2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人:广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司
主承销商:国海证券股份有限公司
(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

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务,发行人不承担政府融资职能。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

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

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

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

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

七、综合信用承诺

发行人以及主承销商、会计师事务所、律师事务所、评级机构、评估机构等中介机构均已出具信用承诺书,承诺若违反信用承诺书的承诺,将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金[2004]1134号)等相关法律、法规和规定承担相应法律责任,并自愿接受惩戒。

八、本期债券基本要素

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

(二)发行总额:人民币5.6亿元。

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

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期的第3年至第7年末每年偿还本金的20%,当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

(四)承销方式:承销团余额包销。

(五)债券形式:本期债券为实名制记账式。

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

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

(八)债券担保:本期债券无担保。

释　义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人、集团公司、公司:指广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司

主承销商、债权代理人、国海证券:指国海证券股份有限公司

监管银行、偿债账户监管人、募集资金账户监管人:指桂林银行股份有限公司钦州分行

本期债券:指发行人发行的总额为人民币5.6亿元的2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券,简称"20中马债"

本次发行:指本期债券的发行

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》

国家发展和改革委员会、国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司:指中国证券登记结算有限责任公司

上交所:指上海证券交易所

主承销商、国海证券:指国海证券股份有限公司

债券持有人会议规则:指2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则

债权代理协议:指2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议

募集资金托管及监管协议:指2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之偿债资金及募集资金专项账户监管协议

承销团:指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团

余额包销:指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项

中国—马来西亚钦州产园区管理委员会:指中马钦州产业园区管委会

中国—马来西亚钦州产业园区:指中马钦州产业园区

中诚信国际:指中诚信国际信用评级有限责任公司

大信、会计师:指大信会计师事务所(特殊普通合伙)

发行人律师、律师事务所:指北京市炜衡(南宁)律师事务所

金谷公司:指广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司

方圆实业公司:指广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司

园区开发公司:指广西中马钦州产业园区开发有限公司

《法律意见书》:指北京市炜衡(南宁)律师事务所出具的《关于2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之法律意见书》

公司法:指中华人民共和国公司法

公司章程:指《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司章程》

证券法:指中华人民共和国证券法

法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)

工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

元:指人民币元

第一条　债券发行依据

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

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

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

发行人召开董事会会议,出具《董事会决议》,同意申请发行本期债券。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人:广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司
住所:中马钦州产业园区中马大街1号
法定代表人:黄科宏　联系人:黄琦
联系地址:中马钦州产业园区中马大街1号
联系电话:0777–5988182　传真:0777–5988080　邮政编码:535008

二、承销团:
(一)主承销商、债权代理人:国海证券股份有限公司
注册地址:广西桂林市辅星路13号
法定代表人:何春梅　项目负责人:张根石　经办人员:王秀珍、何绮君
办公地址:广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦29楼
联系电话:0755–83706347　传真:0755–83703148　邮政编码:518000
(二)分销商:华林证券股份有限公司
注册地址:拉萨市柳梧新区国际总部城3幢1单元 5–5
法定代表人:林立　项目负责人:曹敏　经办人员:曹敏
办公地址:深圳市福田区福华一路免税商务大厦8楼
联系电话:0755–23613759　传真:0755–82702908　邮政编码:518048

三、托管人:
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号
法定代表人:水汝庆　联系人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010–88170745、88170731　传真:010–88170752　邮政编码:100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理:高斌　联系人:刘莹
联系电话:021–68870172　传真:021–68870064　邮政编码:200120
联系地址:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

四、审计机构:大信会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
执行事务合伙人:胡咏华　经办注册会计师:刘连皂、吴朝晖　联系人:曾宝莹
联系地址:北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
联系电话:010–82330558　传真:010–82327668　邮编:100083

五、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
住所:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
法定代表人:闫衍　分析师:侯一甲、黄伟、王昭
办公地址:北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼
联系电话:010–66428877　传真:010–66426100　邮政编码:100010

六、发行人律师:北京市炜衡(南宁)律师事务所
住所:南宁市青秀区民族大道137号永凯大厦A区八层817室
负责人:董阐论　联系人:陆涛
联系地址:南宁市青秀区民族大道137号永凯大厦A区八层817室
联系电话:0771–5595283　传真:0771–5595293　邮政编码:530000

七、监管银行:桂林银行股份有限公司钦州分行
住所:钦州市新华路268号江滨豪园11–106–1、11–106–2商铺
法定代表人:陈俊州　联系人:宁肯
办公地址:钦州市钦州港逸仙路8号海富中心A单元101办公室
联系电话:0777–8885770　传真:0777–5892925　邮政编码:535008

八、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

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

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

第三条　发行概要

一、发行人:广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司。

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

三、发行总额:人民币5.6亿元。

四、债券期限及利率:本期债券为7年期固定利率债券,设定提前偿还条款,在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的比例为债券发行总额的20%。本期债券采用固定利率形式,票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入,本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

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

六、债券形式:本期债券为实名制记账式。

七、发行方式和对象:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

八、登记托管:机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管;投资者通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

九、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2020年10月28日。

十、发行首日:本期债券发行期限的第一日,即2020年10月29日。

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

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

十三、计息期限:自2020年10月30日至2027年10月30日。

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

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

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

十七、本息兑付方式:通过债券托管机构办理。

十八、承销方式:承销团余额包销。

十九、债权代理人:国海证券股份有限公司。

二十、监管银行:桂林银行股份有限公司钦州分行。

二十一、主承销商:本期债券主承销商为国海证券股份有限公司。

二十二、债券担保:本期债券无担保。

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

二十四、上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十五、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行,投资者认购的本期债券在证券登记托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的认购与托管。本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。认购办法如下:境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

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

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书,在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时,不须缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循证券登记托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分,具体发行网点见附表一。

第六条　认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

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

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

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

四、本期债券的发行人、债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由国海证券股份有限公司代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期内,若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者(包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人)在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

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

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

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

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

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

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次,债券存续期的第3–7年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。2021年至2027年每年的10月30日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

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

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

二、本金的兑付

(一)本期债券设置本金提前偿付条款。在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%。本期债券的兑付日为2023年至2027年每年的10月30日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间不另计息)。

(二)本期债券本金的兑付通过证券登记托管机构办理,本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

名称:广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司
成立日期:2013年3月21日
住所:中马钦州产业园区中马大街1号
法定代表人:黄科宏
注册资本:200,000万人民币
企业类型:有限责任公司(国有控股)

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

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

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

二、历史沿革

2013年3月19日,经中马钦州产业园区管委会批准,钦州市开创物业管理有限公司成立,由傅晋明任法定代表人。公司注册资本50万元,出资人为中国—马来西亚钦州产业园区综合服务中心,注册资本于2013年3月21日一次性缴足,本次出资由祥浩会计师事务所有限责任公司钦州分所出具祥浩会事验字[2013]第142号验资报告。

出资情况如下:

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

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

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

增资后的股权结构如下:

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

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

增资后的股权结构如下:

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

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

增资后的股权结构如下:

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

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

增资后的股权结构如下:

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

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

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

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

分立后的广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司的股权结构如下:

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

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

增资后的股权结构如下:

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

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

变更后的股权结构如下:

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

三、股东情况

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

发行人的股权情况表如下:

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

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

四、公司治理和组织结构
详见募集说明书。
五、发行人纳入合并范围子公司情况
详见募集说明书。
六、主要子公司基本情况
详见募集说明书。
七、发行人董事、监事及高级管理人员情况
详见募集说明书。

第九条　发行人业务情况

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

一、发行人所在区域概况
详见募集说明书。
二、发行人所在行业现状和前景
详见募集说明书。
三、发行人在行业中的地位和优势
详见募集说明书。
四、发行人主营业务情况
详见本期募集说明书。

第十条　发行人财务情况

一、发行人财务概况

投资人在阅读发行人的相关财务信息时,应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

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

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

表:发行人2017年–2019年主要财务数据

单位:万元

项目		2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	1,070,383.77	839,069.58	636,849.19
	其中:流动资产	502,132.82	457,100.18	364,823.41
	负债合计	681,461.69	496,898.33	355,280.66
	其中:流动负债	267,509.74	197,104.34	137,251.31
	所有者权益	388,922.08	342,171.25	281,568.53
	归属于母公司所有者权益合计	299,045.81	256,939.55	199,485.94
合并利润表主要数据	营业收入	118,936.92	123,591.11	126,532.33
	营业利润	2,837.92	6,983.91	3,419.88
	利润总额	10,905.79	12,330.38	9,742.66
	净利润	10,491.74	11,941.67	9,454.20
	归属于母公司所有者的净利润	6,015.26	8,502.68	8,262.23
合并现金流量表主要数据	经营现金流入	139,558..67	135,414.92	134,549.89
	经营现金流出	185,668.26	196,342.78	167,294.69
	经营活动现金流量净额	–46,109.59	–60,927.86	–32,744.80
	投资现金流入	5.13	700.00	–
	投资现金流出	138,512.61	117,891.91	99,311.52
	投资活动现金流量净额	–138,507.47	–117,191.91	–99,311.52
	筹资现金流入	238,053.77	184,607.05	213,827.00
	筹资现金流出	86,710.16	57,822.14	43,422.18
	筹资活动现金流量净额	151,343.62	126,784.91	170,404.82

表:发行人近三年主要财务指标

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

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

二、发行人财务分析
详见本期募集说明书。

第十一条　已发行尚未兑付的债券

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

第十二条　募集资金用途

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

表:本期债券募集资金使用计划表

单位:万元、%

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

一、中国–东盟信息港跨境数据中心项目

(一)项目建设主体

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

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

(二)项目审批情况

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

表:项目相关审批情况列示

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

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

(三)项目建设内容

1、项目选址

中国–东盟信息港跨境数据中心项目拟建用地位于中马钦州产业园区启动区内,D–04–02–01地块,项目规划用地面积20,000.06平方米(约合30亩),用地类型为一类工业用地(M1),土地性质为出让地,发行人已缴纳出让金300万元,已纳入总投资中,已获取桂(2018)钦州市不动产权第0000951号不动产权证书。地块西侧为友谊大道,东侧为锦绣大道,南侧为中马南五街,北侧为市政规划路。

2、主要建设内容

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

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

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

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

表:建筑面积及内容

序号	名称		单位	数量	
1	总用地面积		m^2	20,000.06	
2	总建筑面积		m^2	34,707.21	地上:26,727.04
					地下:7,980.17
	其中	数据中心机房楼(地上)	m^2	18,883.34	
		企业办公(地上)	m^2	1,743.68	
		A栋数据中心厂房(地上)	m^2	1,584.35	
		B栋数据中心厂房	m^2	3,269.74	
		变电站	m^2	803.91	
		门卫	m^2	25.65	
		架空连廊	m^2	416.37	
3	建筑基地总面积		m^2	7,794.39	
4	绿地面积		m^2	4,000.00	
5	容积率			1.34	
6	建筑密度		%	38.97	
7	绿地率		%	20.00	
8	停车位数量	机动车	辆	271	地下:188(其中无障碍车位2个)
					地上:83(其中无障碍车位4个)
		非机动车		213	

(四)项目投资规模及资金来源

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

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

表:中国–东盟信息港跨境数据中心项目总投资明细

单位:万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1	固定资产费用	14,653.46	4,027.02	14,566.15	–	33,246.63
1.1	工程费用	14,653.46	4,027.02	14,566.15	–	33,246.63
1.1.1	东盟数据中心项目	14,653.46	4,027.02	14,566.15	–	33,246.63
1.1.1.1	数据中心机房楼(地上)	7,175.67	1,728.73	4,945.89	–	13,850.29
1.1.1.2	企业办公(地上)	662.60	423.82	1,518.88	–	2,605.30
1.1.1.3	A栋数据中心厂房	602.05	1,004.36	3,262.58	–	4,868.99
1.1.1.4	B栋数据中心厂房	1,242.50	91.55	3,329.15	–	4,663.21
1.1.1.5	变电站	305.49	472.51	1,509.65	–	2,287.64
1.1.1.6	门卫室	7.70	–	–	–	7.70
1.1.1.7	架空连廊	83.27	–	–	–	83.27
1.1.1.8	地下室	2,591.40	306.04	–	–	2,897.44
1.1.1.9	室外总平工程	1,982.79	–	–	–	1,982.79
2	无形资产费用				300.00	300.00
2.1	土地费用				300.00	300.00
2.1.1	东盟数据中心项目					0.00
2.2	通平费用					0.00
3	其他资产费用	–	–	–	3,302.03	3,302.03
3.1	工程建设其他费用				3,302.03	3,302.03
3.1.1	东盟数据中心项目				3,302.03	3,302.03
4	预备费	732.67	201.35	728.31	180.10	1,842.43
4.1	基本预备费	732.67	201.35	728.31	180.10	1,842.43
4.1.1	东盟数据中心项目	732.67	201.35	728.31	165.10	1,827.43
4.2	涨价预备费					0.00
5	建设期利息					1,680.00
6	总投资合计	15,386.13	4,228.37	15,294.46	3,782.13	40,371.09

(五)项目建设必要性

1、项目的建设是中国适应经济新常态发展和国际双边企业贸易发展的必然要求

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

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

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

2、项目建设是发展广西经济,完善中国–东盟自贸区示范区基础设施的需要

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

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

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

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

3、项目建设是促进钦州市经济发展和增加社会就业的需要

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

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

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

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

4、项目建设满足中马钦州产业园区自身可持续发展的需要

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

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

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

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

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

本项目的建设,进一步丰富中马钦州产业园区发展内涵和要求,符合中马钦州产业园区总体规划,分期建设的要求,为中马钦州产业园区今后的可持续发展,拓展园区发展空间、增强园区对企业的吸引力,为企业进入园区投资发展奠定良好的基础。数据中心将建成中国马来西亚科技创新和经济可持续发展的示范区、引领区,开放式、网络化、集聚型、一流的国际科技创新型数据中心。对打造中马钦州产业园区亮点、提升园区形象,推动中马钦州产业园内各产业之间的联动发展起到更好的作用,能够得到良好的经济效益和社会效益,亦将在未来东盟贸易发展以及贯彻执行国家"一带一路"战略上发挥重要作用。

(六)项目社会效益分析

1、加强和马来西亚及"一带一路"建设中与世界各国互利合作

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

2、将带动地方经济发展,拓宽就业渠道,大力拉动钦州的经济发展

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

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

(七)项目经济效益分析

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

1、机柜租赁收入

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

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

2、办公楼出租收入

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

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

3、普通停车收入

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

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

4、物业管理收入

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

(八)项目进度及完工情况

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

表:中国–东盟信息港跨境数据中心项目收入及税金情况

单位:万元

序号	项目	合计	计算期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	生产负荷	*			60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	营业收入	197935.96			8607.92	10292.46	12058.42	13920.53	15105.58	15548.52	16004.66	16474.41	16958.16	17456.34	17969.39	18497.73	19041.84
1.1	机柜租赁收入	191733.81			8208.00	9863.28	11610.49	13453.65	14627.11	15065.93	15517.90	15983.44	16462.94	16956.83	17465.54	17989.50	18529.19
1.1.1	单价(万元/年)	*			4.56	4.70	4.84	4.98	5.13	5.29	5.44	5.61	5.78	5.95	6.13	6.31	6.50
1.1.2	数量(个)	*			3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
1.1.3	增值税税额(5%)	9896.80			430.40	514.62	602.92	696.03	755.28	777.43	800.23	823.72	847.91	872.82	898.47	924.89	952.09
1.2	办公楼出租收入	966.06			47.08	55.48	64.03	72.76	77.57	78.34	79.13	79.92	80.72	81.53	82.34	83.16	84.00
1.3.1	单价(万元/平方米/年)	0.05			0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
1.3.2	数量(平方米)	1743.68			1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68	1743.68
1.3.3	增值税税额(9%)	86.94			4.24	4.99	5.76	6.55	6.98	7.05	7.12	7.19	7.26	7.34	7.41	7.48	7.56
1.3	停车位收入	4445.89			321.95	325.17	328.42	331.70	335.02	338.37	341.75	345.17	348.62	352.11	355.63	359.19	362.78
1.4.1	增值税税额(9%)	400.13			28.98	29.27	29.56	29.85	30.15	30.45	30.76	31.07	31.38	31.69	32.01	32.33	32.65
1.4	物业管理收入	790.21			30.90	48.54	55.48	62.41	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88	65.88
1.5.1	面积(平方米)	28607.19			28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19	28607.19
1.5.2	增值税税额(6%)	47.41			1.85	2.91	3.33	3.74	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95	3.95
2	税金与附加	1251.75			55.86	66.22	76.99	88.34	95.56	98.27	101.05	103.91	106.86	109.90	113.02	116.24	119.55
2.1	城市维护建设税(7%)	730.19			32.58	38.63	44.91	51.53	55.75	57.32	58.94	60.62	62.34	64.11	65.93	67.81	69.74
2.2	教育费附加(3%)	312.94			13.96	16.55	19.25	22.09	23.89	24.57	25.26	25.98	26.72	27.47	28.26	29.06	29.89
2.3	地方教育费附加收入(2%)	208.63			9.31	11.04	12.83	14.72	15.93	16.38	16.84	17.32	17.81	18.32	18.84	19.37	19.93

二、中国–马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目

(一)项目建设主体

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

(二)项目审批情况

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

表:项目相关审批情况列示

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

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

(三)项目建设内容

1、项目选址

中国–马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目处于整个中马钦州产业园区东北方向,启动区入口处,其西侧为既有管理委员会与员工宿舍,北面为待建用地,南侧紧邻海浪广场,东面为园区内快速干道,中马钦州产业园区A–1地块(桂(2019)钦州市不动产权第0174730号)。用地整体接近规则矩形,东西长约500米,南北长约200米,总用地面积约106亩,土地地类为城镇住宅用地、其他商服用地,土地性质为出让地。该块土地为发行人与钦州市开发投资集团有限公司置换所得,钦州市开发投资集团有限公司此前已缴纳出让金且本次置换过程中发行人已支付对价。[钦州市开发投资集团有限公司于2013年摘牌取得了中马钦州产业园区A–1地块143.68亩土地使用权。2016年–2019年发行人以租赁的形式使用。2019年11月18日,经发行人与钦州市开发投资集团有限公司进行协商,并征求了有关单位意见,按照市场评估价值等值互换的方式,发行人获得桂(2019)钦州市不动产权第0174730号建设用地土地使用权证。]对价为发行人原有的松柏港公司的中马网挂2018–9地块(桂(2019)钦州市不动产权第0015432号)地块,评估价值13,556.57万元,土地费用未计入项目总投资额。

2、主要建设内容

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

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

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

表:主要技术经济指标

序号	项目名称	面积	单位
1	总用地面积	70,797.42	平方米
2	总建筑面积	98,185.09	平方米
2.1	计容面积	95,952.47	平方米
2.2	不计容面积	2,232.62	平方米
3	占地面积	25,443.52	平方米
4	建筑密度	36%	
5	容积率	1.36	
6	绿化率	35%	
7	机动车停车位	787	辆
8	非机动车停车位	1,752	辆
9	各单体建筑面积		
9.1	1#公寓	16,812.29	平方米
9.2	2#研发楼	6,857.04	平方米
9.3	3#研发楼	7,857.30	平方米
9.4	4#研发楼	7,857.30	平方米
9.5	5#研发楼	7,857.30	平方米
9.6	6#研发楼	7,857.30	平方米
9.7	7#中马免税体验店	8,522.61	平方米
9.8	8#商业街	5,589.42	平方米
9.9	9#商业街	1,621.51	平方米
9.10	10#商业街	1,985.26	平方米
9.11	11#商业街	1,610.17	平方米
9.12	12#酒店总建筑面积	13,261.84	平方米
	地上	11,029.22	平方米
	地下	2,232.62	平方米
9.13	13#研发中心	8,485.87	平方米
9.14	14#–19#专家楼	2,009.88	平方米

(四)项目投资规模

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

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

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

表:中国–马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目总投资明细

单位:万元

序号	工程或费用名称	估算造价				
		建筑工程费	工器具设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	18,800.02	405.00	4,994.14		24,199.16
(一)	主要工程	17,711.63		4,002.98		21,714.61
1	公寓6F	3,026.21		874.24		3,900.45
1.1	建筑装饰装修工程	3,026.21				3,026.21
1.2	水电工程			269.00		269.00
1.3	消防工程			336.25		336.25
1.4	智能化、安全监控系统工程			269.00		269.00
2	研发楼4F	5,934.37		1,225.16		7,159.53
2.1	建筑装饰装修工程	5,934.37				5,934.37
2.2	水电工程			536.01		536.01
2.3	消防工程			382.86		382.86
2.4	智能化、安全监控系统工程			306.29		306.29
3	中马免税体验店4F局部2F	1,534.07		392.04		1,926.11
3.1	建筑装饰装修工程	1,534.07				1,534.07
3.2	水电工程			85.23		85.23
3.3	消防工程			204.54		204.54
3.4	智能化、安全监控系统工程			102.27		102.27
4	商业街区2F	1,945.14		410.64		2,355.79
4.1	建筑装饰工程	1,945.14				1,945.14
4.2	水电工程			108.06		108.06
4.3	消防工程			172.90		172.90
4.4	智能化、安全监控系统工程			129.68		129.68
5	酒店 6F(城市快捷商务酒店)	3,198.47		705.87		3,904.34
5.1	建筑装饰装修工程	3,198.47				3,198.47
5.2	水电工程			220.58		220.58
5.3	暖通工程			220.58		220.58
5.4	消防工程			154.41		154.41
5.5	智能化、安全监控系统工程			110.29		110.29
6	酒店地下室	446.52		69.21		515.74
6.1	建筑装饰装修工程	446.52				446.52
6.2	水电工程			13.40		13.40
6.3	通风工程			17.86		17.86
6.4	消防工程			26.79		26.79
6.5	智能化、安全监控系统工程			11.16		11.16
7	研发中心4F	1,315.31		271.55		1,586.86
7.1	建筑装饰装修工程	1,315.31				1315.31
7.2	水电工程			118.80		118.80
7.3	消防工程			84.86		84.86
7.4	智能化、安全监控系统工程			67.89		67.89
8	专家楼2F	311.53		54.27		365.80
8.1	建筑装饰装修工程	311.53				311.53
8.2	水电工程			28.14		28.14
8.3	消防工程			12.06		12.06
8.4	智能化、安全监控系统工程			14.07		14.07
(二)	室外辅助工程	1,088.39		991.16		2,079.55
1	室外绿化工程	371.69				371.69
2	室外道路铺装工程	408.31				408.31
3	室外广场	96.00				96.00
5	室外给排水工程			566.38		566.38
6	室外电力管网及路灯工程			424.78		424.78
7	土地平整工程	212.39				212.39
(三)	设备工程		405.00			405.00
1	电梯工程		225.00			225.00
1.1	客梯		225.00			225.00
1.1.1	3层		60.00			60.00
1.1.2	6层		165.00			165.00
2	室外配电工程		180.00			180.00
二	工程建设其他费用				2,307.35	2,307.35
(一)	建设管理费				731.04	731.04
1	建设单位管理费				260.37	260.37
2	施工图设计文件审查费				26.95	26.95
3	招标代理服务费				30.12	30.12
4	工程造价咨询费				91.96	91.96
4.1	招标控制价(或预算)编制费				31.46	31.46
4.2	施工过程的造价控制咨询费				36.30	36.30
4.3	竣工结算审核费				24.20	24.20
5	工程监理费				321.65	321.65
(二)	建设项目前期工作咨询费				39.54	39.54
1	项目建议书编制费				9.84	9.84
2	项目建议书评估费				0.00	0.00
3	项目可行性研究报告编制费				19.86	19.86
4	项目可行性研究报告评估费				4.92	4.92
5	初步设计文件评估费				4.92	4.92
(三)	勘察设计费				673.67	673.67
1	工程勘察费				121.00	121.00
2	工程设计费				552.67	552.67
2.1	基本设计费				468.36	468.36
2.2	其他设计费				84.31	84.31
2.2.1	施工图预算编制费				46.84	46.84
2.2.2	竣工图编制费				37.47	37.47
(四)	环境影响评价费				9.71	9.71
1	环境影响报告书编制费				8.09	8.09
2	环境影响报告书评估费				1.62	1.62
(五)	劳动安全卫生评价费				0.00	0.00
(六)	场地准备及临时设施费				121.00	121.00
(七)	工程保险费				72.60	72.60
(八)	城市市政建设配套费				485.05	485.05
(九)	其他费用				174.75	174.75
1	防空地下室易地建设费				98.19	98.19
2	白蚁防治费				18.85	18.85
3	地震安全性评价费				11.14	11.14
4	特种设备(电梯)检验检测费				6.09	6.09
5	检验试验费				5.13	5.13
6	城市建筑垃圾处置费				35.35	35.35
(十)	土地使用(租赁)费				0.00	0.00
三	预备费用				795.20	795.20
1	基本预备费(<一>+<二>)*3%				795.20	795.20
四	建设期利息 16000*7%				1,120.00	1,120.00
五	项目总投资<一>+<二>+<三>+<四>					28,421.70

(五)项目建设必要性

1、项目的建设是中国适应经济新常态发展和国际双边企业贸易发展的必然要求

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

2、项目建设是发展广西经济,完善中国–东盟自贸区示范区基础设施的需要

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

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

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

3、项目建设是促进钦州市经济发展和增加社会就业的需要

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

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

4、项目建设满足中马钦州产业园区自身可持续发展的需要

本项目的建设,是贯彻建设自治区改革创新先行园区总体方案的要求,是加快中马钦州产业园区的发展,园区先行先试的积极实践。是以围绕中马两国领导人提出的"将钦州、关丹产业园区打造成中马合作旗舰项目和中国–东盟合作示范区"的战略定位。本着高起点、高标准和提升启动区整体形象的要求建设。本项目的建设,进一步丰富中马钦州产业园区发展内涵和要求,符合中马钦州产业园区总体规划,分期建设的要求,为中马钦州产业园区今后的可持续发展,拓展园区发展空间、增强园区对企业的吸引力,为企业进入园区投资发展奠定良好的基础。智慧产业园将建成中国马来西亚科技创新和经济可持续发展的示范区、引领区,开放式、网络化、集聚型、一流的国际科技创新型智慧产业园。对打造中马钦州产业园区亮点、提升园区形象,推动中马钦州产业园内各产业之间的联动发展起到更好的作用,能够得到良好的经济效益和社会效益,亦将在未来东盟贸易发展以及贯彻执行国家"一带一路"战略上发挥重要作用。

(六)项目社会效益分析

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

(七)项目经济效益分析

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

1、研发楼、研发中心租赁收入

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

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

2、停车位运营收费

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

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

3、物业管理费

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

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

(八)项目进度及完工情况

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

表:中国–马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目收入情况(运营期前十五年)

单位:万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	达产速度(%)		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
1.1	研发楼、研发中心租赁收入	44,630.44	1,459.29	1,767.99	2,103.90	2,468.99	2,592.44	2,722.06	2,858.17	3,001.08	3,151.13	3,308.69	3,474.12	3,647.83	3,830.22	4,021.73	4,222.81
	增长率			0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	出租单价(元/平方米/月)		40.00	42.00	44.10	46.31	48.62	51.05	53.60	56.28	59.10	62.05	65.16	68.41	71.83	75.43	79.20
	面积(平方米)		46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11
1.2	停车位运营收费	32,574.59	1,110.07	1,316.40	1,561.08	1,825.89	1,911.11	2,000.59	2,094.55	2,193.20	2,296.79	2,405.55	2,519.75	2,639.67	2,765.57	2,897.78	3,036.59
	非机动车管理收入	1,745.76	83.13	95.92	108.71	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50
	非机动车停车位		1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00	1,752.00
	单价(元/次/辆)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	机动车管理收入	30,828.80	1,026.94	1,220.47	1,452.36	1,704.39	1,789.61	1,879.09	1,973.05	2,071.70	2,175.29	2,284.05	2,398.25	2,518.16	2,644.07	2,776.28	2,915.09
	机动车停车位		787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00	787.00
	单价(元/天/车位)		55.00	56.7	59.5	62.5	65.6	68.9	72.3	75.9	79.7	83.7	87.9	92.3	96.9	101.7	106.8
1.3	物业管理费	1,549.09	54.72	63.14	71.56	79.98	79.98	106.64	106.64	106.64	106.64	106.64	133.30	133.30	133.30	133.30	133.30
	面积(平方米)		46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11	46,772.11
	单价(元/平方米/月)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	第1类收入的增值税	4,016.74	131.34	159.12	189.35	222.21	233.32	244.99	257.24	270.10	283.60	297.78	312.67	328.30	344.72	361.96	380.05
	第2类收入的增值税	2,931.72	99.91	118.48	140.50	164.33	172.00	180.05	188.51	197.39	206.71	216.50	226.78	237.57	248.90	260.80	273.29
	第3类收入的增值税	77.45	2.74	3.16	3.58	4.00	4.00	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67
	营业收入小计	78,754.12	2,624.08	3,147.52	3,736.54	4,374.87	4,583.54	4,829.30	5,059.36	5,300.92	5,554.56	5,820.88	6,127.17	6,420.79	6,729.09	7,052.81	7,392.71

三、债券募集资金使用计划及管理制度
详见本期募集说明书。

四、发行人的相关承诺

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

第十三条　偿债保障措施

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

一、发行人自身偿付能力

表:发行人最近三年偿债能力指标

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

注:(1)EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+无形摊销+长期应付款摊销
(2)总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款(有息项)
(3)资产负债率=负债/资产
(4)债务资本比=总债务/(总债务+所有者权益)
(5)全部债务/EBITDA =总债务/EBITDA
(6)EBITDA利息倍数= EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
(7)流动比率=流动资产/流动负债
(8)速动比率=(流动资产–存货)/流动负债

最近三年,发行人年末的资产负债率分别为55.79%、59.22%和63.67%,负债风险可控,为发行人持续融资提供了较大空间。同期发行人的流动比率分别为2.66、2.32和1.88,速动比率分别为1.71、1.42和0.92,短期偿债能力保持在较好水平,可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

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

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

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

二、项目收益测算
详见本期募集说明书。

三、偿债保障措施

1、发行人良好的财务状况和发展前景是本期债券偿付的基础

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

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

2、本期债券募投项目将带来可观的经济及社会收益

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

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

2017–2019年,发行人净利润分别为9,454.20万元、11,941.67万元和10,491.74万元,三年平均净利润达到10,629.20万元。发行人营业收入和净利润均处于较高水平并保持相对态势,保持一定的盈利能力。同时,随着产业园基础设施建设日渐完善,将会吸引更多重点发展领域的企业通过招商引资进驻园区,园区内产业链条的不断完整,未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升,此外,目前收入预测处于保守测算,当中国–东盟信息港跨境数据中心项目投入使用后,其项目收益尚存在一定的增幅空间,这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

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

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

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

3、发行人良好的资信水平和畅通的外部融资渠道增强了本期债券偿付能力

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

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

4、本期债券债权代理人、监管银行制度的设立为债券偿付提供了持续的动态保障

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

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

5、其他偿债保障措施

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

(1)偿债计划

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

(2)偿债计划的人员安排

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作,该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付,并通过公司其他相关部门,在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金,建立偿债专用资金池,形成年度偿债资金的合理归集和调配模式,以保证本息的如期偿付,保证债券持有人的利益。

(3)偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理,偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入,并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况,本期债券自身的特征、募集资金投向的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息,并根据实际情况进行调整。

(4)偿债计划的制度安排

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

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

第十四条　债券持有人会议规则

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

一、债券持有人行使权利的形式

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

二、债券持有人会议规则的主要条款

详见本期募集说明书。

第十五条　违约责任和争议解决

一、违约责任

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

二、争议解决措施

1、本《募集说明书》适用于中国法律并依其解释。

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

第十六条　风险与对策

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

一、与本期债券有关的风险与对策

(一)利率风险

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

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

(二)偿付风险

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

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

(三)流动性风险

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

对策:本期债券发行结束后1个月内,发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请,争取尽快获得核准。此外,随着债券市场的发展,企业债券交易和流通的条件也会随之改善,未来的流动性风险将会有所降低。

二、与发行人业务相关的风险与对策

(一)产业政策风险

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

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

(二)经济周期风险

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

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

(三)业务区域集中度高,受区域经济发展影响较大的风险

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

对策:发行人受到当地政府的大力支持,公司将不断发展其综合能力,提升公司在相关业务、相关产业的竞争力,促进转型发展。同时,公司将提高管理水平和运营效率,增加业务的多元化,从而抵御区域经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响,并实现长期的可持续发展。

三、与发行人相关的风险与对策

(一)经营管理风险

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

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

(二)项目建设风险

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

对策:本次发行筹集资金投资项目均经过发行人详细周密的研究和论证,并已获得相关管理部门的批准,所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定,严格实行计划管理,有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度,对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险,并使项目的投资、建设、运营、监督工作四项分开执行,确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用,最大限度地降低项目管理风险。

(三)市场风险

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

对策:面对日益激烈的竞争局面,发行人一方面积极采取成本监控措施,以降低经营成本,不断提高自身的竞争力;另一方面加强与外来企业的交流合作,学习外来企业的技术和管理经验,同时加强新技术研发,提高管理效率,增强企业竞争力。

(四)持续融资风险

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

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

(五)财务风险

1、存货跌价的风险

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

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

2、经营活动现金流净额为负的风险

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

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

3、未来资本性支出风险

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

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

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

4、主要资产受限风险

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

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

5、发行人其他应收款集中度较高的风险

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

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

6、财政补贴存在不确定性的风险

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

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

7、募投项目收益不及预期的风险

风险:本期债券募投项目中国–东盟信息港跨境数据中心项目和中国–马来西亚钦州产业园区智慧产业园项目总体投资规模大,项目收益及现金流情况根据当前市场情况及未来假设的基础上进行,中马钦州产业园区及广西城市经济发展状况、人口规模对于项目的收益影响较大。如果未来中马钦州产业园区及广西的经济发展速度变缓,有可能对项目的实现收益产生不利影响,使得收益无法达到预期。另外,项目建成后,需要进行合理的日常维护管理,以保证正常的运营。意外因素可能会对设施的使用产生影响,从而增加维护成本。

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

8、潜在应收账款受限风险

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

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

9、盈利能力不强的风险

风险:2017–2019年,发行人总资产规模分别为636,849.19万元、839,069.58和1,070,383.77万元,净利润分别为9,454.20万元、11,941.67万元和10,491.74万元。资产规模在快速上升的同时净利润呈现波动下降的态势,资产整体盈利能力不强。

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

10、园区经济发展不确定性风险

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

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

11、发行人近三年资产、负债和所有者权益增长较快的风险

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

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

12、来自政府的应收款项占净资产的比例较高的风险

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

对策:发行人来自政府的应收款主要对手方为中国–马来西亚钦州产业园区管理委员会,部分款项的账龄有3年以上。发行人将加强对中国–马来西亚钦州产业园区管理委员会应收款项的管理工作,提高应收账款周转率,进一步提升资产流动性以及变现能力。

13、发行人EBITDA利息倍数下降的风险

2017年–2019年末,发行人EBITDA利息倍数分别为2.89、1.62和1.47,呈现下降的趋势,主要因随着发行人业务规模扩大,相应财务费用利息支出增加较多所致,

第十七条　信用评级

一、信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的长期主体信用级别为AA,本期债券的信用等级为AA。

(一)信用评级结论及标志所代表的涵义
详见本期募集说明书。
(二)信用评级报告的内容摘要
详见本期募集说明书。
(三)跟踪评级安排
详见本期募集说明书。

二、发行人评级情况

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

三、发行人偿债能力

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

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

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

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

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

四、发行人信用记录

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

第十八条　法律意见

详见本期募集说明书。

第十九条　其他应说明的事项

一、税务说明

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

二、上市安排

本期债券发行结束后1个月内,发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第二十条　备查文件

一、备查文件清单
(一)国家有关部门对本期债券的注册文件;
(二)《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》;
(三)发行人2017年–2019年经审计的财务报告和审计报告;
(四)中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;
(五)北京市炜衡(南宁)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(六)《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》;
(七)《广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券之偿债资金及募集资金专项账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

(一)广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司
联系地址:中马钦州产业园区中马大街1号
联系人:黄琦
联系电话:0777–5988182
传真:0777–5988080
邮政编码:535008

(二)国海证券股份有限公司
联系地址:广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦29楼
联系人:张根石、王秀珍、何绮君
联系电话:0755–83706347
传真:0755–83703148
邮政编码:518000

此外,投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)及中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查询本募集说明书和募集说明书摘要全文。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》及《2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2020年广西中马钦州产业园区投资控股集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	国海证券股份有限公司	固定收益业务一部	广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦29楼	张根石	0755–83706347
2	华林证券股份有限公司	华林证券股份有限公司	深圳市福田区福华一路免税商务大厦 8 楼	曹敏	0755–23613759