、兑付日:2024年至2028年每年的6月16日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。

二十、本息兑付方式:通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

二十一、承销团成员:本期债券主承销商为华福证券有限责任公司;分销商为华融证券股份有限公司。

二十二、承销方式:承销团余额包销。

二十三、担保方式:本期债券品种一由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;本期债券品种二由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十四、债权代理人:华福证券有限责任公司

二十五、偿债资金监管银行:华夏银行股份有限公司佛山分行。

二十六、募集资金监管银行:华夏银行股份有限公司佛山分行、兴业银行股份有限公司广州分行。

二十七、信用级别:经中证鹏元综合评定,发行人的主体信用等级为AA-,本期债券品种一的信用等级为AAA;本期债券品种二的信用等级为AA+。

二十八、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的申请。

二十九、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款由投资者自行承担。

三十、认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

(一)投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(二)投资者接受《2020年广宁县汇业资产运营有限公司公司债券之债权代理协议》和《2020年广宁县汇业资产运营有限公司公司债券之债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定。

(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,在经有关主管部门同意并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

(四)本期债券的担保人(品种一)、担保人(品种二)依据有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

(五)本期债券的债权代理人依据有关法律、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)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。

(七)在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

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

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

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

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

(八)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。

第二条 信用评级

经中证鹏元综合评定,发行人主体信用等级为AA-,评级展望为稳定,本期债券品种一的信用等级为AAA;本期债券品种二的信用等级为AA+。中证鹏元的主要评级观点如下:

一、评级报告内容概要

(一)评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"中证鹏元")对广宁县汇业资产运营有限公司(以下简称"广宁汇业"或"公司")本次拟发行总额不超过3亿元公司债券(以下简称"本期债券")的品种一的评级结果为AAA,该级别反映了本期债券品种一安全性极高,违约风险极低;品种二的评级结果为AA+,该级别反映了本期债券品种二安全性很高,违约风险很低。上述等级的评定是考虑到公司业务具有较好的持续性,且获得了较大力度的外部支持,公允价值变动收益提升了公司盈利水平,广东粤财融资担保集团有限公司(以下简称"粤财担保")和瀚华融资担保股份有限公司(以下简称"瀚华担保")分别为本期债券品种一和品种二提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。同时我们也关注到公司资产流动性偏弱,经营现金流表现一般,在建项目较多,面临较大的资金压力等风险因素。

(二)正面

1、公司业务可持续性较好。公司是广宁县最重要基础设施建设主体,营业收入以工程建设为主,2017–2019年分别实现营业收入2.04亿元、2.07亿元和2.10亿元。截至2019年末,公司存货中工程项目账面价值13.27亿元,工程建设业务可持续性较好。

2、公司获得了较大力度的外部支持。2017–2019年公司累计收到资产划拨及资金注入合计价值分别达3.59亿元、6.80亿元和7.97亿元;获得政府补助0.48亿元、0.70亿元和0.68亿元,很大力度增加了公司资本实力及盈利能力。

3、公允价值变动收益提升了公司盈利水平。2017–2019年,公司公允价值变动收益分别为0.24亿元、2.55亿元和1.20亿元,分别占各期利润总额比重为24.85%、73.79%、55.60%,提升了公司的盈利水平。

4、保证担保能有效提升本期债券的信用水平。粤财担保为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,瀚华担保为本期债券品种二提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经中证鹏元综合评定,粤财担保和瀚华担保主体长期信用等级分别为AAA、AA+,保证担保的增信方式有效提升了本期债券的信用水平。

(三)关注

1、公司资产流动性偏弱。2019年末公司资产中存货占比33.42%,由代建项目工程施工构成,变现能力较弱;应收款项占比16.85%,对营运资金形成一定占用;公司资产中已抵押资产规模合计达5.70亿元,占总资产比重达14.35%;投资性房地产中有账面价值3.98亿元的房屋及建筑物、土地未办妥产权证书,整体资产流动性偏弱。

2、经营收现情况较差,经营活动现金流表现一般。2017–2019年公司收现比分别为0.12、0.38和0.21,经营收现情况较差,经营活动现金净流入分别为0.12亿元、0.53亿元和0.39亿元,规模较小,经营活动现金流表现一般。

3、公司在建项目较多,面临较大的资金压力。截至2019年末,公司主要工程建设业务预计总投资44.77亿元,尚需投资28.35亿元,未来随着主要在建项目推进,存在较大的资金支出压力。

第三条 企业基本情况

一、发行人概况

公司名称:广宁县汇业资产运营有限公司 成立日期:2015–09–02 统一社会信用代码:91441223MA4UH2BA1F
注册资本:55,400万元人民币 法定代表人:刘锐 联系电话/传真:0758–8638010
公司类型:有限责任公司(国有独资) 住所:广宁县南街镇南东一路18号国有企业大楼205室

经营范围:土地整理、城镇基础设施建设、投资信息咨询、会展咨询、旧城区改造开发、生活垃圾处理、生活污水处理、水利工程和路网项目建设、广告位出租、车辆停放管理服务、供应链管理服务、企业管理、社会经济咨询服务、融资咨询服务、有色金属合金销售、有色金属压延加工、金属制品销售、金属材料销售、建筑材料销售、农副产品销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

公司简况:广宁县汇业资产运营有限公司系根据广宁县政府《广宁县人民政府关于成立广宁县汇业资产运营有限公司的批复》(宁府函[2015]127号)决定,由广宁县公共资产管理中心出资组建的国有独资公司。2020年3月16日,公司控股股东由广宁县公共资产管理中心变更为广宁县国有资产监督管理局。公司主要承担广宁县市政基础设施建设、县工业园内标准厂房以及基础设施建设等任务,为广宁县发展经济、改善城市环境以及提高人民生活质量发挥了重要作用。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会审字(2021)01610243号审计报告,截至2020年12月31日,发行人资产总额为448,545.86万元,负债总额为51,460.50万元,所有者权益总额为397,085.36万元;2020年度发行人实现营业收入32,202.32万元,净利润为17,057.16万元,其中归属于母公司股东的净利润为 17,057.16万元。

二、发行人历史沿革

(一)2015年9月,公司设立

根据广宁县工商登记档案记载,发行人是由广宁县公共资产管理中心根据《广宁县人民政府关于成立广宁县汇业资产运营有限公司的批复》(宁府函(2015)127号)文件出资设立,成立时间为2015年9月2日,注册资本为1,000万元人民币,股东以货币出资1,000万元人民币。根据广宁县工商行政管理局2015年9月2日颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:91441223MA4UH2BA1F)。

(二)历次变更情况

2016年1月29日,经广宁县工商行政管理局核准变更登记,变更后发行人的注册资本为人民币8,000万元。

2018年7月24日,经广宁县工商行政管理局核准变更登记,变更后发行人的注册资本为人民币25,400万元。

2019年10月31日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的地址变更为广宁县南街镇南东一路18号国有企业大楼205室。

2019年12月5日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的经营范围变更为土地整理、城镇基础设施建设、投资信息咨询、会展咨询、旧城区改造开发、生活垃圾处理、生活污水处理、水利工程和路网项目建设、房地产开发。

2020年1月14日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的经营范围变更为土地整理、城镇基础设施建设、投资信息咨询、会展咨询、旧城区改造开发、生活垃圾处理、生活污水处理、水利工程和路网项目建设、房地产开发、广告位出租、车辆停放管理服务。

2020年1月14日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的注册资本为55,400万元。

2020年3月16日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的法定代表人为刘锐,股东变更为广宁县国有资产监督管理局。

2021年4月28日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,公司的经营范围变更为"土地整理、城镇基础设施建设、投资信息咨询、会展咨询、旧城区改造开发、生活垃圾处理、生活污水处理、水利工程和路网项目建设、广告位出租、车辆停放管理服务、供应链管理服务、企业管理、社会经济咨询服务、融资咨询服务、有色金属合金销售、有色金属压延加工、金属制品销售、金属材料销售、建筑材料销售、农副产品销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)"。

三、发行人股东情况

发行人为国有独资公司,广宁县国有资产监督管理局为发行人的唯一出资人,实际控制人为广宁县国有资产监督管理局。

截至本募集说明书摘要签署日,发行人的实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况,也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理情况

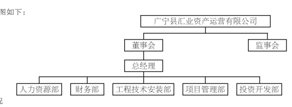
发行人按照《公司法》要求制定了公司章程,建立了董事会和监事会的治理结构。发行人制定了财务管理、内部业务管理和工程管理制度,设立了有效的业务部门,明确了各部门工作职责和岗位责任。

发行人不设股东会,由广宁县国有资产监督管理局行使股东职权。公司设董事会,董事会成员为3人,其中股东代表董事2人,由股东委派产生,职工代表董事1人,由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人,由股东从董事会成员中指定。公司设监事会,成员5人,其中股东代表3人,职工代表2人。监事会的股东代表由股东委派产生;职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员及财务负责人不得兼任监事。监事会设主席一人,由股东从监事会成员中指定。公司设经理,由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责。

财务管理方面,发行人制定了《财务管理制度》;内部管理方面,制定了行政部门日常管理、办公用品管理、考勤管理、文件卷宗归档管理、会议管理、办公计算机管理等制度;岗位职责方面,制定了人力资源部、财务部、工程技术安装部和项目管理部等各部门的工作制度。

(二)组织结构图

截至2020年12月末,发行人组织结构图如下:



五、发行人控股和参股子公司基本情况

截至2020年12月末,发行人拥有控股子公司5家,参股子公司1家,基本情况如下:

序号	单位名称	与发行人的关系	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	广宁县宏宁国有资本投资有限公司	控股子公司	5,000.00	100.00
2	广宁县城市发展公司		1,100.00	100.00
3	广宁县恒业水利水电工程有限公司		600.00	100.00
4	广宁县宏城房地产发展公司		150.00	100.00
5	广宁县恒森林业有限公司		53.00	100.00
6	广东晟宁实业有限公司	参股子公司	10,000	49.00

六、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事会成员共3人,分别为刘锐、梁永东、黎水泉;监事会成员共5人,分别为潘国洪、唐成、周建光、陆锐、李治;总经理为刘锐,财务负责人为罗文哲。

七、发行人主营业务情况

根据经审计的合并财务报表,发行人最近三年的营业收入分别为20,689.63万元、21,031.90万元和32,202.32万元。发行人主营业务收入主要来自于工程建设。

最近三年营业收入概况

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程建设	28,226.32	87.65%	15,956.60	75.87%	19,052.02	92.08%
租金、物业管理业务	1,437.21	4.46%	1,393.27	6.62%	1,178.09	5.69%
其他	2,538.79	7.88%	3,682.03	17.51%	459.52	2.22%
合计	32,202.32	100.00%	21,031.90	100.00%	20,689.63	100.00%

最近三年营业成本概况

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程建设	24,614.91	89.32%	14,113.20	84.35%	17,009.08	98.13%
租金、物业管理业务	324.12	1.18%	324.12	1.94%	324.12	1.87%
其他	2,620.26	9.51%	2,294.98	13.72%	–	–
合计	27,559.29	100.00%	16,732.30	100.00%	17,333.20	100.00%

最近三年毛利润及毛利率概况

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程建设	3,611.41	12.79%	1,843.40	11.55%	2,042.94	10.72%
租金、物业管理业务	1,113.09	77.45%	1,069.15	76.74%	853.97	72.49%
其他	−81.47	−3.21%	1,387.05	37.67%	459.52	100.00%
合计	4,643.03	14.42%	4,299.60	20.44%	3,356.43	16.22%

八、发行人主营业务经营模式

(一)城市基础设施建设业务

城市基础设施建设业务是发行人的主营业务之一,主要由发行人下属的广宁县城市发展公司(以下简称"城发公司")及广宁县恒业水利水电工程有限公司(以下简称"水电公司")承担。受广宁县政府及其下属有关部门的委托,发行人及其子公司向委托方提供基础设施工程委托代建服务。根据发行人与委托方签订的《代建合同》,开展代建业务,待项目竣工并验收合格后,将项目整体移交给委托方。承接项目后,发行人子公司统筹负责工程建设资金的使用管理和项目进度管理,委托方在项目总成本上加成一定比例支付委托建设费用。最近三年,发行人实现工程建设业务收入分别为19,052.02万元、15,956.60万元和28,226.32万元。

(二)工业园区标准厂房建设业务

发行人的下属孙公司—产业集聚公司主要负责广宁县高新园区和江积园区等县内工业园的标准厂房建设,以及园区内的基础设施建设。

标准厂房建设方面,公司通过建设标准化厂房来对外出售、出租或按照企业要求建设厂房并出售获取相关收入。标准化厂房方面,发行人根据拟入园企业的数量、厂房面积和功能等需求制定标准化厂房建设目标,厂房建成后部分将对外出租,如入园企业提出购买要求,发行人在厂房建设投入成本的基础上与企业商谈相关购买价格。非标准化厂房方面,发行人主要通过与拟入园企业协商并制定厂房建设标准并签订相关协议后,对厂房进行建设至可使用状态后将厂房移交企业并获取收益。

九、发行人所在行业现状和发展前景

发行人主要负责广宁县的城市基础设施建设,以及县工业园区内的标准厂房和基础设施建设等重大建设任务,是广宁县最核心的投融资主体。

十、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)发行人在行业中的地位

截至目前,广宁县政府下辖的国有企业主要包括发行人、广宁县宏安国有资本运营有限公司和广宁县宏广建设投资有限公司等。

广宁县宏安国有资本运营有限公司成立于2017年7月13日,经营范围为对授权托管的国有资产实施管理及投资运营,理财咨询服务,城镇基础设施建设、路网项目建设、工业园区项目投资开发。

广宁县宏广建设投资有限公司,成立于2017年5月9日,经营范围为理财咨询服务,城镇基础设施建设,路网项目建设,工业园区项目投资开发,城乡一体化建设,市政工程,土地整理,房屋建筑及修缮,拆迁改造工程,土地复垦,水利工程,会展咨询,对授权托管的国有资产实施管理和经营,项目投资,物业出租,广告位出租管理,车辆停放经营管理服务,设计、制作、代理、发布各类广告业务,销售工艺品(不含象牙及其制品)、文化用品,包装装潢印刷,其他印刷品印刷,企业形象策划,婚庆礼仪、公关活动策划,商务信息咨询服务,模特经纪人服务,影视制作策划,文化艺术交流策划,翻译服务,摄影服务,礼仪服务,电子设备、舞台设备的租赁。

发行人成立于2015年9月2日,目前主要承担广宁县的城市基础设施建设和工业园建设,其自身规模和实力远超县内其他国有企业。

发行人作为当地资产规模最大的国有企业,在广宁县城市基础设施建设领域处于垄断地位。发行人在政策方面历来受到地方政府的大力支持,在当地重大基础设施及公共项目建设领域占据着不可替代的重要地位。发行人自成立以来,建成了一批与广宁县城市建设及百姓生活息息相关的城市基础设施建设项目,包括广东省第十五届运动会广宁县分会场体育设施、县内道路施工、县内环境治理、县内水利工程等项目,大大提升了城市的综合功能,改善了投资环境,带动土地升值与资源深度开发,促进了经济又好又快发展,为城市的发展与和谐社会的构建做出了积极的贡献。

(二)发行人的竞争优势

1、区位优势

广宁县,隶属于广东省肇庆市,位于广东省中西部,北江支流绥江中游。处于珠三角一小时生活圈内,是广东省离珠三角核心区域最近的山区县以及广西、湖南等省陆路来往珠三角地区的主要通道之一。距离广州市约122.7公里,境内二广高速、贵广高速铁路贯穿而过。全县行政区域面积2,455平方公里,辖15个镇,2019年,全县户籍人口超60万人。截至2019年末,全县辖南街镇、江屯镇、赤坑镇、北市镇、坑口镇、螺岗镇、潭布镇、石咀镇、古水镇、洲仔镇、宾亨镇、横山镇、五和镇、木格镇、排沙镇,15个镇178个村(居)委会,县政府所在地为南街镇。

近年来,广宁县经济稳步快速增长,城市面貌显著改善,产业结构优化调整,社会事业全面进步。根据广宁县《国民经济和社会发展统计公报》和《政府工作报告》,2018–2020年广宁县生产总值逐年稳步上升,分别为159.31亿元、159.94亿元和159.28亿元,在肇庆市8个县市中居第5–6位,经济实力处于市内中游水平。

2018–2020年肇庆市下属各县级市、区、县GDP及增长速度

单位:亿元

序号	各县级市、区、县	2020年		2019年		2018年	
		GDP	增长率(%)	GDP	增长率(%)	GDP	增长率(%)
1	高要区	439.50	3.20	420.69	6.35	430.84	7.40
2	四会市	407.57	3.80	587.98	7.88	572.36	7.10
3	怀集县	246.91	2.80	230.53	6.45	244.69	7.30
4	端州区	428.02	3.20	420.96	4.42	207.65	4.20
5	广宁县	159.28	0.20	159.94	6.45	159.31	5.80
6	封开县	145.77	0.10	150.57	4.62	163.71	5.30
7	德庆县	157.00	4.60	150.17	7.43	146.72	7.50
8	鼎湖区	127.52	2.50	126.03	4.69	113.18	4.60

资料来源:肇庆市下属各县级市、区、县国民经济与社会发展统计公报,政府工作报告

2、业务垄断优势

发行人是广宁县最重要的城市基础设施和工业园标准厂房建设的主体,在区域内处于行业垄断地位,市场相对稳定,可以持续获得稳定收益。近年来,发行人积极从事县内基础设施和工业园标准厂房的建设工作,有力地促进了广宁县城镇化进程和区域经济的发展。未来随着广宁县经济的快速发展和城市化进程的进一步加快,公司的业务规模将迅速扩大,垄断优势也将得到进一步加强。

3、政府扶持优势

发行人作为广宁县基础设施建设和工业园区标准厂房建设的重要主体,广宁县政府在资产注入、财政补贴、政策支持等方面给予大力支持。2018–2020年度,发行人分别得到政府补助7,014.49万元、6,795.45万元和11,613.00万元,合计25,422.94万元。与此同时发行人承接了大量立足广宁发展的重要项目,在城市基础设施项目投资、建设和运营管理等方面积累了丰富的经验,建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系,为提升公司市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着广宁县经济建设的快速发展,公司还将长期获得政府多方面的支持,并能够获取更多市场化运作的基础设施项目。

4、丰富的项目投资运作经验

自成立以来,发行人先后负责包括广东省第十五届运动会广宁县分会场体育设施、县内道路施工、县内环境治理、县内水利工程等项目的投融资、建设、运营和管理。公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的经验,摸索出了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序,具有较为丰富的项目运作经验和较强的运作能力。随着广宁县经济的不断发展、城市化进程的不断推进,公司将面临更大的发展机遇。

十一、发行人未来发展战略规划

发行人作为广宁县最重要的城市基础设施建设和县内工业园建设的主体,将紧密围绕广宁县未来的发展战略,做好广宁县基础设施建设和重大项目的建设工作。同时,发行人将进一步增强公司的融资能力,提高公司管理水平,增强公司整体经营实力。公司具体的发展规划如下:

1、积极配合广宁县政府整体规划。近年来,广宁县按照现代绿色生态产业园理念,在筑平台、重项目、强服务、严管理上下功夫,大力发展以新型工业为主的实体经济,完成高新园区和江积园区内的多条道路绿化亮化及市政配套工程。未来,广宁县亦将继续加快中心城区建设,大力实施"省级卫生县城"创建完善提升工程,扎实推进"全国县级文明城市"创建,深入开展"两美"行动,全面提升城乡建设管理长效化、规范化、精细化水平。

2、拓宽融资渠道,完善融资结构。一方面,发行人将继续与政策性银行、商业银行保持密切的合作关系,稳步推进传统贷款融资业务的发展;另一方面,发行人将优化自身融资结构,开展多种资本市场融资方式,扩大融资渠道。

3、加强人才的引进和培养力度。发行人将注重发现和培养内部人才,同时从外部引进高层次人才,加强对员工的培训,积极打造专业化的人才队伍,为公司的长远发展打下基础。

4、完善内部管理机制。发行人将根据公司不同发展阶段的具体情况,不断修改和完善内部管理制度,规范公司管理,切实提高公司工作效率。

第四条 企业主要财务情况

本部分财务数据来源于广宁县汇业资产运营有限公司2017–2019年经审计的合并财务报表和2020年经审计的合并财务报表。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)分别对发行人2017–2019年的财务报告和2020年财务报告进行了审计,均出具了标准无保留意见的审计报告。

一、发行人最近三年的主要财务数据

主要财务数据

单位:万元

项目		2020年末/年度	2019年末/年度	2018年末/年度
资产负债表	资产合计	448,545.86	397,150.56	316,652.36
	其中:流动资产	250,682.18	222,227.99	174,220.83
	负债合计	51,460.50	77,932.93	100,886.86
	其中:流动负债	11,981.42	14,062.89	38,027.25
	股东权益合计	397,085.36	319,217.63	215,765.50
利润表	营业收入	32,202.32	21,031.90	20,689.63
	营业利润	19,321.41	21,567.82	34,548.07
	利润总额	19,178.63	21,572.30	34,547.04
	净利润	17,057.16	17,903.98	27,644.93
现金流量表	经营活动现金流量净额	15,756.08	3,916.17	5,344.02
	投资活动现金流量净额	−17,078.64	−29,863.09	−45,932.54
	筹资活动现金流量净额	−7,868.58	15,388.33	58,775.68

主要财务指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率	20.92	15.80	4.58
速动比率	7.30	6.36	2.10
资产负债率	11.47%	19.62%	31.86%
存货周转率(次)	0.19	0.15	0.26
应收账款周转率(次)	0.75	0.61	0.87
总资产周转率(次)	0.08	0.06	0.09
净资产收益率	4.76%	6.69%	16.95%

二、发行人财务分析

(一)财务概况

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)为发行人出具了亚会A审字(2020)1596号审计报告,审计意见如下:

"我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了汇业公司2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日的合并及母公司财务状况,以及2017年度、2018年度、2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。"

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)为发行人出具了亚会审字(2021)01610243号审计报告,审计意见如下:

"我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了汇业公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况,以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。"

根据审计报告,截至2020年12月31日,公司资产总额 448,545.86万元,负债总额51,460.50万元,所有者权益397,085.36万元,资产负债率为11.47%。2020年度实现营业收入32,202.32万元,净利润为17,057.16万元,近三年平均净利润为20,868.69万元。

(二)偿债能力分析

发行人最近三年偿债能力指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率	20.92	15.80	4.58
速动比率	7.30	6.36	2.10
资产负债率(%)	11.47	19.62	31.86
EBITDA利息保障倍数	10.44	6.88	30.00

(三)营运能力分析

发行人最近三年营运能力指标

单位:万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产	448,545.86	397,150.56	316,652.36
应收账款	43,912.80	41,754.35	27,206.83
存货	163,196.66	132,737.58	94,504.82
营业收入	32,202.32	21,031.90	20,689.63
营业成本	27,559.29	16,732.30	17,333.20
应收账款周转率(次)	0.75	0.61	0.87
存货周转率(次)	0.19	0.15	0.26
总资产周转率(次)	0.08	0.06	0.09

(四)盈利能力分析

发行人最近三年盈利能力指标

单位:万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
营业收入	32,202.32	21,031.90	20,689.63
营业成本	27,559.29	16,732.30	17,333.20
营业利润	19,321.41	21,567.82	34,548.07
利润总额	19,178.63	21,572.30	34,547.04
净利润	17,057.16	17,903.98	27,644.93
营业毛利率	14.42%	20.44%	16.22%
营业利润率	60.00%	102.55%	166.98%
净资产收益率	4.76%	6.69%	16.95%

发行人最近三年利润构成

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业利润	19,321.41	21,567.82	34,548.07
加:营业外收入	4.29	11.44	4.43
减:营业外支出	147.07	6.96	5.46
利润总额	19,178.63	21,572.30	34,547.04
减:所得税费用	2,100.44	3,668.32	6,902.11
净利润	17,057.16	17,903.98	27,644.93

(五)发行人现金流量分析

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流量净额	15,756.08	3,916.17	5,344.02
投资活动现金流量净额	−17,078.64	−29,863.09	−45,932.54
筹资活动现金流量净额	−7,868.58	15,388.33	58,775.68
现金及现金等价物净增加额	−9,191.14	−10,558.59	18,187.16

三、发行人资产负债结构

(一)资产结构

最近三年,发行人主要资产构成情况列示如下:

单位:万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	13,283.32	2.96%	22,479.87	5.66%	33,051.46	10.44%
应收账款	43,912.80	9.79%	41,754.35	10.51%	27,206.83	8.59%
其他应收款	30,202.92	6.73%	25,168.64	6.34%	19,453.81	6.14%
存货	163,196.66	36.38%	132,737.58	33.42%	94,504.82	29.84%
流动资产合计	250,682.18	55.89%	222,227.99	55.96%	174,220.83	55.02%
可供出售金融资产	1,500.00	0.33%	1,500.00	0.38%	1,500.00	0.47%
投资性房地产	140,294.86	31.28%	128,040.27	32.24%	84,711.16	26.75%
固定资产	49.06	0.01%	64.19	0.02%	85.06	0.03%
在建工程	38,893.55	8.67%	31,470.75	7.92%	42,586.85	13.45%
无形资产	5,184.75	1.16%	5,508.87	1.39%	5,834.14	1.84%
其他非流动资产	10,446.37	2.33%	7,607.13	1.92%	6,602.64	2.09%
非流动资产合计	197,863.69	44.11%	174,922.58	44.04%	142,431.53	44.98%
资产总计	448,545.86	100.00%	397,150.56	100.00%	316,652.36	100.00%
归属于母公司所有者权益合计	397,085.36	100.00%	319,217.63	100.00%	215,765.50	100.00%
所有者权益合计	397,085.36	100.00%	319,217.63	100.00%	215,765.50	100.00%

(二)负债结构

最近三年,发行人主要负债构成情况列示如下:

单位:万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	261.35	0.51%	405.67	0.52%	1,493.91	1.48%
应交税费	3,050.42	5.93%	2,194.79	2.82%	1,468.88	1.46%
其他应付款	4,983.44	9.68%	4,338.29	5.57%	30,203.51	29.94%
一年内到期的非流动负债	3,642.90	7.08%	7,072.02	9.07%	4,820.00	4.78%
流动负债合计	11,981.42	23.28%	14,062.89	18.04%	38,027.25	37.69%
长期借款	28,147.00	54.70%	53,516.50	68.67%	55,166.07	54.68%
非流动负债合计	39,479.08	76.72%	63,870.05	81.96%	62,859.61	62.31%
负债合计	51,460.50	100.00%	77,932.93	100.00%	100,886.86	100.00%

四、发行人资产情况分析

(一)发行人投资性房地产相关信息

截至2020年12月31日,发行人名下投资性房地产明细见本期债券募集说明书相应章节。

(二)发行人公益性资产相关信息

截至2020年12月末,发行人名下无公益性资产,净资产规模为397,085.36万元。

五、发行人负债情况分析

截至 2020年12月末,发行人合并报表范围内有息债务合计31,789.90万元,均为银行贷款。根据《广宁县汇业资产运营有限公司企业信用报告》及《广宁县产业集聚区投资开发有限公司企业信用报告》,截至2021年3月3日,发行人以上未结清贷款均为正常类贷款。经核查,上述贷款均按时还本付息。

六、发行人对外担保情况

截至2020年12月末,发行人及其子公司对外担保情况如下:

担保方	被担保单位	担保余额(万元)	担保类型	担保方式	借款到期日	反担保方式
广宁县城市发展公司	广宁县人民医院	2,234.40	贷款	信用担保	2023年2月	无
合计	–	2,234.40	–	–	–	–

截至2020年末,发行人及其子公司对外担保余额占总资产的比例为0.50%,占净资产的比例为0.56%。

截至2020年12月31日,除上述对外担保情况外,发行人及其子公司无履行中的、为其他融资主体发行各类债券提供担保、或提供差额补偿的事项。

七、发行人资产受限情况

根据亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会审字(2021)01610243号标准无保留意见的审计报告,截至2020年12月31日,发行人的受限资产共计54,758.56万元,占总资产的比例为12.21%,占净资产的比例为13.79%。

八、发行人关联交易情况

(一)关联方及关联关系

截至2020年12月末,发行人关联方情况如下:

1、控股股东、实际控制人

广宁县国有资产监督管理局持有发行人100.00%股权,系发行人控股股东及实际控制人。

2、子公司、联营企业

截至2020年12月末,发行人重要子公司及联营企业明细如下:

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广宁县城市发展公司	广宁县	广宁县	城乡基础设施开发建设	100.00	–	无偿划拨
广宁县宏城房地产发展公司	广宁县	广宁县	租赁和商务服务业	100.00	–	无偿划拨
广宁县恒森林业有限公司	广宁县	广宁县	林业	100.00	–	无偿划拨
广宁县恒业水利水电工程有限公司	广宁县	广宁县	水利建设	100.00	–	无偿划拨
广宁县宏宁国有资本投资有限公司	广宁县	广宁县	租赁和商务服务业	100.00	–	无偿划拨
广宁县产业集聚区投资开发有限公司	广宁县	广宁县	园区投资开发	–	100.00	无偿划拨
广宁县汇宁资产经营有限公司	广宁县	广宁县	租赁和商务服务业	–	100.00	无偿划拨
广宁县宏宁物业管理有限公司	广宁县	广宁县	租赁和商务服务业	–	100.00	无偿划拨
广东晟宁实业有限公司	广宁县	广宁县	水泥制品制造及销售	49.00	–	投资设立

3、其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
广宁县公共资产管理中心	公司原控股股东[注]

注:广宁县公共资产管理中心原持有发行人100%股权,2020年3月5日,经广宁县人民政府批复决定,将汇业公司出资人由广宁县公共资产管理中心变更为广宁县国有资产监督管理局,该事项于2020年3月16日完成工商变更登记。

(二)关联交易

1、采购商品、接受劳务情况表

无

2、出售商品、提供劳务情况表

无

3、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广宁县公共资产管理中心	广宁县产业集聚区投资开发有限公司	30,000,000.00	2017/12/26	2022/6/16	否
广宁县公共资产管理中心	广宁县汇业资产运营有限公司	21,400,000.00	2018/5/17	2021/5/17	否
小计	–	51,400,000.00	–	–	–

(三)关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

单位:元

项目名称	关联方	2020年末	2019年末	2018年末
应收账款	广宁县公共资产管理中心	18,454,230.75	19,626,212.48	12,716,138.06
其他应收款	广宁县公共资产管理中心	21,637,931.71	20,183,000.88	14,287,975.26
小计	–	40,092,162.46	39,809,213.36	27,004,113.32

2. 应付关联方款项

无

第五条 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金不超过3亿元,分两个品种,其中品种一计划发行规模不超过2亿元,品种二计划发行规模不超过1亿元。各品种募集资金的60%用于广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目,剩余部分用于补充发行人流动资金。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用债券资金		占项目总投资比例	占总募集资金规模比例
			品种一	品种二		
1	广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目	100,089.92	12,000.00	6,000.00	17.98%	60.00%
2	补充营运资金	–	8,000.00	4,000.00	–	40.00%
合计		–	20,000.00	10,000.00	–	100.00%

发行人不承担政府融资功能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目概况

(一)项目审批情况

广宁县发展和改革局为广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目出具了《广东省企业投资项目备案证》(项目代码:2020–441223–47–03–083090);2019年6月11日,广宁县发展和改革局以《关于广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目可行性研究报告的批复》(宁发改基[2019]109号)进行了批复;同日,广宁县发展和改革局同意发行人报送的《广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目节能报告》。

广宁县城乡规划服务中心以《关于<关于征求广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目意见的函>的复函》进行了批复。

肇庆市生态环境局广宁分局以《关于广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目环境影响的审批意见》(肇环宁函[2019]22号)进行了批复。

广宁县自然资源局以《关于对广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目的用地审查意见》进行了批复。

经核查,该项目不存在强拆、强建等情况。

(二)项目建设内容及实施主体

1、项目建设内容

广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目规划总用地面积103,726.73平方米(约156亩),总建筑面积221,444.26平方米,主要包括地上构筑物(厂房及配套用房建筑面积181,926.67平方米、宿舍楼建筑面积10,872.79平方米、办公楼、管理区副楼建筑面积28,492.80平方米和门卫等)、园区道路总长25,920.83米、绿化、管网等配套设施及污水管网6,500米等。

2、项目实施主体

本项目的实施主体为产业集聚公司。

3、项目总投资

计划总投资约100,089.92万元,本项目资本金共计30,089.92万元,差额部分通过各类银行融资(含商业银行和政策性银行)及债券融资解决;计划总投资中含土地出让金5,623.45万元。

4、项目用地情况

项目建设对广宁县未来发展有重要作用,该项目用地选址位于广宁县横山镇荔洞村广宁县高新二期产业园内,项目建设符合现行的国家土地供应政策。项目用地总规模103,726.73平方米(约156亩),项目申请用地总面积和各功能分区用地面积均符合土地使用标准,且符合《广宁县土地利用总体规划(2010–2020年)》,项目土地性质为一类工业用地,项目用地符合建设用地规划。

5、项目拆迁安置情况

本项目土地并非耕地和林地,基本无征地拆迁和青苗补偿情况,项目土地利用情况合理。

(三)项目开工时间及完工情况

根据《广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目可行性研究报告》,广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目总建设期24个月,已于2019年8月开工,计划2021年8月竣工验收。截至2020年末,累计投入5,927.30万元,占总投资额的5.92%,受疫情防控措施的影响,项目进度有所延缓。预计后期项目进度将逐步恢复正常。

(四)募投项目财务评价指标

根据该项目可研报告,项目投资财务内部收益率为8.13%。

三、项目建设的必要性及意义

(一)项目建设既遵循了广宁县的产业基础,又符合当地未来的产业发展方向。

(二)项目建设是贯彻落实城市和产业规划的需求。

(三)有利于改善投资环境。

(四)加快新型工业化进程,实现经济结构优化升级。

四、募集资金投资项目现金流分析

依据《广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目可行性研究报告》,募集资金投资项目现金流情况如下:

(一)项目建造成本

本项目总投资为100,089.92万元,其中建安工程费用为69,382.71万元,工程建设其它费用为10,622.18万元,预备费为9,099.08万元,土地费用为5,623.45万元,建设期利息为5,362.50万元。

(二)项目收益测算

1、营业收入预测

根据广宁县的实际情况及肇庆高新区广宁分园管理局印发的《广宁县工业园区(集聚基地)租赁、出售及相关收费管理办法》(试行)》,项目的租售指导价如下:

厂房15元/㎡/月(如需直接购买厂房,单价为3000元/㎡);办公用房85元/㎡/月;生活用房65元/㎡/月;广告位80元/㎡/月;室外物业65元/㎡/月;车位500元/个/月。租赁价格及出售价格每三年根据市场实际情况作调整。

2、运营成本

(1)税金及附加

1)城市建设维护税:以增值税、消费税(无)为基数,税率取7%;2)教育费附加:以增值税、消费税(无)为基数,税率取3%;3)印花税:以营业收入为基数,税率取0.1%;4)增值税:以营业收入为基数,税率取10%。

(2)管理成本:营运日常支出按该项营业收入的2%估算,主要用于日常管理运营费用等。

(3)经营成本:按该项营业收入的2%估算,主要用于日常宣传、策划费用等。

(4)财务费用

参考金融机构人民币存贷款基准利率,暂按6.50%计算。参照贷款及还款方式,计划贷款期7年。经营期年利息纳入经营期成本。

(三)项目收入构成、营业税金和附加明细表

本项目的收入来源为通用厂房的租售,研发楼、管理附楼的出租,厂区广告和其他物业的出租以及污水处理的服务收入,具体明细如下:

项目收入明细表

单位:万元

序号	项目名称	单位	合计	建设期		运营期				
				1	2	3	4	5	6	7
	出租率					80%	100%	100%	100%	100%
1	收入		106,211.67			13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19
1.1	办公楼、管理区副楼租金收入	万元	15,112.58			2,325.01	2,906.27	2,906.27	3,487.52	3,487.52
1.1.1	可供出租面积	㎡	–			22,794.24	28,492.80	28,492.80	28,492.80	28,492.80
1.1.2	租金	元/㎡(每月)	–			85.00	85.00	85.00	102.00	102.00
1.2	宿舍楼租金	万元	4,410.00			678.46	848.08	848.08	1,017.69	1,017.69
1.2.1	可供出租面积	㎡	–			8,698.23	10872.79	10872.79	10872.79	10872.79
1.2.2	租金	元/㎡(每月)	–			65.00	65.00	65.00	78.00	78.00
1.3	广告收入	万元	5,178.04			796.62	995.78	995.78	1,194.93	1,194.93
1.3.1	可供出租面积	㎡	–			8,298.14	10,372.67	10,372.67	10,372.67	10,372.67
1.3.2	租金	元/㎡(每月)	–			80.00	80.00	80.00	96.00	96.00
1.4	通用厂房租金收入	万元	8,514.17			1,309.87	1,637.34	1,637.34	1,964.81	1,964.81
1.4.1	通用厂房可供出租面积	㎡	–			72,770.67	90,963.34	90,963.34	90,963.34	90,963.34
1.4.2	租金	元/㎡(每月)	–			15	15	15	18	18
1.5	通用厂房销售收入	万元	30,563.68			1,364.45	4,093.35	5,457.80	9,824.04	9,824.04
1.5.1	通用厂房可供销售面积	㎡	–			4,548.17	13,644.50	18,192.67	27,289.00	27,289.00
1.5.2	销售单价	元/㎡	–			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,600.00	3,600.00
1.6	室外物业出租收入	万元	29,203.20			4,492.80	5,616.00	5,616.00	6,739.20	6,739.20
1.6.1	可供出租面积	㎡	–			57,600.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00
1.6.2	租金	元/㎡(每月)	–			65.00	65.00	65.00	78.00	78.00
1.7	车位出租收入	万元	9,180.00			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,890.00	1,890.00
1.7.1	可供出租个数	个	–			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
1.7.2	单价	元/个(每月)	–			500.00	500.00	500.00	525.00	525.00
1.8	污水处理服务收入	万元	4,050.00			810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
1.8.1	用水量	吨	–			450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00
1.8.2	单价	元/m^3	–			1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

营业收入、营业税金及附加和增值税

单位:万元

序号	项目名称	单位	合计	1	2	运营期				
						3	4	5	6	7
	出租率					80%	100%	100%	100%	100%
1	收入	万元	106,211.67			13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19
1.1	经营收入	万元	106,211.67			13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19
2	税金及附加	万元	10,621.17			1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82
	税费	万元	10,621.17			1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82
2.1	增值税		9,559.05			1,221.95	1,683.61	1,806.41	2,423.54	2,423.54
2.1.1	销项税	10%	10,621.17			1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82
2.1.2	进项税		1,062.12			135.77	187.07	200.71	269.28	269.28
2.1.3	投资进项税									
2.2	印花税	0.10%	106.21			13.58	18.71	20.07	26.93	26.93
2.3	城市建设维护税	7%	669.13			85.54	117.85	126.45	169.65	169.65
2.4	教育费附加费(含地方教育附加)	3%	286.77			36.66	50.51	54.19	72.71	72.71

(四)项目现金流分析

依据募投项目可行性研究报告,广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目在建成营运后,预计实现现金流入401,088万元,其中回收固定资产余值为294,877万元,营业收入为106,212万元;累计所得税后净现金流量为244,281万元。

(五)本期债券存续期和本项目运营期内的收益情况分析

假设本项目完工后,便立刻进入运营期,先期运营期限为8年;本期债券于2021年发行成功,募集资金3亿元,债券利率暂定6.5%,于2022年开始付息,2024年开始兑付本金,每年兑付0.6亿元,期间的收益情况如下:

本期债券存续期(项目先期运营期)内的收益情况

单位:万元

序号	项目/年份	项目建设期	项目先期运营期								合计
				债券存续期							
		–	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	196,876.53
1	收入	–	13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19	26,928.19	31,868.33	31,868.33	196,876.53
1.1	销售收入	–	13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19	26,928.19	31,868.33	31,868.33	27,562.71
2	成本支出	–	1,900.81	2,618.95	2,809.98	3,769.95	3,769.95	3,769.95	4,461.57	4,461.57	19,687.65
2.1	税金及附加	–	1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82	2,692.82	3,186.83	3,186.83	7,875.06
2.2	运营成本	–	543.09	748.27	802.85	1,077.13	1,077.13	1,077.13	1,274.73	1,274.73	169,313.81
3	项目收益(1–2)	–	11,676.41	16,087.86	17,261.28	23,158.25	23,158.25	23,158.25	27,406.76	27,406.76	39,750.00
4	债券本息合计	–	–	1,950.00	1,950.00	7,950.00	7,560.00	7,170.00	6,780.00	6,390.00	9,750.00
4.1	其中:本期债券利息兑付	–	–	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,560.00	1,170.00	780.00	390.00	30,000.00
4.2	本期债券本金兑付	100,089.92	–	–	–	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	–
5	项目总投资	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4.26
6	债券本息覆盖倍数(3/4)	–	–	8.25	8.85	2.91	3.06	3.23	4.04	4.29	1.69
7	总投资覆盖倍数(3/5)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.69

根据上表,在本期债券存续期(项目先期运营期)内,可产生收入共计196,876.53万元,扣除成本支出后的总体收益为169,313.81万元,对总投资的覆盖倍数为1.69,对债券本息的覆盖倍数达4.26倍。

综上,本项目总体收益情况较好,覆盖倍数较高,具备一定的收益性。

五、发债募集资金使用计划及管理制度

(一)发债募集资金使用计划

本期债券募集资金不超过3亿元,其中1.8亿元用于广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目,1.2亿元用于补充发行人流动资金。

发行人将严格按照批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配,实行专款专用,并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

发行人将设立专项偿债账户用于本期债券本息的划付。本期债券募集资金各使用单位也将相应开设专户,归集、筹措偿还债券本金及利息资金。各使用单位将开立偿债资金专户情况报备发行人,并制定相应的偿债资金管理办法,加强筹措偿债资金的力度和加强资金管理。

(二)发债募集资金运用管理制度

1、募集资金的存放

为确保本期债券募集资金专款专用,发行人将实行募集资金的专用账户存储制度,募集资金的所有收、支都将通过设立在募集资金监管银行的专用账户进行。

2、募集资金的使用

发行人已按照国家法律、法规的要求,结合发行人管理模式的特点,建立有效的内部财务控制体系。在经营过程中,发行人将严格依照批准的资金投向和募集说明书明确的投资金额安排使用募集资金,实行专款专用。

发行人将按照项目建设进度与工程实际需要分批次拨付债券资金,在项目建设过程中,将加强投资预算管理、控制建设费用,提高工程建设质量,最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

3、募集资金使用情况的监督

本期债券募集资金使用情况将由发行人财务部进行日常监督、定期检查,并将检查核实情况报告董事会。

募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金行使监督管理权,当发行人违反本期债券募集说明书披露的募集资金用途时,募集资金监管银行有权要求其予以纠正。

4、发行人相关承诺

发行人已出具相关承诺函,承诺本期债券募集资金投资项目广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目收入将优先用于本期债券的还本付息。

发行人承诺在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

第六条 担保情况

本期债券发行规模不超过3亿元,分两个品种,其中品种一计划发行规模不超过2亿元,由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种二计划发行规模不超过1亿元,由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供基础保障,不涉及新增地方政府债务;同时发行人将采取有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

广东粤财融资担保集团有限公司(以下简称"粤财担保")资本市场主体长期信用等级为AAA,是全国首家获AAA级主体评级的省级再担保机构、广东省首家获得融资性担保业务经营许可证的再担保机构、广东省唯一的省级再担保机构,同时也是中国融资担保业协会副会长单位和再担保专业委员会主任委员单位。股东广东粤财投资控股有限公司为广东省政府授权经营单位,注册资本238亿元,净资产达385亿元,主要从事信托理财、资产管理、融资担保、股权投资和产业基金、融资租赁、实业经营等六大业务板块,下属20家全资和控股企业,目前正全力打造省属地方金融控股龙头企业。实际控制人为广东省人民政府。

瀚华融资担保股份有限公司是瀚华金控股份有限公司(以下简称"瀚华金控")控股的担保公司。瀚华金控资金实力雄厚,作为全国性普惠金融集团,金融板块多元化,能够在业务资源、资金等方面给予瀚华担保有力支持。目前,瀚华担保已搭建了公司治理架构,建立了较为完善的内部控制及风险管理体系;瀚华担保担保业务基本实现对全国重点区域的覆盖,在中小企业金融服务领域具有一定的业务开拓经验和竞争力。

经中证鹏元综合评定,广东粤财融资担保集团有限公司主体信用等级为AAA;瀚华融资担保股份有限公司为AA+。广东粤财融资担保集团有限公司具有极强的债务偿付能力,违约风险极低;瀚华融资担保股份有限公司具有很强的债务偿付能力,违约风险很低。

第七条 备查文件

一、备查文件

(一)国家有关部门对本期债券发行的批准文件

(二)《2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一)募集说明书》及其摘要

(三)《债权代理协议》(《债券持有人会议规则》)

(四)《募集资金专户监管协议》

(五)《偿债资金专户监管协议》

(六)发行人最近三年经审计的财务报告和审计报告

(七)信用评级报告

(八)法律意见书

(九)担保函

(十)担保人最近一年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表

(十一)募投项目相关批复文件

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件:

(一)广宁县汇业资产运营有限公司
联系人:刘锐
电话:0758–8638010
邮编:526300
联系地址:广宁县南街镇南东一路18号国有企业大楼205室

(二)华福证券有限责任公司
联系人:张昊、焦明宝、钟振棠、张鹏鹤
电话:020–87378895
邮编:510620
联系地址:广东省广州市天河区天河路101号兴业银行大厦8层

此外,投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会
网址:http://www.sdpc.gov.cn
2、中国债券信息网
网址:http://www.chinabond.com.cn

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一 2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一)发行网点一览表

序号	承销团成员及发行网点	地址	联系人	电话
1	华福证券有限责任公司投资银行总部发行管理部▲	上海市静安区江宁路168号上海兴业大厦20层▲	赵一霞	021–22018226
2	华融证券股份有限公司债券融资部	北京市西城区金融大街8号A座3号	石川	010–85556362

2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种二)募集说明书摘要

本期发行金额	不超过人民币1亿元
担保情况	由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行人名称	广宁县汇业资产运营有限公司
主承销商、债权代理人	华福证券有限责任公司
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
主体信用等级	AA-
债项信用等级	信用等级为AA+

声 明

本募集说明书摘要仅为向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各部分内容。募集说明书全文同时刊载于以下网站:

1、国家发展和改革委员会 网址:http://www.sdpc.gov.cn
2、中国债券信息网 网址:http://www.chinabond.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。

第一条 发行条款

一、发行人:广宁县汇业资产运营有限公司。

二、本期债券发行依据:本期债券已获得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕28号注册通知文件同意发行。

本期债券业经广宁县汇业资产运营有限公司董事会于2020年5月6日决议同意。

本期债券业经广宁县汇业资产运营有限公司出资人广宁县国有资产监督管理局于2020年5月26日决议通过

三、债券名称:2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券,分为两个品种,其中品种一债券名称为2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一),简称"21广宁债01",品种二债券名称为2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种二),简称"21广宁债02"。

四、发行总额:本期债券计划发行规模不超过人民币3亿元,分两个品种,其中品种一计划发行规模不超过2亿元,由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种二计划发行规模不超过1亿元,由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

五、债券期限:本期债券为7年期固定利率债券,并附本金提前偿还条款。

六、债券利率:本期债券票面年利率为Shibor 基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为《2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种二)申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期shibor(1Y)利率算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果直接确定,并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息,不计复利。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。

七、还本付息方式:本期债券每年付息一次,年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付,第3年至第7年每年末分别兑付本期债券本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。

八、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行。

九、发行范围及对象:本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)和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)。

十、发行价格:债券面值100元,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

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

十二、债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券,本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,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。

十三、发行期限:2个工作日,自发行首日起至2021年6月16日止。

十四、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年6月11日。

十五、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年6月15日。

十六、起息日:本期债券的起息日为2021年6月16日。

十七、计息期限:本期债券的计息期限为自2021年6月16日起至2028年6月16日止。

十八、付息日:2022年至2028年每年的6月16日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。

十九、兑付日:2024年至2028年每年的6月16日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。

二十、本息兑付方式:通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

二十一、承销团成员:本期债券主承销商为华福证券有限责任公司;分销商为华融证券股份有限公司。

二十二、承销方式:承销团余额包销。

二十三、担保方式:本期债券品种一由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;本期债券品种二由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十四、债权代理人:华福证券有限责任公司

二十五、偿债资金监管银行:华夏银行股份有限公司佛山分行。

二十六、募集资金监管银行:华夏银行股份有限公司佛山分行、兴业银行股份有限公司广州分行。

二十七、信用级别:经中证鹏元综合评定,发行人的主体信用等级为AA-,本期债券品种一的信用等级为AAA;本期债券品种二的信用等级为AA+。

二十八、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的申请。

二十九、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款由投资者自行承担。

三十、认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

(一)投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(二)投资者接受《2020年广宁县汇业资产运营有限公司公司债券之债权代理协议》和《2020年广宁县汇业资产运营有限公司公司债券之债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定。

(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,在经有关主管部门同意并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

(四)本期债券的担保人(品种一)、担保人(品种二)依据有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

(五)本期债券的债权代理人依据有关法律、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)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。

(七)在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

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

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

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

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

(八)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。

第二条 信用评级

经中证鹏元综合评定,发行人主体信用等级为AA-,评级展望为稳定,本期债券品种一的信用等级为AAA;本期债券品种二的信用等级为AA+。中证鹏元的主要评级观点如下:

一、评级报告内容概要

(一)评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"中证鹏元")对广宁县汇业资产运营有限公司(以下简称"广宁汇业"或"公司")本次拟发行总额不超过3亿元公司债券(以下简称"本期债券")的品种一的评级结果为AAA,该级别反映了本期债券品种一安全性极高,违约风险极低;品种二的评级结果为AA+,该级别反映了本期债券品种二安全性很高,违约风险很低。上述等级的评定是考虑到公司业务具有较好的持续性,且获得了较大力度的外部支持,公允价值变动收益提升了公司盈利水平,广东粤财融资担保集团有限公司(以下简称"粤财担保")和瀚华融资担保股份有限公司(以下简称"瀚华担保")分别为本期债券品种一和品种二提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。同时我们也关注到公司资产流动性偏弱,经营现金流表现一般,在建项目较多,面临较大的资金压力等风险因素。

(二)正面

1、公司业务可持续性较好。公司是广宁县最重要基础设施建设主体,营业收入以工程建设为主,2017–2019年分别实现营业收入2.04亿元、2.07亿元和2.10亿元。截至2019年末,公司存货中工程项目账面价值13.27亿元,工程建设业务可持续性较好。

2、公司获得了较大力度的外部支持。2017–2019年公司累计收到资产划拨及资金注入合计价值分别达3.59亿元、6.80亿元和7.97亿元;获得政府补助0.48亿元、0.70亿元和0.68亿元,很大力度增加了公司资本实力及盈利能力。

3、公允价值变动收益提升了公司盈利水平。2017–2019年,公司公允价值变动收益分别为0.24亿元、2.55亿元和1.20亿元,分别占各期利润总额比重为24.85%、73.79%、55.60%,提升了公司的盈利水平。

4、保证担保能有效提升本期债券的信用水平。粤财担保为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,瀚华担保为本期债券品种二提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经中证鹏元综合评定,粤财担保和瀚华担保主体长期信用等级分别为AAA、AA+,保证担保的增信方式有效提升了本期债券的信用水平。

(三)关注

1、公司资产流动性偏弱。2019年末公司资产中存货占比33.42%,由代建项目工程施工构成,变现能力较弱;应收款项占比16.85%,对营运资金形成一定占用;公司资产中已抵押资产规模合计达5.70亿元,占总资产比重达14.35%;投资性房地产中有账面价值3.98亿元的房屋及建筑物、土地未办妥产权证书,整体资产流动性偏弱。

2、经营收现情况较差,经营活动现金流表现一般。2017–2019年公司收现比分别为0.12、0.38和0.21,经营收现情况较差,经营活动现金净流入分别为0.12亿元、0.53亿元和0.39亿元,规模较小,经营活动现金流表现一般。

3、公司在建项目较多,面临较大的资金压力。截至2019年末,公司主要工程建设业务预计总投资44.77亿元,尚需投资28.35亿元,未来随着主要在建项目推进,存在较大的资金支出压力。

第三条 企业基本情况

一、发行人概况

公司名称:广宁县汇业资产运营有限公司 成立日期:2015–09–02 统一社会信用代码:91441223MA4UH2BA1F
注册资本:55,400万元人民币 法定代表人:刘锐 联系电话/传真:0758–8638010
公司类型:有限责任公司(国有独资) 住所:广宁县南街镇南东一路18号国有企业大楼205室

经营范围:土地整理、城镇基础设施建设、投资信息咨询、会展咨询、旧城区改造开发、生活垃圾处理、生活污水处理、水利工程和路网项目建设、广告位出租、车辆停放管理服务、供应链管理服务、企业管理、社会经济咨询服务、融资咨询服务、有色金属合金销售、有色金属压延加工、金属制品销售、金属材料销售、建筑材料销售、农副产品销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

公司简况:广宁县汇业资产运营有限公司系根据广宁县政府《广宁县人民政府关于成立广宁县汇业资产运营有限公司的批复》(宁府函[2015]127号)决定,由广宁县公共资产管理中心出资组建的国有独资公司。2020年3月16日,公司控股股东由广宁县公共资产管理中心变更为广宁县国有资产监督管理局。公司主要承担广宁县市政基础设施建设、县工业园内标准厂房以及基础设施建设等任务,为广宁县发展经济、改善城市环境以及提高人民生活质量发挥了重要作用。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会审字(2021)01610243号审计报告,截至2020年12月31日,发行人资产总额为448,545.86万元,负债总额为51,460.50万元,所有者权益总额为397,085.36万元;2020年度发行人实现营业收入32,202.32万元,净利润为17,057.16万元,其中归属于母公司股东的净利润为 17,057.16万元。

二、发行人历史沿革

(一)2015年9月,公司设立

根据广宁县工商登记档案记载,发行人是由广宁县公共资产管理中心根据《广宁县人民政府关于成立广宁县汇业资产运营有限公司的批复》(宁府函(2015)127号)文件出资设立,成立时间为2015年9月2日,注册资本为1,000万元人民币,股东以货币出资1,000万元人民币。根据广宁县工商行政管理局2015年9月2日颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:91441223MA4UH2BA1F)。

(二)历次变更情况

2016年1月29日,经广宁县工商行政管理局核准变更登记,变更后发行人的注册资本为人民币8,000万元。

2018年7月24日,经广宁县工商行政管理局核准变更登记,变更后发行人的注册资本为人民币25,400万元。

2019年10月31日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的地址变更为广宁县南街镇南东一路18号国有企业大楼205室。

2019年12月5日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的经营范围变更为土地整理、城镇基础设施建设、投资信息咨询、会展咨询、旧城区改造开发、生活垃圾处理、生活污水处理、水利工程和路网项目建设、房地产开发。

2020年1月14日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的经营范围变更为土地整理、城镇基础设施建设、投资信息咨询、会展咨询、旧城区改造开发、生活垃圾处理、生活污水处理、水利工程和路网项目建设、房地产开发、广告位出租、车辆停放管理服务。

2020年1月14日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的注册资本为55,400万元。

2020年3月16日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,变更后发行人的法定代表人为刘锐,股东变更为广宁县国有资产监督管理局。

2021年4月28日,经广宁县市场监督管理局核准变更登记,公司的经营范围变更为"土地整理、城镇基础设施建设、投资信息咨询、会展咨询、旧城区改造开发、生活垃圾处理、生活污水处理、水利工程和路网项目建设、广告位出租、车辆停放管理服务、供应链管理服务、企业管理、社会经济咨询服务、融资咨询服务、有色金属合金销售、有色金属压延加工、金属制品销售、金属材料销售、建筑材料销售、农副产品销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)"。

三、发行人股东情况

发行人为国有独资公司,广宁县国有资产监督管理局为发行人的唯一出资人,实际控制人为广宁县国有资产监督管理局。

截至本募集说明书摘要签署日,发行人的实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况,也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理情况

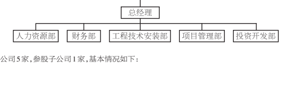
发行人按照《公司法》要求制定了公司章程,建立了董事会和监事会的治理结构。发行人制定了财务管理、内部业务管理和工程管理制度,设立了有效的业务部门,明确了各部门工作职责和岗位责任。

发行人不设股东会,由广宁县国有资产监督管理局行使股东职权。公司设董事会,董事会成员为3人,其中股东代表董事2人,由股东委派产生,职工代表董事1人,由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人,由股东从董事会成员中指定。公司设监事会,成员5人,其中股东代表3人,职工代表2人。监事会的股东代表由股东委派产生;职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员及财务负责人不得兼任监事。监事会设主席一人,由股东从监事会成员中指定。公司设经理,由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责。

财务管理方面,发行人制定了《财务管理制度》;内部管理方面,制定了行政部门日常管理、办公用品管理、考勤管理、文件卷宗归档管理、会议管理、办公计算机管理等制度;岗位职责方面,制定了人力资源部、财务部、工程技术安装部和项目管理部等各部门的工作制度。

(二)组织结构图

截至2020年12月末,发行人组织结构图如下:



五、发行人控股和参股子公司基本情况

截至2020年12月末,发行人拥有控股子公司5家,参股子公司1家,基本情况如下:

序号	单位名称	与发行人的关系	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	广宁县宏宁国有资本投资有限公司	控股子公司	5,000.00	100.00
2	广宁县城市发展公司		1,100.00	100.00
3	广宁县恒业水利水电工程有限公司		600.00	100.00
4	广宁县宏城房地产发展公司		150.00	100.00
5	广宁县恒森林业有限公司		53.00	100.00
6	广东晟宁实业有限公司	参股子公司	10,000	49.00

六、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事会成员共3人,分别为刘锐、梁永东、黎水泉;监事会成员共5人,分别为潘国洪、唐成、周建光、陆锐、李治;总经理为刘锐,财务负责人为罗文哲。

七、发行人主营业务情况

根据经审计的合并财务报表,发行人最近三年的营业收入分别为20,689.63万元、21,031.90万元和32,202.32万元。发行人主营业务收入主要来自于工程建设。

最近三年营业收入概况

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程建设	28,226.32	87.65%	15,956.60	75.87%	19,052.02	92.08%
租金、物业管理业务	1,437.21	4.46%	1,393.27	6.62%	1,178.09	5.69%
其他	2,538.79	7.88%	3,682.03	17.51%	459.52	2.22%
合计	32,202.32	100.00%	21,031.90	100.00%	20,689.63	100.00%

最近三年营业成本概况

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程建设	24,614.91	89.32%	14,113.20	84.35%	17,009.08	98.13%
租金、物业管理业务	324.12	1.18%	324.12	1.94%	324.12	1.87%
其他	2,620.26	9.51%	2,294.98	13.72%	–	–
合计	27,559.29	100.00%	16,732.30	100.00%	17,333.20	100.00%

最近三年毛利润及毛利率概况

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程建设	3,611.41	12.79%	1,843.40	11.55%	2,042.94	10.72%
租金、物业管理业务	1,113.09	77.45%	1,069.15	76.74%	853.97	72.49%
其他	−81.47	−3.21%	1,387.05	37.67%	459.52	100.00%
合计	4,643.03	14.42%	4,299.60	20.44%	3,356.43	16.22%

八、发行人主营业务经营模式

(一)城市基础设施建设业务

城市基础设施建设业务是发行人的主营业务之一,主要由发行人下属的广宁县城市发展公司(以下简称"城发公司")及广宁县恒业水利水电工程有限公司(以下简称"水电公司")承担。受广宁县政府及其下属有关部门的委托,发行人及其子公司向委托方提供基础设施工程委托代建服务。根据发行人与委托方签订的《代建合同》,开展代建业务,待项目竣工并验收合格后,将项目整体移交给委托方。承接项目后,发行人子公司统筹负责工程建设资金的使用管理和项目进度管理,委托方在项目总成本上加成一定比例支付委托建设费用。最近三年,发行人实现工程建设业务收入分别为19,052.02万元、15,956.60万元和28,226.32万元。

(二)工业园区标准厂房建设业务

发行人的下属孙公司—产业集聚公司主要负责广宁县高新园区和江积园区等县内工业园的标准厂房建设,以及园区内的基础设施建设。

标准厂房建设方面,公司通过建设标准化厂房来对外出售、出租或按照企业要求建设厂房并出售获取相关收入。标准化厂房方面,发行人根据拟入园企业的数量、厂房面积和功能等需求制定标准化厂房建设目标,厂房建成后部分将对外出租,如入园企业提出购买要求,发行人在厂房建设投入成本的基础上与企业商谈相关购买价格。非标准化厂房方面,发行人主要通过与拟入园企业协商并制定厂房建设标准并签订相关协议后,对厂房进行建设至可使用状态后将厂房移交企业并获取收益。

九、发行人所在行业现状和发展前景

发行人主要负责广宁县的城市基础设施建设,以及县工业园区内的标准厂房和基础设施建设等重大建设任务,是广宁县最核心的投融资主体。

十、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)发行人在行业中的地位

截至目前,广宁县政府下辖的国有企业主要包括发行人、广宁县宏安国有资本运营有限公司和广宁县宏广建设投资有限公司等。

广宁县宏安国有资本运营有限公司成立于2017年7月13日,经营范围为对授权托管的国有资产实施管理及投资运营,理财咨询服务,城镇基础设施建设、路网项目建设、工业园区项目投资开发。

广宁县宏广建设投资有限公司,成立于2017年5月9日,经营范围为理财咨询服务,城镇基础设施建设,路网项目建设,工业园区项目投资开发,城乡一体化建设,市政工程,土地整理,房屋建筑及修缮,拆迁改造工程,土地复垦,水利工程,会展咨询,对授权托管的国有资产实施管理和经营,项目投资,物业出租,广告位出租管理,车辆停放经营管理服务,设计、制作、代理、发布各类广告业务,销售工艺品(不含象牙及其制品)、文化用品,包装装潢印刷,其他印刷品印刷,企业形象策划,婚庆礼仪、公关活动策划,商务信息咨询服务,模特经纪人服务,影视制作策划,文化艺术交流策划,翻译服务,摄影服务,礼仪服务,电子设备、舞台设备的租赁。

发行人成立于2015年9月2日,目前主要承担广宁县的城市基础设施建设和工业园建设,其自身规模和实力远超县内其他国有企业。

发行人作为当地资产规模最大的国有企业,在广宁县城市基础设施建设领域处于垄断地位。发行人在政策方面历来受到地方政府的大力支持,在当地重大基础设施及公共项目建设领域占据着不可替代的重要地位。发行人自成立以来,建成了一批与广宁县城市建设及百姓生活息息相关的城市基础设施建设项目,包括广东省第十五届运动会广宁县分会场体育设施、县内道路施工、县内环境治理、县内水利工程等项目,大大提升了城市的综合功能,改善了投资环境,带动土地升值与资源深度开发,促进了经济又好又快发展,为城市的发展与和谐社会的构建做出了积极的贡献。

(二)发行人的竞争优势

1、区位优势

广宁县,隶属于广东省肇庆市,位于广东省中西部,北江支流绥江中游。处于珠三角一小时生活圈内,是广东省离珠三角核心区域最近的山区县以及广西、湖南等省陆路来往珠三角地区的主要通道之一。距离广州市约122.7公里,境内二广高速、贵广高速铁路贯穿而过。全县行政区域面积2,455平方公里,辖15个镇,2019年,全县户籍人口超60万人。截至2019年末,全县辖南街镇、江屯镇、赤坑镇、北市镇、坑口镇、螺岗镇、潭布镇、石咀镇、古水镇、洲仔镇、宾亨镇、横山镇、五和镇、木格镇、排沙镇,15个镇178个村(居)委会,县政府所在地为南街镇。

近年来,广宁县经济稳步快速增长,城市面貌显著改善,产业结构优化调整,社会事业全面进步。根据广宁县《国民经济和社会发展统计公报》和《政府工作报告》,2018–2020年广宁县生产总值逐年稳步上升,分别为159.31亿元、159.94亿元和159.28亿元,在肇庆市8个县市中居第5–6位,经济实力处于市内中游水平。

2018–2020年肇庆市下属各县级市、区、县GDP及增长速度

单位:亿元

序号	各县级市、区、县	2020年		2019年		2018年	
		GDP	增长率(%)	GDP	增长率(%)	GDP	增长率(%)
1	高要区	439.50	3.20	420.69	6.35	430.84	7.40
2	四会市	407.57	3.80	587.98	7.88	572.36	7.10
3	怀集县	246.91	2.80	230.53	6.45	244.69	7.30
4	端州区	428.02	3.20	420.96	4.42	207.65	4.20
5	广宁县	159.28	0.20	159.94	6.45	159.31	5.80
6	封开县	145.77	0.10	150.57	4.62	163.71	5.30
7	德庆县	157.00	4.60	150.17	7.43	146.72	7.50
8	鼎湖区	127.52	2.50	126.03	4.69	113.18	4.60

资料来源:肇庆市下属各县级市、区、县国民经济与社会发展统计公报,政府工作报告

2、业务垄断优势

发行人是广宁县最重要的城市基础设施和工业园标准厂房建设的主体,在区域内处于行业垄断地位,市场相对稳定,可以持续获得稳定收益。近年来,发行人积极从事县内基础设施和工业园标准厂房的建设工作,有力地促进了广宁县城镇化进程和区域经济的发展。未来随着广宁县经济的快速发展和城市化进程的进一步加快,公司的业务规模将迅速扩大,垄断优势也将得到进一步加强。

3、政府扶持优势

发行人作为广宁县基础设施建设和工业园区标准厂房建设的重要主体,广宁县政府在资产注入、财政补贴、政策支持等方面给予大力支持。2018–2020年度,发行人分别得到政府补助7,014.49万元、6,795.45万元和11,613.00万元,合计25,422.94万元。与此同时发行人承接了大量立足广宁发展的重要项目,在城市基础设施项目投资、建设和运营管理等方面积累了丰富的经验,建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系,为提升公司市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着广宁县经济建设的快速发展,公司还将长期获得政府多方面的支持,并能够获取更多市场化运作的基础设施项目。

4、丰富的项目投资运作经验

自成立以来,发行人先后负责包括广东省第十五届运动会广宁县分会场体育设施、县内道路施工、县内环境治理、县内水利工程等项目的投融资、建设、运营和管理。公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的经验,摸索出了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序,具有较为丰富的项目运作经验和较强的运作能力。随着广宁县经济的不断发展、城市化进程的不断推进,公司将面临更大的发展机遇。

十一、发行人未来发展战略规划

发行人作为广宁县最重要的城市基础设施建设和县内工业园建设的主体,将紧密围绕广宁县未来的发展战略,做好广宁县基础设施建设和重大项目的建设工作。同时,发行人将进一步增强公司的融资能力,提高公司管理水平,增强公司整体经营实力。公司具体的发展规划如下:

1、积极配合广宁县政府整体规划。近年来,广宁县按照现代绿色生态产业园理念,在筑平台、重项目、强服务、严管理上下功夫,大力发展以新型工业为主的实体经济,完成高新园区和江积园区内的多条道路绿化亮化及市政配套工程。未来,广宁县亦将继续加快中心城区建设,大力实施"省级卫生县城"创建完善提升工程,扎实推进"全国县级文明城市"创建,深入开展"两美"行动,全面提升城乡建设管理长效化、规范化、精细化水平。

2、拓宽融资渠道,完善融资结构。一方面,发行人将继续与政策性银行、商业银行保持密切的合作关系,稳步推进传统贷款融资业务的发展;另一方面,发行人将优化自身融资结构,开展多种资本市场融资方式,扩大融资渠道。

3、加强人才的引进和培养力度。发行人将注重发现和培养内部人才,同时从外部引进高层次人才,加强对员工的培训,积极打造专业化的人才队伍,为公司的长远发展打下基础。

4、完善内部管理机制。发行人将根据公司不同发展阶段的具体情况,不断修改和完善内部管理制度,规范公司管理,切实提高公司工作效率。

第四条 企业主要财务情况

本部分财务数据来源于广宁县汇业资产运营有限公司2017–2019年经审计的合并财务报表和2020年经审计的合并财务报表。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)分别对发行人2017–2019年的财务报告和2020年财务报告进行了审计,均出具了标准无保留意见的审计报告。

一、发行人最近三年的主要财务数据

主要财务数据

单位:万元

项目		2020年末/年度	2019年末/年度	2018年末/年度
资产负债表	资产合计	448,545.86	397,150.56	316,652.36
	其中:流动资产	250,682.18	222,227.99	174,220.83
	负债合计	51,460.50	77,932.93	100,886.86
	其中:流动负债	11,981.42	14,062.89	38,027.25
	股东权益合计	397,085.36	319,217.63	215,765.50
利润表	营业收入	32,202.32	21,031.90	20,689.63
	营业利润	19,321.41	21,567.82	34,548.07
	利润总额	19,178.63	21,572.30	34,547.04
	净利润	17,057.16	17,903.98	27,644.93
现金流量表	经营活动现金流量净额	15,756.08	3,916.17	5,344.02
	投资活动现金流量净额	−17,078.64	−29,863.09	−45,932.54
	筹资活动现金流量净额	−7,868.58	15,388.33	58,775.68

主要财务指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率	20.92	15.80	4.58
速动比率	7.30	6.36	2.10
资产负债率	11.47%	19.62%	31.86%
存货周转率(次)	0.19	0.15	0.26
应收账款周转率(次)	0.75	0.61	0.87
总资产周转率(次)	0.08	0.06	0.09
净资产收益率	4.76%	6.69%	16.95%

二、发行人财务分析

(一)财务概况

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)为发行人出具了亚会A审字(2020)1596号审计报告,审计意见如下:

"我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了汇业公司2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日的合并及母公司财务状况,以及2017年度、2018年度、2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。"

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)为发行人出具了亚会审字(2021)01610243号审计报告,审计意见如下:

"我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了汇业公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况,以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。"

根据审计报告,截至2020年12月31日,公司资产总额 448,545.86万元,负债总额51,460.50万元,所有者权益397,085.36万元,资产负债率为11.47%。2020年度实现营业收入32,202.32万元,净利润为17,057.16万元,近三年平均净利润为20,868.69万元。

(二)偿债能力分析

发行人最近三年偿债能力指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率	20.92	15.80	4.58
速动比率	7.30	6.36	2.10
资产负债率(%)	11.47	19.62	31.86
EBITDA利息保障倍数	10.44	6.88	30.00

(三)营运能力分析

发行人最近三年营运能力指标

单位:万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产	448,545.86	397,150.56	316,652.36
应收账款	43,912.80	41,754.35	27,206.83
存货	163,196.66	132,737.58	94,504.82
营业收入	32,202.32	21,031.90	20,689.63
营业成本	27,559.29	16,732.30	17,333.20
应收账款周转率(次)	0.75	0.61	0.87
存货周转率(次)	0.19	0.15	0.26
总资产周转率(次)	0.08	0.06	0.09

(四)盈利能力分析

发行人最近三年盈利能力指标

单位:万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
营业收入	32,202.32	21,031.90	20,689.63
营业成本	27,559.29	16,732.30	17,333.20
营业利润	19,321.41	21,567.82	34,548.07
利润总额	19,178.63	21,572.30	34,547.04
净利润	17,057.16	17,903.98	27,644.93
营业毛利率	14.42%	20.44%	16.22%
营业利润率	60.00%	102.55%	166.98%
净资产收益率	4.76%	6.69%	16.95%

发行人最近三年利润构成

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业利润	19,321.41	21,567.82	34,548.07
加:营业外收入	4.29	11.44	4.43
减:营业外支出	147.07	6.96	5.46
利润总额	19,178.63	21,572.30	34,547.04
减:所得税费用	2,100.44	3,668.32	6,902.11
净利润	17,057.16	17,903.98	27,644.93

(五)发行人现金流量分析

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流量净额	15,756.08	3,916.17	5,344.02
投资活动现金流量净额	−17,078.64	−29,863.09	−45,932.54
筹资活动现金流量净额	−7,868.58	15,388.33	58,775.68
现金及现金等价物净增加额	−9,191.14	−10,558.59	18,187.16

三、发行人资产负债结构

(一)资产结构

最近三年,发行人主要资产构成情况列示如下:

单位:万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	13,283.32	2.96%	22,479.87	5.66%	33,051.46	10.44%
应收账款	43,912.80	9.79%	41,754.35	10.51%	27,206.83	8.59%
其他应收款	30,202.92	6.73%	25,168.64	6.34%	19,453.81	6.14%
存货	163,196.66	36.38%	132,737.58	33.42%	94,504.82	29.84%
流动资产合计	250,682.18	55.89%	222,227.99	55.96%	174,220.83	55.02%
可供出售金融资产	1,500.00	0.33%	1,500.00	0.38%	1,500.00	0.47%
投资性房地产	140,294.86	31.28%	128,040.27	32.24%	84,711.16	26.75%
固定资产	49.06	0.01%	64.19	0.02%	85.06	0.03%
在建工程	38,893.55	8.67%	31,470.75	7.92%	42,586.85	13.45%
无形资产	5,184.75	1.16%	5,508.87	1.39%	5,834.14	1.84%
其他非流动资产	10,446.37	2.33%	7,607.13	1.92%	6,602.64	2.09%
非流动资产合计	197,863.69	44.11%	174,922.58	44.04%	142,431.53	44.98%
资产总计	448,545.86	100.00%	397,150.56	100.00%	316,652.36	100.00%
归属于母公司所有者权益合计	397,085.36	100.00%	319,217.63	100.00%	215,765.50	100.00%
所有者权益合计	397,085.36	100.00%	319,217.63	100.00%	215,765.50	100.00%

(二)负债结构

最近三年,发行人主要负债构成情况列示如下:

单位:万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	261.35	0.51%	405.67	0.52%	1,493.91	1.48%
应交税费	3,050.42	5.93%	2,194.79	2.82%	1,468.88	1.46%
其他应付款	4,983.44	9.68%	4,338.29	5.57%	30,203.51	29.94%
一年内到期的非流动负债	3,642.90	7.08%	7,072.02	9.07%	4,820.00	4.78%
流动负债合计	11,981.42	23.28%	14,062.89	18.04%	38,027.25	37.69%
长期借款	28,147.00	54.70%	53,516.50	68.67%	55,166.07	54.68%
非流动负债合计	39,479.08	76.72%	63,870.05	81.96%	62,859.61	62.31%
负债合计	51,460.50	100.00%	77,932.93	100.00%	100,886.86	100.00%

四、发行人资产情况分析

(一)发行人投资性房地产相关信息

截至2020年12月31日,发行人名下投资性房地产明细见本期债券募集说明书相应章节。

(二)发行人公益性资产相关信息

截至2020年12月末,发行人名下无公益性资产,净资产规模为397,085.36万元。

五、发行人负债情况分析

截至 2020年12月末,发行人合并报表范围内有息债务合计31,789.90万元,均为银行贷款。根据《广宁县汇业资产运营有限公司企业信用报告》及《广宁县产业集聚区投资开发有限公司企业信用报告》,截至2021年3月3日,发行人以上未结清贷款均为正常类贷款。经核查,上述贷款均按时还本付息。

六、发行人对外担保情况

截至2020年12月末,发行人及其子公司对外担保情况如下:

担保方	被担保单位	担保余额(万元)	担保类型	担保方式	借款到期日	反担保方式
广宁县城市发展公司	广宁县人民医院	2,234.40	贷款	信用担保	2023年2月	无
合计	–	2,234.40	–	–	–	–

截至2020年末,发行人及其子公司对外担保余额占总资产的比例为0.50%,占净资产的比例为0.56%。

截至2020年12月31日,除上述对外担保情况外,发行人及其子公司无履行中的、为其他融资主体发行各类债券提供担保、或提供差额补偿的事项。

七、发行人资产受限情况

根据亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会审字(2021)01610243号标准无保留意见的审计报告,截至2020年12月31日,发行人的受限资产共计54,758.56万元,占总资产的比例为12.21%,占净资产的比例为13.79%。

八、发行人关联交易情况

(一)关联方及关联关系

截至2020年12月末,发行人关联方情况如下:

1、控股股东、实际控制人

广宁县国有资产监督管理局持有发行人100.00%股权,系发行人控股股东及实际控制人。

2、子公司、联营企业

截至2020年12月末,发行人重要子公司及联营企业明细如下:

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广宁县城市发展公司	广宁县	广宁县	城乡基础设施开发建设	100.00	–	无偿划拨
广宁县宏城房地产发展公司	广宁县	广宁县	租赁和商务服务业	100.00	–	无偿划拨
广宁县恒森林业有限公司	广宁县	广宁县	林业	100.00	–	无偿划拨
广宁县恒业水利水电工程有限公司	广宁县	广宁县	水利建设	100.00	–	无偿划拨
广宁县宏宁国有资本投资有限公司	广宁县	广宁县	租赁和商务服务业	100.00	–	无偿划拨
广宁县产业集聚区投资开发有限公司	广宁县	广宁县	园区投资开发	–	100.00	无偿划拨
广宁县汇宁资产经营有限公司	广宁县	广宁县	租赁和商务服务业	–	100.00	无偿划拨
广宁县宏宁物业管理有限公司	广宁县	广宁县	租赁和商务服务业	–	100.00	无偿划拨
广东晟宁实业有限公司	广宁县	广宁县	水泥制品制造及销售	49.00	–	投资设立

3、其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
广宁县公共资产管理中心	公司原控股股东[注]

注:广宁县公共资产管理中心原持有发行人100%股权,2020年3月5日,经广宁县人民政府批复决定,将汇业公司出资人由广宁县公共资产管理中心变更为广宁县国有资产监督管理局,该事项于2020年3月16日完成工商变更登记。

(二)关联交易

1、采购商品、接受劳务情况表:无

2、出售商品、提供劳务情况表:无

3、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广宁县公共资产管理中心	广宁县产业集聚区投资开发有限公司	30,000,000.00	2017/12/26	2022/6/16	否
广宁县公共资产管理中心	广宁县汇业资产运营有限公司	21,400,000.00	2018/5/17	2021/5/17	否
小计	–	51,400,000.00	–	–	–

(三)关联方应收应付款项

1.应收关联方款项

单位:元

项目名称	关联方	2020年末	2019年末	2018年末
应收账款	广宁县公共资产管理中心	18,454,230.75	19,626,212.48	12,716,138.06
其他应收款	广宁县公共资产管理中心	21,637,931.71	20,183,000.88	14,287,975.26
小计	–	40,092,162.46	39,809,213.36	27,004,113.32

2.应付关联方款项:无

第五条 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金不超过3亿元,分两个品种,其中品种一计划发行规模不超过2亿元,品种二计划发行规模不超过1亿元。各品种募集资金的60%用于广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目,剩余部分用于补充发行人流动资金。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用债券资金		占项目总投资比例	占总募集资金规模比例
			品种一	品种二		
1	广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目	100,089.92	12,000.00	6,000.00	17.98%	60.00%
2	补充营运资金	–	8,000.00	4,000.00	–	40.00%
合计		–	20,000.00	10,000.00	–	100.00%

发行人不承担政府融资功能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目概况

(一)项目审批情况

广宁县发展和改革局为广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目出具了《广东省企业投资项目备案证》(项目代码:2020–441223–47–03–083090);2019年6月11日,广宁县发展和改革局以《关于广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目可行性研究报告的批复》(宁发改基[2019]109号)进行了批复;同日,广宁县发展和改革局同意发行人报送的《广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目节能报告》。

广宁县城乡规划服务中心以《关于<关于征求广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目意见的函>的复函》进行了批复。

肇庆市生态环境局广宁分局以《关于广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目环境影响的审批意见》(肇环宁函[2019]22号)进行了批复。

广宁县自然资源局以《关于对广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目的用地审查意见》进行了批复。

经核查,该项目不存在强拆、强建等情况。

(二)项目建设内容及实施主体

1、项目建设内容

广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目规划总用地面积103,726.73平方米(约156亩),总建筑面积221,444.26平方米,主要包括地上构筑物(厂房及配套用房建筑面积181,926.67平方米、宿舍楼建筑面积10,872.79平方米、办公楼、管理区副楼建筑面积28,492.80平方米和门卫等)、园区道路总长25,920.83米、绿化、管网等配套设施及污水管网6,500米等。

2、项目实施主体

本项目的实施主体为产业集聚公司。

3、项目总投资

计划总投资约100,089.92万元,本项目资本金共计30,089.92万元,差额部分通过各类银行融资(含商业银行和政策性银行)及债券融资解决;计划总投资中含土地出让金5,623.45万元。

4、项目用地情况

项目建设对广宁县未来发展有重要作用,该项目用地选址位于广宁县横山镇荔洞村广宁县高新二期产业园内,项目建设符合现行的国家土地供应政策。项目用地总规模103,726.73平方米(约156亩),项目申请用地总面积和各功能分区用地面积均符合土地使用标准,且符合《广宁县土地利用总体规划(2010–2020年)》,项目土地性质为一类工业用地,项目用地符合建设用地规划。

5、项目拆迁安置情况

本项目土地并非耕地和林地,基本无征地拆迁和青苗补偿情况,项目土地利用情况合理。

(三)项目开工时间及完工情况

根据《广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目可行性研究报告》,广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目总建设期24个月,已于2019年8月开工,计划2021年8月竣工验收。截至2020年末,累计投入5,927.30万元,占总投资额的5.92%,受疫情防控措施的影响,项目进度有所延缓。预计后期项目进度将逐步恢复正常。

(四)募投项目财务评价指标

根据该项目可研报告,项目投资财务内部收益率为8.13%。

三、项目建设的必要性及意义

(一)项目建设既遵循了广宁县的产业基础,又符合当地未来的产业发展方向。

(二)项目建设是贯彻落实城市和产业规划的需求。

(三)有利于改善投资环境。

(四)加快新型工业化进程,实现经济结构优化升级。

四、募集资金投资项目现金流分析

依据《广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目可行性研究报告》,募集资金投资项目现金流情况如下:

(一)项目建造成本

本项目总投资为100,089.92万元,其中建安工程费用为69,382.71万元,工程建设其它费用为10,622.18万元,预备费为9,099.08万元,土地费用为5,623.45万元,建设期利息为5,362.50万元。

(二)项目收益测算

1、营业收入预测

根据广宁县的实际情况及肇庆高新区广宁分园管理局印发的《广宁县工业园区(集聚基地)租赁、出售及相关收费管理办法》(试行)》,项目的租售指导价如下:

厂房15元/㎡/月(如需直接购买厂房,单价为3000元/㎡);办公用房85元/㎡/月;生活用房65元/㎡/月;广告位80元/㎡/月;室外物业65元/㎡/月;车位500元/个/月。租赁价格及出售价格每三年根据市场实际情况作调整。

2、运营成本

(1)税金及附加

1)城市建设维护税:以增值税、消费税(无)为基数,税率取7%;2)教育费附加:以增值税、消费税(无)为基数,税率取3%;3)印花税:以营业收入为基数,税率取0.1%;4)增值税:以营业收入为基数,税率取10%。

(2)管理成本:营运日常支出按该项营业收入的2%估算,主要用于日常管理运营费用等。

(3)经营成本:按该项营业收入的2%估算,主要用于日常宣传、策划费用等。

(4)财务费用

参考金融机构人民币存贷款基准利率,暂按6.50%计算。参照贷款及还款方式,计划贷款期7年。经营期年利息纳入经营期成本。

(三)项目收入构成、营业税金和附加明细表

本项目的收入来源为通用厂房的租售,研发楼、管理附楼的出租,厂区广告和其他物业的出租以及污水处理的服务收入,具体明细如下:

项目收入明细表

单位:万元

序号	项目名称	单位	合计	建设期		运营期				
				1	2	3	4	5	6	7
	出租率					80%	100%	100%	100%	100%
1	收入		106,211.67			13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19
1.1	办公楼、管理区副楼租金收入	万元	15,112.58			2,325.01	2,906.27	2,906.27	3,487.52	3,487.52
1.1.1	可供出租面积	㎡	–			22,794.24	28,492.80	28,492.80	28,492.80	28,492.80
1.1.2	租金	元/㎡(每月)	–			85.00	85.00	85.00	102.00	102.00
1.2	宿舍楼租金	万元	4,410.00			678.46	848.08	848.08	1,017.69	1,017.69
1.2.1	可供出租面积	㎡	–			8,698.23	10872.79	10872.79	10872.79	10872.79
1.2.2	租金	元/㎡(每月)	–			65.00	65.00	65.00	78.00	78.00
1.3	广告收入	万元	5,178.04			796.62	995.78	995.78	1,194.93	1,194.93
1.3.1	可供出租面积	㎡	–			8,298.14	10,372.67	10,372.67	10,372.67	10,372.67
1.3.2	租金	元/㎡(每月)	–			80.00	80.00	80.00	96.00	96.00
1.4	通用厂房租金收入	万元	8,514.17			1,309.87	1,637.34	1,637.34	1,964.81	1,964.81
1.4.1	通用厂房可供出租面积	㎡	–			72,770.67	90,963.34	90,963.34	90,963.34	90,963.34
1.4.2	租金	元/㎡(每月)	–			15	15	15	18	18
1.5	通用厂房销售收入	万元	30,563.68			1,364.45	4,093.35	5,457.80	9,824.04	9,824.04
1.5.1	通用厂房可供销售面积	㎡	–			4,548.17	13,644.50	18,192.67	27,289.00	27,289.00
1.5.2	销售单价	元/㎡	–			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,600.00	3,600.00
1.6	室外物业出租收入	万元	29,203.20			4,492.80	5,616.00	5,616.00	6,739.20	6,739.20
1.6.1	可供出租面积	㎡	–			57,600.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00
1.6.2	租金	元/㎡(每月)	–			65.00	65.00	65.00	78.00	78.00
1.7	车位出租收入	万元	9,180.00			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,890.00	1,890.00
1.7.1	可供出租个数	个	–			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
1.7.2	单价	元/个(每月)	–			500.00	500.00	500.00	525.00	525.00
1.8	污水处理服务收入	万元	4,050.00			810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
1.8.1	用水量	吨	–			450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00
1.8.2	单价	元/m^3	–			1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

营业收入、营业税金及附加和增值税

单位:万元

序号	项目名称	单位	合计	1	2	运营期				
						3	4	5	6	7
	出租率					80%	100%	100%	100%	100%
1	收入	万元	106,211.67			13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19
1.1	经营收入	万元	106,211.67			13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19
2	税金及附加	万元	10,621.17			1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82
	税费	万元	10,621.17			1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82
2.1	增值税		9,559.05			1,221.95	1,683.61	1,806.41	2,423.54	2,423.54
2.1.1	销项税	10%	10,621.17			1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82
2.1.2	进项税		1,062.12			135.77	187.07	200.71	269.28	269.28
2.1.3	投资进项税									
2.2	印花税	0.10%	106.21			13.58	18.71	20.07	26.93	26.93
2.3	城市建设维护税	7%	669.13			85.54	117.85	126.45	169.65	169.65
2.4	教育费附加费(含地方教育附加)	3%	286.77			36.66	50.51	54.19	72.71	72.71

(四)项目现金流分析

依据募投项目可行性研究报告,广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目在建成营运后,预计实现现金流入401,088万元,其中回收固定资产余值为294,877万元,营业收入为106,212万元;累计所得税后净现金流量为244,281万元。

(五)本期债券存续期和本项目运营期内的收益情况分析

假设本项目完工后,便立刻进入运营期,先期运营期限为8年;本期债券于2021年发行成功,募集资金3亿元,债券利率暂定6.5%,于2022年开始付息,2024年开始兑付本金,每年兑付0.6亿元,期间的收益情况如下:

本期债券存续期(项目先期运营期)内的收益情况

单位:万元

序号	项目/年份	项目建设期	项目先期运营期								合计
				债券存续期							
		–	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	196,876.53
1	收入	–	13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19	26,928.19	31,868.33	31,868.33	196,876.53
1.1	销售收入	–	13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19	26,928.19	31,868.33	31,868.33	27,562.71
2	成本支出	–	1,900.81	2,618.95	2,809.98	3,769.95	3,769.95	3,769.95	4,461.57	4,461.57	19,687.65
2.1	税金及附加	–	1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82	2,692.82	3,186.83	3,186.83	7,875.06
2.2	运营成本	–	543.09	748.27	802.85	1,077.13	1,077.13	1,077.13	1,274.73	1,274.73	169,313.81
3	项目收益(1–2)	–	11,676.41	16,087.86	17,261.28	23,158.25	23,158.25	23,158.25	27,406.76	27,406.76	39,750.00
4	债券本息合计	–	–	1,950.00	1,950.00	7,950.00	7,560.00	7,170.00	6,780.00	6,390.00	9,750.00
4.1	其中:本期债券利息兑付	–	–	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,560.00	1,170.00	780.00	390.00	30,000.00
4.2	本期债券本金兑付	100,089.92	–	–	–	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	–
5	项目总投资	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4.26
6	债券本息覆盖倍数(3/4)	–	–	8.25	8.85	2.91	3.06	3.23	4.04	4.29	1.69
7	总投资覆盖倍数(3/5)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.69

根据上表,在本期债券存续期(项目先期运营期)内,可产生收入共计196,876.53万元,扣除成本支出后的总体收益为169,313.81万元,对总投资的覆盖倍数为1.69,对债券本息的覆盖倍数达4.26倍。

综上,本项目总体收益情况较好,覆盖倍数较高,具备一定的收益性。

五、发债募集资金使用计划及管理制度

(一)发债募集资金使用计划

本期债券募集资金不超过3亿元,其中1.8亿元用于广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目,1.2亿元用于补充发行人流动资金。

发行人将严格按照批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配,实行专款专用,并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

发行人将设立专项偿债账户用于本期债券本息的划付。本期债券募集资金各使用单位也将相应开设专户,归集、筹措偿还债券本金及利息资金。各使用单位将开立偿债资金专户情况报备发行人,并制定相应的偿债资金管理办法,加强筹措偿债资金的力度和加强资金管理。

(二)发债募集资金运用管理制度

1、募集资金的存放

为确保本期债券募集资金专款专用,发行人将实行募集资金的专用账户存储制度,募集资金的所有收、支都将通过设立在募集资金监管银行的专用账户进行。

2、募集资金的使用

发行人已按照国家法律、法规的要求,结合发行人管理模式的特点,建立有效的内部财务控制体系。在经营过程中,发行人将严格依照批准的资金投向和募集说明书明确的投资金额安排使用募集资金,实行专款专用。

发行人将按照项目建设进度与工程实际需要分批次拨付债券资金,在项目建设过程中,将加强投资预算管理、控制建设费用,提高工程建设质量,最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

3、募集资金使用情况的监督

本期债券募集资金使用情况将由发行人财务部进行日常监督、定期检查,并将检查核实情况报告董事会。

募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金行使监督管理权,当发行人违反本期债券募集说明书披露的募集资金用途时,募集资金监管银行有权要求其予以纠正。

4、发行人相关承诺

发行人已出具相关承诺函,承诺本期债券募集资金投资项目广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目收入将优先用于本期债券的还本付息。

发行人承诺在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

第六条 担保情况

本期债券发行规模不超过3亿元,分两个品种,其中品种一计划发行规模不超过2亿元,由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种二计划发行规模不超过1亿元,由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供基础保障,不涉及新增地方政府债务;同时发行人将采取有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

广东粤财融资担保集团有限公司(以下简称"粤财担保")资本市场主体长期信用等级为AAA,是全国首家获AAA级主体评级的省级再担保机构、广东省首家获得融资性担保业务经营许可证的再担保机构、广东省唯一的省级再担保机构,同时也是中国融资担保业协会副会长单位和再担保专业委员会主任委员单位。股东广东粤财投资控股有限公司为广东省政府授权经营单位,注册资本238亿元,净资产达385亿元,主要从事信托理财、资产管理、融资担保、股权投资和产业基金、融资租赁、实业经营等六大业务板块,下属20家全资和控股企业,目前正全力打造省属地方金融控股龙头企业。实际控制人为广东省人民政府。

瀚华融资担保股份有限公司是瀚华金控股份有限公司(以下简称"瀚华金控")控股的担保公司。瀚华金控资金实力雄厚,作为全国性普惠金融集团,金融板块多元化,能够在业务资源、资金等方面给予瀚华担保有力支持。目前,瀚华担保已搭建了公司治理架构,建立了较为完善的内部控制及风险管理体系;瀚华担保担保业务基本实现对全国重点区域的覆盖,在中小企业金融服务领域具有一定的业务开拓经验和竞争力。

经中证鹏元综合评定,广东粤财融资担保集团有限公司主体信用等级为AAA;瀚华融资担保股份有限公司为AA+。广东粤财融资担保集团有限公司具有极强的债务偿付能力,违约风险极低;瀚华融资担保股份有限公司具有很强的债务偿付能力,违约风险很低。

第七条 备查文件

一、备查文件

(一)国家有关部门对本期债券发行的批准文件

(二)《2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种二)募集说明书》及其摘要

(三)《债权代理协议》(《债券持有人会议规则》)

(四)《募集资金专户监管协议》

(五)《偿债资金专户监管协议》

(六)发行人最近三年经审计的财务报告和审计报告

(七)信用评级报告

(八)法律意见书

(九)担保函

(十)担保人最近一年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表

(十一)募投项目相关批复文件

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件:

(一)广宁县汇业资产运营有限公司
联系人:刘锐 电话:0758–8638010 邮编:526300
联系地址:广宁县南街镇南东一路18号国有企业大楼205室

(二)华福证券有限责任公司
联系人:张昊、焦明宝、钟振棠、张鹏鹤 电话:020–87378895 邮政编码:510620
联系地址:广东省广州市天河区天河路101号兴业银行大厦8层

此外,投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会 网址:http://www.sdpc.gov.cn
2、中国债券信息网 网址:http://www.chinabond.com.cn

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一 2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种二)发行网点一览表

序号	承销团成员及发行网点	地址	联系人	电话
1	华福证券有限责任公司投资银行总部发行管理部▲	上海市静安区江宁路168号上海兴业大厦20层▲	赵一霞	021–22018226
2	华融证券股份有限公司债券融资部	北京市西城区金融大街8号A座3号	石川	010–85556362