

2020 年广西中马钦州产业园区投资控股集团有
限公司公司债券
募集说明书

发行人

广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司

主承销商

 **国海证券股份有限公司**
SEALAND SECURITIES CO., LTD.

2020 年 10 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，发行人不承担政府融资职能。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，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。

三、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、会计机构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。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《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》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》、《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》、《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之偿债资金及募集资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

六、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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

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、专业会计师或其他专业顾问。

募投项目中国-东盟信息港跨境数据中心项目、中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目的实施主体均为发行人子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益和其他偿债保障措施构成。

七、综合信用承诺

发行人以及主承销商、会计师事务所、律师事务所、评级机构、评估机构等中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《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）等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券（简称“20中马债”）。

（二）发行总额：人民币5.6亿元。

（三）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

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，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。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。

（四）承销方式：承销团余额包销。

(五) 债券形式：本期债券为实名制记账式。

(六) 发行方式和对象：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。

(七) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA。

(八) 债券担保：本期债券无担保。

目录

释 义	5
第一条 债券发行依据.....	7
第二条 本期债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要.....	11
第四条 认购与托管.....	13
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.....	18
第九条 发行人业务情况.....	46
第十条 发行人财务情况.....	58
第十一条 已发行尚未兑付的债券	153
第十二条 募集资金用途.....	154
第十三条 偿债保障措施.....	182
第十四条 债券持有人会议规则	209
第十五条 违约责任和争议解决	216
第十六条 风险与对策.....	217
第十七条 信用评级.....	225
第十八条 法律意见.....	228
第十九条 其他应说明的事项	231
第二十条 备查文件.....	232

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、集团公司、公司	指	广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司
主承销商、债权代理人、国海证券	指	国海证券股份有限公司
监管银行、偿债账户监管人、募集资金账户监管人	指	桂林银行股份有限公司钦州分行
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 5.6 亿元的 2020 年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券，简称“20 中马债”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》
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 年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
国家发展和改革委员会、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
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
上交所	指	上海证券交易所
主承销商、国海证券	指	国海证券股份有限公司
债券持有人会议规则	指	2020 年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则
债权代理协议	指	2020 年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议
募集资金托管及监管协议	指	2020 年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之偿债资金及募集资金专项账户监管协议

承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会	指	中马钦州产业园区管委会
中国—马来西亚钦州产业园区	指	中马钦州产业园区
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
大信、会计师	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	北京市炜衡（南宁）律师事务所
金谷公司	指	广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司
方圆实业公司	指	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司
园区开发公司	指	广西中马钦州产业园区开发有限公司
《法律意见书》	指	北京市炜衡（南宁）律师事务所出具的《关于 2020 年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之法律意见书》
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司章程》
证券法	指	中华人民共和国证券法
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	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
元	指	人民币元

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕245号文件注册发行。

本期债券经广西壮族自治区发展和改革委员会〔2020〕374号文件出具关于募投项目的专项意见。

本期债券经中国-马来西亚产业区管理委员会出具《关于广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司发行企业债券的批复》同意申请发行。

发行人召开董事会会议，出具《董事会决议》，同意申请发行本期债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司

住所：中马钦州产业园区中马大街 1 号

法定代表人：黄科宏

联系人：黄琦

联系地址：中马钦州产业园区中马大街 1 号

联系电话：0777-5988182

传真：0777-5988080

邮政编码：535008

二、承销团：

（一）主承销商、债权代理人：国海证券股份有限公司

注册地址：广西桂林市辅星路 13 号

法定代表人：何春梅

项目负责人：张根石

经办人员：王秀珍、何绮君

办公地址：广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦 29 楼

联系电话：0755-83706347

传真：0755-83703148

邮政编码：518000

（二）分销商：华林证券股份有限公司

注册地址：拉萨市柳梧新区国际总部城 3 幢 1 单元 5-5

法定代表人：林立

项目负责人：曹敏

经办人员：曹敏

办公地址：深圳市福田区福华一路免税商务大厦 8 楼

联系电话：0755-23613759

传真：0755-82702908

邮政编码：518048

三、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、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：刘莹

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

邮政编码：200120

四、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

执行事务合伙人：胡咏华

经办注册会计师：刘连皂、吴朝晖

联系人：曾宝莹

联系地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

联系电话：010-82330558

传真：010-82327668

邮编：100083

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

分析师：侯一甲、黄伟、王昭

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

六、发行人律师：北京市炜衡（南宁）律师事务所

住所：南宁市青秀区民族大道 137 号永凯大厦 A 区八层 817 室

负责人：董阐论

联系人：陆涛

联系地址：南宁市青秀区民族大道 137 号永凯大厦 A 区八层 817 室

联系电话：0771-5595283

传真：0771-5595293

邮政编码：530000

七、监管银行：桂林银行股份有限公司钦州分行

住所：钦州市新华路 268 号江滨豪园 11-106-1、11-106-2 商铺

法定代表人：陈俊州

联系人：宁肯

办公地址：钦州市钦州港逸仙路 8 号海富中心 A 单元 101 办公室

联系电话：0777-8885770

传真：0777-5892925

邮政编码：535008

八、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人在本期债券中除了依法聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等公司债券依法需聘请的证券服务机构外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。本期债券相关聘请行为符合法律法规。

除此之外，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第三条 发行概要

一、**发行人：**广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司。

二、**债券名称：**2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券（简称“20中马债”）。

三、**发行总额：**人民币5.6亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，设定提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的比例为债券发行总额的20%。本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前五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）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

六、**债券形式：**本期债券为实名制记账式。

七、**发行方式和对象：**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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人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。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结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

八、**登记托管：**机构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；投资者通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

九、**簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2020年10月28日。

十、**发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即2020年10月29日。

十一、**发行期限**：2 个工作日，2020 年 10 月 29 日至 2020 年 10 月 30 日。

十二、**起息日**：自 2020 年 10 月 30 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 10 月 30 日为该计息年度的起息日。

十三、**计息期限**：自 2020 年 10 月 30 日至 2027 年 10 月 30 日。

十四、**还本付息方式**：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三至第七个年度分别按照本金总额 20%的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后五年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

十五、**付息日**：2021 年至 2027 年每年的 10 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、**兑付日**：2023 年至 2027 年每年的 10 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、**本息兑付方式**：通过债券托管机构办理。

十八、**承销方式**：承销团余额包销。

十九、**债权代理人**：国海证券股份有限公司。

二十、**监管银行**：桂林银行股份有限公司钦州分行。

二十一、**主承销商**：本期债券主承销商为国海证券股份有限公司。

二十二、**债券担保**：本期债券无担保。

二十三、**信用评级**：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人长期主体信用评级为 AA。

二十四、**上市安排**：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将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。

二十五、**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托管机构托管记载。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的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券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公开发行的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）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。认购办法如下：境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，在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公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，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，在中国证券登记公司上海分公司开立的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、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分，具体发行网点见附表一。

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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书及其摘要对有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、投资者同意国海证券股份有限公司作为债权代理人、桂林银行股份有限公司钦州分行作为监管银行，与发行人签署《债权代理协议》、《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之偿债资金及募集资金专项账户监管协议》等协议，投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的发行人、债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人、监管银行依据有关法律、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，并由国海证券股份有限公司代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期内，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（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）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）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；

（三）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；

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，债券存续期的第 3-7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。2021 年至 2027 年每年的 10 月 30 日为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）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款。在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%。本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 30 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，顺延期间不另计息）。

(二) 本期债券本金的兑付通过证券登记托管机构办理，本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相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

名称：广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司

成立日期：2013年3月21日

住所：中马钦州产业园区中马大街1号

法定代表人：黄科宏

注册资本：200,000万人民币

企业类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：产业服务设施及产业配套设施的投资及管理；城市配套和基础设施建设；股权投资、管理及相关咨询服务；出资人授权的国有资产经营管理；资产、资本运营；国内贸易；进出口贸易；产业用房、房地产投资及开发。

公司是中国—马来西亚钦州产业园区战略性投融资和产业项目、城市功能性项目的先行战略投资者，全面服务于中马钦州产业园区的发展战略。根据国务院《关于同意设立中国—马来西亚钦州产业园区的批复》（国函〔2012〕25号），同意中马钦州产业园区实行现行国家级经济技术开发区政策。中马钦州产业园区是中国政府与外国政府合作共建的第三个国际园区。在中马两国政府的大力支持下，中马钦州产业园区成为服务国家“一带一路”战略、构建以园区为载体推进国际产能合作的先行探索和积极实践，进一步丰富了中国—东盟自由贸易区升级版的内容。

截至2019年12月31日，发行人资产总额1,070,383.77万元，所有者权益388,922.08万元。2017年至2019年，发行人分别实现营业收入126,532.33万元、123,591.11万元和118,936.92万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润8,262.23万元、8,502.68万元和6,015.26万元。

二、历史沿革

2013年3月19日，经中马钦州产业园区管委会批准，钦州市开创物业管理有限公司成立，由傅晋明任法定代表人。公司注册资本50万元，出资人为中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心，注册资本于2013年3月21日一次性缴

足，本次出资由祥浩会计师事务所有限责任公司钦州分所出具祥浩会事验字[2013]第 142 号验资报告。

出资情况如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心	50.00	100.00
合计	50.00	100.00

2013 年 12 月 20 日，经钦州市开创物业管理有限公司股东会决定，公司经营范围由物业管理、车辆租赁、园林绿化、室内装潢装修和蔬菜粮食的销售，变更为物业管理；车辆租赁；园林绿化；室内装潢装修；蔬菜、通讯设备、办公设备、网络设备、计算机配件、计算机耗材的销售；设计、制作、代理及发布国内各类广告；展示、展览策划；企业形象设计；工程管理服务；通讯工程；智能楼宇工程建设及管理服务；安全防范设备的安装与维护；计算机软件的销售及服务；网络建设及设计；室内水电安装；机电设备安装；外墙清洗服务；室内清洁服务；水电暖、制冷设备的安装与销售；市场调研；市场信息咨询服务；文化活动组织策划；企业管理咨询。

2013 年 12 月，钦州市开创物业管理有限公司股东决定，公司注册资金由 50 万元变更为 200 万元，新增注册资本由出资人中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心于 2013 年 12 月 27 日一次缴足；同时公司名称由钦州市开创物业管理有限公司变更为广西中马钦州产业园区投资服务有限公司。钦州市工商行政管理局于 2013 年 12 月 27 日出具《企业变更通知书》。

增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心	200.00	100.00
合计	200.00	100.00

2013 年 12 月 31 日，广西中马钦州产业园区投资服务有限公司股东决定，公司注册资金由 200 万元变更为 1000 万元，出资人中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心于 2013 年 12 月 31 日一次缴足，广西佳海会计师事务所有限公司出具佳海更验字[2014]第 005 号验资报告。钦州市工商行政管理局于 2014 年 1 月 13 日出具《企业变更通知书》。

增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

2015年10月15日，广西中马钦州产业园区投资服务有限公司股东会决定，同意国开发展基金有限公司以增资方式成为公司股东，公司注册资本增加16,940.00万元，新增注册资本由中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心认缴出资11,200.00万元，国开发展基金有限公司认缴出资5,740.00万元，祥浩会计师事务所有限责任公司钦州分所出具祥浩会事验字[2016]第0019号验资报告。钦州市工商行政管理局于2016年3月11日出具《企业变更通知书》。

增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心	12,200.00	68.00
国开发展基金有限公司	5,740.00	32.00
合计	17,940.00	100.00

广西中马钦州产业园区投资服务有限公司2016年4月20日股东会决定，公司注册资本增加为33,740.00万元，新增15,800.00万元注册资本由股东中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心认缴，于2016年4月22日缴足，并经祥浩会计师事务所有限责任公司钦州分所出具祥浩会事验字[2016]第0019号验资报告。钦州市工商行政管理局于2016年9月2日出具《企业变更通知书》。

增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心	28,000.00	82.99
国开发展基金有限公司	5,740.00	17.01
合计	33,740.00	100.00

2017年2月，广西壮族自治区人民政府办公厅下发《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发改革和完善中马钦州产业园区国有资产管理体制实施方案的通知》（桂政办发〔2017〕32号），要求广西中马钦州产业园区投资服务有限公司改组为国有资本投资公司，并更名为广西中马钦州产业园区投资控股集团

有限公司，作为自治区人民政府直属企业，由广西中马钦州产业园区管委会直接监管。

2017年3月15日广西中马钦州产业园区投资服务有限公司召开股东会会议，同意公司由原广西中马钦州产业园区投资服务有限公司更名为广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司，公司经营范围变更为对文化旅游、交通、教育、能源、房地产业、物业服务、工业地产的投资及管理；货物进出口贸易(国家法律法规限制或禁止的除外)；高新技术开发、技术咨询；经济信息咨询服务、企业管理信息咨询服务、劳务技术咨询、汽车信息咨询服务；房屋及土地租赁；汽车租赁服务；设计、制作、代理发布广告；承办展览展示；组织文化艺术交流活动；会议服务；企业管理服务；企业形象策划；产品设计；房地产开发、建筑安装、工程规划和施工设计、咨询服务(前述项目取得资质证书、安全生产许可证后方可在其资质等级许可的范围内从事建筑、设计等活动)；股权投资、管理及相关咨询服务。钦州市工商行政管理局于2017年4月8日出具《企业变更通知书》。

2017年4月18日广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司召开股东会会议，同意公司分立为广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司和广西中马钦州产业园区万润物产管理有限公司，分立后的广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司注册资本由33,740.00万元变更为33,554.00万元。钦州市工商行政管理局于2017年7月24日出具《企业变更通知书》。

分立后的广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心	27,814.00	82.89
国开发展基金有限公司	5,740.00	17.11
合计	33,554.00	100.00

2017年10月31日，广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司召开股东会会议，同意公司增加注册资本15,000.00万元，由股东中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心认缴；同意公司董事长、法定代表人及总理由傅晋明变更为黄科宏。钦州市工商行政管理局于2017年11月8日出具《企业变更通知书》。

增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心	42,814.00	88.18
国开发展基金有限公司	5,740.00	11.82
合计	48,554.00	100.00

2019年9月2日，广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司召开股东会会议，同意股东中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心将所持全部股权以无偿划转方式转给中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会，同时公司增加注册资本至200,000.00万元，其中新增的151,446.00万元注册资本由中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会认缴。同时，变更经营范围及经营期限。中马钦州产业园区行政审批服务局于2019年9月5日出具《企业变更通知书》。

变更后的股权结构如下：

股东	认缴额（万元）	比例（%）
中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会	194,260.00	97.13
国开发展基金有限公司	5,740.00	2.87
合计	200,000.00	100.00

三、股东情况

截至本募集说明书签署日，公司的股东为中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会和国开发展基金有限公司，实际控制人为广西壮族自治区人民政府。根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发改革和完善中马钦州产业园区国有资产管理体制实施方案的通知》（桂政办发[2017]32号），广西壮族自治区人民政府授权中马钦州产业园区管委会作为中马钦州产业园区企业国有资产的出资人和出资人代表，履行中马钦州产业园区国有资产出资人、出资人代表职责，对中马钦州产业园区出资的国有资产、受托履行出资人代表职责的国有资产进行监督管理。发行人作为自治区人民政府直属企业，由广西中马钦州产业园区管委会直接监管。

发行人的股权情况表如下：

股东	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会	194,260.00	97.13

国开发展基金有限公司	5,740.00	2.87
合计	200,000.00	100.00

截至本募集说明书签署日，中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会和国开发展基金有限公司持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、公司治理和组织结构

公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司章程》规定，公司不设股东会，设党委会、董事会、监事会和经营管理层，党委前置讨论研究公司重大问题，董事会是公司的权力机构和决策机构。

（一）股东

公司股东为中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会和国开发展基金有限公司。出资人根据《公司章程》规定，行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、任免非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬及奖惩事项；任免公司的总经理、副总经理、财务负责人及其他高级管理人员，以上人员职务自治区人民政府规定由其任免的，依照其规定；
- 3、决定公司增加或减少注册资本；
- 4、决定公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；决定公司出资转让或申请破产事宜；
- 5、制定或修改公司章程或批准由董事会制定、修改的公司章程草案；
- 6、批准董事会提交的公司内部改革重组、股权制改造方案；批准董事会提交的集团下属子公司改革重组、股权调整方案；
- 7、对公司年度和任期经营业绩进行考核评价；
- 8、公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权，法律法规和公司章程规定的其他职权。

股东国开发展基金有限公司按照《国开发展基金合同》行使其享有的股东权利。

（二）董事会

《公司章程》规定，公司设董事会，成员为 5 人，其中职工代表 1 人。除自治区人民政府规定由其任免的董事外，董事由出资人委派，但董事中的职工代表由公司职工代表大会或职工大会选举产生。

出资人以书面形式委派董事，有权对董事进行考评或解除其委派董事的职务。

董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。董事任期届满未及时委派或改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在另行委派或改选出的董事就任前，原董事仍应当按照当地法律、行政法规、部门规章和公司章程的规定，履行董事职务。

董事应具有与董事职位相适合的教育背景，应具有在公司主要业务领域的经营或行业管理经验，或具有财务、法律等专业技能。

董事会行使下列职权：

- 1、制定公司年度财务、决算方案；
- 2、制定公司的年度经营计划和年度投资计划，并执行出资人、出资人代表投资管理辦法；
- 3、制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4、决定公司年度融资额度及融资方式（公司以发行债券或其他具有债券性质的证券方式融资除外），担保事项，出资人、出资人代表制定的《投资管理制度》规定的除外；
- 5、决定符合企业内部转让协议和内部无偿划转条件的有关产权（资产）转让事项，以及子企业国有股权比例、出资变动的事项；决定对公司所投资企业重大事项的管理原则；
- 6、制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；
- 7、制定公司合并、分立、变更公司形式、解散和破产的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、决定公司高级管理人员报酬事项，并对高级管理人员进行检查和考核；
- 10、制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- 11、审议批准公司经营年度工作报告；
- 12、出资人依据公司章程及其他规范性文件授予的职权，公司章程其他条款规定的职权；

董事会设董事长一名，不设副董事长，由自治区人民政府任命。董事长行使下列职权：

- 1、召集、主持董事会议；
- 2、督促、检查董事会决议的执行情况，并向董事会报告；
- 3、签署董事会重要文件和其他应由公司法定代表人签署的文件；
- 4、在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后及时向董事会报告；
- 5、法律、法规和公司章程规定的其他职权。

（三）监事会

《公司章程》规定，公司设监事会，由3名监事组成，其中应包括职工代表1名。监事由出资人、出资人代表委派。但监事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。

在监事会人数不足章程规定的情况下，已经委派或选举产生的监事会主席、监事单独或共同行使公司章程规定的监事会职权。

出资人、出资人代表应以书面通知公司的形式委派监事。出资人、出资人代表有权对其委派的监事进行考评。出资人、出资人代表有权随时解除其委派监事的职务。

董事、高级管理人员及与其相关的人员不得兼任监事。

监事任期每届三年，连选可以连任。

监事会设监事会主席一名，由全体监事过半数选举产生，行使以下职权：

- 1、召集、主持监事会会议，决定是否召开临时监事会会议；
- 2、检查监事会决议的实施情况，并向监事会报告决议的执行结果；
- 3、代表监事会向出资人报告工作；
- 4、审定、签署监事会的决议、报告和其他重要文件；
- 5、公司章程其他条款规定的职权。

监事会行使下列职权：

- 1、检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

2、检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

3、检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

4、监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

5、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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

6、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；

7、提请召开董事会会议；

8、向出资人、出资人代表报告其认为出资人有必要知晓的事项；

9、法律、法规、公司章程规定及股东会交办的其他事项。

（四）经理

总经理、副总经理、总会计师、总工程师为公司高级管理人员。公司设总经理一名，由自治区人民政府任命或免职，可由董事兼任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任。总经理对董事会负责，行使以下职权：

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；制订公司基本管理制度之外的其他规章制度，制订公司基本管理制度的实施细则

5、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；

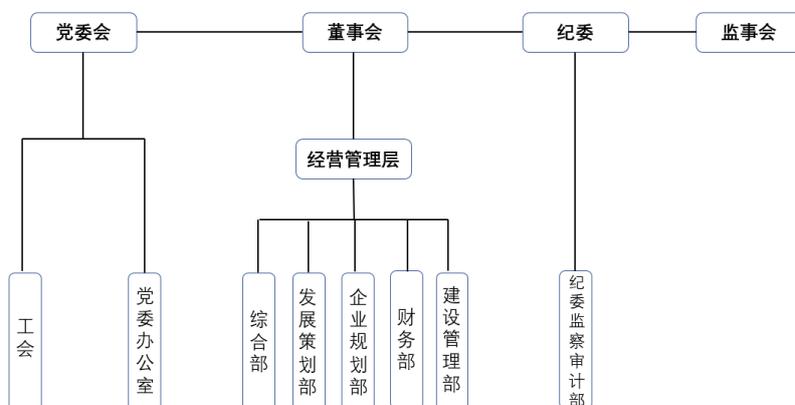
6、根据公司薪酬管理制度等相关规定，决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；拟定企业年金方案及调整方案，并报董事会审议；

7、在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

8、董事会授予的其他职权。

（五）组织结构

发行人设 8 个职能部门：纪检监察审计部、工会、党委办公室、综合部、发展策划部、企业规划部、财务部、建设管理部，各部门职责明确，运转良好。公司组织结构图如下：



图：发行人组织架构图

各部门的主要职责如下：

1、纪检监察审计部

工作职责：（1）负责集团公司纪检监察日常工作；（2）负责监督检查党的路线方针政策、国家法律法规、上级纪检监察和管理部门以及集团公司决议、决定、制度的贯彻执行情况；（3）按照管理权限，检查和处理党员、员工违纪违规的问题线索，对违纪违规的党员、员工提出处理建议；（4）受理党员、员工不服党纪政纪处分的申诉；（5）指导下属单位开展纪检监察工作，教育管理纪检监察人员；（6）开展效能监察工作；（7）负责对公司总部及直属控股企业的各项经营活动、财务信息的真实性和完整性、内部控制的有效性等开展内部审计和评价，确保公司运营合法合规。

2、党委办公室

工作职责：（1）负责落实党委会交办的各项工作，协助组织党委会会议；（2）根据党的路线方针政策和公司党委、上级组织部门的指示、决议，提出党委组织工作的贯彻实施意见，抓好党的组织建设；（3）做好支部日常考察和知道，负责党员管理工作，对党员进行党风、党纪、党性的教育；（4）拟定集团公司党风廉政建设和反腐败工作规章制度，并监督实施；（5）开展党风廉政宣传教育；（6）按照管理权限出具廉政鉴定；（7）负责党风廉政建设的信访举报工作；（8）负责贯彻落实党的群众路线，联系协调工会、共青团和妇女工作，

化解各类矛盾，建设和谐企业；（9）负责员工思想政治工作；（10）协助组织开展各种精神文明建设活动。

3、工会

工作职责：（1）负责集团公司工会日常工作，协调劳动关系，维护企业员工合法权益；（2）协助抓好集团公司企业文化建设，负责组织员工开展文体活动；（3）负责指导集团公司有关单位做好班组建设工作；（4）负责集团公司扶贫工作，做好群众思想工作，关爱员工，促进员工、企业和谐发展；（5）负责集团公司妇女、计生和户口管理工作；（6）定期组织员工体检，协助有关部门进行安全生产教育和监督检查，维护员工的健康和人身安全。

4、综合部

综合部下设综合部、法律事务部、信息管理部、职改办，其中综合部设行政公文管理、人力资源管理、后勤采购管理。

行政公文管理工作职责：（1）负责公司的文案、档案、机要、保密等工作的管理以及印章、证照管理等工作；（2）负责集团公司企业文化建设工作、对外宣传报道工作；（3）负责集团公司内外部公共关系协调和信访、维稳工作；（4）负责集团公司会议会务管理，重大事项的督办督察工作。

人力资源管理工作职责：（1）负责建立健全集团公司人力资源管理制度并组织实施；（2）负责集团公司人力资源规划、组织机构设计、定编定员、岗位职责的拟定；（3）负责员工招聘配置、劳动合同和人事档案管理；（4）负责员工劳动纪律管理、工作考勤和薪酬福利管理、员工社会保险和住房公积金管理以及工资审核、统计工作；（5）负责员工教育培训工作；（6）负责员工评优、评先工作；（7）负责员工转正定级、工作调动、辞退除名、辞职退休等工作；（8）负责员工因公（私）出国（境）报批相关手续；（9）落实公司绩效结果的运用和分配工作，保证绩效考核的公平公正。

后勤采购管理工作职责：（1）负责集团公司车辆的综合管理工作，指导各二级公司做好公务车辆监督管理工作；（2）负责会务管理、后勤接待、公共用品采购与管理等相关工作；（3）完成集团公司交办的其他工作。

法律事务部工作职责：（1）负责集团公司法律事务和风险控制管理事务，强化法律监督，运用法律手段维护集团公司合法权益；（2）履行非诉事务管理职能，处理法律纠纷；（3）负责合同条款法律、合规性方面的审核及合约重大

变更审核等工作；（4）参与公司重大业务活动，对公司重大经营决策进行法律论证和法律可行性分析；（5）负责公司知识产权管理及资产优化工作，全面防范和控制法律风险，负责规范投资企业的法人治理结构管理、公司章程管理及工商手续办理及变更。

信息管理部工作职责：（1）组织编制、修订、上报、实施公司信息化规划；（2）制定、实施信息化建设有关的各项管理制度，组织推进本单位信息标准化工作；（3）组织、协调、指导所属各单位的信息化工作，并对所属单位信息化工作进行评价和考核；（4）编制和上报本单位信息化年度资本性支出计划及预算；（5）负责信息化项目建设方案制定和上报工作；（6）负责本单位信息化基础设施及应用系统的建设、运维及管理工作；（7）参与组织本单位信息技术培训工作；（8）协助上级信息化专职管理部门开展信息化工作；（9）负责集团公司网站、OA、监控等信息平台及公司网络的管理和维护。

职改办工作职责：（1）负责传达、贯彻执行上级有关职称工作的政策和规定（2）负责集团公司专业技术人员职称资格注册登记（3）负责职称和技术等级推荐评审、聘任、考核管理工作；（4）负责推行和完善专业技术职务聘任制度。

5、发展策划部

发展策划部下设发展策划部、投资管理部、造价管理部。

发展策划部工作职责：（1）负责研究制定集团公司发展战略和中长期发展规划，并监控实施；（2）负责指导所属企业制定业务发展战略规划；（3）负责企业改革工作；（4）负责收集、研究掌握相关产业发展动态、政策及相关信息，建立信息库；（5）负责集团公司新项目前期策划、拓展和招商引资工作；（6）负责组织二级公司项目审核、论证、决策；（7）负责公司土地收储、出让计划的策划与制定；（8）负责公司商务策划、战略采购（含甲供采购）等管理工作；（9）负责公司品牌管理，组织拟定公司中长期品牌规划和年度品牌推广方案，推动实施并予以监控；（10）统一策划公司品牌推广物料（如VI、宣传册、宣传片等），负责公司品牌宣传有关的媒体开发、管理及维护工作。

投资管理部工作职责：（1）分析宏观经济形势和有关行业发展趋势，对投资（退出）项目提出独立的分析意见；（2）对集团公司所属全资、控股企业的年度投资计划和投资项目提出意见；（3）负责编制和完善集团公司的投资指导原则和策略流程；（4）负责投资项目的投资分析工作；（5）负责进行企业收购、

兼并、退出、清算的策划和统筹协调落实；（6）组织审议批准投资及投资管理的相关制度、流程及其投资标准；（7）组织审议批准投资申请文件、收益分析报告、退出方案等；（8）组织审核所投项目的投资管理报告；（9）组织讨论与决策投资及投资管理相关的重大其他事项。

造价管理部工作职责：（1）负责工程造价相关法律、法规及制度宣贯，编制工程造价管理制度并组织实施；（2）负责工程项目设计概算、预算管理与审核；（3）负责工程造价信息收集与管理；（4）负责公司成本控制管理，进行项目全过程的成本规划、控制及事前建议，有效控制项目的总投资，实现项目目标成本管控。

6、企业规划部

企业规划部下设企业规划部、资产管理部、招采办公室。

企业规划部工作职责：（1）负责组织公司制度流程管理体系的整体规划，监督体系运行并反馈，指导、检查下属公司制度流程管理及执行情况并对制度和流程进行持续改进；（2）统筹公司的经营计划和资源配置，跟进公司各部门及下属公司生产经营计划的落实；（3）负责公司绩效过程管理、绩效方案编制、部门考核、下属公司考核等工作。落实对派出董事、监事履职的考核工作。

资产管理部工作职责：（1）负责集团公司总部的资产管理，指导控股、参股子公司的资产管理，负责对集团公司下属企业进行监管，确保经营性国有资产的保值、增值；（2）负责集团公司总部的资产重组、资本运营方案研究规划与方案制定；（3）负责公司资产运营、租赁、销售等管理工作（资产运营、租赁、销售等具体业务的工作开展，由相关下属企业实具体实施）；（4）负责对集团公司年度经营计划的实施情况进行监控，研究集团公司的经营状况，对经营活动进行分析，为领导决策提供支持和建议。

招采办公室工作职责：（1）负责公司总部及下属公司招标采购管理、合同管理、合同交底、履约条件监管；（2）负责制定公司招标、采购管理办法、规章制度和招标采购流程等；（3）负责招标采购工作的组织安排；（4）负责收集、汇总、审核采购计划，发布招标工作，参加开标会；（5）起草、签订采购合同、协议书，并监督合同协议的履行，负责建立诚信档案、违约索赔等档案库。

7、财务部

财务部工作职责：（1）财务制度管理：建立和完善集团公司各项财务管理制度；建立健全财务模型和内控体系，保障资金使用安全，控制财务风险，实现公司财务管理系统的规范高效及安全运行；（2）会计核算管理：开展集团公司日常会计核算工作，编制各类财务预算报表和分析报告，管理会计信息和财务软件；参与审核集团重大经济合同的订立，对合同执行情况进行财务监督；负责集团公司固定资产核算和价值管理工作；协助集团公司行政办公用品家具用品的登记管理工作；协助集团公司各项外部检查和审计工作；（3）资金管理：开展集团公司融资和资金管理工作，具体负责研究制定集团公司的筹融资计划，拟定资金筹措和使用方案，经批准后组织实施；负责下属公司及其关联公司的财务监督考核工作，协调与监督股权与金融投资公司，对公司投资利润分配和鼓励分配提供财务意见；（4）税务筹划管理：开展集团公司税收申报和缴纳工作，及时了解掌握国家有关税务政策，为公司经营活动和项目实施制定税务筹划方案。

8、建设管理部

建设管理部下设建设管理部、征拆管理部、安委会办公室、总工办。

建设管理部工作职责：（1）负责集团公司工程建设管控，负责集团公司层面工程管理体系的建设，建立和健全工程管理制度和流程；指导监管项目施工、质量、安全、进度，公司工程管理的核心能力，确保公司高品质形象的实现；（2）负责集团公司项目建设，目标计划，根据集团公司的总体计划，制定项目建设目标计划，监督目标计划的执行，并根据实际情况进行综合统计、分析及上报工作。负责项目招标前的前期工作，负责项目可研、初步设计和方案设计，同时负责办理完成土地证和建设用地规划许可证；（3）建设项目招标，采购需求及合同执行管理工作。

征拆管理部工作职责：（1）负责集团公司项目的征拆计划和资金预算管理，负责开发建设项目，遗留拆迁问题的协调与处置，及时审核支付征地拆迁费用，缴纳有关规费；（2）负责土地和征拆档案管理工作（3）项目用地获取工作，负责项目建设用地的摘牌、拨划等土地获取工作，负责项目用地、用海、林地等相关手续办理（4）负责对已获取土地的日常秩序监督管理。

安委会办公室工作职责：（1）负责集团公司安全生产管理事务；（2）组织有关安全生产事故调查。

总工办工作职责：（1）负责统筹集团及下属公司工程技术管理工作，跟踪收集工程建设相关的行业信息和动态，组织制定和完善公司技术类标准与规定；（2）参与公司发展战略规划，为公司经营决策提供技术支持，为设计方案提供相关技术参数；（3）参与工程项目招标文件及合同文件的评审，参与项目工程招标文件中技术部分审核，负责审核下属公司项目发包人需求、设计任务书；（4）组织项目方案及施工图设计的评审活动；（5）负责产品设计与研发，负责新技术新材料，新工艺和新设备的推广和应用；（6）负责公司标准化管理体系的建立及运行中的技术指导，总结及分析已竣工项目，建立公司技术类数据库；（7）审核重大工程变更和工程索赔事项，参与工程质量事故的处理，提供技术意见；（8）主持设计，监理和施工单位进行图纸会审、技术交底、设计优化等，做好项目图纸技术档案管理工作；（9）参与建设项目的技术管理，成本管理工作，组织施工过程中的重要项目、重大技术方案和设计方案变更的审核论证及优化工作，参加工程项目验收及评审；（10）组织技术类人员培训，参与公司技术人员职称评定中有关技术方面内容的审核和组织评价。

（六）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，盈亏自负，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

1、业务独立方面

发行人具有独立的法人地位，在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。发行人最近三年均不存在以承包、委托经营、租赁或者其他类似方式依赖出资人、实际控制人或其他关联方进行生产经营活动的情节。

2、人员独立方面

发行人的董事、监事、高级管理人员系按照《公司章程》等有关规定，由出资人、董事会通过合法程序进行选举或任免。发行人具有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，并与聘用人员签订了劳动合同、聘用合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等各项管理制度。

3、资产独立方面

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产、辅助系统及配套设施，包括土地房产、机器设备等。公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前

发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

4、机构独立方面

发行人根据经营管理和业务发展的需要设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，其内部机构与政府主管部门不存在从属关系。发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，不存在控股股东直接干预本公司机构设置及经营活动的情况。

5、财务独立方面

发行人设立了独立的财务部门，制定了独立的财务管理制度；发行人的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则；发行人的资金管理独立，有独立的纳税登记号，依法独立纳税；发行人财务决策不受控制人干预。发行人独立作出财务决策，自主决策资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

五、发行人纳入合并范围子公司情况

截至2019年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司共有40家，各子公司（企业）的基本情况如下表：

表：发行人纳入合并范围子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	取得方式	主要业务	注册资本	持股比例
1	广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	非同一控制下企业合并	中马钦州产业园区的土地收购、整理与储备；基础设施投资与建设；对房地产业及建筑业投资；房地产开发经营；物业服务；自有房屋租赁与管理等	100,000	51%
2	广西中马钦州产业园区开发有限公司	非同一控制下企业合并	中马钦州产业园区开发建设、园区“七通一平一绿”等配套设施的投资、建设、维护与经营等	80,000	51%
3	广西孔雀湾友谊投资开发有限公司	孙公司投资设立	房地产投资、开发与经营；建筑材料、装饰材料、五金交电、化工产品（危化品除外）、水暖器材销售；物业管理；园林绿化	4,500	100%
4	广西中马孔雀湾庆祥石油有限公司	孙公司投资设立	批发（禁止储存）；汽油、柴油、煤油、燃料油（闪点<60℃）等；为下属加油站提供经营管理	1,650	100%

			服务等		
5	广西中马钦丹产业服务有限公司	孙公司投资设立	产业招商引资服务；项目投资策划、代理申报；企业管理及服务；房产租售、营销策划，房地产中介服务等	500	100%
6	广西中马钦州产业园区孔雀湾混凝土有限公司	孙公司投资设立	混凝土建材的生产、销售；混凝土工程专业承包等	2,600	100%
7	广西孔雀湾投资开发有限公司	非同一控制下企业合并	对商贸、房地产的投资；房地产开发经营；物业管理等	33,000	100%
8	广西孔雀湾物业服务服务有限公司	非同一控制下企业合并	物业管理；设计、制作、代理、发布国内各类广告；商业信息咨询等	200	100%
9	广西中马园区华互世镇投资有限公司	投资设立	对城市基础设施和市政公用设施的投资、建设和运营管理；土地开发、房地产开发等	1,000	100%
10	广西中马园区方圆旅游投资有限公司	子公司投资设立	对旅游业、旅游基础设施、文化传媒、商业的投资、管理、咨询等	1000	100%
11	广西中马钦州产业园区松柏港投资咨询有限公司	子公司投资设立	投资管理；商务信息咨询；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划等	3,885	100%
12	广西中马钦州产业园区鹿耳投资管理有限公司	子公司投资设立	投资管理；商务信息咨询；企业管理咨询等	200	100%
13	广西中马钦州产业园区垭龙投资咨询管理有限公司	子公司投资设立	投资管理；商务信息咨询；企业管理咨询等	200	100%
14	广西中马钦州产业园区华互筑景园林绿化有限公司	子公司投资设立	苗木基地建设运营；园林工程设计、施工；建筑室内设计与装修工程等	200	51%
15	广西中马钦州产业园区大亿岭投资管理有限公司	子公司投资设立	企业咨询管理、投资咨询管理	200	100%
16	广西中马钦州产业园区挖银岭投资管理有限公司	子公司投资设立	投资管理；企业咨询管理；投资咨询管理	200	100%
17	广西中马园区华物产协投资有限公司	投资设立	资产运营管理、项目投资管理、标准厂房、仓库投资建设及租赁；制造业投资等	2,000	100%
18	广西中马钦州产业园区华物优创	投资设立	企业管理和服务；投资咨询及管理	300	100%

	投资管理有限公司				
19	广西中马钦州产业园区企山投资管理有限公司	投资设立	投资管理；企业管理咨询；商务信息咨询等	200	100%
20	广西中马园区数字城市科技有限公司	投资设立	摄影测量与遥感等	150	51%
21	广西中马钦州产业园区华互立德教育投资有限公司	投资设立	对教育项目的投资；教育及管理咨询服务等	500	100%
22	广西幼师中马稚慧幼儿园有限公司	子公司投资设立	学前教育	200	100%
23	广西中马钦州产业园区西交大阳光高级中学有限公司	子公司投资设立	普通高中学历教育	200	100%
24	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	投资设立	房地产投资、开发与经营等	73,000	90.88%
25	广西中马园区产业平台投资有限公司	投资设立	受托管理中马钦州产业园区财政股权投资资金等	1,000	100%
26	广西中马彩生活物业管理服务有限公司	投资设立	物业管理(凭有效许可证经营)；酒店管理；家政服务、清洁服务、房屋中介服务、保安服务等	500	51%
27	广西中马钦州产业园区土地开发有限责任公司	投资设立	土地的开发整理；土地经营；土地整治项目的开发、经营和管理；基础设施建设；农业投资；海洋工程等	10,000	100%
28	广西中马钦州产业园区大环通信基础设施投资有限公司	非同一控制下的控股合并	信息、通信基础设施项目投资建设；信息、通信增值业务开发及服务	3,000	100%
29	广西孔雀湾锦绣投资开发有限公司	孙公司投资设立	房地产投资开发与经营；建筑材料、装饰材料、五金交电、化工产品(除危化品外)、水暖器材销售；物业管理；园林绿化。	3,500	100%
30	广西中马孔雀湾园林景观工程有限公司	孙公司投资设立	园林绿化工程施工、技术咨询、培训及信息服务；园林绿化工程及景观照明工程维修养护管理；苗木、花卉、盆景、草坪的种植；人造草坪及其它园艺产品的生产和销售；综合布线；预制构件工程安装服务；林业有害生物防治服务；防虫灭鼠服务；再生建筑材	500	100%

			料的销售(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)。		
31	广西中马园区方圆旅游投资有限公司红树林酒店	孙公司的分公司	住宿、餐饮服务;餐饮投资及管理;演艺活动器材租赁;会议、会展、庆典、文体活动服务;广告策划、设计、制作、宣传、代理、发布;房屋租赁;汽车租赁;停车场服务;日用百货、散装食品、预包装食品、烟、酒、饮料、茶叶、针纺织品、文体用品、粮油、家电、生鲜、鞋、床上用品、图书音像、服装、五金交电、工艺美术品(象牙及其制品除外)、土特产的零售。	1,000	100%
32	广西中马钦州产业园区数城土地开发有限公司	孙公司投资设立	土地资源综合利用、土地运营管理、土地工程相关的规划设计及技术服务;项目施工;城市基础设施建设;实业投资;创业投资。	200	100%
33	南宁市青秀区稚慧保郡幼儿园有限公司	孙公司投资设立	幼儿教育(凭许可证经营,有效期至2022年3月1日),教育信息咨询,早教信息咨询,餐饮服务(具体项目以审批部门批准的为准);零售:玩具、文具、教学用品。	100	100%
34	钦州市城乡规划设计院有限公司	同一控制下的控股合并	城市规划编制乙级等	1,000	86.71%
35	广西中马园区金融投资有限公司	投资设立	管理、整合地方国有金融资产,发起设立和组建金融机构,打造新型投融资平台,促进金融资本与产业资本融合发展。开展以金融为主、非金融为辅的投资、资本运作与资产管理业务;股权投资及管理;资产管理及处置;受托管理股权投资基金;受托资产管理;投融资及金融研究;投资及管理咨询服务。	150,000	100
36	广西中马钦州产业园区大坪人力资源有限公司	孙公司投资设立	人才供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务;人才推荐、招聘;人才培养、测评;农业经济、人才服务项目咨询;人力资源外包服务;人力资源和社会保障事务代理;项目外包服务;销售自产人力资源相关产品,网上贸易代理;市场调查、薪酬调查、数据分	1,000	100%

			析;保险兼业代理(代理险种:保险公司授权代理范围);职业指导、管理咨询;通讯业务代理(国家有专项规定除外);企业营销策划、企业管理策划、企业信息咨询服务、企业技术服务;软件开发、技术转让、技术推广、技术服务;信息技术咨询服务;装卸搬运、通用仓储;物业管理服务、单位后勤管理服务、其他组织管理服务;园区管理服务、商业综合体管理服务、供应链管理服务等;其他会议、展会及相关服务;职业技能培训。(涉及资质的凭资质证经营)		
37	广西中马钦州产业园区华物海路商务咨询有限公司	孙公司投资设立	企业管理咨询、投资咨询服务、商务信息咨询服务。	200	100%
38	广西中马钦州产业园区华物云江商务咨询有限公司	孙公司投资设立	企业管理咨询、投资咨询服务、商务信息咨询服务。	200	100%
39	广西中马钦州产业园区华物巨丰商务咨询有限公司	孙公司投资设立	企业管理咨询、投资咨询服务、商务信息咨询服务。	200	100%
40	广西中马钦州产业园区华物民丰商务咨询有限公司	孙公司投资设立	企业管理咨询、投资咨询服务、商务信息咨询服务。	200	100%

注：持股比例信息截至 2019 年末。

截至 2019 年末，发行人子公司已全部办理了工商登记，符合相关法律法规的规定，不存在权属争议或瑕疵。

六、主要子公司基本情况

(一) 广西中马园区产业平台投资有限公司

广西中马园区产业平台投资有限公司成立于 2015 年 7 月 13 日，是发行人的全资子公司，注册资金 1,000 万元人民币。经营范围：受托管理中马钦州产业园区财政股权投资资金；按照中马钦州产业园区相关管理办法和市场化原则运作、扶持中马钦州产业园区内的战略性新兴产业项目、重点产业发展平台发展；提供相关管理、投资咨询服务及从事其他政府部门核准的产业投资管理业务。

截至 2019 年 12 月 31 日,该公司资产总额 86,801.58 万元,总负债 10,898.44 万元,净资产 75,903.14 万元。2019 年度,该公司实现营业收入 391.99 万元,净利润 639.20 万元。

(二) 广西中马钦州产业园区土地开发有限责任公司

广西中马钦州产业园区土地开发有限责任公司成立于 2018 年 2 月 6 日,是发行人的全资子公司,注册资金 10,000 万元人民币。经营范围:土地的开发整理;土地经营;土地整治项目的开发、经营和管理;基础设施建设;社会事业项目建设;农业投资;海洋工程。

截至 2019 年 12 月 31 日,该公司资产总额 4,776.71 万元,负债总额 3,093.66 万元,净资产 1,683.05 元。2019 年度,该公司实现营业收入 44,295.47 万元,净利润 401.66 万元。

(三) 广西中马园区华互世镇投资有限公司

广西中马园区华互世镇投资有限公司成立于 2017 年 2 月 8 日,是发行人的全资子公司,注册资金 1,000 万元人民币。经营范围:对城市基础设施和市政公用设施的投资、建设和运营管理;土地开发、房地产开发(以上涉及资质证的凭有效资质证经营);企业信息咨询;园林绿化工程;国内商品贸易(不含国家限制及禁止类项目),机械设备及配件、五金交电、建筑材料、装潢材料贸易。

截至 2019 年 12 月 31 日,该公司资产总额为 21,779.44 万元,负债总额为 9,397.63 万元,净资产为 12,381.81 万元。2019 年度,该公司实现营业收入 2,146.33 万元,净利润-416.60 万元。

(四) 广西中马园区华物产协投资有限公司

广西中马园区华物产协投资有限公司成立于 2017 年 1 月 24 日,是发行人的全资子公司,注册资本 2,000 万元人民币。经营范围:资产营运管理、项目投资管理、标准厂房、仓库投资建设及租赁;制造业投资;自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外);国内商品贸易(不含国家限制级禁止类项目);食品(具体项目以审批部门批准为准)、农副土特产品、日用家电、煤炭、木材、机电产品(不含轿车)、计算机软硬件、服装、电子产品、日用百货、化肥(不设门店,凭订单经营)、汽车、金属制品(国家专控产品、稀有金属除外)、矿产品(国家专控产品除外)、水产品、橡胶制品、饲料及饲料原料、办公设备、化工产品(危险化学品除外);纸制品、机械设备及配件五

金交电、建筑材料、装潢材料贸易;物业管理(凭有效资质证经营);企业管理服务、企业信息咨询。

截至 2019 年 12 月 31 日,该公司资产总额为 39,010.98 万元,负债总额 25,568.43 万元,净资产为 13,442.55 万元。2019 年度,该公司实现营业收入 11,377.05 万元,净利润-212.67 万元。

(五) 广西中马钦州产业园区华互立德教育投资有限公司

广西中马钦州产业园区华互立德教育投资有限公司成立于 2017 年 10 月 27 日,是发行人的全资子公司,注册资本 500 万元人民币。经营范围:对教育项目的投资;教育及管理咨询服务;文化交流活动策划;教学用品、办公用品、服装鞋帽、针纺织品、日用百货、仪器仪表销售。

截至 2019 年 12 月 31 日,该公司资产总额 1,843.18 万元,负债总额 1,081.02 万元,净资产 762.16 万元;2019 年该公司营业收入 344.53 万元,净利润-146.30 万元。

(六) 广西中马钦州产业园区大环通信基础设施投资有限公司

广西中马钦州产业园区大环通信基础设施投资有限公司成立于 2014 年 8 月 26 日,是发行人的全资子公司,注册资金 3,000 万元人民币。经营范围:信息、通信基础设施项目投资建设;信息、通信增值业务开发及服务;第二类增值电信业务开发及呼叫中心业务和信息服务业务;经营通信行业主管部门批准及经营国家允许开放经营的电信业务;电信业务提供者委托的营销和线路、设备维修、维护业务;通讯机房设备维护、服务、租赁、销售;通信基站设备维护、服务、租赁、销售;通信技术开发、服务、推广、咨询、培训及配套服务;通信设备、教学设备的销售及售后服务;物资采购招投标业务;通信信息网络系统集成、计算机应用系统的集成;舞台设备、试验室设备、网络设备、电子产品、电器及电气产品、安防产品、智能化产品、机电设备的销售;电信工程、弱电工程、强电工程、防雷工程专业承包(凭有效资质证经营);电子商务;制作、代理、发布国内广告业务;企业形象策划;广告设施租赁、展览;道路普通货物运输(凭道路运输许可证在有效期内经营);汽车租赁;通信物资的代购、储存、装卸、搬运、包装、配送、信息处理;市政管道服务、租赁、销售;投资管理;房屋租赁。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,245.84 万元，负债总额 56.48 万元，净资产为 1,189.36 元。2019 年度，该公司实现营业收入 425.70 万元，净利润 100.79 万元。

（七）广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司

广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司成立于 2013 年 6 月 9 日，是发行人的控股子公司，注册资本 73,000 万元人民币。经营范围：房地产投资、开发与经营；城市公用工程、拆迁工程、土方工程、室内装修工程、冷气工程；建筑工程设计；物业管理、酒店管理、环境卫生管理；房屋租赁、房地产中介（拍卖、评估除外）；日用百货、五金建材销售；汽车租赁；光伏发电。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额 461,560.23 万元，负债总额 330,280.69 万元，净资产 131,279.54 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 2,468.00 万元，净利润 7,968.24 万元。

（八）广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司

广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司成立于 2012 年 2 月 15 日，是发行人的控股子公司，注册资本 100,000 万元人民币。经营范围：中马钦州产业园区的土地收购、整理与储备；基础设施投资与建设；对房地产业及建筑业投资；房地产开发经营；物业服务；自有房屋租赁与管理；经授权的中马钦州产业园区的公共设施及其他国有资产经营、管理与维护；园林绿化工程施工、养护及咨询；市政工程设计、施工及咨询；中马钦州产业园污水处理、中水生产等水资源综合利用系统的投资建设与运营维护；燕窝食品、土特产品、棕榈油、农副产品的生产、加工、销售、研发；货物进出口贸易(国家法律法规限制或禁止的除外)；食品生产技术咨询服务；旅游开发；仓储(危化品除外)。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额 431,580.72 万元，负债总额 302,226.00 万元，净资产 129,354.72 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 58,966.16 万元，净利润 5,467.23 万元。

（九）钦州市城乡规划设计院有限公司

钦州市城乡规划设计院有限公司成立于 1999 年 10 月 13 日，是发行人的控股子公司，注册资本 500 万元人民币。经营范围：城市规划编制乙级；20 万人口以下城市总体规划和各种专项规划的编制(含修订或调整)；详细规划的编制；研究拟定大型工程项目规划选址意见书；建筑行业建筑工程乙级；市政公用行业

(道路)乙级；工程勘察专业类岩土工程(勘察)乙级；工程勘察劳务类(工程钻探),建设工程监理。建筑技术咨询；园林景观工程设计；房屋及其他建筑物的工程施工活动；岩土工程的设计服务；室内外装修、装饰工程。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额 1,418.72 万元，负债总额 620.74 万元，净资产 797.98 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 897.43 万元，净利润 38.17 万元。

(十) 广西中马园区数字城市科技有限公司

广西中马园区数字城市科技有限公司成立于 2015 年 9 月 18 日，是发行人的控股子公司，注册资本 150 万元人民币。经营范围：摄影测量与遥感：摄影测量与遥感外业、摄影测量与遥感内业；地理信息系统工程：地理信息数据采集、地理信息数据处理、地理信息系统及数据库建设、地理信息软件开发；工程测量：控制测量、地形测量、规划测量、建筑工程测量、变形形变与精密测量、市政工程测量、水利工程测量、线路与桥隧测量、地下管线测量、矿山测量；不动产测绘：地籍测绘、房产测绘；海洋测绘：海域权属测绘、海岸地形测量、水深测量、水文观测；智慧产业园区建设；市政管道及各类民用管道检测、疏浚、修复、养护并提供相关的技术咨询服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额 1,296.24 万元，负债总额 329.82 万元，净资产 966.42 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 1,000.39 万元，净利润 497.83 万元。

(十一) 广西中马彩生活物业管理服务有限公司

广西中马彩生活物业管理服务有限公司成立于 2017 年 8 月 28 日，是发行人的控股子公司，注册资本 500 万元人民币。经营范围：物业管理(凭有效许可证经营)；酒店管理；家政服务、清洁服务、房屋中介服务、保安服务；游泳馆经营；室内外装饰装修工程；建材、化工产品(危险品除外)、五金交电、钢材、装饰材料、纺织品、工艺品(象牙及其制品除外)、日用百货、厨具、餐具、厨房设备、办公用品、劳保用品销售；花卉、林木种植及销售；餐饮服务、预包装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)零售(凭食品经营许可证在有效期内经营)；仓储(危化品除外)；道路普通货物运输(凭道路运输许可证在有效期内经营)；搬运装卸；家用电器、水暖设备、制冷设备销售及售后服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额 467.96 万元，负债总额 211.05 万元，净资产 256.91 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 466.50 万元，净利润 44.43 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	是否公务员	是否在发行人处领薪	持有公司股权/债券
董事会	黄科宏	男	1966.9	董事长	2017年9月至今	否	是	无
	肖源	男	1964.9	董事	2016年10月至今	否	是	无
	马齐佳	男	1962.12	董事、总经理助理	2019年3月至今	否	是	无
	韩文兵	男	1979.11	董事	2017年2月至今	是	否	无
	李远华	男	1973.2	董事	2016年12月至今	是	否	无
监事会	吴锡东	男	1965.8	监事会主席	2019年11月至今	是	否	无
	覃耿	男	1972.9	监事	2017年2月至今	是	否	无
	左孔天	男	1973.7	监事	2017年2月至今	是	否	无
经理层	黄科宏	男	1966.9	董事长、总经理	2017年9月至今	否	是	无
	顾黎	男	1969.11	党委副书记、 党委委员、 纪委书记	2018年9月至今	否	是	无
	陈自宏	男	1974.9	副总经理	2019年4月至今	否	是	无
	马齐佳	男	1962.12	董事、总经理助理	2019年3月至今	否	是	无

(二) 董事、监事、高级管理人员简介

1、董事

(1) 黄科宏：男，1966 年出生，管理学博士，现任发行人董事长、总经理。历任桂林市城市规划设计研究院规划师、桂林市城市规划设计研究院副室主任、桂林市城市规划设计研究院副院长、桂林市市政公用局副局长、桂林市人民政府副秘书长、广西壮族自治区建设厅城市建设管理处处长、广西城建投资集团有限公司董事和副总经理、广西旅游发展集团有限公司副总经理、中国—马来西亚钦

州产业园区管理委员会副主任和党工委委员。2017年9月起在广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司任董事长及法定代表人。

(2) 肖源：男，1964年出生，硕士，现任发行人董事。历任桂林市对外贸易与经济合作局副局长、桂林市投资促进局副局长、桂林市投资促进局调研员、桂林市临桂新区管委会任副主任，兼任桂林新城投资开发有限公司董事长和总经理。2016年10月起在广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司任董事。

(3) 马齐佳：男，1962年出生，硕士。现任发行人董事、总经理助理。历任广西壮族自治区南宁市环境卫生管理处主任助理和综合经济科科长、广西壮族自治区南宁市环境卫生管理处主任助理、副总工程师和综合经济科科长、广西壮族自治区南宁市环境卫生管理处副主任，兼任南宁市石西固体废物处理公司董事和副总经理，南宁市兆洁特种垃圾处理厂总经理、广西城建投资集团有限公司环保项目部副部长、广西城建投资集团有限公司环保项目部部长、兼广西城投浩海环保公司执行董事、经理、广西旅游发展集团有限公司环保项目部部长、兼广西城投广庆环保公司执行董事、经理、广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司董事、副总经理，兼广西中马园区联衡规划研究院有限公司董事长，兼广西中马园区方圆旅游投资有限公司执行董事、广西中马钦州产业园区投资服务有限公司董事、副总经理、广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司董事、副总经理，兼广西中马园区联衡规划研究院有限公司董事长，兼广西中马园区方圆旅游投资有限公司执行董事。2019年3月至今起在广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司总经理助理，兼广西中马园区联衡规划研究院有限公司董事长，兼广西中马园区方圆旅游投资有限公司执行董事。

(4) 李远华：男，1973年出生，研究生学历，现任发行人董事。历任广西钦州市钦南区沙埠镇党委办公室资料员、广西钦州市钦城区向阳街道办事处党委办公室副主任（组织委员）、广西钦州市钦城区工委组织部副科级组织员（组织科科长）、钦州市钦南区编委办副主任、钦州市钦南区民政局副局长、钦南区基层办副主任（兼）、钦州市钦南区直属机关工作委员会副书记、钦州市钦南区直属机关工作委员会书记、中马钦州产业园区工管委办公室主任科员、中马钦州产业园区工管委组织人事处副处长、中马钦州产业园区管委会投资合作局副局长、广西中马钦州产业园区金谷投资与有限公司董事长。

(5) 韩文兵：男，1979 年出生，博士研究生学历，现任发行人董事。历任广西钦州市住房和城乡建设委员会副调研员、广西钦州市住房和城乡建设委员会副主任、党组成员、2016 年至今聘任为中国—马来西亚钦州产业园区管委会国土市政规划局局长，同时受中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会任命为广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司董事。

2、监事

(1) 吴锡东：男，1965 年出生，大学学历，现任发行人监事。历任广西钦州市财政局干部、中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局副总监、中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局副局长，2016 年 12 月至今聘任为中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局副局长，同时受中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会任命为广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司监事。

(2) 覃耿：男，1972 年出生，研究生学历，现任发行人监事。历任广西南宁市经济委员会经济运行科科长、广西南宁市经济委员会工业投资与技术改造科科长、广西钦州市发展和改革委员会党组成员、广西钦州市发展和改革委员会副主任、党组成员、中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会经济发展局副局长、中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会经济发展局局长，2016 年 12 月至今聘任为中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会投资合作局局长，同时受中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会任命为广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司监事。

(3) 左孔天：男，1973 年出生，博士研究生学历，现任发行人监事。历任广西自治区经委技术改造投资处副处长、广西自治区工信委科技处副处长、中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会投资合作局副局长、中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会投资合作局局长，2016 年 12 月至今聘任为中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会行政审批服务局局长，同时受中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会任命为广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司监事。

3、高级管理人员

(1) 黄科宏，详情见董事会成员。

(2) 顾黎：男，1969 年出生，研究生学历，现任发行人党委副书记。历任甘肃兰州平板玻璃厂员工、广西建设投资开发公司员工、广西开发投资有限责任

公司人事部干部、广西投资集团人力资源部副总经理、广西投资集团党群工作部总经理、广西投资集团董事长助理、广西北部湾国际港务集团纪委书记。2018年9月至今任发行人党委委员、副书记和纪委书记。

(3) 陈自宏：男，1974年出生，本科，现任发行人董事、副总经理。历任钦州市财政局钦州港分局副局长、钦州市财政局办公室主任、钦州市金融工作办公室发展科科长、钦州市金融工作办公室副主任、中马钦州产业园区管委会财政局副局长、钦州市财政局副局长、中马钦州产业园区管委会财政局局长。2019年4月起在广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司任董事和副总经理。

(4) 马齐佳，详情见董事会成员。

(三) 董事、监事和高级管理人员的兼职情况

发行人董事、监事及高级管理人员任职均合法合规，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定，均无国外居住权情况，为公务员的董事或监事并未在发行人处领薪，未构成对《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》、公司章程及相关法律法规的违反，对本期债券发行无实质性影响。

第九条 发行人业务情况

发行人是中国—马来西亚钦州产业园区（以下简称“中马钦州产业园区”）战略性投融资和产业项目、城市功能性项目的先行战略投资者，全面服务于中马钦州产业园区的发展战略。公司主要经营范围为产业服务设施及产业配套设施的投资及管理；城市配套和基础设施建设；股权投资、管理及相关咨询服务；出资人授权的国有资产经营管理；资产、资本运营；国内贸易；进出口贸易；产业用房、房地产投资及开发。

一、发行人所在区域概况

中马钦州产业园区是中外政府继合作中新苏州工业园区、中新天津生态城之后共建的第三个国际园区。中马钦州产业园区是广西第一个实行法定自理机构的园区，园区在自治区人民政府的领导下自主管理园区，自治区赋予园区设区的市人民政府经济社会管理权限，同时，根据改革发展需要授予部分自治区级经济管理权限，实现相对集中的行政许可制度，实现“园区事园区办”。

（一）广西地区概况

近年来，广西壮族自治区（以下简称“广西”）依托自身资源优势，大力发展基础农业、资源型工业以及旅游业，实现经济稳步发展。2019年，广西实现地区生产总值（GDP）21,237.14亿元，按可比价格计算，同比增长6.0%，增速有所下降。从经济发展结构来看，广西三次产业结构由2018年的14.8:39.7:45.5调整为2019年的16.0:33.3:50.7，产业结构进一步优化。2017~2019年，广西固定资产投资（不含农户）增速分别为12.8%、10.8%和9.5%，逐年稳定增长。

2019年，广西全部工业比上年增长4.3%；其中规模以上工业增加值增长4.5%。在规模以上工业增加值中，2019年，农副食品加工业增加值比上年下降1.7%，木材加工和木竹藤棕草制品业增长25.5%，专用设备制造业增长9.0%，计算机通信和其他电子设备制造业增长5.8%，电气机械及器材制造业增长0.8%，汽车制造业下降7.4%，有色金属冶炼及压延加工业增长19.7%，黑色金属冶炼及压延加工业增长10.8%，电力热力生产和供应业增长15.2%。

总体来看，广西区域经济发展保持较快增速，固定资产投资增速保持平稳，产业结构逐年优化，为公司发展提供了良好的外部环境。

（二）中国—马来西亚钦州产业园区概况

中马钦州产业园区是中马两国政府合作项目，也是中国政府和外国政府合作建设的第三个国际园区。园区规划总面积 55 平方公里，重点发展生物医药、电子信息、装备制造、新能源与新材料、现代服务业和东盟传统优势产业，致力于建设高端产业集聚区、产城融合示范区、科教和人才资源富集区、国际合作与自由贸易试验区。自 2012 年开园以来，园区按照习近平总书记提出的将钦州、关丹产业园区打造成“中马两国投资合作旗舰项目和中国—东盟合作示范区”的战略定位，坚持“零起步、高起点、快发展”，突出抓好基础设施和配套建设，突出抓好招商引资和项目推进，突出抓好体制机制和政策创新，扎实推进“两国双园”务实合作和互动发展，园区开发建设各项工作取得重要进展。

园区“三年打基础”目标任务全面完成。在中马双方共同努力下，园区于 2015 年基本实现“三年打基础”目标任务，启动区 7.87 平方公里“七通一平一绿”和城市配套功能初步形成。截至 2018 年底，园区完成征地搬迁总面积达 22 平方公里，项目布局超过 15 平方公里。开园六年来，园区总投资超过 140 亿元，土地供地率从 2015 年初的不足 40% 提高到 70% 以上。

目前，园区注册企业超过 320 家，共引进产城项目 139 个，总投资 1,164 亿元。重大项目布局实现突破，总投资 200 亿元的启世 12 英寸大硅片、总投资 100 亿元的泰嘉 7.5 代线液晶面板、总投资 88 亿元的恒源新能源物流汽车、总投资 15.4 亿元的科艺新能源项目、总投资 15 亿元的安通控股多式联运综合物流基地项目等一批战略性新兴产业项目相继落户并计划开工建设。传统优势产业方面，港青油脂实现正常生产，10 家燕窝加工企业完成工程装修，还有 12 家燕窝加工企业等待入园，并与马来西亚企业发展部商定共建清真产业园。

中国—马来西亚钦州产业园区功能定位为：第一，先进制造基地——延伸北部湾产业链条的聚集区。利用区位优势和东盟的资源优势，深化传统产业合作，积极发展新兴战略产业，延伸主导产业链条，生物、多媒体等先进制造新兴产业聚集区。北部湾经济区地处华南经济圈、西南经济圈和东盟经济圈的结合部，是我国西部大开发地区唯一的沿海区域，也是我国与东盟国家既有海上通道、又有陆地接壤的区域，区位优势明显，战略地位突出。北部湾经济区海岸线、土地、淡水、海洋、农林、旅游等资源丰富，环境容量较大，生态系统优良，人口承载力较高，开发密度较低，发展潜力较大，是我国沿海地区规划布局新的现代化港

口群、产业群和建设高质量宜居城市的重要区域。第二，信息智慧走廊——具有国际竞争力的研发先导区。借鉴马来西亚“多媒体超级走廊”计划的成功经验，发挥各自优势，互惠互利，共同发展生物、多媒体技术交流和研发试验基地，构筑产学研一体化的智慧园区。第三，文化生态新城——展现东南亚风情的宜居山水城。将中马钦州产业园区的城市空间与周边的自然山体、主要水系（金鼓江）有机融合，创造绿色生态的山、水、城相融合的艺术空间。同时，在城市景观的塑造中尽量展现东南亚风情特色。第四，合作交流窗口——开放的产业园区。依托临近东盟的区位优势，将中马钦州产业园区打造成服务中国—东盟自由贸易区的信息发布平台、贸易往来平台、项目展示及商务合作窗口。中国—东盟自由贸易区是中国与东盟十国组建的自由贸易区。自贸区建成后，东盟和中国的贸易占到世界贸易的13%，成为一个涵盖11个国家、19亿人口、GDP达6万亿美元的巨大经济体，是目前世界人口最多的自贸区，也是发展中国家间最大的自贸区。

接下来，园区将继续以项目建设为重点，努力在深化“两国双园”合作、战略新兴产业培育、城市配套项目建设、体制机制改革、开发运营模式创新等方面继续探索，全力以赴推动项目开工建设和实现投产，为北部湾经济区开发开放和广西经济社会跨越发展作出更大的贡献。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设包括机场、火车、地铁、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。中国是全球最大的发展中国家，基础设施建设能力较为薄弱，这在一定程度上影响和制约了中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国名经济持续稳定快速发展。自1998年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量资金，而地方政府也相应出台多项优惠政策，大力支持城市基础设施的建设投资。

近年来，我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势，固定资产投资规模逐年递增，2019年，我国全年全社会固定资产投资560,874亿元，比上年增长5.1%。其中固定资产投资（不含农户）551,478亿元，增长5.4%。分区域看，东部地区投资比上年增长4.1%，中部地区投资增长9.5%，西部地区投资增长5.6%，东北地区投资下降3.0%。

2002年11月党的十六大明确提出“要逐步提高城市化水平，坚持大中小城市和小城镇协调发展，走中国特色的城市化道路”。自此揭开了我国城镇化建设发展的新篇章。城镇化是推动中国经济增长的重要动力之一，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。2018年3月，政府工作报告指出，新型城镇化扎实推进，近1,400万农业转移人口在城镇落户。国家统计局数据显示，截至2019年末，我国城镇常住人口有84,843万人，同增1,706万人；城镇人口占总人口比重（即城镇化率）为60.60%，同增1.02%。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心辐射功能等均有积极作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、中马钦州产业园区内基础设施建设现状和前景

中马钦州产业园区依托区位、交通、港口、开放平台等多重优势，积极拓展与东盟国家贸易、投资、港航、金融、人文等领域的合作，在融入“一带一路”建设中率先迈出步伐、收获成果。自开园建设以来，园区按照将钦州、关丹产业园区打造成“中马两国投资合作旗舰项目和中国—东盟合作示范区”的战略定位，坚持“零起步、高起点、快发展”，突出抓好基础设施和配套建设，突出抓好招商引资和项目推进，突出抓好体制机制和政策创新，扎实推进“两国双园”务实合作和互动发展，园区开发建设各项工作取得重要进展，为中马战略伙伴关系发展作出重要贡献。

未来随着中马钦州产业园区基础设施的不断完善，将会吸引更多重点发展领域的企业通过招商引资进驻园区内。进一步而言，进驻企业的增多以及园区内产业链条的不断完整，将对基础设施建设提出更高层级需求，不断促使中马钦州产业园区基础设施建设迈向更高台阶。据此，中马钦州产业园区基础设施建设存在良好的发展前景。

（二）土地开发整理行业

1、我国土地开发行业现状及前景

土地一级开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（“熟地”），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。目前，土地一级开发行业开放程度较低，政府对该行业的发展起着主导作用。

根据国土资源部、财政部和中国人民银行于 2007 年联合印发的《土地储备管理办法》规定，土地储备机构有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。由于土地一级开发是资金密集型业务，不少地方政府纷纷选择委托当地的城市建设投资咨询公司从事土地一级开发业务。2010 年 9 月，国土资源部发文明确表示，在 2011 年 3 月底前，土地储备机构与其下属和挂靠的从事土地开发相关业务的机构须彻底脱钩，各地国土资源部门及所属企事业单位都不得直接从事土地一级市场开发，这为城市建设投资咨询公司全面接手土地一级开发业务奠定了政策基础。

近年来全国多个市县均已建立土地开发相关制度，用以规范地方土地开发行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。2014 年，国土资源部发布《节约集约利用土地规定》，提出了对用地要加强规划引导，强调布局优化，强化标准控制，发挥市场配置作用，盘活存量土地等意见。面对国际国内各种积极变化和不确定因素的增多，党中央、国务院审时度势，提出了“稳增长、调结构、促转变”的发展战略，采取了包括土地政策在内的一系列措施，土地市场方面表现出积极变化。随着土地开发整理制度的不断完善，我国土地开发整理行业规模逐渐扩大，建设用地供应保持增长势头。

总体而言，土地市场呈现出“总体趋于稳定、局部回归理性、结构更趋优化”的态势。因此，我国土地开发行业的发展面临着较好的机遇。

2、中马钦州产业园区内土地开发整理行业现状及前景

中马钦州产业园区规划面积 55 平方公里，园区功能分区包括工业区、科技研发区、配套服务区和生活居住区。首期 15 平方公里，其中启动区 7.87 平方公里。中马钦州产业园区发展目标是突出中马投资合作，发展特色产业，推进产城一体化生态新城建设，创建自治区改革创新先行园区，将产业园区打造成为中国

和马来西亚两国投资合作旗舰项目。根据中马钦州产业园的规划，未来中马钦州产业园区将引进六大产业，包括装备制造、电子信息、食品加工、材料及新材料、生物技术和现代服务业等，大批优质企业的进驻将有效提升中马钦州产业园区的土地价值。因此，中马钦州产业园区未来土地开发行业将具备广阔的发展空间。

三、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

中马钦州产业园是中外政府继合作中新苏州工业园区、中新天津生态城之后共建的第三个国际园区，园区与马来西亚-中国关丹产业园区共同开创了“两国双园”国际园区合作的新模式，是建设“中国-东盟合作示范区”和深化“一带一路”战略的重要载体，具有重要的战略地位，获得了中央和地方政府的大力支持。2017-2019年期间，中央财政分别下达7亿元、5亿元和5亿元建设补助资金，用于园区基础设施建设。此外，自治区政府及广西北部湾经济区规划建设管理委员会对园区也提供了一定的资金支持。

发行人作为中马钦州产业园区开发建设和国有资产经营的唯一主体，承担着园区基础设施建设和园区资产经营管理的职责。其业务范围涵盖了园区基础设施建设及园区资产的经营管理，是中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会控股的国有企业，是广西壮族自治区直属企业。

（二）发行人的竞争优势

发行人作为中马钦州产业园区基础设施建设主体，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

1、园区区位优势

发行人位于广西壮族自治区钦州市南部，毗邻广西钦州港保税港区、国家级钦州港经济技术开发区，处于中国-东盟自贸区、泛北部湾经济合作区、大湄公河次区域、泛珠三角经济区、西南六省（区、市）协作等多个区域合作的交汇点，是连接前述区域的重要通道和合作平台，具有突出的区位优势。

2、战略定位优势

中马钦州产业园区是中外政府合作共建的第三个国际园区，与马来西亚-中国关丹产业园区共同开辟了“两国双园”的国际合作新模式；是建设“中国-东盟合作示范区”和深化“一带一路”战略的重要载体。发行人是中马钦州产业园区战略

性投融资和产业项目、城市功能性项目的先行战略投资者，全面服务于园区的发展战略。发行人在战略定位上具备较强的竞争优势。

3、股东支持优势

发行人是中马钦州产业园区开发和国有资产经营的唯一主体，承担着园区基础设施建设和园区资产经营管理的职责，因而在资本金注入、政府补助等方面都得到了股东园区管委会的大力支持。

资本金注入方面，公司初始注册资本为 50 万元，后经股东多次增资，截至 2019 年 12 月 31 日，公司注册资本增至 200,000 万元，实收资本增加至 118,834 万元。2017-2019 年公司分别获得营业外收入的政府补助 6,231.21 万元、5,047.78 万元和 7,869.43 万元；2017-2019 年公司获得其他收益金额分别为 1,020.53 万元、5,030.65 万元和 3,644.84 万元。

4、政策支持优势

作为中马钦州产业园区重要的基础设施建设主体，发行人在政策方面获得了政府的大力支持。在税收方面，发行人及其子公司享有一定的优惠，如：根据《广西壮族自治区人民政府关于延续和修订促进北部湾经济区开放开发若干政策规定的通知》，发行人及部分子公司可享受减免企业所得税地方分享部分，优惠后实际税率仅为 9%。根据《关于中国-马来西亚钦州产业园区开发建设的优惠政策》，园区内经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用月份其免征城镇土地使用税 5 年，第 6 年至第 10 年减半征收。

5、与各金融机构间的良好合作关系

发行人承担了众多城市建设任务，以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。发行人不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集资金，拥有良好的资信水平。自成立以来，发行人已与北部湾银行、桂林银行、中国建设银行、中国工商银行等多家金融机构建立了长期紧密的信贷合作关系。目前发行人计划不断通过资本市场进行直接融资，以进一步降低融资成本，改善融资结构。通畅的融资渠道为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

四、发行人主营业务情况

（一）主要经营状况

2017-2019 年度，发行人营业收入、成本情况如下：

表：2017-2019 年度发行人营业收入、成本明细表

单位：万元

序号	项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1.1	主营业务收入	115,681.10	122,749.99	125,189.36
2.1	主营业务成本	106,636.92	115,109.27	121,709.95
3.1	毛利润	9,044.18	7,640.72	3,479.42
4.1	毛利率	7.82%	6.22%	2.78%
1.2	其他业务收入	3,255.81	841.12	1,342.97
2.2	其他业务成本	2,108.99	1,689.58	1,589.17
3.2	毛利润	1,146.82	-848.46	-246.20
4.2	毛利率	35.22%	-100.87%	-18.33%
1	营业收入合计	118,936.91	123,591.11	126,532.33
2	营业成本合计	108,745.91	116,798.85	123,299.11
3	毛利润	10191.00	6,792.26	3,233.22
4	毛利率	8.57%	5.50%	2.56%

报告期内发行人主营业务收入来源于园区开发收入、产品销售收入、勘察设计服务收入、土地整理收入、物业管理服务收入、市政维护服务收入和其他项目收入，其收入占比、毛利润及毛利率情况如下：

表：发行人主营业务收入情况

单位：万元，%

项 目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
园区开发	47,633.51	41.18	75,355.86	61.39	121,357.36	96.94
产品销售	17,988.78	15.55	12,838.74	10.46	457.00	0.37
勘察设计服务	1,368.79	1.18	1,463.97	1.19	2,012.89	1.61
土地整理	44,255.70	38.26	31,672.17	25.80	-	-
物业管理服务	239.45	0.21	390.34	0.32	396.94	0.32
市政维护服务	497.79	0.43	239.69	0.20	-	-
委托管理服务	-	-	-	-	457.22	0.37
其他项目	3,697.08	3.20	789.21	0.64	507.96	0.41
主营业务小计	115,681.10	100.00	122,749.99	100.00	125,189.36	100.00

表：发行人主营业务成本情况

单位：万元，%

项 目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
园区开发	41,956.29	39.34	69,636.01	60.50	119,072.27	97.83
产品销售	17,426.69	16.34	12,263.85	10.65	411.00	0.34
勘察设计服务	814.03	0.76	835.91	0.73	1,310.42	1.08
土地整理	43,463.31	40.76	31,331.48	27.22	-	-
物业管理服务	387.12	0.36	277.80	0.24	510.90	0.42
市政维护服务	370.35	0.35	152.98	0.13	-	-
委托管理服务	-	-	-	-	60.00	0.05
其他项目	2,219.11	2.08	611.23	0.53	345.36	0.28
主营业务小计	106,636.92	100.00	115,109.27	100.00	121,709.95	100.00

表：发行人主营业务毛利率情况

单位：%

项 目	2019 年	2018 年	2017 年
	毛利率	毛利率	毛利率
园区开发	11.92	7.59	1.88
产品销售	3.12	4.48	10.07
勘察设计服务	40.53	42.90	34.90
土地整理	1.79	1.08	-
物业管理服务	-61.67	28.83	-28.71
市政维护服务	25.60	36.18	-
委托管理服务	-	-	86.88
其他项目	39.98	22.55	32.01
主营业务小计	7.82	6.22	2.78

2017-2019 年发行人主营业务收入来源于园区开发收入、产品销售收入、勘察设计服务收入、土地整理收入、物业管理服务收入、市政维护服务收入和其他项目收入。2017-2019 年度营业收入分别为 126,532.33 万元、123,591.11 万元和 118,936.91 万元，呈稳定发展态势。

2017-2019 年，发行人园区开发收入分别为 121,357.36 万元、75,355.86 万元和 47,633.51 万元，分别占当年主营业务收入的 96.94%、61.39%和 41.18%，是发行人最重要的业务收入来源。

2018 年发行人新增土地整理收入 31,672.17 万元，占当年主营业务收入的 25.80%，是发行人新的一大盈利业务。2019 年土地整理收入同比增长 12,583.53 万元，增长率为 39.73%，毛利率为 1.79%，土地整理业务发展态势良好。

（二）主营业务经营模式

公司作为中国-马来西亚钦州产业园区开发建设和国有资产经营的主体，全面服务于中马钦州产业园区的发展战略。公司对标苏州工业园区等国内先进园区，致力于不断完善城市配套和基础设施、推进北部湾国际海湾新城开发等工作，充分发挥了园区建设的先导作用，是中国-马来西亚钦州产业园区建设的主力军。经过多年发展，公司的业务范围已覆盖园区基础设施建设、土地整理等多个领域，逐渐成为带动中国-马来西亚钦州产业园区产业集群式发展的重要力量。公司自成立以来，始终按照科学发展观的要求，进行市场化运作，通过多元化的资本运营和产业经营，实现了资源的有效整合和业务的快速拓展，主营业务收入快速增长。

1、园区基础设施业务

发行人的控股子公司广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司（以下简称“金谷公司”）、广西中马钦州产业园区方圆实业公司（以下简称“方圆实业公司”）以及金谷公司的控股子公司广西中马钦州产业园区开发有限公司（以下简称“园区开发公司”）共同承担中马钦州产业园区开发建设的职责，负责园区相关基础设施及配套建设。其中，金谷公司主要负责园区投资建设；方圆实业公司主要负责园区的全方位开发建设；园区开发公司主要负责园区的“七通一平一绿”及基础设施建设。

业务经营模式上，根据《中马钦州产业园区合作开发协议》和《关于中国马来西亚钦州产业园区“七通一平一绿”等基础设施和公共配套设施试点项目的结算说明》（以下简称“结算说明”），园区开发公司承担的“七通一平一绿”等基础设施和公共配套设施建设项目，包括丹菊路、丹桂路、丹兰路、中马南一街等多个合作开发标的，均由园区管委会按照工程建设成本加成投资回报的价款予以结算。结算价款的支付按照 T+4 模式(项目竣工验收后 4 年内完成结算并支付完毕结算价款)进行，即：项目竣工验收之日起一个月内中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会向广西中马钦州产业园区开发有限公司预付结算价款(按结算说

明第二条执行的 40%(项目尚未完成竣工决算审计, 工程建设成本以项目批复概算投资额为准), 竣工验收之日起第一年内再支付结算价款的 40%(项目须完成竣工决算审计, 工程建设成本以竣工决算审计金额为准, 本款下同); 竣工验收之日起第二年内再支付结算价款的 10%; 竣工验收之日起第三年内再支付结算价款的 5%; 竣工验收之日起第四年内再支付完毕结算价款余款。园区的二级开发及配套建设则是由金谷公司、方圆实业公司、园区开发公司作为共同运营主体, 通过招投标方式选定工程施工单位负责实施, 并自筹资金进行建设; 项目建成后, 三家运营主体通过出售、出租等方式实现资金回笼。此外, 方圆实业公司的部分项目建设还采用了“融资+EPC(工程总承包)”的模式, 由施工方负责项目前期的融资建设, 方圆实业公司按照工程完工进度分阶段支付价款。

近年来, 发行人园区基建项目来源充沛, 基础设施建设收入增长较快。随着中国-马来西亚产业园区基础设施建设的不断发展, 预计未来发行人该项主要业务收入仍将稳步提升, 为发行人的经营发展贡献持续增长点。

2、产品销售业务

发行人产品销售业务主要由公司全资子公司广西中马园区华物产协投资有限公司(以下简称“华物公司”)负责, 销售产品包括水泥钢材、幕墙和门窗等装饰装修材料、机电设备、电线电缆及大宗商品贸易—轻循环油等。华物公司目前以销售钢材和钢筋等建筑材料为主, 业务模式上主要通过直供直销的方式, 为建筑企业提供原材料。公司及华物公司通过与建筑施工企业签订钢材销售合同或采购合同, 明确采购数量、采购价格标准、交货地点等实现销售。

3、土地整理业务

发行人土地整理业务区域主要为中马钦州产业园, 目前园区规划面积 55 平方公里, 首期规划 15 平方公里, 其中启动区 7.87 平方公里。2018 年之前, 公司土地整理业务主要由子公司广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司(以下简称“金谷公司”)开展。2018 年, 公司子公司广西中马钦州产业园区土地开发有限责任公司(以下简称“土地公司”)同园区管委会签订了《土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务及前期开发委托服务合同》, 合同约定原由金谷公司承担的土地整理职能转由土地公司负责。具体业务模式上, 土地公司负责前期项目资金筹措, 完成园区管委会规划范围内全部地块的征地拆迁及前期开发工

作，园区管委会按工作进度支付土地公司相关费用，土地公司以土地整理成本加成一定比例的方式确认收入。此外，为了避免收储土地出让前的二次清理费用支出，管委会委托土地公司对已完成整理的土地进行统一管理及对外租赁，形成的收益用于弥补土地公司的土地管理人力支出等费用。

（三）未来经营发展目标

发行人将在政府授权投资主体定位的基础上，打造产业价值链平台，树立并强化企业投资主体和市场竞争主体的定位，建立控股集团公司和法人治理结构，建立现代企业制度，长效激励约束机制。发行人将建立可持续盈利模式，公司业务范围不限于园区，做到在广西区域内领先的现代投资型企业，打造产业价值链平台。

发行人以成为“北部湾城市卓越的园区开发运营商”为发展愿景，以全面服务园区建设和入园企业为使命。未来业务将沿价值链培育发展公司新业务，包括但不限于设计开发、城市功能开发、智慧城市数据互联网平台、中国-东盟贸易及物流网络平台、产业发展基金、城市及社区服务等业务；未来地域选择在现有立足中马钦州产业园区基础上，进一步扩展至北部湾经济区、乃至内地及东盟。

（四）发行人所处区域内其他基础设施建设类公司情况

发行人为中马钦州产业园区开发建设和国有资产经营的唯一主体，承担着园区基础设施建设和园区资产经营管理的职责。中马钦州产业园区内除发行人外，无其他基础设施建设类公司。

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务概况

投资人在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

2017年-2018年财务数据来源于大信审字[2019]第34-00117号，2019年财务数据来源于大信审字[2020]第34-00195号，由大信会计师事务所(特殊普通合伙)依据中国注册会计师审计准则对公司进行审计。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

表：发行人 2017 年-2019 年主要财务数据

单位：万元

	项目	2019 年度/末	2018 年度 / 末	2017 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	1,070,383.77	839,069.58	636,849.19
	其中：流动资产	502,132.82	457,100.18	364,823.41
	负债合计	681,461.69	496,898.33	355,280.66
	其中：流动负债	267,509.74	197,104.34	137,251.31
	所有者权益	388,922.08	342,171.25	281,568.53
	归属于母公司所有者权益合计	299,045.81	256,939.55	199,485.94
合并利润表主要数据	营业收入	118,936.92	123,591.11	126,532.33
	营业利润	2,837.92	6,983.91	3,419.88
	利润总额	10,905.79	12,330.38	9,742.66
	净利润	10,491.74	11,941.67	9,454.20
	归属于母公司所有者的净利润	6,015.26	8,502.68	8,262.23
合并现金流量表主要数据	经营现金流入	139,558.67	135,414.92	134,549.89
	经营现金流出	185,668.26	196,342.78	167,294.69
	经营活动现金流量净额	-46,109.59	-60,927.86	-32,744.80
	投资现金流入	5.13	700.00	-
	投资现金流出	138,512.61	117,891.91	99,311.52
	投资活动现金流量净额	-138,507.47	-117,191.91	-99,311.52

	筹资现金流入	238,053.77	184,607.05	213,827.00
	筹资现金流出	86,710.16	57,822.14	43,422.18
	筹资活动现金流量净额	151,343.62	126,784.91	170,404.82

表：发行人近三年主要财务指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率	1.88	2.32	2.66
速动比率	0.92	1.42	1.71
资产负债率 (%)	63.67	59.22	55.79
应收账款周转率 (次)	1.15	2.26	16.70
存货周转率 (次)	0.50	0.76	0.71
总资产周转率 (次)	0.12	0.17	0.23
净利润率 (%)	8.82	9.66	7.47
净资产收益率 (%)	2.87	3.83	3.94
总资产收益率 (%)	1.10	1.62	1.71

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货) /流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 7、净利润率=净利润/营业收入
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

二、发行人财务分析

(一) 概述

截至 2019 年末，公司资产总额为 1,070,383.77 万元，负债总额为 681,461.69 万元，所有者权益合计为 388,922.08 万元，其中归属母公司所有者权益为 299,045.81 万元。2017-2019 年，公司分别实现营业收入 126,532.33 万元、123,591.11 万元和 118,936.92 万元，利润总额分别为 9,742.66 万元、12,330.38 万元和 10,905.79 万元，净利润分别为 9,454.20 万元、11,941.67 万元和 10,491.74 万元，近三年平均净利润为 10,629.20 万元，其中归属于母公司所有者的净利润

分别为 8,262.23 万元、8,502.68 万元和 6,015.26 万元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 7,593.39 万元。

（二）资产负债表结构分析

表：2017 -2019 年末发行人资产负债结构

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	502,132.82	46.91%	457,100.18	54.48%	364,823.41	57.29%
非流动资产合计	568,250.95	53.09%	381,969.40	45.52%	272,025.78	42.71%
资产总计	1,070,383.77	100%	839,069.58	100%	636,849.19	100%
流动负债合计	267,509.74	39.26%	197,104.34	39.67%	137,251.31	38.63%
非流动负债合计	413,951.94	60.74%	299,793.99	60.33%	218,029.35	61.37%
负债合计	681,461.69	100%	496,898.33	100%	355,280.66	100%
资产负债率	63.67%	-	59.22%	-	55.79%	-

在总资产方面，2017-2019 年末，发行人总资产规模分别为 636,849.19 万元、839,069.58 万元和 1,070,383.77 万元，报告期内公司总资产规模不断增加。截至 2019 年末，流动资产占比与非流动资产占比分别为 46.91%和 53.09%。在流动资产方面，2019 年末流动资产同比增长 9.85%，主要系应收账款、其他流动资产和存货大幅增加所致；非流动资产方面，2019 年末非流动资产同比增长 48.77%，主要系在建工程大幅增长所致。截至 2018 年末，流动资产占比与非流动资产占比分别为 54.48%和 45.52%。在流动资产方面，2018 年末流动资产同比增长 25.29%，主要系应收账款、其他应收款和存货大幅增加所致；非流动资产方面，2018 年末非流动资产同比增长 40.42%，主要系在建工程大幅增长所致。总体而言，随着公司经营规模和承建项目的增加，报告期内公司总资产规模呈上升趋势。

在总负债方面，2017-2019 年末，发行人总负债规模分别为 355,280.66 万元、496,898.33 万元和 681,461.69 万元。截至 2019 年末，公司流动负债同比增长 35.72%，主要系一年内到期非流动负债增加；非流动负债方面，2019 年末非流动负债同比增长 38.08%，主要系公司因项目建设需求进行融资，导致长期借款和长期应付款金额上升。截至 2018 年末，公司流动负债同比增长 43.61%，主要系短期借款、应付账款增加，均为公司生产经营扩大后的正常变动；非流动负债

方面，2018年末非流动负债同比增长37.50%，主要系公司因项目建设需求进行融资，导致长期借款和长期应付款金额上升。总体而言，随着公司规模扩大和建设项目的增多，公司负债也呈逐步上升趋势。

就资产结构而言，2017年发行人总资产中流动资产占总资产的比重较高，高达57.29%，2018-2019年有所下降，流动资产占总资产的比重分别为54.48%和46.91%。

就负债结构而言，2017-2019年年流动负债占比均小于非流动负债，公司的负债规模由于融资需求的增加也有所增加。2017-2019年末资产负债率分别为55.79%、59.22%和63.67%，资产负债率不断上升。

（三）营运能力分析

表：发行人近三年主要营运能力指标

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次）	1.15	2.26	16.70
存货周转率（次）	0.50	0.76	0.71
总资产周转率（次）	0.12	0.17	0.23

2017-2019年，公司应收账款周转率分别为16.70、2.26和1.15。2018年有较大减幅，主要是较之于2017年发行人代建项目业务规模增加，应收款项规模增幅较大，应收账款周转率较低。2019年应收款项的增加、营业收入的下降导致应收账款周转率进一步下降。2017-2019年，公司存货周转率分为0.71、0.76和0.50，总资产周转率分别为0.23、0.17和0.12，主要系公司所处的行业项目建设周期较长，资金投入大。整体而言，公司的营运能力指标水平符合其所在行业的特点。

（四）盈利能力分析

表：2017-2019年发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	118,936.92	123,591.11	126,532.33
营业利润	2,837.92	6,983.91	3,419.88

利润总额	10,905.79	12,330.38	9,742.66
净利润	10,491.74	11,941.67	9,454.20
归属于母公司所有者的净利润	6,015.26	8,502.68	8,262.23
毛利率 (%)	8.57	5.50	2.56
净利润率 (%)	8.82	9.66	7.47
净资产收益率 (%)	2.87	3.83	3.94
总资产收益率 (%)	1.10	1.62	1.71

公司近三年的营业收入整体呈稳定趋势。2017-2019 年度，公司分别实现营业收入 126,532.33 万元、123,591.11 万元和 118,936.92 万元。报告期内，公司业务规模保持稳定。

2017-2019 年度，公司的净利润分别为 9,454.20 万元、11,941.67 万元和 10,491.74 万元，整体来看公司的净利润呈波动趋势。公司净利润率、净资产收益率和总资产收益率水平相对较低。整体而言，公司近三年的利润规模保持稳定，但盈利能力相对偏低，符合公司所处的行业特点。

(五) 偿债能力分析

表：2017 年-2019 年末发行人偿债能力指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率 (倍)	1.88	2.32	2.66
速动比率 (倍)	0.92	1.42	1.71
资产负债率 (%)	63.67	59.22	55.79

2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 2.66、2.32 和 1.88，速动比率分别为 1.71、1.42 和 0.92，呈逐年下降趋势，符合行业特点，也符合公司的发展特点。

2017-2019 年末，发行人的资产负债率分别为 55.79%、59.22%和 63.67%。随着公司资产规模和承建项目的增加，公司的债务融资规模也有所上升，但整体资产负债率仍控制在合理水平。总体而言，受业务规模扩大和承建项目增加的影响，公司近三年的负债水平逐渐上升。

(六) 现金流量分析

表：发行人近三年现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-46,109.59	-60,927.86	-32,744.80
投资活动产生的现金流量净额	-138,507.47	-117,191.91	-99,311.52
筹资活动产生的现金流量净额	151,343.62	126,784.91	170,404.82
现金及现金等价物净增加额	-33,275.39	-51,334.86	38,348.50

发行人 2017-2019 年度经营活动产生的现金流量净额分别为-32,744.80 万元、-60,927.86 万元和-46,109.59 万元，呈波动趋势。近三年公司经营活动产生的现金流量净额持续保持流出状态，主要系公司 2017 年-2019 年发行人代建项目投入显著增加，从而购买商品、接受劳务支付的现金规模增加所致。

发行人 2017-2019 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-99,311.52 万元、-117,191.91 万元和-138,507.47 万元。发行人近三年投资活动产生的现金流量净额持续为负。近年来，公司工程建设支出大幅增加导致公司投资活动现金流出规模较大。

发行人 2017-2019 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为 170,404.82 万元、126,784.91 万元和 151,343.62 万元。公司近年来经营规模逐渐扩大，对外投资需求增加，从而从银行借款等获取的现金规模较大。

（七）资产情况分析

表：发行人近三年资产结构

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	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	81,764.37	7.64	127,874.88	15.24	190,383.13	29.89
应收票据及应收账款	112,024.70	10.47	95,118.29	11.34	14,312.79	2.25
预付款项	2,000.18	0.19	3,053.35	0.36	7,211.12	1.13
其他应收款	25,334.82	2.37	39,525.06	4.71	15,338.16	2.41
存货	256,983.05	24.01	176,635.35	21.05	130,775.88	20.53
其他流动资产	24,025.70	2.24	14,893.24	1.77	6,802.32	1.07
流动资产合计	502,132.82	46.91	457,100.18	54.48	364,823.41	57.29
可供出售金融资产	11,312.50	1.06	10,012.50	1.19	6,762.50	1.06
持有至到期投资	20,135.00	1.88	18,160.00	2.16	15,500.00	2.43
长期应收款	61,502.20	5.75	63,920.76	7.62	91,146.36	14.31

长期股权投资	50,234.94	4.69	40,879.98	4.87	34,877.59	5.48
投资性房地产	77,532.00	7.24	42,303.52	5.04	37,339.42	5.86
固定资产	7,303.91	0.68	5,052.40	0.60	863.99	0.14
在建工程	335,947.65	31.39	197,500.61	23.54	83,262.69	13.07
开发支出	73.50	0.34	-	-	-	-
无形资产	3,660.04	0.01	3,612.10	0.43	2,104.03	0.33
商誉	347.83	0.03	347.83	0.04	-	-
长期待摊费用	174.94	0.02	139.89	0.02	168.18	0.03
递延所得税资产	26.44	0.00	39.81	0.00	1.02	0.00
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	568,250.95	53.09	381,969.40	45.52	272,025.78	42.71
资产总计	1,070,383.77	100.00	839,069.58	100.00	636,849.19	100.00

截至 2019 年末，发行人资产总计为 1,070,383.77 万元，其中流动资产规模 502,132.82 万元，非流动资产规模 568,250.95 万元。

1、货币资金

2017-2019 年末，公司货币资金余额分别为 190,383.13 万元、127,874.88 万元和 81,764.37 万元，发行人的货币资金主要为银行存款。报告期内，发行人货币资金呈下降态势，主要系发行人近年新开工项目较多，项目投资资金需求加大。

发行人 2017-2019 年末货币资金明细列示如下：

表：2017-2019 年末货币资金明细

单位：元

类 别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金	51,156.88	89,815.18	36,257.04
银行存款	811,190,165.00	1,267,305,403.67	1,729,907,538.09
其他货币资金	6,402,376.46	11,353,627.15	173,887,542.77
合 计	817,643,698.34	1,278,748,846.00	1,903,831,337.90
其中：存放在境外的 款项总额	139,182.34	53,129.14	119,214.75

截至 2019 年末，发行人受限的货币资金规模为 700.24 万元，受限制的货币资金明细如下：

表：2017-2019 年末受限货币资金情况

单位：元

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
履约保证金(含安全文明施工费)	4,236,408.16	8,071,575.97	170,561,816.80
用于担保的定期存款或通知存款	600,000.00	124,000,000.00	73,200,000.00
农民工工资保证金	2,026,785.96	3,228,922.04	3,206,511.22
放在境外且资金汇回受到限制的款项	139,182.34	53,129.14	119,214.75
合 计	7,002,376.46	135,353,627.15	247,087,542.77

2、应收账款

2017-2019年末，公司应收账款规模分别为14,312.79万元、95,118.29万元和112,024.70万元。发行人应收账款主要来自于园区开发项目业务形成的应收款项。

在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失，分为单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项和按组合计提坏账准备的应收款项。截至2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日，公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

表：2019年末应收账款情况

单位：元、%

类 别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	1,122,594,361.97	100.00	2,347,315.64	0.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合 计	1,122,594,361.97	100.00	2,347,315.64	

表：2018年末应收账款情况

单位：元、%

类 别	2018年12月31日

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	952,317,776.39	100.00	1,134,922.37	0.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	952,317,776.39	100.00	1,134,922.37	

表：2017 年末应收账款情况

单位：元、%

类别	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	143,413,671.24	100.00	285,723.83	0.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	143,413,671.24	100.00	285,723.83	

按组合计提坏账准备，又分为采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款和采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款。

①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

表：2019 年末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位：元、%

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	101,938,374.28	1,019,383.74	1.00
1 至 2 年	16,855,039.12	842,751.97	5.00
2 至 3 年	1,201,601.52	240,320.30	20.00
3 至 4 年	769,532.10	230,859.63	30.00
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	14,000.00	14,000.00	100.00
合计	120,778,547.02	2,347,315.64	

②采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

表：2019 年末采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况

单位：元、%

组合名称	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
政府部门往来组合	999,929,012.17	-	-
关联方往来组合	1,886,802.78	-	-
合计	1,001,815,814.95	-	

截至 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款占当年应收账款总规模的 92.78%，其中主要为对中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会的应收园区开发款。具体情况如下：

表：2019 年末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元、%

单位名称	2019 年 12 月 31 日	账龄情况	占应收账款总额的比例	坏账准备余额
中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会	983,001,116.51	1 年以内，1-2 年，2-3 年	87.57	-
广西建工集团第四建筑工程有限责任公司	19,203,515.75	1 年以内，1-2 年	1.71	659,885.78
中铁建设集团有限公司	13,536,082.78	1 年以内	1.21	135,360.82
中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局	13,429,159.17	1 年以内，1-2 年，2-3 年，3-4 年	1.20	-
中国一冶集团有限公司	12,211,216.45	1 年以内	1.09	206,333.14
合计	1,041,381,090.66		92.78	1,001,579.74

3、预付款项

2017-2019 年末，公司预付款项余额分别为 7,211.12 万元、3,053.35 万元和 2,000.18 万元，预付款项为发行人为进行项目建设所产生预付工程款。发行人近三年末的预付款项账龄列示如下：

表：发行人 2017-2019 年末预付款项账龄分析表

单位：元、%

账 龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	7,201,209.89	36.00	26,477,017.41	86.72	70,970,485.47	98.42
1-2 年	10,193,298.48	50.96	3,256,144.05	10.66	792,955.32	1.10
2-3 年	1,967,432.39	9.84	792,955.32	2.60	347,731.00	0.48
3 年以上	639,890.91	3.20	7,430.00	0.02	-	-
合计	20,001,831.67	100.00	30,533,546.78	100.00	72,111,171.79	100.00

表：2019 年末账龄超过 1 年的大额预付款项情况

单位：元

单位名称	2019 年 12 月 31 日	账龄	未结算原因
钦州市建筑安装工程劳动保险费管理办公室	5,802,400.00	1-2 年	预付建安劳保费
中铁一局集团有限公司	2,213,272.73	1-2 年	预付工程款
合 计	8,015,672.73		

截至 2019 年末，发行人预付款项的账龄集中在 1-2 年以内，其中 1-2 年以内账龄的预付款项占总额的 50.96%，主要系发行人项目建设周期较长，前期垫付款项尚未结算所致。发行人 2019 年末预付款项往来单位前五名情况如下：

表：发行人 2019 年末预付款项前五名单位情况

单位：元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	2018 年末余额	账龄	占预付账款总额的比例
钦州市建筑安装工程劳动保险费管理办公室	非关联方	往来款	5,802,400.00	1 年以内	29.01
广西电网有限责任公司钦州供电局	非关联方	往来款	2,267,448.13	1 年以内	11.34
中铁一局集团有限公司	非关联方	往来款	2,213,272.73	1 年以内	11.07
钦州市开投水务有限公司	非关联方	往来款	2,080,245.65	1 年以内	10.40
广西电网有限责任公司钦州供电局	非关联方	往来款	1,480,000.00	1 年以内	7.40
合计	—	—	13,843,366.51	—	69.22

发行人的预付款项往来单位主要为钦州市建筑安装工程劳动保险费管理办公室，截至 2019 年末预付钦州市建筑安装工程劳动保险费管理办公室的款项占比较高，占 29.01%。发行人的主要预付款项往来单位与公司不存在关联关系，预付款项结构符合正常的业务经营需要。

4、其他应收款

2017-2019 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 15,338.16 万元、39,525.06 万元和 25,334.82 万元，在总资产中分别占比 2.41%、4.71%和 2.37%，占比基本稳定。2019 年末发行人其他应收款账面价值为 25,334.82 万元，较上年末下降 35.90%；2018 年发行人其他应收款账面价值为 39,525.06 万元，较上年上升 157.69%。发行人其他应收款主要包括应收利息和其他应收款项。

表：2017-2019 年末发行人其他应收款情况

单位：元

类别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收利息	515,221.43	523,959.90	994,712.72
应收股利	-	-	-
其他应收款项	253,104,582.27	394,946,845.28	152,494,064.21
减：坏账准备	271,608.12	220,171.35	107,157.95
合计	253,348,195.58	395,250,633.83	153,381,618.98

(1) 应收利息

发行人 2017-2018 年度应收利息全部来自于定期存款，2019 年度应收利息大部分来自于关联方借款。

表：2017-2019 年末发行人应收利息情况

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
定期存款	4,333.29	523,959.90	994,712.72
关联方借款	510,888.14	-	-
合计	515,221.43	523,959.90	994,712.72

(2) 其他应收款项

其他应收款项主要是与各业务往来单位的往来款。发行人在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失，分为单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项和按组

合计提坏账准备的应收款项。截至 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项。

表：发行人 2019 年末其他应收账款情况

单位：元、%

类别	2019 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	253,104,582.27	100.00	271,608.12	0.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	253,104,582.27	100.00	271,608.12	

按组合计提坏账准备的其他应收款项。

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项：

表：发行人 2019 年末按组合计提坏账准备的其他应收款账龄情况表

单位：元、%

账 龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	100,746.45	1,007.46	1.00
1 至 2 年	53,020.00	2,651.00	5.00
2 至 3 年	219,426.04	43,885.21	20.00
3 至 4 年	133,946.00	40,183.80	30.00
4 至 5 年	10,000.00	5,000.00	50.00
5 年以上	178,880.65	178,880.65	100.00
合 计	696,019.14	271,608.12	

发行人的其他应收款按组合计提坏账准备的其他应收款的账龄集中在 2 至 3 年和 3 至 4 年及 5 年以上。发行人的其他应收款欠款单位主要为国有企业，款项规模和结构均属于正常范围之内。

②采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款项：

表：2019 年末采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款项情况

单位：元、%

组合名称	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
政府部门往来组合	242,624,222.51	-	-
关联方往来组合	5,157,745.43	-	-
押金备用金组合	4,626,595.19	-	-
合计	252,408,563.13	-	

发行人的其他应收款中坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定，与政府往来的款项根据历史损失经验判断发生坏账的可能性较低，故不计提坏账准备。

截至2019年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项占期末余额的87.50%，集中度较高，其中应收中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会的款项余额18,646.81万元，主要为代收代付款。具体情况如下：

表：发行人2019年末其他应收款金额前五名情况

单位：元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备余额
中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会	代收代付款	186,468,093.45	4年以内	66.03	-
钦州市国土资源交易中心	地块保证金、押金及保证金	43,985,250.00	1年以内	15.58	-
钦州市国家税务局	应退未退契税	10,366,689.29	2年以内	3.67	-
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	往来款	5,142,857.00	1-2年	1.82	-
黄仕翀	备用金	1,140,001.46	2年以内	0.40	-
合计		247,102,891.20	—	87.50	-

5、存货

2017-2019年末，发行人存货科目余额分别为130,775.88万元、176,635.35万元和256,983.05万元。发行人存货主要系开发成本、开发产品和拟开发土地。报告期内发行人存货规模不断增加。2019年末发行人存货账面余额较上年末增加45.49%，发行人的业务规模逐渐扩大，承担的基础设施建设项目逐渐增多，

因此存货余额呈上升趋势，但均属于正常的经营活动导致。发行人 2019 年末存货具体情况如下：

表：发行人2019年末存货构成表

单位：元

存货项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,800,052.81	-	1,800,052.81
库存商品	14,043,649.60	-	14,043,649.60
开发成本	1,800,303,345.53	-	1,800,303,345.53
开发产品	333,089,033.11	-	333,089,033.11
拟开发土地	420,594,402.38	-	420,594,402.38
合计	2,569,830,483.43	-	2,569,830,483.43

表：发行人2018年末存货构成表

单位：元

存货项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,015,290.61	-	4,015,290.61
库存商品	1,475,932.38	-	1,475,932.38
开发成本	1,362,016,473.41	-	1,362,016,473.41
开发产品	374,347,388.16	-	374,347,388.16
拟开发土地	24,498,450.00	-	24,498,450.00
合计	1,766,353,534.56	-	1,766,353,534.56

表：发行人2017年末存货构成表

单位：元

存货项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	536,312.39	-	536,312.39
开发成本	947,976,020.05	-	947,976,020.05
开发产品	359,246,425.35	-	359,246,425.35
合计	1,307,758,757.79	-	1,307,758,757.79

报告期内公司存货未发生减值迹象，未计提跌价准备。

表：发行人2019年末开发成本明细表

单位：元

单位名称	项目名称	项目类型	是否为政府代建	建设期限	截止2019年12月31日的金额
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	马莱大道工程	市政项目	是	2017.06-2019.10	707,590,715.57
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区启动区综合配套设施建设项目一期基坑工程	配套设施	否	2016.12-2019.10	288,041,810.04
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	地下管廊示范工程	市政项目	是	2017.04-2020.10	214,417,510.04
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区启动区综合配套设施建设项目二期	配套设施	否	2018.06-2020.08	185,543,660.98
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区启动区综合配套设施建设项目	配套设施	否	2016.12-2019.10	86,064,139.42
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	中马钦州产业园区孔雀湾生态保护及岸线治理一期工程翎羽广场	广场	否	2017.12-2019.01	74,872,927.88
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	农民安置房	房建项目-住宅小区	是	2016.04-2018.01	35,857,724.56
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	友谊大道下穿铁路道路工程	基础设施建设	是	2017.11-2020.08	32,468,001.50
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	丹寮大街下穿铁路工程	基础设施建设	是	2017.05-2018.12	32,185,077.17
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	孔雀湾生态保护及岸线综合整治工程	基础设施建设	是	2018.03-2020.06	27,412,212.57
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区东盟风情商业街项目	商业街	否	2018.05-2020.06	25,318,370.94
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	红树林小区酒店装修工程	房建项目	否	2018.12-2019.06	20,691,879.39
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区启动区清真产业园项目	产业园	否	2019.08-至今	18,699,969.82
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	住宅楼（智慧公寓）	房建项目-住宅小区	否	2019.12-2021.12	17,435,023.93
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	友谊大道污水泵站项目	房建项目	否	2018.01-2019.10	13,746,863.93
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	进口毛燕指定口岸查验区出入道路工程	基础设施建设	是	2019.02-2019.11	8,180,053.56

单位名称	项目名称	项目类型	是否为政府代建	建设期限	截止2019年12月31日的金额
广西中马园区华物产协投资有限公司	跨境电子商务园区建设	其他	否	2017.12-2020.05	6,833,580.11
	其他零星项目	其他			4,943,824.12
合计	—	—			1,800,303,345.53

表：发行人2019年末开发产品明细表

单位：元

单位名称	项目名称	项目类型	是否为政府代建	建设期限	截止2019年12月31日的金额
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	孔雀大道工程	基础设施建设	是	2014.04-2017.09	141,175,740.94
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中马南三街工程(独连车路工程)	基础设施建设	是	2014.03-2015.11	66,403,348.44
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中马大街工程	基础设施建设	是	2012.01--至今	44,540,103.82
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中马北二街工程(虾港路工程)	基础设施建设	是	2014.03-2015.11	48,271,010.81
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	燕窝实验室	基础设施建设	是	2014.07-2016.03	17,351,357.03
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	派出所工程	基础设施建设	是	2017.11-2018.10	8,143,323.32
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中马北二街东段延长线道路工程	基础设施建设	是	2017.04-2018.08	7,204,148.75
合计	—	—	—		333,089,033.11

表：发行人2019年末拟开发土地明细表

单位：元

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让 金缴纳金 额	入账方 式	取得 方式
1	广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	2020/3/23	27,021.17	4,416,124.68	桂(2020)钦州市不动产权第0004855号	中马钦州产业园区启动区中马大街北面、锦绣大道西面、丹兰路东面C-05-02-02地块	工业用地	否	否	0.00	成本法	出让
2	广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	2020/3/23	92,391.95	14,938,045.50	桂(2020)钦州市不动产权第0004853号	中马钦州产业园区启动区锦绣大道与中马南一街交汇处东南角D-08-04地块	工业用地	否	否	0.00	成本法	出让
3	广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	2020/3/23	65,022.85	10,468,867.30	桂(2020)钦州市不动产权第0004854号	中马钦州产业园区启动区锦绣大道与中马南一街交汇处东南角、慧宝源项目南面、六钦高速公路接线西面D-08-06地块	工业用地	否	否	0.00	成本法	出让
4	广西中马钦州产业园区企山投资管理有限公司	2019/12/20	160,005.23	24,845,564.33	桂(2019)钦州市不动产权第0180390号	中马钦州产业园区启动区锦绣大道东面、中马北一街北面	工业用地(食品加工类)	否	是	23,730,000.00	成本法	出让

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让 金缴纳金 额	入账方 式	取得 方式
5	广西中马园区华互世镇投资有限公司	2019/9/4	42,825.58	28,596,548.42	桂(2019)钦州市不动产权第0166163号	中马钦州产业园区丹桂路西面、中马南二街北面、中马南一街南面(中马网挂2018-7)	城镇住宅用地	否	是	26,600,000.00	成本法	出让
6	广西中马钦州产业园区垭龙投资咨询管理有限公司	2020/7/1	25,974.89	16,965,501.38	桂(2020)钦州市不动产权第0000855号	中马钦州产业园区孔雀湾大道东面、中马大街北面、中马北一街南面、丹桂路西面	其他商服用地	否	是	16,750,000.00	成本法	出让
7	广西中马钦州产业园区鹿耳投资管理有限公司	2020/1/10	53,887.82	34,636,675.66	桂(2020)钦州市不动产权第0000855号	中马钦州产业园区中马大街南面、孔雀湾大道东面、中马南一街北面	商服用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地)	否	是	34,310,000.00	成本法	出让

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让 金缴纳金 额	入账方 式	取得 方式
8	广西中马钦州产业园区挖银岭投资管理有限公司	正在办理	70,247.14	44,039,344.79	中马网挂 2018-19	中马钦州产业园区中马大街南面、友谊大道西面、中马南一街北面	城镇住宅用地、商服用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地)	否	是	43,980,000.00	成本法	出让
9	广西中马钦州产业园区大亿岭投资管理有限公司	正在办理	68,400.89	40,967,785.08	中马网挂 2018-20	中马钦州产业园区友谊大道西面、中马北二街北面	城镇住宅用地	否	是	40,910,000.00	成本法	出让
10	广西孔雀湾锦绣投资开发有限公司	2019/12/12	43,071.63	30,334,892.24	桂(2019)钦州市不动产权第0179434号	中马钦州产业园区孔雀湾大道东面、东五街南面	城镇住宅用地	否	否	0.00	成本法	出让

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让 金缴纳金 额	入账方 式	取得 方式
11	广西孔雀湾 友谊投资开 发有限公司	2019/9/19	66,949.50	41,910,302.49	桂(2019)钦 州市不动 产权第 0167780 号	钦州市钦南 区中马钦 州产业园 区孔雀湾 大道东 面、丹桂 路西面、 中马北 一街北面	城镇住 宅用地	否	否	0.00	成本法	出让
12	广西自由 贸易试验 区钦州港 片区华互 东恒投资 咨询有限 公司	2020/2/26	168,479.03	6,294,684.23	桂(2020)钦 州市不动 产权第 0010929 号	中马钦州 产业园区 云顶大街 南面、孔 雀湾大道 东面	城镇住 宅用地	否	是	4,820,000.0 0	成本法	出让
13	广西中马 钦州产业 园区华物 海路商务 咨询有限 公司	2020/5/21	53,218.29	35,286,747.58	桂(2020)钦 州市不动 产权第 0010929 号	中马钦州 产业园区 云顶大街 南面、孔 雀湾大道 东面	城镇住 宅用地	否	是	35,010,000. 00	成本法	出让
14	广西中马 钦州产业 园区华物 巨丰商务 咨询有限 公司	正在办理	49,629.83	32,764,563.11	中马网挂 2019-3	中马钦州 产业园区 云顶大街 南面、孔 雀湾大道 东面	城镇住 宅用地	否	是	32,500,000. 00	成本法	出让

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让 金缴纳金 额	入账方 式	取得 方式
15	广西中马钦州产业园区华物民丰商务咨询有限公司	正在办理	35,394.31	24,203,203.89	中马网挂 2019-5	中马钦州产业园区友谊大道西面、东五街南面	商住用地	否	是	23,980,000.00	成本法	出让
16	广西中马钦州产业园区华物云江商务咨询有限公司	正在办理	22,193.36	21,952,330.10	中马网挂 2019-4 地块	中马钦州产业园区孔雀湾大道西面、滨江东大街北面	商服用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地)	否	是	21,740,000.00	成本法	出让
17	广西中马钦州产业园区数城土地开发有限公司	2020/3/9	12,303.99	7,973,221.60	桂(2020)钦州市不动产权第0003674号	中马钦州产业园区孔雀湾大道东面、中马北二街北面	商务金融用地	否	是	7,830,000.00	成本法	出让

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让 金缴纳金 额	入账方 式	取得 方式
合计			1,057,017.4 6	420,594,402.38								

6、其他流动资产

2017-2019 年末，发行人其他流动资产科目余额分别为 6,802.32 万元、14,893.24 万元和 24,025.70 万元，发行人其他流动资产主要系增值税留抵税金、预缴税款等，占资产总额的比重较小。发行人近三年其他流动资产明细列示如下：

表：发行人2017-2019年末其他流动资产明细表

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
增值税留抵税额	237,811,797.32	94,074,759.78	42,811,246.00
预缴税款	2,445,170.41	54,657,523.96	25,066,726.12
其他	-	200,100.12	145,274.73
合计	240,256,967.73	148,932,383.86	68,023,246.85

7、可供出售金融资产

截至 2018 年末，发行人可供出售金融资产余额为 10,012.50 万元；2019 年末，发行人可供出售金融资产余额为 11,312.50 万元。发行人可供出售金融资产主要为按成本计量的可供出售权益工具。

表：发行人以成本计量的可供出售金融资产情况

单位：元

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	2018-12-31	本期增加	本期减少	2019-12-31		
中国-东盟信息港股份有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	2.50	
广西清控投资管理 有限公司	125,000.00	-	-	125,000.00	5.00	
广西北部湾银行股份 有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	-	26,000,000.00	0.13	
广西鑫德利科技股份 有限公司	32,000,000.00	-	-	32,000,000.00	4.00	
广西协鑫中马分布	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	19.06	

式能源有限公司						
广西车视智造科技有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	20.00	
合计	100,125,000.00	13,000,000.00	-	113,125,000.00		

表：发行人 2019 年末可供出售金融资产情况

单位：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	-	-	-
可供出售权益工具	113,125,000.00	-	113,125,000.00
其中：按公允价值计量的	-	-	-
按成本计量的	113,125,000.00	-	113,125,000.00
合计	113,125,000.00	-	113,125,000.00

8、持有至到期投资

2017-2019 年末，发行人持有至到期投资余额分别为 15,500.00 万元、18,160.00 万元和 20,135.00 万元，全部为政府投资基金委托股权投资。

表：发行人 2019 年末持有至到期投资

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
政府投资基金委托股权投资（明股实债）	201,550,000.00	200,000.00	201,350,000.00
合计	201,550,000.00	200,000.00	201,350,000.00

9、长期应收款

2017-2019 年末，发行人长期应收款分别为 91,146.36 万元、63,920.76 万元和 61,502.20 万元，发行人长期应收款主要为应收代建项目的款项。

长期应收款科目项下发生的代建项目款项是对中马钦州产业园区管委会的应收账款，预计在 2022 年之前清偿该款项。考虑到应收款项对象为发行人股东，相关借款清偿方式较为灵活，可收回性较大，因此未计提坏账准备。

表：发行人 2019 年末长期应收款情况

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
代建项目款项	615,022,039.92	-	615,022,039.92
合 计	615,022,039.92	-	615,022,039.92

表：发行人 2018 年末长期应收款情况

单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
代建项目款项	639,207,629.23	-	639,207,629.23
合 计	639,207,629.23	-	639,207,629.23

表：发行人 2017 年末长期应收款情况

元

项 目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
代建项目款项	911,463,565.18	-	911,463,565.18
合 计	911,463,565.18	-	911,463,565.18

10、长期股权投资

2017-2019 年末，发行人长期股权投资余额分别为 34,877.59 万元、40,879.98 万元以及 50,234.94 万元。发行人长期股权投资主要来自于对联营企业的投资。截至 2019 年末，该科目因追加投资导致期末余额增加至 50,234.94 万元。

表：2017-2019 年发行人长期股权投资情况

单位：元

被投资单位	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一、合营企业			
小计	-		
二、联营企业			
钦州市凯旋汽车租赁管理有限公司	-		
钦州市西交南洋教育咨询有限公司		330,000.00	330,715.70
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	10,748,530.96	10,826,135.99	10,604,696.34
中交城市投资广西中马钦		34,848,813.70	34,368,790.69

州产业园区			
广西中马钦州产业园区大环通信基础设施投资有限公司	1,453,876.90	-	-
广西中马产业园区发展投资一号基金合伙企业(有限公司)	131,983,963.53	131,983,963.53	129,541,650.72
广西教育准备基金合伙企业(有限合伙)	37,250,664.64	36,615,823.81	26,423,347.36
广西清控中马产业投资引导基金合伙企业(有限合伙)	167,338,894.95	194,195,017.77	190,249,371.08
广西钦州中马钦州产业园区致远恒盈基金合伙企业(有限合伙)	-	-	49,926,212.09
广西中马钦州产业园区金窝数字科技有限公司	-	-	787,944.03
广西川桂国际投资发展有限公司	-	-	60,116,629.82
小计	348,775,930.98	408,799,754.80	502,349,357.83
合计	348,775,930.98	408,799,754.80	502,349,357.83

11、投资性房地产

2017-2019 年末，发行人投资性房地产科目余额分别为 37,339.42 万元、42,303.52 万元和 77,532.00 万元，发行人投资性房地产主要系房屋、建筑物及土地使用权。截至 2019 年末，发行人投资性房地产中房屋、建筑物账目余额 73,767.88 万元，土地使用权账目余额 3,764.12 万元。房屋、建筑物中主要包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套费用及开发间接费用。

表：发行人按成本计量的投资性房地产情况

单位：元

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
2017 年 12 月 31 日	333,549,824.83	39,844,419.55	373,394,244.38
2018 年 12 月 31 日	384,335,105.82	38,700,065.87	423,035,171.69
2019 年 12 月 31 日	737,678,799.07	37,641,213.25	775,320,012.32

表：发行人投资性房地产中房屋及建筑物情况

单位：元、平方米

项目名称	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
燕窝加工贸易基地一期	钦国用（2014）第 B0135 号	中马钦州产业园区 C-04-02-01	科教用地	3,996.09	50,064,098.69	划拨	-	否	是
	桂（2018）钦州市不动产权第 0003799 号	中马钦州产业园区启动区中马北二街北面、六钦高速连接线西面	工业用地	26,466.67		成本法	-	是	是
	桂（2017）钦州市不动产权第 0004100 号	中马钦州产业园区启动区中马北二街东段北面、六景高速连接线西面	工业用地	27,028.07		成本法	-	是	是
科技园一期	钦国用（2015）第 D0581 号	中马钦州产业园区中马大街与友谊大道交汇处东南角	工业用地	103,574.19	296,902,809.12	成本法	-	否	是
智慧园	桂（2019）钦州市不动产权第 0174730 号	中马钦州产业园启动区 A-01 地块	城镇住宅用地、其他商服用地	95,788.95	13,417,125.56	成本法	-	否	是
公租房 ¹ 1 号楼	桂（2019）钦州市不动产权第 0161408 号	钦州市中马钦州产业园区启动区内公租房 1 号楼	城镇住宅	11,455.08	377,294,765.70	成本法	-	否	是
公租房 2 号楼	桂（2019）钦州市不动产权第 0161407 号	钦州市中马钦州产业园区启动区内公租房 2 号楼	城镇住宅	10,776.50		成本法	-	否	是
公租房 3 号楼	桂（2019）钦州市不动产权第 0161406 号	钦州市中马钦州产业园区启动区内公租房 3 号楼	城镇住宅	6,070.23		成本法	-	否	是
公租房 4 号楼	桂（2019）钦州市不	钦州市中马钦州产业园区	城镇住宅	10,597.32		成本法	-	否	是

¹ 投资性房地产中“公租房”是发行人子公司园区开发公司建设的以稍低于市场价格的优惠价租赁给入园企业职工住宿的普通房屋，出租对象面向所有入园企业，可以自由处置。

项目名称	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
	动产权第0161405号	启动区内公租房4号楼							
公租房5号楼	桂(2019)钦州市不动产权第0161404号	钦州市中马钦州产业园区启动区内公租房5号楼	城镇住宅	11,472.82		成本法	-	否	是
启动区标准厂房5#	桂(2018)钦州市不动产权第0008393	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内5号厂房	工业用地	11,191.48		成本法	-	否	是
启动区标准厂房6#	桂(2018)钦州市不动产权第0008392	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内6号厂房	工业用地	10,265.11		成本法	-	否	是
启动区标准厂房8#	桂(2018)钦州市不动产权第0008394	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内8号厂房	工业用地	11,191.48		成本法	-	否	是
启动区标准厂房7#	桂(2018)钦州市不动产权第0008396	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内7号厂房	工业用地	11,188.11		成本法	-	否	是
启动区标准厂房9#	桂(2018)钦州市不动产权第0008395	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内9号厂房	工业用地	11,185.95		成本法	-	否	是
启动区标准厂房10#	桂(2018)钦州市不动产权第0008397	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内10号厂房	工业用地	11,185.99		成本法	-	否	是
启动区标准厂房1#	桂(2018)钦州市不动产权第0008402	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内1号厂房	工业用地	5,498.27		成本法	-	否	是
启动区标准厂房2#	桂(2018)钦州市不动产权第0008405	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内2号厂房	工业用地	5,536.51		成本法	-	否	是
启动区标准厂房3#	桂(2018)钦州市不动产权第0008406	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内3号厂房	工业用地	8,609.50		成本法	-	否	是
启动区标准厂房4#	桂(2018)钦州市不动产权第0008400	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内4号厂房	工业用地	8,609.50		成本法	-	否	是
启动区标准厂房11#	桂(2018)钦州市不动产权第0008407	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内11号厂房	工业用地	8,609.50		成本法	-	否	是
启动区标准厂	桂(2018)钦州市不	钦州市广西中马钦州产业	工业用地	8,609.50		成本法	-	否	是

项目名称	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
房 12#	动产权第 0008401	园区启动区内 12 号厂房							
启动区标准厂房 13#	桂(2018)钦州市不动产权第 0008403	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内 13 号厂房	工业用地	8,609.50		成本法	-	否	是
启动区标准厂房 14#	桂(2018)钦州市不动产权第 0008404	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内 14 号厂房	工业用地	8,609.50		成本法	-	否	是
启动区标准厂房 15#	桂(2018)钦州市不动产权第 0008399	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内 15 号厂房	工业用地	8,609.50		成本法	-	否	是
启动区标准厂房二期设备用房	桂(2017)钦州市不动产权第 0009022 号	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内二期设备用房	工业用地	90,311.51		成本法	-	否	是
启动区标房一期设备用房	桂(2018)钦州市不动产权第 0008398 号	钦州市广西中马钦州产业园区启动区内一期设备用房	工业用地	43,168.00		成本法	-	否	是
合计					737,678,799.07				

表：发行人投资性房地产中土地使用权情况

单位：元

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账 面价值 (元)	权证编 号	证载 使用 权类 型	坐落位 置	用 途	是否 抵 押	是否缴 纳土地 出让金	截止至 2019/12/31 土 地出让金缴纳 金额 (元)	入账方 式	取得方式
1	广西中马钦州产业园区开发有限公司	2019/8/6	11,455.08	37,641,213.25	桂 (2019) 钦州市 不动产 权第 0161408 号	出 让 / 公 共 租 赁 住 房 ²	钦州市 中马钦 州产业 园区启 动区内 公租房 1号楼	城 镇 住 宅	否	是	12,874,500.00	成本法	出 让 / 公 共 租 赁 住 房
2	广西中马钦州产业园区开发有限公司	2019/8/6	10,776.50		桂 (2019) 钦州市 不动产 权第 0161407 号	出 让 / 公 共 租 赁 住 房	钦州市 中马钦 州产业 园区启 动区内 公租房 2号楼	城 镇 住 宅	否	是		成本法	出 让 / 公 共 租 赁 住 房
3	广西中马钦州产业园区开发有限公司	2019/8/6	6,070.23		桂 (2019) 钦州市 不动产 权第	出 让 / 公 共 租 赁 住 房	钦州市 中马钦 州产业 园区启 动区内	城 镇 住 宅	否	是		成本法	出 让 / 公 共 租 赁 住 房

² 证载使用权类型为出让/公共租赁住房：发行人以出让方式取得该宗国有建设用地使用权，地上建筑物为公共租赁住房，现房屋通过竣工验收，房地合一登记后，证载使用权类型出让/公共租赁住房。记账时土地使用权与地上房屋、建筑物分开入账。

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账 面价值 (元)	权证编 号	证载 使用 权类 型	坐落位 置	用 途	是否 抵 押	是否 缴 纳 土 地 出 让 金	截止至 2019/12/31 土 地出让金缴纳 金额 (元)	入账方 式	取得方式
					0161406 号		公租房 3号楼						
4	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2019/8/6	10,597.32		桂 (2019) 钦州市 不动产 权第 0161405 号	出 让 / 公 共 租 赁 住 房	钦州市 中马钦 州产业 园区启 动区内 公租房 4号楼	城 镇 住 宅	否	是	11,285,500.00	成本法	出 让 / 公 共 租 赁 住 房
5	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2019/8/6	11,472.82		桂 (2019) 钦州市 不动产 权第 0161404 号	出 让 / 公 共 租 赁 住 房	钦州市 中马钦 州产业 园区启 动区内 公租房 5号楼	城 镇 住 宅	否	是		成本法	出 让 / 公 共 租 赁 住 房
6	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	11,191.48		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008393	出 让 (国 有 建 设 用 地 使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内5 号厂房	工 业 用 地	否	是	3,031,410.10	成本法	出 让 (国 有 建 设 用 地 使 用 权)

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账 面价值 (元)	权证编 号	证载 使用权类 型	坐落位 置	用 途	是否 抵押	是否缴 纳土地 出让金	截止至 2019/12/31 土 地出让金缴纳 金额 (元)	入账方 式	取得方式
7	广西中马钦州产业园区开发有限公司	2018/7/2	10,265.11		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008392	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内6 号厂房	工业用 地	否	是	3,119,959.54	成本法	出让(国有建设 用地使用权)
8	广西中马钦州产业园区开发有限公司	2018/7/2	11,191.48		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008394	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内8 号厂房	工业用 地	否	是		成本法	出让(国有建设 用地使用权)
9	广西中马钦州产业园区开发有限公司	2018/7/2	11,188.11		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008396	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内7 号厂房	工业用 地	否	是		成本法	出让(国有建设 用地使用权)
10	广西中马钦州产业园区开发有限公司	2018/7/2	11,185.95		桂 (2018) 钦州市 不动产	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园	工业用 地	否	是		成本法	出让(国有建设 用地使用权)

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账 面价值 (元)	权证编 号	证载 使用权类 型	坐落位 置	用 途	是否 抵押	是否缴 纳土地 出让金	截止至 2019/12/31 土 地出让金缴纳 金额 (元)	入账方 式	取得方式
					权第 0008395	地使 用 权)	区启动 区内9 号厂房						
11	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	11,185.99		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008397	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内10 号厂房	工业用 地	否	是		成本法	出让(国有建设 用地使用权)
12	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	5,498.27		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008402	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内1 号厂房	工业用 地	否	是		成本法	出让(国有建设 用地使用权)
13	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	5,536.51		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008405	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内2 号厂房	工业用 地	否	是	9,522,604.38	成本法	出让(国有建设 用地使用权)

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账 面价值 (元)	权证编 号	证载 使用权类 型	坐落位 置	用 途	是否 抵押	是否缴 纳土地 出让金	截止至 2019/12/31 土 地出让金缴纳 金额 (元)	入账方 式	取得方式
14	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	8,609.50		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008406	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内3 号厂房	工业用 地	否	是		成本法	出让(国有建设 用地使用权)
15	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	8,609.50		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008400	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内4 号厂房	工业用 地	否	是		成本法	出让(国有建设 用地使用权)
16	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	8,609.50		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008407	出让 (国 有建 设用 地使 用 权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内11 号厂房	工业用 地	否	是		成本法	出让(国有建设 用地使用权)
17	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	8,609.50		桂 (2018) 钦州市 不动产	出让 (国 有建 设用	钦州市 广西中 马钦州 产业园	工业用 地	否	是		成本法	出让(国有建设 用地使用权)

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账 面价值 (元)	权证编 号	证载 使用 权类 型	坐落位 置	用 途	是否 抵 押	是否 缴 纳土 地 出 让 金	截止至 2019/12/31 土 地出 让金 缴 纳 金 额 (元)	入 账 方 式	取 得 方 式
					权第 0008401	地使 用 权)	区启 动 区 内 12 号 厂 房						
18	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	8,609.50		桂 (2018) 钦州市 不动 产 权 第 0008403	出 让 (国 有 建 设 用 地 使 用 权)	钦 州 市 广 西 中 马 钦 州 产 业 园 区 启 动 区 内 13 号 厂 房	工 业 用 地	否	是		成 本 法	出 让 (国 有 建 设 用 地 使 用 权)
19	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	8,609.50		桂 (2018) 钦州市 不动 产 权 第 0008404	出 让 (国 有 建 设 用 地 使 用 权)	钦 州 市 广 西 中 马 钦 州 产 业 园 区 启 动 区 内 14 号 厂 房	工 业 用 地	否	是		成 本 法	出 让 (国 有 建 设 用 地 使 用 权)
20	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	8,609.50		桂 (2018) 钦州市 不动 产 权 第 0008399	出 让 (国 有 建 设 用 地 使 用 权)	钦 州 市 广 西 中 马 钦 州 产 业 园 区 启 动 区 内 15 号 厂 房	工 业 用 地	否	是		成 本 法	出 让 (国 有 建 设 用 地 使 用 权)

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账 面价值 (元)	权证编 号	证载 使用权类 型	坐落位 置	用途	是否 抵押	是否缴 纳土地 出让金	截止至 2019/12/31 土 地出让金缴纳 金额 (元)	入账方 式	取得方式
21	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/9	90,311.51		桂 (2017) 钦州市 不动产 权第 0009022 号	出让	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内二 期设备 用房	工业用 地	否	是		成本法	出让
22	广西中马 钦州产业 园区开发 有限公司	2018/7/2	43,168.00		桂 (2018) 钦州市 不动产 权第 0008398 号	出让 (国有 建设用 地使 用权)	钦州市 广西中 马钦州 产业园 区启动 区内一 期设备 用房	工业用 地	否	否		成本法	出让 (国有建设 用地使用权)

12、固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产科目余额分别为 863.99 万元、5,052.40 万元和 7,303.91 万元，发行人固定资产主要系房屋及建筑物、运输工具以及机器设备，报告期内发行人固定资产占资产总额的比重较小。发行人近三年固定资产明细列示如下：

表：2017-2019 年发行人固定资产明细表

单位：元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	2,192,183.53	38,891,458.76	57,594,243.51
机器设备	709,626.94	6,326,640.84	5,885,072.49
运输工具	2,860,166.43	2,369,626.61	1,417,736.95
电子设备	1,235,164.89	1,301,366.92	2,630,188.09
办公设备	914,375.42	907,810.56	2,770,989.63
酒店业家具	349,710.49	360,282.16	2,495,825.74
其他设备	378,637.08	366,832.47	245,011.11
合计	8,639,864.78	50,524,018.32	73,039,067.52

13、在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程科目余额分别为 83,262.69 万元、197,500.61 万元和 335,947.65 万元，发行人在建工程主要系在建工程项目。报告期末公司在建工程项目未计提减值准备。

表：发行人 2017 末-2019 年末在建工程情况

单位：元

类 别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
在建工程项目	3,359,476,535.72	1,975,006,117.37	832,626,906.82
工程物资	-	-	-
减：减值准备	-	-	-
合计	3,359,476,535.72	1,975,006,117.37	832,626,906.82

发行人 2019 年末在建工程项目基本情况如下：

表：发行人 2019 年末在建工程项目基本情况

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
中马钦州产业园区科技园项目	273,654,922.32	-	273,654,922.32
第一中学	327,226,909.89	-	327,226,909.89
职业实训示范基地	366,919,267.64	-	366,919,267.64
农民安置公寓（跨境电子商务）	340,579,606.63	-	340,579,606.63
智慧园项目	321,887,506.73	-	321,887,506.73
第一小学项目	129,941,287.44	-	129,941,287.44
燕窝加工贸易基地项目	260,267,700.73	-	260,267,700.73
医院（中马国际医疗集聚区项目）	198,156,884.37	-	198,156,884.37
安置公寓南小区	190,561,706.17	-	190,561,706.17
中马钦州产业园区特色扶贫小镇项目 ³	609,554,095.73	-	609,554,095.73
安置公寓北小区	125,002,538.74	-	125,002,538.74
新联工业标准厂房（教育装备基地）	18,321,767.78	-	18,321,767.78
中马国际写字楼项目	157,523,144.76	-	157,523,144.76
中国-东盟信息港跨境数据中心工程	23,099,182.37	-	23,099,182.37
中马钦州产业园区启动区加油站项目	4,689,270.91	-	4,689,270.91
保利幼儿园	3,815,678.07	-	3,815,678.07
北斗及遥感卫星应用创新创业基地项目	2,441,552.12	-	2,441,552.12
维龙	1,629,245.96	-	1,629,245.96
中马南三街通信管沟工程	1,465,655.68	-	1,465,655.68
其他项目	2,738,611.68	-	2,738,611.68
合 计	3,359,476,535.72	-	3,359,476,535.72

³ 注：中马钦州产业园区特色扶贫小镇项目收入来源于住宅及商铺的销售和出租收入，停车场收入，物业收入等，不属于公益性项目。

重大在建工程项目变动情况:

表: 截至 2019 年末发行人重大在建工程项目变动情况表

单位: 元、%

项目名称	预算数 (万元)	2018 年 12 月 31 日	本期增加	转入固定资 产	其他减少	2019 年 12 月 31 日	工程投 入占预 算比例	工程进度	利息资本化累 计金额	其中: 本期利 息资本化金额	本期 利息 资本 化率	资金来源
中马钦州产业 园区特色扶贫 小镇项目	456,846.54	79,686,546.73	529,867,549.00			609,554,095.73	13.14	30.00	10,595,007.81	10,595,007.81	2.03	自有资金 及外部融 资
职业实训示范 基地	110,176.00	263,627,183.46	103,292,084.18			366,919,267.64	33.30	95.00	38,436,943.42	14,484,702.99	13.02	自有资金 及外部融 资
农民安置公寓 (跨境电子商 务)	32,903.79	197,956,142.70	142,623,463.93			340,579,606.63	103.51	95.00	10,456,812.58	9,973,894.64	6.97	自有资金 及外部融 资
中学项目	35,803.00	320,428,930.34	6,797,979.55			327,226,909.89	91.40	除消防 设施外基 本完工	22,067,616.92	9,340,331.26	2.86	自有资金 及外部融 资
智慧园项目	28,400.00	179,605,031.47	142,282,475.26			321,887,506.73	113.34	除消防设 施外基本 完工	3,406,581.61	2,231,172.52	1.57	自有资金 及外部融 资
医院(中马国 际医疗集聚区 项目)	94,636.30	100,273,859.91	97,883,024.46			198,156,884.37	20.94	40.00	2,428,045.49	2,428,045.49	2.47	自有资金 及外部融 资
安置公寓南小 区	101,615.68	96,390,763.53	94,170,942.64			190,561,706.17	18.75	20.00	7,257,692.09	5,210,254.25	5.53	自有资金 及外部融

项目名称	预算数 (万元)	2018年12月31日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2019年12月31日	工程投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
												资
中马国际写字楼项目（北斗产业园一期）	32,429.91	12,821,896.10	144,701,248.66			157,523,144.76	48.57	90.00	3,448,526.33	3,448,526.33	2.38	自有资金及外部融资
小学项目	16,476.39	118,612,457.45	11,328,829.99			129,941,287.44	78.87	除消防设施外基本完工	9,917,282.92	3,868,519.69	2.98	自有资金及外部融资
安置公寓北小区	62,976.42	72,068,259.63	52,934,279.11			125,002,538.74	19.85	20.00	4,643,360.61	3,405,992.61	6.43	自有资金及外部融资
燕窝加工贸易基地二期	62,434.00	105,709,670.07	154,558,030.66			260,267,700.73	41.67	已有6栋厂房封顶，完成工程量40%。	7,057,365.92	6,509,981.75	4.21	自有资金及外部融资
中马钦州产业园区科技园	134,000.00	379,342,168.69	201,509,936.51	3,143,752.73	304,053,430.15	273,654,922.32	91.74	开始9#~11#楼基础施工，计划2020年竣工。	18,777,467.24	7,753,374.19	3.78	自有资金及外部融资
合计		1,926,522,910.08	1,681,949,843.95	3,143,752.73	304,053,430.15	3,301,275,571.15	——	——	138,492,702.94	79,249,803.53	——	——

表：截至 2019 年末发行人在建工程明细

单位：元

项目名称	2019 年账面价值	项目类型	建设期限	是否为政府代建
中马钦州产业园区特色扶贫小镇项目	609,554,095.73	异地扶贫项目	2017.8-2022.12	否
职业实训示范基地	366,919,267.64	商业服务	2016.7-2020.3	否
农民安置公寓（跨境电子商务）	340,579,606.63	房地产项目	2017.7-2019.12	否
第一中学	327,226,909.89	学校	2016.9-2019.12	否
智慧园项目	321,887,506.73	写字楼、宿舍	2016.1-2019.8	否
中马钦州产业园区科技园项目	273,654,922.32	创业基地	2016.11-2020.12	否
燕窝加工贸易基地项目	260,267,700.73	商业服务	2016.7-2019.12	否
医院（中马国际医疗集聚区项目）	198,156,884.37	医院	2017.7-2022.12	否
安置公寓南小区	190,561,706.17	房地产项目	2017.1-2022.12	否
中马国际写字楼项目	157,523,144.76	写字楼	2017.2-2019.12	否
第一小学项目	129,941,287.44	学校	2016.6-2019.8	否
安置公寓北小区	125,002,538.74	房地产项目	2017.1-2022.12	否
中国-东盟信息港跨境数据中心工程	23,099,182.37	商业服务	2017.2-2022.12	否
新联工业标准厂房（教育装备基地）	18,321,767.78	工业厂房	2020.8-2023.12	否
中马钦州产业园区启动区加油站项目	4,689,270.91	其他	2017.8-2019.9	否
保利幼儿园	3,815,678.07	学校装修	2018.7-2019.6	否
北斗及遥感卫星应用创新创业基地项目	2,441,552.12	工业厂房	2020.3-2022.12	否
维龙	1,629,245.96	工业厂房	2015.12-2018.6	否
中马南三街通信管沟工程	1,465,655.68	管道工程	2017.8-2020.7	否
系统设备建设	754,717.00	其他		否
太极祥云文化艺术园	751,423.18	其他	2020.12-2024.12	否
第二春专家居住小镇	368,936.64	房地产项目	2017.8-2022.12	否
用水提升项目	290,000.00	其他		否
“第二春”退休专家创业街项目	247,021.23	创业基地	2017.8-2022.12	否
中国东盟国际医药创新园（抗肿瘤药物开发国家地方联合工程研究中心）	168,200.00	标准厂房	2016.12-2022.12	否
工程物资	132,556.21	其他	2017.10-2019.12	否

混凝土搅拌站项目	25,426.16	房地产项目	2017.12-2019.6	否
新概念公寓	291.26	其他	2018.10-2019.12	否
国际教育集聚区（一期）项目	40.00	教育基地	2021.8-2025.12	否
合计	3,359,476,535.72			

注：（1）第一中学项目和第一小学项目主要用于出租给子公司广西中马钦州产业园区华互立德教育投资有限公司，广西中马钦州产业园区华互立德教育投资有限公司已与西安交通大学苏州研究院签订合作办学协议；收入来源于学费收缴等项目，为民办学校，不属于公立学校。（2）医院（中马国际医疗集聚区项目）为与马来西亚双威医疗中心有限公司合作建设的项目；收入来源于门诊收入、住院收入、体检收入等经营性项目，不属于公立医院。（3）保利幼儿园项目主要为代子公司南宁市青秀区稚慧保郡幼儿园有限公司建设的项目；收入来源于学费收缴等项目，为民办学校，不属于公立学校。

14、无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产科目余额分别为 2,104.03 万元、3,612.10 万元和 3,660.04 万元，发行人无形资产主要系集体土地承包经营权、软件等，报告期内发行人无形资产占总资产比例较低。

表：发行人近三年无形资产情况表

单位：元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
土地使用权	-	4,609,491.31	4,508,877.36
集体土地承包经营权	20,588,143.08	20,287,266.24	19,986,389.38
品牌使用权	-	8,737,500.00	8,663,826.65
软件	452,113.89	936,548.53	2,075,242.00
其他	-	1,550,211.37	1,366,027.84
合计	21,040,256.97	36,121,017.45	36,600,363.23

表：发行人无形资产土地使用权情况

单位：元

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	账面价值	权证编号	证载使用 权类型	坐落位置	用途	是否抵 押	是否 缴纳 土地 出让 金	土地出让 金缴纳金 额(元)	单价 (元/ 平方米)	入账方 式	取得方 式
1	广西中马孔雀湾庆祥石油有限公司	2018/8/31	5,175.51	4,508,877.36	桂(2018)钦州市不动产权第0017936号	国有建设用地使用权	中马钦州产业园启动区友谊大道西面、中马南四街南面、中马南五街北面	零售商业用地	无	是	3,830,000.00	740.02	成本法	出让

15、商誉

2018 年末及 2019 年末，发行人商誉为 347.83 万元和 347.83 万元，主要为 2018 年收购广西中马钦州产业园区大环通信基础设施投资有限公司 65% 股权形成。

表：发行人 2019 年商誉情况

单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少额		2019 年 12 月 31 日
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
收购广西中马钦州产业园区大环通信基础设施投资有限公司 65% 股权	3,478,277.98	-	-	-	-	3,478,277.98
合 计	3,478,277.98	-	-	-	-	3,478,277.98

表：发行人 2018 年商誉情况

单位：元

项 目	2017 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少额		2018 年 12 月 31 日
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
收购广西中马钦州产业园区大环通信基础设施投资有限公司 65% 股权	-	3,478,277.98	-	-	-	3,478,277.98
合 计	-	3,478,277.98	-	-	-	3,478,277.98

16、长期待摊费用

2017-2019 年末，发行人长期待摊费用科目余额分别为 168.18 万元、139.89 万元和 174.94 万元，金额占总资产比例较低。

表：2018 年末-2019 年末长期待摊费用情况表

单位：元

类 别	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少 额	2019 年 12 月 31 日
装修费用	313,269.10	974,174.76	240,042.69		1,047,401.17
其他费用	1,085,611.32	648,046.31	716,763.46	314,901.00	701,993.17
合 计	1,398,880.42	1,622,221.07	956,806.15	314,901.00	1,749,394.34

表：2017 年末-2018 年末长期待摊费用情况表

单位：元

类别	2017年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2018年12月31日
装修费用	445,518.07	38,660.14	170,909.11	-	313,269.10
其他费用	1,236,275.24	584,757.93	735,421.85	-	1,085,611.32
合计	1,681,793.31	623,418.07	906,330.96	-	1,398,880.42

(八) 发行人主要资产情况分析

1、存货情况分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货合计 256,983.05 万元。发行人的存货主要包含开发成本、开发产品等。

表：发行人 2019 年末开发成本明细表

单位：元

单位名称	项目名称	项目类型	是否为政府代建	建设期限	期末金额
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	马莱大道工程	市政项目	是	2017.06-2019.10	707,590,715.57
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区启动区综合配套设施建设项目一期基坑工程	配套设施	否	2016.12-2019.10	288,041,810.04
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	地下管廊示范工程	市政项目	是	2017.04-2020.10	214,417,510.04
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区启动区综合配套设施建设项目二期	配套设施	否	2018.06-2020.08	185,543,660.98
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区启动区综合配套设施建设项目	配套设施	否	2016.12-2019.10	86,064,139.42
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	中马钦州产业园区孔雀湾生态保护及岸线治理一期工程翎羽广场	广场	否	2017.12-2019.01	74,872,927.88
广西中马钦州产业园区方圆实业有限	农民安置房	房建项目-住	是	2016.04-2018.01	35,857,724.56

单位名称	项目名称	项目类型	是否为政府代建	建设期限	期末金额
公司		住宅小区			
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	友谊大道下穿铁路道路工程	基础设施建设	是	2017.11-2020.08	32,468,001.50
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	丹寮大街下穿铁路工程	基础设施建设	是	2017.05-2018.12	32,185,077.17
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	孔雀湾生态保护及岸线综合整治工程	基础设施建设	是	2018.03-2020.06	27,412,212.57
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区东盟风情商业街项目	商业街	否	2018.05-2020.06	25,318,370.94
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	红树林小区酒店装修工程	房建项目	否	2018.12-2019.06	20,691,879.39
广西孔雀湾投资开发有限公司	中马钦州产业园区启动区清真产业园项目	产业园	否	2019.08-至今	18,699,969.82
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	住宅楼（智慧公寓）	房建项目-住宅小区	否	2019.12-2021.12	17,435,023.93
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	友谊大道污水泵站项目	房建项目	否	2018.01-2019.10	13,746,863.93
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	进口毛燕指定口岸查验区出入道路工程	基础设施建设	是	2019.02-2019.11	8,180,053.56
广西中马园区华物产协投资有限公司	跨境电子商务园区建设	其他	否	2017.12-2020.05	6,833,580.11
-	其他零星项目	其他			4,943,824.12
合计	—	—			1,800,303,345.53

注：广西孔雀湾投资开发有限公司项下的配套设施项目为房地产项目配套，收入来源于对应的房地产项目。

表：发行人 2019 年末开发产品明细表

单位：元

单位名称	项目名称	项目类型	是否为政府代建	建设期限	期末金额
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	孔雀大道工程	基础设施建设	是	2014.04-2017.09	141,175,740.94

单位名称	项目名称	项目类型	是否为政府代建	建设期限	期末金额
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中马南三街工程 (独连车路工程)	基础设施建设	是	2014.03-2015.11	66,403,348.44
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中马大街工程	基础设施建设	是	2012.01--至今	44,540,103.82
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中马北二街工程 (虾港路工程)	基础设施建设	是	2014.03-2015.11	48,271,010.81
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	燕窝实验室	基础设施建设	是	2014.07-2016.03	17,351,357.03
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	派出所工程	基础设施建设	是	2017.11-2018.10	8,143,323.32
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中马北二街东段延长线道路工程	基础设施建设	是	2017.04-2018.08	7,204,148.75
合计	—	—	—		333,089,033.11

表：发行人2019年末拟开发土地明细表

单位：元

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让金 缴纳金额	入账方 式	取得 方式
1	广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	2020/3/23	27,021.17	4,416,124.68	桂(2020)钦州市不动产权第0004855号	中马钦州产业园区启动区中马大街北面、锦绣大道西面、丹兰路东南面 C-05-02-02 地块	工业用地	否	否	0.00	成本法	出让
2	广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	2020/3/23	92,391.95	14,938,045.50	桂(2020)钦州市不动产权第0004853号	中马钦州产业园区启动区锦绣大道与中马南一街交汇处东南角 D-08-04 地块	工业用地	否	否	0.00	成本法	出让
3	广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	2020/3/23	65,022.85	10,468,867.30	桂(2020)钦州市不动产权第0004854号	中马钦州产业园区启动区锦绣大道与中马南一街交汇处东南角、慧宝源项目南面、六钦高速公路接线西面 D-08-06 地块	工业用地	否	否	0.00	成本法	出让
4	广西中马钦州产业园区企山投资管理有限公司	2019/12/20	160,005.23	24,845,564.33	桂(2019)钦州市不动产权第0180390号	中马钦州产业园区启动区锦绣大道东面、中马北一街北面	工业用地(食品加工类)	否	是	23,730,000.00	成本法	出让

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让金 缴纳金额	入账方 式	取得 方式
5	广西中马园 区华互世镇 投资有限公司	2019/9/4	42,825.58	28,596,548.42	桂(2019)钦州市 不动产权第 0166163号	中马钦州产业园区丹桂 路西面、中马南二街北 面、中马南一街南面(中 马网挂 2018-7)	城镇住 宅用地	否	是	26,600,000.0 0	成本法	出让
6	广西中马钦 州产业园区 垭龙投资咨 询管理有限 公司	2020/7/1	25,974.89	16,965,501.38	桂(2020)钦州市 不动产权第 0000855号	中马钦州产业园区孔雀 湾大道东面、中马大街北 面、中马北一街南面、丹 桂路西面	其他商 服用地	否	是	16,750,000.0 0	成本法	出让
7	广西中马钦 州产业园区 鹿耳投资管 理有限公司	2020/1/10	53,887.82	34,636,675.66	桂(2020)钦州市 不动产权第 0000855号	中马钦州产业园区中马 大街南面、孔雀湾大道东 面、中马南一街北面	商服用 地(零售 商业用 地、批 发市 场用 地、餐 饮用 地、旅 馆用 地、 商务 金融 用地)	否	是	34,310,000.0 0	成本法	出让
8	广西中马钦 州产业园区 挖银岭投 资管理有限 公司	正在办理	70,247.14	44,039,344.79	中马网挂 2018-19	中马钦州产业园区中马 大街南面、友谊大道西 面、中马南一街北面	城镇住 宅用地、 商服用 地(零售 商业用	否	是	43,980,000.0 0	成本法	出让

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让金 缴纳金额	入账方 式	取得 方式
							地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地)					
9	广西中马钦州产业园区大亿岭投资管理有限公司	正在办理	68,400.89	40,967,785.08	中马网挂 2018-20	中马钦州产业园区友谊大道西面、中马北二街北面	城镇住宅用地	否	是	40,910,000.00	成本法	出让
10	广西孔雀湾锦绣投资开发有限公司	2019/12/12	43,071.63	30,334,892.24	桂(2019)钦州市不动产权第0179434号	中马钦州产业园区孔雀湾大道东面、东五街南面	城镇住宅用地	否	否	0.00	成本法	出让
11	广西孔雀湾友谊投资开发有限公司	2019/9/19	66,949.50	41,910,302.49	桂(2019)钦州市不动产权第0167780号	钦州市钦南区中马钦州产业园区孔雀湾大道东面、丹桂路西面、中马北一街北面	城镇住宅用地	否	否	0.00	成本法	出让

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让金 缴纳金额	入账方 式	取得 方式
12	广西自由贸易试验区钦州港片区华互东恒投资咨询有限公司	2020/2/26	168,479.03	6,294,684.23	桂(2020)钦州市不动产权第0010929号	中马钦州产业园区云顶大街南面、孔雀湾大道东面	城镇住宅用地	否	是	4,820,000.00	成本法	出让
13	广西中马钦州产业园区华物海路商务咨询有限公司	2020/5/21	53,218.29	35,286,747.58	桂(2020)钦州市不动产权第0010929号	中马钦州产业园区云顶大街南面、孔雀湾大道东面	城镇住宅用地	否	是	35,010,000.00	成本法	出让
14	广西中马钦州产业园区华物巨丰商务咨询有限公司	正在办理	49,629.83	32,764,563.11	中马网挂 2019-3	中马钦州产业园区云顶大街南面、孔雀湾大道东面	城镇住宅用地	否	是	32,500,000.00	成本法	出让
15	广西中马钦州产业园区华物民丰商务咨询有限公司	正在办理	35,394.31	24,203,203.89	中马网挂 2019-5	中马钦州产业园区友谊大道西面、东五街南面	商住用地	否	是	23,980,000.00	成本法	出让

序号	单位名称	取得时间	土地面积 (平方米)	截止至 2019/12/31 账面 价值	权证编号	坐落位置	用途	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	截止至 2019/12/31 土地出让金 缴纳金额	入账方 式	取得 方式
16	广西中马钦州产业园区华物云江商务咨询有限公司	正在办理	22,193.36	21,952,330.10	中马网挂 2019-4 地块	中马钦州产业园区孔雀湾大道西面、滨江东大街北面	商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地）	否	是	21,740,000.00	成本法	出让
17	广西中马钦州产业园区数城土地开发有限公司	2020/3/9	12,303.99	7,973,221.60	桂（2020）钦州市不动产权第 0003674 号	中马钦州产业园区孔雀湾大道东面、中马北二街北面	商务金融用地	否	是	7,830,000.00	成本法	出让
合计			1,057,017.46	420,594,402.38								

2、应收款项情况分析

(1) 应收账款

截至 2019 年末，发行人应收账款余额为 112,024.70 万元，较 2018 年上升 17.77%。

表：2019 年末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元、%

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例	坏账准备余额
中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会	983,001,116.51	87.57	
广西建工集团第四建筑工程有限责任公司	19,203,515.75	1.71	659,885.78
中铁建设集团有限公司	13,536,082.78	1.21	135,360.82
中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局	13,429,159.17	1.20	
中国一冶集团有限公司	12,211,216.45	1.09	206,333.14
合计	1,041,381,090.66	92.78	1,001,579.74

2019 年末，发行人对中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会的应收账款构成主要是农民安置房项目的代建款、预提标准厂房和公租房的租金、中马广场一期工程项目代建款等；发行人对中国一冶集团有限公司、广西建工集团第四建筑工程有限责任公司以及中铁建设集团有限公司的应收账款主要是来自发行人子公司提供钢材销售所产生的经营性应收账款；发行人对中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局的应收账款主要是计提的土地管理费收入、征拆款管理费收入。截至 2019 年末，绝大部分款项的账期均在一年以内。

(2) 其他应收款

报告期内发行人的其他应收款金额总体呈波动趋势，2017-2019 年末，发行人该科目余额分别为 15,338.16 万元、39,525.06 万元和 25,334.82 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对应政府部分的其他应收款 24,082.00 万元，占总资产的比例为 2.25%，占净资产的比例为 6.19%。2019 年末发行人其他应收款欠款单位前五名情况如下：

表：2019 年末发行人其他应收款欠款方前五名情况

单位：元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	款项性质
1	中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会	186,468,093.45	4 年内	代收代付款
2	钦州市国土资源交易中心	43,985,250.00	1 年内	地块保证金、押金及保证金
3	钦州市国税局	10,366,689.29	2 年内	应退未退契税
4	广西中马钦州产业园区衡创建设开发有限公司	5,142,857.00	1-2 年	往来款
5	黄仕翀	1,140,001.46	2 年内	备用金
	合计	247,102,891.20	—	-

发行人其他应收账款均为与往来单位的资金拆借、保证金、代垫费用和备用金等。

发行人应收中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会的款项主要为发行人代中马钦州产业园区管理委员会对钦州市开发投资集团有限公司建设基础设施项目进行结算后，形成了对中马钦州产业园区管理委员会的应收款项。

发行人对钦州市国土资源交易中心的其他应收款主要是与摘地相关的保证金或押金。发行人通常在招拍挂摘地前向钦州市国土资源交易中心缴纳保证金，待摘地手续全部完成后，该部分保证金作为土地款缴纳，发行人以入账土地资产冲销相关应收款项。

发行人对钦州市国税局的其他应收款是应退未退的契税款项。

发行人对广西中马园区联衡规划研究院有限公司的应收款是借款，用于维持广西中马园区联衡规划研究院有限公司日常运营以及项目建设，借款利率为6.525%。

发行人对黄仕翀其他应收款，主要是该名企业员工借支公司资金缴纳公司员工的公积金，由于尚未交回单据因此记账对其个人的应收款项。

发行人报告期内的往来占款或资金拆借按照《公司章程》及相关制度要求履行了相关决策程序，符合法律法规和公司内部制度的规定，不存在资金被实际控制人、股东、高级管理人员及关联方未经批准非法占用、挪用或侵占的情形，不涉及政府举债。符合《预算法》、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文等关于地方政府债务管理的有关规定。

A、关于非经营性往来的权限及决策程序

发行人非经营性往来款需经过严格的决策程序，包括但不限于提出申请、支付审批、审批同意、办理支付，其中支付审批人包括但不限于经办人、融资部负责人、财务部负责人、分管领导、公司总经理、董事长等。

B、非经营性其他应收款（拆借款）的定价机制为：资金占用费=拆借本金*拆借利率；拆借利率系拆借双方在拆借合同中约定，参考拆借期间的国内融资水平。

发行人应收款项的产生不是发行人为地方政府及其所属部门举债或变相举债，地方政府及其所属部门也未对发行人债务提供任何形式的担保，符合“地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债”、“地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保，不得承诺为其他任何单位和个人的融资承担偿债责任”等规定。

在本期债券存续期内，发行人会严格按照公司规定，以及发行人与债务人的相关协议约定回收及清理其他应收款，并确保本期债券募集资金专款专用，不将本次公司债券募集资金用于往来款拆借。

（3）长期应收款

2019年末，发行人长期应收款余额为61,502.20万元，主要为代建项目款。截至2019年末，发行人长期应收款主要欠款方情况如下：

表：发行人2019年末长期应收款情况

单位：万元、%

对手方	年末金额	占应收款项总额的比例	用途
中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会	61,502.20	30.93	代建项目款
合计	61,502.20	30.93	-

发行人长期应收款均为经营性长期应收款。截至2019年末，发行人长期应收款61,502.20万元均为子公司广西中马钦州产业园区开发有限公司的基础设施代建项目款。

表：发行人长期应收款项下代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	竣工日期	工程应结算金额
----	------	------	---------

1	丹菊路	2017/12/26	2,874.05
2	丹桂路	2017/12/26	6,951.18
3	丹兰路	2017/12/27	6,089.88
4	中马南一街	2017/12/27	7,541.45
5	中马南二街	2017/12/26	2,375.60
6	中马南三街西段（孔雀湾大道至丹桂路）	2017/12/26	3,308.11
7	中马南四街	2017/12/22	10,181.66
8	中马南五街	2017/12/28	27,012.83
9	中马北一街	2017/12/22	4,001.70
10	中马大街、锦绣大道、友谊大道强电管沟	2017/12/20	1,782.41
11	中马大街、锦绣大道、友谊大道照明工程	2016/9/2	890.01
12	场地平整工程一期	2017/1/19	14,820.61
13	场地平整工程二期	2015/11/11	161.48
14	场地平整工程三期	2017/12/26	6,904.93
15	五个一场地平整工程	2015/11/11	448.09
16	燕窝实验室场地平整工程	2015/11/11	169.21
17	变电站场地平整工程	2015/11/11	176.85
18	中马大街、锦绣大道、友谊大道道路绿化工程	2016/8/24	2,338.26
19	道路控制绿带	2017/12/29	16,266.28
20	六钦高速公路西侧绿化工程	2017/12/25	10,524.02
21	垃圾转运站	2017/3/28	609.46
22	消防站	2017/12/6	1,185.91

3、经营性应收款项和非经营性应收款项分析

截至 2019 年末，发行人应收款项合计规模 198,861.72 万元。其中，发行人应收账款余额为 112,024.70 万元，其他应收余额为 25,334.82 万元，长期应收款余额为 61,502.20 万元。具体明细如下：

表：截至 2019 年末发行人非经营性应收款项情况

单位：万元

项目	年末余额	经营性应收款项	非经营性应收款项	非经营性应收款项的比例
应收账款	112,024.70	112,024.70	0	0.00%
其他应收款	25,334.82	5,949.48	18,760.81	74.05%
长期应收款	61,502.20	61,502.20	0	0.00%

合计	198,861.72	179,476.38	18,760.81	9.43%
----	-------------------	-------------------	------------------	--------------

其他应收款中非经营款项主要是与发行人经营活动无关的资金拆借、代垫代付款项，因此划分为非经营性应收款项。

4、来自政府的应收款项分析

截至 2019 年末，发行人应收款项合计规模 198,861.72 万元。其中，发行人应收账款余额为 112,024.70 万元，其他应收余额为 25,334.82 万元，长期应收款余额为 61,502.20 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对应政府部分的应收款项金额为 185,327.08 万元，占应收款项总额的比例为 93.19%，占净资产比重为 47.65%。具体明细如下：

表：截至 2019 年末发行人来自于政府的应收款项情况

单位：万元

项目	年末余额	来自政府的金额	来自政府的应收款项占总额的比例
应收账款	112,024.70	99,643.03	88.95%
其他应收款	25,334.82	24,181.85	95.45%
长期应收款	61,502.20	61,502.20	100.00%
合计	198,861.72	185,327.08	93.19%

5、公益性资产分析

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司企业资产、收入结构、偿债资金来源情况说明的专项报告》，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人不存在政府将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产作为资本注入公司的情况，发行人资产不含公益性资产。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1,070,383.77 万元，净资产为 388,922.08 万元。

6、资产评估情况分析

经发行人自查，报告期内，发行人对所持有的土地使用权资产进行了资产评估。报告期内该资产未计提摊销，因此对发行人利润不产生影响。

因发行人主营业务为城市基础设施建设，后期拟对存货项下的土地使用权进行开发建设，因此该部分地块计入发行人资产负债表中的存货科目，符合《企业会计准则》的规定。

（九）负债情况分析

表：发行人 2017 年-2019 年负债情况

单位：万元

负债和所有者权益	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动负债：			
短期借款	1,200.00	9,500.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据及应付账款	183,521.24	132,448.50	85,872.15
预收款项	9,802.25	14,003.21	21,918.22
应付职工薪酬	793.03	592.61	610.46
应交税费	969.26	1,759.90	1,222.55
其他应付款	6,227.72	9,303.94	8,006.09
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	53,039.79	19,327.31	12,297.24
其他流动负债	11,956.44	10,168.85	7,324.59
流动负债合计	267,509.74	197,104.34	137,251.31
非流动负债：	-	-	-
长期借款	282,558.43	188,620.05	121,801.26
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	35,797.50	20,409.67	20,555.59
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	38.63	38.63	38.63
递延收益	95,544.60	90,711.36	75,633.87
递延所得税负债	12.78	14.28	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	413,951.94	299,793.99	218,029.35
负债合计	681,461.69	496,898.33	355,280.66

2017-2019 年末，发行人负债规模分别为 355,280.66 万元、496,898.33 万元和 681,461.69 万元。从负债结构来看，截至 2019 年末发行人非流动负债占比较

高。2019 年末负债总额为 681,461.69 万元，其中流动负债为 267,509.74 万元，占比 39.26%；非流动负债为 413,951.94 万元，占比 60.74%。截至 2019 年末，发行人的负债主要为长期借款、应付账款、递延收益、长期应付款。具体情况如下：

1、短期借款

(1) 短期借款分类

2018 年末及 2019 年末，发行人短期借款分别为 9,500.00 万元和 1,200.00 万元，主要为质押借款。

表：发行人近三年短期借款分类情况表

单位：元

借款条件	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
质押借款	-	95,000,000.00	-
保证借款	10,000,000.00		-
信用借款	2,000,000.00		-
合计	12,000,000.00	95,000,000.00	-

2、应付账款

2017-2019 年末，发行人应付账款科目余额分别为 85,872.15 万元、132,448.50 万元和 183,521.24 万元。发行人应付款项主要为应付建筑施工企业的工程款。

截至 2019 年末，发行人应付账款账龄情况如下：

表：发行人 2019 年末应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,776,701,895.58	889,524,843.45	565,611,716.31
1-2 年	53,351,013.25	258,095,439.03	263,186,900.17
2-3 年	176,810.93	152,143,258.94	29,922,913.99
3 年以上	4,982,721.82	24,721,496.61	-
合计	1,835,212,441.58	1,324,485,038.03	858,721,530.47

截至 2019 年末，发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况如下：

表：发行人 2019 年末超过 1 年的大额应付账款

单位：元

项 目	2019 年末	未偿还或结转的原因
桂林市建筑设计研究院	35,772,087.73	项目资金紧张，暂未支付工程款
广东省城乡规划设计研究院	31,192,822.19	项目资金紧张，暂未支付工程款
华蓝设计（集团）有限公司	46,621,323.00	项目资金紧张，暂未支付工程款
中铁一局集团有限公司	2,788,413.53	项目资金紧张，暂未支付工程款
钦州市钦南区水土保持监督执法站	1,314,200.00	项目资金紧张，暂未支付工程款
合 计	117,688,846.45	——

截至 2019 年末，发行人的应付账款账龄主要集中在 1 年以内和 1-2 年。整体来看，发行人的应付账款账龄结构正常。

3、预收款项

2017-2019 年末，发行人预收账款账面价值分别为 21,918.22 万元、14,003.21 万元和 9,802.25 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，没有账龄超过 1 年的大额预收账款。

表：发行人近三年预收款项账龄情况表

单位：元

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	97,865,496.50	139,888,798.86	219,174,002.14
1 至 2 年	57,053.53	138,143.39	8,181.77
2 至 3 年	98,105.02	5,178.71	-
3 年以上	1,870.62	-	-
合 计	98,022,525.67	140,032,120.96	219,182,183.91

4、其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款账面价值分别为 8,006.09 万元、9,303.94 万元和 6,227.72 万元。发行人其他应付款项包括应付利息和其他应付款项。具体来说，应付利息主要为分期付息到期还本的长期借款利息及短期借款应付利息，其他应付款项主要系代收财政基金分红和未付财政代付款等。

表：发行人近三年其他应付款情况表

单位：元

类 别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------	------------------

应付利息	9,830,844.43	7,664,532.50	1,837,901.12
应付股利	-	-	-
其他应付款项	52,446,352.76	85,374,893.77	78,222,982.00
合计	62,277,197.19	93,039,426.27	80,060,883.12

(1) 应付利息

表：发行人近三年应付利息情况表

单位：元

类别	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	5,990,731.72	3,126,135.05	1,837,901.12
短期借款应付利息	-	3,846,000.29	-
非金融机构借款应付利息	3,840,112.71	692,397.16	-
合计	9,830,844.43	7,664,532.50	1,837,901.12

(2) 其他应付款项

①其他应付款按款项性质分类

表：发行人其他应付款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
质保金	58,742.95	14,942.95	17,089.97
押金及保证金	19,453,310.38	11,136,479.99	3,627,162.93
往来款	4,678,321.94	7,768,379.10	68,939,704.15
关联方资金		60,829,893.96	44,326.42
代收代付款	25,526,763.86	2,845,405.37	2,857,287.82
非金融机构借款	2,200,000.00	2,200,000.00	2,200,000.00
其他	529,213.63	579,792.40	537,410.71
合计	52,446,352.76	85,374,893.77	78,222,982.00

②发行人其他应付款项账龄情况

表：发行人2019年末其他应付款项账龄情况

单位：元

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

1年以内(含1年)	35,835,353.84	69,646,860.45	31,072,290.53
1-2年(含2年)	11,190,107.51	11,537,502.65	43,613,132.06
2-3年(含3年)	1,756,289.97	661,971.26	1,035,803.11
3年以上	3,664,601.44	3,528,559.41	2,501,756.30
合计	52,446,352.76	85,374,893.77	78,222,982.00

发行人2019年末的其他应付款项主要集中在1年以内和1-2年，账龄结构不存在异常情况。

③截至2019年末，发行人超过1年的大额其他应付款项情况如下：

表：发行人2019年末超过1年的大额其他应付款项情况

单位：元

项目	2019年末余额	未偿还或结转的原因
中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会	3,245,511.05	代收征地拆迁款
钦州市开发投资集团有限公司	2,200,000.00	编制设计费未结算
合计	5,445,511.05	

5、一年内到期的非流动负债

2017-2019年末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为12,297.24万元和19,327.31万元和53,039.79万元，均为一年内到期的长期借款。

表：发行人一年内到期的非流动负债情况表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
一年内到期的长期借款	300,397,889.68	193,273,077.01	122,972,418.28
一年内到期的长期应付款	230,000,000.00	-	-
合计	530,397,889.68	193,273,077.01	122,972,418.28

6、其他流动负债

2017-2019年末，发行人其他流动负债金额分别为7,324.59万元、10,168.85万元和11,956.44万元，主要为预提费用和待转销项税额。

表：发行人其他流动负债情况表

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预提费用	2,000.00	402,000.00	736,592.06
待转销项税额	119,562,443.06	101,286,549.50	72,509,290.69
合 计	119,564,443.06	101,688,549.50	73,245,882.75

7、长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款账面价值分别为 121,801.26 万元、188,620.05 万元和 282,558.43 万元，主要系发行人与银行之间的抵质押借款和信用贷款。2019 年末，发行人长期借款较上年增加 93,938.38 万元，主要系发行人本年业务扩张，举债需求扩大。

截至 2019 年末，发行人长期借款情况如下：

表：发行人 2019 年末长期借款情况

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
质押借款	675,002,800.00	589,070,800.00	569,700,000.00
抵押借款	313,646,200.00	87,740,000.00	-
保证借款	689,513,572.44	79,210,000.00	-
信用借款	229,504,158.81	396,550,098.00	404,211,774.08
抵押+保证	376,901,507.00	184,393,700.00	42,865,000.00
质押+保证	541,016,088.17	549,235,861.97	201,235,861.97
合计	2,825,584,326.42	1,886,200,459.97	1,218,012,636.05

截至 2019 年末，发行人保证借款情况如下：

表：发行人 2019 年末保证借款情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止至 2019 年 12 月 31 日贷款余额
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司	850,000,000.00	2018/5/23	2023/5/23	4,275,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				15,091,795.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团	广西中马园区华物产协投资有限				746,949.69

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止至 2019 年 12 月 31 日贷款余额
有限公司	公司				
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				19,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				26,600,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				1,790,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				2,690,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				4,460,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				1,505,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				3,365,719.75
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				11,139,600.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				1,070,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				59,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				2,862,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				1,998,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				2,823,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				216,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				1,097,000.00

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止至 2019 年 12 月 31 日贷款余额
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司				2,895,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马园区华物产协投资有限公司	30,000,000.00	2021/12/29	2023/12/29	30,000,000.00
广西中马钦州产业园区开发有限公司	广西孔雀湾投资开发有限公司	70,000,000.00	2022/6/20	2024/6/20	90,000,000.00
广西中马钦州产业园区开发有限公司	广西孔雀湾投资开发有限公司	80,000,000.00	2022/6/20	2024/6/20	87,691,060.00
广西中马钦州产业园区开发有限公司	广西孔雀湾投资开发有限公司	200,000,000.00	2027/11/28	2029/11/28	61,000,000.00
广西中马钦州产业园区开发有限公司	广西孔雀湾投资开发有限公司	110,000,000.00	2022/6/20	2024/6/20	20,100,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	250,000,000.00	2036/12/27	2038/12/27	119,040,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				81,235,861.97
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	500,000,000.00	2028/5/19	2030/5/19	80,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				120,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				150,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	250,000,000.00	2028/12/4	2030/12/4	20,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				20,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				10,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				10,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				36,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				25,000,000.00

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止至 2019 年 12 月 31 日贷款余额
有限公司	有限公司				
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				5,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				13,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				5,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				6,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	800,000,000.00	2034/4/18	2036/4/18	240,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				130,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	100,000,000.00	2019/3/12	2027/3/12	15,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				21,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司				4,000,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	63,000,000.00	2019/10/18	2030/10/18	12,360,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	25,000,000.00	2019/12/23	2030/12/23	190,000.00
广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	150,000,000.00	2029/11/29	2031/11/29	76,000,000.00
合 计		3,478,000,000.00			1,650,241,986.4

截至 2019 年末，发行人抵押借款情况如下：

表：发行人 2019 年末抵押借款情况

单位：元

抵押人	抵押物/质押物	土地位置	权属及其证书	面积(平方米)	评估价值(万元)	受限原因	截至2019年12月31日借款余额
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	工业用地	钦州市中马产业园区启动区中马北二街东段北面、六景高速连接线西面	桂(2017)钦州市不动产权第0004100号	27,028.07	632.46	抵押人与“中国工商银行股份有限公司钦州市向阳支行”签订“021150002136,320,000.00-2018年(钦营)字00107号”借款协议,借款本金为2.6亿元	136,320,000.00
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	工业用地	钦州市中马产业园区启动区中马北二街东段北面、六钦高速连接线西面	桂(2018)钦州市不动产权第0003799号	26,466.67	621.97		
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	新建中马钦州产业园区燕窝加工贸易基地项目二期1#-2#燕窝加工中心、11#产业工人综合服务大楼、12#燕窝接待楼、13#燕窝产业大厦	中马北二街东六段面、六钦高速连接线西面	建字第450701201701039号	59,373.35	8,099.62		
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	新建中马钦州产业园区燕窝加工贸易基地项目二期3#-8#燕窝加工中心及围墙	中马北二街东段北面、六钦高速连接线西面	建字第450701201701038号	52,440.09	6,911.60		
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	新建中马钦州产业园区燕窝加工贸易基地项目临时燕窝隔离查验区/问题毛燕销毁区、9#楼、10#楼	中马北二街东段北面、六钦高速连接线西面 C-06-03-01地块	建字第450701201701016号	18,837.09	3,430.20		
广西中马钦州产业园区	新建中马钦州产业园区燕窝加工贸易	中马北二街东段北面、六钦高速连接	建字第450701201701017号	509.52	65.09		

抵押人	抵押物/质押物	土地位置	权属及其证书	面积(平方米)	评估价值(万元)	受限原因	截至2019年12月31日借款余额
区金谷投资有限公司	易基地项目一期水泵房及消防水池、焚烧房、熏蒸房、处置房	线西面					
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	新建中马钦州产业园区科技园(创业孵化基地)一期工程5#-7#轻设备生产楼	中马钦州产业园区友谊大道与中马大街交汇东南角	建字第450701201600154号	58,713.49	12,171.30		
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	新建中马钦州产业园区科技园(创业孵化基地)一期工程1#、2#、3#、4#、8#轻设备生产楼	中马钦州产业园区中马大街与友谊大街交汇处东南角	建字第450701201801002号	91,320.26	17,014.20	抵押人与“中国工商银行股份有限公司钦州市向阳支行”签订“0211500029-2018年(钦营)字0059号”和“0211500029-2017年(钦营)字00034号”借款协议,借款本金为8.1亿元	344,687,500.00
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	工业用地	中马钦州产业园区中马大街与友谊大道交会处东南角	钦国用(2015)第D0581号	103,574.19	2,444.35		
广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	新建中国-马拉西亚钦州产业园区科技园(创业孵化基地)项目二期9#~14#楼	中马大街与友谊大道交会处东南角	建字第450701201801029号	91,332.94	11,095.00		
广西孔雀湾投资开发有限公司	土地使用权	中马产业园启动区友谊大道西面、中马大街北面、中马北一街南面	钦国用(2015)第D0478号	40,922.53	8,184.51	抵押人与“钦州市区农村信用合作联社”签订“800702170589639”和“800702172358364”号借款协议,借款本金为1.9亿元	177,691,060.00

抵押人	抵押物/质押物	土地位置	权属及其证书	面积(平方米)	评估价值(万元)	受限原因	截至2019年12月31日借款余额
广西孔雀湾投资开发有限公司							
广西孔雀湾投资开发有限公司	在建工程(一期2#住宅楼)	中马产业园启动区友谊大道西面、中马大街北面、中马北一街南面	建字第450701201801006号	12,554.39	4,318.38	抵押人与“钦州市区农村信用合作联社”签订“800702186000101”号借款协议,借款本金为1.1亿元	20,100,000.00
广西孔雀湾投资开发有限公司	在建工程(一期3#酒店)	中马产业园启动区友谊大道西面、中马大街北面、中马北一街南面	建字第450701201801007号	22,129.03	7,532.72		
广西孔雀湾投资开发有限公司	在建工程(一期5#办公楼)	中马产业园启动区友谊大道西面、中马大街北面、中马北一街南面	建字第450701201801008号	23,158.17	8,128.66		
广西孔雀湾投资开发有限公司	在建工程(一期6#单元3层商业楼)	中马产业园启动区友谊大道西面、中马大街北面、中马北一街南面	建字第450701201801009号	4,045.40	2,308.76		
广西孔雀湾投资开发有限公司	在建工程(二期1#住宅楼)	中马产业园启动区友谊大道西面、中马大街北面、中马北一街南面	建字第450701201801005号	24,988.58	9,048.67		
广西孔雀湾投资开发有限公司	在建工程(二期4#办公楼)	中马产业园启动区友谊大道西面、中马大街北面、中马北一街南面	建字第450701201801011号	23,348.05	9,405.98	抵押人与“钦州市区农村信用合作联社”签订“800702193770804”号借款协议,借款本金为2亿元	61,000,000.00
广西孔雀湾投资开发有限公司	在建工程(二期6#单元商业楼)	中马产业园启动区友谊大道西面、中马大街北面、	建字第450701201801012号	8,369.00	4,639.08		

抵押人	抵押物/质押物	土地位置	权属及其证书	面积(平方米)	评估价值(万元)	受限原因	截至2019年12月31日借款余额
司		中马北一街南面					
广西孔雀湾投资开发有限公司	在建工程(二期6#3单元商业楼)	中马产业园启动区友谊大道西面、中马大街北面、中马北一街南面	建字第450701201801013号	3,934.00	2,552.29		
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	国有土地使用证:钦国用(2016)第D0035号、建设工程规划许可证:建字第450701201701027号、建设工程规划许可证:建字第450701201701028号	钦州中马产业园区友谊大道西面、中马南三街背面、中马南二街南面1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#住宅楼	国有土地使用证:钦国用(2016)第D0035号、建设工程规划许可证:建字第450701201701027号、建设工程规划许可证:建字第450701201701028号	163,859.46	35,631.44	抵押人与“钦州市区农村信用合作联社营业部”签订“800702186624987”借款协议,借款本金2.5亿元	150,000,000.00

表:截至2019年末发行人质押借款情况表

单位:元

质押人	质押合同编号	抵押物/质押物	权属及其证书	评估价值(万元)	受限原因	期末借款余额
广西中马钦州产业园区开发有限公司	北部湾银行高质字DB072118000225号	应收账款	关于中国马来西亚钦州产业园区“七通一平一绿”等基础设施和公共配套设施试点项目的结算说明未来形成的应收账款	37,295.00	质押人与“广西北部湾银行股份有限公司钦州分行”签订“北部湾银行贷字HT073018122802054”借款协议,借款本金合计2.5亿元	130,500,000.00

质押人	质押合同编号	抵押物/质押物	权属及其证书	评估价值(万元)	受限原因	期末借款余额
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	质押合同： 45071000-2017年 钦州(质)字0001 号	应收账款	《中马钦州产业园区启动区农民安置房项目政府购买服务协议》	41,122.00	质押人与“中国农业发展银行钦州市分行”签订“45071000-2017年(钦州)字0005号”借款协议，借款本金合计2.5亿元	200,275,861.97
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	质押合同： 451004201700001 99、 451004201700013 48、 451004201700016 01	应收账款	采用中马钦州产业园区第一小学建设项目政府购买服务合同项目下全部收益形成的应收账款质押	11,611.00	质押人与“中国农业银行股份有限公司钦州港支行”签订“4510420170000083”、“4510420170000318”和“4510420170000408”借款协议，借款本金合计7,361万元	70,960,040.00
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	质押合同： 451004201700001 96、 451004201700004 65、 451004201700013 46、 451004201700016 02	应收账款	采用中马钦州产业园区第一中学建设项目政府购买服务合同项目下全部收益形成的应收账款质押	26,193.00	质押人与“中国农业银行股份有限公司钦州港支行”签订“4510420170000081”、“4510420170000170”、“4510420170000315”和“4510420170000409”借款协议，借款本金合计16,609万元	160,110,760.00
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	北部湾银行质字 DB072217001569 号	应收账款	采用中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会政府购买社会公共服务的应收账款质押	49,270.00	质押人与“广西北部湾银行股份有限公司钦州分行”签订“北部湾银行贷字HT073017070300904号”借款协议，借款本金3.3亿元	328,000,000.00
广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	北部湾银行高质 字 DB072118000101 号	应收账款	采用中国-马来西亚钦州产业园区马莱大道工程项目委托代建协议的应收账款质押	83,800.00	质押人与“广西北部湾银行股份有限公司钦州分行”签订“北部湾银行贷字HT073018051701002号”、“北部湾银行贷字HT073018052501040	350,000,000.00

质押人	质押合同编号	抵押物/质押物	权属及其证书	评估价值(万元)	受限原因	期末借款余额
					号”和“北部湾银行贷字HT073018091901636号”借款协议，借款本金3.5亿元	

注：上述长期借款包含一年内到期的长期借款。

8、长期应付款

截至2017-2019年，发行人长期应付款余额分别为20,555.59万元、20,409.67万元和35,797.50万元。发行人长期应付款主要为银行理财资金委托投资、明股实债投资收益支付义务以及政府投资基金、引导基金。2019年长期应付款较2018年末增加了15,387.83万元，系长期非金融机构借款和银行理财资金委托投资增加所致。

表：发行人近三年长期应付款情况表

单位：元

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
长期非金融机构借款	240,000,000.00	-	-
银行理财资金委托投资	110,000,000.00	110,000,000.00	-
明股实债投资收益支付义务	7,974,964.31	4,096,657.23	5,555,871.79
政府投资基金、引导基金		90,000,000.00	200,000,000.00
合计	357,974,964.31	204,096,657.23	205,555,871.79

9、递延收益

截至2017-2019年，发行人递延收益余额分别为75,633.87万元、90,711.36万元和95,544.60万元。发行人递延收益主要为财政下拨项目款，未来根据补助项目的情况，转入其他收益或营业外收入等相关损益类科目。

表：发行人2018-2019年递延收益按类别列示表

单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2019 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	907,113,619.79	96,055,024.91	47,722,653.60	955,445,991.10	财政拨款
合 计	907,113,619.79	96,055,024.91	47,722,653.60	955,445,991.10	

表：发行人 2017-2018 年递延收益按类别列示表

单位：元

项 目	2017 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2018 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	756,338,680.96	199,870,098.82	49,095,159.99	907,113,619.79	财政拨款
合 计	756,338,680.96	199,870,098.82	49,095,159.99	907,113,619.79	

（十）所有者权益情况分析

2017-2019 年，发行人所有者权益总额分别为 281,568.53 万元、342,171.25 万元和 388,922.08 万元，报告期内发行人所有者权益规模持续增加。

具体情况如下：

表：2017-2019 年发行人所有者权益明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
实收资本	118,834.00	80,834.00	51,554.00
资本公积	146,226.88	148,135.88	128,464.95
盈余公积	40.92	28.21	28.21
未分配利润	33,944.01	27,941.46	19,438.78
归属于母公司所有 者权益合计	299,045.81	256,939.55	199,485.94
少数股东权益	89,876.28	85,231.70	82,082.59
所有者权益合计	388,922.08	342,171.25	281,568.53

1、实收资本

截至 2017-2019 年，发行人实收资本余额分别为 51,554.00 万元、80,834.00 万元和 118,834.00 万元，报告期内发行人实收资本逐年增加，主要来源于发行人股东的历次增资所致。具体如下：

表：2017-2019 年末实收资本明细

单位：万元

投资者名称	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会	113,894.00	-	-
中国马来西亚钦州产业园区综合服务中心	-	75,094.00	45,814.00
国开发展基金有限公司	4,940.00	5,740.00	5,740.00
合计	118,834.00	80,834.00	51,554.00

表：2019年末实收资本明细

单位：万元

投资者名称	2019年末
中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会	113,894.00
国开发展基金有限公司	4,940.00
合计	118,834.00

发行人原注册资本为人民币 33,740.00 万元，实收资本 33,740.00 万元。其中，中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心出资 28,000.00 元，占原注册资本的 82.99%；国家发展基金有限公司出资 5,740.00 万元，占原注册资本的 17.01%。根据 2016 年 11 月 7 日《中马钦州产业园区管委会 2016 年第 14 次主任办公会议纪要》（中马园阅〔2016〕63 号），2016 年 10 月 31 日，中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心缴纳实收资本 3,000.00 万元，发行人注册资本为人民币 33,740.00 万元，实收资本 36,740.00 万元。

根据《中马钦州产业园区管委会 2017 年第 4 次主任办公会议纪要》（2017 年第 6 期）和发行人 2017 年 4 月 18 日股东会决议以及公司章程修正案的规定，发行人申请减少注册资本人民币 186.00 万元，其中减少中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心出资人民币 186.00 万元，变更后的注册资本为人民币 33,554.00 万元，实收资本 36,554.00 万元。根据发行人 2017 年 10 月 31 日股东会决议以及公司章程修订案的规定，发行人申请增加注册资本人民币 15,000.00 万元，由股东中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心于 2017 年 12 月 31 日之前缴足，变更后的注册资本为人民币 48,554.00 万元，实收资本 51,554.00 万元。

2018 年度，发行人收到股东中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心增资款 29,280.00 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人实收资本 80,834.00 万元，

其中中国马来西亚钦州产业园区综合服务中心出资 75,094.00 万元，国开发展基金有限公司出资 5,740.00 万元。

根据发行人 2019 年 9 月 2 日股东会决议以及公司章程的规定，原股东中国一马来西亚钦州产业园区综合服务中心将其持有的发行人全部股权以无偿划拨方式转让给新增股东中国一马来西亚钦州产业园区管理委员会，2019 年 12 月，国开发展基金有限公司、中国一马来西亚钦州产业园区管理委员会与公司签订股权转让协议（协议编号：4510201506100000084 投资合同的股权转让协议），中国一马来西亚钦州产业园区管理委员会支付 800 万元购买国开发展基金有限公司持有公司的股权。

截至 2019 年末，发行人实收资本 118,834.00 万元，其中中国一马来西亚钦州产业园区管理委员会出资 113,894.00 万元，国开发展基金有限公司出资 4,940.00 万元。

2、资本公积

2017-2019 年末，发行人资本公积分别为 128,464.95 万元、148,135.88 万元和 146,226.88 万元。

2018 年末较 2017 年末增加 19,670.93 亿元，涨幅较大的原因主要是中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局拨付的对子公司广西中马园区产业平台投资有限公司政府投资基金和引导基金专项款。

2017 年资本公积主要变动为：（1）2017 年 5 月至 11 月，中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局拨付子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司地下综合管廊建设资金 7,800.00 万元计入资本公积；（2）2017 年 6 月至 11 月，中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局合计拨付子公司广西中马园区产业平台投资有限公司政府投资基金和引导基金合计 38,000.00 万元专项用于中国钦州产业园区汇泽智元教育投资中心（有限合伙）、广西大西中动新能源科技有限公司、桂银基金等公司出资款，以上款项计入资本公积；（3）2017 年 1 月至 12 月，中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局拨付公司政府投资基金和引导基金 13,200.00 万元专项用于广西慧宝源医药有限公司、广西鑫德利科技有限公司出资，公司计入资本公积核算；

2018年资本公积主要变动为：（1）2018年3月至10月，中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局拨付子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司地下综合管廊建设资金8,827.94万元计入资本公积；（2）2018年6月至12月，中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局合计拨付子公司广西中马园区产业平台投资有限公司政府投资基金和引导基金合计35,960.04万元专项用于广西车视智造科技有限公司、广西科艺绿色能源股份有限公司等公司出资款，以上款项计入资本公积；（3）2018年10月，中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会拨付公司5,000.00万元，公司计入资本公积核算；（4）2018年5月广西中马园区产业平台投资有限公司向中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局上缴桂银基金部门出资款4,280.00万元减少资本公积；2018年6月广西中马园区产业平台投资有限公司向中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局上缴桂银基金部门出资款5,000.00万元减少资本公积；2018年10月广西中马园区产业平台投资有限公司向中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局上缴桂银基金部门出资款5,720.00万元减少资本公积；（5）2018年7月26日，根据中马钦州产业园工管委文件处理笺（编号：2018-1383）公司将广西慧宝源医药科技有限公司及广西鑫德利科技有限责任公司直接投资股权以无偿划转的方式转让给广西工业投资发展有限责任公司，减少资本公积15,000.00万元。

2019年资本公积主要变动为：（1）根据钦州市人民政府办公室批示（钦国资请【2019】31号），钦州市开发投资集团有限公司将中马钦州产业园区A-1地块无偿划拨给广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司，增加资本公积135,566,300.00元；（2）根据中马园财局发〔2019〕10号，中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局拨付子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司地下综合管廊建设资金10,000,000.00元计入资本公积；（3）2019年12月，中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局合计拨付子公司广西中马园区产业平台投资有限公司政府投资基金和引导基金合计10,000,000.00元专项用于广西浦晶光学有限公司出资款，计入资本公积；（4）2018年2月和2019年9月，中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会拨付公司70,000,000.00元，公司计入资本公积核算；（5）2019年6月广西中马园区产业平台投资有限公司向中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局上缴桂银基金部门出资款200,000,000.00元减少资本公积；（6）2019年10月，根据钦州市人民政府批示，广西中马园区华

互世镇投资有限公司将持有广西中马钦州产业园区松柏港投资咨询有限公司股权无偿转让给钦州市开发投资集团有限公司。

(十一) 发行人有息债务情况

2017-2019 年末，发行人有息负债总额分别为 134,654.09 万元、228,857.03 万元和 372,595.72 万元，具体情况如下：

表：2017-2019 年发行人有息负债明细

单位：万元

序号	负债项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1	短期借款	1,200.00	9,500.00	0.00
1.1	质押借款	-	9,500.00	0.00
1.2	保证借款	1,000.00	-	-
1.3	信用借款	200.00	-	-
2	一年内到期的非流动负债	53,039.79	19,327.31	12,297.24
2.1	一年内到期的长期借款	30,039.79	19,327.31	12,297.24
2.2	一年内到期的长期应付款	23,000.00	-	-
3	长期借款	282,558.43	188,620.05	121,801.26
3.1	质押借款	67,500.28	58,907.08	56,970.00
3.2	抵押借款	31,364.62	8,774.00	0.00
3.3	保证借款	68,951.36	7,921.00	0.00
3.4	信用借款	22,950.42	39,655.01	40,421.18
3.5	抵押+保证	37,690.15	18,439.37	4,286.50
3.6	质押+保证	54,101.61	54,923.59	20,123.59
4	长期应付款（付息项）	35,797.50	11,409.67	555.59
4.1	银行理财资金委托投资	11,000.00	11,000.00	0.00
4.2	明股实债投资收益支付义务	797.50	409.67	555.59
4.3	长期非金融机构借款	24,000.00		
5	合计	372,595.72	228,857.03	134,654.09

表：发行人 2019 年末有息债务余额表

单位：万元

短期借款						
序号	贷款单位	起息日期	到期日期	利率	期末余额	借款条件
1	中国银行钦州分行	2019/06/28	2020/06/27	3.95%	300.00	保证

2	中国工商银行钦州市向阳支行	2019/11/29	2020/11/28	4.79%	700.00	保证
3	建信融通有限责任公司	2019/12/30	2020/08/31	4.88%	200.00	信用
	合计			-	1,200.00	
长期借款						
序号	贷款单位	起息日期	到期日期	利率	期末余额	借款条件
1	桂林银行股份有限公司钦州分行	2018/05/28	2021/05/23	6.65%	427.50	保证
2	桂林银行股份有限公司钦州分行	2018/05/28	2021/05/23	6.65%	1,509.18	保证
3	桂林银行股份有限公司钦州分行	2018/07/09	2021/05/23	6.65%	74.69	保证
4	桂林银行股份有限公司钦州分行	2018/11/14	2021/05/23	6.65%	1,900.00	保证
5	桂林银行股份有限公司钦州分行	2018/12/13	2021/05/23	6.65%	2,660.00	保证
6	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/01/24	2021/05/23	6.65%	179.00	保证
7	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/01/24	2021/05/23	6.65%	269.00	保证
8	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/01/24	2021/05/23	6.65%	446.00	保证
9	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/01/24	2021/05/23	6.65%	150.50	保证
10	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/01/31	2021/05/23	6.65%	336.57	保证
11	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/01/31	2021/05/23	6.65%	1,113.96	保证
12	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/05/15	2021/05/23	6.65%	107.00	保证
13	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/05/15	2021/05/23	6.65%	5,900.00	保证
14	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/07/15	2021/05/23	6.65%	286.20	保证
15	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/07/17	2021/05/23	6.65%	199.80	保证
16	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/09/18	2021/05/23	6.65%	282.30	保证
17	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/12/03	2021/05/23	6.65%	21.60	保证
18	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/12/03	2021/05/23	6.65%	109.70	保证
19	桂林银行股份有限公司钦州分行	2019/12/23	2021/05/23	6.65%	289.50	保证
20	广西北部湾银行股份有限公司钦州分行	2018/12/28	2021/12/28	4.75%	3,000.00	保证
21	中国工商银行股份有限公司钦州市向阳支行	2017/04/19	2026/12/20	4.90%	15,785.75	信用
22	中国建设银行股份有限公司钦州分行	2017/01/20	2025/01/20	4.90%	2,640.00	信用
23	中国工商银行股份有限公司钦州市向阳支行	2018/10/25	2037/12/20	6.72%	13,632.00	抵押
24	中国工商银行股份有限公司钦州市向阳支行	2018/09/14	2037/06/20	6.72%	18,683.00	抵押
25	中国建设银行钦州港区支行	2015/10/12	2020/10/12	4.75%	4,300.00	信用借款
26	中国建设银行钦州港区支行	2016/01/12	2021/01/12	4.75%	1,500.00	信用借款
27	中国建设银行钦州港区支行	2016/07/22	2021/07/22	4.75%	600.00	信用借款

28	中国建设银行钦州港区支行	2016/07/22	2021/07/22	4.75%	600.00	信用借款
29	中国建设银行钦州港区支行	2016/07/22	2021/07/22	4.75%	600.00	信用借款
30	中国工商银行钦州港支行	2016/08/19	2021/06/30	4.75%	7,759.54	信用借款
31	中国工商银行钦州港支行	2016/08/04	2020/12/30	4.75%	3,903.01	信用借款
32	中国工商银行钦州港支行	2016/08/18	2020/12/30	4.75%	1,013.64	信用借款
33	中国建设银行钦州港区支行	2017/01/12	2022/01/12	4.75%	2,400.00	信用借款
34	中国建设银行钦州港区支行	2017/01/12	2022/01/12	4.75%	2,000.00	信用借款
35	中国建设银行钦州港区支行	2017/01/12	2022/01/12	4.75%	3,200.00	信用借款
36	广西北部湾银行股份有限公司钦州港支行	2018/12/29	2026/12/29	5.78%	13,050.00	质押借款
37	钦州市区农村信用合作联社	2017/06/21	2022/06/20	4.47%	9,000.00	保证+抵押
38	钦州市区农村信用合作联社	2017/09/29	2022/06/20	4.47%	8,769.11	保证+抵押
39	钦州市区农村信用合作联社	2019/01/25	2022/06/20	4.47%	2,010.00	保证+抵押
40	钦州市区农村信用合作联社	2019/11/28	2027/11/28	5.88%	6,100.00	保证+抵押
41	中国农业发展银行钦州市分行	2017/02/21	2036/12/26	4.90%	11,904.00	保证+质押
42	中国农业发展银行钦州市分行	2017/11/30	2036/12/26	4.90%	8,123.59	保证+质押
43	中国农业发展银行钦州市分行	2019/04/29	2034/04/17	5.39%	24,000.00	保证
44	中国农业发展银行钦州市分行	2019/12/16	2034/04/17	5.39%	13,000.00	保证
45	中国农业银行股份有限公司钦州港支行	2017/02/03	2037/02/02	4.66%	964.00	质押借款
46	中国农业银行股份有限公司钦州港支行	2017/05/10	2037/02/02	4.66%	1,928.00	质押借款
47	中国农业银行股份有限公司钦州港支行	2017/06/09	2037/02/02	4.66%	4,204.00	质押借款
48	中国农业银行股份有限公司钦州港支行	2017/02/03	2037/02/02	4.66%	482.00	质押借款
49	中国农业银行股份有限公司钦州港支行	2017/03/10	2037/02/02	4.66%	964.00	质押借款
50	中国农业银行股份有限公司钦州港支行	2017/05/10	2037/02/02	4.66%	964.00	质押借款
51	中国农业银行股份有限公司钦州港支行	2017/06/09	2037/02/02	4.66%	13,601.08	质押借款
52	广西北部湾银行股份有限公司钦州分行	2017/07/10	2032/07/10	4.66%	32,800.00	质押借款
53	广西北部湾银行股份有限公司钦州分行	2018/05/18	2028/05/18	5.78%	8,000.00	保证+质押
54	广西北部湾银行股份有限公司钦州分行	2018/05/25	2028/05/18	5.78%	12,000.00	保证+质押
55	广西北部湾银行股份有限公司钦州分行	2018/09/21	2028/05/18	5.78%	15,000.00	保证+质押
56	钦州市区农村信用合作联社营业	2018/12/25	2028/12/04	5.88%	2,000.00	保证+抵押

	部					
57	钦州市区农村信用合作联社营业部	2018/12/27	2028/12/04	5.88%	2,000.00	保证+抵押
58	钦州市区农村信用合作联社营业部	2018/12/25	2028/12/04	5.88%	1,000.00	保证+抵押
59	钦州市区农村信用合作联社营业部	2018/12/26	2028/12/04	5.88%	1,000.00	保证+抵押
60	钦州市区农村信用合作联社营业部	2019/01/18	2028/12/04	5.88%	3,600.00	保证+抵押
61	钦州市区农村信用合作联社营业部	2019/04/26	2028/12/04	5.88%	2,500.00	保证+抵押
62	钦州市区农村信用合作联社营业部	2019/04/30	2028/12/04	5.88%	500.00	保证+抵押
63	钦州市区农村信用合作联社营业部	2019/08/15	2028/12/04	5.88%	1,300.00	保证+抵押
64	钦州市区农村信用合作联社营业部	2019/08/29	2028/12/04	5.88%	500.00	保证+抵押
65	钦州市区农村信用合作联社营业部	2019/08/29	2028/12/04	5.88%	600.00	保证+抵押
66	桂林银行股份有限公司	2019/03/12	2024/03/11	6.18%	1,500.00	保证
67	桂林银行股份有限公司	2019/04/02	2024/03/11	6.18%	2,100.00	保证
68	桂林银行股份有限公司	2019/09/30	2024/03/11	6.18%	400.00	保证
69	桂林银行股份有限公司	2019/10/18	2027/10/18	5.88%	1,236.00	保证
70	桂林银行股份有限公司	2019/12/23	2027/12/23	5.88%	19.00	保证
71	中国进出口银行广西壮族自治区分行	2019/11/29	2029/11/29	5.10%	7,600.00	保证
	合计				312,598.22	
长期应付款						
序号	借款单位	起息日期	到期日期	利率	年末余额	性质
1	国开发展基金有限公司	2015/10/12	2031/10/30	1.20%	62.48	明股实债 投资收益 支付义务
2	国开发展基金有限公司	2015/10/12	2032/10/30	1.20%	202.45	明股实债 投资收益 支付义务
3	国开发展基金有限公司	2015/12/30	2029/12/29	1.20%	191.53	明股实债 投资收益 支付义务
4	中国农发重点建设基金有限公司	2016/06/07	2026/06/03	1.20%	341.04	明股实债 投资收益 支付义务
5	收到国际医疗服务聚集区（一期）项目政府专项债资金	2019/03/29	2026/03/29	3.37%	10,000.00	专项债
6	收到北斗产业园（一期）国际写	2019/03/29	2026/03/29	3.37%	1,000.00	专项债

	字楼项目政府专项债资金						
7	中马钦州产业园区科技园（创业孵化基地）项目	2019/3/29	2026/3/29	3.37%	8,000.00	专项债	
8	中马钦州产业园区燕窝加工贸易基地	2019/3/29	2026/3/29	3.37%	5,000.00	专项债	
9	中国建设银行理财产品委托投资	2017/12/27	2022/12/26	6.50%	11,000.00	委托投资	
10	中国建设银行股份有限公司钦州分行	2019/01/18	2020/11/30	-	23,000.00	委托股权收益权	
	合计				58,797.50		
有息负债合计		372,595.72					

注：上述长期借款包含了 30,039.79 万元一年内到期的长期借款，长期应付款包含了 23,000.00 万元一年内到期的长期应付款。

债券存续期内，发行人的有息负债偿还压力情况如下：

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 年及以后	合计
有息负债当年偿付规模	54,239.79	10,296.41	11,647.11	15,732.00	4,000.00	37,640.00	239,040.42	372,595.73
其中：银行借款偿还规模	31,239.79	9,498.91	11,647.11	15,732.00	4,000.00	2,640.00	239,040.42	313,798.23
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	23,000.00	797.5	-	-	-	35,000.00	-	58,797.50
本期债券偿付规模	-	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	60,000.00
合计	54,239.79	10,296.41	23,647.11	27,732.00	16,000.00	49,640.00	251,040.42	432,595.73

（十二）发行人逾期未偿还债务情况分析

截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司不存在逾期未偿还债务。

（十三）对外担保情况分析

截至 2019 年末，发行人及其下属子公司无对外担保。

（十四）受限资产情况分析

截至 2019 年末，发行人受限资产总额为 404,850.52 万元。发行人受限资产具体情况如下：

表：2019 年末发行人受限资产分类情况表

单位：万元

项目	受限金额
货币资金	700.24

土地资产	15,429.78
房屋及附属建筑物	138,806.50
设备资产	623.00
应收账款	249,291.00
合计	404,850.52

表：2019 年末发行人受限资产明细表

单位：万元

序号	受限资产	金额	受限原因	具体抵质押物	备注		
1	货币资金	423.64	履约保证金 (含安全文明施工费)	-	-		
		60.00	用于担保的 定期存款或 通知存款				
		202.68	农民工工资 保证金				
		13.92	放在境外且 资金汇回受 到限制的款 项				
2	存货	632.46	长期借款- 抵押借款	桂(2017)钦州市不动产第 0004100号	抵押人与“中国工商银行 股份有限公司钦州市向阳 支行”签订 “0211500029-2018年(钦 营)字00107号”借款协 议,借款本金为2.6亿元		
3	存货	621.97		桂(2018)钦州市不动产第 0003799号			
4	在建工程	8,099.62		新建中马钦州产业园区燕 窝加工贸易基地项目二期 1#-2#燕窝加工中心、11#产 业工人综合服务大楼、12# 燕窝接待楼、13#燕窝产业 大厦			
5	在建工程	6,911.60		新建中马钦州产业园区燕 窝加工贸易基地项目二期 3#-8#燕窝加工中心及围墙			
6	在建工程	3,430.20		新建中马钦州产业园区燕 窝加工贸易基地项目临时 燕窝隔离查验区/问题毛燕 销毁区、9#楼、10#楼			
7	在建工程	65.09		新建中马钦州产业园区燕 窝加工贸易基地项目一期 水泵房及消防水池、焚烧 房、熏蒸房、处置房			
8	在建工程	12,171.30		长期借款- 抵押借款		新建中马钦州产业产业园 区科技园(创业孵化基地) 一期工程5#-7#轻设备生产 楼	抵押人与“中国工商银行 股份有限公司钦州市向阳 支行”签订 “0211500029-2018年(钦

9	在建工程	17,014.20		新建中马钦州产业产业园区科技园（创业孵化基地）一期工程 1#、2#、3#、4#、8#轻设备生产楼	营)字 0059 号”和“0211500029-2017 年(钦营)字 00034 号”借款协议，借款本金为 8.1 亿元
10	存货	2,444.35	钦国用（2015）第 D0581 号		
11	在建工程	11,095.00	新建中国-马来西亚钦州产业园区科技园（创业孵化基地）项目二期 9#~14#楼		
12	存货	8,184.51	长期借款-抵押借款	钦国用（2015）第 D0478 号	抵押人与“钦州市区农村信用合作联社”签订“800702170589639”和“800702172358364”号借款协议，借款本金为 1.9 亿元
13	在建工程	4,318.38	长期借款-抵押借款	建字第 450701201801006 号	抵押人与“钦州市区农村信用合作联社”签订“800702186000101”号借款协议，借款本金为 1.1 亿元
14	在建工程	7,532.72		建字第 450701201801007 号	
15	在建工程	8,128.66		建字第 450701201801008 号	
16	在建工程	2,308.76		建字第 450701201801009 号	
17	在建工程	9,048.67	长期借款-抵押借款	建字第 450701201801005 号	抵押人与“钦州市区农村信用合作联社”签订“800702193770804”号借款协议，借款本金为 2 亿元
18	在建工程	9,405.98		建字第 450701201801011 号	
19	在建工程	4,639.08		建字第 450701201801012 号	
20	在建工程	2,552.29		建字第 450701201801013 号	
21	存货、在建工程	35,631.44	长期借款-抵押借款	国有土地使用证：钦国用（2016）第 D0035 号、建设工程规划许可证：建字第 450701201701027 号、建设工程规划许可证：建字第 450701201701028 号	抵押人与“钦州市区农村信用合作联社营业部”签订“800702186624987”借款协议，借款本金 2.5 亿元
22	应收账款	37,295.00	长期借款-质押借款	关于中国马来西亚钦州产业园区“七通一平一绿”等基础设施和公共配套设施试点项目的结算说明未来形成的应收账款	质押人与“广西北部湾银行股份有限公司钦州分行”签订“北部湾银行贷字 HT073018122802054”借款协议，借款本金合计 2.5 亿元
23	应收账款	41,122.00	长期借款-质押借款	《中马钦州产业园区启动区农民安置房项目政府购买服务协议》	质押人与“中国农业发展银行钦州市分行”签订“45071000-2017 年（钦州）字 0005 号”借款协议，借款本金合计 2.5 亿元

24	应收账款	11,611.00	长期借款- 质押借款	采用中马钦州产业园区第一小学建设项目政府购买服务合同项目下全部收益形成的应收账款质押	质押人与“中国农业银行股份有限公司钦州港支行”签订“45010420170000083”、“45010420170000318”和“45010420170000408”借款协议，借款本金合计7,361万元
25	应收账款	26,193.00	长期借款- 质押借款	采用中马钦州产业园区第一中学建设项目政府购买服务合同项目下全部收益形成的应收账款质押	质押人与“中国农业银行股份有限公司钦州港支行”签订“45010420170000081”、“45010420170000170”、“45010420170000315”和“45010420170000409”借款协议，借款本金合计16,609万元
26	应收账款	49,270.00	长期借款- 质押借款	采用中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会政府购买社会公共服务合同的应收账款质押	质押人与“广西北部湾银行股份有限公司钦州分行”签订“北部湾银行贷字HT073017070300904号”借款协议，借款本金3.3亿元
27	应收账款	83,800.00	长期借款- 质押借款	采用中国-马来西亚钦州产业园区马莱大道工程项目委托代建协议的应收账款质押	质押人与“广西北部湾银行股份有限公司钦州分行”签订“北部湾银行贷字HT073018051701002号”、“北部湾银行贷字HT073018052501040号”和“北部湾银行贷字HT073018091901636号”借款协议，借款本金3.5亿元
28	固定资产	623.00	短期借款	孔雀湾混凝土公司机器设备一批	中国银行钦州分行借款反担保抵押物
	合计	404,850.52			

(十五) 银行授信情况

截至2020年3月末，发行人获得银行等金融机构的授信总规模达到53.61亿元，已使用额度45.10亿元，未使用8.51亿元。

表：发行人2020年3月末银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国农业发展银行钦州市分行	105,000.00	62,000.00	43,000.00

2	中国农业银行股份有限公司钦州港支行	23,970.0 0	23,970.0 0	0.00
3	广西北部湾银行股份有限公司钦州分行	71,000.0 0	71,000.0 0	0.00
4	桂林银行股份有限公司	41,261.7 1	34,861.7 1	6,400.00
5	钦州市区农村信用合作联社	75,000.0 0	62,600.0 0	12,400.0 0
6	中国工商银行钦州市向阳支行	107,000. 00	55,710.0 0	51,290.0 0
7	中国建设银行	39,837.3 9	31,112.3 9	8,725.00
8	中国工商银行钦州港支行	33,000.0 0	29,308.6 7	3,691.33
9	北部湾银行钦州港支行	25,000.0 0	13,050.0 0	11,950.0 0
10	中国进出口银行广西壮族自治区分行	15,000.0 0	12,000.0 0	3,000.00
	合计	536,069. 10	451,012. 77	85,056.3 3

(十六) 关联交易情况

1、关联方及关联关系

(1) 发行人母公司

详见“第八节”之“三、股东情况”。

(2) 发行人子公司情况

截至2019年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司共有40家，各子公司（企业）的基本情况如下表：

表：发行人纳入合并范围子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	取得方式	主要业务	注册资本	持股比例
1	广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	非同一控制下企业合并	中马钦州产业园区的土地收购、整理与储备；基础设施投资与建设；对房地产业及建筑业投资；房地产开发经营；物业服务；自有房屋租赁与管理等	100,000	51%
2	广西中马钦州产业园区开发有限公司	非同一控制下企业合并	中马钦州产业园区开发建设、园区“七通一平一绿”等配套设施的投资、建设、维护与经营等	80,000	51%
3	广西孔雀湾友谊投资开发有限公司	孙公司投资设	房地产投资、开发与经营；建筑材料、装饰材料、五金交电、化	4,500	100%

	司	立	工产品（危化品除外）、水暖器材销售；物业管理；园林绿化		
4	广西中马孔雀湾庆祥石油有限公司	孙公司投资设立	批发（禁止储存）；汽油、柴油、煤油、燃料油（闪点<60℃）等；为下属加油站提供经营管理服务等	1,650	100%
5	广西中马钦丹产业服务有限公司	孙公司投资设立	产业招商引资服务；项目投资策划、代理申报；企业管理及服务；房产租售、营销策划，房地产中介服务	500	100%
6	广西中马钦州产业园区孔雀湾混凝土有限公司	孙公司投资设立	混凝土建材的生产、销售；混凝土工程专业承包等	2,600	100%
7	广西孔雀湾投资开发有限公司	非同一控制下企业合并	对商贸、房地产的投资；房地产开发经营；物业管理等	33,000	100%
8	广西孔雀湾物业服务服务有限公司	非同一控制下企业合并	物业管理；设计、制作、代理、发布国内各类广告；商业信息咨询等	200	100%
9	广西中马园区华互世镇投资有限公司	投资设立	对城市基础设施和市政公用设施的投资、建设和运营管理；土地开发、房地产开发等	1,000	100%
10	广西中马园区方圆旅游投资有限公司	子公司投资设立	对旅游业、旅游基础设施、文化传媒、商业的投资、管理、咨询等	1000	100%
11	广西中马钦州产业园区松柏港投资咨询有限公司	子公司投资设立	投资管理；商务信息咨询；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划等	3,885	100%
12	广西中马钦州产业园区鹿耳投资管理有限公司	子公司投资设立	投资管理；商务信息咨询；企业管理咨询等	200	100%
13	广西中马钦州产业园区埡龙投资咨询管理有限公司	子公司投资设立	投资管理；商务信息咨询；企业管理咨询等	200	100%
14	广西中马钦州产业园区华互筑景园林绿化有限公司	子公司投资设立	苗木基地建设运营；园林工程设计、施工；建筑室内设计与装修工程等	200	51%
15	广西中马钦州产业园区大亿岭投资管理有限公司	子公司投资设立	企业咨询管理、投资咨询管理	200	100%
16	广西中马钦州产业园区挖银岭投资管理有限公司	子公司投资设立	投资管理；企业咨询管理；投资咨询管理	200	100%

17	广西中马园区华物产协投资有限公司	投资设立	资产营运管理、项目投资管理、标准厂房、仓库投资建设及租赁；制造业投资等	2,000	100%
18	广西中马钦州产业园区华物优创投资管理有限公司	投资设立	企业管理和服务；投资咨询及管理	300	100%
19	广西中马钦州产业园区企山投资管理有限公司	投资设立	投资管理；企业管理咨询；商务信息咨询等	200	100%
20	广西中马园区数字城市科技有限公司	投资设立	摄影测量与遥感等	150	51%
21	广西中马钦州产业园区华互立德教育投资有限公司	投资设立	对教育项目的投资；教育及管理咨询服务等	500	100%
22	广西幼师中马稚慧幼儿园有限公司	子公司投资设立	学前教育	200	100%
23	广西中马钦州产业园区西交大阳光高级中学有限公司	子公司投资设立	普通高中学历教育	200	100%
24	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	投资设立	房地产投资、开发与经营等	73,000	90.88%
25	广西中马园区产业平台投资有限公司	投资设立	受托管理中马钦州产业园区财政股权投资资金等	1,000	100%
26	广西中马彩生活物业管理服务有限公司	投资设立	物业管理（凭有效许可证经营）；酒店管理；家政服务、清洁服务、房屋中介服务、保安服务等	500	51%
27	广西中马钦州产业园区土地开发有限责任公司	投资设立	土地的开发整理；土地经营；土地整治项目的开发、经营和管理；基础设施建设；农业投资；海洋工程等	10,000	100%
28	广西中马钦州产业园区大环通信基础设施投资有限公司	非同一控制下的控股合并	信息、通信基础设施项目投资建设；信息、通信增值业务开发及服务	3,000	100%
29	广西孔雀湾锦绣投资开发有限公司	孙公司投资设立	房地产投资开发与经营；建筑材料、装饰材料、五金交电、化工产品(除危化品外)、水暖器材销售；物业管理；园林绿化。	3,500	100%
30	广西中马孔雀湾园林景观工程有限公司	孙公司投资设立	园林绿化工程施工、技术咨询、培训及信息服务；园林绿化工程及景观照明工程维修养护管理；	500	100%

			苗木、花卉、盆景、草坪的种植；人造草坪及其它园艺产品的生产和销售；综合布线；预制构件工程安装服务；林业有害生物防治服务；防虫灭鼠服务；再生建筑材料的销售(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)。		
31	广西中马园区方圆旅游投资有限公司红树林酒店	孙公司的分公司	住宿、餐饮服务；餐饮投资及管理；演艺活动器材租赁；会议、会展、庆典、文体活动服务；广告策划、设计、制作、宣传、代理、发布；房屋租赁；汽车租赁；停车场服务；日用百货、散装食品、预包装食品、烟、酒、饮料、茶叶、针纺织品、文体用品、粮油、家电、生鲜、鞋、床上用品、图书音像、服装、五金交电、工艺美术品(象牙及其制品除外)、土特产的零售。	1,000	100%
32	广西中马钦州产业园区数城土地开发有限公司	孙公司投资设立	土地资源综合开发利用、土地运营管理、土地工程相关的规划设计及技术服务；项目施工；城市基础设施建设；实业投资；创业投资。	200	100%
33	南宁市青秀区稚慧保郡幼儿园有限公司	孙公司投资设立	幼儿教育(凭许可证经营，有效期限至2022年3月1日)，教育信息咨询，早教信息咨询，餐饮服务(具体项目以审批部门批准的为准)；零售：玩具、文具、教学用品。	100	100%
34	钦州市城乡规划设计院有限公司	同一控制下的控股合并	城市规划编制乙级等	1,000	86.71%
35	广西中马园区金融投资有限公司	投资设立	管理、整合地方国有金融资产，发起设立和组建金融机构，打造新型投融资平台，促进金融资本与产业资本融合发展。开展以金融为主、非金融为辅的投资、资本运作与资产管理业务；股权投资及管理；资产管理及处置；受托管理股权投资基金；受托资产管理；投融资及金融研究；投资及管理咨询服务。	150,000	100
36	广西中马钦州产业园区大坪人力资源有限公司	孙公司投资设立	人才供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐、招聘；人才培养、测评；农业经济、	1,000	100%

			人才服务项目咨询;人力资源外包服务;人力资源和社会保障事务代理;项目外包服务;销售自产人力资源相关产品,网上贸易代理;市场调查、薪酬调查、数据分析;保险兼业代理(代理险种:保险公司授权代理范围);职业指导、管理咨询;通讯业务代理(国家有专项规定除外);企业营销策划、企业管理策划、企业信息咨询服务、企业技术服务;计算机软件开发、技术转让、技术推广、技术服务;信息技术咨询服务;装卸搬运、通用仓储;物业管理服务、单位后勤管理服务、其他组织管理服务;园区管理服务、商业综合体管理服务、供应链管理服务等;其他会议、展会及相关服务;职业技能培训。(涉及资质的凭资质证经营)		
37	广西中马钦州产业园区华物海路商务咨询有限公司	孙公司投资设立	企业管理咨询、投资咨询服务、商务信息咨询服务。	200	100%
38	广西中马钦州产业园区华物云江商务咨询有限公司	孙公司投资设立	企业管理咨询、投资咨询服务、商务信息咨询服务。	200	100%
39	广西中马钦州产业园区华物巨丰商务咨询有限公司	孙公司投资设立	企业管理咨询、投资咨询服务、商务信息咨询服务。	200	100%
40	广西中马钦州产业园区华物民丰商务咨询有限公司	孙公司投资设立	企业管理咨询、投资咨询服务、商务信息咨询服务。	200	100%

注：持股比例信息截至 2019 年末。

(3) 发行人的联营企业情况

截至 2019 年末，发行人重要的联营企业情况如下：

联营企业名称	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	对联营企业投资的会计处理方法
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	广西钦州	城市规划、交通规划、旅游规划、城市设计、建等	47.37	权益法核算
中交城市投资广西中马钦州产业园区有限公司	广西钦州	实业投资等	21.21	权益法核算

广西中马钦州产业园区海丝产业投资有限公司	广西钦州	对文化旅游项目的投资；文化旅游资源、旅游景点开发经营等	35.00	权益法核算
广西中马园区冠能电力投资有限公司	广西钦州	投资、规划、建设、经营和管理中国—马来西亚钦州产业园直管区电网的相关配售电业务等	35.00	权益法核算
广西川桂国际投资发展有限公司	广西钦州	从事产业功能区及园区规划、设计、投资、建设、运营等	20.00	权益法核算
钦州市西交南洋教育咨询有限公司	广西钦州	教育信息咨询服务；教育业投资等	33.00	权益法核算

注：持股比例信息截至 2019 年末。

(4) 发行人的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中国-马来西亚钦州产业园区综合服务中心	控股股东
国开发展基金有限公司	参股股东
广西北部湾国际港务集团有限公司	重要控股公司的少数股东
深圳市彩生活服务集团有限公司	重要控股公司的少数股东
苏州工业园区测绘地理信息有限公司	重要控股公司的少数股东
Qinzhou Development (Malaysia) Consortium Sdn.Bhd	重要控股公司的少数股东

2、关联方交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：2019 年度购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：元、%

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度	
				金额	占同类交易金额的比例
采购商品、接受劳务：					
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	接受劳务	咨询服务	市场定价	1,253,533.67	
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	接受劳务	车辆租赁	市场定价	105,132.75	
销售商品、提供劳务：					

中交城市投资广西中马钦州产业园区有限公司	提供劳务	劳务派遣	市场定价	945,023.50	
苏州工业园区测绘地理信息有限公司	提供劳务	测量服务	市场定价	640,754.74	
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	销售商品	房屋租赁	市场定价	20,058.57	
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	销售商品	山泉水销售	市场定价	3,576.42	

表：2018 年度购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：元、%

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度	
				金额	占同类交易金额的比例
采购商品、接受劳务：					
苏州工业园区测绘地理信息有限公司	接受劳务	信息技术服务	市场定价	100,000.00	
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	接受劳务	自行车棚管理	市场定价	42,330.99	
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	接受劳务	咨询服务	市场定价	1,632,157.53	
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	接受劳务	车辆管理	市场定价	18,000.01	
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	接受劳务	车辆租赁	市场定价	39,600.00	

销售商品、提供劳务：					
苏州工业园区测绘地理信息有限公司	提供劳务	测量服务	市场定价	97,500.00	
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	销售商品	山泉水销售	市场定价	1,236.60	

表：2017 年度购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：元、%

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017 年度	
				金额	占同类交易金额的比例
销售商品、提供劳务：					
中国-马来西亚钦州产业园区综合服务中心	提供劳务	后勤保障服务	市场定价	1,490,674.79	
广西中马园区联衡规划研究院有限公司	提供劳务	后勤保障服务	市场定价	7,709.55	

(2) 关联方应收应付款项

2017-2019 年末，发行人的关联方应收款项分别为 148.86 万元、798.39 万元和 117,661.16 万元。具体情况如下：

表：截至 2019 年末关联方应收款项情况说明

单位：元

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中国-马来西亚钦州产业园区综合服务中心	1,414,146.17	-
应收账款	中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会	983,001,116.51	-
其他应收款	中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会	186,468,093.45	-
其他应收款	广西中马园区联衡规划研究院有限公司	74,455.20	-

其他应收款	广西中马钦州产业园区衡创建设开发有限公司	5,142,857.00	-
应收利息	广西中马园区联衡规划研究院有限公司	258,057.79	-
应收利息	广西中马钦州产业园区衡创建设开发有限公司	252,830.35	-
合计		1,176,611,556.47	-

表：截至 2018 年末关联方应收款项情况说明

单位：元

项目名称	关联方	2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中国-马来西亚钦州产业园区综合服务中心	1,414,146.17	-
预付款项	苏州工业园区测绘地理信息有限公司	69,764.15	-
其他应收款	广西中马园区联衡规划研究院有限公司	6,500,000.00	-
合计		7,983,910.32	-

表：截至 2017 年末关联方应收款项情况说明

单位：元

项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中国-马来西亚钦州产业园区综合服务中心	1,414,146.17	-
其他应收款	广西中马园区联衡规划研究院有限公司	74,455.20	-
合计		1,488,601.37	-

2017-2019 年末，发行人的关联方应付款项分别为 3.40 万元、13,917.08 万元和 3,440.54 万元。具体情况如下：

表：2017-2019 年末关联方应付款项情况说明

单位：元

项目名称	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预收款项	中交城市投资广西中马钦州产业园区有限公司	29,644,989.26	137,944,127.74	-
应付账款	广西中马园区联衡规划研究院有限公司	1,099,849.49	853,909.00	-
其他应付款	苏州工业园区测绘地理信息有限公司	415,051.38	372,764.17	33,955.83
其他应付款	中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会	3,245,511.05		

合 计	34,405,401.18	139,170,800.91	33,955.83
-----	---------------	----------------	-----------

(十七) 期后事项

截至 2020 年 6 月末，发行人合并范围内对外借款余额 460,587.57 万元，较 2019 年末新增 87,991.85 万元，超过上年末净资产的百分之二十。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其子公司不存在已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及各类私募债权等融资品种。

第十二条 募集资金用途

本期发行的企业债券募集资金规模为人民币 56,000.00 万元，拟将其中 33,600.00 万元用于中国-东盟信息港跨境数据中心项目和中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目，另外 22,400.00 万元用于补充营运资金。本期债券募集资金具体使用计划如下：

表：本期债券募集资金使用计划表

单位：万元、%

项目名称	项目总投资	使用募集资金的额度	占权益总投资的比例	占募集资金的比例
中国-东盟信息港跨境数据中心项目	40,371.09	25,600.00	69.78	45.71
中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目	28,421.70 ⁴	8,000.00	30.97	14.29
补充营运资金	-	22,400.00	-	40.00
合计	-	56,000.00	-	100.00

一、中国-东盟信息港跨境数据中心项目

（一）项目建设主体

中国-东盟信息港跨境数据中心项目（以下简称“数据中心项目”）由发行人子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司负责建设。

广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司成立于 2013 年 6 月 9 日。法定代表人杨凤山，公司经营范围包括房地产投资、开发与经营；城市公用工程、拆迁工程、土方工程、室内装修工程、冷气工程；建筑工程设计；物业管理、酒店管理、环境卫生管理；房屋租赁、房地产中介（拍卖、评估除外）；日用百货、五金建材销售；汽车租赁；光伏发电。

（二）项目审批情况

本项目符合国家产业政策，并已获得主管部门的审批批复文件，该项目已取得的相关审批情况列示如下：

⁴ 中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目建设总投资 28,421.70 万元，其中研发中心和研发楼合计总投资 12,762.44 万元，其余住宅、商业板块（包括专家楼、公寓楼、中马免税体验店、商业街和酒店）总投资合计 15,659.25 万元。发行人承诺，本期债券用于中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目的募集资金将全部用研发楼和研发中心等直接用于产业园厂房研发的建设，不用于专家楼、公寓楼、中马免税体验店、商业街和酒店等商业配套板块。

表：项目相关审批情况列示

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
项目选址意见书	关于中国—东盟信息港跨境数据中心项目选址及用地初步审查的意见	中马园国规局函(2016)46号	中马钦州产业园区管委会国土市政规划局	2016年6月24日	对建设项目选址位置等进行批复
项目可行性研究报告批复	关于调整中马钦州产业园区中国—东盟信息港跨境数据中心项目可行性研究报告的批复	中马园审批局批(2019)40号	中马钦州产业园区行政审批服务局	2019年11月29日	调整原同意可研批复建设内容及规模、总投资等
环评批复	建设项目环境影响登记表	钦登记表〔2016〕85号	钦州市环境保护局	2016年12月27日	对项目建设对环境的影响进行审批
项目节能报告批复	关于中国—东盟信息港跨境数据中心项目节能评估报告的批复	钦市发改工业(2017)1号	钦州市发展和改革委员会	2017年2月9日	对项目节能情况进行评估
土地使用权证	不动产权证书	桂(2018)钦州市不动产权第0000951号	钦州市不动产登记局	2018年1月30日	列明权利人、土地位置、用途、面积等
建设用地规划许可证	建设用地规划许可证	地字第450701201800221号	钦州市住房和城乡建设委员会	2018年3月9日	对项目用地位置、用地性质、用地面积进行批复
建设工程规划许可证	建设工程规划许可证	建字第450701201930005号	钦州市住房和城乡建设委员会	2019年1月30日	对项目用地位置、建设规模等进行批复
建筑工程施工许可证	建筑工程施工许可证	452802201907300301号	钦州市住房和城乡建设委员会	2019年7月30日	对项目工程施工等进行批复

注：2019年12月27日，中马钦州产业园区工管委办公室出具《关于中国-东盟信息港跨境数据中心项目、中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目不做项目社会稳定风险评估的意见》，同意发行人中国-东盟信息港跨境数据中心项目、中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目可以不开展项目社会稳定风险评估相关工作。

(三) 项目建设内容

1、项目选址

中国-东盟信息港跨境数据中心项目拟建用地位于中马钦州产业园区启动区内，D-04-02-01地块，项目规划用地面积20,000.06平方米（约合30亩），用地类型为一类工业用地（M1），土地性质为出让地，发行人已缴纳土地出让金300

万元，已纳入总投资中，已获取桂（2018）钦州市不动产权第 0000951 号不动产权证书。地块西侧为友谊大道，东侧为锦绣大道，南侧为中马南五街，北侧为市政规划路。

2、主要建设内容

中国-东盟信息港跨境数据中心项目新建数据中心机房楼、企业办公楼、数据中心厂房（A 栋、B 栋）、变电站、门卫室，新建设备机柜 3,000 个及相应配套的通信电源系统及通信空调系统，新建 10KV 外市电高压两路，高低压配电系统一项，机房网管监控和容灾系统一套。

中国-东盟信息港跨境数据中心项目总建筑面积 34,707.21 平方米，其中：地上建筑面积 26,727.04 平方米（含：数据中心机房楼建筑面积 26,863.51 平方米、企业办公楼建筑面积 1,743.68 平方米、数据中心厂房建筑面积 4,854.09 平方米、变电站建筑面积 803.91 平方米、门卫室建筑面积 25.65 平方米、架空连廊建筑面积 416.37 平方米）、地下建筑面积 7,980.17 平方米。

主要建设内容包括新建数据中心机房楼、企业办公楼、数据中心厂房（A 栋、B 栋）、变电站、门卫室、架空连廊及相关的配套设施。

中国-东盟信息港跨境数据中心项目由机房楼和办公楼及数据中心厂房及配套用房组成，其中办公楼与数据中心通过连廊、屋顶花园等连接组合，数据中心厂房与办公楼利用连廊相连接。机房楼中所布置机柜出租给大数据运营商或电信运营商使用，办公楼及厂房作为运营商配套办公及存放与数据存储材料相关的地方。该项目已于 2019 年 8 月开工，预计建设期限两年，预计完工时间为 2021 年底。

表：建筑面积及内容

序号	名称	单位	数量		
1	总用地面积	m ²	20,000.06		
2	总建筑面积	m ²	34,707.21	地上：26,727.04	
				地下：7,980.17	
	其中	数据中心机房楼(地上)	m ²	18,883.34	
		企业办公(地上)	m ²	1,743.68	
		A 栋数据中心厂房(地上)	m ²	1,584.35	
	B 栋数据中心厂房	m ²	3,269.74		

		变电站	m ²	803.91	
		门卫	m ²	25.65	
		架空连廊	m ²	416.37	
3	建筑基地总面积		m ²	7,794.39	
4	绿地面积		m ²	4,000.00	
5	容积率			1.34	
6	建筑密度		%	38.97	
7	绿地率		%	20.00	
8	停车位数量	机动车	辆	271	地下：188（其中无障碍车位2个）
		非机动车			地上：83（其中无障碍车位4个）
					213

（四）项目投资规模及资金来源

数据中心项目估算总投资约 40,371.09 万元。其中：固定资产费用为 33,246.63 万元，无形资产费用 300.00 万元，工程建设其他费用为 3,302.03 万元，预备费为 1,842.43 万元，贷款利息 1,680.00 万元。

项目估算总投资约 40,371.09 万元，其中项目资本金 8,571.09 万元（占总投资比例 21.23%），拟使用债券资金 25,600.00 万元，拟向银行借款 6,200.00 万元。截至 2020 年 5 月 31 日，项目资本金已到位 1,366.70 万元，除项目资本金外，项目资金缺口为 31,800.00 万元。

表：中国-东盟信息港跨境数据中心项目总投资明细

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1	固定资产费用	14,653.46	4,027.02	14,566.15	-	33,246.63
1.1	工程费用	14,653.46	4,027.02	14,566.15	-	33,246.63
1.1.1	东盟数据中心项目	14,653.46	4,027.02	14,566.15	-	33,246.63
1.1.1.1	数据中心机房楼（地上）	7,175.67	1,728.73	4,945.89	-	13,850.29
1.1.1.2	企业办公（地上）	662.60	423.82	1,518.88	-	2,605.30
1.1.1.3	A 栋数据中心厂房	602.05	1,004.36	3,262.58	-	4,868.99
1.1.1.4	B 栋数据中心厂房	1,242.50	91.55	3,329.15	-	4,663.21
1.1.1.5	变电站	305.49	472.51	1,509.65	-	2,287.64

1.1.1.6	门卫室	7.70	-	-	-	7.70
1.1.1.7	架空连廊	83.27	-	-	-	83.27
1.1.1.8	地下室	2,591.40	306.04	-	-	2,897.44
1.1.1.9	室外总平工程	1,982.79	-	-	-	1,982.79
2	无形资产费用				300.00	300.00
2.1	土地费用				300.00	300.00
2.1.1	东盟数据中心项目					0.00
2.2	通平费用					0.00
3	其他资产费用	-	-	-	3,302.03	3,302.03
3.1	工程建设其他费用				3,302.03	3,302.03
3.1.1	东盟数据中心项目				3,302.03	3,302.03
4	预备费	732.67	201.35	728.31	180.10	1,842.43
4.1	基本预备费	732.67	201.35	728.31	180.10	1,842.43
4.1.1	东盟数据中心项目	732.67	201.35	728.31	165.10	1,827.43
4.2	涨价预备费					0.00
5	建设期利息					1,680.00
6	总投资合计	15,386.13	4,228.37	15,294.46	3,782.13	40,371.09

（五）项目建设必要性

1、项目的建设是中国适应经济新常态发展和国际双边企业贸易发展的必然要求

当今世界正发生复杂深刻的变化，国际金融危机深层次影响继续显现，世界经济缓慢复苏、发展分化，国际投资贸易格局和多边投资贸易规则酝酿深刻调整，各国面临的发展问题依然严峻。共建“一带一路”和东盟框架的升级是顺应世界多极化、经济全球化、文化多样化、社会信息化的潮流，中国秉持开放的区域合作精神，致力于维护全球自由贸易体系和开放型世界经济。

中马钦州产业园区，是中国以及马来西亚两国政府所开创的“两国双园”合作模式，是中国企业“走出去”，国外企业“引进来”的一次成功尝试，中马钦州产业园区凭借所处的独特区域优势以及强力的政策支持，在给予相关企业大力支持之外，亦将在未来的东盟贸易发展以及贯彻执行国家“一带一路”战略上发挥重要作用。成为“一带一路”战略先行先试以及深化中国与东盟合作的积极实践，也是中国-东盟自由贸易区升级版的重要探索。

数据中心项目的建设，是中马钦州产业园区内的特有的产业园之一，是以完善中马钦州产业园区配套设施为基础，为中马两国务实合作创造更良好的条件，是中国与马来西亚在东盟合作框架范围内的进一步紧密合作的体现，更加深化中国与马来西亚的友好合作关系。本工程的建设加快了中马钦州产业园区发展进程，共同提升两国经济、文化等多个领域发展水平，促进两国经济的同步增长，加强了中国与马来西亚之间的双边企业贸易共赢，增进双方战略性合作的新局面，对于中国与东盟的其他国家合作有着明显的示范带头作用。

2、项目建设是发展广西经济，完善中国-东盟自贸区示范区基础设施的需要

广西是中国唯一一个沿海自治区，南濒北部湾、面向东南亚，西南与越南毗邻，也是西南地区最便捷的出海通道。由于具有与东盟海陆相接、地处海上丝绸之路核心地带的独特区位优势，随着国家“一带一路”战略深入实施，中国—东盟自由贸易区升级版建设进程加快，广西在全国对外开放大格局中的地位更加凸显。广西与“一带一路”沿线国家交流合作不断深化，广西将是 21 世纪海上丝绸之路的重要门户和枢纽，将在贸易往来、基础设施建设、产业发展、人文交流等方面获得重大机遇。

中马钦州产业园区的建设是中国和马来西亚政府共同支持建设，是两国投资合作的第一个产业园区，是继中新苏州工业园区、中新天津生态城之后，中外两国政府合作建设的第三个园区，也是广西与东盟特有的产业园区，东盟已成为中国第三贸易伙伴，广西作为中国面向东盟合作前沿要地，可成为中国企业布局东盟市场，培育经济新增长点、转型升级的国际通道，具有强烈的发展潜力。

数据中心项目的建设与发展，将进一步提升广西与东盟国家共同建设园区示范效应。目前国家产业政策扶持，发展前途明朗，有助于广西搭建创新性产业平台，有利于加强广西其他城市和周边省份经济区域以及东盟各国在广西的投资渠道，促进资金、产业、技术、民间经贸往来交流在广西聚集，带动广西经济，增强广西发展动力；另一方面是充分利用本地资源，凭借钦州市周边环境的地域优势，交通便利环境，带动广西其他城市的经济共同发展，也能使得中马两国人民能够更全面的交流融合，加上钦州地区与马来西亚同属东南亚地域环境，人们某些文化习俗相近，感受相通，海域相望，历史上就海航相联，两国民间的往来交流，为中马钦州产业园区的发展提供了坚实的后劲。

因此，本项目的建设将是完全双赢的发展结果，将是广西与国内外企业全方位的、多领域的合作，更有助于广西加强国际间贸易交流，提升广西对外交流的国际形象，凭借独特区位优势发挥广西作为中国面向东盟合作前沿要地的辐射作用。本项目的建设，是抓住当下我国经济发展机会，增强广西自身的经济综合竞争力，为推动广西自身经济的发展及中国—东盟自贸区升级起到提供助力。

3、项目建设是促进钦州市经济发展和增加社会就业的需要

在 2014 年首届中国—东盟网络空间论坛上，中央网络安全和信息化领导小组办公室办公室主任、国家互联网信息办公室主任鲁炜在开幕式上发表题为《打造中国-东盟信息港 携手构建网络空间共同体》的主旨演讲，他提出，中国与东盟要加强互联互通，深化网络空间合作，共同打造中国—东盟信息港，使之成为建设 21 世纪“海上丝绸之路”的信息枢纽。同时，农业大数据的研究和应用引起社会各界及国家的密切关注。不可否认，互联网的渗透开始颠覆传统的农业模式，传感器、物联网、云计算、大数据不但颠覆了传统的手工劳作方式，也打破了粗放式的传统生产模式，转而迈向集约化、精准化、智能化、数据化。目前的物联网、大数据等技术已经涉及到耕地、育种、播种、施肥、植保、收获、储运、农产品加工、销售、畜牧业生产各环节，可以实现对作物种植、培育、成熟和销售等环节的管理。在市场经济下滑的大环境下，市场竞争激烈、农产品销售困难的情况下，农业大数据越来越重要。在整体解决方案中，通过采用物联网传感器技术采集作物的数据信息，并将数据反馈至云平台中，渗透到农业生产经营的各环节，为管理决策提供依据。

钦州市不仅有区位优势和资源优势，而且还有政策优势。2008 年 1 月，国务院批准《广西北部湾经济区发展规划》，将北部湾经济区的开放开发正式纳入国家发展战略，地处北部湾腹地的钦州市和自治区党委政府，向国家申报了广西钦州保税港区，为广西北部湾经济区开发开放提供更大的发展空间和平台投资更加便利。

《钦州市城市总体规划修改（2012-2030）》方案把中马钦州产业园区建设纳入城市总体规划，促进外部交通环境的不断改善以及重大产业项目的带动效应，产业、项目、资金、技术等生产要素将加快向钦州集聚。产业集聚效应日益突显。其中，中马钦州产业园区的建设与完善将更加有利于增强钦州在区域经济合作中的影响力。

本项目的建设，进一步推进了中马钦州产业园区基础设施的投资和配套服务，使得钦州市的投资环境得到更大的改善，贸易带动投资更加明显，数据中心将成为中国马来西亚科技创新和经济可持续发展的示范区、一流的国际科技创新型数据中心。有利于为马来西亚企业在中国投资发展、深化中马双边企业贸易投资合作提供园区载体和高效服务。

4、项目建设满足中马钦州产业园区自身可持续发展的需要

2015年3月8日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在参加广西代表团审议时，鼓励广西继续抓好北部湾经济区开放开发和中马钦州产业园区、马中关丹产业园“两国双园”建设。

中马钦州产业园区自2012年4月1日开园起，经过三年的艰苦努力，中马产业园启动区“三纵三横”主干路网已经打通，基本形成环形道路框架，到2015年上半年为止，园区累计完成投资28亿元，其中基础设施投资20亿元。目前园区已经基本具备成片开发和产业项目“即到即入园”的便利条件，园区开发建设进入产城项目为主推进的新阶段。

2014年7月，国务院专门出台支持中马钦州产业园区政策，明确支持园区先行先试、深化改革，在产业发展、金融创新、外汇管理、人才建设和土地利用等方面给予园区一系列政策支持。

《中国-马来西亚钦州产业园区建设自治区改革创新先行园区总体方案》（桂政发〔2014〕55号）文件中“（四）提升科技创新能力”。指出“加快建设东盟云谷、高分广西数据与应用中心等高新技术龙头产业项目，推动高科技产业集群发展。积极创建国家级高新技术开发区。推进“智慧园区”建设”。

本项目的建设，是贯彻建设自治区改革创新先行园区总体方案的要求，是加快中马钦州产业园区的发展，园区先行先试的积极实践。是以围绕中马两国领导人提出的“将钦州、关丹产业园区打造成中马合作旗舰项目和中国—东盟合作示范区”的战略定位。本着高起点、高标准和提升启动区整体形象的要求建设。

本项目的建设，进一步丰富中马钦州产业园区发展内涵和要求，符合中马钦州产业园区总体规划，分期建设的要求，为中马钦州产业园区今后的可持续发展，拓展园区发展空间、增强园区对企业的吸引力，为企业进入园区投资发展奠定更良好的基础。数据中心将建成中国马来西亚科技创新和经济可持续发展的示范区、引领区，开放式、网络化、集聚型、一流的国际科技创新型数据中心。对打

造中马钦州产业园区亮点、提升园区形象，推动中马钦州产业园内各产业之间的联动发展起到更好的作用，能够得到良好的经济效益和社会效益，亦将在未来东盟贸易发展以及贯彻执行国家“一带一路”战略上发挥重要作用。

（六）项目社会效益分析

1、加强和马来西亚及“一带一路”建设中与世界各国互利合作

数据中心项目的建设既是中国扩大和深化对外开放，特别是中国在适应经济新常态发展过程中提升社会经济增长的需要，也是加强和马来西亚及“一带一路”建设中与世界各国互利合作的需要，有助于中国与世界各国开展更大范围、更高水平、更深层次的区域合作的探索，共同打造开放、包容、均衡、普惠的区域经济合作架构。本项目的建设，符合中国对国际双边企业贸易的根本利益，是国际合作新模式的积极探索，将为世界和平发展增添新的正能量。对中国适应经济新常态发展和国际双边企业贸易发展的有着重要的意义。

2、将带动地方经济发展，拓宽就业渠道，大力拉动钦州的经济发展

数据中心项目的建设以及投入运营后的发展对劳动力的吸纳能力比较大，可以增加当地就业，本项目开始建设后，外地打工的人也将回到钦州寻找就业机会，通过园区企业拓宽就业渠道，未来产业发展聚集的人气还会带动第三产业的发展。钦州的税收在增加，城市建设会更现代化，投资环境也将得到更好的改善，能够吸引更多的企业进驻钦州，贸易带动投资更加明显，形成良性循环，大力拉动钦州的经济发展。

本项目的建设对于加快建设自治区改革创新先行园区，提升园区开发建设形象，发挥中马钦州产业园区开放合作示范效应以及加快钦州市社会经济的发展的都有着重要的意义。

（七）项目经济效益分析

根据数据中心项目可行性研究报告，项目建设及经营期间，发行人计算期内可实现机柜租赁收入、租赁收入、普通停车收入及物业管理收入共 197,935.96 万元，本项目所得税后财务内部收益率 16.83%，所得税后财务净现值 29,362.10 万元，所得税后投资回收期 12.14 年。

1、机柜租赁收入

数据中心项目建成后，数据中心机房楼建筑面积 26,863.51 平方米，预计能容纳 3,000 个设备机柜。在实际租赁经营中，可能会有少量机柜暂时未出租而空

置，项目经营第一年空置率设定为 40%，第二年空置率设定为 30%，第三年空置率设定为 20%，第四年空置率设定为 10%，第五年及以后空置率设定为 5%。参照广西区内单机柜年租金价格，广西 IDC 业务目前单机柜租金为 0.38 万元/月（不含电费），本项目机柜出租收入按照 0.38 万元/月（不含电费）测算，运营期内每年增长 1%。该项收入增值税税率为 5%。

按照上述机柜数量、空置率及单机柜租金测算，债券存续期内机柜租金收入总和 57,762.54 万元，计算期内机柜租金收入为 191,733.81 万元。其中，年电费=机柜数*单机柜实际功耗(3KW/小时)*24 小时*365 天*电费(0.53 元/度)。

2、办公楼出租收入

数据中心项目建成后，企业办公楼建筑面积 1,743.68 平方米用于出租。同样的，在实际租赁经营中，可能会有少量房屋暂时未出租而空置，项目经营第一年空置率设定为 40%，第二年空置率设定为 30%，第三年空置率设定为 20%，第四年空置率设定为 10%，第五年及以后空置率设定为 5%。参考国内三线城市的平均办公楼租金价格，本项目按 450 元/平方米/年进行估算，运营期内每年增长 1%。该项收入增值税税率为 9%。

按照上述出租面积、出租单价测算，债券存续期内办公楼租金收入 361.92 万元，计算期内办公楼租金收入为 966.06 万元。

3、普通停车收入

数据中心项目规划停机动车位 271 个，本项目建成后白天停车收费价格按照 5 元/小时，夜间停车收费价格按 10 元/次。出于审慎原则考虑，在测算停车场收入时，白天有效停车时间按照 8 小时，饱和率按照 70%，夜间饱和率按照 50%，该项收入增值税税率为 9%。

按照上述停车位数量、停车收费价格测算，债券存续期内停车费收入 1,642.26 万元，计算期内停车收费为 4,445.89 万元。

4、物业管理收入

数据中心项目物业管理总面积 28,607.19 平方米，物业收费单价暂定 1.5 元/平方米/月，年增长率 1%。该项收入增值税税率为 6%。项目计算期内，物业管理收入 790.21 万元。

（八）项目进度及完工情况

按照数据中心项目总体目标和主要任务要求，数据中心项目已于 2019 年 7 月开工，建设期为两年，预计完工时间为 2021 年底，项目建设进度正常。数据中心项目的实施过程主要包括项目准备、可行性研究及审批、初步设计及审批、施工图设计、土建安装招标、工程施工等阶段。截至 2020 年 5 月 31 日，数据中心项目已完成投资 0.90 亿元，投资完成率为 22.28%。

表：中国-东盟信息港跨境数据中心项目收入及税金情况

单位：万元

序号	项目	合计	计算期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	生产负荷	*			60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	营业收入	197935.96			8607.92	10292.46	12058.42	13920.53	15105.58	15548.52	16004.66	16474.41	16958.16	17456.34	17969.39	18497.73	19041.84
1.1	机柜租赁收入	191733.81			8208.00	9863.28	11610.49	13453.65	14627.11	15065.93	15517.90	15983.44	16462.94	16956.83	17465.54	17989.50	18529.19
1.1.1	单价(万元/年)	*			4.56	4.70	4.84	4.98	5.13	5.29	5.44	5.61	5.78	5.95	6.13	6.31	6.50
1.1.2	数量(个)	*			3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
1.1.3	增值税税额(5%)	9896.80			430.40	514.62	602.92	696.03	755.28	777.43	800.23	823.72	847.91	872.82	898.47	924.89	952.09
1.2	办公楼出租收入	966.06			47.08	55.48	64.03	72.76	77.57	78.34	79.13	79.92	80.72	81.53	82.34	83.16	84.00
1.3.1	单价(万元/平方米/年)	0.05			0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
1.3.2	数量(平方米)	1743.68			1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68
1.3.3	增值税税额(9%)	86.94			4.24	4.99	5.76	6.55	6.98	7.05	7.12	7.19	7.26	7.34	7.41	7.48	7.56
1.3	停车位收入	4445.89			321.95	325.17	328.42	331.70	335.02	338.37	341.75	345.17	348.62	352.11	355.63	359.19	362.78
1.4.1	增值税税额(9%)	400.13			28.98	29.27	29.56	29.85	30.15	30.45	30.76	31.07	31.38	31.69	32.01	32.33	32.65
1.4	物业管理收入	790.21			30.90	48.54	55.48	62.41	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88
1.5.1	面积(平方米)	28607.19			28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19
1.5.2	增值税税额(6%)	47.41			1.85	2.91	3.33	3.74	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95
2	税金与附加	1251.75			55.86	66.22	76.99	88.34	95.56	98.27	101.05	103.91	106.86	109.90	113.02	116.24	119.55

2.1	城市维护建设税 (7%)	730.19			32.58	38.63	44.91	51.53	55.75	57.32	58.94	60.62	62.34	64.11	65.93	67.81	69.74
2.2	教育费附加(3%)	312.94			13.96	16.55	19.25	22.09	23.89	24.57	25.26	25.98	26.72	27.47	28.26	29.06	29.89
2.3	地方教育费附加收入 (2%)	208.63			9.31	11.04	12.83	14.72	15.93	16.38	16.84	17.32	17.81	18.32	18.84	19.37	19.93

二、中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目

(一) 项目建设主体

中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目（以下简称“智慧园项目”）由发行人子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司负责建设。

(二) 项目审批情况

智慧园项目符合国家产业政策，并已获得主管部门的审批批复文件，该项目已取得的相关审批情况列示如下：

表：项目相关审批情况列示

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
项目可行性研究报告批复	关于中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目可行性研究报告的批复	钦市发改工业(2016)5号	钦州市发展和改革委员会	2016年1月29日	对项目建设内容、建设选址、总投资等进行批复
环评批复	关于中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目环境影响报告表的批复	钦环审(2016)26号	钦州市环境保护局	2016年4月26日	对项目建设对环境影响进行审批
项目节能报告批复	关于中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目节能评估报告书的批复	钦市发改工业(2016)34号	钦州市发展和改革委员会	2016年7月1日	对项目节能情况进行评估
建设用地规划许可证	建设用地规划许可证	地字第450701201600082号	钦州市住房和城乡建设委员会	2016年11月4日	对项目用地位置、用地性质、用地面积进行批复
建设工程规划许可证	建设工程规划许可证	建字第450701201701015号	钦州市住房和城乡建设委员会	2017年8月1日	对项目用地位置、建设规模等进行批复
建筑工程施工许可证	建筑工程施工许可证	452802201612160301号、 452802201704262301号、 452802201707110101号、 452802201711170101号	钦州市住房和城乡建设委员会	2016年12月16日、 2017年4月26日、 2017年7月1日、 2017年11月17日	对项目建设施工等进行批复
土地使用证	建设用地土地使用权证	桂(2019)钦州市不动产权第0174730号	钦州市不动产登记局	2019年11月18日	建设用地土地使用权证

注：2019年12月27日，中马钦州产业园区工管委办公室出具《关于中国-东盟信息港跨境数据中心项目、中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目不做项目社会稳定风险评估的意见》，同意发行人中国-东盟信息港跨境数据中心项目、中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目可以不开展项目社会稳定风险评估相关工作。

（三）项目建设内容

1、项目选址

中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目处于整个中马钦州产业园区东北方向，启动区入口处，其西侧为既有管理委员会与员工宿舍，北面为待建用地，南侧紧邻海浪广场，东面为园区内快速干道，中马钦州产业园区 A-1 地块（桂（2019）钦州市不动产权第 0174730 号）。用地整体接近规则矩形，东西长约 500 米，南北长约 200 米，总用地面积约 106 亩，土地地类为城镇住宅用地、其他商服用地，土地性质为出让地。该块土地为发行人与钦州市开发投资集团有限公司置换所得，钦州市开发投资集团有限公司此前已缴纳出让金且本次置换过程中发行人已支付对价。⁵对价为发行人原有的松柏港公司的中马网挂 2018-9 地块（桂（2019）钦州市不动产权第 0015432 号）地块，评估价值 13,556.57 万元，土地费用未计入项目总投资额。

2、主要建设内容

中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目建设内容：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目新建建筑包括：公寓楼 1 栋，6 层；研发楼 5 栋，4 层；中马免税体验店 1 栋，4 层，局部 2 层；商业街 2 层；酒店 1 栋，6 层；研发中心 1 栋，4 层；专家楼 6 栋，2 层及其他附属工程。项目总用地面积为 70,797.42 平方米，规划总建筑总面积为 98,185.09 平方米。建筑占地面积为 25,443.52 平方米，建筑密度 36%，容积率 1.36，绿化率 0.35，机动车停车位 787 辆，非机动车停车位 1,752 辆。

建设形式：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目的公寓楼、研发楼、免税体验店、酒店、研发中心以及专家楼为独栋设计。

⁵ 钦州市开发投资集团有限公司于 2013 年摘牌取得了中马钦州产业园区 A-1 地块 143.68 亩土地使用权。2016 年-2019 年发行人以租赁的形式使用。2019 年 11 月 18 日，经发行人与钦州市开发投资集团有限公司进行协商，并征求了有关单位意见，按照市场评估价值等值互换的方式，发行人获得桂（2019）钦州市不动产权第 0174730 号建设用地土地使用权证。

具体用途及使用对象：研发楼、研发中心为进驻的科技企业提供生产研发基地；公寓楼是为进驻企业员工提供住宿部分；专家楼主要为接待重要技术专家会议办公；酒店是智慧园的配套设施，用于日常外来人员参访接待，配备标准客房；商业中心主要以店面出租形式自营，免税体验店主要为中马自贸区的免税商品展示。

表：主要技术经济指标

序号	项目名称	面积	单位
1	总用地面积	70,797.42	平方米
2	总建筑面积	98,185.09	平方米
2.1	计容面积	95,952.47	平方米
2.2	不计容面积	2,232.62	平方米
3	占地面积	25,443.52	平方米
4	建筑密度	36%	
5	容积率	1.36	
6	绿化率	35%	
7	机动车停车位	787	辆
8	非机动车停车位	1,752	辆
9	各单体建筑面积		
9.1	1#公寓	16,812.29	平方米
9.2	2#研发楼	6,857.04	平方米
9.3	3#研发楼	7,857.30	平方米
9.4	4#研发楼	7,857.30	平方米
9.5	5#研发楼	7,857.30	平方米
9.6	6#研发楼	7,857.30	平方米
9.7	7#中马免税体验店	8,522.61	平方米
9.8	8#商业街	5,589.42	平方米
9.9	9#商业街	1,621.51	平方米
9.10	10#商业街	1,985.26	平方米
9.11	11#商业街	1,610.17	平方米
9.12	12#酒店总建筑面积	13,261.84	平方米
	地上	11,029.22	平方米
	地下	2,232.62	平方米

9.13	13#研发中心	8,485.87	平方米
9.14	14#-19#专家楼	2,009.88	平方米

（四）项目投资规模

中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目建设总投资 28,421.70 万元，其中：工程费用 24,199.16 万元，工程建设其他费用 2,307.35 万元，预备费 795.20 万元，建设期利息 1,120.00 万元。全部为固定资产投资，无流动资金。

项目估算总投资约 28,421.70 万元，其中项目资本金 5,721.70 万元（占总投资比例 20.13%），拟使用债券资金 8,000.00 万元，拟向银行借款 12,000.00 万元。截至 2020 年 5 月 31 日，本项目已获进出口银行借款 12,000.00 万元，除项目资本金及已获进出口银行借款外，项目资金缺口为 10,700.00 万元。

中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目不属于商业地产，主要原因：第一，项目土地性质为城镇住宅用地，其他商服用地；第二，从总投资额来看，商业部分（中马免税体验店、商业街和酒店）投资额为 9,434.08 万元，占总投资比重为 33.19%；第三，从项目可研批复的建筑规模来看，商业部分（中马免税体验店、商业街和酒店）建筑面积为 32,590.81 平方米，占项目总建筑面积 33.19%，该项目主要建筑为研发楼、研发中心、专家楼和公寓楼，主要为进驻的科技企业提供生产研发基地、员工宿舍及会议办公。智慧园项目总投资 28,421.70 万元，其中，公寓楼、研发楼、研发中心和专家楼合计投资 18,987.62 万元（包含该建筑的工程费用、室外辅助费用、设备工程费用、根据该部分建筑分摊的工程建设其他费用、根据该部分建筑分摊的预备费用、建设期利息），其中研发中心投资 2,315.49 万元、专家楼投资 533.76 万元、公寓楼投资 5,691.41 万元、研发楼投资 10,446.95 万元，中马免税体验店、商业街和酒店合计投资 9,434.08 万元（包含该建筑的工程费用、根据该部分建筑分摊的工程建设其他费用、根据该部分建筑分摊的预备费用）。发行人承诺，本期债券 8,000.00 万元用于中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目的募集资金将全部用研发楼和研发中心等直接用于产业园厂房研发的建设，不用于专家楼、公寓楼、中马免税体验店、商业街和酒店等商业配套板块。

表：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目总投资明细

单位：万元

序	工程或费用名称	估算造价
---	---------	------

号		建筑工程费	工器具设备 购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	18,800.02	405.00	4,994.14		24,199.16
(一)	主要工程	17,711.63		4,002.98		21,714.61
1	公寓 6F	3,026.21		874.24		3,900.45
1.1	建筑装饰装修工程	3,026.21				3,026.21
1.2	水电工程			269.00		269.00
1.3	消防工程			336.25		336.25
1.4	智能化、安全监控系统 工程			269.00		269.00
2	研发楼 4F	5,934.37		1,225.16		7,159.53
2.1	建筑装饰装修工程	5,934.37				5,934.37
2.2	水电工程			536.01		536.01
2.3	消防工程			382.86		382.86
2.4	智能化、安全监控系统 工程			306.29		306.29
3	中马免税体验店 4F 局 部 2F	1,534.07		392.04		1,926.11
3.1	建筑装饰装修工程	1,534.07				1,534.07
3.2	水电工程			85.23		85.23
3.3	消防工程			204.54		204.54
3.4	智能化、安全监控系统 工程			102.27		102.27
4	商业街区 2F	1,945.14		410.64		2,355.79
4.1	建筑装饰工程	1,945.14				1,945.14
4.2	水电工程			108.06		108.06
4.3	消防工程			172.90		172.90
4.4	智能化、安全监控系统 工程			129.68		129.68
5	酒店 6F(城市快捷商务 酒店)	3,198.47		705.87		3,904.34
5.1	建筑装饰装修工程	3,198.47				3,198.47
5.2	水电工程			220.58		220.58
5.3	暖通工程			220.58		220.58
5.4	消防工程			154.41		154.41
5.5	智能化、安全监控系统 工程			110.29		110.29
6	酒店地下室	446.52		69.21		515.74
6.1	建筑装饰装修工程	446.52				446.52

6.2	水电工程			13.40		13.40
6.3	通风工程			17.86		17.86
6.4	消防工程			26.79		26.79
6.5	智能化、安全监控系统工程			11.16		11.16
7	研发中心 4F	1,315.31		271.55		1,586.86
7.1	建筑装饰装修工程	1,315.31				1315.31
7.2	水电工程			118.80		118.80
7.3	消防工程			84.86		84.86
7.4	智能化、安全监控系统工程			67.89		67.89
8	专家楼 2F	311.53		54.27		365.80
8.1	建筑装饰装修工程	311.53				311.53
8.2	水电工程			28.14		28.14
8.3	消防工程			12.06		12.06
8.4	智能化、安全监控系统工程			14.07		14.07
(二)	室外辅助工程	1,088.39		991.16		2,079.55
1	室外绿化工程	371.69				371.69
2	室外道路铺装工程	408.31				408.31
3	室外广场	96.00				96.00
5	室外给排水工程			566.38		566.38
6	室外电力管网及路灯工程			424.78		424.78
7	土地平整工程	212.39				212.39
(三)	设备工程		405.00			405.00
1	电梯工程		225.00			225.00
1.1	客梯		225.00			225.00
1.1.1	3层		60.00			60.00
1.1.2	6层		165.00			165.00
2	室外配电工程		180.00			180.00
二	工程建设其他费用				2,307.35	2,307.35
(一)	建设管理费				731.04	731.04
1	建设单位管理费				260.37	260.37
2	施工图设计文件审查费				26.95	26.95
3	招标代理服务费等				30.12	30.12

4	工程造价咨询费				91.96	91.96
4.1	招标控制价(或预算)编制费				31.46	31.46
4.2	施工过程的造价控制咨询费				36.30	36.30
4.3	竣工结算审核费				24.20	24.20
5	工程监理费				321.65	321.65
(二)	建设项目前期工作咨询费				39.54	39.54
1	项目建议书编制费				9.84	9.84
2	项目建议书评估费				0.00	0.00
3	项目可行性研究报告编制费				19.86	19.86
4	项目可行性研究报告评估费				4.92	4.92
5	初步设计文件评估费				4.92	4.92
(三)	勘察设计费				673.67	673.67
1	工程勘察费				121.00	121.00
2	工程设计费				552.67	552.67
2.1	基本设计费				468.36	468.36
2.2	其他设计费				84.31	84.31
2.2.1	施工图预算编制费				46.84	46.84
2.2.2	竣工图编制费				37.47	37.47
(四)	环境影响评价费				9.71	9.71
1	环境影响报告书编制费				8.09	8.09
2	环境影响报告书评估费				1.62	1.62
(五)	劳动安全卫生评价费				0.00	0.00
(六)	场地准备及临时设施费				121.00	121.00
(七)	工程保险费				72.60	72.60
(八)	城市市政建设配套费				485.05	485.05
(九)	其他费用				174.75	174.75
1	防空地下室易地建设费				98.19	98.19
2	白蚁防治费				18.85	18.85
3	地震安全性评价费				11.14	11.14
4	特种设备(电梯)检验检测费				6.09	6.09
5	检验试验费				5.13	5.13

6	城市建筑垃圾处置费				35.35	35.35
(十)	土地使用(租赁)费				0.00	0.00
三	预备费用				795.20	795.20
1	基本预备费(<一>+<二>)*3%				795.20	795.20
四	建设期利息 16000*7% ⁶				1,120.00	1,120.00
五	项目总投资<一>+<二>+<三>+<四>					28,421.70

(五) 项目建设必要性

1、项目的建设是中国适应经济新常态发展和国际双边企业贸易发展的必然要求

本项目的建设，是以完善中马钦州产业园区配套设施为基础，为中马两国务实合作创造更良好的条件，是中国与马来西亚在东盟合作框架范围内的进一步紧密合作的体现，更加深化中国与马来西亚的友好合作关系。本工程的建设加快了中马钦州产业园区发展进程，共同提升两国经济、文化等多个领域发展水平，促进两国经济的同步增长，加强了中国与马来西亚之间的双边企业贸易共赢，增进双方战略性合作的新局面，对于中国与东盟的其他国家合作有着明显的示范带头作用。

2、项目建设是发展广西经济，完善中国-东盟自贸区示范区基础设施的需要

中马钦州产业园区的建设是中国和马来西亚政府共同支持建设，是两国投资合作的第一个产业园区，是继中新苏州工业园区、中新天津生态城之后，中外两国政府合作建设的第三个园区，也是广西与东盟特有的产业园区，东盟已成为中国第三贸易伙伴，广西作为中国面向东盟合作前沿要地，可成为中国企业布局东盟市场，培育经济新增长点、转型升级的国际通道，具有强烈的发展潜力。

本项目的建设与开发，将进一步提升广西与东盟国家共同建设园区示范效应。目前国家产业政策扶持，发展前途明朗，有助于广西搭建创新性产业平台，有利于加强广西其他城市和周边省份经济区域以及东盟各国在广西的投资渠道，促进资金、产业、技术、民间经贸往来交流在广西聚集，带动广西经济，增强广西发展动力；另一方面是充分利用本地资源，凭借钦州市周边环境的地域优势，交通便利环境，带动广西其他城市的经济共同发展，也能使得中马两国人民能够

⁶ 工程咨询机构初始编制可研报告设定的融资金额及比例

更全面的交流融合，加上钦州地区与马来西亚同属东南亚地域环境，人们某些文化习俗相近，感受相通，海域相望，历史上就海航相联，两国民间的往来交流，为中马钦州产业园区的发展提供了坚实的后劲。

因此，本项目的建设将是完全双赢的发展结果，将是广西与国内外企业全方位的、多领域的合作，更有助于广西加强国际间贸易交流，提升广西对外交流的国际形象，凭借独特区位优势发挥广西作为中国面向东盟合作前沿要地的辐射作用。本项目的建设，是抓住当下我国经济发展机会，增强广西自身的经济综合竞争力，为推动广西自身经济的发展及中国—东盟自贸区升级起到提供助力。

3、项目建设是促进钦州市经济发展和增加社会就业的需要

本项目的建设，进一步推进了中马钦州产业园区基础设施的投资和配套服务，使得钦州市的投资环境得到更大的改善，贸易带动投资更加明显，智慧产业园将成为中国马来西亚科技创新和经济可持续发展的示范区、一流的国际科技创新型智慧产业园。有利于为马来西亚企业在中国投资发展、深化中马双边企业贸易投资合作提供园区载体和高效服务。

同时，智慧产业园的建设以及投入运营后的发展对劳动力的吸纳能力比较大，可以增加当地就业，本项目开始建设后，外地打工的人也将回到钦州寻找就业机会，通过园区企业拓宽就业渠道，未来产业发展聚集的人气还会带动第三产业的发展。钦州的税收在增加，城市建设会更现代化，投资环境也将得到更好的改善，能够吸引更多的企业进驻钦州，贸易带动投资更加明显，形成良性循环，大力拉动钦州的经济发展。

4、项目建设满足中马钦州产业园区自身可持续发展的需要

本项目的建设，是贯彻建设自治区改革创新先行园区总体方案的要求，是加快中马钦州产业园区的发展，园区先行先试的积极实践。是以围绕中马两国领导人提出的“将钦州、关丹产业园区打造成中马合作旗舰项目和中国—东盟合作示范区”的战略定位。本着高起点、高标准和提升启动区整体形象的要求建设。本项目的建设，进一步丰富中马钦州产业园区发展内涵和要求，符合中马钦州产业园区总体规划，分期建设的要求，为中马钦州产业园区今后的可持续发展，拓展园区发展空间、增强园区对企业的吸引力，为企业进入园区投资发展奠定更良好的基础。智慧产业园将建成中国马来西亚科技创新和经济可持续发展的示范区、引领区，开放式、网络化、集聚型、一流的国际科技创新型智慧产业园。对打造

中马钦州产业园区亮点、提升园区形象，推动中马钦州产业园内各产业之间的联动发展起到更好的作用，能够得到良好的经济效益和社会效益，亦将在未来东盟贸易发展以及贯彻执行国家“一带一路”战略上发挥重要作用。

（六）项目社会效益分析

本项目建设完成后，将成为中马钦州产业园区特有的产业园区之一，完善了中马钦州产业园区配套设施，深化中国与马来西亚的友好合作关系，将在未来的东盟贸易发展以及贯彻执行国家“一带一路”战略上发挥重要作用。成为“一带一路”战略先行先试以及深化中国与东盟合作的积极实践，也是中国-东盟自由贸易区升级版的重要探索，本项目的建设有着良好的社会效益。

（七）项目经济效益分析

根据该项目可行性研究报告，发行人计算期内可实现研发楼、研发中心租赁收入、停车位运营收费和物业管理费共 164,035.81 万元，本项目所得税后财务内部收益率 10.28%，所得税后财务净现值 10,293.07 万元，所得税后静态投资回收期 10.32 年（含建设期）。

1、研发楼、研发中心租赁收入

本项目建成后，研发楼、研发中心租赁部分使用建筑面积为 46,772.11 平方米。实际租赁中，存在部分空置情况，设定运营期第一年投产率为 65%，每年增长 10%，最终达产率定为 95%。参照钦州市商贸服务业建筑出租市场价格并参考区内外同类性质建筑的市场出租价格，以租赁方式经营，租金暂按 40 元/平方米/月，按照每年递增 5%提高租金。该项收入增值税税率为 9%。

按照上述测算，债券存续期内收入为 13,114.68 万元，运营期收入总计 93,521.73 万元，年租金=12 个月*月租金单价*出租面积*投产率。

2、停车位运营收费

本项目建成后，新建非机动车停车位 1,752 个、机动车停车位 787 个。实际使用中，存在部分停车位空置情况，设定运营期第一年投产率为 65%，每年增长 10%，最终达产率定为 95%。参考钦州市停车管理收费标准，暂定非机动车管理收入 2 元/次/辆，机动车管理收费 55 元/天/车位，按照每年递增 5%提高收费。该项收入增值税税率为 9%。

按照上述测算，债券存续期内收入为 9,725.14 万元，运营期收入总计 67,418.71 万元，非机动车管理收入=365 天*收费单价*非机动车停车位数量*投产率；机动车管理收入=365 天*每天收费单价*机动车停车位数量*投产率。

3、物业管理费

本项目建成后，总出租面积为 46,772.11 平方米，实际租赁中，存在部分空置情况，设定运营期第一年投产率为 65%，每年增长 10%，最终达产率定为 95%。参考钦州市商业物业收费标准，物业收费单价暂定 1.5 元/平方米/月，每五年上涨 0.5 元。该项收入增值税税率为 6%。

按照上述测算，债券存续期内收入为 456.03 万元，运营期收入总计 3,095.38 万元，物业管理费=12*出租面积*投产率*收费单价。

（八）项目进度及完工情况

智慧园项目已于 2016 年底开工，根据项目资金来源、项目前期工作、项目规模、建设管理情况，建设期约为一年半。该项目于 2016 年 12 月至 2017 年 11 月根据建筑楼栋分阶段办理施工许可并陆续开工，原计划将于 2019 年上半年全部完工。但施工进度因资金安排的落实情况以及园区规划的调整有所延缓，根据目前的建设进度，预计建设期限为四年，预计完工时间为 2020 年 12 月。截至 2020 年 5 月 31 日，该项目已完成投资支出 1.0 亿元，投资支出完成率达 35.19%。

表：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目收入情况（运营期前十五年）

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	达产速度 (%)		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
1.1	研发楼、研发中心租赁收入	44,630.44	1,459.29	1,767.99	2,103.90	2,468.99	2,592.44	2,722.06	2,858.17	3,001.08	3,151.13	3,308.69	3,474.12	3,647.83	3,830.22	4,021.73	4,222.81
	增长率			0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	出租单价 (元/平方米/月)		40.00	42.00	44.10	46.31	48.62	51.05	53.60	56.28	59.10	62.05	65.16	68.41	71.83	75.43	79.20
	面积 (平方米)		46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11
1.2	停车位运营收费	32,574.59	1,110.07	1,316.40	1,561.08	1,825.89	1,911.11	2,000.59	2,094.55	2,193.20	2,296.79	2,405.55	2,519.75	2,639.67	2,765.57	2,897.78	3,036.59
	非机动车	1,745.76	83.13	95.92	108.71	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50

	管理收入																
	非机动车停车位		1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00
	单价(元/次/辆)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	机动车管理收入	30,828.80	1,026.94	1,220.47	1,452.36	1,704.39	1,789.61	1,879.09	1,973.05	2,071.70	2,175.29	2,284.05	2,398.25	2,518.16	2,644.07	2,776.28	2,915.09
	机动车停车位		787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00
	单价(元/天/车位)		55.00	56.7	59.5	62.5	65.6	68.9	72.3	75.9	79.7	83.7	87.9	92.3	96.9	101.7	106.8
1.3	物业管理费	1,549.09	54.72	63.14	71.56	79.98	79.98	106.64	106.64	106.64	106.64	106.64	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30
	面积(平方米)		46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11
	单价(元/平方米/月)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	第1类收入	4,016.74	131.34	159.12	189.35	222.21	233.32	244.99	257.24	270.10	283.60	297.78	312.67	328.30	344.72	361.96	380.05

	的 增值 税																
	第2 类收 入的 增值 税	2,931.72	99.91	118.48	140.50	164.33	172.00	180.05	188.51	197.39	206.71	216.50	226.78	237.57	248.90	260.80	273.29
	第3 类收 入的 增值 税	77.45	2.74	3.16	3.58	4.00	4.00	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67
	营 业 收 入 小 计	78,754.12	2,624.08	3,147.52	3,736.54	4,374.87	4,583.54	4,829.30	5,059.36	5,300.92	5,554.56	5,820.88	6,127.17	6,420.79	6,729.09	7,052.81	7,392.71

三、债券募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人已制定专门的制度规范本期债券募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照《募集说明书》承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管银行设立募集资金使用专户。

（三）募集资金使用情况的监督

为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权利，发行人与桂林银行股份有限公司钦州分行签订了本期债券《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之偿债资金及募集资金专项账户监管协议》，特聘请桂林银行股份有限公司钦州分行任偿债资金账户和募集资金使用专户监管人，以确保募集资金用途与《募集说明书》中披露的一致。发行人财务部将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。

四、发行人的相关承诺

在本期债券存续期内，发行人将确保项目收入优先用于本期债券还本付息。在本期债券存续期内，发行人承诺依据相关要求将债券资金使用情况、工程下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目批复和进展情况）等进行公开披露，并承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体的有效措施来保障债券投资者的合法权益，本期债券偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。公司已经针对本期债券的后续偿付做出了专门的人员和财务安排。

一、发行人自身偿付能力

表：发行人最近三年偿债能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
利润总额（万元）	10,905.79	12,330.38	9,742.66
EBITDA（万元）	19,249.34	16,226.88	11,242.08
总债务（万元）	372,595.72	228,857.03	134,654.09
资产负债率（%）	63.67	59.22	55.79
债务资本比（%）	48.93	40.08	32.35
全部债务/EBITDA（倍）	19.36	14.10	11.98
EBITDA 利息倍数（倍）	1.47	1.62	2.89
流动比率（倍）	1.88	2.32	2.66
速动比率（倍）	0.92	1.42	1.71

注：（1）EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+无形摊销+长期应付款摊销

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款（有息项）

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）全部债务/EBITDA =总债务/EBITDA

（6）EBITDA利息倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（7）流动比率=流动资产/流动负债

（8）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

最近三年，发行人年末的资产负债率分别为 55.79%、59.22%和 63.67%，负债风险可控，为发行人持续融资提供了较大空间。同期发行人的流动比率分别为

2.66、2.32 和 1.88，速动比率分别为 1.71、1.42 和 0.92，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

最近三年，发行人的 EBITDA 分别为 11,242.08 万元、16,226.88 万元和 19,249.34 万元。

最近三年，发行人债务资本比分别为 32.35%、40.08%和 48.93%，债务占所有者权益的比重呈现上升趋势。鉴于发行人流动资产规模较大，发行人在长期内将保持较强的偿债能力，未来仍有较大提升外部融资规模的空间。

综上所述，发行人流动性良好，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着园区建设的不断发展，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

二、项目收益测算

（一）中国-东盟信息港跨境数据中心项目

1、募投项目收入

（1）机柜租赁收入

本项目建成后，数据中心机房楼建筑面积 26,863.51 平方米，预计能容纳 3,000 个设备机柜。在实际租赁经营中，可能会有少量机柜暂时未出租而空置，项目经营第一年空置率设定为 40%，第二年空置率设定为 30%，第三年空置率设定为 20%，第四年空置率设定为 10%，第五年及以后空置率设定为 5%。参照广西区内单机柜年租金价格，广西 IDC 业务目前单机柜租金为 0.38 万元/月（不含电费），本项目机柜出租收入按照 0.38 万元/月（不含电费）测算，运营期内每年增长 1%。该项收入增值税税率为 5%。

（2）办公楼出租收入

本项目建成后，企业办公楼建筑面积 1,743.68 平方米用于出租。同样的，在实际租赁经营中，可能会有少量房屋暂时未出租而空置，项目经营第一年空置率设定为 40%，第二年空置率设定为 30%，第三年空置率设定为 20%，第四年空置率设定为 10%，第五年及以后空置率设定为 5%。参考国内三线城市的平均办公楼租金价格，本项目按 450 元/平方米/年进行估算，运营期内每年增长 1%。该项收入增值税税率为 9%。

（3）普通停车收入

本项目规划停机动车位 271 个，本项目建成后白天停车收费价格按照 5 元/小时，夜间停车收费价格按 10 元/次。出于审慎原则考虑，在测算停车场收入时，白天有效停车时间按照 8 小时，饱和率按照 70%，夜间饱和率按照 50%，则计算期内普通停车收入为 5,182.36 万元。该项收入增值税税率为 9%。

（4）物业管理收入

本项目物业管理总面积 28,607.19 平方米，物业收费单价暂定 1.5 元/平方米/月，年增长率 1%。预计计算期内物业管理收入为 790.21 万元。该项收入增值税税率为 6%。

表：中国-东盟信息港跨境数据中心项目收入情况

单位：万元、个、万元/平方米/年、平方米、万元/年

序号	项目	合计	计算期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	生产负荷	*			60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1	营业收入	197,935.96			8,607.92	10,292.46	12,058.42	13,920.53	15,105.58	15,548.52	16,004.66	16,474.41	16,958.16	17,456.34	17,969.39	18,497.73	19,041.84
1.1	机柜租赁收入	191,733.81			8,208.00	9,863.28	11,610.49	13,453.65	14,627.11	15,065.93	15,517.90	15,983.44	16,462.94	16,956.83	17,465.54	17,989.50	18,529.19
	单价	*			4.56	4.70	4.84	4.98	5.13	5.29	5.44	5.61	5.78	5.95	6.13	6.31	6.50
	数量	*			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	增值税	9,896.80			430.40	514.62	602.92	696.03	755.28	777.43	800.23	823.72	847.91	872.82	898.47	924.89	952.09
1.2	办公楼出租收入	966.06			47.08	55.48	64.03	72.76	77.57	78.34	79.13	79.92	80.72	81.53	82.34	83.16	84.00
	单价	0.05			0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	数量	1,743.68			1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68	1,743.68
	增值税	86.94			4.24	4.99	5.76	6.55	6.98	7.05	7.12	7.19	7.26	7.34	7.41	7.48	7.56
1.3	停车位收入	4,445.89			321.95	325.17	328.42	331.70	335.02	338.37	341.75	345.17	348.62	352.11	355.63	359.19	362.78
	增值税	400.13			28.98	29.27	29.56	29.85	30.15	30.45	30.76	31.07	31.38	31.69	32.01	32.33	32.65
1.4	物业管理收入	790.21			30.90	48.54	55.48	62.41	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88
	面积	28,607.19			28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19	28,607.19
	增值税	47.41			1.85	2.91	3.33	3.74	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95

2、运营成本及费用

①外购燃料及动力费

年电费=机柜数*单机柜实际功耗(3KW/小时)*24 小时*365 天*电费(0.53 元/度)

②工资及福利费

本项目设定工人 10 人、技术人员 5 人、管理人员 5 人。工人年均工资 5 万元、技术人员 10 万元、管理人员 8 万元，年增长率为 1%；福利费按照年均工资 14%计提。

③修理费

运营期第 1 年维护成本=当期折旧费*30%；运营期第 2-5 年每年按 2%增加；第 6-10 年每年按 3 增加；第 11 年-13 年每年按 4%增加。

④折旧费

建筑工程按 50 年计提折旧，机器设备及其他工程设施按照 20 年计提折旧，无残值。

⑤利息支出

本项目拟发行 2.56 亿元企业债券，建设期利息为 1,680.00 万元，债券存续第 3 至 7 年等额偿还本金，运营期内共产生 5,040.00 万元债券利息。

表：中国-东盟信息港跨境数据中心项目成本费用情况

单位：万元

序号	项目	合计	计算期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	外购燃料及动力费	54,320.76			4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52	4,178.52
2	工资及福利费	2,203.97			159.60	161.20	162.81	164.44	166.08	167.74	169.42	171.11	172.82	174.55	176.30	178.06	179.84
3	修理费	5,574.54	-	-	366.82	374.15	381.64	389.27	397.06	408.97	421.24	433.87	446.89	460.30	478.71	497.86	517.77
	其中：维护维修费	5,574.54			366.82	374.15	381.64	389.27	397.06	408.97	421.24	433.87	446.89	460.30	478.71	497.86	517.77
4	经营成本	62,099.27			4,704.94	4,713.87	4,722.97	4,732.23	4,741.66	4,755.23	4,769.18	4,783.51	4,798.23	4,813.37	4,833.53	4,854.44	4,876.13
5	折旧费	15,895.46			1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73	1,222.73
6	摊销费	696.29			53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56	53.56
7	利息支出	5,040.00	-	-	1,680.00	1,344.00	1,008.00	672.00	336.00	-	-	-	-	-	-	-	-
8	总成本费用合计	83,731.02	-	-	7,661.23	7,334.16	7,007.25	6,680.52	6,353.94	6,031.52	6,045.46	6,059.80	6,074.52	6,089.66	6,109.81	6,130.73	6,152.42

3、税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、印花税等。经营性的租赁收入、其他收入按正常估算，城市维护建设税、教育费附加以应纳增值税为基础，税率分别为7%、5%；印花税金额很小，此次不考虑。

4、项目净收益

中国-东盟信息港跨境数据中心项目经营期总收入 197,935.96 万元，项目经营期运营成本和税金及附加合计 63,351.02 万元，项目经营期净收益 134,584.94 万元。本期债券存续期经营期总收入 59,984.91 万元，运营成本和税金及附加合计 23,998.62 万元，经营性净收益 35,986.29 万元。

截至 2019 年末，发行人持有子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司股权比例为 90.88%，按持股比例计算的项目经营期净收益 122,310.79 万元，经营期净收益足覆盖募投项目总投资 40,371.09 万元，覆盖率 302.97%；按持股比例计算的债券存续期经营性净收益 32,704.34 万元，可以完全覆盖用于募投项目的利息 9,600.00 万元，覆盖率为 340.67%，但不满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和 35,200.00 万元，覆盖率 92.91%，资金缺口为 2,495.66 万元，拟通过日常经营收益来弥补这一差额。

本期发行债券募集资金拟用于本项目 25,600.00 万元，参照近 3 个月公开发行的企业债券票面利率（主体评级 AA，无担保，债券期限 7 年）均值 7.5% 测算，预计上述部分募集资金本息合计 35,200.00 万元。¹⁷

表：中国-东盟信息港跨境数据中心项目债券还本付息预测

单位：万元

项目	1	2	3	4	5	6	7	合计
募投项目部分债券余额	25,600.00	25,600.00	25,600.00	20,480.00	15,360.00	10,240.00	5,120.00	-
其中：归还本金	-	-	5,120.00	5,120.00	5,120.00	5,120.00	5,120.00	25,600.00
利息	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,536.00	1,152.00	768.00	384.00	9,600.00
还本付息金额	1,920.00	1,920.00	7,040.00	6,656.00	6,272.00	5,888.00	5,504.00	35,200.00

¹⁷ 考虑到近期市场 AA 主体企业债券发行情况，覆盖倍数的募集资金利息按照 7.5% 测算。

表：中国-东盟信息港跨境数据中心运营期项目净收益估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	项目收入	197,935.96			8,607.92	10,292.46	12,058.42	13,920.53	15,105.58	15,548.52	16,004.66	16,474.41	16,958.16	17,456.34	17,969.39	18,497.73	19,041.84
1.1	机柜租赁收入	191,733.81			8,208.00	9,863.28	11,610.49	13,453.65	14,627.11	15,065.93	15,517.90	15,983.44	16,462.94	16,956.83	17,465.54	17,989.50	18,529.19
1.2	带宽租金收入	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	办公楼出租收入	966.06			47.08	55.48	64.03	72.76	77.57	78.34	79.13	79.92	80.72	81.53	82.34	83.16	84.00
1.4	停车位收入	4,445.89			321.95	325.17	328.42	331.70	335.02	338.37	341.75	345.17	348.62	352.11	355.63	359.19	362.78
1.5	物业管理收入	790.21			30.90	48.54	55.48	62.41	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88
2	项目经营成本	62,099.27			4,704.94	4,713.87	4,722.97	4,732.23	4,741.66	4,755.23	4,769.18	4,783.51	4,798.23	4,813.37	4,833.53	4,854.44	4,876.13
3	税金及附加	1,251.75			55.86	66.22	76.99	88.34	95.56	98.27	101.05	103.91	106.86	109.90	113.02	116.24	119.55
4	项目净收益	134,584.94			3,847.13	5,512.38	7,258.46	9,099.96	10,268.36	10,695.02	11,134.44	11,586.99	12,053.07	12,533.08	13,022.84	13,527.06	14,046.16

表：中国-东盟信息港跨境数据中心债券存续期项目净收益表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	项目收入	59,984.91	-	-	8,607.92	10,292.46	12,058.42	13,920.53	15,105.58
1.1	机柜租赁收入	57,762.54			8,208.00	9,863.28	11,610.49	13,453.65	14,627.11
1.2	办公楼出租收入	316.92			47.08	55.48	64.03	72.76	77.57
1.3	停车位收入	1,642.26			321.95	325.17	328.42	331.70	335.02
1.4	物业管理收入	263.20			30.90	48.54	55.48	62.41	65.88
2	项目经营成本	23,615.66			4,704.94	4,713.87	4,722.97	4,732.23	4,741.66
3	税金及附加	382.96			55.86	66.22	76.99	88.34	95.56
5	项目净收益	35,986.29			3,847.13	5,512.38	7,258.46	9,099.96	10,268.36

（二）中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目

1、募投项目收入

发行人承诺，本期债券用于中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目的募集资金将全部用研发楼和研发中心等直接用于产业园厂房研发的建设，不用于专家楼、公寓楼、中马免税体验店、商业街和酒店等商业配套板块。

（1）研发楼、研发中心租赁收入

本项目拟建研发楼、研发中心 46,772.11 平方米，研发用于出租。出于谨慎考虑，设定运营期第一年投产率为 65%，每年增长 10%，最终达产率定为 95%。考虑到广西区内以及钦州市同类型研究基地出租价格，租金暂按 40 元/平方米/月测算，每年租金增长率为 5%。该项收入增值税税率为 9%。

（2）停车位运营收费

本项目拟建非机动车停车位 1,752 个、机动车停车位 787 个，出于谨慎考虑，设定运营期第一年投产率为 65%，每年增长 10%，最终达产率定为 95%。参考钦州市停车管理收费标准，暂定非机动车管理收入 2 元/次/辆，机动车管理收费 55 元/天/车位，按照每年递增 5% 提高收费。该项收入增值税税率为 9%。

（3）物业管理费

结合上述各项收入情况，本项目总出租面积为 46,772.11 平方米，参考钦州市商业物业收费标准，物业收费单价暂定 1.5 元/平方米/月，每五年上涨 0.5 元，各年物业管理面积根据投产率而变动。该项收入增值税税率为 6%。

表：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目收入情况

单位：万元、平方米、间

序号	项目	合计	计算期								
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	....	2044年
	达产速度(%)		-	65%	75%	85%	95%	95%	95%	....	95%
	天数		-	365	365	365	365	365	365	365	365
1.1	研发楼、研发中心租赁收入	93,521.73	-	1,459.29	1,767.99	2,103.90	2,468.99	2,592.44	2,722.06	....	6,550.97
	增长率		-		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	....	0.05
	出租单价(元/平方米/月)		-	40.00	42.00	44.10	46.31	48.62	51.05	....	122.86
	面积		-	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	....	46,772.11
1.2	停车位运营收费	67,418.71	-	1,110.07	1,316.40	1,561.08	1,825.89	1,911.11	2,000.59	....	4,643.76
	非机动车管理收入	2,839.29	-	83.13	95.92	108.71	121.50	121.50	121.50	....	121.50
	非机动车停车位		-	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	....	1,752.00
	单价(元/次/辆)		-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	....	2.00
	机动车管理收入	64,579.42	-	1,026.94	1,220.47	1,452.36	1,704.39	1,789.61	1,879.09	....	4,522.26
	机动车停车位		-	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	....	787.00
	单价(元/天/车位)		-	55.00	56.7	59.5	62.5	65.6	68.9	....	165.7
1.	物业管理费	3,095.38	-	54.72	63.14	71.56	79.98	79.98	106.64	....	186.62

3											
	面积		-	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	....	46,772.11
	单价（元/平方米/月）		-	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	2.00	....	3.50
	第 1 类收入的增值税	8,416.96	-	155.20	188.03	223.76	262.58	275.71	289.50	....	589.59
	第 2 类收入的增值税	6,067.68	-	99.91	118.48	140.50	164.33	172.00	180.05	....	417.94
	第 3 类收入的增值税	154.77	-	3.23	3.73	4.23	4.73	4.73	6.30	....	9.33
	营业收入小计	164,035.81		2,624.08	3,147.52	3,736.54	4,374.87	4,583.54	4,829.30		11,381.35

2、运营成本及费用

①运营费用

按照年收入 4% 计提相应的运营费用。

②工资及福利费

本项目定员 30 人，参考 2018 年钦州市人均工资水平，设定基本薪资水平为 3,500 元/月，福利费总计为基本薪资 12%，合计每月每人的工资及福利费为 4,000 元，此后薪资年增长率为 3%。

③修理费

每年按照总投资 0.3% 计提修理费。

④水电费

根据本项目用水及用电情况，设定电费单价为 1.2 元/度，水费单价为 3.6 元/立方米，考虑到电价及水价的稳定性，扣除商业街、免税店、酒店、公寓楼及专家楼等部分所耗用的水电费，设定每年 381.09 万元。

⑤土地租赁费

根据土地租赁情况，扣除商业街、免税店、酒店、公寓楼及专家楼等部分所占用的租赁费，每年租赁费为 71.46 万元。

⑥折旧摊销费

房屋及配套工程折旧年限设定为 50 年，设备工具折旧年限设定为 20 年，净残值为 0，扣除商业街、免税店、酒店、公寓楼及专家楼等部分后年折旧摊销金额为 236.77 万元。

⑦财务费用（利息）

根据现有融资情况，银行借款 1.2 亿元，贷款利率 5.1%，通过发行 0.8 亿元企业债券用于本项目建设，运营期内共产生 6,224.10 万元债券利息。

表：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目成本费用情况

单位：万元

序号	项目	合计	计算期													
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年-2043年	2044年
1	运营费用	6,561.43	104.96	125.90	149.46	174.99	183.34	193.17	202.37	212.04	222.18	232.84	245.09	256.83	3,803.00	455.25
2	工资及福利费	4,957.41	144	148.32	152.77	157.35	162.07	166.94	171.94	177.10	182.41	187.89	193.52	199.33	2,629.56	284.20
3	修理费	918.90	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	421.16	38.29
4	水电费	9,146.24	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	4,192.03	381.09
5	土地租赁费	1,714.92	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	786.01	71.46
6	经营成本	23,298.90	739.80	765.06	793.07	823.18	836.25	850.94	865.15	879.97	895.43	911.56	929.45	947.00	11,831.75	1,230.29
7	折旧摊销费	5,682.45	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	2,604.46	236.77
8	财务费用	5,414.10	1,212.00	1,181.40	1,030.80	864.90	668.40	456.60								
9	总成本费用	34,395.45	2,188.57	2,183.23	2,060.64	1,924.85	1,741.42	1,544.31	1,101.92	1,116.74	1,132.20	1,148.33	1,166.22	1,183.77	14,436.21	1,467.06

3、税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、印花税等。经营性的租赁收入、其他收入按正常估算，城市维护建设税、教育费附加以应纳增值税为基础，税率分别为7%、5%；印花税金额很小，此次不考虑。

4、项目净收益

剔除酒店、商业中心及免税体验店、公寓楼、专家楼等商业及住宅板块后，中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目经营期总收入 164,035.81 万元，项目经营期运营成本和税金及附加合计 24,971.75 万元，项目经营期净收益 139,064.06 万元。项目经营期净收益足覆盖募投项目总投资 28,421.70 万元，覆盖率 489.29%；本期债券存续期总收入 23,295.85 万元，运营成本和税金及附加合计 5,040.40 万元，经营性净收益 18,255.45 万元满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和 11,000.00 万元，覆盖率 165.96%。截至 2019 年末，发行人持有子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司股权比例为 90.88%，按持股比例计算的项目经营期净收益 126,381.36 万元，经营期净收益足以覆盖募投项目总投资 28,421.70 万元，覆盖率 444.67%；按持股比例计算的债券存续期经营性净收益 16,590.56 万元，足以覆盖用于募投项目的本息和 11,000.00 万元，覆盖率为 165.96%。

本期发行债券募集资金拟用于本项目 8,000.00 万元，参照近 3 个月公开发行的企业债券票面利率（主体评级 AA，无担保，债券期限 7 年）均值 7.5% 测算，预计上述部分募集资金本息合计 11,000.00 万元。

表：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目债券还本付息预测

单位：万元

	1	2	3	4	5	6	7	合计
募投项目部分债券余额	8,000.00	8,000.00	8,000.00	6,400.00	4,800.00	3,200.00	1,600.00	-
其中：归还本金	-	-	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	8,800.00
利息	600.00	600.00	600.00	480.00	360.00	240.00	120.00	3,000.00
还本付息金额	600.00	600.00	2,200.00	2,080.00	1,960.00	1,840.00	1,720.00	11,000.00

表：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园存续期项目净收益估算表（2020-2033年）

单位：天、万元

序号	项目	合计	计算期													
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
	达产速度(%)		-	65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	天数		-	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
1	研发楼、研发中心 租赁收入	93,521.73	-	1,459.29	1,767.99	2,103.90	2,468.99	2,592.44	2,722.06	2,858.17	3,001.08	3,151.13	3,308.69	3,474.12	3,647.83	3,830.22
2	停车位运营收费	67,418.71	-	1,110.07	1,316.40	1,561.08	1,825.89	1,911.11	2,000.59	2,094.55	2,193.20	2,296.79	2,405.55	2,519.75	2,639.67	2,765.57
3	物业管理费	3,095.38	-	54.72	63.14	71.56	79.98	79.98	106.64	106.64	106.64	106.64	106.64	133.30	133.30	133.30
4.1	第1类收入的增 值税	8,416.96	-	131.34	159.12	189.35	222.21	233.32	244.99	257.24	270.10	283.60	297.78	312.67	328.30	344.72
4.2	第2类收入的增 值税	6,067.68	-	99.91	118.48	140.50	164.33	172.00	180.05	188.51	197.39	206.71	216.50	226.78	237.57	248.90
4.3	第3类收入的增 值税	154.77	-	2.74	3.16	3.58	4.00	4.00	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33	6.67	6.67	6.67
5	营业收入小计	164,035.81	-	2,624.08	3,147.52	3,736.54	4,374.87	4,583.54	4,829.30	5,059.36	5,300.92	5,554.56	5,820.88	6,127.17	6,420.79	6,729.09
8.1	销项税	14,639.41	-	233.98	280.75	333.43	390.54	409.32	430.37	451.08	472.82	495.64	519.61	546.11	572.54	600.29
8.2	可抵扣的进项税 (按经营成本3% 估算)	698.97	-	22.19	22.95	23.79	24.70	25.09	25.53	25.95	26.40	26.86	27.35	27.88	28.41	28.96
8.3	增值税	13,940.44	-	211.78	257.80	309.63	365.84	384.23	404.84	425.12	446.42	468.78	492.27	518.23	544.13	571.33

8.4	增值税附加	1,672.85	-	25.41	30.94	37.16	43.90	46.11	48.58	51.01	53.57	56.25	59.07	62.19	65.30	68.56
9	税金及附加合计	1,672.85	-	25.41	30.94	37.16	43.90	46.11	48.58	51.01	53.57	56.25	59.07	62.19	65.30	68.56
10	总成本费用	34,395.45	-	2,188.57	2,183.23	2,060.64	1,924.85	1,741.42	1,544.31	1,101.92	1,116.74	1,132.20	1,148.33	1,166.22	1,183.77	1,202.08
10.1	运营费用	6,561.43	-	104.96	125.90	149.46	174.99	183.34	193.17	202.37	212.04	222.18	232.84	245.09	256.83	269.16
10.2	工资及福利费	4,957.41	-	144.00	148.32	152.77	157.35	162.07	166.94	171.94	177.10	182.41	187.89	193.52	199.33	205.31
10.3	修理费	918.90	-	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29
10.4	水电费	9,146.24	-	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09
10.5	土地租赁费	1,714.92	-	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46
10.6	经营成本	23,298.90	-	739.80	765.06	793.07	823.18	836.25	850.94	865.15	879.97	895.43	911.56	929.45	947.00	965.31
10.7	折旧摊销费	5,682.45	-	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77
10.8	财务费用	5,414.10	-	1,212.00	1,181.40	1,030.80	864.90	668.40	456.60							
11	净收益(税前)	139,064.06	-	1,858.87	2,351.53	2,906.32	3,507.78	3,701.18	3,929.77	4,143.19	4,367.37	4,602.87	4,850.25	5,135.54	5,408.50	5,695.22

续表：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园存续期项目净收益估算表（2034-2044年）

单位：天、万元

序号	项目	合计	计算期													
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年			
	达产速度(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
1	研发楼、研发中心租赁收入	93,521.73	4,021.73	4,222.81	4,433.96	4,655.65	4,888.44	5,132.86	5,389.50	5,658.98	5,941.92	6,239.02	6,550.97			

2	停车位运营收费	67,418.71	2,897.78	3,036.59	3,182.35	3,335.39	3,496.08	3,664.81	3,841.98	4,028.00	4,223.33	4,428.42	4,643.76
3	物业管理费	3,095.38	133.30	133.30	159.96	159.96	159.96	159.96	159.96	186.62	186.62	186.62	186.62
7.1	第1类收入的增值税	8,416.96	361.96	380.05	399.06	419.01	439.96	461.96	485.06	509.31	534.77	561.51	589.59
7.2	第2类收入的增值税	6,067.68	260.80	273.29	286.41	300.18	314.65	329.83	345.78	362.52	380.10	398.56	417.94
7.3	第3类收入的增值税	154.77	6.67	6.67	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	9.33	9.33	9.33	9.33
8	营业收入小计	164,035.81	7,052.81	7,392.71	7,776.26	8,151.00	8,544.48	8,957.63	9,391.44	9,873.60	10,351.87	10,854.06	11,381.35
8.1	销项税	14,639.41	629.42	660.01	693.47	727.19	762.60	799.79	838.83	881.16	924.20	969.40	1,016.86
8.2	可抵扣的进项税(按经营成本3%估算)	698.97	29.53	30.13	30.79	31.44	32.12	32.83	33.57	34.38	35.18	36.03	36.91
8.3	增值税	13,940.44	599.89	629.88	662.68	695.75	730.49	766.96	805.26	846.78	889.02	933.37	979.95
8.4	增值税附加	1,672.85	71.99	75.59	79.52	83.49	87.66	92.04	96.63	101.61	106.68	112.00	117.59
9	税金及附加合计	1,672.85	71.99	75.59	79.52	83.49	87.66	92.04	96.63	101.61	106.68	112.00	117.59
10	总成本费用	34,395.45	1,221.19	1,241.13	1,263.00	1,284.72	1,307.39	1,331.06	1,355.77	1,382.63	1,409.56	1,437.69	1,467.06
10.1	运营费用	6,561.43	282.11	295.71	311.05	326.04	341.78	358.31	375.66	394.94	414.07	434.16	455.25
10.2	工资及福利费	4,957.41	211.47	217.81	224.35	231.08	238.01	245.15	252.50	260.08	267.88	275.92	284.20
10.3	修理费	918.90	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29
10.4	水电费	9,146.24	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09	381.09
10.5	土地租赁费	1,714.92	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46	71.46
10.6	经营成本	23,298.90	984.42	1,004.36	1,026.23	1,047.95	1,070.62	1,094.29	1,119.00	1,145.86	1,172.79	1,200.92	1,230.29
10.7	折旧摊销费	5,682.45	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77	236.77

10.8	财务费用	5,414.10											
11	净收益(税前)	139,064.06	5,996.40	6,312.76	6,670.51	7,019.56	7,386.20	7,771.30	8,175.81	8,626.12	9,072.40	9,541.14	10,033.47

表：中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目净收益

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	营业收入	23,295.85		2,624.08	3,147.52	3,736.54	4,374.87	4,583.54	4,829.30
1.1	研发楼、研发中心租赁收入	13,114.67		1,459.29	1,767.99	2,103.90	2,468.99	2,592.44	2,722.06
1.2	停车位运营收费	9,725.14		1,110.07	1,316.40	1,561.08	1,825.89	1,911.11	2,000.59
1.3	物业管理费	456.02		54.72	63.14	71.56	79.98	79.98	106.64
2	税金及附加	232.10		25.41	30.94	37.16	43.90	46.11	48.58
3	经营成本	4,808.30		739.80	765.06	793.07	823.18	836.25	850.94
4	项目净收益	18,255.45		1,858.87	2,351.53	2,906.32	3,507.78	3,701.18	3,929.77

（三）定价依据及可比价格

发行人在测算本期债券募投项目收入时，对机柜租赁收入、办公楼出租收入、停车位收入、商铺出租收入以及物业管理费收入等定价参考了周边或其他地市同类型产品或服务价格水平，收入测算具有合理性。

1、中国-东盟信息港跨境数据中心项目

（1）机柜租赁收入

近年来，国家高度重视云计算、大数据产业发展。2017年中国IDC市场总规模为946.1亿元，同比增长率32.4%，增长率放缓5.4个百分点。IDC市场规模的绝对值仍然保持增长，我国IDC市场正在从高速发展期过渡向成熟期，客户需求更加明确清晰，在采购IDC业务时能够准确评估实际需求；同时，IDC服务商也保持均速扩张原则，稳步开拓市场。



图：2018-2020 年中国 IDC 市场规模预测

大数据时代已经来临，数据量呈指数级增长，大约每两年翻一番，这个速度在 2020 年之前会一直持续，增长 44 倍。到 2020 年将新增 IDC 机柜 18.54 万台，较目前的 5.82 万台 IDC 机柜保有量增加接近 319%。美国将数据定义为“未来的新石油”，并表示一个国家对数据的占有和控制将成为陆权、海权、空权之外的另一种国家核心资产。所以数据机柜拥有巨大的发展潜力和潜在市场。

根据对华为钦州机柜的调查，其定价为 3,800 元/月/机柜，本项目拟建设 3,000 台机柜，机柜收入单价暂定为 0.38 万元/月（不含电费）测算，运营期内每年增长 1%。收费依据较为合理可行。

(2) 办公楼出租收入

数据中心配套建设 1,743.68 平方米办公楼，拟用于出租经营。根据对钦州市办公楼平均租金的调查，每平方米租金单价集中在 25-40 元/月区间，年收入 300 元/平方米-480 元/平方米。本项目拟定出租单价为 450 元/平方米/年，运营期内每年增长 1%。

表：钦州市办公楼收费案例

序号	地点	租金（元/月）	面积（平方米）	月租金（元/平方米）
1	恒基广场，人民路 13 号	3,000	80	37.50
2	阳光丽城，南珠西大街与人民路的交汇处	4,000	200	20
3	恒祥豪苑对面，桃园路 49 号	3,300	110	30

(3) 普通停车收入

据调查，钦州市城市道路及公共场地机动车泊位服务收费标准通常根据停放时间分段收费，免费停放半小时，1 小时内 2 元，1-2 小时 3-4 元，两小时以上 5 元，每天限价在 30-60 元之间。本项目建成后停车收费价格按照 5 元/小时，夜间停车场收费价格按 10 元/次。出于审慎原则考虑，在测算停车场收入时，全天单个停车位停放时间为 12-15 小时，单个车位每天收费超过 50 元的，按照 50 元/天限价收费，收费符合实际。

该停车场是数据中心配套设施，考虑到数据中心是面向东盟、服务北部湾经济带的定位，未来数据中心将吸引大型数据运营商进驻，与之配套的停车场设施拥有较大的需求量。

(4) 物业管理收入

本项目物业管理总面积 28,607.19 平方米，参考钦州市商业物业收费标准，商业物业收费一般在 1.5-4 元/平方米/月。物业收费单价暂定 1.5 元/平方米/月，年增长率 1%。收费依据较为合理可行。

2、中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目

(1) 研发楼、研发中心租赁收入

本项目拟建研发楼、研发中心 46,772.11 平方米，钦州市公寓出租单价区间为 10-140 元/平方米/月。考虑到本项目属于研发与住宿于一体的功能，单价定为 40 元/平方米/月，每年租金增长率为 5%，出于谨慎考虑，设定运营期第一年投产率为 65%，每年增长 10%，最终达产率定为 95%。

(2) 停车位运营收费

本项目拟建非机动车停车位 1,752 个、机动车停车位 787 个。参考钦州市停车管理收费标准，每天限价在 30-60 元之间。本项目暂定非机动车管理收入 2 元/次/辆，机动车管理收费 55 元/天/车位，按照每年递增 5% 提高收费。收费依据较为合理可行。

(3) 物业管理费

参考钦州市商业物业收费标准，商业物业收费一般在 1.5-4 元/平方米/月。本项目总出租面积为 46,772.11 平方米，物业收费单价暂定 1.5 元/平方米/月，每五年上涨 0.5 元。收费依据较为合理可行。

表：钦州市商业物业管理费定价

序号	物业公司	物业费（元/月）
1	钦州市金土地物业服务 有限公司	写字楼 1.8 元/平方米/月，商业铺面 2.2 元/平方米/月
2	金碧物业有限公司	商务办公 4 元/平方米/月，商业铺面 3.5 元/平方米/月， 住宅 2 元/平方米/月

三、偿债保障措施

1、发行人良好的财务状况和发展前景是本期债券偿付的基础

近年来，发行人资产规模快速增长，截至 2019 年末，发行人资产总额 1,070,383.77 万元，所有者权益 388,922.08 万元，近三年资产负债率分别为 55.79%、59.22% 和 63.67%，风险可控。

发行人经营规模不断扩大，保持一定的盈利能力。2017-2019年，发行人营业收入分别为126,532.33万元、123,591.11万元和118,936.92万元，三年平均营业收入为123,020.12万元；净利润分别为9,454.20万元、11,941.67万元和10,491.74万元，三年平均净利润达到10,629.20万元。发行人营业收入和净利润均处于较高水平并保持相对平稳的态势，保持一定的盈利能力。同时，随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

2、本期债券募投项目将带来可观的经济及社会收益

本期债券拟募集资金中的3.36亿元将用于中国-东盟信息港跨境数据中心项目和中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目，2.24亿元用于补充营运资金，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。两个项目投资收益主要包括机柜租赁收入和带宽租金收入、研发中心收入、停车位运营收费、租赁收入、普通停车收入及物业管理等收入。

中国-东盟信息港跨境数据中心项目经营期总收入197,935.96万元，项目经营期运营成本和税金及附加合计63,351.02万元，项目经营期净收益134,584.94万元。本期债券存续期总收入59,984.91万元，运营成本和税金及附加合计23,998.62万元，本期债券存续期经营性净收益35,986.29万元。截至2019年末，发行人持有子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司股权比例为90.88%，按持股比例计算的项目经营期净收益122,310.79万元，经营期净收益足覆盖募投项目总投资40,371.09万元，覆盖率302.97%；按持股比例计算的债券存续期经营性净收益32,704.34万元，可以完全覆盖用于募投项目的利息9,600.00万元，覆盖率为340.67%，但不满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和35,200.00万元，覆盖率94.91%，资金缺口为2,495.66万元，拟通过日常经营收益来弥补这一差额。

2017-2019年，发行人净利润分别为9,454.20万元、11,941.67万元和10,491.74万元，三年平均净利润达到10,629.20万元。发行人营业收入和净利润均处于较高水平并保持相对态势，保持一定的盈利能力。同时，随着产业园基础设施建设日渐完善，将会吸引更多重点发展领域的企业通过招商引资进驻园区内，园区内产业链条的不断完整，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，此外，目前收入预测处于保守测算，当中国-东盟信息港跨境数据中心项目投入使用后，

其项目收益尚存在一定的增幅空间，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

剔除酒店、商业中心及免税体验店、公寓楼、专家楼等商业及住宅板块后，中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目经营期总收入 164,035.81 万元，项目经营期运营成本和税金及附加合计 24,971.75 万元，项目经营期净收益 139,064.06 万元。项目经营期净收益足覆盖募投项目总投资 28,421.70 万元，覆盖率 489.29%；本期债券存续期总收入 23,295.85 万元，运营成本和税金及附加合计 5,040.40 万元，经营性净收益 18,255.45 万元满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和 11,000.00 万元，覆盖率 165.96%。截至 2019 年末，发行人持有子公司广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司股权比例为 90.88%，按持股比例计算的项目经营期净收益 126,381.36 万元，经营期净收益足以覆盖募投项目总投资 28,421.70 万元，覆盖率 444.67%；按持股比例计算的债券存续期经营性净收益 16,590.56 万元，足以覆盖用于募投项目的本息和 11,000.00 万元，覆盖率为 165.96%。。

因此，募投项目具有较高的投资利润率，经济效益显著；项目投资内部收益率大于基准收益率，财务净现值远大于零，表明项目具备较强的财务盈利能力。发行人承诺在本期债券存续期内，募投项目产生的收益将优先用于偿付本期债券的本金及利息，是本期债券本息偿付的重要来源。

综上，本期债券募集资金投资项目收益可完全覆盖其总投资，项目经济效益良好，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。同时募投项目也将为中马钦州产业园区建设与居民生活水平带来正面的社会效应，为本期债券本息偿付进一步提供支持。

3、发行人良好的资信水平和畅通的外部融资渠道增强了本期债券偿付能力

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司是中国—马来西亚钦州产业园区战略性投融资和产业项目、城市功能性项目的先行战略投资者，全面服务于中马钦州产业园区的发展战略。发行人深厚的政府背景、规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了国家开发银行等多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。

发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系，发行人与各银行之间的融资渠道畅通，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。发行人优良的资信和较强的融资能力可以为本期债券提供补充偿债来源。

4、本期债券债权人、监管银行制度的设立为债券偿付提供了持续的动态保障

根据发行人与桂林银行股份有限公司钦州分行签订的《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之偿债资金及募集资金专项账户监管协议》，发行人将在桂林银行股份有限公司钦州分行设立“偿债资金及募集资金专项账户”专门用于存放本期债券募集资金及偿债资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；并建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户，专项用于本期债券的本息偿付。

根据发行人与国海证券股份有限公司签订的《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券债权人代理协议》，发行人聘请国海证券股份有限公司作为本期债券的全体债券持有人的债权人代理人。债权人代理人将持续关注发行人的资信状况，履行债权人职责和义务。

5、其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

(1) 偿债计划

本期债券计划发行总额为人民币5.6亿元，期限7年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额的20%偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

(2) 偿债计划的人员安排

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中

落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

(3) 偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，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本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

(4) 偿债计划的制度安排

发行人为保障投资者的权益，设立了偿债资金专户监管人并签订了《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之偿债资金及募集资金专项账户监管协议》，将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，并足以覆盖债券本息资金偿还，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。中马钦州产业园区管理委员会及本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

第十四条 债券持有人会议规则

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

二、债券持有人会议规则的主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）债券持有人会议的审议范围

- 1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、债券持有人会议规则的约定监督债权人；
- 4、根据法律法规的规定及相关协议的约定监督资金账户监管人；
- 5、审议债权人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 6、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本息、调低本期债券利率、延长本期债券期限、取消本期债券《募集说明书》中的回售条款和调整利率条款（若适用）；
- 7、决定变更或解聘债权人或资金账户监管人；
- 8、修改《债券持有人会议规则》；
- 9、对发行人发生减资、合并、分立、解散及进入破产程序时应采取的债权人保障措施作出决议；
- 10、授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；
- 11、享有法律法规规定的和债券持有人会议规则约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集

债券持有人会议原则上由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 个交易日，并不得晚于会议召开日期之前 5 个交易日：

- 1、发行人以书面方式向债权代理人提出变更《募集说明书》约定的要求，并提供明确的议案的；
- 2、在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散及进入申请破产；
- 4、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；
- 5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、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，债权代理人为会议召集人。单独持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本次未偿付债券 10%以上面值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一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券持有人召集债券持有人会议的，应确保发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，其始终单独或合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券。

债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力或确有合理理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或确有合理理由确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

债券持有人会议召集人应在监管部门指定的信息披露平台上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应至少包括以下内容：

- 1、会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- 2、提交会议审议的议案；
- 3、以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- 4、有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- 5、参会登记截止时点。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并进行参会登记的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 6、召集人、会务常设联系人姓名及电话号码。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但前述补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 2 个交易日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 15 个交易日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个交易日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司、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未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开之日前 1 个交易日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本次未偿还债券面值，并提供本规则第十六条约定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

债券持有人会议需由超过代表本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。如进行参会登记的债券持有人所代表的本次未偿还债券面值未超过本次未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就发出补充会议通知，另行公告会议的召开日期及再次参会登记安排，但原则

上不得因此而变更债券持有人债权登记日。如再次进行参会登记仍然不满足前述出席要求的，则视为该次债券持有人会议无法召开。

召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所或召集人指定的适当场所召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人指定。因召开会议产生的场地租赁费、会务费及其他与会议相关的各项费用均由发行人承担，如由会议召集人或其他主体垫付的，有权向发行人追偿。

（三）议案、委托及授权事项

提交债券持有人会议审议的议案由提案人负责起草。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。

债权人、单独或合并持有本次未偿还债券 10%以上面值的债券持有人及《债券持有人会议规则》第十九条约定的其他主体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 4 个交易日，将符合《债券持有人会议规则》第十三条的约定的临时议案提交召集人，召集人应在收到临时议案之日起 2 个交易日内在监管部门指定的信息披露平台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《债券持有人会议规则》第十三条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

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。债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件、证券账户卡和载有债权登记日收市后（如本期债券停牌的，可以为停牌前的最后一个交易日收市后）持有本次未偿还债券的持仓证明，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证券账户卡以及载有债权登记日收市后（如本期债券停牌的，可以为停牌前的最后一个交易日收市后）持有本次未偿还债券的持仓证明。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、证

券账户卡和载有债权登记日收市后（如本期债券停牌的，可以为停牌前的最后一个交易日收市后）被代理人持有本次未偿还债券的持仓证明。

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；如果债券持有人未作具体指示的，投票代理委托书应当注明债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决；
- 4、投票代理委托书签发日期和有效期限；
- 5、委托人签字（自然人投资者）或盖章（机构投资者）。

（四）债券持有人会议的召开

债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采用非现场或者两者相结合的形式召开。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权，且其持有的本次未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次未偿还债券的本金总额：

- 1、发行人；
- 2、本期债券担保人（如有）及其关联方；
- 3、持有本期债券且持有发行人 10% 以上股份的股东、前述股东的关联方或发行人的关联方；
- 4、债权代理人（亦为债券持有人者除外）；
- 5、本期债券清偿义务承继方；
- 6、其他发行人的重要关联方。

债券持有人会议应由召集人代表担任会议主席并主持。如召集人未能履行职责时，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次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。

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

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

会议开始后，如发生不可抗力或确有合理理由的，会议主席有权决定休会、复会或改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

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。除《债券持有人会议规则》另有约定外，每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

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。如出席现场会议的人员情况无法满足前述清点人员要求的，可经见证律师同意后由召集人另行指定人员参与清点。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议议案是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。议案的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的议案审议结果有任何怀疑，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。

议案经出席会议并有表决权的债券持有人或债券持有人代理人所持未偿还债券面值总额二分之一以上（不含本数）同意通过方能有效通过。但对于免除或减少发行人在本期债券项下义务的议案，需经有表决权的债券持有人或债券持有人代理人全体同意方为有效通过。另，增设投资者回售选择权和/或发行人调整票面利率选择权、场外付息、设置本息支付宽限期等涉及全体债券持有人重大利益的议案应经有表决权的债券持有人或债券持有人代理人全体同意方为有效通过。

债券持有人会议决议自作出之日起生效，如法律法规、监管规定、自律规则或有权机关对于决议生效条件或生效日期另有规定的除外，生效的会议决议适用于所有债券持有人，对所有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。

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期债券持有人会议上不得进行表决；

召集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信息披露平台上公告。

债券持有人会议应制作会议记录。会议记录记载以下内容：

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

2、召开会议的日期、具体时间、地点；

3、会议主席姓名、会议议程；

4、各发言人对每个审议议案的发言要点；

5、每一议案的表决结果；

6、债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

7、债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年，法律法规、监管规定或自律规则另有规定的除外。

（六）附则

债权代理人应严格执行债券持有人会议合法有效的决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议合法有效决议的具体落实。

除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议且无法协调的，向有管辖权的人民法院提出诉讼解决。

本债券持有人会议规则所称的“以上”、“超过”均不包括本数。

第十五条 违约责任和争议解决

一、违约责任

发行人保证按照《募集说明书》、《债权代理协议》及本期债券其他相关文件等约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若不能按时足额支付本期债券利息和/或本期债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金和/或利息，发行人承诺根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

二、争议解决措施

1、本《募集说明书》适用于中国法律并依其解释。

2、本《募集说明书》项下所产生的或与《募集说明书》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十六条 风险与对策

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

一、与本期债券有关的风险与对策

(一) 利率风险

风险:受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长,可能跨越一个以上的利率变动周期,一旦市场利率上升,可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

对策:本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通,如上市或交易流通申请获得核准,本期债券流动性的增加可使投资者在一定程度上规避利率风险。

(二) 偿付风险

风险:在本期债券的存续期内,如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响,发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金,将可能影响本期债券本息的按时、足额偿付。

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

(三) 流动性风险

风险:由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行,发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易,亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易,从而可能影响债券的流动性,导致投资者在债券转让时出现困难。

对策:本期债券发行结束后1个月内,发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请,争取尽快获得核准。

此外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与发行人业务相关的风险与对策

（一）产业政策风险

风险：发行人主要从事授权范围内的基础设施建设业务。该项业务现阶段得到国家、广西壮族自治区和管委的大力支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险

风险：城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人已形成了明确的业务模式，主要从事中马钦州产业园区内基础设施建设。随着我国国民经济的稳步增长和中马钦州产业园区社会经济发展水平的提高，发行人的业务规模和盈利能力也将逐步增强。同时，公司将依托其综合实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现长期的可持续发展。

（三）业务区域集中度高，受区域经济发展影响较大的风险

风险：发行人主要从事中马钦州产业园区基础设施建设、园区开发及土地整理业务，发行人主要依靠中马钦州产业园区，区域经济发展状况对公司营业状况有一定影响。

对策：发行人受到当地政府的大力支持，公司将不断发展其综合能力，提升公司在相关业务、相关产业的竞争力，促进转型发展。同时，公司将提高管理水

平和运营效率，增加业务的多元化，从而抵御区域经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现长期的可持续发展。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理风险

风险：发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

对策：发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

（二）项目建设风险

风险：本期债券募集资金投向为中国-东盟信息港跨境数据中心项目和中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目，总投资规模大、投资回收期长。在项目建设和经营期间，如出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

对策：本次发行筹集资金投资项目均经过发行人详细周密的研究和论证，并已获得相关管理部门的批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。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控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四项分开执行，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）市场风险

风险：随着中马钦州产业园区对外开放程度的不断加深以及招商引资步伐的加快，必然进一步推动发行人涉及的基础设施建设、产品销售、物业管理等业务的市场化进程，园区的企业发展格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业垄断地位受到一定影响。

对策：面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与外来企业的交流合作，

学习外来企业的技术和管理经验，同时加强新技术研发，提高管理效率，增强企业竞争力。

（四）持续融资风险

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

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与国内多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系；另一方面，发行人未来将采用公司债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行贷款受限给公司的正常经营造成影响。

（五）财务风险

1、存货跌价的风险

风险：2017-2019 年末，发行人存货科目余额分别为 130,775.88 万元、176,635.35 万元和 256,983.05 万元，分别占同期总资产的 20.53%、21.05%和 24.01%。发行人存货主要系开发成本、开发产品、库存商品和原材料。随着中马钦州产业园区土地价格、施工材料成本及人力成本的波动，将会增加发行人存货的跌价风险，对发行人的盈利和资产规模造成一定影响。

对策：发行人存货主要为尚未交付的工程项目，一般依然按照合同价格支付，跌价风险较小。下一步发行人将加大对存货的跌价准备测试，不断提高存货管理能力，确保存货资产价值公允。

2、经营活动现金流净额为负的风险

风险：发行人 2017-2019 年全年经营活动产生的现金流量净额分别为 -32,744.80 万元、-60,927.86 万元和 -46,109.59 万元，呈波动趋势，近三年经营活动产生的现金流量净额持续保持流出状态，主要系公司项目建设周期长，收入结转较晚，导致销售商品、提供劳务和收到其他与经营活动有关的现金减少所致。如果发行人现金流在未来得不到明显改善，也可能会增加债券偿还的风险。

对策：发行人不断加强应收账款等回款力度，进一步完善财务管理制度和信用政策，对应收账款实行总量控制和动态管理，做好其事前、事中及事后的控制现金流回收能力，未来将继续加大现金流回收力度，提高控制现金回收能力。

3、未来资本性支出风险

风险：公司在快速发展的过程中，项目建设资金需求将进一步扩大。2017-2019 年在建工程分别为 8.33 亿元、19.75 亿元和 33.59 亿元，随着公司业务的不不断推进扩大，发行人未来将继续稳健经营，预计未来发行人收入将持续增长。故公司未来资本支出规模将较大，将给公司带来一定的资金压力。

对策：广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司是广西壮族自治区人民政府直属企业，全面服务于中马钦州产业园区的发展战略，集中了中马钦州产业园区优质资源，并与国家开发银行等银行建立了稳固的合作关系。

截至 2019 年末，公司资产总额为 1,070,383.77 万元，负债总额为 681,461.69 万元，所有者权益合计为 388,922.08 万元，其中归属母公司所有者权益为 299,045.81 万元。2017-2019 年，公司分别实现营业收入 126,532.33 万元、123,591.11 万元和 118,936.92 万元，利润总额分别为 9,742.66 万元、12,330.38 万元和 10,905.79 万元，净利润分别为 9,454.20 万元、11,941.67 万元和 10,491.74 万元，近三年平均净利润为 10,629.20 万元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为 8,262.23 万元、8,502.68 万元和 6,015.26 万元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 7,593.39 万元。发行人具有财务结构稳健、资信水平良好、融资能力较强的特点。因此发行人较强的抗风险能力和优质的融资渠道，将有效缓解未来大规模资本支出引起的资金周转压力。

4、主要资产受限风险

风险：发行人因对外融资需求，部分土地使用权及其他资产已作为抵押物向银行等金融机构借款，处分权利受到限制。发行人的主要资产受限会直接影响发行人的资产变现能力，从而可能对本期债券的按时偿付构成影响。

对策：发行人的受限资产在贷款到期之后将恢复处分权利；同时发行人货币资金、存货等流动资产保持较高的变现能力，从而对本期债券的偿付提供保障。

5、发行人其他应收款集中度较高的风险

风险：2017 年-2019 年末，发行人其他应收款科目余额分别为 15,338.16 万元、39,525.06 万元和 25,334.82 万元，在总资产中分别占比 2.41%、4.71%和 2.37%。截至 2019 年末，发行人其他应收款前五大余额合计为 24,710.29 万元，占其他应收款总额比例为 97.53%，存在集中度较高的风险。若公司主要其他应收款对手方的经营情况、资信状况、业务模式发生变化，可能对发行人其他应收款造成损失，对发行人利润水平造成不利影响。

对策：发行人其他应收款对手方主要是中马钦州产业园区政府部门，资信情况良好。同时，未来发行人完善财务管理制度，加大对其他应收款的回款力度。

6、财政补贴存在不确定性的风险

风险：2017年-2019年，发行人获得政府补助收入分别为7,251.74万元、10,078.43万元和11,514.27万元，发行人来自政府的补助金额存在不确定性的风险。

对策：发行人将密切关注该变化，并提前做好业务规划以降低政府补助的不确定性对盈利能力造成的影响。未来发行人将进一步完善项目管理制度，加强对政府补助的管理。

7、募投项目收益不及预期的风险

风险：本期债券募投项目中国-东盟信息港跨境数据中心项目和中国-马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目总体投资规模大，项目收益及现金流情况根据当前市场情况及未来假设的基础上进行，中马钦州产业园区及广西城市经济发展状况、人口规模对于项目的收益影响较大。如果未来中马钦州产业园区及广西的经济发展速度变缓，有可能对项目的实现收益产生不利影响，使得收益无法达到预期。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。

对策：发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，采取财务监理制、工程审价制等措施控制项目建设成本。同时，发行人将继续加强项目管理，在项目前期进行科学评估和论证，在项目收益测算等方面进行可行性研究。

8、潜在应收账款受限风险

风险：发行人部分存货中的中马钦州产业园区基础设施建设建设项目项下的未来的全部收益形成的应收账款存在提前质押给银行，以获取项目急需的工程贷款。待相关收益形成了应收账款后，该部分资产将受到限制，从而增加发行人受限资产，影响其他债务偿付情况。

对策：发行人将密切控制相关潜在的应收账款，积极妥善与相关方清偿应收应付款项，发展多元化新业务增长点，增强整体盈利能力。

9、盈利能力不强的风险

风险：2017-2019年，发行人总资产规模分别为636,849.19万元、839,069.58和1,070,383.77万元，净利润分别为9,454.20万元、11,941.67万元和10,491.74

万元。资产规模在快速上升的同时净利润呈现波动下降的态势，资产整体盈利能力不强。

对策：发行人将合理规划业务板块发展情况，更大程度提升资产盈利能力，同时发行人将注重投入产出情况，增强自身实力。

10、园区经济发展不确定性风险

风险：2018年中马钦州产业园区规模以上工业增加值和总产值同比小幅下滑，产业项目固定资产投资同比下滑41%；2019年1-9月规模以上工业增加值和总产值同比下滑超过10%，固定资产投资同比下滑16%，进出口总额同比下滑23.5%。

对策：发行人将持续关注中马钦州产业园区整体经济发展状况，及时做好应对及防范措施。

11、发行人近三年资产、负债和所有者权益增长较快的风险

风险：2017年-2019年末，发行人资产总额分别为636,849.19万元、839,069.58万元、1,070,383.77万元，复合增长率为29.64%；2017年-2019年末，发行人负债总额分别为355,280.66万元、496,898.33万元和681,461.69万元，复合增长率为38.50%；2017年-2019年末，发行人净资产分别为281,568.53万元、342,171.25万元、388,922.08万元，复合增长率为17.53%。报告期内发行人资产规模增长较快主要因随着园区建设，发行人业务规模不断拓展；负债增长较快主要是近年来发行人业务拓展，加大融资需求，债务上升所致；所有者权益规模增长较快，主要因股东注资及中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会财政局拨付的政府投资基金和引导基金专项款计入资本公积所致。

对策：发行人将持续关注中马钦州产业园区的整体经济发展状况，关注资产、负债和所有者权益的稳定及可持续性，及时做好防范措施。

12、来自政府的应收款项占净资产的比例较高的风险

风险：截至2019年末，发行人应收款项合计规模198,861.72万元。其中，发行人应收账款余额为112,024.70万元，其他应收款余额为25,334.82万元，长期应收款余额为61,502.20万元，来自政府的应收款项占净资产的比例为47.65%。

对策：发行人来自政府的应收款主要对手方为中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会，部分款项的账龄有3年以上。发行人将加强对中国-马来西亚钦州

产业园区管理委员会应收款项的管理工作，提高应收账款周转率，进一步提升资产流动性以及变现能力。

13、发行人资产负债率持续上升的风险

2017年-2019年末，发行人的资产负债率分别为55.79%、59.22%、63.67%。资产负债率增长较快，随着公司资产规模和承建项目的增加，公司的债务融资规模也有所上升，但整体资产负债率仍控制在合理水平。总体而言，受业务规模扩大和承建项目增加的影响，公司近三年的负债水平逐渐上升。

对策：发行人与金融机构有着良好的合作，具有较强的抗风险能力和优质的融资渠道，未来将加快应收款项的回收，缓解未来大规模资本支出引起的资金周转压力，将资产负债率保持在合理水平。

第十七条 信用评级

一、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级别为AA，本期债券的信用等级为AA。

（一）信用评级结论及标志所代表的涵义

根据中诚信国际信用评级有限责任公司对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成9级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级和CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）信用评级报告的内容摘要

中诚信国际肯定了中国-马来西亚钦州产业园区较高的区域定位、公司地位重要以及股东大力支持等因素对公司发展的积极作用。同时，中诚信国际也关注到公司债务规模及资产负债率增长较快、未来面临较大的投资压力以及受限资产规模较大等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

1、正面

区域定位较高。中国-马来西亚钦州产业园区（以下简称“中马钦州产业园区”或“园区”）是中外政府合作共建的第三个国际园区，园区与马来西亚-中国关丹产业园区共同开辟“两国双园”国际合作新模式，是建设“中国-东盟合作示范区”和深化“一带一路”战略的重要载体，园区区域定位较高。此外，园区有16.05平方公里的面积涵盖在中国（广西）自由贸易试验区（以下简称“广西自贸区”）内，广西自贸区的设立对园区经济发展起到积极作用。

公司地位重要。公司是广西壮族自治区（以下简称“广西”或“自治区”）政府直属企业，由中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会（以下简称“园区管委会”）监管，公司领导层由自治区政府任命，作为中马钦州产业园区开发建设和国有资产经营的唯一主体，公司具有重要的地位。

股东大力支持。园区管委会在资本注入、政府补助、政策等方面给予公司大力支持。经园区管委会多次增资，截至 2019 年末公司注册资本增至 20.00 亿元，实收资本增至 11.88 亿元；2017~2019 年，公司分别获得计入营业外收入的政府补助 0.62 亿元、0.50 亿元和 0.79 亿元；收到计入递延收益科目中与项目相关的政府补助 7.56 亿元、9.07 亿元和 9.55 亿元。

2、关注

债务规模及资产负债率增长较快。随着公司项目投入的增加，2017~2019 年，公司总债务规模分别为 13.47 亿元、22.89 亿元和 74.52 亿元，同期资产负债率分别为 55.79%、59.22%和 63.67%，债务规模和资产负债率增长较快。

未来面临较大的投资压力。公司负责园区的开发建设任务，截至 2019 年末，公司园区开发主要在建项目尚需投资 117.63 亿元，拟建项目计划投资 40.09 亿元，项目投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力。

受限资产规模较大。截至 2019 年末，公司受限资产账面价值合计 40.42 亿元，占总资产的比重达到 37.76%，公司受限资产规模较大，资产流动性较弱。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用评级或公告信用评级暂时失效。

二、发行人评级情况

截至本期债券募集说明书披露之日，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，无历史评级，不存在主体评级调整。

三、发行人偿债能力

公司债务期限结构较合理，公司是中马钦州产业园区重要的基础设施建设主体，业务具有很强的区域专营性，得到了股东及相关各方的有力支持，综合偿债能力很强。

从短期偿债指标来看，2017年~2019年末，公司流动比率分别为2.66、2.32和1.88，速动比率分别为1.71、1.42和0.92，总体呈现持续下降趋势。

从长期偿债指标来看，2017年~2019年末，公司债务资本化比率分别为32.35%、40.08%和48.93%；全部债务/EBITDA分别为11.98倍、14.10倍和19.36倍；EBITDA利息倍数分别为2.89、1.62和1.47，近三年EBITDA利息倍数呈现下降的趋势，主要因随着发行人业务规模扩大，相应财务费用利息支出增加较多所致。总体来看，发行人长期偿债能力良好。。

本期债券拟发行额为5.60亿元，是公司2019年末全部债务和负债总额的0.15倍和0.08倍。以公司2019年末的财务数据为基础，如不考虑其他因素，本期债券发行后，公司资产负债率和全部债务资本比将上升至68.90%和52.43%，对公司现有资本结构具有一定的影响。

公司拟在2022年-2026年分别按照本期债券发行总额的20%，即每年1.12亿元偿还本期债券本金。根据这一偿债条款，结合公司现有的存量债务以及偿付计划，本期债券发行后公司债务期限结构仍处于较合理范围内，短期偿债压力不大。

四、发行人信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至本募集说明书出具日，公司本部已结清债务中无不良/违约类或关注类贷款信息记录。截至本募集说明书出具日，公司未发行过债券。

第十八条 法律意见

发行人聘请北京市炜衡（南宁）律师事务所担任本期债券的发行人律师。北京市炜衡（南宁）律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。北京市炜衡（南宁）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

（一）发行人本次债券发行已经按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规、规范性文件以及发行人《公司章程》规定的程序获得批准和授权，该等批准或授权的内容合法有效。本次债券已向国家发改委注册，且本次发行在取得注册通知 12 个月内，符合发改企业债券[2020]245 号注册通知的要求，发行程序合法有效。

（二）发行人为依法设立、合法存续的有限责任公司，具有独立法人主体资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》中关于发行企业债券主体资格的规定，具备本次发行的主体资格。

（三）发行人申请发行本期债券符合《证券法》、《企业债券管理条例》的相关规定，具备本次发行的实质条件。

（四）发行人的股东系依法存续，具有法律法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、出资比例符合法律、法规和规范性文件的规定；股东均以货币形式进行出资，产权关系清晰。

（五）发行人在业务、资产、人员、机构、财务等方面均具备独立性，具有面向市场自主经营的能力。

（六）发行人在其《营业执照》核准的经营范围内从事业务经营活动，没有超出经营范围从事经营活动，符合相关法律、法规的规定。发行人历次经营范围变更未违反《公司法》、《公司登记管理条例》等规定，历次变更合法有效。发行人主营业务突出，业务经营方面不存在违反法律规定被政府部门处以行政处罚的情形，合法合规，不存在持续经营的法律障碍；发行人主体信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA 级，公司主体信用风险很低，偿还债务能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

（七）发行人存在持有发行人 5% 以上股权的关联方，为发行人控股股东；发行人与关联方之间发生的关联交易公允，不损害发行人的利益；发行人已建立

相关管理制度保障关联交易公允决策程序；发行人与关联方之间不存在同业竞争的情况。

（八）发行人将要履行、正在履行以及履行完毕的重大合同均系合法有效的合同，未发现潜在风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债的情形；发行人与关联方之间不存在重大债权债务关系，但存在发行人为下属公司贷款，或与下属公司相互担保贷款的情况，合并报表后不损害债权人的利益；发行人金额较大的其他应收、应付款系因正常的生产经营活动而发生的，系合法有效。

（九）发行人设立至今已进行 6 次增资行为，历次增资行为均已履行相应决策程序，并办理了工商变更登记手续，符合当时法律法规、规范性文件的规定；截至本法律意见书出具日，发行人不存在拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为，不会对发行人本次发行的实质条件产生实质性影响。

（十）发行人及其控股子公司执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人及其控股子公司享受的税收优惠、财政补贴符合国家及地方相关政策，合法有效；发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十一）发行人董事、监事及高级管理人员任职均合法合规，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定，均无国外居住权情况，为公务员的董事或监事并未在发行人处领薪，不存在违反《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公司章程》及相关法律法规的情形。

（十二）发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

（十三）本期债券募集的资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资，符合《证券法》第十五条第二款之规定。

（十四）发行人不存在尚未了结的或可预见的其他重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；未发现发行人、发行人股东、发行人董事长、发行人总经理、发行人财务负责人及发行人其他高级管理人员存在其他尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十五）本所律师审阅了《募集说明书》的内容，特别对发行人引用法律意见书相关内容予以重点审阅。本所律师认为，《募集说明书》已根据有关法律、法规的规定披露了发行人的重要信息，《募集说明书》中引用本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（十六）本次发行的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务资格。

（十七）本次发行所涉及的《承销协议》、《债权代理协议》、《偿债及募集资金专项账户监管协议》、《债券持有人会议规则》等法律文件均符合《合同法》、《证券法》以及《企业债券管理条例》的规定，内容合法有效。

综上所述，发行人律师认为：发行人本次发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本次发行方案不存在法律障碍。

第十九条 其他应说明的事项

一、税务说明

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

二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第二十条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的注册文件；
- (二) 《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2017年—2019年经审计的财务报告和审计报告；
- (四) 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；
- (五) 北京市炜衡（南宁）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之偿债资金及募集资金专项账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司

联系地址：中马钦州产业园区中马大街1号

联系人：黄琦

联系电话：0777-5988182

传真：0777-5988080

邮政编码：535008

(二) 国海证券股份有限公司

联系地址：广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦29楼

联系人：张根石、王秀珍、何绮君

联系电话：0755-83706347

传真：0755-83703148

邮政编码：518000

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站

(www.ndrc.gov.cn)及中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查询本募集说明书和募集说明书摘要全文。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》及《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券发行网点表

附表二：发行人2017年—2019年经审计的合并资产负债表

附表三：发行人2017年—2019年经审计的合并利润表及合并利润分配表

附表四：发行人2017年—2019年经审计的合并现金流量表

附表一：

2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	国海证券股份有限公司	固定收益业务一部	广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦29楼	张根石	0755-83706347
2	华林证券股份有限公司	华林证券股份有限公司	深圳市福田区福华一路免税商务大厦8楼	曹敏	0755-23613759

附表二：

发行人经审计的 2017 年-2019 年合并资产负债表

单位：人民币、元

资 产	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
流动资产：			
货币资金	817,643,698.34	1,278,748,846.00	1,903,831,337.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	1,120,247,046.33	951,182,854.02	143,127,947.41
预付款项	20,001,831.67	30,533,546.78	72,111,171.79
其他应收款	253,348,195.58	395,250,633.83	153,381,618.98
存 货	2,569,830,483.43	1,766,353,534.56	1,307,758,757.79
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	240,256,967.73	148,932,383.86	68,023,246.85
流动资产合计	5,021,328,223.08	4,571,001,799.05	3,648,234,080.72
非流动资产：			
可供出售金融资产	113,125,000.00	100,125,000.00	67,625,000.00
持有至到期投资	201,350,000.00	181,600,000.00	155,000,000.00
长期应收款	615,022,039.92	639,207,629.23	911,463,565.18
长期股权投资	502,349,357.83	408,799,754.80	348,775,930.98
投资性房地产	775,320,012.32	423,035,171.69	373,394,244.38
固定资产	73,039,067.52	50,524,018.32	8,639,864.78
在建工程	3,359,476,535.72	1,975,006,117.37	832,626,906.82
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	36,600,363.23	36,121,017.45	21,040,256.97
开发支出	735,047.77		
商誉	3,478,277.98	3,478,277.98	
长期待摊费用	1,749,394.34	1,398,880.42	1,681,793.31
递延所得税资产	264,377.29	398,122.81	10,213.81
其他非流动资产			

非流动资产合计	5,682,509,473.92	3,819,693,990.07	2,720,257,776.23
资产总计	10,703,837,697.00	8,390,695,789.12	6,368,491,856.95

发行人经审计的 2017 年-2019 年合并资产负债表（续）

单位：人民币、元

负债和所有者权益	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
流动负债：			
短期借款	12,000,000.00	95,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	1,835,212,441.58	1,324,485,038.03	858,721,530.47
预收款项	98,022,525.67	140,032,120.96	219,182,183.91
应付职工薪酬	7,930,329.82	5,926,146.23	6,104,639.99
应交税费	9,692,604.61	17,599,046.06	12,225,515.92
其他应付款	62,277,197.19	93,039,426.27	80,060,883.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	530,397,889.68	193,273,077.01	122,972,418.28
其他流动负债	119,564,443.06	101,688,549.50	73,245,882.75
流动负债合计	2,675,097,431.61	1,971,043,404.06	1,372,513,054.44
非流动负债：			
长期借款	2,825,584,326.42	1,886,200,459.97	1,218,012,636.05
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	357,974,964.31	204,096,657.23	205,555,871.79
专项应付款			
预计负债	386,346.18	386,346.18	386,346.18
递延收益	955,445,991.10	907,113,619.79	756,338,680.96
递延所得税负债	127,810.52	142,847.05	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,139,519,438.53	2,997,939,930.22	2,180,293,534.98
负债合计	6,814,616,870.14	4,968,983,334.28	3,552,806,589.42
所有者权益：			
实收资本	1,188,340,000.00	808,340,000.00	515,540,000.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,462,268,781.39	1,481,358,840.77	1,284,649,509.20
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	409,156.73	282,071.58	282,071.58
未分配利润	339,440,113.59	279,414,585.09	194,387,816.90
归属于母公司所有者权益合计	2,990,458,051.71	2,569,395,497.44	1,994,859,397.68
少数股东权益	898,762,775.15	852,316,957.40	820,825,869.85
所有者权益合计	3,889,220,826.86	3,421,712,454.84	2,815,685,267.53
负债和所有者权益总计	10,703,837,697.00	8,390,695,789.12	6,368,491,856.95

附表三：

发行人经审计的 2017 年-2019 年合并利润表

单位：人民币、元

项 目	2019 年发生额	2018 年发生额	2017 年发生额
一、营业收入	1,189,369,169.40	1,235,911,106.12	1,265,323,334.97
减：营业成本	1,087,459,136.88	1,167,988,495.03	1,232,991,119.32
税金及附加	8,634,862.57	4,019,081.89	1,993,792.04
销售费用	4,879,864.99	1,483,632.31	1,955,029.47
管理费用	36,512,364.83	35,165,922.09	29,550,608.38
研发费用			
财务费用	40,360,076.25	4,473,523.82	-27,871,312.14
其中：利息费用	51,615,847.38	21,307,549.25	617,920.19
利息收入	11,538,552.23	16,950,503.18	28,616,339.00
资产减值损失	1,463,830.04	960,586.68	-616,195.15
加：其他收益	36,448,397.77	50,306,515.29	10,205,256.31
投资收益	-18,172,204.02	-2,287,319.18	-3,326,714.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益			
资产处置收益	43,970.95		
二、营业利润	28,379,198.54	69,839,060.41	34,198,834.53
加：营业外收入	80,702,343.87	57,232,582.94	64,719,234.49
减：营业外支出	23,627.41	3,767,807.93	1,491,445.98
三、利润总额	109,057,915.00	123,303,835.42	97,426,623.04
减：所得税费用	4,140,529.51	3,887,092.51	2,884,627.82
四、净利润	104,917,385.49	119,416,742.91	94,541,995.22
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润	104,917,385.49	119,416,742.91	94,541,995.22
2. 终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润	60,152,613.65	85,026,768.19	82,622,340.35
少数股东损益	44,764,771.84	34,389,974.72	11,919,654.87
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	104,917,385.49	119,416,742.91	94,541,995.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	60,152,613.65	85,026,768.19	82,622,340.35
归属于少数股东的综合收益总额	44,764,771.84	34,389,974.72	11,919,654.87

附表四：

发行人经审计的 2017 年-2019 年合并现金流量表

单位：人民币、元

项 目	2019 年发生额	2018 年发生额	2017 年发生额
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	1,078,154,327.99	766,054,893.46	102,762,282.49
收到的税费返还	1,658,790.05	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	315,773,532.34	588,094,277.73	1,242,736,586.10
经营活动现金流入小计	1,395,586,650.38	1,354,149,171.19	1,345,498,868.59
购买商品、接受劳务支付的现金	1,580,802,700.36	1,659,516,446.70	992,396,778.58
支付给职工以及为职工支付的现金	51,479,792.84	39,604,177.64	31,857,814.74
支付的各项税费	56,394,882.36	19,910,465.39	5,581,628.93
支付其他与经营活动有关的现金	168,005,203.62	244,396,686.72	643,110,675.65
经营活动现金流出小计	1,856,682,579.18	1,963,427,776.45	1,672,946,897.90
经营活动产生的现金流量净额	-461,095,928.80	-609,278,605.26	-327,448,029.31
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		7,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	51,326.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	51,326.00	7,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,239,976,008.69	907,082,777.40	634,825,208.88
投资支付的现金	145,134,449.35	264,378,501.48	358,290,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		7,457,788.17	-
支付其他与投资活动有关的现金	15,616.38		

投资活动现金流出小计	1,385,126,074.42	1,178,919,067.05	933,115,208.88
投资活动产生的现金流量净额	-1,385,074,748.42	-1,171,919,067.05	-993,115,208.88
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	399,715,000.00	292,800,000.00	150,980,000.00
取得借款收到的现金	1,489,920,160.00	965,390,700.00	1,197,290,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	490,902,618.13	587,879,831.51	790,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,380,537,778.13	1,846,070,531.51	2,138,270,000.00
偿还债务支付的现金	394,550,008.66	133,402,217.35	395,342,845.67
分配利润或偿付利息支付的现金	173,868,701.97	84,819,218.13	38,878,914.56
支付其他与筹资活动有关的现金	298,682,873.70	360,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	867,101,584.33	578,221,435.48	434,221,760.23
筹资活动产生的现金流量净额	1,513,436,193.80	1,267,849,096.03	1,704,048,239.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-19,413.55		
五、现金及现金等价物净增加额	-332,753,896.97	-513,348,576.28	383,485,001.58
加：期初现金及现金等价物余额	1,143,395,218.85	1,656,743,795.13	1,273,258,793.55
六、期末现金及现金等价物余额	810,641,321.88	1,143,395,218.85	1,656,743,795.13