中国经济导报
责编：王雄伟 组版：李敬伟 新闻热线：(010)63691260

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摘要

发 行 人：莆田市荔城区国有资产投资有限公司
主承销商：中信建投证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人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本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。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行。

（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。

（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：本期债券由梅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。

释 义

在本期债券募集说明书摘要中，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操记建档操作者；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约定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在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分额对应的款项

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：指发行人与债权代理人签订的《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/梅华担保：指梅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偿债担保函

最近三年/最近三年末：指2017年/2017年末、2018年/2018年末、2019年/2019年末

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摘要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花委会八二一街319号

法定代表人：林剑山　　联系人：苏颖娟

联系地址：莆田市荔城区镇海办英龙花委会八二一街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：屈证良　　联系人：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：薛荣　　联系人：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：叶郁芬、张冬华、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：021-38874800　　传真：021-58754185　　邮政编码：200120

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：周逸程

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：潘雅霞

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：邱元勤　　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：梅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。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。

十四、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年2月2日。

十五、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年2月3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2月4日止。

十七、起息日：自2021年2月4日开始起息。

十八、计息期限：本期债券的计息期限自2021年2月4日起至2026年2月3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2月4日起至2024年2月3日止。

十九、付息日：本期债券的付息日为存续期内每年的2月4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2月4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2月4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认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：本期债券由梅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账，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）的监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）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权代理人、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照《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2月4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2月4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2月4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）发行人终于本期债券第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）投资者撤销本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1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

（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花委会八二一街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）。

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	33.96	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：%

	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	71.04
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、项目的工程前期准备、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，发行人目前在建或已完工的项目主要有：莆田市荔城区镇海办英龙花委会八二一街319号（简称"21荔城国投债"）。

2017-2019年度，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	西天尼镇溪白片区（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、莆兴路二期沙坂老滩安置区建设工程	38,373.00	29,525.55	76.94	8,847.45	是
4	西天尼镇莆田安置区地块一、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	塘桥安置区工程	27,027.00	16,395.32	60.66	10,631.68	是
7	莆田上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	绿地换像工程	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国有资产投资有限公司公司，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。

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。

（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工资费、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、发行人所在行业现状

发行人所在行业情况详见《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》对应部分内容。

四、莆田市荔城区经济及地方财政情况

莆田市荔城区经济及地方财政情况详见《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》对应部分内容。

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	91.01	105.64	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	537.62
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