

重要提示：本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至本募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

2021 年莆田市荔城区国有资产投资有限公司 公司债券募集说明书

发行人

莆田市荔城区国有资产投资有限公司

主承销商、簿记管理人



2021 年 3 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人董事会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。本公司承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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做出实质性判断。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券（简称“21荔城国投债”）。

（二）发行总额：人民币5亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为5年期，在存续期的第3个年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。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。

本期债券在债券存续期内前 3 年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前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（五）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（九）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

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

（十二）认购托管：本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。其中，投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司进行分托管。

（十三）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+。

（十四）信用安排：本期债券由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十五）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

目录

释义.....	- 7 -
第一条 债券发行依据	- 11 -
第二条 本期债券发行的有关机构	- 12 -
第三条 发行概要	- 18 -
第四条 认购与托管	- 22 -
第五条 债券发行网点	- 24 -
第六条 认购人承诺	- 25 -
第七条 债券本息兑付办法	- 27 -
第八条 发行人基本情况	- 29 -
第九条 发行人业务情况	- 48 -
第十条 发行人财务情况	- 63 -
第十一条 已发行尚未兑付的债券	- 95 -
第十二条 募集资金用途	- 96 -
第十三条 偿债保障措施	- 106 -
第十四条 风险与对策	- 123 -
第十五条 信用评级	- 132 -
第十六条 法律意见	- 135 -
第十七条 其他应说明的事项	- 142 -

第十八条 备查文件	- 143 -
-----------------	---------

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司	指	莆田市荔城区国有资产投资有限公司
本期债券	指	发行总额为人民币 5 亿元的 2021 年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券（简称“21 荔城国投债”）
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《2021 年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券募集说明书》
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《2021 年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及

		发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为中信建投证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队
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
偿债资金专户监管人、募集资金托管账户监管人、债权代理人	指	福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行
债券持有人	指	持有 2021 年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券的投资者

债权代理协议	指	发行人与债权人签订的《莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》
偿债资金专户监管协议	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》
募集资金托管账户监管协议	指	发行人与募集资金托管账户监管人签订的《莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券募集资金托管账户监管协议》
担保人/瀚华担保	指	瀚华融资担保股份有限公司
担保函	指	担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函
最近三年	指	2017年（度）、2018（度）年和2019年（度）
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）

法定节假日或休息日 指 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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）

计息年度 指 本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止

元 指 如无特别说明，指人民币元

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】299号注册通知文件同意发行。

2020年1月6日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请出资人批准。

2020年3月4日，发行人股东出具股东决议，同意发行人申请发行本期债券并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：莆田市荔城区国有资产投资有限公司

住所：莆田市荔城区镇海办英龙居委会八二一街 319 号

法定代表人：林剑山

联系人：苏颖娴

联系地址：莆田市荔城区镇海办英龙居委会八二一街 319 号

联系电话：0594-6933222，13599029922

传真：0594-6933222

邮政编码：351100

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

经办人员：任贤浩、李文杰、黄凌鸿、庞俊鹏

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-86451368

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）分销商：

华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路27号1#楼3层、4层、5层

法定代表人：黄金琳

联系人：叶小舟、陈仁杰

办公地址：福州市台江区鳌峰支路兴业银行大厦 18 层

联系电话：0591-87518062

传真：0591-85520136

邮政编码：350003

申港证券股份有限公司

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

法定代表人：邵亚良

联系人员：周金龙

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

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200131

金圆统一证券有限公司

住所：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路93号厦门国际航运中心C栋4层431单元A之九

法定代表人：薛荷

联系人员：王金波

办公地址：厦门市思明区展鸿路82号厦门国际金融中心11层

联系电话：0592-3117999-2111

传真：0592-3117906

邮政编码：361001

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李杨、田鹏

办公地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170735、010-88170738

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

主要营业场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26

执行事务合伙人：肖厚发

经办人员：叶帮芬、张冬学、吴玲琳

联系地址：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-
22至901-26

联系电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮政编码：100034

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

法定代表人：王少波

经办人员：周选煜

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦9
层

联系电话：18519098885

传真：010-85679228

邮政编码：100022

六、发行人律师：福建律海律师事务所

住所：福建省莆田市荔城区拱辰街道东圳东路17号帝源首座4
楼

负责人：陈志强

联系人：潘碧霞

联系地址：福建省莆田市荔城区拱辰街道东圳东路 17 号帝源首座 4 楼

联系电话：0594-2695133

邮政编码：351106

七、偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人/债权代理人：
福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行

营业场所：福建省莆田市荔城区英龙居委会八二一中街301号一层

负责人：邱元勋

经办人员：林钦

联系地址：福建省莆田市荔城区英龙居委会八二一中街301号一层

联系电话：0594-2293081

邮政编码：351100

八、担保人：瀚华融资担保股份有限公司

住所：重庆市北部新区财富大道 15 号（重庆高科.财富园财富二号 A 栋 1 楼 4#、5#，2 楼 7#、8#、9#、11#、12#）

负责人：周小川

经办人员：余达

联系地址：福州市鼓楼区五一北路 153 号正祥中心 3 号楼 9 层

联系电话：0591-87518267

传真：010-57766600

邮政编码：350001

第三条 发行概要

一、**发行人：**莆田市荔城区国有资产投资有限公司。

二、**债券名称：**2021年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券（简称“21荔城国投债”）。

三、**发行总额：**人民币5亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为5年期，在存续期的第3个年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。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。

本期债券在债券存续期内前3年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前3年固定不变。在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

六、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。

七、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

八、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

十、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

十一、发行价格：本期债券面值100元，平价发行，以500万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币500万元的整数倍且不少于500万元。

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

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

十四、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 4 月 6 日。

十五、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 7 日。

十六、发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2021 年 4 月 8 日止。

十七、起息日：自 2021 年 4 月 8 日开始起息。

十八、计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 4 月 8 日起至 2026 年 4 月 7 日止；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的计息期限自 2021 年 4 月 8 日起至 2024 年 4 月 7 日止。

十九、付息日：本期债券的付息日为存续期内每年的 4 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 4 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

二十二、认购托管：本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。其中，投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司进行分托管。

二十三、承销方式：本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司组织承销团以余额包销的方式进行承销。

二十四、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为华福证券有限责任公司、申港证券股份有限公司、金圆统一证券有限公司。

二十五、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 **AA**，本期债券信用级别为 **AA+**。

二十六、信用安排：本期债券由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十七、上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

二十八、重要提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2021年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分在中央国债登记公司总托管，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（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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发行部分在中国证券登记公司上海分公司分托管，具体手续按《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公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在

发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，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卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

二、本期债券上海证券交易所公开发行人部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则；

三、本期债券的发行人依照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；

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的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；

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

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

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

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

（四）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；

（五）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息1次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为存续期内每年的4月8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)。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理; 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) 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2026年4月8日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第1个工作日); 若在投资者回售选择权行权年度末, 发行人选择将回售部分债券进行注销的, 则该部分债券的兑付日即行权年度的4月8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) 未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理; 已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

（一）在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。

（二）发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

（三）发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（四）投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售本期债券，回售金额必须是500万元的整数倍且不少于500万元。

（七）发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：莆田市荔城区国有资产投资有限公司

住所：莆田市荔城区镇海办英龙居委会八二一街 319 号

法定代表人：林剑山

成立日期：2003 年 4 月 29 日

注册资本：人民币 5,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：从事受委托国有资产的投资开发；区政府投资项目代建；城市基础设施建设、投资；土地整理；为企业投资提供服务；农业开发；建材、机电产品、五金水暖产品批发、零售。（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）。

截至 2019 年末，发行人总资产 1,169,669.19 万元，负债总额 562,795.58 万元，所有者权益 606,873.61 万元；2019 年度，发行人实现营业收入 80,938.23 万元，利润总额 14,682.88 万元，净利润 14,914.38 万元。

二、历史沿革

发行人成立于 2003 年 4 月 29 日，由莆田市荔城区财政局投资设立，成立时名称为莆田市荔城区经济发展有限公司，在莆田市荔城区工商行政管理局注册登记，并取得统一社会信用代码为 913503047490768670 号营业执照。

发行人成立时注册资本为人民币 50.00 万元，未经验资，后注册资本增加至 1,000.00 万元，该出资经由莆田莆阳有限责任会计师事务所审验，并出具莆阳验资（2003）第 159 号验资报告。

2005年9月21日，发行人增加注册资本2,000.00万元，增资后注册资本变更为3,000.00万元，该出资经由厦门永瑞恒信会计师事务所有限公司审验，并出具厦永瑞恒信内验[2007]PY212号验资报告。

2008年1月18日莆田市荔城区人民政府授权莆田市荔城区财政局履行出资人职责，以货币对发行人进行出资2,000.00万元，变更后注册资本为人民币5,000.00万元，该事项已经由福建华茂会计师事务所有限公司莆田分公司出具闽华茂所[2008]第2018号验资报告确认。

2012年10月31日，根据莆田市荔城区人民政府出具的荔政综[2012]108号文件，发行人名称变更为莆田市荔城区国有资产投资有限公司。

截至2019年12月31日，发行人注册资本为人民币5,000.00万元，实际出资到位5,000.00万元。

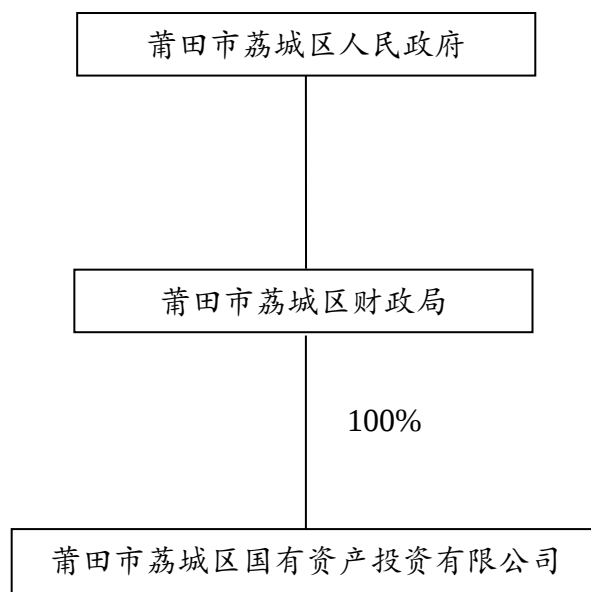
三、股东情况

发行人控股股东为莆田市荔城区财政局，实际控制人为莆田市荔城区人民政府。

（一）股权结构

截至2019年末，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权关系及控制关系如下：

图：股权结构图



（二）控股股东及实际控制人

发行人的控股股东为莆田市荔城区财政局。

发行人的实际控制人为莆田市荔城区人民政府。

截至本期债券募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《莆田市荔城区国有资产投资有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），构建和完善了现代企业法人治理结构和健全的内部管理机构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人设立董事会和监事会，并有高级管理人员，各部门在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，推动公司稳步发展。

1、出资人

公司不设股东会，由莆田市荔城区人民政府授权莆田市荔城区财政局履行出资人职责。莆田市荔城区财政局是公司的权力机构，行使

下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为3人，其中职工代表1人。董事会中的非职工代表董事由莆田市荔城区财政局委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期3年，任期届满，可连选连任。董事会行使下列职权：（1）决定公司的经营计划和投资方案；（2）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（3）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（4）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（5）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（6）决定公司内部机构的设置；（7）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（8）制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员5人，非由职工代表担任的监事，由莆田市荔城区财政局委派；职工代表监事2人，由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期3年，任期届满，可连任。监事会或者监事行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人

员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;(4)依照《公司法》第一百五十二条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;监事可以列席董事会会议。

4、经理

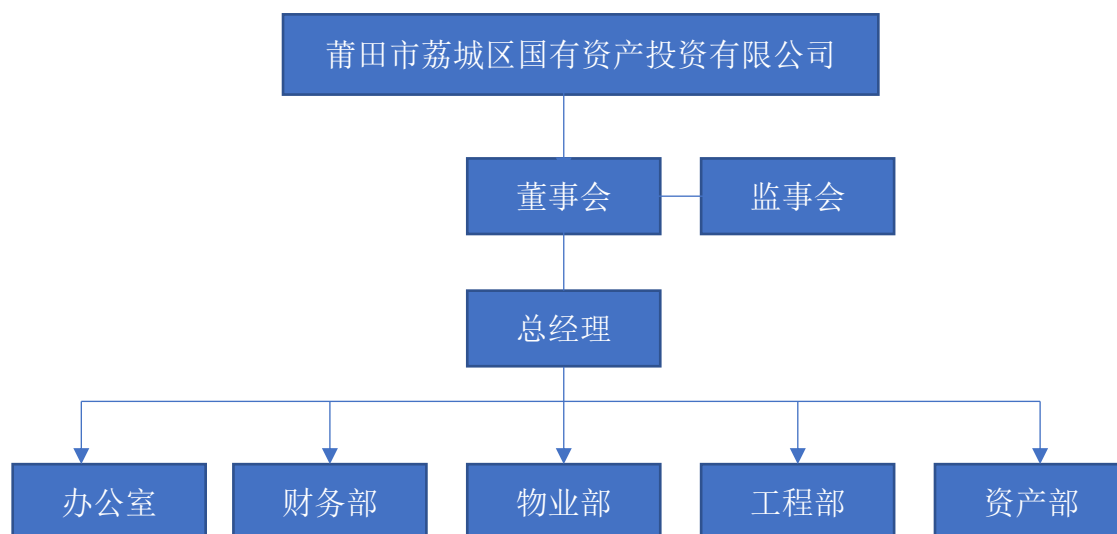
公司设经理,由董事会聘任或者解聘。经莆田市荔城区财政局同意,董事会成员可以兼任总经理。经理对董事会负责,行使下列职权:

(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;(3)拟订公司内部管理机构设置方案;(4)拟订公司的基本管理制度;(5)制定公司的具体规章;(6)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;(7)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;(8)经理列席董事会会议。

(二) 发行人组织结构

公司内部职能机构设立5个部室,即办公室部门、财务部、物业部、工程部、资产部。发行人的组织结构详见下图:

图:截至募集说明书载明日发行人组织结构图



各部门具体职能如下：

1、办公室部门

(1) 负责公司党、政、工等日常事务，及党政工印章的使用和保管。

(2) 负责公司文件的收发、资料的收集、整理、归档及其管理工作。

(3) 负责公司会议的组织，安排公司的对外接待、宣传和联谊活动。

(4) 负责做好公司办公场所的管理以及公司的安全保卫、保密等工作。

(5) 研究与公司业务相关的法律和政策，指导和处理公司对外经济纠纷相关的法律事务。

(6) 负责做好对公司食堂的管理，公务用车的保养、维护和调度工作。

(7) 负责公司办公用品的采购、配发工作，公司报刊杂志的征订、函件的发送和通信系统的畅通。

(8) 负责经常性检查公司管理制度的贯彻、落实工作，发现问题及时提出加以处理，做好公司员工的考勤工作。

(9) 负责组织公司工作人员不定期的政治学习和业务培训工作。

(10) 负责做好与有关部门的联系和协调工作，以及信息、信访和新闻宣传工作。

(11) 负责配合公司经理提出合理化建议，完善公司的管理制度，树立良好形象，创造更好的经济效益。

(12) 完成领导交办的其他工作。

2、财务部

(1) 负责贯彻执行《会计法》和会计、税务相关法律、法规，并根据公司实际制定执行公司财务管理制度。

(2) 负责公司的会计核算和财务管理工作。

(3) 负责公司的融资工作，负责建设、还本付息等资金的筹措、调度及使用。

(4) 负责编制年度财务预算及收支计划，负责编制财务会计报表、财务分析报告等并报送相关部门、银行及其他单位。

(5) 负责年度会计报表审计工作，配合做好日常工程审计及财务检查工作。

(6) 负责对资金使用情况进行财务监督，负责公司统计工作。

(7) 负责财务融资档案管理，负责会计电算化的维护及资料备份工作。

(8) 完成领导交办的其他工作。

3、物业部

(1) 负责公司及子公司下属各物业管理的实际操作。

(2) 负责按照国家相关政策，依据专业规范、规程对物业范围内地区或建筑的采暖、空调、给排水、消防、照明、电梯、智能化等系统的配套设备、设施进行检查、管理、规划、运行等操作。

(3) 负责公司年度物业费的收入及支出的预算及监控。

(4) 负责公司各项中、长期及短期物业工作计划。

(5) 完成领导交办的其他工作。

4、工程部

(1) 负责新开发建设项目前期工作。

(2) 根据建设项目开工要求做好“三通一平”工作。保障施工机械安全进入施工现场。

(3) 与相关管线部门、交通、城管、环卫及镇、村等协调处理工作。

(4) 协助乡镇开发区处理协调村与农户的政策性赔偿事宜。

(5) 负责拟订公司工程项目的工作计划。

(6) 负责实施项目初图、施工图设计，组织会审。工程预决算的编制及审核工作。

(7) 负责地质勘察、平面测量、工程的坐标定标等工作。

(8) 签订施工合同，办理施工执照和项目开工等有关手续。

(9) 负责工程的进度、质量、安全的监督和现场管理，组织有关部门进行质量检验和评定，竣工验收及交付使用。组织召集项目有关会审、评审、验收等各类会议。

(10) 组织项目进度、质量、安全考核，编制提出项目进度计划，提出用款计划（草案）等工作。

(11) 收集整理征地、施工图、设计变更、竣工图等有关工程资料，并做好资料存档工作，工程完成后移交人事档案部。

(12) 完成领导交办的其他工作。

5、资产部

(1) 负责公司所有资产的经营管理、制定资产经营管理办法及相关监管措施。

(2) 负责公司固定资产管理，包括商铺、土地、房屋建筑物及其他固定资产，拟订调整优化固定资产配置方案，保障公司固定资产安全与完整、提高固定资产使用效益。

(3) 负责公司国有资产的产权登记、产权界定、资产统计台帐等产权管理基础性工作。

(4) 负责配合相关建设项目的资产划拨移交工作。

(5) 负责做好公司固有资产的处置，及固定资产报损报废的审查，批报及资产核销工作。

(6) 负责公司国有资产、经营资产、出售房屋的维护、维修工作、将需维护、维修的工程及事项及时报公司领导审批，并负责实施。

(7) 会同有关部室进行维修工程等的验收工作。

(8) 完成领导交办的其它工作。

(三) 发行人独立性情况

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会等组织机构，内部管理制度完善。公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司有独立的行政办公场所，且各子公司也有独立的生产经营场所。公司产权清晰、权责明确、运作规范，业务、人员、资产、机构和财务均具有独立运营能力。

1、资产方面

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前控股股东莆田市荔城区财政局未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、人员方面

公司在劳动、人事及薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人的职员中属于政府公务员兼职的，已经有关机关批准，且不在公司领取兼职报酬，符合《中华人民共和国公务员法》第四十四条的规定。

3、机构方面

公司设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

4、财务方面

公司设立了独立的财务会计部门，按照企业会计准则和《企业会计制度》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5、业务经营方面

发行人是经批准组建的国有独资企业，具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，是独立承担民事责任的企业法人。

（四）发行人内部控制制度建设

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，公司按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《莆田市荔城区国有资产投资有限公司财务管理制度》。并严格按照制度的规定予以执行。通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和

经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。在执行过程中，财务部每季度组织一次财务业务交流会进行自查，公司管理部门也会不定期的对公司各个制度的执行情况进行审核与监督，确保公司所有制度的有效执行与实施。

2、固定资产管理办法

为加强莆田市荔城区国有资产投资有限公司的固定资产管理，保证固定资产安全、完整及合理使用，防止国有资产流失，根据《企业会计准则》及国家有关法律法规和规章制度，结合公司实际，制定《莆田市荔城区国有资产投资有限公司固定资产管理办法》。规定以下内容：固定资产管理职责界定、固定资产划分标准与分类管理、固定资产计价管理、固定资产折旧管理、固定资产减值准备管理、固定资产卡片和保管以及固定资产购置、修理、转移、转让、清查盘点、报废等管理工作。

3、员工管理制度

为进一步加强对公司职工的有效管理，提高干部职工综合素质和实际工作能力，充分调动工作积极性，加强公司的规范化管理，完善各项工作制度，促进公司发展壮大，提高经济效益，根据国家有关法律、法规及公司章程的规定，制订《莆田市荔城区国有资产投资有限公司员工管理制度》，加强公司员工管理。

4、对外担保制度

对外担保业务由公司财务部具体承办，公司本级及子公司对外提供担保，必须经公司董事会集体决策，需要报股东批复的要按照担保审批程序办理。严禁未经授权的机构或人员办理担保业务或违规担保。本公司及控股子公司在对外担保前必须认真阅读担保合同、审查被担

保单位财务状况，分析担保项目风险情况，公司董事会对公司大额对外担保按规定的权限和程序进行决议，取得董事会全体成员 2/3 以上签署同意后上报给出资人。同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。控股子公司未经母公司批准，不得进行任何形式的对外担保。

5、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。公司与关联方之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。公司董事会需对关联交易事项进行审议，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。监事会对需董事会批准的关联交易是否公平、合理，是否存在损害公司合法权益的情形明确发表意见。

6、信息披露管理制度

公司建立了《莆田市荔城区国有资产投资有限公司信息披露管理制度》。发行人对信息披露的基本原则及其标准做了规定，对发行人信息披露的时间和可能影响其偿债能力的重大事项做了描述，规定由专门部门负责信息披露工作的统一管理，明确了信息披露义务人的相关职责，对信息披露的程序，保密措施，法律责任都做了详细的规定。

公司制定了详细的未公开信息的传递、审核及披露流程。公司董事、监事、高级管理人员是信息披露的义务人。

五、发行人主要控股子公司及联营企业基本情况

（一）全资及控股子公司

截至 2019 年末，发行人合并范围子公司情况如下：

表：发行人子公司基本情况表（截至 2019 年末）

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例（%）	
			直接	间接
1	莆田市荔城区交通建设开发有限公司	交通建设	100.00	
2	莆田市荔城区水务投资有限公司	水务投资	100.00	
3	莆田市荔城区城乡建设投资有限公司	城乡建设	100.00	
4	莆田市荔城区商业集团有限公司	商业集团	100.00	
4-1	莆田市荔城区荔隆置业有限公司	荔隆置业		100.00
4-1-1	莆田市荔城区鑫港城置业有限公司	鑫港城置业		51.00
5	莆田市荔城区九鑫商贸有限公司	九鑫商贸	100.00	
5-1	莆田市正美文旅投资有限公司	正美文旅		51.00
6	莆田市西天尾城市投资开发有限公司	西天尾城投	89.59	
7	莆田市荔园工业区开发有限公司	荔园工业	100.00	
8	莆田市黄石工业园区开发有限公司	黄石工业	100.00	
9	莆田市荔城区宁海经济开发建设有限公司	宁海经济	100.00	
9-1	莆田市荔城区谷城房地产开发有限公司	谷城房产		100.00
10	莆田妈祖工艺城股份有限公司	妈祖工艺城	96.00	4.00
11	莆田市荔城区艺都旅游产品开发有限公司	艺都旅游	100.00	
12	莆田市荔城区辰友经济开发有限公司	辰友开发	100.00	
13	莆田市荔城区辰胜经济开发有限公司	辰胜开发	100.00	
14	莆田市荔城区新泰经济开发有限公司	新泰开发	100.00	
14-1	莆田市荔城区新渠保洁有限公司	新渠保洁		100.00
15	莆田市荔城区金宝投资开发有限公司	金宝投资	100.00	

发行人重要子公司介绍如下：

1、莆田市荔城区交通建设开发有限公司

公路交通基础设施行业投资和建设；市政基础设施投资和建设；公路桥梁建设工程、土石方工程（不含挖掘、爆破）施工、从事受委托国有资产的投资开发；区政府投资项目代建。（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）

截至 2019 年末，莆田市荔城区交通建设开发有限公司总资产 118,119.73 万元，净资产 17,575.50 万元；2019 年度实现营业收入 28,186.81 万元，净利润-234.83 万元。

2、莆田市荔城区九鑫商贸有限公司

莆田市荔城区九鑫商贸有限公司经营范围：建材批发；房地产开发、销售；安置房及基础设计建设。（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）

截至 2019 年末，莆田市荔城区九鑫商贸有限公司总资产 107,081.73 万元，净资产 106,131.25 万元；2019 年度实现营业收入 9.31 万元，净利润-132.75 万元。

3、莆田市西天尾城市投资开发有限公司

莆田市西天尾城市投资开发有限公司经营范围：基础设施投资建设；园林绿化养护、投资、建设；对旅游服务行业投资；房地产开发、销售；与城镇建设相关的项目开发及城市道路、河道卫生保洁服务。（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）

截至 2019 年末，莆田市西天尾城市投资开发有限公司总资产 250,908.92 万元，净资产 137,674.19 万元；2019 年度实现营业收入 20,546.61 万元，净利润 8,951.91 万元。

4、莆田市荔城区宁海经济开发建设有限公司

莆田市荔城区宁海经济开发建设有限公司经营范围：未利用土地整理；对城镇建设项目、各类基础设施建设进行投资；建材购销；铁

件加工、销售；房地产开发；物业管理；码头建设；市政道路、园林绿化工程施工、管理。（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）

截至 2019 年末，莆田市荔城区宁海经济开发建设有限公司总资产 159,761.27 万元，净资产 87,209.35 万元；2019 年度实现营业收入 22,396.56 万元，净利润 5,554.81 万元。

（二）合营或联营企业

1、合营企业

无。

2、联营企业

截至 2019 年末，发行人联营企业情况如下：

表：发行人联营企业基本情况表（截至 2019 年末）

序号	联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
1	福建省莆田市澄峰围垦开发有限公司	莆田荔城	莆田荔城	土木工程建筑业	28.00		权益法
2	莆田市金荔投资股份有限公司	莆田荔城	莆田荔城	租赁和商务服务业	49.00		权益法
3	莆田市工美投资开发有限公司	莆田荔城	莆田荔城	租赁和商务服务业	40.00		权益法

发行人联营企业介绍如下：

（1）福建省莆田市澄峰围垦开发有限公司

福建省莆田市澄峰围垦开发有限公司经营范围：从事澄峰围垦项目工程建设、农业种植、水产养殖及其综合开发。（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）

截至 2019 年末，福建省莆田市澄峰围垦开发有限公司总资产 16,431.42 万元，净资产 15,118.35 万元；2019 年度实现营业收入 101.47 万元，净利润 512.42 万元。

（2）莆田市金荔投资股份有限公司

莆田市金荔投资股份有限公司经营范围：对珠宝行业进行投资；投资信息咨询（不含金融、证券、期货、保险）；金银珠宝首饰、建材（不含危险化学品）销售；房地产开发；基础设施建设；酒店经营管理；仓储、物流服务（不含危险化学品、快递服务）。（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）

截至 2019 年末，莆田市金荔投资股份有限公司总资产 13,905.03 万元，净资产 5,999.85 万元；2019 年度实现营业收入 0 万元，净利润 -0.15 万元。

（3）莆田市工美投资开发有限公司

莆田市工美投资开发有限公司经营范围：对旅游业进行投资；文化艺术交流活动策划；餐饮管理；酒店管理；中外文化艺术品（不含文物）的拍卖、收售、鉴定、估价；工艺品（不含象牙及其制品）、鞋材（不含危险化学品）加工、销售；服装、服饰、建筑材料（不含危险化学品）批发、零售；会展中心的经营管理；会议及展览服务；票务代理；物业管理（不含保安服务）；房地产开发、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，莆田市工美投资开发有限公司总资产 9,733.18 万元，净资产 8,614.35 万元；2019 年度实现营业收入 0 万元，净利润 -51.54 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年份	职务	任职起始时间
谢建祖	男	1976年9月	董事长	2020年11月-至今
林剑山	男	1985年11月	董事、总经理	2014年11月-至今
苏颖娴	女	1987年12月	职工董事、办公室主任	2018年6月-至今
王莉	女	1982年12月	监事会主席	2018年6月-至今
方佳媛	女	1987年8月	职工监事	2018年6月-至今
蔡舒真	女	1986年12月	监事	2018年6月-至今
林春新	男	1970年1月	职工监事	2018年6月-至今
宋琳	女	1980年1月	职工监事	2018年6月-至今

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

谢建祖，男，汉族，1976年9月生，大专学历，中共党员，经济师职称。1996年10月参加工作，历任莆田市荔城区新度镇财政局会计、莆田市荔城区财政局工作人员及莆田市荔城区国有资产投资有限公司董事长。

林剑山，男，汉族，1985年11月出生，荔城区拱辰街道办事处人，本科学历，中共党员，助理工程师。2009年9月参加工作，2010年1月莆田市荔城区财政局工作，2014年11月至今兼任莆田市荔城区国有资产投资有限公司总经理（法人代表）。

苏颖娴，女，汉族，生于1987年12月，研究生在读，中共党员，助理经济师。2009年8月参加工作，2010年9月莆田市荔城区国有资产投资有限公司工作，现任莆田市荔城区国有资产投资有限公司董事及办公室负责人。

2、监事简历

王莉，女，汉族，1982年12月生，本科学历，中共党员，经济师职称。2007年12月参加工作，历任莆田市荔城区财政局农发办科

员；现任莆田市荔城区财政局融资股负责人及莆田市荔城区国有资产投资有限公司监事会主席。

方佳媛，生于1987年08月，大专学历。2007年4月参加工作，历任莆田市荔城区国有资产投资有限公司办公室主任；现任莆田市荔城区国有资产投资有限公司监事。

蔡舒真，女，汉族，1986年12月生，本科学历，中共党员，初级经济师职称。2008年12月参加工作，现任莆田市荔城区财政局企业股科员及莆田市荔城区国有资产投资有限公司监事。

林春新，男，汉族，1970年1月生，大专学历。1994年7月参加工作，2012年10月莆田市荔城区国有资产投资有限公司工作；现任莆田市荔城区国有资产投资有限公司职工监事。

宋琳，女，汉族，1980年1月生，大专学历。2000年10月参加工作，2012年11月莆田市荔城区国有资产投资有限公司工作，历任国投公司财务部出纳；现任莆田市荔城区国有资产投资有限公司职工监事。

3、高级管理人员简历

林建山，简历详见上文“（二）现任董事、监事、高级管理人员简历”之“1、董事简历”。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人现任董事、监事、高级管理人员目前在政府部门任职情况如下：

表：发行人现任董事、监事及高级管理人员目前在政府部门任职情况

姓名	是否在公司领薪	是否在政府部门领薪	是否事业编制	任职单位名称	担任的职务
谢建祖	否	是	是	莆田市荔城区财政局	采购办
林剑山	否	是	是	莆田市荔城区财政局	国资股

姓名	是否在公司领薪	是否在政府部门领薪	是否事业编制	任职单位名称	担任的职务
王莉	否	是	是	莆田市荔城区财政局	融资股
蔡舒真	否	是	是	莆田市荔城区财政局	企业股

发行人之董事、监事、高级管理人员有事业单位编制，不属于国家公务员性质，且均未在发行人处领取薪酬，兼职行为符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《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》（中组发【2013】18号）等相关法规的规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人各业务板块情况

发行人的业务范围包括：从事受委托国有资产的投资开发；区政府投资项目代建；城市基础设施建设、投资；土地整理；为企业投资提供服务；农业开发；建材、机电产品、五金水暖产品批发、零售。（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）。

最近三年，发行人分别实现营业收入 68,646.08 万元、77,647.02 万元和 80,938.23 万元，净利润分别为 14,853.21 万元、12,927.70 万元和 14,914.38 万元。公司的业务板块包括受托代建项目、房产销售、租金、商品销售和其他业务。

表：发行人营业收入结构

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务：						
受托代建项目	71,129.98	87.88	72,858.47	93.83	65,418.02	95.30
房产销售	6,760.73	8.35	2,226.62	2.87	823.36	1.20
租金	2,417.42	2.99	2,070.87	2.67	1,934.53	2.82
商品销售	56.16	0.07	58.10	0.07	200.16	0.29
主营业务合计	80,364.28	99.29	77,214.06	99.44	68,376.06	99.61
其他业务：						
其他业务合计	573.95	0.71	432.96	0.56	270.01	0.39
合计	80,938.23	100.00	77,647.02	100.00	68,646.08	100.00

表：发行人营业成本结构

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务：						
受托代建项目	67,836.92	90.97	69,485.39	95.43	62,302.87	96.95
房产销售	6,004.48	8.05	2,391.86	3.28	871.90	1.36
租金	553.89	0.74	553.89	0.76	557.48	0.87
商品销售	33.90	0.05	52.15	0.07	198.87	0.31
主营业务合计	74,429.20	99.81	72,483.29	99.54	63,931.13	99.48
其他业务：						
其他业务合计	144.15	0.19	331.50	0.46	331.60	0.52
合计	74,573.35	100.00	72,814.79	100.00	64,262.72	100.00

表：发行人营业毛利润结构

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务：						
受托代建项目	3,293.05	51.74	3,373.08	69.80	3,115.14	71.07
房产销售	756.25	11.88	-165.24	-3.42	-48.54	-1.11
租金	1,863.53	29.28	1,516.98	31.39	1,377.04	31.42
商品销售	22.25	0.35	5.95	0.12	1.29	0.03
主营业务合计	5,935.09	93.25	4,730.77	97.90	4,444.93	101.40
其他业务：						
其他业务合计	429.80	6.75	101.47	2.10	-61.58	-1.40
合计	6,364.88	100.00	4,832.24	100.00	4,383.35	100.00

表：发行人各业务板块毛利率情况

单位：%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务：			
受托代建项目	4.63	4.63	4.76
房产销售	11.19	-7.42	-5.90
租金	77.09	73.25	71.18
商品销售	39.63	10.24	0.64

主营业务合计	7.39	6.13	6.50
其他业务：			
其他业务合计	74.88	23.44	-22.81
合计	7.86	6.22	6.39

二、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务包括受托代建业务、房产销售业务、租赁业务和商品销售业务等四大板块，具体业务模式如下：

（一）受托代建业务

发行人是莆田市荔城区基础设施工程建设的主体，主要承担着荔城区内基础设施、公用事业的建设、管理和运营；统一受让政府指定区块内的建设用地；拆迁及补偿、安置房建设和相关事宜及资产的处理；城乡基础设施建设资金的筹措、管理。

从业务模式上来看，项目建设阶段，发行人和委托单位签订项目代建协议，发行人根据项目的总体规划要求负责项目的筹资及建设管理，包括项目设计之后的工程前期准备、施工组织、工程中间及交工、竣工验收、竣工资料整理移交等工作。待项目完工后，发行人与委托单位签订合同，约定具体支付金额及偿付方式，根据项目性质、总投资额和建设年限等情况分为一次性支付或分期支付。发行人根据合同约定的总价款确认工程代建收入，并同时结转相关项目成本。

受托代建业务是发行人主营业务之一，发行人自成立以来，实施了大量受托代建工程项目，包括西天尾象峰、后卓片区改造二期安置区建设、南少林路沥青加铺工程、福泉高速公路扩建工程荔城段黄石华堤安置区工程等项目。

2017-2019年，发行人受托代建工程业务分别实现收入 65,418.02 万元、72,858.47 万元和 71,129.98 万元。

随着荔城区城市建设的不断推进，荔城区城市框架日趋完善，城市环境不断改善，人民生活质量明显提高，在莆田市的竞争优势日渐增强，发行人的基础设施代建业务具有更加广阔的发展空间。

表：截至 2019 年底公司部分投资金额较大在建基础设施项目

单位：万元、%

序号	项目名称	总投资金额	截至 2019 年底已投资金额	截至 2019 年底项目进度	未来需投资金额	是否签署代建协议
1	西天尾镇溪白片区（含总部经济区）安置区工程	159,652.00	122,668.84	76.84	36,983.16	是
2	蒲坂安置区工程	42,348.00	37,471.52	88.48	4,876.48	是
3	莆兴路二期华中安置区建设工程、莆兴路二期沙坂龙渡安置区建设工程	38,373.00	29,525.55	76.94	8,847.45	是
4	西天尾镇渭阳安置区地块一、二、三（含三山）及三山安置区工程	89,664.00	20,780.45	23.18	68,883.55	是
5	东郊安置区工程	15,860.00	16,700.56	100.00	182.00	是
6	厝柄安置区工程	27,027.00	16,395.32	60.66	10,631.68	是
7	莆田工美文化产业园项目安置区工程	19,341.00	5,320.45	27.51	14,020.55	是
8	白埕安置区工程	26,973.00	5,037.69	18.68	21,935.31	是
9	绿地映像工程	25,000.00	4,466.18	17.86	20,533.82	是
	合计	444,238.00	258,366.56	-	186,894.00	-

（二）房产销售业务

发行人房产销售业务主要经营主体为莆田市荔城区商业集团有限公司下属子公司莆田市荔城区荔隆置业有限公司，主要包括经济适用房及商品房等物业出让。经济适用房业务模式为自建自销，公司自筹资金建设，建成后以评估价格为基准价格向符合准购条件的对象销售经济适用房等保障性住房。由于经济适用房业务具有公益性特点，在定价时主要根据政府有关于房屋拆迁安置有关政策规定，确定安置

房结算价格进行出售，定价较市场公允价低，导致该业务销售收入低于建造成本，成本与收入长期倒挂使得 2017 年、2018 年毛利率持续为负。2019 年，发行人房产销售业务版块毛利率由负转正，主要系本期销售房产成本较低所致。

2017-2019 年，发行人房产销售业务分别实现收入 823.36 万元、2,226.62 万元和 6,760.73 万元。报告期内，发行人房地产销售业务持续上涨，主要系房产逐步完工，逐年销售增加所致。

（三）租赁业务

租赁业务主要为发行人自身及子公司自有房产的租赁收入，运营主体包括莆田市荔城区商业集团有限公司、莆田妈祖工艺城股份有限公司与莆田市荔城区荔隆置业有限公司。

2017-2019 年，发行人租赁业务分别实现收入 1,934.53 万元、2,070.87 万元和 2,417.42 万元。

（四）商品销售业务

发行人商品销售业务主要包括粮油食品、土产畜产、工艺品等的销售，主要由下属子公司莆田市荔城区商业集团有限公司负责。

2017-2019 年，发行人商品销售业务分别实现收入 200.16 万元、58.10 万元和 56.16 万元。

（五）其他业务

发行人其他业务主要包括职工住宿费、门票收入等业务，实施主体主要为莆田市荔城区商业集团有限公司、莆田妈祖工艺城股份有限公司。该部分业务创收较小，2017-2019 年，发行人其他业务营业收入分别为 270.01 万元、432.96 万元和 573.95 万元。

三、发行人所在行业情况

发行人的业务板块包括了受托代建业务、房产销售业务、租赁业务、商品销售业务和其他业务。

（一）基础设施建设行业

受托代建内容主要为基础设施建设。

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。目前，我国现阶段城市基础设施建设行业现状和未来发展展望呈现如下特点：

从城市基础设施建设现状来看，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民生活条件差、环境和噪音污染严重，污水处理设施短缺、水资源缺乏等。中小城市及农村基础设施水平严重不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物设施缺乏问题等长期存在。随着我国经济的快速发展，人民生活水平的提高，今后对城市基础设施的需求也会进一步上升，基础设施供需矛盾增大，未来需要进一步加大基础设施建设力度。

从基础设施建设投资来看，根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，到2020年要实现全面建成小康社会目标，需要今后五年经济年均增长6.5%以上，而制造业和地产产能不足，保持年均6.5%的增长急需将经济增长的重心逐渐向基础设施建设方面转移，未来基础设施建设投资将进一步增长。

总体来看，随着我国经济的快速增长，城市基础设施建设需求的增加以及投资的增多，我国城市基础设施建设行业将迎来较好的发展前景。

（二）房地产行业

1、我国房地产整体发展情况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据国家统计局数据，2019年我国全社会固定资产投资（不含农户）为551,478亿元，同比增长5.4%，全国商品房销售面积171,558万平方米，下降0.1%；商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。

此外，2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9%，增速比上年加快0.4个百分点。其中，住宅投资97,071亿元，增长13.9%，增速比上年加快0.5个百分点。房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进国民经济发展的不可忽视的重要力量。

近年来，为遏制房价过快上涨，中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、房地产开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响。尤其是2011年，我国的房地产市场经历了严厉的政策调控，一系列调控措施密集出台，包括：房产税试点和限购政策、六次上调存款准备金率、三次加息、首套房贷利率上浮等。在政策严厉打压下，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，调控效果在各级城市显现。2012年，中央政府对房地产市场的调控坚持不放松。一方面，严格执行限购限贷政策，坚决抑制投资投机需求；另一方面，强调促进房地产价格合理回归，保护合理自住需求。2013年2月26日，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号），在持续执行限购、限贷政策的同时，要求逐步完善保

障房、房产税等行业调控长效机制，抑制投资投机性需求，促进房地产市场长期健康发展。2013年7月，中央政治局召开会议，提出“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。城镇化将成为未来中国经济增长的持续动力，并为房地产行业带来更大的市场空间。

2014年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场进入调整时期，不同城市和地区房地产市场出现分化。在一线城市房地产市场仍然保持需求旺盛、价格较高的同时，部分二三线城市出现房地产市场库存较高、需求不振的情况。中央及地方政府针对不同地区的情况相继出台政策稳定房地产业发展，包括调整限购政策、放松公积金贷款、提供分房安置补贴等措施。

2014年3月，第十二届全国人民代表大会第二次会议上的《政府工作报告》中提出，要完善住房保障机制，提高大城市保障房比例，创新政策性住房投融资机制和工具，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应。这是近十年来我国政府工作报告中首次未提及“房地产调控”，并且进一步明确了2014年政府完善住房保障机制的目标和任务。

2014年9月29日，中国人民银行、银监会联合发布《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，指出要加大对保障性安居工程建设的金融支持、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求、增强金融机构个人住房贷款投放能力、继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

2014年11月22日和2015年3月1日，中国人民银行先后两次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，各地住房公积金存贷款利率

率相继下调。受此影响，居民贷款购买房产成本将有所降低，有利促进房地产市场需求的平稳发展。

经历了 2014 年房地产市场的量价调整后，2015 年中央层面积极释放“促消费、去库存”的宽松信号，而地方政府也因地制宜从供需两端进一步促进房地产市场的平稳发展。在央行累计 4 次全面降准、5 次降息，房地产行业降首付、营业税调整、“限外令”松绑、推行公积金异地贷款业务等一系列刺激政策的带动下，房屋销售形势从二季度开始有所好转。尽管受三四线城市高库存的负面影响，2015 年房地产开发投资增速持续下滑，新开工和土地购置意愿较低，但进入 2016 年后，投资端在销售持续向好的带动下，出现企稳回升的态势。

随着信贷、税收等一系列政策的叠加和发酵，购房者看好后市，入市信心增强，市场需求在 2016 年上半年得到进一步释放。但同时不同级别的城市分化加剧，部分一二线城市因库存的回落和逐渐降低的购房门槛而出现房价的快速上涨，而多数三四线城市在去库存的压力下房价上升空间有限，各地政府因此也在对房地产市场采取不同的政策取向。2016 年 3 月开始，上海、深圳以及部分热点二线热点城市相继出台调控政策，着力点在于保护自住和改善性住房需求、抑制投资投机性购房，以及在供给层面上增加供应，促进市场平稳健康发展。2016 年 10 月，调控政策的范围进一步扩大。而于此同时，高库存城市则继续出台政策支持住房消费，其中财政补贴、购房成本减免、支持农民工购房等依旧是主要手段。2016 年房地产行业经历周期反转，全年政策前松后紧，虽然全年房地产成交规模创历史新高，但在密集调控政策下，2016 年和 2017 年迄今的市场成交量有所回落，房地产市场进入新一轮调整期。

2018年调控政策由紧到松，中央定调三阶段变化：3月两会重申“房住不炒”，7月底政治局会议“坚决遏制房价上涨”，8月住建部要求“稳地价、稳房价、稳预期”。地方政策层面两阶段变化：前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松，涉及四限政策持续高压，整治市场秩序，上调房贷利率等；四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响2018年放松调控第一枪。展望未来，预计调控政策将实质性转向，2019年新一轮放松调控潮将至，2020年初新冠疫情对房地产企业的项目建设、销售带来一定负面影响。不过，房住不炒、因城施策的政策主基调未变，三四线城市去库存仍是主旋律。

总体而言，我国的房地产市场在经历了2010年以来较为严厉的政策调控之后进入调整期，目前政策导向趋于平稳化，积极稳妥推进房地产行业的健康发展。

2、行业发展前景

（1）房地产企业转型发展已成为必然趋势

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告中明确提出新型城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

（2）土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤为

重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

（3）行业进入壁垒和集中度逐渐提高

随着土地供应市场的日益规范 and 市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面提出了更高的监管要求，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展，给资金实力雄厚、公司治理优秀、管理规范透明的优质公司提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府鼓励具有诚信度较高、具有品牌优势的房地产企业进行收购兼并和重组，有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的几年里，房地产行业进入壁垒和行业集中度将大大提高。

（三）发行人行业地位及竞争优势

发行人是莆田市荔城区最重要的基础设施建设主体之一，资产规模雄厚、盈利能力较强。发行人自成立以来，全面负责荔城区基础设施建设管理工作，在所在区域内具有绝对垄断优势。

随着所在区域建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

在工程建设方面，公司是荔城区城市基础设施建设的重要主体，受政府委托，为城市基础设施建设项目投资提供服务，面临的竞争压力很小。荔城区正处于高速发展阶段，对基础设施建设需求处于增长阶段，发行人的业务量 and 经济效益将同步增加。

发行人成立以来，在基础设施建设、房产销售等领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链

条和有力的成本控制方法。发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用，有助于发行人业务稳步拓展、盈利能力持续增强、现金流保持稳健。

此外，发行人的日常经营得到地方政府的大力支持。由于承担了区域内大量的市政建设工程，区政府根据实际项目进度情况给予发行人及下属子公司一定的政府补助。地方政府在基础设施建设方面给予发行人的强有力支持，将成为发行人拓展业务的有力保障。

总体来看，强有力的政府支持增强了发行人的综合实力，从而增强了发行人的抗风险能力。

四、莆田市荔城区经济及地方财政情况

（一）莆田市概况

莆田市位于福建省东部沿海中部，南接泉州，北接福州，西依戴云山脉，东南濒临台湾海峡，324国道、福厦高速公路、福厦铁路、向莆铁路横贯全境。全市陆域总面积4,200平方公里，现辖仙游县、荔城区、城厢区、涵江区、秀屿区、湄洲岛国家旅游度假区管委会、湄洲湾北岸经济开发区管委会，2015年末常住人口287万人。全市海域面积1.1万平方公里，大陆海岸线271.6公里，拥有湄洲湾秀屿深水良港和三江口、枫亭等辅助港以及湄洲、南日等大小150多个岛屿。莆田市得益于中央支持海峡西岸经济区建设的重大战略机遇，全面推进经济社会发展，先后荣膺“中国最具发展潜力城市”、“中国木雕之城”、“中国古典工艺家具之都”、“中国银饰之乡”、“中国工艺美术城”等殊荣，是海峡西岸一座正在崛起的新型港口城市。

近年来，莆田市紧紧围绕“经济翻番、港城崛起”的奋斗目标，大力实施“以港兴市、产业强市”发展战略，产业结构不断优化，形成了鞋服、木材浆纸、食品、电子信息、化工、能源、机械装备制造、工

艺美术等十大优特产业。根据《莆田市 2017-2019 年国民经济和社会发展统计公报》，莆田市 2017-2019 年全年实现地区生产总值 2,045.19 亿元、2,242.41 亿元和 2,595.39 亿元，按可比价格计算同比增长 8.4%、8.3%和 6.6%，位居福建省前列。其中，2019 年第一产业增加值 123.65 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 1,377.98 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 1,093.76 亿元，增长 6.2%。。

2017-2019 年，莆田市分别实现地方一般公共预算收入 136.4 亿元、141.0 亿元和 143.1 亿元，一般公共预算支出分别为 227.3 亿元、229.2 亿元和 239.0 亿元。

2017-2019 年，莆田市政府性基金收入分别为 117.7 亿元、78.0 亿元和 175.0 亿元，主要由土地基金收入构成。2017-2019 年，莆田市政府性基金支出分别为 117.6 亿元、102.4 亿元和 167.7 亿元。

（二）莆田市荔城区概况

莆田市荔城区成立于 2002 年，下辖西天尾、新度、黄石、北高 4 个建制镇和镇海、拱辰 2 个街道，有 130 个村居，常住人口约 52 万，陆地面积 269 平方公里，海域面积 55.89 平方公里。综合来看，荔城区有以下几点优势：

区位优势：荔城区位于福建东南沿海中部，与台湾隔海相望，是莆田市的中心城区和政治、经济、文化中心。荔城基础设施日臻完善，海陆交通齐全，是福建沿海中部交通枢纽中心，福厦高铁、向莆铁路、沈海高速、湄渝高速等交通干线贯穿全境，形成承南接北、城港互联的综合交通体系。

人文优势：荔城人文底蕴深厚，是历史文化名城，素有“海滨邹鲁”、“文献名邦”之称，是妈祖文化、禅武文化、莆仙戏剧文化的发祥地。区内有山有水有平原，是兴化平原的核心区，拥有壶山兰水、荔

林水乡、南少林寺、三清殿、古樵楼、梅妃故里、九华叠翠、紫霄怪石等景观、名胜古迹。

产业优势：荔城区产业基础较好、集聚度较高，依托荔城经济开发区、黄石工业园区、兴化湾南岸北高作业区等工业发展平台，集聚规上工业企业 200 多家，有三棵树涂料、闽中食品、泰盛集团、正荣集团、旷远能源 5 家境内外上市企业，形成了鞋业服装、机械化工、食品医药、工艺美术等支柱产业，创世纪超级计算机运算服务中心、海山机械、华峰运动品等新兴产业企业茁壮成长。总部经济、楼宇经济、电子商务集聚发展，全区电商企业突破 600 家，楼宇总部经济财税贡献率达 30%以上，工艺城、鞋服城等专业市场日益繁荣。传统产业转型升级步伐加快，众协联供应链、金银珠宝企业电子商务等平台经济加速发展。发挥北高镇在全国各地 2 万多家黄金珠宝销售门店、5 万多从业人员的资源优势，建设北高黄金珠宝特色小镇，投资 50 亿元、建成集研发设计、生产加工、品牌展示、物流配送、金融结算、旅游观光于一体的北高黄金珠宝产业园，打造现代化的黄金珠宝首饰产业基地。

近年来，伴随着莆田市荔城区经济的持续快速发展，政府财政实力稳步增强。根据莆田市荔城区政府官方网站披露数据，2017-2019 年，荔城区分别实现地区生产总值 410 亿元、460 亿元和 515 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 10.0%、9.0%和 8.0%。2019 年，荔城区财政总收入 43.3 亿元¹，与去年持平，连续 8 年总量全市第一，地方级财政收入 28.3 亿元，增长 3.0%；固定资产投资 325 亿元，增长 9.5%；规上工业产值 718 亿元，增长 10.6%；社会消费品零售总额 205 亿元，增长 5.0%；外贸出口 70 亿元，与去年持平；实际利用外资 6.0 亿元，

¹ 不含车购税

增长 3.46 倍；农林牧渔业总产值 32 亿元，增长 3.0%；居民人均可支配收入 37,700 元，增长 8.4%。

2017-2019 年，莆田市荔城区分别实现地方一般公共预算收入 24.73 亿元、27.47 亿元和 28.38 亿元，一般公共预算支出分别为 30.42 亿元、30.63 亿元和 33.18 亿元。

2017-2019 年，莆田市荔城区政府性基金收入分别为 22.22 亿元、8.80 亿元和 24.22 亿元，主要为国有土地使用权出让金。2017-2019 年，莆田市政府性基金支出分别为 23.17 亿元、5.56 亿元和 25.88 亿元。

（三）主要基础设施建设平台

除发行人外，莆田市荔城区无其他主要的基础设施建设平台。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人 2017 年度至 2019 年度经审计的财务报告，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2018 年度及 2019 年度的利润表和现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字[2020]310Z0654 号）。

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度的财务数据摘引自发行人经审计的 2017-2019 年三年连审的财务报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人近三年主要财务数据及财务指标

单位：万元、%

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产合计	1,169,669.19	1,227,976.48	1,149,084.63
负债合计	562,795.58	627,068.51	562,090.36
所有者权益合计	606,873.61	600,907.97	586,994.27
资产负债率	48.12	51.07	48.92
营业收入	80,938.23	77,647.02	68,646.08
净利润	14,914.38	12,927.70	14,853.21

注：资产负债率=负债合计/资产合计

（二）发行人近三年合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动资产：			
货币资金	110,744.65	149,090.41	145,283.76
应收账款	58.60	91.01	105.64
预付款项	-	85.54	111.40
其他应收款	222,167.04	189,274.41	164,703.50
存货	789,342.10	842,678.32	793,556.24
其他流动资产	668.73	485.59	375.58
流动资产合计	1,122,981.11	1,181,705.28	1,104,136.12
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,579.25	5,579.25	5,579.25
长期股权投资	6,879.00	6,756.21	4,567.59
投资性房地产	30,193.49	31,094.09	31,978.68
固定资产	753.85	488.01	517.02
在建工程	-	-	46.78
长期待摊费用	474.06	6.49	13.56
递延所得税资产	808.43	347.16	245.62
其他非流动资产	2,000.00	2,000.00	2,000.00
非流动资产合计	46,688.08	46,271.21	44,948.50
资产总计	1,169,669.19	1,227,976.48	1,149,084.63
流动负债：			
短期借款	33,500.00	3,500.00	11,000.00
应付票据	-	-	-
应付账款	184.86	204.22	320.63
预收款项	9,800.14	6,187.91	2,262.65
应付职工薪酬	82.30	289.78	53.83
应交税费	1,151.24	1,009.86	356.12
其他应付款	164,660.38	205,976.74	176,227.12
一年内到期的非流动负债	37,666.66	83,550.00	20,895.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	247,045.58	300,718.51	211,115.36
非流动负债：			
长期借款	234,400.00	236,500.00	252,625.00

长期应付款	81,350.00	89,850.00	98,350.00
非流动负债合计	315,750.00	326,350.00	350,975.00
负债合计	562,795.58	627,068.51	562,090.36
所有者权益：			
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	510,909.58	518,754.12	518,754.12
盈余公积	6,897.21	6,897.21	5,307.02
未分配利润	76,428.71	61,890.18	50,577.35
归属于母公司所有者权益合计	599,235.51	592,541.51	579,638.49
少数股东权益	7,638.10	8,366.46	7,355.78
所有者权益合计	606,873.61	600,907.97	586,994.27
负债和所有者权益总计	1,169,669.19	1,227,976.48	1,149,084.63

(三) 发行人近三年合并利润表摘要（完整利润表见附表三）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	80,938.23	77,647.02	68,646.08
营业成本	74,573.35	72,814.79	64,262.72
营业利润	14,526.19	13,833.70	14,929.09
利润总额	14,682.88	13,511.72	14,988.07
净利润	14,914.38	12,927.70	14,853.21

(四) 发行人近三年合并现金流量表摘要（完整现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	169,254.71	144,666.70	61,154.36
经营活动现金流出小计	193,365.83	150,659.18	196,680.74
经营活动产生的现金流量净额	-24,111.12	-5,992.49	-135,526.38
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	393.24	143.20	151.75
投资活动现金流出小计	293.28	2,973.42	2,433.65

投资活动产生的现金流量净额	99.96	-2,830.22	-2,281.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	92,748.58	70,010.00	299,136.64
筹资活动现金流出小计	107,274.06	57,684.13	94,279.50
筹资活动产生的现金流量净额	-14,525.48	12,325.87	204,857.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-38,536.65	3,503.17	67,048.86
六、期末现金及现金等价物余额	109,860.28	148,396.93	144,893.76

（五）发行人财务状况分析

1、财务概况

截至2019年12月31日，发行人资产总额为1,169,669.19万元，其中流动资产合计1,122,981.11万元，非流动资产46,688.08万元；负债总额562,795.58万元，其中流动负债247,045.58万元，非流动负债315,750.00万元；所有者权益606,873.61万元。2019年度，发行人实现营业收入80,938.23万元，净利润14,914.38万元，经营活动产生的现金流入169,254.71万元。

近年来，发行人的各项业务增长态势较好。最近三年末，发行人资产总额分别为1,149,084.63万元、1,227,976.48万元和1,169,669.19万元；净资产规模分别为586,994.27万元、600,907.97万元和606,873.61万元，近两年平均复合增长率为1.68%。

发行人最近三年分别实现营业收入68,646.08万元、77,647.02万元和80,938.23万元；营业利润分别为14,929.09万元、13,833.70万元和14,526.19万元；净利润分别为14,853.21万元、12,927.70万元和14,914.38万元，三年平均净利润为14,231.76万元；归属于母公司所有者的净利润分别为14,852.43万元、12,927.02万元和14,715.53万元。

总体来看，发行人营业收入整体呈现增长态势。财政补贴收入是公司主要的利润来源，近三年分别收到财政补贴 19,348.43 万元、18,195.44 万元和 14,252.56 万元，公司获得政府的支持力度较大。

2、净资产分析

近三年末，发行人净资产构成如下表所示：

表：发行人近三年末净资产构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	5,000.00	0.82	5,000.00	0.83	5,000.00	0.85
资本公积	510,909.58	84.19	518,754.12	86.33	518,754.12	88.37
盈余公积	6,897.21	1.14	6,897.21	1.15	5,307.02	0.90
未分配利润	76,428.71	12.59	61,890.18	10.30	50,577.35	8.62
归属于母公司所有者 权益合计	599,235.51	98.74	592,541.51	98.61	579,638.49	98.75
少数股东权益	7,638.10	1.26	8,366.46	1.39	7,355.78	1.25
所有者权益合计	606,873.61	100.00	600,907.97	100.00	586,994.27	100.00

近三年末，发行人净资产分别为 586,994.27 万元、600,907.97 万元和 606,873.61 万元。发行人净资产整体呈现逐年上升的趋势，近两年年均复合增长率为 1.68%，净资产主要构成为资本公积与未分配利润。

（1）实收资本

近三年末，发行人实收资本分别为 5,000.00 万元、5,000.00 万元和 5,000.00 万元，分别占当期末所有者权益的比例为 0.85%、0.83% 和 0.82%。发行人实收资本未发生改变。

（2）资本公积

近三年末，发行人资本公积分别为 518,754.12 万元、518,754.12 万元和 510,909.58 万元，分别占当期末所有者权益的比例为 88.37%、86.33% 和 84.19%。2018 年末发行人资本公积较 2017 年末无变化。

2019年末，发行人资本公积较2018年末小幅下降。

(3) 盈余公积

近三年末，发行人盈余公积分别为5,307.02万元、6,897.21万元和6,897.21万元，分别占当期末所有者权益的0.90%、1.15%和1.14%，盈余公积维持上升态势，主要系法定盈余公积增加所致。

(4) 未分配利润

近三年末，发行人未分配利润分别为50,577.35万元、61,890.18万元和76,428.71万元，分别占当期末所有者权益的8.62%、10.30%和12.59%。发行人未分配利润整体呈增长趋势。

3、盈利能力分析

表：发行人近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	80,938.23	77,647.02	68,646.08
营业成本	74,573.35	72,814.79	64,262.72
营业利润	14,526.19	13,833.70	14,929.09
利润总额	14,682.88	13,511.72	14,988.07
净利润	14,914.38	12,927.70	14,853.21
归属于母公司所有者的净利润	14,715.53	12,927.02	14,852.43
净资产收益率	2.47%	2.18%	2.79%
总资产收益率	1.24%	1.09%	1.44%

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产收益率=净利润/资产平均余额

（3）净资产平均余额、总资产平均余额以当期（期初+期末）/2的数值为依据

(1) 营业收入分析

近三年，发行人的营业收入分别为68,646.08万元、77,647.02万元和80,938.23万元。2017-2019年度，发行人营业收入构成如下：

表：发行人营业收入结构

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务：						
受托代建项目	71,129.98	87.88	72,858.47	93.83	65,418.02	95.30
房产销售	6,760.73	8.35	2,226.62	2.87	823.36	1.20
租金	2,417.42	2.99	2,070.87	2.67	1,934.53	2.82
商品销售	56.16	0.07	58.10	0.07	200.16	0.29
主营业务合计	80,364.28	99.29	77,214.06	99.44	68,376.06	99.61
其他业务：						
其他业务合计	573.95	0.71	432.96	0.56	270.01	0.39
合计	80,938.23	100.00	77,647.02	100.00	68,646.08	100.00

2017-2019 年发行人受托代建项目收入分别为 65,418.02 万元、72,858.47 万元和 71,129.98 万元，分别占当期营业收入的 95.30%、93.83%和 87.88%。

2017-2019 年发行人房产销售收入分别为 823.36 万元、2,226.62 万元和 6,760.73 万元，分别占当期营业收入的 1.20%、2.87%和 8.35%。

2017-2019 年发行人租金收入分别为 1,934.53 万元、2,070.87 万元和 2,417.42 万元，分别占当期营业收入的 2.82%、2.67%和 2.99%。

2017-2019 年发行人商品销售收入分别为 200.16 万元、58.10 万元和 56.16 万元，分别占当期营业收入的 0.29%、0.07%和 0.07%。

（2）营业成本分析

近三年，发行人的营业成本分别为 64,262.72 万元、72,814.79 万元和 74,573.35 万元，2017-2019 年度，营业成本构成如下：

表：发行人营业成本结构

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务：						

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建项目	67,836.92	90.97	69,485.39	95.43	62,302.87	96.95
房产销售	6,004.48	8.05	2,391.86	3.28	871.90	1.36
租金	553.89	0.74	553.89	0.76	557.48	0.87
商品销售	33.90	0.05	52.15	0.07	198.87	0.31
主营业务合计	74,429.20	99.81	72,483.29	99.54	63,931.13	99.48
其他业务：						
其他业务合计	144.15	0.19	331.50	0.46	331.60	0.52
合计	74,573.35	100.00	72,814.79	100.00	64,262.72	100.00

(3) 利润来源分析

近三年，发行人的毛利润分别为 4,383.35 万元、4,832.24 万元和 6,364.88 万元；毛利率分别为 6.39%、6.22%和 7.86%。发行人 2017-2019 年的毛利润构成与毛利率如下表所示：

表：发行人 2017-2019 年营业毛利润构成

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务：						
受托代建项目	3,293.05	51.74	3,373.08	69.80	3,115.14	71.07
房产销售	756.25	11.88	-165.24	-3.42	-48.54	-1.11
租金	1,863.53	29.28	1,516.98	31.39	1,377.04	31.42
商品销售	22.25	0.35	5.95	0.12	1.29	0.03
主营业务合计	5,935.09	93.25	4,730.77	97.90	4,444.93	101.40
其他业务：						
其他业务合计	429.80	6.75	101.47	2.10	-61.58	-1.40
合计	6,364.88	100.00	4,832.24	100.00	4,383.35	100.00

表：发行人 2017-2019 年毛利率构成

单位：%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务：			

受托代建项目	4.63	4.63	4.76
房产销售	11.19	-7.42	-5.90
租金	77.09	73.25	71.18
商品销售	39.63	10.24	0.64
主营业务	7.39	6.13	6.50
其他业务：			
其他业务	74.88	23.44	-22.81
合计	7.86	6.22	6.39

公司近三年毛利润主要来源为受托代建项目、租金业务及商品销售，2017-2019年度三项业务利润之和分别为4,493.48万元、4,896.01万元和5,178.83万元，占当期毛利润比重分别为102.51%、101.32%和81.37%。

此外，2017-2019年度，发行人分别实现营业外收入110.87万元、14.61万元和237.33万元。

综上，发行人的利润构成与增长来源主要与发行人从事的受托代建项目、租金业务及商品销售密切相关，同时政府补贴维持在较高水平。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人营业收入将不断增加，毛利润也将逐步增加。

4、偿债能力分析

表：发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
利润总额	14,682.88	13,511.72	14,988.07
EBIT	18,445.28	15,607.66	17,990.72
总债务	386,916.66	413,400.00	382,870.00
资产负债率	48.12%	51.07%	48.92%
债务资本比	38.93%	40.76%	39.48%
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.90	0.83	1.76

债务 EBIT 比（倍）	20.98	26.49	21.28
流动比率	4.55	3.93	5.23

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

（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

（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）EBIT利息保障倍数=EBIT/（列入财务费用的利息支出+资本化利息）

（6）债务EBIT比=总债务/EBIT

（7）流动比率=流动资产/流动负债

从短期偿债指标来看，2017-2019 年末，发行人的流动比率分别达到 5.23、3.93 和 4.55。总体来说，发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。

从长期指标来看，2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 48.92%、51.07%和 48.12%，资产负债率处于较低水平，表明发行人权益资本对债务的保障力度较大，同时也说明发行人财务杠杆较低，发行企业债券可以有效优化财务结构。

2017-2019 年末，发行人债务资本比分别为 39.48%、40.76%和 38.93%，维持在合理、可控的水平。

2017-2019 年，发行人 EBIT 分别为 17,990.72 万元、15,607.66 万元和 18,445.28 万元，整体呈波动趋势。

综上所述，发行人资产流动性良好，盈利能力较好，偿债能力较强，具有进一步融资空间。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，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。

5、营运能力分析

表：发行人三年营运能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
总资产周转率（次/年）	0.07	0.07	0.07

流动资产周转率（次/年）	0.07	0.07	0.07
应收账款周转率（次/年）	1,082.01	789.70	481.17
存货周转率（次/年）	0.09	0.09	0.09

注：（1）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

（2）流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

（3）应收账款周转率=营业收入/应收账款的平均余额

（4）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（5）总资产平均余额、应收账款平均余额、流动资产平均余额和存货平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据

近三年，发行人总资产周转率、流动资产周转率和存货周转率处于较低水平，主要是由于其所在的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致。发行人应收账款周转率稳定处于较高水平。发行人整体存货和应收账款周转状况良好，资产流动性较好，营运状况良好。

6、现金流分析

表：发行人最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	-24,111.12	-5,992.49	-135,526.38
投资活动产生的现金流量净额	99.96	-2,830.22	-2,281.90
筹资活动产生的现金流量净额	-14,525.48	12,325.87	204,857.14
现金及现金等价物净增加额	-38,536.65	3,503.17	67,048.86
期末现金及现金等价物余额	109,860.28	148,396.93	144,893.76

经营活动现金流方面，近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-135,526.38万元、-5,992.49万元和-24,111.12万元，近三年呈波动趋势。2018年，发行人经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要系以前年度部分受托代建款项在2018年收到以及购买商品支付款项较前期较少所致。2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额由正转负，主要系本期支付工程款项增加所致。

投资活动现金流方面，近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-2,281.90万元、-2,830.22万元和99.96万元。发行人投资活动产生的现金流入主要为收到其他与投资活动有关的现金及取得投资收益收到的现金，投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。2019年，发行人投资活动产生的现金流量金额由负转正，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

筹资活动现金流方面，近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为204,857.14万元、12,325.87万元和-14,525.48万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金，发行人为满足日常经营和项目建设的需要通过借款筹集项目建设资金，支持各项业务的稳步增长。2019年，发行人筹资活动产生的现金流量金额由正转负，主要系本期偿还了大量到期借款所致。

综上所述，目前发行人主要通过银行贷款方式筹资，融资方式较为单一。本期债券的发行将有助于发行人拓宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

二、资产情况分析

（一）资产构成分析

公司最近三年主要资产情况如下表所示：

表：近三年发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	110,744.65	9.47	149,090.41	12.14	145,283.76	12.64
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	58.60	0.01	91.01	0.01	105.64	0.01
预付款项	-	-	85.54	0.01	111.40	0.01

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	222,167.04	18.99	189,274.41	15.41	164,703.50	14.33
存货	789,342.10	67.48	842,678.32	68.62	793,556.24	69.06
其他流动资产	668.73	0.06	485.59	0.04	375.58	0.03
流动资产合计	1,122,981.11	96.01	1,181,705.28	96.23	1,104,136.12	96.09
可供出售金融资产	5,579.25	0.48	5,579.25	0.45	5,579.25	0.49
长期股权投资	6,879.00	0.59	6,756.21	0.55	4,567.59	0.40
投资性房地产	30,193.49	2.58	31,094.09	2.53	31,978.68	2.78
固定资产	753.85	0.06	488.01	0.04	517.02	0.04
在建工程	-	-	-	-	46.78	0.00
长期待摊费用	474.06	0.04	6.49	0.00	13.56	0.00
递延所得税资产	808.43	0.07	347.16	0.03	245.62	0.02
其他非流动资产	2,000.00	0.17	2,000.00	0.16	2,000.00	0.17
非流动资产合计	46,688.08	3.99	46,271.21	3.77	44,948.50	3.91
资产总计	1,169,669.19	100.00	1,227,976.48	100.00	1,149,084.63	100.00

近三年末，发行人资产总额分别为 1,149,084.63 万元、1,227,976.48 万元和 1,169,669.19 万元，总体呈波动趋势。

从资产构成看，发行人的资产主要为流动资产，近三年末，发行人流动资产占总资产的比重分别为 96.09%、96.23%和 96.01%，主要包括货币资金、其他应收款和存货。发行人的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资和其他非流动资产。

1、货币资金

近三年末，发行人货币资金分别为 145,283.76 万元、149,090.41 万元和 110,744.65 万元，分别占当期末资产总额的 12.64%、12.14%和 9.47%。2018 年末，发行人货币资金较 2017 年末增加 3,806.64 万元，涨幅为 2.62%，变动不大。2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末减少 38,345.76 万元，降幅为 25.72%。

表：发行人近两年货币资金结构

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	15.06	11.45
银行存款	109,915.17	148,358.65
其他货币资金	814.42	720.31
合计	110,744.65	149,090.41

2、应收账款

近三年末，发行人应收账款余额分别为 105.64 万元、91.01 万元和 58.60 万元，分别占当期末资产总额的 0.01%、0.01%和 0.01%，呈逐年下降趋势且总体占比较小。

表：发行人 2019 年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元

账龄	2019年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	6.74	0.34	5.00
1 至 2 年	13.49	1.35	10.00
2 至 3 年	57.22	17.17	30.00
3 年以上	116.41	116.41	100.00
合计	193.86	135.26	69.77

表：发行人 2019 年末应收账款前五大情况

单位：万元

账龄	2019年12月31日							
	金额	比例(%)	坏账准备	账龄	形成原因	款项性质	回款情况及未来回款计划	是否经营性
福建省中港实业有限公司	38.04	19.62	38.04	3 年以上	应收货款	货款	预计无法收回，已全额计提坏账	是
莆田市南湖财富大酒店有限公司	8.23	4.25	2.47	2-3 年	应收货款	货款	未回款	是
黄耿新	7.82	4.03	2.35	2-3 年	应收货款	货款	未回款	是
陈侯	4.60	2.37	1.38	2-3 年	应收货款	货款	未回款	是
陈彪	2.95	1.52	0.88	2-3 年	应收货款	货款	未回款	是
合计	61.64	31.79	45.12	-	-	-	-	-

截至 2019 年末，发行人前五大应收账款余额合计 61.64 万元，主要系近日常经营产生的经营性应收账款，总体占比较小。

3、预付款项

近三年末，发行人预付款项分别为 111.40 万元、85.54 万元和 0.00 万元，分别占当期末资产总额的 0.01%、0.01%和 0.00%，总体占比较小。2019 年末，发行人预付款项下降为 0.00 万元，主要系对应的劳务均已实现所致。

4、其他应收款

近三年末，发行人其他应收款余额分别为 164,703.50 万元、189,274.41 万元和 222,167.04 万元，分别占当期末资产总额的 14.33%、15.41%和 18.99%。发行人其他应收款主要为与莆田市荔城区财政局、莆田市荔城区兴化湾南岸开发建设有限公司、莆田市荔城区西天尾镇人民政府等往来款。2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年末增加 24,570.91 万元，涨幅为 14.92%。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 32,892.62 万元，涨幅为 17.38%。

表：发行人 2019 年末其他应收款分类表

单位：万元、%

类别	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例		
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	225,853.20	100.00	3,710.05	222,143.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-
合计	225,853.20	100.00	3,710.05	222,143.14

表：发行人 2019 年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

项目	2019年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,170.10	58.51	5.00
1至2年	253.86	25.39	10.00
2至3年	32.11	9.63	30.00
3年以上	3,616.53	3,616.53	100.00
合计	5,072.60	3,710.05	73.14

表：发行人2019年末其他应收款前五大客户

单位：万元、%

欠款单位名称	我方单位名称	账面价值	款项性质	是否经营性	是否关联方	形成原因
莆田市荔城区财政局	多家单位合计	185,680.22	往来款	否	是	往来款
莆田市荔城区兴化湾南岸开发建设有限公司	莆田市荔城区鑫港城置业有限公司	12,944.39	往来款	否	否	往来款
莆田市荔城区银乡银饰开发有限公司	莆田妈祖工艺城股份有限公司	5,103.22	往来款	否	否	往来款
莆田市荔城区荔开商贸有限公司	莆田市荔城区商业集团有限公司	3,040.00	往来款	否	否	往来款
莆田市荔城区住房和城乡建设局	莆田市荔城区鑫港城置业有限公司	2,519.08	往来款	否	否	往来款
合计		209,286.90				

发行人经营性和非经营性往来款主要依据相关款项是否与项目相关。发行人相关往来占款或资金拆借均经股东审批，遵循公允、公平原则协商确定价格，履行了发行人内部决策和审批程序。回款方面，发行人已在积极协调相关方制定还款安排并予以偿还。上述款项不存在损害发行人利益，违法违规的情形。

截至2019年末，发行人政府性应收款情况如下：

单位：万元

债务单位名称	余额
莆田市荔城区财政局	185,680.22
莆田市荔城区住房和城乡建设局	2,519.08
莆田市荔城区水务局	875.66
黄石镇政府	300.00

债务单位名称	余额
合计	189,374.95

5、存货

近三年末，发行人存货余额分别为 793,556.24 万元、842,678.32 万元和 789,342.10 万元，分别占当期末资产总额的 69.06%、68.62% 和 67.48%。2018 年末，发行人存货余额较 2017 年末增加 49,122.08 万元，涨幅为 6.19%。2019 年末，发行人存货余额较 2018 年减少 53,336.22 万元，降幅 6.33%，总体变动不大。

表：公司 2019 年末存货分类表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	-	-	-	85.08	-	85.08
库存商品	122.95	-	122.95	158.45	-	158.45
开发产品	30,767.58	-	30,767.58	34,655.53	-	34,655.53
受托代建项目	758,451.57	-	758,451.57	807,779.26	-	807,779.26
合计	789,342.10	-	789,342.10	842,678.32	-	842,678.32

表：2019 年末存货中项目明细

单位：万元

项目名称	账面价值
1、开发产品	
中国莆田鞋业服装城 E 区商住楼、办公楼建设项目	21,727.91
其他项目	9,039.68
合计	30,767.58
2、受托代建项目	
西天尾镇溪白片区（含总部经济区）安置区工程	173,924.62
文献东路片区安置房工程	64,861.61
黄石旧街片区改造安置用地一号地块工程	40,677.90
莆田市荔城区黄石七境‘园中村’改造项目安置用地工程	40,392.17
蒲坂安置区工程	37,471.52
福厦高速公路扩宽改线工程安置工程-三号地块（1#-8#楼）	29,641.61

2021 年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券募集说明书

莆兴路二期华中安置区建设工程、莆兴路二期沙坂龙渡安置区建设工程	29,525.55
涵港大道荔城段工程	27,218.90
莆田鞋业服装城入口片区安置房工程-二号地块（9#-12#）	23,163.54
西天尾镇渭阳安置区地块一、二、三（含三山）及三山安置区工程	20,780.45
壶公路工程	19,209.97
东郊安置区工程	16,700.56
厝柄安置区工程	16,395.32
园区改造项目工程	15,474.27
莆田市阔口商服地块收储项目阔口安置区工程	15,012.07
莆田市荔城污水处理厂工程	9,385.59
荔城区粮食储备库建设工程	9,160.08
黄石工业园区生活小区安置区建设工程	8,386.96
莆田市黄石镇城笏路道路及立面改造工程二期建设工程	7,352.94
珠宝产业园工程	7,183.84
华峰工贸工程	6,413.94
莆田工美文化产业园项目安置区工程	5,320.45
宁海新桥工程江东安置区工程	5,200.41
白垵安置区工程	5,037.69
省道 201 线荔城段垵头至后海 303 海堤段工程	4,944.01
绿地映像工程	4,466.18
荔城区黄石工业园区生活配套区配建廉租房工程	4,440.70
绶溪路道路工程	4,215.60
省道 202 线 K473+090--K479+960 路面改造工程	4,203.42
南少林禅武工程	3,908.04
总部商务区配套路网工程	3,596.57
涵港大道惠下安置房工程	3,164.47
湄渝高速公路安置区工程	3,054.26
高速路下穿通道桥梁工程	2,784.58
莆田第四中学安置房工程	2,588.91
梅山东路工程	2,548.86
莆田市黄北第二通道呈山安置区工程	2,424.73
莆阳大道工程	2,382.48

西天尾镇紫霄大道后埔安置区工程	2,297.96
危桥改造工程	2,114.30
高新路工程	2,077.62
荔城区黄石城市绿地工程	1,983.83
荔城新区区间道路工程	1,894.87
涵港大道一期工程华中中心安置区工程	1,894.80
联十一线公路-天马安置区工程	1,853.98
荔城区开发生活配套小区配建廉租房工程	1,845.68
黄北大道三期天马路段安置区工程	1,826.23
恒而达机电工程	1,745.31
荔城经济开发区南少林路（城涵路—北大路）段道路工程	1,655.35
后卓溪河道景观工程	1,626.36
泰盛新材料工程	1,605.92
木兰溪防洪工程三期荔涵段防洪工程安置区工程	1,562.17
物流 1-2#路工程	1,527.69
安保工程	1,416.25
向莆铁路荔城段黄石桥兜安置区建设工程	1,415.38
莆田市黄石工业园二期宁海路一期市政工程	1,395.51
莆田市黄北第二通道坑园安置区工程	1,275.56
坑园工业区	1,242.65
中心第二小学工程	1,227.80
荔园工业园区洞湖路工程	1,149.76
荔园北路工程	1,090.13
西天尾镇后卓村安置房工程	1,078.52
西天尾镇溪白安置房工程	1,012.10
陶华新材料工程	1,002.02
福泉高速公路扩建工程荔城段黄石江东安置区建设工程	1,001.17
其他零星工程	34,017.88
合计	758,451.57

发行人存货主要是受托代建项目。

6、长期股权投资

近三年末，发行人长期股权投资分别为 4,567.59 万元、6,756.21 万元和 6,879.00 万元，分别占当期末资产总额的 0.40%、0.55%和 0.59%。2018 年末，发行人长期股权投资较 2017 年末增加 2,188.62 万元，涨幅为 47.92%，主要系当期对莆田市金荔投资股份有限公司投资 2,000 万元，对莆田市工美投资开发有限公司投资 667 万元所致。2019 年，发行人长期股权投资较 2018 年末增加 122.79 万元，涨幅为 1.82%，变动不大。

表：发行人 2019 年末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	本期增减变动								2019 年 12 月 31 日	减值准备 2019 年 12 月 31 日余额
		追加投资	减少 投资	权益法 下确认 的投资 损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业											
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业											
福建省莆田市澄 峰围垦开发有限 公司	4,089.66	-	-	143.48	-	-	-	-	-	4,233.14	-
莆田市金荔投资 股份有限公司	2,000.00	-		-0.07	-	-	-	-	-	1,999.93	-
莆田市工美投资 开发有限公司	666.55	-		-20.61	-	-	-	-	-	645.94	-
小计	6,756.21	-	-	122.79	-	-	-	-	-	6,879.00	-
合计	6,756.21	-	-	122.79	-	-	-	-	-	6,879.00	-

7、投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 31,978.68 万元、31,094.09 万元和 30,193.49 万元，分别占当期末资产总额的 2.78%、2.53%和 2.58%。近三年来，发行人投资性房地产总体变动不大。

表：发行人 2019 年末投资性房地产构成情况表

单位：万元

项目	房屋建筑物及土地	合计
一、账面原值	40,706.38	40,706.38
二、累计折旧和累计摊销	10,512.89	10,512.89
三、减值准备	-	-
四、账面价值	30,193.49	30,193.49

8、固定资产

近三年末，发行人固定资产分别为 517.02 万元、488.01 万元和 753.85 万元，分别占当期末资产总额的 0.04%、0.04%和 0.06%。总体占比较小。2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末增加 265.85 万元，涨幅为 54.48%，主要系子公司购入机器和办公设备所致。

表：发行人 2019 年末固定资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
房屋及建筑物	136.35	18.09
机器设备	358.62	47.57
办公及电子设备	204.45	27.12
运输设备	54.44	7.22
合计	753.85	100.00

9、其他非流动资产

近三年末，发行人其他非流动资产分别为 2,000.00 万元、2,000.00 万元和 2,000.00 万元，分别占当期末资产总额的 0.17%、0.16%和 0.17%，近三年保持不变。

表：发行人近三年末其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
预购鑫和·地王广场-商业房地产预约金	2,000.00	2,000.00	2,000.00
合计	2,000.00	2,000.00	2,000.00

（二）公益性资产情况

经核实，发行人不存在公益性资产。截至2019年12月末，发行人总资产1,169,669.19万元，净资产为606,873.61万元。

总体而言，发行人的资产结构符合所在行业的特点，发行人的资产构成合理，资产质量较高，发行人主营业务处于稳健、可持续的经营周期中。预计未来1-2年，随着建设项目持续增加，公司资产规模将有所增长。

三、负债分析

（一）负债构成分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表：发行人最近三年负债构成情况

单位：万元、%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	33,500.00	5.95	3,500.00	0.56	11,000.00	1.96
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	184.86	0.03	204.22	0.03	320.63	0.06
预收款项	9,800.14	1.74	6,187.91	0.99	2,262.65	0.40
应付职工薪酬	82.30	0.01	289.78	0.05	53.83	0.01
应交税费	1,151.24	0.20	1,009.86	0.16	356.12	0.06
其他应付款	164,660.38	29.26	205,976.74	32.85	176,227.12	31.35
一年内到期的非流动负债	37,666.66	6.69	83,550.00	13.32	20,895.00	3.72
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	247,045.58	43.90	300,718.51	47.96	211,115.36	37.56
长期借款	234,400.00	41.65	236,500.00	37.72	252,625.00	44.94

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	-	-	-	-	-	-
长期应付款	81,350.00	14.45	89,850.00	14.33	98,350.00	17.50
非流动负债合计	315,750.00	56.10	326,350.00	52.04	350,975.00	62.44
负债合计	562,795.58	100.00	627,068.51	100.00	562,090.36	100.00

近三年末，发行人的负债总额分别为 562,090.36 万元、627,068.51 万元和 562,795.58 万元；资产负债率分别为 48.92%、51.07%和 48.12%，保持在较低水平。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款和长期应付款等构成。

1、短期借款

最近三年末，发行人短期借款分别为 11,000.00 万元、3,500.00 万元和 33,500.00 万元，分别占当期末负债总额的 1.96%、0.56%和 5.95%。2018 年末，发行人短期借款较 2017 年末减少 7,500.00 万元，降幅为 68.18%，主要系借款偿还所致。2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末增加 30,000.00 万元，涨幅为 857.14%，主要系新增借款所致。

表：2018-2019 年末发行人短期借款构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	-	-	-	-
保证借款	19,700.00	58.81	-	-
质押借款	-	-	-	-
保证、抵押借款	13,800.00	41.19	3,500.00	100.00
合计	33,500.00	100.00	3,500.00	100.00

2、应付账款

最近三年末，发行人应付账款余额分别为 320.63 万元、204.22 万元和 184.86 万元，分别占当期末负债总额的 0.06%、0.03%和 0.03%。总体占比较小。

表：发行人 2019 年末按账龄列示的应付账款情况

单位：万元

账龄	金额	
	2019 年末	2018 年末
1 年以内	33.06	33.94
1 至 2 年	16.05	15.91
2 至 3 年	0.71	47.99
3 年以上	135.05	106.39
合计	184.86	204.22

表：发行人 2019 年末应付账款前五大客户

单位：万元

单位名称	期末余额	占期末应付账款的比例 (%)
福建省诚实工程管理有限公司	64.17	34.71
福建巨岸建设工程有限公司	34.88	18.87
飞阳建设工程有限公司	15.00	8.11
福建鑫焱集团建设发展有限公司	6.30	3.41
涵江区新工轻风机厂	6.21	3.36
合计	126.56	68.46

3、预收款项

最近三年末，发行人预收账款分别为 2,262.65 万元、6,187.91 万元和 9,800.14 万元，分别占当期末负债总额的 0.40%、0.99%和 1.74%，总体占比较小。

4、应付职工薪酬

最近三年末，发行人应付职工薪酬分别为 53.83 万元、289.78 万元和 82.30 万元，分别占当期末负债总额的 0.01%、0.05%和 0.01%，总体占比较小。

5、应交税费

最近三年末，发行人应交税费分别为 356.12 万元、1,009.86 万元和 1,151.24 万元，分别占当期末负债总额的 0.06%、0.16%和 0.20%，总体占比较小。

6、其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款分别为 176,227.12 万元、205,976.74 万元和 164,660.38 万元，分别占当期末负债总额的 31.35%、32.85%和 29.26%。

表：发行人 2019 年末其他应付款分类情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
应付利息	377.76	369.55
应付股利	-	-
其他应付款	164,282.62	205,607.20
合计	164,660.38	205,976.74

表：发行人 2019 年末按账龄列示的其他应付款情况

单位：万元

账龄	金额	
	2019 年末	2018 年末
1 年以内	40,212.45	39,349.46
1 至 2 年	19,870.19	27,127.64
2 至 3 年	18,916.09	23,569.67
3 年以上	85,283.88	115,560.42
合计	164,282.62	205,607.20

表：发行人 2019 年末其他应付款前五大客户

单位：万元

单位名称	期末余额	占其他应付款期末余额比例（%）
莆田市荔城区新度镇人民政府	55,439.64	33.75

单位名称	期末余额	占其他应付款期末余额比例（%）
莆田市荔城区辰飞经济开发有限公司	18,000.00	10.96
莆田市荔园工业园管理委员会	10,352.06	6.30
莆田市院校扩建项目荔城区征地拆迁安置工作指挥部	9,262.24	5.64
莆田市荔城区交通局	8,740.81	5.32
合计	101,794.75	61.97

7、一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 20,895.00 万元、83,550.00 万元和 37,666.66 万元，分别占当期末负债总额的 3.72%、13.32%和 6.69%。2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 62,655.00 万元，涨幅为 299.86%，主要系长期借款一年内将到期，重分类至该科目所致。2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 45,883.34 万元，降幅为 54.92%，主要系一年内到期的长期借款偿还所致。

8、长期借款

最近三年末，发行人长期借款分别为 252,625.00 万元、236,500.00 万元和 234,400.00 万元，分别占当期末负债总额的 44.94%、37.72%和 41.65%。报告期内，发行人长期借款变动不大。

表：发行人近两年末长期借款借款构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
保证借款	21,600.00	9.22	22,800.00	9.64
质押借款	95,200.00	40.61	110,500.00	46.72
保证质押借款	117,600.00	50.17	-	-
保证抵押借款	-	-	103,200.00	43.64
保证抵押质押借款	-	-	-	-
合计	234,400.00	100.00	236,500.00	100.00

9、长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款分别为 98,350.00 万元、89,850.00 万元和 81,350.00 万元，分别占当期末负债总额的 17.50%、14.33%和 14.45%。发行人长期应付款为下属子公司西天尾与国开行的一笔借款。

10、有息负债明细

截至 2019 年末，发行人及下属子公司有息负债为 386,916.66 万元，其中短期借款 33,500.00 万元，一年内到期的非流动负债 37,666.66 万元，长期借款 234,400.00 万元，长期应付款 81,350.00 万元。

表：截至 2019 年末发行人前十大借款明细表

单位：万元

序号	单位名称	债权人	债务余额	借款日	还款日	抵质押情况	利率
1	莆田市西天尾城市投资有限公司	国开发展基金有限公司	89,850.00	2015/10/16	2030/10/15	无	4.45%
2	莆田市荔城区荔隆置业有限公司	中国农业发展银行莆田分行	44,500.00	2017/11/30	2034/3/20	保证、质押	4.45%
3	莆田市荔城区宁海经济开发建设有限公司	建设银行荔城支行	39,000.00	2017/3/3	2022/3/3	保证、质押	4.75%
4	莆田市荔城区交通建设开发有限公司	农业银行莆田荔城支行	22,800.00	2017/5/2	2031/11/1	无	LEP+5%
5	莆田市荔城区宁海经济开发建设有限公司	建设银行荔城支行	20,000.00	2017/1/17	2022/1/17	保证、质押	4.75%
6	莆田市荔城区交通建设开发有限公司	国家开发银行福建省分行	19,550.00	2016/10/18	2031/10/17	质押	5.15%
7	莆田市荔城区交通建设开发有限公司	国家开发银行福建省分行	16,500.00	2016/10/18	2031/10/17	质押	5.15%
8	莆田市荔城区城乡建设投资有限公司	交通银行莆田分行	15,000.00	2016/11/11	2021/5/9	保证、抵押、 质押	4.99%
9	莆田市荔城区荔隆置业有限公司	中国农业发展银行莆田分行	14,700.00	2018/5/29	2036/3/27	质押	4.49%
				2018/7/25	2036/3/27		
10	莆田市荔城区水务投资有限公司	兴业荔城支行	13,000.00	2017/4/12	2037/4/11	质押	5.29%
	合计		294,900.00				

（二）债务偿还压力测算

以 2019 年末数据为基准进行测算，假设本期债券于 2021 年发行，2026 年到期，债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

表：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	56,321.21	22,354.55	33,254.55	35,689.39	35,194.39	34,189.39
其中：银行借款偿还规模	47,821.21	13,854.55	24,754.55	27,189.39	26,694.39	25,689.39
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00
本期债券偿还规模	-	-	-	-	-	50,000.00
合计	56,321.21	22,354.55	33,254.55	35,689.39	35,194.39	84,189.39

四、对外担保分析

截至 2019 年末，发行人无对外提供的担保情况。

五、受限资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要受限资产情况如下：

表：发行人受限资产情况

单位：万元

项目	2019 年末	受限原因
货币资金	884.37	贷款保证金
投资性房地产	4,308.56	借款抵押
可供出售金融资产	2,500.00	借款抵押
长期股权投资	1,999.93	股权质押
合计	9,692.86	-

截至 2019 年 12 月 31 日，除上述受限资产外，发行人及其下属子公司还存在部分应收账款质押情况：

质押主体	交易类型	质押标的	质押起止日	质押财产价值
莆田市荔城区水务投资有限公司	应收账款质押	政府购买服务项下收益权，主要包括莆田市荔城区中小河流治理重点县综合整治及水系连通试点项目，莆田市荔城区	2017.04.12-2037.4.11	134,912.36 万元

		万里生态水系河道治理工程项目		
莆田市荔城区交通建设开发有限公司	应收账款质押	《委托代建协议》项下的委托代建资金 应收账款质押	2015.09.30- 2023.9.29	38,587.00 万元
莆田市荔城区交通建设开发有限公司	应收账款质押	《政府购买服务协议》项下享有的全部权益与收益	2016.10.18- 2031.10.17	29,011.00 万元
莆田市荔城区交通建设开发有限公司	应收账款质押	《政府购买服务协议》项下享有的全部权益与收益	2016.10.18- 2031.10.17	31,053.00 万元
莆田市荔城区交通建设开发有限公司	应收账款质押	《政府购买服务协议》项下享有的全部权益与收益	2016.10.31- 2031.10.30	34,538.00 万元
莆田市荔城区荔隆置业有限公司	应收账款质押	《委托代建购买服务协议》所涉荔城区玉湖新城陡门西洙片区改造安置房建设项目应收账款	2016.03.21- 2034.03.20	136,262.00 万元
莆田市荔城区荔隆置业有限公司	应收账款质押	《政府购买服务协议》项下应收账款	2018.03.28- 2036.03.27	183,887.00 万元
莆田市荔城区新泰经济开发有限公司	应收账款质押	《委托代建购买服务协议》所涉物流 1-2#路（疏港路）工程蒲坂安置区工程项目应收账款	2016.03.21- 2031.03.20	43,070.00 万元

发行人上述受到限制的所有权及使用权是发行人基于正常的生产经营需要而为其自身或其子公司债务所进行的保证、抵押或质押，符合国家法律、法规的规定。

六、关联交易情况

（一）发行人关联方

1、发行人的控股股东

表：发行人的控股股东情况

关联方名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
莆田市荔城区财政局	100.00	100.00

发行人最终实际控制人：莆田市荔城区人民政府

2、发行人的子公司

发行人子公司的情况详见本募集说明书“第八条、发行人基本情况”之“五、发行人主要控股子公司及联营企业基本情况”

3、发行人的合营和联营企业情况

发行人子公司的情况详见本募集说明书“第八条、发行人基本情况”之“五、发行人主要控股子公司及联营企业基本情况”

（二）发行人关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易：

无。

2、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：

无。

3、关联租赁情况：

无。

4、关联担保情况：

无。

（三）关联方应收应付款项

表：发行人 2017-2019 年末关联方应收应付款项情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年末	2018 年末	2017 年末
莆田市荔城区财政局	其他应收款	185,680.22	141,096.46	104,570.58

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司无已发行尚未兑付的企业债券。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金5亿元，其中3亿元用于莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程，2亿元用于补充营运资金。

发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金使用具体情况如下：

表：本期债券募集资金用途一览

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金额度	占项目总投资比例
莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程	122,036.83	30,000.00	24.58%
补充营运资金	-	20,000.00	-
合计	-	50,000.00	-

（一）用于募投项目建设

安置房的建设从荔城区整个城市的功能、布局、结构上进行调整，使荔城区城市机能得以完善，强调城市综合功能，满足城市社会经济可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。安置房的建设不但加快了城市扩容升级进度，缩短了被拆迁户过渡期限，而且扩大了荔城区的建设规模，完善了各项配套设施，促进了荔城区的投资环境和城市经济的发展，提高了城市的品位，是荔城区城市建设的重要内容。

1、募投项目基本情况

根据《福建省住房和城乡建设厅关于固化2018年棚改项目清单和公布2019年棚改项目清单的通知》及《福建省住房和城乡建设厅关于固化2019年棚改项目清单和公布2020年公租房棚改项目清单的通知》，莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程（以下简

称“募投项目”) 将于 2018 年、2019 年及 2020 年分别建设 768 套、680 套和 688 套(共计 2,136 套)保障房,均纳入省级保障房 2018 年度、2019 年度和 2020 年度计划。截至目前,募投项目已收到中央补助资金 1,855.03 万元,已全部用于项目建设。

按照《莆田市人民政府关于印发莆田市征地拆迁补偿安置标准的通知》【莆政综〔2013〕10 号】、《莆田市城市房屋拆迁管理规定》、《莆田市安置房建设与管理暂行规定》和《莆田市人民政府关于同意莆田市荔城区玉湖新城改造建设项目征地拆迁补偿安置方案的批复》(政综[2011]94 号)标准。本项目计划拆迁户数为 2,136 户,安置户数 2,136 户,房屋拆迁面积为 254,477 平方米。拆迁费用将全部由地方政府承担,未纳入项目总投资。

2、建设内容

本工程总建筑面积约 299,087.11m²,其中,地上建筑面积 279,924.56m²,包括:住宅建筑面积 251,909.33m²,商业建筑面积 15,742.60m²;地下建筑面积 19,162.55m²;机动车停车位 1,309 辆,其中地下停车位 548 辆,地上停车位 761 辆。

3、项目实施主体

莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区(2)建设工程建设主体为莆田市荔城区荔隆置业有限公司,发行人间接持有莆田市荔城区荔隆置业有限公司 100%股权。

4、项目总投资

项目计划总投资 122,036.83 万元,项目建设期 3 年,运营期 5 年(自建设期第三年起),预计收入 149,639.52 万元。

5、项目土地情况

莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区(2)项目已获得由莆田市城

乡规划局颁发的《建设项目选址意见书》【选字第 350300201808004 号（荔）】项目选址符合城乡规划要求；同时，该项目已获得由莆田市国土资源局荔城分局颁发的《建设项目用地预审意见书》（荔国土资预审[2018]20 号），土地用途为住宅用地—城镇住宅用地（拆迁安置房），项目用地符合荔城区土地利用总体规划要求。

6、项目核准情况

莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程项目已完成必要的审核程序，具体情况如下表所示：

	批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程	用地预审意见	项目建设用地预审意见书	荔国土资预【2018】20 号	莆田市国土资源局荔城分局	2018 年 6 月 7 日
	节能评估意见	荔城区发展和改革局关于玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程节能审查意见	荔发改【2016】40 号	荔城区发展和改革局	2016 年 8 月 5 日
	稳定评估意见	福建省重大固定资产投资社会稳定风险评估意见书	-	莆田市荔城区人民政府拱辰街道办事处	2016 年 11 月 4 日
	建设用地规划	建设用地规划许可证	地字第 350300201808010 号	莆田市城乡规划局	2018 年 6 月 20 日
	环境影响评估意见	莆田市荔城区环保局准予行政许可决定书	荔环保开许准【2016】030 号	莆田市荔城区环保局	2016 年 11 月 15 日
	可研批复	荔城区发展和改革局关于玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程可行性研究报告的批复	荔发改【2016】40 号	莆田市荔城区发展和改革局	2016 年 8 月 5 日

7、项目建设意义

（1）项目建设必要性分析

1) 荔城区玉湖片区改造建设过程中的征迁安置工作的迫切需要

项目位于玉湖片区规划范围内西北侧部分，地处莆田市荔城区拱辰街道，用地北面隔着规划文溪路为荔浦安置区（1）地块，并与迎宾大道相邻，西面为文溪路延伸段，南面隔着规划荔浦路为片区其他地

块，东面隔着规划文龙路为片区其他地块，未来交通出行将十分便利，区位条件优越。但安置区缺乏总体规划，现状建设以老旧多层自建房为主，建筑参差不齐，杂乱布置，市政设施落后，居住条件和环境卫生差，因此，项目的建设势在必行。

项目建设的目标符合《莆田市城市总体规划》的整个布局，然后在“以人为核心”的指导原则下，建设居住区不同功能同步运转的机制，以可持续发展战略为指导，建设文明、舒适、健康的居住区。因此，本项目的建设将改善玉湖周边的生态环境和人居环境，对提高居民生活质量有重要意义。

2) 推动木兰溪两岸整体开发和以木兰溪为中心的莆田主城区的加快形成

加快推进荔浦村征迁安置工作，全力保障玉湖片区的建设，木兰溪两岸是莆田今后城市发展建设的重点区域，也是集聚城市主要公共设施、提升城市综合服务功能的核心地区。玉湖片区位于木兰溪畔、莆田市区的东南要冲，玉湖片区规划是“一溪两岸”规划先行先试的浓重一笔，是莆田市为提升城市品位、改善人居环境、建设宜居荔城、加快城市化和现代化进程而着力开发建设的新城区，是莆田市历史以来最大的片区改造建设项目。作为莆田市近年来最大的片区改造建设项目，玉湖片区的建设也将大幅提升莆田城市建设品位，树立莆田城市形象，它的建设将成为莆田未来一张全新的宜居名片。因此，加快推进玉湖片区荔浦安置区建设，及时高效解决荔浦村被征迁居民的正常生活、居住需要，切实维护被征迁居民的合法权益，可以得到被安置居民的支持，有效避免建设中可能产生的社会风险，减少城市化进程带来的社会副作用，对于全力保障玉湖片区的改造建设具有极为重要的作用。

3) 提高当地群众满意度和幸福指数

构建群众满意的征地拆迁模式，争取被征迁居民的理解和支持，有效维护社会和谐稳定，在我国的城市规划建设过程中，尤其是涉及到广大农村群众的拆迁工作往往遇到很大阻力，因为这里的居民活动范围已形成，且世代传承，且很多安置房项目又多建于城郊等远离其活动范围的地方，拆迁安置后势必对其生活和工作造成极大的不便，因此拒绝拆迁的事件时有发生，极大影响了城建项目的建设步伐。做好各类征地拆迁补偿安置工作，关系国家经济建设发展、人民群众切身利益和社会和谐稳定，党中央、国务院和地方各级政府对此高度重视。莆田市针对玉湖片区建设过程中的特点，分村庄、分地块进行安置房规划建设，使被征迁居民能够尽可能地就近安置，减少了被征迁居民的不便和担忧，获得了广大被征迁居民的理解和支持，能够有效避免拒迁社会风险的发生，确保当地社会的和谐稳定。

4) 提升莆田市城市综合形象和区域影响力

合理规划土地，建设环境优美的宜居荔城，提高居民生活质量，提升莆田城市形象和城市综合竞争力现状。玉湖片区处于城市建设用地边缘，土地利用现状以村镇建设用地为主，建筑外观一般，居住条件整体欠佳，生产生活方式仍保持典型的农村特征，村庄道路、排水等市政设施滞后，布局极为不合理，土地利用率低，土地开发价值尚未得到充分体现，造成土地资源的浪费，也一定程度制约了区域的经济发展，成了地区继续发展的瓶颈。而玉湖片区是木兰溪沿岸地区的重要组成，它是莆田城市与木兰溪河岸文化发展的重要节点。作为“十三五”期间莆田市重点建设地段，应把玉湖片区打造成一個傍水观山生态宜居区、现代都市文化活力城。因此，加快玉湖片区的改造建设，进行合理的布局规划，即能够创造更加优美的生活环境、提高居民的

生活质量，又有助于调整土地使用结构，明确功能分区，提高区域内土地价值和利用率，改善区域生态环境、商业环境、投资环境，拉动周边地区的经济，推进城市建设与经济协调发展，提升莆田市的城市综合竞争力。

5) 符合莆田市社会稳定和经济发展实际的迫切需求

符合莆田市关于努力提升城市品质的要求，近年来莆田市努力提升城市品质，努力把莆田建设成为宜居、宜业、宜行、宜游的滨海宜居城市。莆田市十三五规划提出：打造木兰溪两岸亲水生态城市综合体，使之成为城市的一道亮丽风景线，促进以木兰溪为中心的莆田主城区的加快形成，努力提升主城区的居住品质。玉湖片区是木兰溪沿岸地区的重要组成，是未来莆田主城核心发展区的核心地带，玉湖片区的建设完全符合莆田市关于努力提升城市品质的要求。

(2) 经济效益

本项目预测数据，根据近年莆田市荔城区当地周边情况测算。主要经济效益预测如下：

1) 住宅出售

本项目总住户 2,136 户，住宅面积合计 251,909.33m²。根据荔城区玉湖新城荔浦片区房屋征迁补偿安置协议书汇总表，已安置户数 2,110 户，安置住宅面积 247,178.00m²，其中：安置住宅面积为 146,107.41m²，超 15m² 以内的住宅面积为 78,091.89m²，超 15m² 以外的住宅面积为 22,978.70m²；剩余可销售住宅面积为 4,731.33m²，针对该部分面积所属安置房，发行人拟将通过转为其他项目征迁安置房等方式进行处置。

针对上述情况，按照安置方案，采取房屋产权置换安置方式，安置房价格分三种类别，其中：安置住宅面积的出售单价按安置价 1,600

元/m²，超 15m² 以内的住宅面积出售单价按优惠价为 2,100 元/m²，超 15m² 以外的住宅面积和剩余可销售住宅面积出售单价均按市场价为 20,000 元/m² 计算；经估算，合计住宅出售收入为 95,196.54 万元。

2) 商业用房出售

本项目商业面积 15,742.60m²，出售单价为 23,000 元/m²，合计出售收入为 36,207.98 万元²。

3) 停车位出售

本项目共出售停车位 1,309 个，其中地上车位 761 个，每个按 11 万元计；地下车位 548 个，每个按 18 万元计，合计出售收入为 18,235.00 万元。

综上所述，项目总收入合计为 149,639.52 万元，可取得较好的经济效益。

² 注：该部分商业用房在出售前，将由项目公司负责缴纳土地出让金变更土地性质。

表：莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程收益测算表

单位：万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	债券存续期 合计	项目运营期 合计
一	总收入	-	-	8,313.01	48,211.18	41,985.96	32,756.30	18,373.07	149,639.52	149,639.52
1	住宅销售收入	-	-	8,313.01	33,318.79	28,558.96	19,039.31	5,966.47	95,196.54	95,196.54
2	商业销售收入	-	-	-	10,862.39	9,052.00	9,052.00	7,241.60	36,207.99	36,207.99
3	停车位销售收入	-	-	-	4,030.00	4,375.00	4,665.00	5,165.00	18,235.00	18,235.00
二	总成本	-	-	334.49	1,939.82	1,689.34	3,917.51	2,055.69	9,936.84	9,936.84
1	经营成本	-	-	124.70	723.17	629.79	491.34	275.6	2,244.59	2,244.59
1.1	销售费用	-	-	41.57	241.06	209.93	163.78	91.87	748.20	748.20
1.2	管理费用	-	-	83.13	482.11	419.86	327.56	183.73	1,496.40	1,496.40
2	税金及附加	-	-	209.79	1,216.65	1,059.55	3,426.17	1,780.09	7,692.25	7,692.25
三	净收益	-	-	7,978.52	46,271.36	40,296.62	28,838.79	16,317.38	139,702.68	139,702.68

8、项目进度情况

莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程项目已于 2019 年 10 月开工建设，预计 2022 年 12 月完成。截至 2020 年 3 月末，已投入项目资本金 0.42 亿元，已累计完成投资 1.89 亿元，尚有资金缺口 10.31 亿元。目前投资完成率 15.49%。

9、项目对发行人业务状况的影响

发行人是区域内最重要的国有资产运营主体和建设主体，在区域内具有垄断性行业地位。安置房项目的实施有利于发行人未来业务发展，进一步突出发行人主营业务，加强发行人在所在区域的垄断地位。

10、项目建成后现金流回流情况

经测算，莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程项目在债券存续期预计可为发行人带来安置房销售收入、商业销售收入和停车位销售收入分别为 95,196.54 万元、36,207.99 万元和 18,235.00 万元，扣除销售费用 748.20 万元、管理费用 1,496.40 万元和税金及附加 7,692.25 万元后的净收益为 139,702.68 万元，能覆盖用于募投项目部分的本金及利息支出（利息支出按 6%测算）。

经测算，莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程项目在运营期内共可实现收入 149,639.52 万元，扣除经营成本和相关税金及附加 9,936.84 万元后净收益 139,702.68 万元，能覆盖项目总投资 122,036.83 万元。

（二）补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 2 亿元用于补充公司营运资金，以满足日常生产经营需求。这有助于发行人进一步优化资本结构，提高抗风险能力。

二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

（一）发债募集资金使用计划

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。发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定财务部进行日常监督，对募集资金支取及 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高级管理人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

第十三条 投资者保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理人基本信息

债权代理人：福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行

住所：福建省莆田市荔城区英龙居委会八二一中街 301 号一层

负责人：邱元勋

经办人员：林钦

联系地址：福建省莆田市荔城区英龙居委会八二一中街 301 号一层

联系电话：0594-2293081

邮政编码：351100

二、《债权代理协议》主要内容

1、发行人的权利与义务

(1) 发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

(2) 发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

(3) 发行人应对债权代理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，应在知悉或应当知悉后的三个工作日内，向债权代理人 and 债券持有人书面告知影响其资信的以下事件，详细说明事件的情形及拟采取的建议措施：

1) 预计到期难以偿付利息或本金；

2) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

3) 发生重大亏损或者遭受超过净资产 10%以上的重大损失；

4) 减资、合并、分立、解散及申请破产；

5) 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

6) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

7) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

8) 债券被暂停转让交易；

9) 可能对本期债券本息偿付产生影响的其他重大事项。

(4) 发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据，包括在会议召开前配合提供债券持有人登记名单、发行人自持债券说明等资料。

(5) 发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

(6) 发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

2、债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

(2) 债券持有人有权依法对债券进行转让、抵押和继承。

(3) 债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

(4) 债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

(5) 债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。

(6) 债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

(7) 债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则以及债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

(8) 债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，但不应干预或影响发行人的正常经营活动。

3、债权代理人的权利与义务

(1) 债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

(2) 债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

(3) 债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

三、《债券持有人会议规则》主要内容

1、债券持有人会议的权利

债券持有人会议依据相关法律法规及募集说明书的规定行使如下权利：

(1) 就发行人变更《募集说明书》的约定做出决议，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；

(2) 决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

(3) 对发行人改变募集资金用途做出决议；

(4) 决定变更债券债权代理人；

(5) 在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；

(6) 法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

2、应召开债券持有人会议的事项

在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 拟变更《募集说明书》的约定；

(2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；

(3) 拟变更、解聘债券债权代理人；

(4) 发行人发生减资、合并、分立、解散、重大资产重组、债务重组或者申请破产；

(5) 主要资产被查封、扣押、冻结

(6) 主要或者全部业务陷入停顿；

(7) 本期债券被终止上市交易；

(8) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(9) 单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(10) 债券债权人书面提议召开债券持有人会议；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》第七条规定的事项发生之日起 5 个工作日内，债券债权人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

《债券持有人会议规则》第七条规定的事项发生之日起 5 个工作日内，债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券债权人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第十四条 偿债保障措施

莆田市荔城区国有资产投资有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益，同时，本期债券由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

表：发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
利润总额	14,682.88	13,511.72	14,988.07
EBIT	18,445.28	15,607.66	17,990.72
总债务	386,916.66	413,400.00	382,870.00
资产负债率	48.12%	51.07%	48.92%
债务资本比	38.93%	40.76%	39.48%
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.90	0.83	1.76
债务 EBIT 比（倍）	20.98	26.49	21.28
流动比率	4.55	3.93	5.23

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

（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

（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）EBIT利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/（列入财务费用的利息支出+资本化利息）

（6）债务EBIT比=总债务/EBIT

（7）流动比率=流动资产/流动负债

从短期偿债指标来看，2017-2019年末，发行人的流动比率分别达到5.23、3.93和4.55。总体来说，发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。

从长期指标来看，2017-2019年末，发行人资产负债率分别为48.92%、51.07%和48.12%，资产负债率处于较低水平，表明发行人权益资本对债务的保障力度较大，同时也说明发行人财务杠杆较低，发行企业债券可以有效优化财务结构。

2017-2019年末，发行人债务资本比分别为39.48%、40.76%和38.93%，维持在合理、可控的水平。

2017-2019年，发行人EBIT分别为17,990.72万元、15,607.66万元和18,445.28万元，整体呈波动趋势。

综上所述，发行人资产流动性良好，盈利能力较好，偿债能力较强，具有进一步融资空间。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，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

本期债券拟募集资金总额为人民币5亿元，其中3亿元用于莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）新建工程项目，2亿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。

经测算，莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程项目在债券存续期预计可为发行人带来安置房销售收入、商业销售收入和停车位销售收入分别为95,196.54万元、36,207.99万元和18,235.00万元，扣除销售费用748.20万元、管理费用1,496.40万元和税金及附加7,692.25万元后的净收益为139,702.68万元，能覆盖用于募投项目部分的本金及利息支出（利息支出按6%测算）。

经测算，莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程项目在运营期内共可实现收入149,639.52万元，扣除经营成本和相关税金及附加9,936.84万元后净收益139,702.68万元，能覆盖项目总投资

资 122,036.83 万元。

三、增信措施

瀚华融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具体担保措施情况如下：

（一）担保人基本情况

名称：瀚华融资担保股份有限公司

住所：重庆市北部新区财富大道15号（重庆高科财富园财富二号A栋1楼4#、5#，2楼7#、8#、9#、11#、12#）

法定代表人：周小川

注册资本：350,000万元

瀚华融资担保股份有限公司（以下简称“瀚华担保”）前身为瀚华担保股份有限公司，是由瀚华金控股份有限公司（原名瀚华担保集团有限公司，以下简称“瀚华金控”）等6名法人投资者及19位自然人投资者于2009年8月发起设立，初始注册资本30.00亿元；2014年9月，注册资本增至35.00亿元；2018年8月，更为现名。截至2019年末，瀚华担保注册资本为35.00亿元，股东为瀚华金控股份有限公司、重庆惠微投资有限公司，实际控制人为瀚华金控股份有限公司。

（二）担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经联合资信评估有限公司综合评定，瀚华融资担保股份有限公司的主体长期信用等级为AA+级。

2、瀚华担保资信实力强

瀚华担保成立于2009年，是瀚华金控控股的民营担保公司。瀚华金控资金实力雄厚，作为全国性普惠金融集团，金融板块多元化，能够在业务资源、资金等方面给予瀚华担保有力支持。瀚华担保已在重

庆、四川、北京、江苏、辽宁等地获批设立26个分支机构，是中国覆盖范围最广泛，也是最大的商业融资担保公司。目前，瀚华担保已搭建了公司治理架构，建立了较为完善的内部控制及风险管理体系；公司担保业务基本实现对全国重点区域的覆盖，在中小企业金融服务领域具有一定的业务开拓经验和竞争力，近年来担保业务品种逐步丰富，但债券担保业务规模较大，需关注在监管严控地方政府及平台公司举债的背景下，相关业务未来发展情况及带来的风险。此外，在宏观经济下行趋势下，公司调整业务结构过程中，担保业务规模及营业收入增长乏力。

综上，瀚华担保资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

（三）经营情况

截至2019年末，瀚华担保非合并财务报表口径资产总额为57.40亿元，其中货币资金15.84亿元；负债总额17.55亿元，其中担保赔偿准备金和未到期担保责任准备金合计9.36亿元；股东权益39.85亿元；担保余额357.07亿元。2019年，瀚华担保非合并财务报表口径实现营业收入6.68亿元，净利润2.43亿元。

瀚华担保在全国设立了26个分公司，并在北京、辽宁、四川设立了3家从事担保业务的子公司（其中，北京瀚华融资担保有限公司于2019年注销融资性担保机构经营许可证，不再从事担保业务），基本实现对全国重点区域的覆盖，客户主要为分布在制造业、商贸流通业、建筑施工业以及为大型制造业配套生产的小微经济实体企业，自成立以来累计服务中小微企业超过5万家，在相关领域具有丰富的业务开拓经验和竞争力。

近年来，在金融去杠杆及宏观经济下行的背景下，瀚华担保主动

调整业务结构，将业务重心向风险较低板块的融资性担保业务转移，压缩风险相对较高的融资性担保业务，并积极拓展非融资性担保业务。从非合并财务报表口径来看，2019年，瀚华担保当年新增担保项目2,306项，当年担保发生额167.97亿元。截至2019年末，瀚华担保在保项目2,124个，在保余额357.07亿元，其中间接融资性担保余额占比19.41%，直接融资性担保余额占比55.59%；非融资性担保余额占比25.00%；2019年末融资性担保责任余额228.77亿元。

（四）财务状况

1、担保人2019年主要财务数据

根据瀚华担保2019年度审计报告，截至2019年12月31日，瀚华担保合并口径资产总额为61.25亿元，所有者权益为40.72亿元，资产负债率为33.52%；2019年度，公司实现营业收入7.50亿元，利润总额3.06亿元，净利润2.47亿元。

2、担保人发行债券情况

截至2019年12月31日，瀚华担保未曾发行过债券。

3、担保人累计担保余额

截至2019年底，瀚华担保的担保责任余额为228.77亿元，为本期债券担保后的融资性担保责任余额未超过其2019年底非合并财务报表口径净资产39.85亿元的10倍。

4、担保人2019年经审计的合并资产负债表（见附表五）

5、担保人2019年经审计的合并利润表（见附表六）

6、担保人2019年经审计的合并现金流量表（见附表七）

（五）担保函主要内容

瀚华担保为本期债券的到期兑付提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。担保人已于本期债券出具担保函，担保函的主要内

容：

1、担保的本金金额：发行面额总计不超过人民币5亿元（以国家发展和改革委员会最后批准金额为准）。

2、保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证责任的承担：在担保函项下的债券存续期及到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

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

5、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（六）担保人与发行人、承销商、债券持有人及其代理人之间的权利义务关系

担保人已为本期债券出具担保函，担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、财务信息披露等方面的内容进行了明确的约定，同时也对担保人与发行人、承销商、债券持有人及其代理人之间的权利义务关系进行了明确约定。

（七）担保协议及程序的合法合规性

发行人已与瀚华担保签订《债项担保委托合同》，约定由瀚华担

保对本期债券到期兑付提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

发行人与瀚华担保签订的《债项担保委托合同》不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，信用增进协议及程序合法有效。

（八）担保人承诺

担保人在出具的《瀚华融资担保股份有限公司关于对 2020 年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券提供担保的合规性说明》中承诺，在本期债券申报及发行时，其集中度、担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求，准确合规。

四、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。

（一）偿债计划

本期债券计划发行总额为人民币5亿元，期限5年，在存续期的第3个年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

（二）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，并通过发行人其他相关部门，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。

（三）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。

（四）良好的财务状况、较强的盈利能力共同构成本期债券按期偿付的坚实基础

截至2019年12月31日，发行人资产总额为1,169,669.19万元，其中流动资产合计1,122,981.11万元，非流动资产46,688.08万元；负债总额562,795.58万元，其中流动负债247,045.58万元，非流动负债315,750.00万元；所有者权益606,873.61万元。2019年度，发行人实现营业收入80,938.23万元，净利润14,914.38万元，经营活动产生的现金流入169,254.71万元。

近年来，发行人的各项业务增长态势较好。最近三年末，发行人资产总额分别为1,149,084.63万元、1,227,976.48万元和1,169,669.19万元；净资产规模分别为586,994.27万元、600,907.97万元和606,873.61万元，近两年平均复合增长率为1.68%。

发行人最近三年分别实现营业收入68,646.08万元、77,647.02万元和80,938.23万元；营业利润分别为14,929.09万元、13,833.70万元和14,526.19万元；净利润分别为14,853.21万元、12,927.70万元和14,914.38万元，三年平均净利润为14,231.76万元；归属于母公司

所有者的净利润分别为 14,852.43 万元、12,927.02 万元和 14,715.53 万元。

总体来看，发行人营业收入整体呈现增长态势。财政补贴收入是公司主要的利润来源，近三年分别收到财政补贴 19,348.43 万元、18,195.44 万元和 14,252.56 万元，公司获得政府的支持力度较大。

未来，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。

（五）募投项目的经营性收益是本期债券按期偿付的有力保障

本期债券募集资金总额为人民币 5 亿元，其中 3 亿元用于莆田市荔城区玉湖片区荔浦安置区（2）建设工程项目，2 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。

发行人将加快拟投资项目的运作力度，通过多种方式为上述投资项目的运作提供管理指导以及人才支持，并全面加强投资项目后续监督管理，有效防范并及时化解投资项目风险，确保投资项目达到预期收益，确保债券本息的及时兑付。

（六）良好的资信状况是本期债券按期偿付的有力补充

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。作为莆田市荔城区财政局履行出资人职责的国有企业，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，为其赢得了多家银行的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与当地各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。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。

（七）债券持有人会议规则、债权代理协议、偿债资金专户监管协议和募集资金托管账户监管协议是本期债券按期偿付的基本保证

根据发行人与福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行签订的债权代理协议及债券持有人会议规则，福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行将在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

根据发行人与福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行签订的偿债资金专户监管协议，发行人将在福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；同时设立“偿债资金专户”，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。

（八）莆田市荔城区经济的快速发展是本期债券偿付的保障

莆田市荔城区成立于 2002 年，下辖西天尾、新度、黄石、北高 4 个建制镇和镇海、拱辰 2 个街道，有 130 个村居，常住人口约 52 万，陆地面积 269 平方公里，海域面积 55.89 平方公里。综合来看，荔城区有以下几点优势：

区位优势：荔城区位于福建东南沿海中部，与台湾隔海相望，是

莆田市的中心城区和政治、经济、文化中心。荔城基础设施日臻完善，海陆交通齐全，是福建沿海中部交通枢纽中心，福厦高铁、向莆铁路、沈海高速、湄渝高速等交通干线贯穿全境，形成承南接北、城港互联的综合交通体系。

人文优势：荔城人文底蕴深厚，是历史文化名城，素有“海滨邹鲁”“文献名邦”之称，是妈祖文化、禅武文化、莆仙戏剧文化的发祥地。区内有山有水有平原，是兴化平原的核心区，拥有壶山兰水、荔林水乡、南少林寺、三清殿、古谯楼、梅妃故里、九华叠翠、紫霄怪石等景观、名胜古迹。

产业优势：荔城区产业基础较好、集聚度较高，依托荔城经济开发区、黄石工业园区、兴化湾南岸北高作业区等工业发展平台，集聚规上工业企业 200 多家，有三棵树涂料、闽中食品、泰盛集团、正荣集团、旷远能源 5 家境内外上市企业，形成了鞋业服装、机械化工、食品医药、工艺美术等支柱产业，创世纪超级计算机运算服务中心、海山机械、华峰运动品等新兴产业企业茁壮成长。总部经济、楼宇经济、电子商务集聚发展，全区电商企业突破 600 家，楼宇总部经济财税贡献率达 30%以上，工艺城、鞋服城等专业市场日益繁荣。传统产业转型升级步伐加快，众协供应链、金银珠宝企业电子商务等平台经济加速发展。发挥北高镇在全国各地 2 万多家黄金珠宝销售门店、5 万多从业人员的资源优势，建设北高黄金珠宝特色小镇，投资 50 亿元、建成集研发设计、生产加工、品牌展示、物流配送、金融结算、旅游观光于一体的北高黄金珠宝产业园，打造现代化的黄金珠宝首饰产业基地。

近年来，伴随着莆田市荔城区经济的持续快速发展，政府财政实力稳步增强。

2019年，全区生产总值515亿元，增长8.0%；财政总收入43.3亿元（2），与去年持平，连续8年总量全市第一，地方级财政收入28.3亿元，增长3.0%；固定资产投资325亿元，增长9.5%；规上工业产值718亿元，增长10.6%；社会消费品零售总额205亿元，增长5.0%；外贸出口70亿元，与去年持平；实际利用外资6.0亿元，增长3.46倍；农林牧渔业总产值32亿元，增长3.0%；居民人均可支配收入37700元，增长8.4%。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。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。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能将使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

4、第三方担保相关风险

本期债券由瀚华担保提供无条件不可撤销连带责任保证担保，截至2019年末，瀚华担保融资担保放大倍数为7.55倍，满足《关于印发

<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》，如果担保方自身财务状况恶化，可能导致担保人担保能力下降，从而产生第三方担保的相关风险。

（二）与发行人相关的风险

1、经营风险

公司主营的城市基础设施建设、安置房建设项目周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁补偿成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，都将导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。

2、项目建设风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；同时，项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。上述原因都有可能影响到发行人的盈利水平。

3、合规使用债券资金的风险

发行人作为荔城区重要的投融资建设主体，承担了区域内大量的基础设施建设、安置房建设任务，项目建设资金相对紧缺。本期债券发行成功后，发行人可能将募集资金用于区域内其他的基础设施建设或安置房开发项目，因此存在合规使用债券资金的风险。

4、投融资压力加大、负债率提升的风险

荔城区政府正加快推进城市转型发展，发行人作为荔城区基础设施建设的建设主体，所承担的建设职能日益突出。未来，发行人将承

担更多的市政建设项目。发行人目前在建和拟建规模较大，因此存在后续投融资压力加大、负债率提升的风险。

5、偿债保障措施的风险

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施，从发行人盈利能力与负债水平、募投项目的直接受益和间接受益、发行人可变现资产、政府大力支持、荔城区经济健康快速的发展、签订债券持有人会议规则等协议来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大，债券存续期较长，随着外部条件的变化，存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

6、应收款项较大的风险

最近三年末，发行人应收票据及应收账款和其他应收款账面余额合计分别为164,809.14万元、189,365.42万元和222,225.63万元，主要系发行人工程建设与相关单位的往来款。应收款回款的不确定性可能会对发行人的流动性及短期偿债能力造成一定的影响。

7、控股型企业风险

发行人作为控股型公司，其中很多建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

8、未来资本支出较大的风险

截至2019年末，发行人主要基础设施建设项目未来需投资金额为186,894.00万元，发行人在建及拟建项目投资规模较大。未来随着发行人承接、承建工程的增加，项目前期需自行投入大量的项目工程资金及营运资金，项目建设期资金投入大，发行人存在一定的资本支出压力。

9、存货规模较大的风险

由于发行人行业特点，发行人存货规模较大，近三年末，发行人存货余额分别为793,556.24万元、842,678.32万元和789,342.10万元，分别占当期末资产总额的69.06%、68.62%和67.48%。施工建设周期较长，使得发行人存货在流动资产中的占比较大，有可能对发行人的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

10、其他应收款较高风险

近三年末，发行人其他应收款余额分别为164,703.50万元、189,274.41万元和222,167.04万元，分别占当期末资产总额的14.33%、15.41%和18.99%。发行人其他应收款主要为与莆田市荔城区财政局、莆田市荔城区兴化湾南岸开发建设有限公司、莆田市荔城区西天尾镇人民政府等往来款，虽然总体回收风险较小，但如果上述款项未能及时回收，可能影响公司资产流动性和资产质量。

11、政府补助对净利润影响较大的风险

发行人近三年分别收到财政补贴19,348.43万元、18,195.44万元和14,252.56万元，财政补贴收入是公司主要的利润来源，政府补助对发行人利润总额及净利润影响程度较大。如未来地方政府财政收入、财政政策发生变化可能会对发行人主营业务、款项收取等造成一定影响，进而影响公司正常经营管理。

（三）与政策相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的的可能。

2、行业政策的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。发行人从事的土地开发业务与安置房建设业务发展与荔城区房地产市场状况密切相关，项目出售及招商情况受区域经济发展及地区政策影响较大，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

3、经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，荔城区土地开发需求、基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

二、对策

（一）与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后，发行人可通过向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，提高本期债券的流动性。

2、兑付风险的对策

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件；同时发行人拟采取建立偿债资金专户的措施保障债券的偿还，并制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

3、流动性风险的对策

随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

4、第三方担保相关风险的对策

瀚华担保成立于2009年，是瀚华金控控股的民营担保公司。瀚华金控资金实力雄厚，作为全国性普惠金融集团，金融板块多元化，能够在业务资源、资金等方面给予瀚华担保有力支持。瀚华担保已在重庆、四川、北京、江苏、辽宁等地获批设立26个分支机构，是中国覆盖范围最广泛，也是最大的商业融资担保公司。瀚华担保目前已搭建了公司治理架构，建立了较为完善的内部控制及风险管理体系，因自身财务状况恶化，而导致担保能力下降的可能性较小。

（二）与行业相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、产业政策风险的对策

针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

3、经济周期风险的对策

随着荔城区经济的快速发展，发行人所在区域对城市基础设施建设、土地开发与安置房建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

（三）与发行人相关的风险对策

1、经营风险的对策

发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的城市基础设施建设与安置房建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人将不断加强管理，提高公司整体运营能力，进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率，同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

2、项目建设风险的对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，将积极加强对工程建设项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

3、合规使用债券资金风险的对策

为保障发行人合规使用本期债券的募集资金，发行人与福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行签订了募集资金托管账户监管协议，在福建莆田农村商业银行股份有限公司荔城支行设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用。同时，根据发行人与中信建投证券股份有限公司签订的债券持有人会议规则，发行人变更募集资金用途，需经债券持有人会议决议通过。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

4、投融资压力加大、负债率提升风险的对策

发行人经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系，获得了较高的授信额度；发行人未来将采用企业债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行放贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响；发行人实施的土地开发、安置房建设等项目具有良好的经济效益，能保障发行人收入来源，增强发行人偿债能力。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

5、偿债保障措施风险的对策

针对本期债券的偿债保障措施，发行人对本期债券的偿债保障措施进行了明确，本期债券发行中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施，确保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。

6、应收款项较大的对策

针对应收账款较大的问题，发行人将进一步拓宽业务范围，实现营业收入来源的多样化，在一定程度上降低土地开发整理、市政项目

建设资金回流的不稳定性对发行人产生的影响。同时，发行人还将根据项目建设和业务发展情况，制定合理的财务规划，优化应收账款的管理，避免现金流不稳定性带来的不利影响。

7、控股型企业的对策

发行人作为控股型企业，将加强对子公司的管理、促进下属子公司业务发展，实现收入与现金流稳步增长。

8、未来资本支出较大的对策

发行人将进一步提高项目管理水平，严格管理重大投融资项目的资本支出。此外，发行人将积极拓展直接和间接融资渠道，缓解未来资本支出压力。

9、存货规模较大的风险

由于发行人行业特点，发行人存货规模较大，发行人将进一步提高项目专业化管理能力，保障项目建设平稳运行，在项目达到结转收入时点时，发行人将及时确认收入并积极沟通相关方及时支付工程款项。

10、其他应收款较高风险

针对其他应收款，发行人将与相关方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款项的回收工作，协调资金按时足额偿还发行人。

11、政府补助对净利润影响较大的风险

发行人将不断加强自身的经营能力，提高运营效率与可持续发展能力，降低政策变动风险对公司产生的不利影响。

第十六条 信用评级

一、信用级别

联合资信评估有限公司（简称“联合资信”）综合评定，本期债券的信用级别为 AA+级，发行人长期主体信用级别为 AA 级。

（一）信用评级报告的内容摘要

1、评级结论

联合资信评定莆田市荔城区国有资产投资有限公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定“2021 年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券”的信用等级为 AA+。

2、优势

（1）经营环境良好。近年来莆田市荔城区经济稳步发展，一般公共预算收入持续增长。2019 年，荔城区地区生产总值为 515 亿元，同比增长 8.0%；一般公共预算收入为 28.38 亿元，同比增长 3%。

（2）业务区域垄断优势明显，政府支持力度大。公司承担着荔城区的基础设施建设任务，业务区域垄断优势明显，并持续获得荔城区政府在股权划拨、资金注入和财政补贴等方面的持续支持。

（3）外部担保有助于提升债券的偿付安全性。瀚华担保为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有助于提升本期债券到期偿付的安全性。

3、关注

（1）内部管理尚需磨合。公司对下属子公司整合时间较短，对子公司的管控力度仍有待加强。

（2）回款质量较差，资本支出压力较大。公司在建项目较多，尚需投资规模较大；加之以往项目投入回款质量较差，公司存在较大的资

本支出压力。

(3) 资产流动性较弱。公司资产以受托代建基础设施项目投入及往来款为主，项目投入变现受委托单位资金支付进度影响大，往来款回收时间不确定，对公司资金占用明显，公司资产流动性较弱。

(4) 公司利润总额对政府补助依赖大。2019年公司实现利润总额1.47亿元，收到政府补助1.43亿元。

(5) 募投项目收益实现存在不确定性。本期债券募投项目收益实现受房地产行业的市场因素、当地经济景气程度以及项目建设进度等影响，存在不确定性。

(二) 跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

莆田市荔城区国有资产投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后2个月内发布跟踪评级报告。

莆田市荔城区国有资产投资有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对莆田市荔城区国有资产投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，莆田市荔城区国有资产投资有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注莆田市荔城区国有资产投资有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现莆田市荔城区国有资产投资有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对莆田市荔城区国有资产投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影

响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如莆田市荔城区国有资产投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对莆田市荔城区国有资产投资有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与莆田市荔城区国有资产投资有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

二、发行人银行授信情况

截至 2019 年底，公司共获得金融机构授信总额为 61.44 亿元，未使用额度 21.98 亿元，间接融资渠道通畅。

三、发行人信用记录

根据中国人民银行《企业信用报告》（机构信用代码：G1035030400013760P），截至 2020 年 6 月 18 日，公司无未结清或已结清的不良信贷信息，过往债务履约情况良好。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师福建律海律师事务所依据法律意见书出具日以前已经发生或存在的情况,并基于对有关情况的了解和对我国现行法律、法规和国家发展和改革委员会及有关政府部门的规定之理解,出具法律意见书。福建律海律师事务所认为:

一、本次发行的批准和授权

发行人的本次发行已经取得现阶段必要的批准与授权,且已依法经国家发改委注册。

二、发行人本次发行的主体资格

发行人系在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司,截至法律意见书出具之日,未发现发行人存在法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定的需要终止或解散的情形,具备发行本期债券的主体资格。

三、本次发行的实质条件

- (一) 发行人净资产不低于6000万元;
- (二) 发行人具备健全且运行良好的组织机构;
- (三) 发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量;
- (四) 发行人经济效益良好,最近三年连续盈利,且最近三年平均可分配利润(净利润)足以支付本期债券一年的利息;
- (五) 本次发行的募集资金用途符合相关法律规定;
- (六) 发行人本期债券的利率由发行人根据市场情况确定,不超过国务院限定的利率水平;
- (七) 发行人不存在已发行的公司债券和其他债务处于违约或者延迟支付本息的状态;
- (八) 发行人最近三年不存在重大违法违规行为;

（九）发行人的财务会计制度符合规定；

（十）本期债券的发行对象符合相关规定；

（十一）发行人及本期债券的信用级别符合相关法律、法规及规范性文件的规定；

（十二）不存在违反证券法规定，改变公开发行公司债券募集资金的用途。

四、发行人的设立及股东情况

发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人历次增资过程中有关的资产评估、验资等事项均已履行了必要的程序，发行人历次股权变动符合当时法律、法规和规范性文件的规定；发行人的股东投入公司的资产权属关系清晰，不存在法律障碍或潜在的法律风险。是在中国境内依法设立并合法有效存续的有限责任公司，具备健全且运营良好的组织机构，不存在根据有关法律、行政法规、其他规范性文件及发行人《公司章程》规定的应予终止的情形，符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等相关法律、法规及规范性文件规定，具备公开发行本期债券的主体资格。

五、发行人的股东和实际控制人

发行人的股东莆田市荔城区财政局具备法律、法规及规范性文件规定的担任发行人股东或进行出资的主体资格；发行人的股东人数、住所、出资比例均符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定。根据发行人历次增资的《验资报告》、《资产评估报告》及相关的产权证书记载，莆田市荔城区财政局已投入发行人的资产产权关系清晰，莆田市荔城区财政局将资产投入发行人不存在法律障碍或风险。

六、发行人的独立性

发行人已经根据《公司法》等相关法律的规定，建立了独立的公司法人及企业组织制度，产权清晰、权责明确，自负盈亏，能够独立的市场化运作，具备独立面向市场自主经营的能力。

七、发行人的业务及资信状况

发行人及其合并报表范围内的各级子公司的经营范围已取得工商行政管理部门的核准，符合我国有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人的经营范围及经营方式符合《公司法》和国家发改委有关的法律、法规和规范性文件的规定；发行人没有在中国大陆（含港澳台）以外经营；近三年内，发行人业务未发生重大变化，不存在法律问题；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；发行人的资信状况和授信状况良好。

八、关联交易及同业竞争

截至法律意见书出具之日，发行人已建立了董事会、监事会治理机构，同时制定了《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《财务管理制度》等，对发行人及控股子公司对外担保、财务行为等进行规范，对公司关联交易的原则、关联方和关联关系、关联交易的决策程序等作了明确的规定，保证发行人与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人与关联企业业务相互独立，不存在同业竞争。

九、发行人的主要财产

截至法律意见书出具之日，发行人拥有的主要资产权属清晰、证件齐备，不存在权利瑕疵、权属争议纠纷或其他权属不明的情形，不存在资产产权共有的情形以及对他方重大依赖的情形，不会影响发行人资产、业务的独立性。

十、发行人的重大债权债务情况

截至法律意见书出具之日，发行人正在履行或将要履行的借款合同、对外担保合同均为发行人及其子公司在正常经营活动中产生，均由发行人及其子公司作为合同主体，合同内容和形式均合法有效，合同履行不存在法律障碍。发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动争议等原因产生的侵权之债。发行人正在履行和将要履行的重大合同合法有效，不存在潜在风险。

十一、公司的重大资产变化及收购兼并

截至法律意见书出具之日，不存在可能导致发行人的业务发生重大变化的资产重组计划，同时在可预见的一段时间内，发行人未准备进行资产置换、资产剥离、资产出售或其他收购等行为。

十二、发行人的税务

发行人及其合并范围内的子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人近三年依法纳税，不存在重大税务违法被税务部门处以重大行政处罚的情形。

十三、发行人的环境保护

发行人的经营活动和拟投资的玉湖片区荔浦安置区项目符合环境保护的要求，发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

十四、发行人募集资金的运用

截至法律意见书出具之日，本期债券募集资金使用至安置区项目工程及运营资金已取得国家有权部门核准文件，符合《证券法》、《债券条例》等国家有关固定资产投资项目的资本金制度的规定，符合国家产业、环境保护、土地使用等政策和行业规划的发展。

十五、公司涉及的诉讼、仲裁或行政处罚

截至法律意见书出具之日，发行人不存在尚未了结或可预见的重

大诉讼、仲裁或行政处罚案件。发行人的董事长、总经理不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

十六、关于发行人募集说明书法律风险的评价

截至法律意见书出具之日，发行人《募集说明书》在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，符合相关法律、法规以及规范性文件的有关要求；《募集说明书》对法律意见书相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

十七、本次发行涉及的各中介机构

截至法律意见书出具之日，参与本期债券发行的中介机构均具备从事债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合《证券法》、《管理条例》、《工作通知》《事项通知》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

结论意见：

（一）发行人本期债券发行已经依法取得申报阶段必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效。本期债券的发行已依法经国家发改委注册；

（二）发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司（国有独资），具有独立的企业法人资格，符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《工作通知》、《事项通知》等法律、法规及规范性文件有关申请发行企业债券的主体资格规定，具备本次发行的主体资格；

（三）发行人申请发行本期债券的实质条件符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（四）发行人的设立及历次变更符合当时法律、法规和规范性文

件的相关规定，发行人的股东符合法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，股东将该等资产投入发行人不存在法律障碍；

（五）发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力；

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（七）发行人与其股东及关联方之间不存在显失公平的关联交易；发行人与其股东及关联方之间不存在同业竞争的情形；

（八）发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；

（九）发行人的重大债权债务对本期发行不构成实质性的法律障碍；

（十）发行人设立以来的重大资产及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律程序；

（十一）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范化文件的要求。发行人近三年不存在被税务主管部门处罚的情形；

（十二）发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

（十三）本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十四）截至法律意见书出具之日，发行人、发行人股东、发行人控股子公司、发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员最近三年不存在尚未了结的或可预见的将会对发行人的财务、

经营、资产状况以及本期债券的支付与偿还造成不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚；

（十五）本期债券的主承销商、评级机构、会计师事务所以及律师事务所均具备担任发行本期债券的法定主体资格和从业资质，符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定；

（十六）本期发行的信息披露文件中涉及法律的内容真实完整；

（十七）本期债券涉及的法律文件均符合相关法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效；

（十八）对本期发行具有重大影响的事项均进行了核查和披露，不存在需要说明的对本期发行有重大影响的其他法律问题。

综上所述，发行人申请发行的本期债券合法合规，信息披露文件涉及法律的内容真实、完整，本期发行的法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

《法律意见书》仅为发行本期债券之目的为发行人出具，仅供发行人向有关主管部门呈请核准发行本期债券之目的使用，除非获得律师事务所事先书面同意，法律意见书不得被用于任何其他目的。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件：

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的注册文件；
- 2、2021年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券募集说明书；
- 3、发行人2017年至2019年经审计的三年连审的财务报告；
- 4、发行人2020年1-9月未经审计的财务报表；
- 5、联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、福建律海律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、2020年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券债权代理协议；
- 8、2020年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券债券持有人会议规则；
- 9、2020年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券偿债资金专户监管协议；
- 10、2020年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券募集资金托管账户监管协议；
- 11、瀚华融资担保股份有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查询地址：

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、莆田市荔城区国有资产投资有限公司

联系人：苏颖娴

联系地址：莆田市荔城区镇海办英龙居委会八二一街319号

联系电话：0594-6933222，13599029922

传真：0594-6933222

邮政编码：351100

2、中信建投证券股份有限公司

经办人员：任贤浩、李文杰、黄凌鸿、庞俊鹏

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-86451368

传真：010-65608445

邮政编码：100010

网址：<http://www.csc108.com>

(二)投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页以下无正文)

附表一：

2021 年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券发行网点一览表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	▲ 中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	蒋胜	010-65180688

附表二：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020/09/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动资产：				
货币资金	142,580.61	110,744.65	149,090.41	145,283.76
应收票据	-	-	-	-
应收账款	186.89	58.60	91.01	105.64
预付款项	-	-	85.54	111.40
其他应收款	217,594.77	222,167.04	189,274.41	164,703.50
存货	856,972.99	789,342.10	842,678.32	793,556.24
其他流动资产	250.21	668.73	485.59	375.58
流动资产合计	1,217,585.48	1,122,981.11	1,181,705.28	1,104,136.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	5,579.25	5,579.25	5,579.25	5,579.25
长期股权投资	6,879.00	6,879.00	6,756.21	4,567.59
投资性房地产	29,530.05	30,193.49	31,094.09	31,978.68
固定资产	805.72	753.85	488.01	517.02
在建工程	-	-	-	46.78
长期待摊费用	325.91	474.06	6.49	13.56
递延所得税资产	808.43	808.43	347.16	245.62
其他非流动资产	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
非流动资产合计	45,928.37	46,688.08	46,271.21	44,948.50
资产总计	1,263,513.85	1,169,669.19	1,227,976.48	1,149,084.63
流动负债：				
短期借款	31,500.00	33,500.00	3,500.00	11,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	172.38	184.86	204.22	320.63
预收款项	9,800.14	9,800.14	6,187.91	2,262.65
应付职工薪酬	55.33	82.30	289.78	53.83
应交税费	1,136.23	1,151.24	1,009.86	356.12
其他应付款	147,450.33	164,660.38	205,976.74	176,227.12
一年内到期的非流动负债	25,616.66	37,666.66	83,550.00	20,895.00

其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	215,731.08	247,045.58	300,718.51	211,115.36
非流动负债：				
长期借款	247,850.00	234,400.00	236,500.00	252,625.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	81,350.00	81,350.00	89,850.00	98,350.00
非流动负债合计	329,200.00	315,750.00	326,350.00	350,975.00
负债合计	544,931.08	562,795.58	627,068.51	562,090.36
所有者权益：				
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	619,129.88	510,909.58	518,754.12	518,754.12
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	6,897.90	6,897.21	6,897.21	5,307.02
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	79,916.92	76,428.71	61,890.18	50,577.35
归属于母公司所有者权益合计	710,944.70	599,235.51	592,541.51	579,638.49
少数股东权益	7,638.75	7,638.10	8,366.46	7,355.78
所有者权益合计	718,582.77	606,873.61	600,907.97	586,994.27
负债和所有者权益总计	1,263,513.85	1,169,669.19	1,227,976.48	1,149,084.63

附表三：

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	40,267.76	80,938.23	77,647.02	68,646.08
其中：营业收入	40,267.76	80,938.23	77,647.02	68,646.08
二、营业总成本	44,604.22	82,603.99	79,577.06	72,254.83
其中：营业成本	37,035.87	74,573.35	72,814.79	64,262.72
税金及附加	295.85	667.30	673.90	553.58
销售费用	39.98	225.06	681.45	947.02
管理费用	3,017.28	3,776.46	3,829.82	4,019.80
研发费用	0.00	-	-	-
财务费用	4,215.23	3,361.81	1,577.10	2,471.69
其中：利息费用	4,326.90	3,762.40	2,095.94	3,002.64
利息收入	111.67	405.50	526.61	543.99
加：其他收益	8,206.31	14,252.56	18,195.44	19,348.43
投资收益（损失以“-”号填列）	536.70	509.18	-335.18	-286.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	536.70	122.79	-478.38	-438.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-262.68	1,430.21	-2,096.53	-524.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	0.08
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,143.88	14,526.19	13,833.70	14,929.09
加：营业外收入	84.03	237.33	14.61	110.87
减：营业外支出	34.95	80.64	336.60	51.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,192.96	14,682.88	13,511.72	14,988.07
减：所得税费用	704.10	-231.50	584.01	134.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,488.86	14,914.38	12,927.70	14,853.21
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,488.86	14,914.38	12,927.70	14,853.21
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				

1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,488.21	14,715.53	12,927.02	14,852.43
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	0.65	198.85	0.68	0.78
六、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	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	3,488.86	14,914.38	12,927.70	14,853.21
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,488.21	14,715.53	12,927.02	14,852.43
归属于少数股东的综合收益总额	0.65	198.85	0.68	0.78
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	29,671.59	44,526.96	67,003.45	21,861.97
收到其他与经营活动有关的现金	82,276.03	124,727.75	77,663.25	39,292.40
经营活动现金流入小计	111,947.62	169,254.71	144,666.70	61,154.36
购买商品、接受劳务支付的现金	112,803.44	159,939.91	120,216.60	131,950.95
支付给职工以及为职工支付的现金	758.71	1,368.31	1,466.06	2,910.44
支付的各项税费	1,466.36	6,383.86	1,155.84	1,957.07
支付其他与经营活动有关的现金	66,746.27	25,673.75	27,820.69	59,862.28
经营活动现金流出小计	181,774.78	193,365.83	150,659.18	196,680.74
经营活动产生的现金流量净额	-69,827.16	-24,111.12	-5,992.49	-135,526.38
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	536.70	393.24	143.20	151.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	0.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	536.70	393.24	143.20	151.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17.12	293.28	306.42	183.65
投资支付的现金	-	-	2,667.00	2,250.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	17.12	293.28	2,973.42	2,433.65
投资活动产生的现金流量净额	519.58	99.96	-2,830.22	-2,281.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	1,210.00	4,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	1,210.00	4,900.00
取得借款收到的现金	51,900.00	61,100.00	68,800.00	195,050.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-

收到其他与筹资活动有关的现金	104,005.07	31,648.58	-	99,186.64
筹资活动现金流入小计	155,905.07	92,748.58	70,010.00	299,136.64
偿还债务支付的现金	50,550.00	86,683.34	29,770.00	83,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,211.52	20,390.72	18,792.39	10,074.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	200.00	9,121.74	304.79
筹资活动现金流出小计	54,761.52	107,274.06	57,684.13	94,279.50
筹资活动产生的现金流量净额	101,143.55	-14,525.48	12,325.87	204,857.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	31,835.96	-38,536.65	3,503.17	67,048.86
加：期初现金及现金等价物余额	110,744.65	148,396.93	144,893.76	77,844.90
六、期末现金及现金等价物余额	142,580.61	109,860.28	148,396.93	144,893.76

附表五：

担保人 2019 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
资产：		
拆出资金	-	-
货币资金	254,748.10	230,090.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	43,793.27	47,130.88
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
买入返售金融资产	-	-
存出保证金	53,974.95	73,482.18
应收利息	4,967.49	8,709.30
应收账款	3,013.70	3,997.24
应收代偿款	29,811.27	30,038.95
应收分保账款	-	-
应收分保未到期责任准备金	-	-
应收分保未决赔偿准备金	-	-
委托贷款	24,442.04	25,777.47
持有待售资产	-	-
可供出售金融资产	44,225.21	52,616.50
持有至到期投资	-	-
应收款项类投资	76,435.00	58,051.63
长期股权投资	5,553.77	5,443.47
投资性房地产	-	-
固定资产	25,837.65	16,889.10
无形资产	969.30	798.03
递延所得税资产	20,197.41	20,328.08
其他资产	24,542.58	36,094.37
资产总计	612,511.76	609,447.87
负债：		
短期借款	-	-
拆入资金	-	-

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	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
存入保证金	9,201.77	11,322.45
预收账款	3,511.31	3,293.86
应付手续费及佣金	-	-
应付账款	607.74	869.45
应付职工薪酬	3,789.58	3,770.17
应交税费	5,928.65	5,712.58
持有待售负债	-	-
未到期责任准备金	50,118.89	59,210.05
担保赔偿准备金	59,702.65	57,589.99
长期借款	6,083.10	6,729.94
应付债券	-	-
递延所得税负债	-	-
其他负债	66,357.20	60,420.70
负债合计	205,300.89	208,919.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	350,000.00	350,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	81.99	81.99
其他综合收益	-	-
盈余公积	23,035.54	20,604.77
一般风险准备	27,334.97	24,576.36
本年利润	-	-
未分配利润	6,758.38	5,265.56
归属于母公司所有者权益合计	407,210.87	400,528.68
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	407,210.87	400,528.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	612,511.76	609,447.87

附表六：

担保人 2019 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	75,018.03	73,573.96
已赚担保费	52,377.07	50,185.58
担保业务收入	43,285.91	44,017.92
利息收入	8,105.95	12,995.61
手续费及佣金收入	13,052.55	9,145.97
投资收益（损失以“-”号填列）	1,600.76	667.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	141.55	111.56
其他收益	1,802.99	2,042.32
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,218.72	-1,450.87
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他业务收入	748.10	210.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-450.68	-222.19
二、营业支出	44,425.97	44,693.27
担保赔偿支出	5,782.49	10,311.59
减：摊回赔付支出	-	-
提取保证担保准备金	2,112.66	-917.27
减：摊回担保赔偿准备金	-	-
再担保费用	540.73	286.75
税金及附加	489.73	323.97
手续费及佣金支出	4,083.57	2,361.58
业务及管理费	28,115.27	29,993.97
利息支出	1,829.32	1,980.75
其他业务成本	-	-
资产减值损失	1,472.21	351.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,592.06	28,880.69
加：营业外收入	47.19	77.99
减：营业外支出	33.30	52.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,605.95	28,905.90
减：所得税费用	5,905.76	5,038.68

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,700.19	23,867.22
归属于母公司所有者的净利润	24,700.19	23,867.22
少数股东损益	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	24,700.19	23,867.22

附表七：

担保人 2019 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到原担保合同保费取得的现金	46,983.08	45,900.78
收到再担保业务现金净额	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	50,882.43	70,989.51
经营活动现金流入小计	97,865.50	116,890.29
支付手续费及佣金的现金	3,948.94	3,666.39
支付给职工以及为职工支付的现金	17,321.75	16,582.32
支付的各项税费	8,418.76	8,574.99
支付其他与经营活动有关的现金	19,391.76	45,505.93
经营活动现金流出小计	49,081.21	74,329.63
经营活动产生的现金流量净额	48,784.30	42,560.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	73,386.39	198,510.53
取得投资收益收到的现金	7,500.34	6,900.16
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	84.80	31.19
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	50,000.00	-
投资活动现金流入小计	130,971.52	205,441.88
投资支付的现金	82,330.00	287,239.53
质押贷款净增加额	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,272.79	18,429.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	112,576.37	-
投资活动现金流出小计	197,179.16	305,669.00
投资活动产生的现金流量净额	-66,207.63	-100,227.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款所收到的现金	-	6,493.00

发行债券收到的现金	-	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,195.00	6,657.00
筹资活动现金流入小计	7,195.00	13,150.00
偿还债务支付的现金	7,303.83	511.06
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	20,131.09	34,286.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	477.48	159.77
筹资活动现金流出小计	27,912.41	34,957.79
筹资活动产生的现金流量净额	-20,717.41	-21,807.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-38,140.74	-79,474.25
加：期初现金及现金等价物余额	125,976.08	205,450.32
六、期末现金及现金等价物余额	87,835.33	125,976.08

（本页无正文，为《2021年莆田市荔城区国有资产投资有限公司公司债券募集说明书》之盖章页）

莆田市荔城区国有资产投资有限公司



2021年 3 月 30 日