

2017 年都江堰新城建设投资有限责任公司
公司债券（第一期）募集说明书

发行人

都江堰新城建设投资有限责任公司

主承销商

 **万联证券股份有限公司**
WANLIAN SECURITIES COMPANY LIMITED

二〇一七年十月

声明及提示

一、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。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构责任人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门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。

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》和《企业债券管理条例》等法律、法规的规定及有关要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、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，均视同自愿接受本期债券募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。

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《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债账户监管协议》和

《募集资金账户监管协议》的安排。

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

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及其摘要中列明的信息和对本期债券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、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（第一期）（简称“17都新城01”）。

（二）发行总额：人民币6亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为7年，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3至第7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，其中，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国

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，逾期不另计利息。

（五）发行方式：本期债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

（六）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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户和 A 股证券账户的合格机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（七）担保方式：本期债券无担保。

（八）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人的长期主体信用等级为 AA 级。

目 录

第一条 债券发行依据	8
第二条 本期债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	54
第十一条 已发行尚未兑付的债券	83
第十二条 募集资金用途	85
第十三条 偿债保障措施	93
第十四条 风险与对策	97
第十五条 信用评级	105
第十六条 法律意见	107
第十七条 其他应说明的事项	110
第十八条 备查文件	111

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指都江堰新城建设投资有限责任公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币6亿元的2017年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期），简称“17都新城01”。

募集说明书：指《2017年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期）募集说明书》。

募集说明书摘要：指《2017年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》。

主承销商/簿记建档人/万联证券：指万联证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

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。

承销协议：指发行人与主承销商签署的《2017年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与其他承销团成员签署的《2017年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

国家发改委：指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。

债权代理人/监管银行：指都江堰金都村镇银行有限责任公司水街支行。

《债权代理协议》：指《2017年都江堰新城建设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《2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《偿债账户监管协议》：指《2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（偿债账户监管协议）》。

《募集资金账户监管协议》：指《2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。

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（不包括国家法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕253号文件批准公开发行。

本期债券业经四川省发展和改革委员会发改财金〔2015〕563号文件预审并转报国家发展和改革委员会。

2015年2月6日，都江堰市国有资产监督管理委员会办公室出具《都江堰市国有资产监督管理委员会关于同意都江堰新城建设投资有限公司发行企业债券的批复》（都国资发〔2015〕92号），同意发行人发行不超过12亿元人民币的公司债券。

2015年1月16日，发行人召开董事会，审议通过《关于同意都江堰市新城建设投资有限公司发行企业债券的议案》，同意发行人依法向主管部门申请发行不超过12亿元公司债券，并授权公司管理层依法具体办理本次债券发行相关事宜。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：都江堰新城建设投资有限责任公司

住 所：都江堰市灌口镇观景路宝瓶花园内

法定代表人：王晓彬

联 系 人：杨均

联系地址：四川省都江堰市双林路 92 号

联系电话：028-87133632

传 真：028-87133632

邮政编码：611830

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：万联证券股份有限公司

住 所：广州市天河区珠江东路 11 号 18-19 全层

法定代表人：张建军

联 系 人：陈孟吟、刘旭光

联系地址：广州市天河区珠江东路 11 号高德置地广场 F 座 18

楼

联系电话：020-38286986

传 真：020-38286545

邮政编码：510623

（二）副主承销商：银泰证券有限责任公司

住 所：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道 18 号光大银行 18

楼

法定代表人：黄冰

联系人：吴锦波

联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道18号光大银行18

楼

联系电话：0755-83538245，13424300876

传 真：0755-25336775

邮政编码：518040

（三）分销商

1、中国中投证券有限责任公司

住 所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心
A栋第18-21层及第04层01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23

法定代表人：高涛

联系人：师硕

联系地址：北京市西城区太平桥大街18号丰融国际大厦12层

联系电话：010-63222723

传 真：010-63222863

邮政编码：100032

2、湘财证券股份有限公司

住 所：长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋
11楼

法定代表人：林俊波

联系人：许月潮、吴胜林

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 5 楼

联系电话：021-68634510

传 真：021-68866953

邮政编码：200120

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

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总 经 理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-68870172

传 真：021-68870064

邮政编码：200120

四、上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：朱从玖

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传 真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住 所：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 1 号楼（B2 座）301 室

执行事务合伙人：王子龙

联 系 人：邹泉水

联系地址：北京市朝阳区霞光里 8 号承冀诚大厦一层 1108

联系电话：010-64790905

传 真：010-64790904

邮政编码：100125

六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住 所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联 系 人：刘佳龄、钟继鑫

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82862940

传 真：0755-82872338

邮政编码：518040

七、发行人律师：四川重德律师事务所

住 所：四川省都江堰市都江堰大道天娇花园三楼都江堰市律
师楼

负 责 人：张斌

经办律师：张斌、窦远腾

联系地址：四川省都江堰市都江堰大道天娇花园三楼都江堰市律
师楼

联系电话：028-89742376

传 真：028-89742376

邮政编码：611830

八、债权代理人/监管银行：都江堰金都村镇银行有限责任公司

玉堂支行

住 所：都江堰市水街 4-1-11 号

负 责 人：王睿

联 系 人：王睿

联系地址：都江堰市水街 4-1-11 号

联系电话：028-87138030

传 真：028-87138035

邮政编码：611830

第三条 发行概要

一、**发行人：**都江堰新城建设投资有限公司

二、**债券名称：**2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（第一期）（简称“17都新城01”）。

三、**发行总额：**人民币6亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3至第7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，其中，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人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，逾期不另计利息。

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

七、**发行方式：**本期债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内合格机构投资者（国家法律、法规

另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

八、发行范围及对象：

（一）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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；

（二）在上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户和 A 股证券账户的合格机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

九、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账方式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行部分，在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2017年10月18日

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2017年10月19日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日至2017年10月20日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的10月19日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为2017年10月19日至2024年10月18日。

十五、还本付息方式：每年付息一次，分次还本。在债券存续期

的第3至第7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金，当期应付利息随兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：2018年至2024年每年的10月19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、兑付日：2020年起至2024年每年的10月19日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

十八、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。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为万联证券股份有限公司，副主承销商为银泰证券有限责任公司，分销商为中国中投证券有限责任公司和湘财证券股份有限公司。

二十一、担保方式：本期债券无担保。

二十二、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA级，发行人的长期主体信用等级为AA级。

二十三、信用安排：鹏元资信评估有限公司将在本期债券存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级，持续关注受评对象外部环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级

资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二十四、上市安排：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批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

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款由投资者自行承担。

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债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簿记、配售的具体办法和要求详见发行前簿记管理人公告的《2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（第一期）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向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，在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《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团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系。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合格机构投资者公开发行的部分由中国证券登记公司上海分公司托管，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（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 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、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、法规另有规定者除外）公开发行的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协议发行的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

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

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

二、本期债券的发行人及其下属机构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；

三、投资者同意都江堰金都村镇银行有限责任公司水街支行本期债券的债权代理人 and 监管银行，与发行人分别签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债账户监管协议》和《募集资金账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

四、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、本期债券的债权代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、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低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；

七、对于债券持有人会议依据本期债券《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，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）本期债券在存续期限内每年付息1次，第3至第7个计息年度的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本期债券付息日为2018年至2024年每年的10月19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，由发行人在相关部门指定的媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还方式，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金；每次还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略

不计）。到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

本期债券兑付日为2020年至2024年每年的10月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；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，由发行人在相关部门指定的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

公司名称：都江堰新城建设投资有限公司

成立日期：2005年9月20日

注册资本：人民币1.61亿元

法定代表人：王晓彬

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：四川省成都市都江堰市灌口镇观景路宝瓶花园内

经营范围：建设项目的投资及投资管理；资本运作及资产经营管理；项目招标；项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；市政基础设施建设；土地整治和拆迁改造；房地产项目和配套设施建设的投资；文化、体育等项目的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动。（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）。

发行人经都江堰市人民政府批准设立，公司是集城市基础设施建设、国有资产经营管理为一体的国有公司，业务主要集中在安置房开发建设、基础设施建设、物业租售及服务等方面。截至2016年底，发行人下设综合管理部、资产经营部、融资工作部、金融财务部、合规纪检部、城市运营部、工程技术部等七个职能部门，并拥有都江堰市小城镇建设投资有限公司、都江堰市建工建材有限责任公司、都江堰锦新建材有限责任公司三家全资子公司。

截至2017年6月30日，发行人经审计的资产总额为2,052,880.34万元，负债总额为1,041,030.29万元，所有者权益为1,011,850.05万元。2016年度及2017年1-6月，发行人分别实现营业收入33,846.63万元和13,264.07万元，净利润22,095.57万元和1,792.21万元，归属于母公司所有者的净利润22,095.57万元和1,710.82万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为都江堰旅游度假招商城开发建设总公司，该公司为都江堰市政府出资设立的全民所有制企业，成立于1992年，并于1998年更名为都江堰新城建设开发总公司。

2005年8月10日，经《都江堰市人民政府关于市新城建设开发总公司改制为国有独资公司的批复》（都府函[2005]82号）批准，都江堰市新城建设开发总公司改制为都江堰市政府全额出资的经营性国有独资公司，以经评估备案后的都江堰市新城建设开发总公司1.67亿元的净资产折价为1.61亿元作为改制后的国有独资公司的注册资本，同时公司更名为都江堰新城建设投资有限责任公司。上述出资由四川瑞堰会计师事务所验资，并出具了瑞会字[2005]验字第080号验资报告予以确认。2005年9月20日，发行人完成了工商登记手续，并取得成都市都江堰工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：510181000039270）。

2012年11月3日，都江堰市人民政府颁布《都江堰市国有公司管理暂行办法》（都办发[2012]181号），都江堰市人民政府将发行人100%股权划转给都江堰市国有资产监督管理办公室。2014年11

月14日，发行人在成都市都江堰工商行政管理局完成出资人变更，由都江堰市人民政府变更为都江堰市国有资产监督管理委员会。

2017年3月15日，根据都江堰市国有资产监督管理委员会出具的《都江堰市国有资产监督管理委员会关于无偿划转都江堰新城建设投资有限公司及都江堰兴堰投资有限公司100%股权的通知》，发行人股权全部被划转至都江堰市欣铖股权投资有限责任公司。2017年4月7日，发行人在成都市都江堰工商行政管理局完成出资人变更，由都江堰市国有资产监督管理委员会变更为都江堰市欣铖股权投资有限责任公司，实际控制人仍为都江堰市人民政府。

三、发行人股东情况

发行人为全资国有企业，出资人为都江堰市欣铖股权投资有限责任公司，出资比例为100%，实际控制人为都江堰市人民政府。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《公司章程》，并按照现代企业制度建立了较为完善的法人治理结构和内部控制制度。

股东作为出资人享有所有者的资产收益、重大决策和选择管理者等权利，并承担相应的义务，股东行使以下权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派或更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）委派或更换监事，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告或监事会的报告；

(5) 审议批准公司年度财务预、决算方案以及利润分配、弥补亏损方案;

(6) 对公司增加或减少注册资本作出决议;

(7) 对公司的分立、合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

(8) 修改公司的章程;

(9) 聘任或解聘公司的经理并决定其报酬事项;

(10) 对发行公司债券作出决定;

(11) 公司章程规定的其他职权。

发行人设立董事会，董事会是公司的执行机构。发行人董事会由3名董事组成。其中，非职工董事由股东任命产生，共2名。职工董事由职工代表大会选举产生，共1名。董事长为公司法定代表人。董事长由公司三分之二以上的董事选举产生。

董事会对股东负责，行使以下职权：

(1) 向股东报告工作;

(2) 执行股东的决议，制定实施细则;

(3) 决定公司的经营计划和投资方案;

(4) 制订公司年度财务预、决算方案;

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(6) 制订公司增加或减少注册资本、合并、分立、解散、变更公司形式的方案;

(7) 决定公司内部管理机构的设置;

（8）决定聘任或者解散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；

（9）制定公司的基本管理制度；

（10）公司章程规定的其他职权。

发行人设立监事会，其成员5人。其中，非职工监事3人由公司股东任命产生；职工监事2人，由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事任期每届3年，任期届满，可连选连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使以下职权：

（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）当董事和总经理及其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理及其他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；

（5）公司章程规定的其他职权。

发行人设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置的方案；
- (4) 拟订公司基本管理制度；
- (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聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

发行人建立了较为完善的内部管理制度，包括会议制度、财务制度、公司费用管理制度、车辆管理制度、印鉴管理制度、公文处理管理制度、考勤制度、物资管理制度、档案管理制度在内的各项内部管理制度，内部管控体系逐步完善。

（二） 组织结构

发行人内部设置综合管理部、资产经营部、融资工作部、金融财务部、合规纪检部、城市运营部、工程技术部等七个职能部门，各部门职责明确。发行人目前的组织结构如图 8-1 所示。

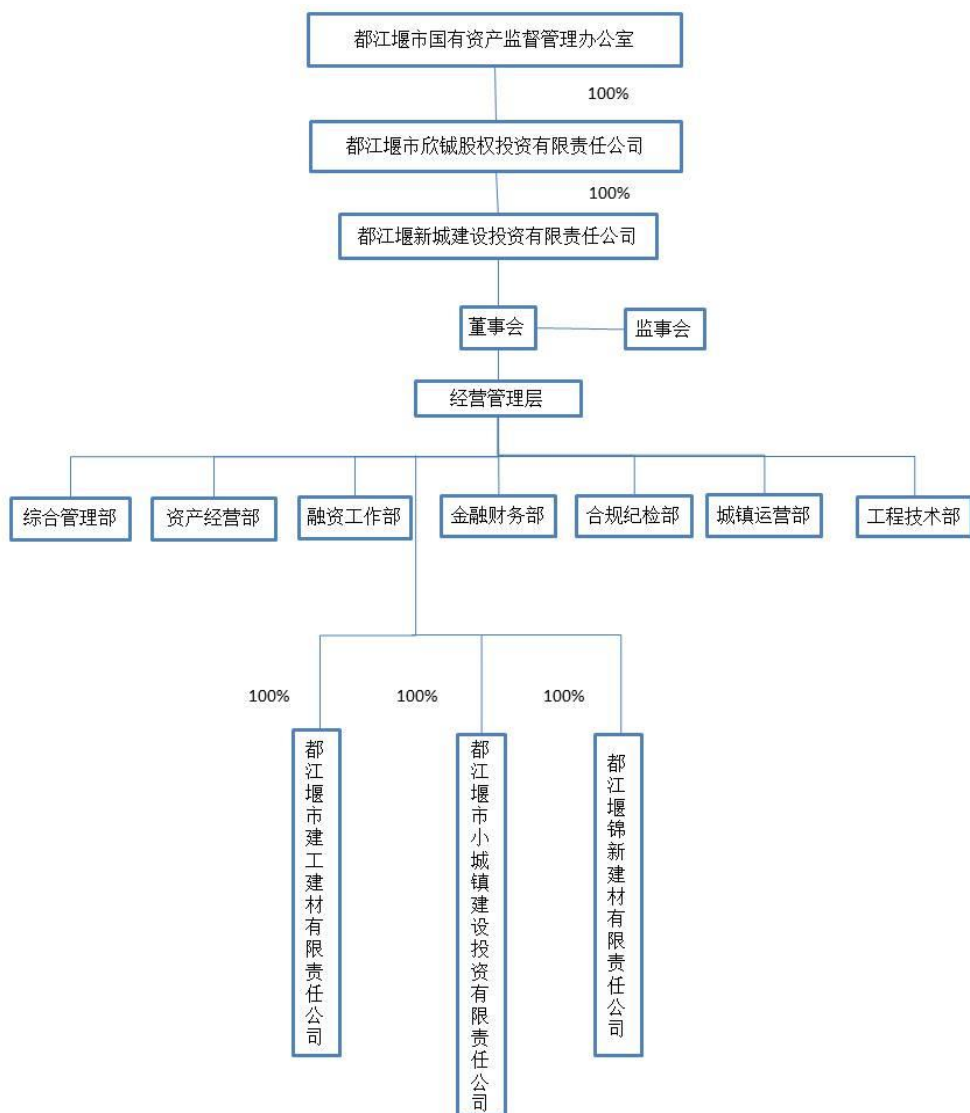


图 8-1: 发行人组织架构图

1、综合管理部：组织起草会议纪要、工作总结、申请报告以及总经理工作报告等重要文件；审核以公司名义印发的文件和有关规章制度；根据业务情况与政府相关部门进行联络；进行年度总结；接待工作；员工加班的生活安排；会议的组织 and 会务等服务工作；文印等

日常支持工作；文件收发、内部传递等管理；档案管理；办公楼、围墙、花草等物业管理工作；组织证照年检；办公用品采购、保管和分发工作；车辆管理、调配管理；配合目督办工作；对内对外宣传工作；人员的招聘工作；薪资的确定及管理工作；绩效管理；福利管理工作；日常人事管理、社会保险、劳动保护工作；培训实施；员工用餐服务；公司环境保洁；公司环境安全。

2、资产经营部：负责公司固定资产的管理工作，拟定公司固定资产管理实施办法和规章制度；对公司机关的固定资产编制采购计划，购入后会同相关部门验收，登记造册、交付使用部门，并对使用部门固定资产的管理、维护和使用情况进行监督；对公司下属单位上报的固定资产购置报告进行审查，对其固定资产管理情况进行备案，督促进行年终盘点并抽查。

3、融资工作部：根据公司年度财务收支计划和投资建设计划，策划融资方案并组织实施，保证公司计划内投资建设项目的资金落实和集团公司债务的正常还本付息；根据公司董事会确定的经营发展方向和投资战略方案，进行项目投资前期工作；拟订年度对外投资计划；负责对外投资、银行借款等重要经济合同拟稿、送签和合同管理。

4、金融财务部：负责公司的会计核算工作；编制公司财务预决算；负责公司财务档案的管理；公司各项减免税项的申办工作；组织拟定、完善本公司的财务管理、核算制度。

5、合规纪检部：负责公司党风廉政建设和反腐败工作，负责党风廉政建设和责任制落实；负责公司行政监察工作；积极开展党风党

纪、反腐倡廉教育；重点加强对工程招投标、资金使用、物资采购等关键环节的监督管理，努力实现工程优质、干部清廉的目标；加强法制宣传，组织法律法规培训，负责公司法律诉讼和应诉的组织协调工作，规范公司依法运作。

6、城市运营部：收集掌握有关城市经营的信息和动态，制定城市经营的战略方针；综合有关信息结合不同地区实际情况，拟定不同的策划建议方案；研究在城市经营工作中遇到的问题，提出解决问题的建议。

7、工程技术部：通过项目管理公司确保工程建设项目按质、按量、按投资、按进度交付，协调与计划发展局、规划局、建设局及其他政府职能部门的工作衔接，起草相关报告或编制相关材料，招标管理，设计方案评价，设计费工程款预审，工程档案管理。

五、发行人与其下属公司的投资关系

截至2016年12月31日，发行人纳入合并财务报表的子公司共计3家，全部为全资子公司。详情见表8-1：

表8-1：发行人子公司基本情况一览表

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	持股比例
1	都江堰市建工建材有限责任公司	1999年11月19日	52,000	100%
2	都江堰市小城镇建设投资有限责任公司	2007年8月17日	1,000	100%
3	都江堰锦新建材有限责任公司	2009年7月17日	200	100%

六、发行人全资子公司情况

（一）都江堰市建工建材有限责任公司

都江堰市建工建材有限责任公司成立于1999年11月19日，注

册资本 2.6 亿元，该公司经营范围为建设项目的投资及投资管理；资本运作及资产经营管理配套设施建设的投资、文化、教育、体育等公益性项目的投资。

该公司由都江堰市国有资产投资经营公司和成都五牛科美实业发展有限公司共同出资设立，其中都江堰市国有资产投资经营公司和成都五牛科美实业发展有限公司分别占 71.9% 和 28.1% 股份，由四川万方会计师事务所验资，并出具了川万会验[1999]第 142 号验资报告。2005 年 4 月，成都五牛科美实业发展有限公司将其持有的都江堰市建工建材有限责任公司全部股份协议转让给成都工业投资经营有限责任公司。2010 年 2 月，根据《关于将市国有资产投资经营公司在建工建材有限公司股份划转给新城建设投资有限公司的通知》（都国资发[2010]22 号），都江堰市国有资产投资经营公司将其持有的该公司全部股份转让给发行人。2010 年 7 月，根据《成都市国资委、都江堰市人民政府关于成都工业投资集团有限公司通过无偿划转方式直接持有都江堰拉法基水泥公司股权有关事宜的批复》（成国资产权[2010]58 号），成都工业投资集团有限公司将其所持有的该公司全部股权无偿划转至发行人。至此，发行人成为都江堰市建工建材有限责任公司的唯一股东。

该公司未开展经营性业务，所有利润来自于拉法基股份分红。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额 183,733.25 万元，负债总额 74,750.27 万元，所有者权益 10,898.30 万元。2015 年度，该公司实现营业收入 0 万元，净利润 2,620.85 万元。

（二）都江堰市小城镇建设投资有限公司

都江堰市小城镇建设投资有限公司成立于 2007 年 8 月 17 日，注册资本 1000 万元，经营范围为建设项目的投资及投资管理、项目投资咨询，市政基础设施建设，土地整治和拆迁改造，房地产项目和配套设施建设的投资，文化、体育项目的投资，旅游开发、土地整理（以上经营范围不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目，需许可证或资质证的凭许可证、资质证在有效期内经营）。

该公司为发行人全资设立的子公司，由四川贞元会计师事务所验资并出具了川贞验（2007）020 号验资报告。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额 39,546.41 万元，负债总额 23,289.26 万元，所有者权益 16,257.15 万元。2015 年该公司未开展业务，主营业务收入 0 万元、净利润-0.61 万元。

（三）都江堰锦新建材有限责任公司

都江堰锦新建材有限责任公司成立于 2009 年 7 月 17 日，注册资本 200 万元，经营范围为销售建辅建材（不含危险品）、装饰材料（不含危险品）、五金交电、钢材、水泥及商品混凝土；生产、销售页岩砖；室内外装饰装修。（以上经营范围不含国家法律、法规、国务院决定限制和禁止的项目，需许可证或资质证的凭许可证、资质证在有效期内经营）。

该公司由发行人和成都统建锦城投资发展有限公司分别出资 80 万元和 120 万元设立，并经四川万邦会计师事务所出具川万邦验字[2009]7-18 号验资报告进行验资确认；2010 年 12 月 8 日，经股东会

决议，同意成都统建锦城投资发展有限公司将其所持有公司 120 万元的股权以 120 万元的价格转让给发行人，转让双方签署了《股权转让协议》，并完成了后续的工商变更手续，至此，都江堰锦新建材有限责任公司成为发行人全资子公司。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司资产总额 25,052.51 万元，负债总额 90.48 万元，所有者权益 24,962.03 万元，营业收入 0 万元，净利润-0.16 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事及其他高级管理人员组成情况如表 8-2 所示：

表 8-2：发行人董事、监事及其他高级管理人员组成情况

姓名	职务	性别	学历
王晓彬	董事长、总经理	男	本科学历
王瑞冬	董事、副总经理	男	本科学历
张斌	董事、副总经理	男	本科学历
王絮飞	监事会主席	男	本科学历
李碧波	监事	女	本科学历
申祥	监事	男	研究生学历
任燕	职工监事	女	本科学历
祁咏梅	职工监事	女	大专学历
杨均	财务总监	男	大专学历

（一）董事会成员简历

王晓彬：男，1974 年 8 月出生，大学本科学历，曾任都江堰市工商局干事；都江堰市国有资产投资经营公司副总经理；都江堰市财政局副主任科员；都江堰市现代农业发展投资有限责任公司董事长、总经理；都江堰兴市公司董事、副总经理。现任发行人董事长兼总经理。

王瑞冬：男，1976年2月出生，大学本科学历。曾在都江堰市光明集团工作；历任都江堰市新城建设开发总公司工程部副科长、科长，发行人工程技术部经理、青城山事业部总监。现任发行人董事、副总经理，兼任都江堰锦新建材有限责任公司董事、总经理。

张斌：男，1969年3月出生，本科学历。曾任都江堰市蒲阳镇团委副书记、党办主任；中共都江堰市委组织部科长；都江堰市胥家镇党委副书记、镇长；都江堰市聚源镇党委书记；都江堰市中兴镇党委书记。现任发行人董事、副总经理。

（二）监事会成员简历

王絮飞：男，1970年4月出生，大学本科学历。曾任都江堰市审计局财政金融审计科副科长、都江堰市政府秘书科科长、天然气公司副经理、都江堰市审计局纪检组长、都江堰市审计局副局长。现任发行人监事会主席、都江堰市财政局党组成员、副局长。

李碧波：女，1976年6月出生，大学本科学历。曾任都江堰市财政局科员，都江堰市财政局办公室主任、金融办副主任。现任发行人监事、都江堰市国有资产监督管理办公室副主任。

申祥：男，1985年11月出生，研究生学历。历任中共成都市委成都市人民政府接待办公室工作人员、都江堰市财政局科员、都江堰市财政局国有资产监督管理科副科长。现任发行人监事、都江堰市金融办公室副主任。

任燕：女，1972年2月出生，大学本科学历。曾任发行人综合管理部职员。现任发行人职工监事、综合管理部主任。

祁咏梅：女，1970年6月出生，大专学历。曾在都江堰市百货公司工作，2005年9月至今，一直在都江堰新城建设投资有限责任公司工作。现任发行人职工监事、都江堰市青城信息产业有限公司董事、都江堰新城里兹旅游投资管理有限公司监事。

（三）高级管理人员简历

王晓彬（个人简历参见本节“（一）董事会成员简历”）

王瑞东（个人简历参见本节“（一）董事会成员简历”）

张斌（个人简历参见本节“（一）董事会成员简历”）

杨均：男，1963年11月出生，大专学历。曾任都江堰市城乡建设委员会科员、成都华冠实业股份有限公司财务科科长。现任都江堰市建工建材有限公司董事、发行人财务负责人。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所处行业现状及发展前景

发行人主营业务主要包括城市基础设施建设、安置房建设、物业租售及服务等行业，均为对社会经济发展和改善人民群众生活具有重要作用的行业，对城市可持续发展具有推动作用和保障功能。

2014年至2017年1-6月，发行人主营业务收入分别为44,142.02万元、36,898.17万元、33,846.63万元和13,243.33万元，主营业务成本分别为36,347.78万元、31,193.84万元、28,714.21万元和10,455.70万元。具体情况如下表：

单位：万元

2017年1-6月				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率
基础设施建设收入	10,621.73	8,649.60	1,972.14	22.80%
租金等业务	101.32	13.29	88.03	662.27%
房产销售	2,520.28	1,792.81	727.47	40.58%
合计	13,243.33	10,455.70	2,787.64	26.66%

单位：万元

2016年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率
基础设施建设收入	22,868.31	18,622.35	4,245.96	22.80%
租金等业务	383.60	35.05	348.56	994.54%
房产销售	10,594.72	8,012.80	2,581.92	32.22%
合计	33,846.63	26,670.20	7,176.43	26.91%

单位：万元

2015年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率
安置房建设收入	2,049.28	1,668.79	380.49	22.80%
基础设施建设收入	32,793.67	27,598.83	5,194.84	18.82%
物业租售业务收入	2,055.23	23.43	2,031.80	8673.41%

合 计	36,898.17	29,291.04	7,607.13	25.97%
-----	-----------	-----------	----------	--------

单位：万元

2014 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率
安置房建设收入	14,790.98	13,175.70	1,615.28	12.26%
基础设施建设收入	28,963.05	23,139.61	5,823.44	25.17%
物业租售业务收入	387.98	32.46	355.52	1095.26%
合 计	44,142.02	36,347.77	7,794.24	21.44%

其中，2014年和2015年物业租售业务毛利率较高，主要是因为当年出售物业较少，收入来源于自有物业租赁，因此毛利率较高。

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施建设

发行人的基础设施建设业务主要是通过通过与业主签订《委托代建协议》、《项目投资建设-移交（BT）合同》，对工程建设项目实施建设管理，包括前期筹建、设计、勘察、招投标、施工全过程。在承接到建设项目后，发行人自行筹集资金实施建设，在建设过程中业主会按照工程完工进度或协议约定期限支付工程造价及发行人提取的工程收益。此外，公司承建的基础设施项目还有一部分属于专项项目，即由政府拨付专项资金建设并指定由公司对竣工后的项目进行运营、管理，该部分项目将作为公司自有固定资产建设。

发行人先后与都江堰市人民政府签署了《都江堰市政府投资建设项目委托代建协议》（都江堰市青城山-都江堰景区灾后重建项目）和《都江堰市政府投资建设项目委托代建协议》（都江堰市上游片区【壹街区】基础设施建设工程项目）等协议，承建了上海对口援建重点工程壹街区项目的景观工程和水景工程、青城山污水处理 B 厂配

套管网工程、城北阳光二期、城北别院、蒲阳干道拆迁改造等重大项目工程。2014年至2017年1-6月，发行人基础设施建设收入分别为28,963.05万元、32,793.67万元、22,868.31万元和10,621.73万元。公司目前已建成的项目包括S106线川西旅游环线都江堰段灾后改建工程、壹街区西北侧二环路蒲阳路绿地打造体育公园和壹街区基础设施配套建设一期工程等，重点工程包括仰天广场旅游商业综合体项目、中心商务区CBD一期工程等基础设施建设项目。随着这些项目的竣工结算，发行人业务收入也将持续增长。

（二）安置房建设业务

发行人的安置房建设业务主要有两种模式：一是通过与业主签订《项目投资建设-移交合同》，在承建项目单项工程竣工决算审计后，公司按照审计报告确认的工程造价加上建设管理费确认安置房项目收入，按照审计报告确认的工程造价和实际发生的管理费结转成本；二是直接作为项目业主，与普通商品房开发相似，只是仅在政策范围内做限制或定向销售。在房屋建设好之后，由经都江堰市住建部门审定的符合条件的原拆迁户选定房屋，按预先指定的价格出售；剩余部分由公司自行安排以市场价格对外租售或自营。

发行人与都江堰市人民政府签署了《都江堰市基础设施建设工程项目投资建设-移交合同》（安置房建设、城市道路维护项目建设），2013-2015年，公司已建成安置房包括平义七组安置房、虹口乡集镇安置房二期（面积达53,874平方米）、壹街区双槐安置房建设项目（总面积达64,500平方米）等项目，分别确认收入28,249.84万元、

14,790.98 万元和 2,049.28 万元，均按照第一种模式进行建设。

发行人目前重点在建工程包括都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目、都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目、都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目等。以上项目均采用第二种模式进行运作，发行人已取得发改局、环保局等相关有权部门授权，且均被都江堰市城乡房产管理局列为都江堰市安置性住房及其配套项目。

（三）物业租售及服务业务

发行人拥有大量的物业，包括铺面、房屋等，发行人通过公开招租和销售的方式对外租售，形成稳定的现金流。近年，公司开发了北郡、清芳园两个物业项目，包括住宅和商铺，可售面积分别为 50,308.59 平方米、18,358.82 平方米，均基本销售并结转完毕。目前形成和正在形成的物业主要是壹街区和金融中心。2014 年至 2017 年 1-6 月，发行人物业租售及服务业务收入分别为 387.98 万元、2,055.23 万元、10,978.32 万元和 2,621.60 万元。随着都江堰市经济的发展，城市配套设施进一步完善，城市人口不断增多，发行人所持有的物业有望带来稳定的租金收入和销售收益，这将有利于发行人主营业务收入持续快速增长。

（四）业务发展规划

发行人作为都江堰市基础设施投资和建设的主体，是支持都江堰市城市建设和经济发展的重要载体。根据都发改[2014]7 号《都江堰市发展和改革局关于进一步加强和规范政府投资项目管理的通知》，

未来五年将以都江堰主城区为发展依托和核心发展区域，按照“十二五”等发展规划的要求，抓好各项工作的落实，争取在业务发展、队伍建设、社会效益、经济效益等方面跃上一个新的台阶，为都江堰市的社会和经济的发展做出更大的贡献。

1、实施转型升级战略，拓展融资渠道

在未来经营和发展中，发行人将实施转型升级战略，在做好现有业务的情况下，加强对外合作，包括金融行业、酒店行业、文化演出、城市旅游等领域，坚实发展根基的同时，推动公司从城市建设者向城市运营商转型。结合公司实际情况，争取银行中长期项目贷款、融资租赁、股权融资、产业培育等多种融资渠道，有效利用公司资源，实现资源变资本、资本转换为资金的良性运转机制。

2、积极响应国家产业政策，努力做大做强

未来发行人将积极学习和响应国家产业政策，服从都江堰市政府统筹安排，紧紧围绕把都江堰市建设成国际旅游城市的发展目标，继续推进城市基础设施建设、民生工程等重点建设项目，尤其积极响应国家对棚户区改造的政策。在业务不断发展的同时，积极争取政府的政策支持和税收优惠，由此形成一个良性循环，进而将公司做大做强。

3、进一步完善公司治理结构

发行人将不断完善现代企业制度建设，加强经营管理，理顺与下属子公司的关系，实现集中统一，加大对子公司的指导和监管力度，进一步整合并优化下属公司资源配置，在实践中不断摸索新的管理模

式，强化资本运营和资产经营，着力提高整体运营效益。

4、突出抓好营销工作，提高公司效益

发行人未来将突出抓好公司营销工作，加强对外宣传，重点把金融中心、壹街区等已经形成和将要形成的物业推向市场，让这些项目在最短的时间内产生效益，使投入转化为产出，实现资金的良性循环。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所处行业现状及发展前景

1、城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设行业承担着建设公共设施、提供公共服务的责任，是我国国民经济持续、健康发展的重要物质基础和先决条件，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。自1998年以来，我国城镇化率以每年约1.1%-2.2%的速度增长，根据国家统计局统计，截至2013年底我国城镇化率已达到53.7%，较2012年上升1.1个百分点，继续保持稳定上升态势。城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。

城镇化发展是城市基础设施发展的推动力。根据我国国民经济和社会发展“十二五”规划，2015年我国城镇化率将较“十一五”末提高4个百分点。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，城镇人口将达8.1-8.4亿，城镇化水平达56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。

随着我国现代化和城镇化的发展，城市人口急剧扩张、城市规模

加速扩大，城市人口的大规模增长导致对城市基础设施的需求越来越大，因此，进一步改善城市基础设施环境，扩大投资规模已成为我国现阶段城市化进程中的重要议题。国家政策明确提出要继续加大对城乡基础设施建设的投入并加快市场化改革，“十二五”期间预计投资总额在七万亿左右。总体来看，支持城市建设平稳、健康发展将是大势所趋，未来城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务，拥有广阔的发展空间。

2、安置房行业前景

安置房是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。即因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的房屋。根据相关法规及政策的规定拆迁安置房屋一般分为两大类：一类是因重大市政工程项目动迁居民而建造的配套商品房或配购的中低价商品房；另一类是因房产开发等因素而动拆迁，动拆迁公司通过其他途径安置或代为安置人购买的中低价位商品房（与市场价比较而言）。实施城市基础设施建设项目过程中，拆迁安置工作既是工程建设的前提条件，也是容易引发一系列社会矛盾的敏感环节。为了保障城市基础设施建设顺利进行维护被拆迁群众的切身利益，目前许多城市实施了安置房建设工程。2011年1月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，为安置房行业的规范发展提供了制度保障。

“十二五”期间是我国全面建成小康社会和改善民生的关键时

期，为满足经济发展和改善人民居住环境的需要，新的城市规划和建设、棚户区改造等将对安置房产生巨大的需求。2012 年住建部、发改委等部门联合发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》，在全国范围内推进棚户区改造工作；2014 年 3 月，国务院常务会议决定“今后 5 年再改造 1000 万户以上各类棚户区”，由此，新一轮棚改拉开序幕，新一轮安置房建设也将如火如荼地开展。对于棚户区改造，中央政府在财政投入、建设用地、税费和信贷等方面都给予支持，间接为棚户区改造过程中安置房的建设提供了政策支持。

3、物业租售行业前景

物业租赁有广义和狭义两种含义：广义的物业租赁，不仅有房屋租赁，而且也包括土地使用权的租赁；狭义的物业租赁，仅仅是指房屋租赁。房屋租赁是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。现实生活中，物业租赁活动主要表现为房屋租赁。按用途划分可将租赁的房屋划分为住宅用房、办公用房、商业用房和生产用房等。其中住宅租赁最为常见，商业用房和办公用房租赁也随着市场经济的发展日益增多，并已形成专业化管理。

进入 21 世纪后，随着我国经济的快速发展和住房制度改革的不不断深入推进，我国房地产市场呈现快速发展态势，尤其是买卖市场受供需两旺因素影响，迅猛发展，导致房价居高不下，国家宏观调控力度不断增加。相比而言，从我国房屋租赁市场具体实践来看，自 1998 年以来的历次房改中我国房屋租赁市场几乎是处于边缘化的位置，是

被忽略的对象。近几年来，随着经济的大发展，房价的不断上涨，我国房地产市场体系的不断完善及住房制度改革的深入，我国各地房屋租赁市场也在迅速发展。2012年住建部制定《公共租赁住房管理办法》对房屋租赁进行规范化管理。

随着我国城市化进程的推进，大量的农村人口涌入城市，但房价居高不下的现状将促使居民消费观转变，由买房转为租房。同时，政府部门也对房屋租赁市场越来越重视，相关管理制度的推出将会引导房屋租赁市场进入良性的发展轨道。2011年国务院办公厅发布《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》，提出重点发展公共租赁住房，各地要根据实际情况适当增加公共租赁住房供应，人口净流入量大的大中城市要提高公共租赁住房建设的比重。随着经济的发展，人口向城市的集中，将推动城市商业的进一步繁荣，进而也将对商用租房、住宅租赁房产生更大的需求。总体来看，我国房屋租赁行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，将保持稳定发展的趋势。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是在都江堰市委、市政府的统一领导和市人大、市政协的监督、指导下，集城市基础设施建设、经营管理为一体的全资国有企业，是都江堰市重要的基础设施投资和建设主体，是支持都江堰市城市建设和经济发展的重要载体。公司的核心业务涵盖城市基础设施建设、安置房建设、物业租售及服务等领域。

近年来，发行人经营规模和实力不断壮大，在都江堰市城市建设开发及国有资产运营领域已经形成了显著的竞争力，在区域内处于垄断地位，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。目前，发行人及其子公司承担了都江堰市内与基础设施建设、安置房和旧城改造相关的大部分项目建设任务。由于“5.12”大地震的影响，都江堰市现阶段正处于城市灾后重建快速发展阶段，基础设施建设工程和安置房项目储备丰富，是发行人未来稳定发展的良好基础。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）政府支持优势

发行人作为都江堰市重要的基础设施投资和建设主体，是支持都江堰市城市建设和经济发展的重要载体，公司经营领域和投资范围涵盖了都江堰市城市基础设施建设、安置房建设、物业租售及服务等行业，在其经营和投资领域均处于区域性行业垄断地位，在都江堰市社会和经济发展中具有举足轻重的地位和作用，一直以来得到了政府的大力支持。公司成立以来，都江堰市政府先后以土地注入、国有资产划转、国有股权划转、资金拨付、财政补贴等方式，提高发行人的资本金实力和盈利能力，这体现了政府对发行人及其职能的重视。

（2）所处区位优势

都江堰市位于成都平原西北边缘，是天府源头第一城，处于“九寨沟—黄龙—成都、都江堰—乐山、峨眉”黄金旅游线的枢纽，距成都市区和双流国际机场分别仅有20分钟、40分钟车程，境内高速公路、国道、省道和铁路运输，构成了四通八达的交通网络，成为成都平原

重要的物资集散地和交通枢纽，其经济辐射半径立足成都，覆盖西部九省一市。都江堰市旅游资源丰富，是国际旅游名城，古老的都江堰水利工程被誉为“世界水利文化的鼻祖”；有“青城天下幽”之称的青城山，是中国道教发祥地。全市幅员面积 1,207 平方公里，拥有丰富的耕地资源、森林资源、动物资源、农作物资源。

“十二五”期间，西部大开发战略的纵深推进，将进一步加大对西部地区发展的支持和扶持力度，外资西进、东资西移，为都江堰市产业结构升级和调整带来宏观机遇。近年来，都江堰市经济快速发展。2015年，都江堰市实现地区生产总值（GDP）275.38亿元，增长10%，2016年，全市实现地区生产总值（GDP）302亿元，同比增长9.7%。

良好的区域经济现状为发行人创造了有利的外部环境，有利于发行人未来资产规模的不断扩大及主营业务的不断做大做强。

（3）较强的融资能力

发行人作为都江堰市重要的基础设施投资及建设主体，具有良好的资信水平，并充分利用自身信用优势，通过政策性银行、商业银行等渠道获取资金，特别是与国家开发银行建立了密切的合作关系，融资渠道的畅通将为发行人的持续发展提供坚实的保障。

四、发行人地域经济情况

（一）都江堰市概况

都江堰市位于四川省中部，是省直辖县级市，由成都市代管。都江堰市幅员面积 1,208 平方公里，截至 2016 年底，常住人口 68.26 万。都江堰市交通便利，通过“五纵五横一轨”的骨架道路连接成都经济

区，30分钟可达双流机场，通过城际快铁20分钟可至成都。

都江堰市旅游资源丰富，旅游业较为发达。青城山-都江堰风景区是其最负盛名的旅游资源，是国家重点风景名胜区、国家重点文物保护单位，首批国家5A级旅游景区，其中，都江堰被联合国列为世界文化遗产；该风景区内，人文和自然旅游资源众多。都江堰市先后被评为全国历史文化名城、中国最佳旅游城市、世界生物多样性示范区等。依托丰富的旅游资源，都江堰市旅游业较为发达。2016年都江堰市接待游客2,242.76万人次，同比增长9.62%；实现旅游综合收入145.50亿元，同比增长29.05%；旅游业增加值为52.06亿元，同比增长17.40%，旅游业增加值占GDP比重达17%。

都江堰市是一座新兴工业城市，主要产业包括机械、电力、建筑建材、食品、冶金、轻纺、医药、化工等。近年，都江堰市以新型工业为发展方向，成立天府软件园都江堰园区，大力发展软件和信息服务业，打造成成都市软件与信息服务副中心，形成了机械电子、新型材料、生物医药、特色食品等支柱产业。2016年都江堰市实现工业增加值69.24亿元，比上年增长9.4%，增速较2015年提高1.0个百分点。

都江堰市是2008年汶川大地震的重灾区，由中央指定上海市对口援建。灾后重建两年内，都江堰市完成投资近800亿元，交通、电力等基础设施迅速恢复并大幅改善，客观上加速了都江堰市的发展。目前，都江堰市与上海市建立了长效合作机制，成为商务部产业转移促进中心上海基地的承接分基地。

依托丰富的旅游资源和国家的政策支持，2016年年都江堰市经济发展较快，固定资产投资大幅提高，经济实力不断增强。2014-2016年都江堰市分别实现地区生产总值251.58亿元、275.38亿元和306.22亿元，按可比价格计算，增长率分别为8.5%、10.0%和9.5%；其中，第三产业增加值分别达到122.1亿元、133.07亿元、149.71亿元，第三产业增加值占地区生产总值的比重较高；2016年，一、二、三产业比例为8.6:37:54.4，产业结构较优，地区人均GDP与全国人均GDP比值为83.11%，较2014年提高3.45个百分点。

（二）发行人地域财政经济情况

都江堰市公共财政收入和政府性基金收入稳定增长，财政自给能力逐年提高。

2014-2016年都江堰市地方综合财力分别为470,948万元、618,860万元和637,931万元，因2015年政府性基金收入大幅提高67.55%，2015年都江堰市地方综合财力同比大幅增长31.41%。

近年，政府性基金收入在都江堰市财政收入中的占比最高，2014-2016年分别为28.13%、35.87%和35.80%，主要来源于国有土地使用权出让收入，2015年，受国有土地出让收入大幅增加影响，都江堰市政府性基金收入同比提高67.55%。政府性基金收入易受土地一级市场和地方政府土地出让计划影响，未来可能产生一定波动。

近年，都江堰市公共财政收入规模持续增长，但占财政收入的比重不高。2014-2016年，都江堰市公共财政收入分别为191,928万元、229,593万元和241,228万元，占财政收入的比重分别为40.75%、

37.10%和3.81%；2014-2015年税收收入分别为140,642万元和169,004万元，主力税种为营业税、土地增值税和增值税，税收收入占公共财政收入比重分别为73.28%和73.61%，公共财政收入的质量和稳定性较好。

2014-2016年，都江堰市获得的上级补助收入规模较大，占地方综合财力的比重较高，2014-2016年占比分别为30.21%、25.69%和26.38%，其中，专项转移支付占比较高，都江堰市的上级补助收入可支配程度较弱。

2014-2016年，都江堰市财政支出主要为公共财政支出，主要包括教育支出、农林水支出和住房保障支出，财政自给率分别为46.45%、59.63%和58.06%，2016年财政自给率相比2014年增加了11.61个百分点，财政自给能力较好。

都江堰市财政收支具体情况如下表：

单位：万元

	2016年	2015年	2014年
财政收入=(一)+(二)+(三)+ (四)	637,931	618,860	470,948
(一) 公共财政收入	241,228	229,593	191,928
其中： 税收收入	-	169,004	140,642
非税收入	-	60,589	51,286
(二) 上级补助收入	168,294	159,000	142,278
其中： 返还性收入	-	9,305	9,081
一般性转移支付收入	-	80,879	68,518
专项转移支付	-	68,816	64,679
地震灾后恢复重建补助收入	228,409	221,999	132,500
(三) 政府性基金收入	216,400	-	112,441
其中： 国有土地使用权出让收入	-	8,268	4,242
(四) 预算外收入	625,129	602,885	563,423
财政支出=(五)+(六)+(七)	415,455	385,027	413,212
(五) 公共财政支出	209,674	214,183	145,507

（六）政府性基金支出	-	4,715	4,656
（七）预算外支出	58.06%	59.63%	46.45%
公共财政收入/公共财政支出	637,931	618,860	470,948

第十条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2014-2016年的财务报告和2017年度1-6月的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会B审字（2017）0817号、亚会B审字（2017）1859号）。若未经特殊说明，本募集说明书中所列发行人各项财务数据均引自上述经审计的财务报表及其附注，投资者在阅读以下财务信息时，应参阅发行人2014-2016年和2017年1-6月经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人经审计的主要财务数据

表 10-1: 2014 年至 2017 年 6 月 30 日发行人主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
资产总计	2,052,880.34	1,901,665.65	1,473,509.84	1,325,127.67
其中：流动资产合计	1,800,138.09	1,722,240.33	1,290,578.61	1,144,073.91
存货	905,453.92	880,779.32	835,077.85	756,994.63
其中：非流动资产合计	252,742.25	179,425.32	182,931.23	181,053.76
长期股权投资	1,709.57	1,709.57	1,737.65	2,294.89
投资性房地产	90,402.39	90,402.39	90,883.43	90,976.98
负债合计	1,041,030.29	1,254,104.81	827,161.56	740,677.31
其中：流动负债合计	570,488.04	458,668.69	468,279.15	298,071.55
非流动负债	470,542.24	795,436.12	358,882.41	442,605.76
股东权益合计	1,011,850.05	647,560.84	646,348.28	584,450.36
营业总收入	13,264.07	33,846.63	36,898.17	44,142.02
利润总额	2,362.76	23,409.56	23,475.33	25,590.93
净利润	1,792.21	22,095.57	21,961.75	22,976.73
归属于母公司所有者净利润	1,710.82	22,095.57	21,961.75	22,976.73
经营活动产生的现金流	-95,600.60	-288,420.09	79,432.26	1,995.93

量净额				
投资活动产生的现金流量净额	-33,114.06	1,076.29	4,012.30	3,995.03

二、发行人财务分析

（一）发行人基本财务情况

截止 2017 年 6 月 30 日，发行人资产总额人民币 2,052,880.34 万元，负债总额 1,041,030.29 万元，所有者权益 1,011,850.05 万元，其中归属于母公司所有者权益 653,498.35 万元。

发行人 2016 年全年和 2017 年 1-6 月分别实现营业总收入 33,846.63 万元和 13,264.07 万元，营业利润 7,387.75 万元和 2,423.50 万元，利润总额 23,409.56 万元和 2,362.76 万元，实现净利润 22,095.57 万元和 1,792.21 万元，其中归属于母公司所有者净利润 22,095.57 万元和 1,710.82 万元。

2016 年和 2017 年 1-6 月发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -288,420.09 万元和 -95,600.60 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 1,076.29 万元和 -33,114.06 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 318,710.04 万元和 73,959.68 万元，现金及现金等价物净增加额分别为 31,366.25 万元和 -54,754.98 万元。

（二）发行人资产负债结构分析

表 10-2: 发行人资产负债结构表

单位: 万元

项目	2017年6月末		2016年末		2015年末		2014年末		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
资产构成	流动资产	1,800,138.09	87.69%	1,722,240.33	90.56%	1,290,578.61	87.59%	1,144,073.91	86.34%
	非流动资产	252,742.25	12.31%	179,425.32	9.44%	182,931.23	12.41%	181,053.76	13.66%
	资产总计	2,052,880.34	100.00%	1,901,665.65	100.00%	1,473,509.84	100.00%	1,325,127.67	100.00%
负债构成	流动负债	570,488.04	54.80%	458,668.69	36.57%	468,279.15	56.61%	298,071.55	40.24%
	非流动负债	470,542.24	45.20%	795,436.12	63.43%	358,882.41	43.39%	442,605.76	59.76%
	负债合计	1,041,030.29	100.00%	1,254,104.81	100.00%	827,161.56	100%	740,677.31	100.00%
净资产	1,011,850.05		647,560.84		646,348.28		584,450.36		
资产负债率	50.71%		65.95%		56.14%		55.89%		

1、资产结构分析

（1）资产概况

发行人 2014-2017 年 6 月末的资产总额分别为 1,325,127.67 万元、

1,473,509.84 万元、1,901,665.65 万元和 2,052,880.34 万元。发行人资产主要由应收账款、存货、投资性房地产、在建工程和长期股权投资等构成。近三年，发行人资产增长较快的主要原因是都江堰市人民政府加大了对发行人的支持力度，通过注入土地以及国有资产划转等方式，增强发行人整体实力。在经营规模不断扩张的同时，发行人稳步改善财务结构，2014-2017 年 6 月末的资产负债率分别为 55.89%、56.14%、65.95%和 50.71%，整体较为平稳，2017 年末资产负债率快速下降的主要原因是发行人将对都江堰市浦新资产管理中心（有限合伙）股权的回购义务转让给了都江堰市土地储备中心从而不再合并报表所致。

股权注入方面，2010 年，根据《关于将市国有资产投资经营公司在建工建材有限公司股份划转给新城建设投资有限责任公司的通知》（国资发[2010]22 号）和《成都市国资委、都江堰市人民政府关于成都工业投资集团有限公司通过无偿划转方式直接持有都江堰拉法基水泥公司股权有关事宜的批复》（成国资产权[2010]58 号），都江堰市国有资产投资经营公司和成都工业投资集团有限公司分别将其持有的都江堰市建工建材有限责任公司股权划转至发行人。以上股权变更事项已完成工商变更登记。

土地使用权注入方面，截至 2017 年 6 月 30 日，都江堰市人民政府累计将 98 宗土地注入发行人，面积合计亩，均已办理国有土地使用权证。以上土地账面价值合计约 426,128.11 万元，均经具有 A 级土地评估资质的评估机构评估。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人土地

资产明细表如下所示：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	面积()	账面价值(元)	入账方式	单价(元)	是否抵押	土地用途	已缴纳土地出让金金额 (单位: 元)
1	政府注入	都国用(2005)第01694号	幸福镇观江路	出让	7,333.70	3,541,654.05	评估入账	482.93	是	住宅用地	30,717,500.00
2	政府注入	都国用(2012)第12661号	幸福镇青城路	出让	44,199.40	21,345,157.83	评估入账	482.93	否	住宅用地	
3	政府注入	都国用(2012)第13501号	幸福镇奎光路东五街	出让	27,842.90	13,446,134.90	评估入账	482.93	否	住宅用地	
4	政府注入	都国用(2006)第1676号	幸福镇青城路	出让	1,641.60	792,775.72	评估入账	482.93	否	商业用地	88,405.60
5	政府注入	都国用(2008)第2749号	灌口镇平义村7组	出让	26,073.00	4,616,280.82	评估入账	177.05	否	住宅用地	3,300,000.00
6	政府注入	都国用(2008)第1941号	青城山镇青城村	出让	4,208.00	4,906,724.46	评估入账	1,166.05	否	商业用地	6,228,000.00
7	政府注入	都国用(2008)第2878号	青城山镇青城村	出让	9,629.70	11,228,679.79	评估入账	1,166.05	否	商业用地	
8	政府注入	都国用(2009)第12079号	灌口镇高埂村4.5组	出让	3,230.90	4,131,356.49	评估入账	1,278.70	否	商住用地	295,755,200.00
9	政府注入	都国用(2009)第12082号	灌口镇高埂村4.5组	出让	49,983.60	63,914,101.34	评估入账	1,278.70	是	商住用地	
10	政府	都国用	灌口镇	出	66.60	85,161.52	评估	1,278.70	否	商	

	注入	(2009)第12084号	高埂村5组	让			入账			住用地	
11	政府注入	都国用(2009)第12085号	灌口镇高埂村5组	出让	6,892.71	8,813,718.21	评估入账	1,278.70	是	商住用地	
12	政府注入	都国用(2009)第12086号	灌口镇高埂村5组	出让	1,756.90	2,246,550.56	评估入账	1,278.70	否	商住用地	
13	政府注入	都国用(2009)第12398号	灌口镇高埂村5组	出让	143,063.30	141,486,480.49	评估入账	988.98	否	商住用地	
14	政府注入	都国用(2009)第12399号	灌口镇高埂村5组	出让	41,910.70	41,448,767.35	评估入账	988.98	否	商住用地	
15	政府注入	都国用(2013)第5942号	灌口镇高埂村5组	出让	1415.70	1,810,257.63	评估入账	1,278.70	否	商业用地、住宅用地	
16	政府注入	都国用(2013)第5944号	灌口镇高埂村5组	出让	86122.81	110,125,361.24	评估入账	1,278.70	否	商业用地、住宅用地	
17	政府注入	都国用(2009)第15000号	灌口镇平义村7组	出让	14,094.70	2,495,497.00	评估入账	177.05	否	商住用地	
18	政府注入	都国用(2009)第15001号	灌口镇平义村7组	出让	61,051.60	10,809,317.31	评估入账	177.05	是	商住用地	10,291,614.88
19	政府	都国用	灌口镇	出	15,112.20	2,675,647.57	评估	177.05	否	商	

	注入	(2009)第15002号	平义村7组	让			入账			住用地	
20	政府注入	都国用(2009)第15003号	灌口镇高埂村8组	出让	9,169.70	1,859,038.96	评估入账	202.74	是	商住用地	21,021,206.84
21	政府注入	都国用(2009)第15005号	灌口镇高埂村8组	出让	134,400.70	27,248,016.64	评估入账	202.74	是	商住用地	
22	政府注入	都国用(2012)第15502号	灌口镇高埂村8组	出让	6,666.70	1,351,587.85	评估入账	202.74	是	商住用地	
23	政府注入	都国用(2012)第15503号	灌口镇高埂村8组	出让	5,333.30	1,081,258.11	评估入账	202.74	是	商住用地	
24	政府注入	都国用(2012)第15504号	灌口镇高埂村8组	出让	8,590.50	1,741,613.60	评估入账	202.74	否	商住用地	
25	政府注入	都国用(2012)第15505号	灌口镇高埂村8组	出让	11,666.70	2,365,273.66	评估入账	202.74	是	商住用地	
26	政府注入	都国用(2012)第15506号	灌口镇高埂村8组	出让	11,666.70	2,365,273.66	评估入账	202.74	是	商住用地	
27	政府注入	都国用(2009)第15006号	灌口镇高埂村6组	出让	70,000.80	11,114,211.21	评估入账	158.77	是	商住用地	
28	政府注入	都国用(2009)第15007号	灌口镇高埂村6组	出让	55,864.20	25,150,251.64	评估入账	450.20	是	商住用地	
29	政府注入	都国用(2009)第8017号	紫坪铺镇白沙村	出让	110,287.00	51,200,000.00	评估入账	464.24	是	商业用地	10,000,000.00
30	政府	都国用	蒲阳镇	出	103,804.80	210,990,766.04	评估	2,032.57	是	商	182,016,000.00

	注入	(2010)第1378号	双槐村4组	让			入账			住用地	
31	政府注入	都国用(2010)第1383号	蒲阳镇双槐村6组	出让	109,546.80	226,802,862.76	评估入账	2,070.37	是	商住用地	197,184,000.00
32	政府注入	都国用(2010)第1384号	蒲阳镇双槐村6组	出让	8,359.20	17,306,671.58	评估入账	2,070.37	是	商住用地	15,048,000.00
33	政府注入	都国用(2010)第1385号	蒲阳镇双槐村3组	出让	114,567.20	237,196,969.13	评估入账	2,070.37	是	商住用地	206,220,000.00
34	政府注入	都国用(2011)第8552号	都江堰大道	出让	3,850.30	438,786.66	评估入账	113.96	是	工业用地	404,281.50
35	政府注入	都国用(2011)第8553号	幸福镇莲花村3组	出让	8,467.70	964,993.34	评估入账	113.96	是	住宅用地	541,320.00
36	政府注入	都国用(2011)第8554号	蒲阳路胡家巷38号	出让	2,706.60	308,448.69	评估入账	113.96	是	商业用地	326,000.00
37	政府注入	都国用(2012)第12703号	幸福镇联盟村三组	出让	63,024.50	117,709,363.56	评估入账	1,867.68	是	商业用地	97,376,200.00
38	政府注入	都国用(2012)第12897号	二环路沙西线节点东南角	出让	23,357.50	37,743,976.76	评估入账	1,615.93	是	商业用地	106,388,700.00
39	政府注入	都国用(2012)第12898号	二环路沙西线节点东南角	出让	7,018.80	11,341,856.97	评估入账	1,615.93	否	商业用地	
40	政府注入	都国用(2012)第12899号	二环路沙西线节点东南角	出让	11,522.90	18,620,146.41	评估入账	1,615.93	否	商业用地	
41	政府	都国用	二环路	出	26,959.20	43,564,055.16	评估	1,615.93	是	商	

	注入	(2012)第12900号	沙西线节点东南角	让			入账			业用地	
42	政府注入	都国用(2012)第4969号	灌口镇高埂村六组	出让	114.80	18,227.10	评估入账	158.77	否	商业用地、住宅用地	38,429.30
43	政府注入	都国用(2012)第9960号	蒲阳镇壹街区	出让	4,639.80	3,793,064.31	评估入账	817.51	否	商业用地	54,346,081.20
44	政府注入	都国用(2012)字第13900号	蒲阳镇壹街区上善小区香樟园5幢单元1楼1号	出让	64.74	101,955.27	评估入账	1,574.84	否	商业用地	
45	政府注入	都国用(2012)字第13901号	蒲阳镇壹街区上善小区香樟园6幢单元1楼1号	出让	66.67	104,990.00	评估入账	1,574.77	否	商业用地	
46	政府注入	都国用(2012)字第13907号	蒲阳镇壹街区上善小区香樟园4幢单元1楼1号	出让	28.28	44,536.53	评估入账	1,574.84	否	商业用地	
47	政府注入	都国用(2012)字第13908号	蒲阳镇壹街区上善小区香樟园1幢单元1楼2号	出让	160.00	251,975.99	评估入账	1,574.85	否	商业用地	
48	政府	都国用	蒲阳镇	出	57.35	90,317.19	评估	1,574.84	否	商	

	注入	(2012)字第14046号	壹街区上善小区紫荆园	让			入账			业用地
49	政府注入	都国用(2012)字第14047号	蒲阳镇壹街区上善小区紫薇园	出让	40.99	64,552.78	评估入账	1,574.84	否	商业用地
50	政府注入	都国用(2012)字第14064号	蒲阳镇壹街区上善小区紫薇园	出让	42.68	67,214.26	评估入账	1,574.84	否	商业用地
51	政府注入	都国用(2012)字第14065号	蒲阳镇壹街区上善小区紫薇园	出让	22.72	35,780.41	评估入账	1,574.84	否	商业用地
52	政府注入	都国用(2012)字第14066号	蒲阳镇壹街区上善小区紫薇园	出让	42.00	66,143.37	评估入账	1,574.84	否	商业用地
53	政府注入	都国用(2012)字第14067号	蒲阳镇壹街区上善小区紫荆园	出让	41.11	64,741.76	评估入账	1,574.84	否	商业用地
54	政府注入	都国用(2012)字第14068号	蒲阳镇壹街区上善小区桢楠园	出让	255.71	402,702.86	评估入账	1,574.84	否	商业用地
55	政府注入	都国用(2012)字第14119号	蒲阳镇壹街区上善小区紫薇园	出让	33.82	53,261.16	评估入账	1,574.84	否	商业用地
56	政府注入	都国用(2012)字第14120号	蒲阳镇壹街区上善小区	出让	29.97	47,198.02	评估入账	1,574.84	否	商业用地
57	政府	都国用	蒲阳镇	出	58.28	91,781.80	评估	1,574.84	否	商

	注入	(2012)字第14121号	壹街区上善小区紫荆园	让			入账			业用地
58	政府注入	都国用(2012)字第14122号	蒲阳镇壹街区上善小区	出让	71.6	112,758.69	评估入账	1,574.84	否	商业用地
59	政府注入	都国用(2012)字第14123号	蒲阳镇壹街区上善小区海棠园	出让	210.13	330,921.56	评估入账	1,574.84	否	商业用地
60	政府注入	都国用(2012)字第14141号	蒲阳镇壹街区上善小区山茶园	出让	238.92	376,261.26	评估入账	1,574.84	否	商业用地
61	政府注入	都国用(2012)字第14142号	蒲阳镇壹街区上善小区山茶园	出让	57.38	90,364.44	评估入账	1,574.84	否	商业用地
62	政府注入	都国用(2012)字第14143号	蒲阳镇壹街区上善小区银杏园	出让	111.42	175,468.90	评估入账	1,574.84	否	商业用地
63	政府注入	都国用(2012)字第14144号	蒲阳镇壹街区上善小区银杏园	出让	79.21	124,743.24	评估入账	1,574.84	否	商业用地
64	政府注入	都国用(2012)字第14145号	蒲阳镇壹街区上善小区桢楠园	出让	211.79	333,535.80	评估入账	1,574.84	否	商业用地
65	政府注入	都国用(2012)字第14146号	蒲阳镇壹街区上善小区紫薇园	出让	34.41	54,190.32	评估入账	1,574.84	否	商业用地
66	政府	都国用	蒲阳镇	出	135.20	223,701.73	评估	1,654.60	否	商

	注入	(2011)第13480号	双槐村四组	让			入账			业用地	
67	政府注入	都国用(2013)第13059号	蒲阳镇上游村、双槐村	出让	6,368.50	10,537,311.02	评估入账	1,654.60	否	商业用地	
68	政府注入	都国用(2013)第13061号	蒲阳镇上游村、双槐村	出让	60,495.40	130,845,503.59	评估入账	2,162.90	是	商业用地	
69	政府注入	都国用(2013)第13062号	蒲阳镇上游村、双槐村	出让	14,994.10	24,809,216.48	评估入账	1,654.60	否	商业用地	
70	政府注入	都国用(2013)第13067号	蒲阳镇上游村、双槐村	出让	5,984.90	9,902,607.01	评估入账	1,654.60	否	商业用地	
71	政府注入	都国用(2013)第13068号	蒲阳镇上游村、双槐村	出让	7,801.80	12,908,847.16	评估入账	1,654.60	否	商业用地	
72	政府注入	都国用(2013)第14013号	蒲阳镇上游村、双槐村	划拨	4,817.00	7,970,201.33	评估入账	1,654.60	否	住宅用地	未缴纳
73	政府注入	都国用(2013)第14854号	幸福镇石马村一、二组	出让	140,886.40	54,998,379.97	评估入账	390.37	是	商业用地、住宅用地	288,764,300.00
74	政府注入	都国用(2013)第14855号	幸福镇石马村一、二组	出让	46,866.70	18,295,538.63	评估入账	390.37	否	商业用地、住宅用地	
75	政府	都国用	蒲阳镇	划	37,195.60	25,302,539.99	评估	680.26	否	住	未缴纳

	注入	(2013)第16202号	双槐村	拨			入账			宅用地	
76	政府注入	都国用(2013)第3489号	灌口镇高埂村9组	出让	16,199.50	3,201,042.45	评估入账	197.60	否	商业用地、住宅用地	139,440,000.00
77	政府注入	都国用(2013)第3490号	灌口镇高埂村9组	出让	28,060.50	5,544,791.61	评估入账	197.60	是	商业用地、住宅用地	
78	政府注入	都国用(2013)第3491号	灌口镇高埂村9组	出让	22,338.90	4,414,195.95	评估入账	197.60	是	商业用地、住宅用地	
79	政府注入	都国用(2013)第3492号	灌口镇高埂村9组	出让	3,652.10	721,659.75	评估入账	197.60	否	商业用地、住宅用地	
80	政府注入	都国用(2013)第3495号	灌口镇高埂村9组	出让	48,682.40	9,619,706.11	评估入账	197.60	否	商业用地、住宅用地	
81	政府	都国用	青城乡	出	16,083.50	10,240,676.13	评估	636.72	否	住	

	注入	(2013)第9811号	桃花村6组	让			入账			宅用地	
82	政府注入	都国用(2013)字第10889号	幸福镇天乙街	出让	23,613.30	782,143.31	评估入账	33.12	是	商业用地	25,644,043.80
83	政府注入	都国用(2013)字第5946号	紫坪铺岷江村	出让	1,417.10	1,812,047.81	评估入账	1,278.70	否	工业用地、商业用地	2,698,327.80
84	政府注入	都国用(2013)字第5947号	紫坪铺岷江村	划拨	1,916.20	2,450,247.70	评估入账	1,278.70	否	商业用地	未缴纳
85	政府注入	都国用(2013)字第5949号	白沙乡岷江村石厂湾	出让	8,025.30	10,261,962.67	评估入账	1,278.70	否	工业用地、商业用地	1,685,418.00
86	政府注入	都国用(2013)第14038号	幸福镇民主村	划拨	6,378.80	3,846,400.00	评估入账	603.00	否	公共设施用地	未缴纳
87	政府注入	都国用(2013)第14039号	幸福镇永丰村	划拨	6,326.90	3,745,500.00	评估入账	592.00	否	公共设施用地	未缴纳
88	政府注入	都国用(2013)第14207号	蒲阳镇双槐村、胥家镇高桥村	出让	280,501.60	711,070,000.00	评估入账	2,534.99	是	商业用地、住	363,530,074.00

										宅用地	
89	政府注入	都国用(2013)第30034号	翠月湖镇新建村	出让	73,675.19	193,397,400.00	评估入账	2,625.00	是	住宅用地	123,200,000.00
90	政府注入	都国用(2013)第30035号	幸福镇民主村、永丰村	出让	113,930.28	250,646,600.00	评估入账	2,200.00	是	住宅用地	273,424,000.00
91	政府注入	都国用(2013)第30036号	大观镇大观村	出让	91,396.75	218,072,600.00	评估入账	2,386.00	是	住宅用地	191,800,000.00
92	政府注入	都国用(2013)第4477号	幸福镇公园路	出让	8,527.10	13,779,157.20	评估入账	1,615.93	是	商业用地	8,313,500.00
93	政府注入	都国用(2013)字第6917号	幸福镇联盟村一组	划拨	3,900.80	2,652,500.00	评估入账	679.99	否	公共设施用地	未缴纳
94	政府注入	都国用(2014)第100009号	都江堰市青城山青田村10、11、12组	出让	34,944.22	86,591,800.00	评估入账	2,478.00	否	住宅用地	31,834,100.00
95	政府注入	都国用(2014)第100008号	都江堰市蒲阳镇建设村5组	出让	51,703.26	161,000,000.00	评估入账	3,113.92	否	住宅用地	50,669,000.00
96	政府注入	都国用(2014)第100048号	青城山镇桃花村七、八、九组	出让	109,050.04	379,167,000.00	评估入账	3,477.00	否	商住用地	156,378,000.00
97	政府注入	都国用(2014)第	青城山镇桃花村八、九	出让	111,033.19	386,173,400.00	评估入账	3,478.00	否	商住用	159,222,000.00

		100047号	组							地	
98	政府注入	都国用(2011)第11871号	都江堰市灌口镇观景路	出让	2,681.60	1,014,728.67	评估入账	378.40	是	商业用地	1,597,600.00

房地产注入方面，2011年都江堰市国有资产监督管理委员会出文《关于将壹街区国有资产划拨给新城公司的批复》（都国资发[2011]127号）将上海援建的地震灾后重建项目“壹街区”整体无偿划转至发行人，并已办理了相关房屋产权证和土地使用证，2016年评估价值90,402.39万元，已由四川天成房地产估价咨询有限公司出具评估报告确认。截至2017年6月30日，发行人投资性房地产明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	用途	建筑面积	账面价值(元)	单价(元)	入账方式	抵押银行
1	监证字第0376971号	蒲阳镇壹街区“上善小区·山茶园”1栋1层	商业	619.71	940.91	15,183.07	评估入账	是
2	监证字第0376957号	蒲阳镇壹街区“上善小区·山茶园”2栋1层	商业	288.56	433.79	15,032.92	评估入账	是
3	监证字第0376967号	蒲阳镇壹街区“上善小区·山茶园”3栋1层	商业	1,228.79	1,791.82	14,581.99	评估入账	是
4	监证字第0376992号	蒲阳镇壹街区“上善小区·桢楠园”1栋1层	商业	1,146.82	1,758.53	15,333.97	评估入账	是
5	监证字第0377019号	蒲阳镇壹街区“上善小区·桢楠园”2栋1层	商业	125.94	202.57	16,084.64	评估入账	是
6	监证字第0377018号	蒲阳镇壹街区“上善小区·桢楠园”3栋1层	商业	1,548.14	2,443.74	15,785.01	评估入账	是

7	监证字第 0376961号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·香樟 园”1栋1层	商业	821.57	1,198.01	14,581.96	评估入账	是
8	监证字第 0377017号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·香樟 园”2栋1层	商业	505.13	729.00	14,431.93	评估入账	是
9	监证字第 0377016号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·香樟 园”3栋1层	商业	438.14	632.32	14,431.92	评估入账	是
10	监证字第 0377015号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·香樟 园”4栋1层	商业	215.80	324.41	15,032.90	评估入账	是
11	监证字第 0377014号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·香樟 园”5栋1层	商业	330.63	497.04	15,033.12	评估入账	是
12	监证字第 0377012号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·香樟 园”6栋1层	商业	521.94	784.63	15,032.95	评估入账	是
13	监证字第 0377010号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·紫薇 园”1栋1层	商业	218.34	347.92	15,934.78	评估入账	是
14	监证字第 0377013号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·紫薇 园”2栋1层	商业	219.02	345.72	15,784.86	评估入账	是
15	监证字第 0377011号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·紫薇 园”3栋1层	商业	184.92	291.90	15,785.20	评估入账	是
16	监证字第 0377009号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·紫薇 园”4栋1层	商业	184.05	290.52	15,784.84	评估入账	是
17	监证字第 0376994号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·玉兰 园”1栋1层	商业	533.54	850.20	15,935.08	评估入账	是
18	监证字第 0376998号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·玉兰 园”2栋1层	商业	937.41	1,493.76	15,934.97	评估入账	是
19	监证字第 0376996号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·玉兰 园”3栋1层	商业	254.03	404.80	15,935.13	评估入账	是
20	监证字第 0376982号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·玉兰 园”4栋1层	商业	322.99	514.68	15,934.86	评估入账	是

21	监证字第 0376995号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·玉兰 园”5栋1层	商业	32.58	51.92	15,936.16	评估入账	是
22	监证字第 0377004号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·牡丹 园”1栋1层	商业	381.51	607.94	15,935.10	评估入账	是
23	监证字第 0377003号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·牡丹 园”2栋1层	商业	1,003.29	1,598.74	15,934.97	评估入账	是
24	监证字第 0376981号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·杜鹃 园”1栋2层	商业	212.24	338.20	15,934.79	评估入账	是
25	监证字第 0379012号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·杜鹃 园”2栋1层	商业	207.94	331.35	15,934.89	评估入账	是
26	监证字第 0377000号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·杜鹃 园”3栋1层	商业	282.93	450.85	15,935.04	评估入账	是
27	监证字第 0377001号	蒲阳镇壹街区“上 善小区·杜鹃园”4 栋1层	商业	274.62	437.61	15,935.11	评估入账	是
28	监证字第 0376968号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·海棠 园”1栋1层	商业	581.26	865.09	14,883.01	评估入账	是
29	监证字第 0376972号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·海棠 园”2栋1层	商业	154.27	229.60	14,883.00	评估入账	是
30	监证字第 0376977号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·海棠 园”3栋1层	商业	1,148.96	1,710.00	14,883.02	评估入账	是
31	监证字第 0376987号	蒲阳镇壹街区“上 善小区·紫荆园”1 栋1层	商业	343.09	541.57	15,785.07	评估入账	是
32	监证字第 0376991号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·紫荆 园”2栋1层	商业	218.59	345.04	15,784.80	评估入账	是
33	监证字第 0376990号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·紫荆 园”3栋1层	商业	223.61	352.97	15,785.07	评估入账	是
34	监证字第 0376985号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·紫荆 园”4栋1层	商业	309.07	487.87	15,785.10	评估入账	是

35	监证字第 0376966号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·珙桐 园”1栋1层	商业	312.77	437.28	13,980.88	评估入账	是
36	监证字第 0376993号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·珙桐 园”3栋1层	商业	283.11	395.82	13,981.14	评估入账	是
37	监证字第 0377005号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·银桂 园”1栋1层	商业	125.34	169.59	13,530.40	评估入账	是
38	监证字第 0377007号	蒲阳镇壹街区“上 善小区·银桂园”3 栋1层	商业	124.85	168.92	13,529.84	评估入账	是
39	监证字第 0377006号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·银桂 园”4栋1-2层	商业	1,072.21	1,257.49	11,728.02	评估入账	是
40	监证字第 0376997号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·银杏 园”3栋1层	商业	431.56	583.90	13,529.98	评估入账	是
41	监证字第 0376999号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·银杏 园”4栋1层	商业	608.00	822.62	13,529.93	评估入账	是
42	监证字第 0377008号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·金桂 园”1栋1层	商业	724.25	979.91	13,530.00	评估入账	是
43	监证字第 0379011号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·红豆 园”2栋1层	商业	740.11	1,001.37	13,530.02	评估入账	是
44	监证字第 0379014号	蒲阳镇壹街区 “上善小 区·K04”1-4层	商业	17,831.59	16,055.56	9,004.00	评估入账	是
45	监证字第 0379013号	蒲阳镇壹街区 “上善小 区·F05-4”1-4层	商业	13,484.53	12,141.47	9,004.00	评估入账	是
46	监证字第 0379045号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·K09商 业综合楼”5层	商业	8,354.65	7,522.53	9,004.00	评估入账	是
47	监证字第 0379044号	蒲阳镇壹街区“上 善小区·F06-2商 业楼”5层	商业	14,079.99	12,677.62	9,004.00	评估入账	是

48	监证字第 0379041号	蒲阳镇壹街区 “上善小区·F03-1 商业楼”4层	商业	6,167.69	5,747.05	9,317.99	评估入账	是
49	监证字第 0379043号	蒲阳镇壹街区 “上善小 区·C03-03 商业 楼”3层	商业	5,944.64	5,816.24	9,784.01	评估入账	是

经查，发行人不存在 2010 年 6 月后以公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产作为资本注入的情况。

（2）流动资产分析

截止 2017 年 6 月 30 日，发行人流动资产总额 1,800,138.09 万元，占资产总额的 87.69%。发行人的流动资产主要为应收账款、预付款项、其他应收款和存货，其中应收账款 219,635.21 万元、预付款项 395,805.85 万元、其他应收款 151,428.36 万元、存货 905,453.92 万元，分别占流动资产总额的 12.20%、21.99%、8.41%和 50.30%。发行人应收账款主要为都江堰市财政局对发行人进行基础设施建设形成的代建费和回购款，其明细如下：

表 10-3: 发行人应收账款明细表

单位：万元

欠款方	金额	账龄	形成原因	坏账准备
都江堰市财政局	21,1415.29	1-5 年	代建费和回购款	0
中国农业银行股份有限公司都江堰支行	2,688.58	1 年以内	工程款	0
中国工商银行股份有限公司四川省分行	1,321.08	1 年以内	商铺租赁款	0
中国建设银行股份有限公司都江堰支行	1,284.11	1 年以内	商铺租赁款	0
中国人寿保险股份有限公司成都市分公司	796.08	1 年以内	商铺租赁款	0

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人预付款项合计 395,805.85 万元，形成原因主要为预付工程款，其明细如下：

表 10-4: 发行人预付款项明细表

单位: 万元

欠款方	金额	账龄	形成原因	坏账准备
滨江新区土地整理	187,500.00	2年以内	工程款	0
青城山镇土地整理	125,000.00	2年以内	工程款	0
成都光大建设集团有限公司	14,967.15	4年以内	工程款	0
中铁二局股份有限公司	11,290.77	5年以内	工程款	0
成都市温江区建筑有限责任公司	6,709.98	5年以内	工程款	0

截至 2017 年 6 月 30 日, 发行人其他应收款合计 151,428.36 万元, 形成原因主要为未实现的暂借款, 其明细如下:

表 10-5: 发行人其他应收款明细表

单位: 万元

欠款方	金额	账龄	形成原因	坏账准备
都江堰市国有资产投资经营有限责任公司	76,153.10	2年以内	暂借款	0
都江堰市财政局	22,721.34	5年以内	工程款	0
都江堰市工业集中发展建设投资有限责任公司	10,000.00	1年以内	暂借款	0
都江堰景区管理局(道解都江堰)	3,202.90	5年以上	专项资金	0
都江堰市财政局(都江堰中学迁建)	3,012.77	5年以上	专项资金	0

根据都江堰市人民政府出具的文件, 发行人应收账款及其他应收款中政府性欠款共计 210,465.17 万元, 都江堰市人民政府计划于 2015 至 2018 年将位于都江堰市内东至城际铁路、西至蒲阳镇双槐村五组和双槐村九组、南至胥家镇实新村、北至蒲阳镇双槐村六组的共计 840 亩土地的出让收益或开发收益划归发行人, 上述土地市场价值约为 24.74 亿元。

发行人存货主要由开发产品和开发成本构成, 其中土地 98 宗共计 4273.13 亩, 均已取得国有土地使用权证。2016 年末发行人存货总计 880,779.32 万元, 较 2015 年末的 835,077.85 万元有较大幅度的增加, 主要原因是都江堰市政府对发行人维持了较大力度的支持以及发

行人自身业务的不断扩大，其列入开发成本的土地、景区项目和其他项目增加了 45,701.47 万元。

（3）非流动资产分析

截止 2017 年 6 月 30 日，发行人非流动资产总额 252,742.25 万元，占资产总额的 12.31%。非流动资产主要由投资性房地产、在建工程和其他非流动资产构成，其中投资性房地产 90,402.39 万元，在建工程 45,897.68 万元，其他非流动资产 72,482.33 万元。这与发行人作为都江堰市最主要的基础设施建设和土地一级开发主体的业务性质相符合。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人最大 5 项在建工程如下表：

序号	工程名称	建设期限（年）	是否为政府代建	账面价值（元）
1	虹口安置房	2	是	115,524,807.55
2	S106 线川西旅游环线都江堰段灾后改建工程	1	是	106,568,183.88
3	壹街区景观绿化二期工程	1	是	32,396,721.36
4	壹街区基础设施配套建设一期工程	1	是	31,854,729.44
5	白沙河堤防整治工程	1	是	28,770,640.64

2、负债结构分析

从负债构成来看，发行人 2017 年 6 月末负债总额 1,041,030.29 万元，其中流动负债 570,488.04 万元，占比 54.80%，非流动负债 470,542.24 万元，占 45.20%。发行人负债主要来自银行贷款，其中短期借款 68,710.00 万元，长期借款 183,406.25 万元，借款总额占总负债的 24.22%。发行人 2017 年 6 月末其他应付款余额 275,095.42 万元，占负债总额的 26.43%，主要为对都江堰兴堰投资有限公司的资金拆借款 155,848.52 万元。

（1）发行人有息负债情况

截至2017年6月30日，发行人有息负债总额661,774.52万元，其中短期借款68,710.00万元，长期借款183,406.25万元，一年内到期的非流动负债184,717.09万元，长期应付款12,940.88万元，其他非流动负债212,000.30万元，发行人最大10项有息负债如下所示：

序号	债权人	债务类型	债务规模 (亿)	利率(%)	期限 (年)	抵质押情况
1	国家开发银行	银行贷款	7	基准利率	14	土地使用权抵押
2	渤海信托	信托贷款	5.01	8.2%	3	保证担保
3	华林证券	资产管理	5	6.2%	3	无
4	远东租赁	融资租赁	4	6.48%	5	无
5	陕西国投信托	信托贷款	2.8	10.8%	3	土地使用权抵押
6	兴业银行	银行贷款	3	基准利率 +1.75%	9.5	无
7	恒丰银行	银行贷款	2.695	10.5%	3	土地使用权抵押
8	成都农商行	银行贷款	2.68	基准利率	10	土地使用权抵押
9	华融资产	资产管理	2.55	6.9%	3	无
10	乐山商业银行	银行贷款	2	5.99%	3	保证担保

近年来，发行人在逐步扩大经营规模的同时，始终坚持稳健经营的发展观念，严格控制财务风险，同时得益于都江堰市人民政府的大力支持，使得发行人在自身业务快速发展的同时稳定了资产负债率，2014年-2017年6月末的资产负债率基本稳定，分别为55.89%、56.14%、65.95%和50.71%，整体较为平稳且有下降趋势。2017年末资产负债率快速下降的主要原因是发行人将对都江堰市浦新资产管理中心（有限合伙）股权的回购义务转让给了都江堰市土地储备中心从而不再合并报表所致。总体来看，发行人负债情况符合其所处行业特征，资产负债率处于行业合理水平。

（2）债务偿还压力测算

假设本期债券于 2017 年发行完毕，在现有债务规模情况下，发行人未来 7 年内的债务偿还压力情况如下表所示：

单位：万元

年份	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
有息负债当年偿付规模	254,965.70	144,942.00	133,242.00	0.00	0.00	890.00	0.00
其中：银行借款偿还规模	228,355.90	89,750.00	450.00	0.00	0.00	890	0.00
信托计划偿还规模	0.00	48,000.00	12,5600.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿还规模	19,417.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	7,192.00	7,192.00	7,192.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	0.00	0.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
合计	254,965.70	144,942.00	157,242.00	24,000.00	24,000.00	24,890.00	24,000.00

在本期债券存续期内，发行人在 2017 年和 2018 年将面临较大的偿债压力，本期债券的发行将很大程度缓解发行人还债压力。

（3）发行人对外担保情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人及其全资子公司对外担保余额为 259,910.00 万元，具体情况表 10-5 所示：

表 10-6：发行人及子公司对外担保情况

金额单位：万元

被担保人	担保金额	担保类型
都江堰兴市集团有限责任公司	6,410.00	信用保证
都江堰兴市集团有限责任公司	40,000.00	信用保证
都江堰市国有资产投资经营公司	16,700.00	信用保证
都江堰市国有资产投资经营公司	25,000.00	信用保证
都江堰市工业集中发展建设投资有限公司	50,000.00	信用保证
都江堰市工业集中发展建设投资有限公司	32,000.00	信用保证
都江堰兴市集团有限责任公司	50,000.00	信用保证
都江堰兴市集团有限责任公司	19,900.00	信用保证

都江堰兴市集团有限责任公司	19,900.00	信用保证
---------------	-----------	------

（三）发行人营运能力分析

表 10-7: 2014 年至 2016 年营运能力指标

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产周转率	0.02	0.03	0.04
存货周转率	0.03	0.04	0.06
应收账款周转率	0.16	0.19	0.29

注：（1）总资产周转率=营业总收入/年平均总资产余额

（2）存货周转率=营业总成本/年平均存货余额

（3）应收账款周转率=营业总收入/年平均应收账款余额

发行人的主要职能是作为都江堰市基础设施建设及土地开发主体，其主要营运能力指标符合基础设施建设资金占用量大，项目投资周期长，投资回收期长的特点。2014 年、2015 年和 2016 年总资产周转率分别为 0.04、0.03 和 0.02；存货周转率分别为 0.06、0.04 和 0.03；应收账款周转率分别为 0.29、0.19 和 0.16。总体来说，发行人各项营业能力指标较为平稳，营业效果明显。

（四）发行人盈利能力分析

表 10-8: 发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业总收入	33,846.63	36,898.17	44,142.02
营业总成本	28,714.21	31,193.84	38,931.10
营业利润	7,387.75	8,476.23	10,597.46
净利润	22,095.57	21,961.75	22,976.73
归属于母公司所有者净利润	22,095.57	21,961.75	22,976.73
净资产收益率	3.42%	3.57%	4.40%
总资产收益率	1.31%	1.57%	2.90%

注：（1）净资产收益率=净利润/年平均净资产余额

（2）总资产收益率=净利润/年平均总资产余额

表 10-9: 发行人 2014-2016 营业总收入构成

单位: 万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
安置房建设收入	0	2,049.28	14,790.98
基础设施建设收入	22,868.31	32,793.67	28,963.05
物业租售及服务收入	10,978.32	2,055.22	387.98
合计	33,846.63	36,898.17	44,142.02

近年来,随着都江堰市灾后重建的基本完成,发行人经营规模由 2012 年的爆发式增长逐渐趋于常态,营业收入逐步回归正常范围,2014-2016 年分别达到 44,142.02 万元、36,898.17 万元和 33,846.63 万元,主要来源于安置房建设收入与基础设施建设收入。

发行人营业收入主要由安置房建设收入和基础设施建设收入为主,2014-2016 年合计占当期营业收入的 99.12%、94.43%和 67.56%。随着都江堰市城市化进程的不断推进,发行人营业收入将在现有基础上保持稳定持续的业务体量。

2014-2016 年度,发行人分别实现净利润 22,976.73 万元、21,961.75 万元和 22,095.57 万元,归属于母公司所有者净利润分别为 22,976.73 万元、21,961.75 万元和 22,095.57 万元。鉴于发行人主营安置房建设、城市基础设施建设等市政、民生工程,具有投入大、周期长、成本高、效益低的特点,为进一步提升都江堰市经济发展水平,改善人民群众居住水平,都江堰市政府在财政补贴方面给予了发行人大力支持。2014-2016 年,发行人得到政府补贴收入分别为 15,000 万元、15,000 万元和 16,033 万元。

发行人 2014-2016 年平均营业总收入为 3.83 亿元,平均营业外收入为 1.53 亿元,平均营业总收入与平均营业外收入之比为 2.50,满

足发行人偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自其自身收益的监管要求。

总体而言，在都江堰市政府的大力支持下，发行人近年来业务发展趋势转向平稳，随着发行人业务规模的逐渐稳定、管理水平不断提高，其营业收入体现出一定的成长性和盈利性，未来的成长空间和盈利能力均可在保持现有的水平上稳步提高。

（五）发行人偿债能力分析

表 10-10: 发行人 2014 年-2017 年 6 月偿债能力指标

项目	2017 年 6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
资产负债率	50.71%	65.95%	56.14%	55.89%
流动比率（倍）	3.16	3.75	2.76	3.84
速动比率（倍）	0.87	1.16	0.83	1.06

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-预付账款）/流动负债

近年来，发行人不断强化业务管理能力和财务管理水平，逐步优化了自身财务结构，资产负债率基本保持平稳且呈现下降趋势，总体处于行业合理水平，速动比率和流动比率波动较大但总体保持平稳。2017 年末资产负债率快速下降的主要原因是发行人将对都江堰市浦新资产管理中心（有限合伙）股权的回购义务转让给了都江堰市土地储备中心从而不再合并报表所致

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人负债总额 1,041,030.29 万元，主要构成为其他应付款 275,095.42 万元、一年内到期非流动负债 184,717.09 万元、长期借款 183,406.25 万元、其他非流动负债 212,000.30 万元。

发行人 2014 年至 2016 年流动比率分别为 3.84、2.76 和 3.75。2015 年流动比率下降的主要原因是工程施工带来的其他应付款增加以及

短期借款和一年内到期非流动负债的增加所致。

同时，发行人自 2014 年至 2016 年速动比率分别为 1.06、0.83 和 1.16。近年来由于发行人资产和业务规模的不断扩大，其存货占流动资产的比例有了一定的增长，在这种情况下，发行人速动比率仍然保持了相对稳定，说明发行人经营管理水平不断提升，抗风险能力逐步加强，对其短期偿债能力起到了较为明显的保障作用。

总体来看，发行人流动性良好，财务结构稳健并持续改善，盈利能力能够支持各项债务的按时偿还，具有较强的偿债能力。

（六）发行人现金流量分析

表 10-11: 2014-2016 年现金流量表摘要

单位：万元

项目	2017年 1-6月	2016年	2015年	2014年
经营活动产生的现金流量净额	-95,600.60	-288,420.09	79,432.26	1,995.93
投资活动产生的现金流量净额	-33,114.06	1,076.29	4,012.30	3,995.03
筹资活动产生的现金流量净额	73,959.68	318,710.04	-32,172.10	15,009.83
现金及现金等价物净增加额	-54,754.98	31,366.25	51,272.46	21,000.79

经过“5.12 汶川特大地震”，都江堰市的各项基础设施在遭到了极大程度破坏的同时，为发行人主营业务的发展壮大提供了机遇，但也对发行人经营性现金流有了一定的考验。2014 年至 2017 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,995.93 万元、79,432.26 万元、-288,420.09 万元和-95,600.60 万元，发行人自 2016 年起经营活动产生的现金流量净额为负，主要是由于进行都江堰市滨江新区约 2,572 亩土地征迁整理、青城山镇约 2,849 亩土地征迁整理及收购国有土地导致的支付其他与经营活动有关的现金快速增加所致。2014 年至 2017 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为

3,995.03 万元、4,012.30 万元、1,076.29 万元和-33,114.06 万元。发行人 2017 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额为负主要是因为新开发项目尚未到回收期所致。

2014 年至 2017 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 15,009.83 万元、-32,172.10 万元、318,710.04 万元和 73,959.68 万元。过去一段时间，由于灾后重建所需资金量较大，包括国家开发银行、上海浦东发展银行在内的各金融机构对都江堰市贷款支持力度也较大，使得发行人在 2012 年以前已经形成了较大规模的长期负债，让发行人未来面临一定的还本付息压力。同时，发行人近年来致力改善财务负债结构，有意识的选择期限长、成本低的融资方式筹集建设资金，使得筹资活动产生的现金流量净额均为负数。但考虑到发行人经营规模的持续增长，其仍有进一步扩大融资渠道的现实需求。

总体来看，在都江堰市政府持续不断的支持下，发行人各种融资渠道较为畅通，可根据自身业务发展需要有条件的选择融资方式和融资规模，使得发行人现金流入和流出保持整体平衡，现金流状况较为可控。

三、发行人 2014-2017 年 6 月 30 日经审计的合并资产负债表（见附表二）

四、发行人 2014-2017 年 6 月 30 日经审计的合并利润表（见附表三）

五、发行人 2014-2017 年 1-6 月经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人标准化债权融资情况

截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

二、发行人非标准化债权融资情况

截至2017年6月30日，发行人存续期内的信托借款、融资租赁及私募债权品种融资情况如下：

表 11-1：发行人信托、资产管理借款明细表

单位：万元

信托公司名称	借款余额	发放日	到期日	成本	担保方式
长安信托	8,000	2016-01-29	2018-01-28	10.80%	无
	10,000.00	2016-04-26	2018-04-26	8.8%	无
	2,000.00	2016-04-27	2018-04-27	8.8%	无
华融资产	30,000.00	2016-07-27	2019-07-26	6.90%	无
华林证券	50,000	2016-11-23	2019-11-15	6.20%	无
陕西国际信托	28,000.00	2015-08-28	2018-08-28	10.80%	土地使用权 抵押
合计	83,000.00	-	-		-

截至2017年6月30日，发行人及子公司无存续的私募债券。

截至2017年6月30日，发行人存续期内的融资租赁计划明细如下：

表 11-2：发行人融资租赁情况明细表

单位：万元

序号	融资租赁公司	金额	发放日	到期日	综合成本
1	浦银金融租赁	12,357.25	2016-11-18	2019-02-21	6.18%
2	远东国际租赁	38400.30	2017-03-06	2022-03-05	6.48%

发行人上述非标准化债权融资工具中成本超过银行同期限贷款

基准利率 2 倍以上的总额占发行人总资产的 1.75%，其明细如下：

单位：万元

信托公司名称	借款余额	发放日	到期日	成本	同期银行贷款基准利率
陕西国际信托	28,000.00	2015-08-28	2018-08-28	10.80%	5%
长安信托	8,000.00	2016-01-29	2018-01-28	10.80%	4.75%
合计	36,000.00				

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人融资成本超过同期银行贷款基准利率的高利融资明细如下：

单位：万元

债权人	借款余额	发放日	到期日	成本	同期银行贷款基准利率
恒丰银行	26,950.00	2016-01-13	2018-01-12	10.50%	4.75%
长安信托	8,000.00	2016-01-29	2018-01-28	10.80%	4.75%
陕西国际信托	28,000.00	2015-08-28	2018-08-28	10.80%	5.00%
合计	62,950.00	-	-		-

发行人截至 2017 年 6 月 30 日的经审计的总资产为 2,052,880.34 万元。上述高利融资余额占 2017 年 6 月 30 日经审计总资产的比例为 2.91%，占 2016 年 9 月 30 日未经审计总资产的比例为 3.07%，均未超过总资产 4%。

除上述信托计划、融资租赁计划、私募债券外，发行人及其全资或控股子公司未发行过资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权融资工具，亦不存在代建回购、售后回租等融资情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额 6 亿元，全部用于都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目、都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目、都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目。以上 3 个项目总投资 24.1 亿元，实施主体均为发行人，募集资金用途基本情况见下表。

表 12-1: 募集资金用途基本情况明细表

金额单位：万元

序号	资金投向	项目总投资	募集资金使用额度	占项目总投资比例	占募集资金比例
1	都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目	117,607	25,000	21.25%	41.67%
2	都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目	109,233	25,000	22.88%	41.67%
3	都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目	37,846	10,000	26.42%	16.67%
合计		264,686	60,000	22.66%	100.00%

一、募集资金投资项目概况

（一）都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目

1、项目概况

都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目位于都江堰市复兴街水校路，东临公园路，西至康复路，北临离堆公园，拟用地面积 364 亩。项目建设内容包括新建筑面积约为 210,774 平方米（其中：住宅面积约 158,080 平方米，商铺面积 52,694 约平方米），及相应的总平工程 149,234 平方米、市政配套设施给排水管网长约 18,223 米、停车场约 18,400 平方米、户表安装 724 户、道路长约

5,120米等工程。该项目已纳入都江堰市2017-1018年保障性住房建设目标任务。

2、项目审批情况

表 12-2: 都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目审批情况表

序号	批准文件	批准文号	发文机关	印发时间
1	《关于都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目可行性研究报告的批复》	都发改项目审批[2014]27号	都江堰市发展和改革委员会	2014年4月20日
2	《关于都江堰市天府第一街棚户区改造二期项目环境影响报告书审查批复》	都环建函[2014]25号	都江堰市环境保护局	2014年4月4日
3	《建设项目用地初审意见回复表》	都土规初审[2014]10号	都江堰市国土资源局	2014年3月31日
4	《关于都江堰新城建设投资有限公司“天府第一街片区棚户区改造二期”项目初步选址情况的说明》	选址-R-20141011	都江堰市规划管理局	2014年3月18日
5	《关于都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目社会稳定风险评估的批复》	-	都江堰市维护稳定工作领导小组办公室	2014年4月3日

3、项目进展情况

本项目于2014年4月正式启动房屋情况摸底调查、基础资料收集及民意调查工作。本项目于2015年3月正式开工，截至2017年6月30日，累计完成投资约40,000.00万元。

4、项目建设必要性

都江堰市一直大力发展旅游业，并将发展成为国际旅游城市作为目标。未来，都江堰市政府将加快旅游产业化、城市旅游化和全域景区化进程，全力推进旅游转型升级。天府第一街位于都江堰离堆公园外侧，是都江堰市重要对外窗口。天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目的完成，将有利于都江堰市城市品质的提升，推动旅游转型

升级，使都江堰与国际旅游城市的目标更近一步。

5、项目社会和经济效益分析

（1）社会效益

本项目的完成将极大的改善天府第一街中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，是一项重要的民生工程；将优化土地利用结构，提高其综合服务功能，使城市功能布局更趋合理；能有效缓解都江堰市其他片区的旅游压力和提升该区域资源开发程度，使资源利用达到最大化；能明显提升都江堰古城区文化规模和品质，提升都江堰的旅游形象，有利于打造都江堰市国际旅游城市品牌。

（2）经济效益

根据项目可行性研究报告，本项目直接经济效益主要来自拆迁安置后的剩余建筑销售收入。经测算，经过统一拆迁可开发整理土地223.85亩，除去拆迁安置用房后，剩余建筑面积约160,376平方米（其中：住房120,282平方米，商业40,094平方米），向符合条件的中低收入人群销售，或由市政府购置后用于其他棚改项目安置。项目新建配套商铺部分已具备商业物业的销售条件，将以市场价对外销售，约25,000元/平方米，可实现销售收入160,525万元，可覆盖投资总额。

（二）都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目

1、项目概况

都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目位于都江堰市米市坝临河区域及米市坝临幸福大道区域，拟用地面积257亩。

项目建设内容包括新建建筑面积为240,801平方米（其中：住宅面

积约 191,181 平方米、商业面积约 49,620 平方米），及相应的场区总平工程 40971 平方米、市政配套设施给排水管网长约 9,552 米、户表安装 1,396 户、桥梁长约 100 米、道路长约 5,510 米等工程。该项目已纳入都江堰市 2017-1018 年保障性住房建设目标任务。

2、项目审批情况

表 12-3: 都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目审批情况表

序号	批准文件	批准文号	发文机关	印发时间
1	《关于都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目可行性研究报告的批复》	都发改项目审批[2014]28号	都江堰市发展和改革委员会	2014年4月20日
2	《关于都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目环境影响报告书审查批复》	都环建函[2014]106号	都江堰市环境保护局	2014年4月5日
3	《建设项目用地初审意见回复表》	都土规初审[2014]11号	都江堰市国土资源局	2014年3月31日
4	《关于都江堰新城建设投资有限公司“都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期”改造项目初步选址情况的说明》	选址-R-20141012	都江堰市规划管理局	2014年3月18日
5	《关于都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目社会稳定风险评估的批复》	-	都江堰市维护稳定工作领导小组办公室	2014年4月3日

3、项目进展情况

本项目于 2014 年 6 月正式启动，截至 2017 年 6 月 30 日，已累计完成投资约 65,000.00 万元。

4、项目建设必要性

大力提高人民群众的居住水平，是全面建设小康社会和实现现代化的重要方面与重要内容之一，同时也是国家财政投入改善民生的主要方向。低收入家庭、城镇生活困难家庭的住房问题是影响人民群众居住整体水平改善的主要制约因素，也是制约全面建设小康社会和基

本实现现代化的重要因素之一。随着经济的不断发展，城市危旧房棚户区已经严重制约着都江堰市的统筹发展和转型升级，这对危旧棚户区改造提出了迫切的需求。

5、项目社会和经济效益分析

（1）社会效益

本项目的完成将极大的改善米市坝片区中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，是一项重要的民生工程；能缩小城市不同群体之间的住房差距与生活差距，实现统筹发展，消除很多社会矛盾；可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业；有利于都江堰城市品质的提升，同时完善城市功能区布局，发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

（2）经济效益

根据项目可行性研究报告，本项目直接经济效益主要来自拆迁安置后的剩余建筑销售收入。经测算，经过统一拆迁可开发整理土地257.45亩，除去拆迁安置用房后，剩余建筑面积约135,001平方米（其中：住房101,251平方米，商业33,750平方米），向符合条件的中低收入人群销售，或由市政府购置后用于其他棚改项目安置。项目新建配套商铺部分已具备商业物业的销售条件，将以市场价对外销售，约25,000元/平方米，可实现销售收入130,855万元，可覆盖投资总额。

（三）都江堰市都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目

1、项目概况

都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目位于都江堰市走马河东侧，观凤桥至一环路，由12个地块组成，占地面积约68.48亩。项目建设内容包括新建房屋面积约82,176平方米（其中：住宅面积约73,958平方米、商业面积约8,218平方米），及相应的场区总平工程45,654平方米、市政配套设施给排水管网长约5,043米、户表安装685户、市政道路约1,050米等工程。该项目已纳入都江堰市2017-2018年保障性住房建设目标任务。

2、项目审批情况

表 12-4: 都江堰市都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目审批情况表

序号	批准文件	批准文号	发文机关	印发时间
1	《关于都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目可行性研究报告的批复》	都发改项目审批[2014]29号	都江堰市发展和改革委员会	2014年4月20日
2	《关于振华公司危旧房棚户区改造工程环境影响报告书审查批复》	都环建函[2014]24号	都江堰市环境保护局	2014年4月4日
3	《建设项目用地初审意见回复表》	都土规初审[2014]12号	都江堰市国土资源局	2014年3月31日
4	《关于都江堰新城建设投资有限公司“振华公司危旧房棚户区”改造工程初步选址情况的说明》	选址-R-20141013	都江堰市规划管理局	2014年3月18日
5	《关于都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目社会稳定风险评估的批复》	-	都江堰市维护稳定工作领导小组办公室	2014年4月3日

3、项目进展情况

本项目于2014年2月启动摸底调查、基础资料收集及民意调查工作。本项目于2015年5月启动，截至2017年6月30日，累计完成投资约25,000.00万元。

4、项目建设必要性

大力提高人民群众的居住水平，是全面建设小康社会和实现现代化的重要方面与重要内容之一，同时也是国家财政投入改善民生的主要方向。低收入家庭、城镇生活困难家庭的住房问题是影响人民群众居住整体水平改善的主要制约因素，也是制约全面建设小康社会和基本实现现代化的重要因素之一。随着经济的不断发展，城市危旧房棚户区已经严重制约着都江堰市的统筹发展和转型升级，这对危旧棚户区改造提出了迫切的需求。另外，振华公司片区中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。

5、项目社会和经济效益分析

（1）社会效益

本项目的完成将极大的改善振华公司片区中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，是一项重要的民生工程；有利于提升旅游城市要素聚集功能和形象品质，全力推进城市功能转型升级；有利于缩小城市不同群体之间的住房差距与生活差距，实现统筹发展，消除很多社会矛盾；有利于都江堰市的节约用地、节能节水，实现资源的有效、合理配置，有利于城市整体消防安全的提升。

（2）经济效益

根据项目可行性研究报告，本项目直接经济效益主要来自拆迁安置后的剩余建筑销售收入。经测算，经过统一拆迁可开发整理土地68.48亩，除去拆迁安置用房后，剩余建筑面积约72,201平方米（其中：住房面积64,981平方米，商业面积7,220平方米），向符合条件的中低收入人群销售，或由市政府购置后用于其他棚改项目安置。项

目新建配套商铺部分具备商业物业销售条件的，将以市场价对外销售，约 18,000 元/平方米，可实现销售收入 45,773 万元，可覆盖投资总额。

二、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，结合公司实际情况制定了完善的资金管理制度，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，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，对募集资金支取及使用情况不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高管人员，加强风险控制管理，提高资金使用效率，降低偿付风险，保证本期债券持有人的合法权益。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券的偿债计划

本期债券采取无担保形式，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，同时，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并以具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿债计划

本期债券设置本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第3年至第7年，逐年按照发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本期债券设置的提前偿还条款可缓解发行人一次性、大规模还款的压力。本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。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）设立偿债资金账户

发行人将在都江堰金都村镇银行有限责任公司水街支行开立本期债券偿债资金专户，专门用于归集本期债券还本付息资金。发行人将委派专人对募集资金记账、核实、管理。发行人将在本期债券每年付息日和/或兑付日前5个工作日将偿债资金归集于偿债资金账户，一旦偿债资金划入偿债资金账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保证本期债券存续期间还本付息。

（三）偿债计划的人员安排

发行人指定计划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。

（四）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常经营活动所产生的现金流入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次的、互为补充的资金管理规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

二、偿债保障措施

（一）发行人稳定持续的经营业绩是本期债券本息按时偿付的基础

截至 2017 年 6 月底，发行人资产总额为 2,052,880.34 万元，负债总额为 1,041,030.29 万元，归属于母公司所有者的权益为 653,498.35 万元，近三年平均营业收入为 38,295.61 万元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 22,344.69 万元。按照都江堰市发展规划，发行人今后将在城市基础设施建设任务中承担更重要的角色，其核心竞争力将会得到进一步增强。以现有资产的盈利水平测算，发行人具备支付本期债券本息的能力，为本期债券偿付奠定了坚实的基础。

（二）募投项目本身的经济收益是本期债券按时偿付的重要保障

本期募集资金投资项目未来可实现销售收入 314,349 万元，总收入足以覆盖项目总投资，并实现直接经济效益合计为 19,799 万元，包括都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目 19,078 万元；都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目 542 万元；都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目 179 万元。

（三）发行人持有具有较强变现能力的资产，可为本期债券偿付的提供保障

发行人承担了都江堰市主城区大部分基础设施、保障房等民生工程的建设任务。都江堰市政府为支持公司发展，近年来不断加强对发行人的资本投入和政策优惠。截止 2017 年 6 月 30 日，发行人拥有都江堰市内土地使用权 4,269.16 亩，评估价值合计 426,026.64 万元，另有评估价值 90,402.39 万元的投资性房地产，必要时发行人可将此部分资产变性以保证本期债券本息正常兑付。都江堰市作为世界著名旅游城市，其土地及房产增值潜力巨大，抗风险能力较强，发行人拥有的优质资产是本期债券本息如期兑付的保障。

（四）都江堰市政府将维持对公司的政策支持力度，将切实增强公司持续盈利能力和债务偿付能力

都江堰新城建设投资有限公司作为都江堰市重要的基础设施投资和建设主体，是支持都江堰市城市建设和经济发展的重要载体。自成立以来，都江堰市人民政府一直重视公司自身盈利能力和持续发展能力的提高，在资产注入、政策支持等方面给予了发行人极大的支持，先后赋予发行人经营性资产经营权、资源性投资参股权，并给予税收减免政策。同时，都江堰市政府亦连续三年对发行人给予财政补贴上的大力支持，2014-2016 年分别达到了 15,000 万元、15,000 万元和 16,033 万元。

今后，都江堰市人民政府将维持对发行人的支持力度，进一步采取各种有效措施，提高公司经营性资产规模，拓展公司的经营范围，切实增强发行人的持续盈利能力和债务偿付能力。

（五）发行人为本期债券设立的偿债保护条款将对债券本息偿付形成保障作用

发行人为本期债券设立了专项偿债账户，并在本期债券付息日或兑付日（T日）前5个工作日（即T-5日）之前，将当期本息偿付资金足额存入专项偿债账户。监管银行将按照《偿债账户监管协议》的约定保管专项偿债账户内的资金，并监督发行人偿债资金的归集和划付。同时，为维护全体债券持有人的合法权益，本期债券建立了完善的债权代理机制，聘请了债权代理人，将依据《债券持有人会议规则》的各项约定在债券本息全部清偿完毕前代行债券持有人的各项权利。以上偿债保护条款，将对本期债券本息偿还形成保障作用。

（六）发行人将继续优化资产负债结构、拓宽融资渠道，增强偿债能力

根据发行人的未来规划，将积极通过直接融资等方式拓宽融资渠道，不断优化资产负债结构，加强投资融资管理，深化资金管理制度。发行人将更加注重建设项目的质量和收益，加强现金流规划和管理，不断保持资产的流动性，提高偿债能力。

综上所述，发行人经营能力稳步提升、地方政府支持力度不断加强、制定了具体、可行的偿债计划，并采取了多项有效的偿债保障措施，本期债券本息偿付已有明确的资金来源，可充分保障本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人本期债券募集说明书及其摘要中披露的其他有关信息。

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的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能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、偿付风险

在本期债券存续期内，发行人的经营状况可能受到宏观经济环境变化等因素的影响，经营活动可能没有带来预期的回报，从而使得发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，可能会对本期债券本息的按期足额偿付造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请其在国家批准的证券交易场所上市交易。由于具体上市审批事宜需要在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上市交易流通，亦无法保证本期债券能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和临时性变现时出现一定困难。

（二）与行业相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响到发行人的经营活动，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可能。

2、产业政策风险

发行人从事的经营领域主要涉及城市基础设施建设、安置房建设、物业租售与服务等行业，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家的固定资产投资、税收政策调整、环境保护、城市规划、土地利用与开发、地方政府支持度、城市基础设施建设投融资等政策变化可能会影响发行人的经营管理活动，也会在一定程度上影响发行人的盈利水平。

3、经济周期风险

城市基础设施建设等行业与经济周期的相关性较为明显，当经济增长速度出现放缓时，行业的景气度将下降，城市基础设施建设的整体投资规模和开发进程、项目运营和收益水平都会受到不同程度的影响，从而可能对发行人的发展规模和盈利水平产生不利影响。

（三）与发行人有关的风险

1、发行人运营环境风险

都江堰市是“5.12 汶川特大地震”的重灾区，随着灾后重建的逐步完成，都江堰市一般预算收入呈波动性增长，政府性基金收入也有所波动。受到基础设施建设需求萎缩和土地一级市场波动的影响，发行人的主营业务有可能受到冲击，对本期债券偿付造成影响。

2、发行人运营风险

在本期债券存续期内，如果发行人出现市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误的情形，将影响发行人持续融资能力及发行人运营效益，进而影响本期债券偿付。

3、发行人未来盈利能力和资产质量风险

发行人作为都江堰市大型国有企业，主营业务涉及基础设施建设、安置房建设等公益性或半公益性项目建设，盈利能力相对不强，利润总额对财政补贴收入的依赖较大，相关业务易受国家宏观经济政策和地方发展政策影响。发行人资产中存货、在建工程占比较高，资产流动性偏弱。同时，发行人土地资产价值与都江堰市房地产业发展相关性较高，容易受到土地一次市场波动的影响。

4、发行人应收账款回收风险

发行人目前应收账款额度较大，且账龄偏长，若无法按计划正常回收，会对发行人业务开展与本期债券兑付造成影响。

5、募集资金投资项目建设风险

本次募集资金投资项目总体投资规模较大、建设工期较长。如果在项目建设过程中出现征地费用上涨、原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件影响施工等重大问题，则有可能使项目实际投资超出项目的投资预算，施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。此外，项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

6、与偿债保障措施有关的风险

本期募集资金投资项目未来可实现销售收入 337,155 万元，实现经济效益 46,188 万元。发行人本期募集资金投资项目收入来源主要来自

于住宅房屋与商业门面销售，受房地产市场价格波动影响较大，若未来不能按计划销售，则会对本期债券兑付产生一定影响。

7、持续投融资和资金压力较大的风险

发行人目前在建、拟建项目较多，项目资金需求量较大，未来将持续面临较大的筹资压力。发行人有息债务规模较大且有进一步增长的趋势，存在一定的偿债压力。目前，发行人的外部融资主要以政策性银行贷款为主，今后如果银行贷款政策发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和偿债能力。

二、对策

（一）本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券利率水平的确定已经充分考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在合法交易场所上市或交易流通，如交易流通申请获得批准，本期债券的流动性将得到加强，可在一定程度上为本期债券的投资者提供规避利率风险的有效手段。

2、兑付风险对策

发行人在其所经营行业处于区域垄断地位，持续盈利能力良好，经营活动现金流充裕，其自身具备支付本期债券本息的能力。未来发行人将进一步提高管理与经营效率、优化资产结构，增强核心竞争力，为本期债券偿付奠定坚实的基础。

同时，发行人为本期债券设立了专项偿债账户，提前计提偿债资金用于本期债券本息的偿付。监管银行依据《偿债账户监管协议》的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金的使用，使得本期债券本息的按时兑付得到有力保障。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将尽快推进本期债券交易流通的申请工作，力争本期债券早日获准上市流通。本期债券经上海证券交易所批准后，可以在固定收益证券综合电子平台上市，并可参与债券质押式协议回购交易，这将在一定程度上提高本期债券的流动性。此外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易环境将持续改善，未来的流动性风险将会逐步得到降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、宏观政策风险对策

针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将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机制，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。另外，发行人作为都江堰市大型国有企业，本身对政策感知度较高，受政策变化的影响相对较小。

2、产业政策风险对策

自成立以来，发行人一直得到当地政府部门的大力扶持和政策支持。随着都江堰市城镇化进程的加快，在可预见的将来，都江堰市基础设施建设的力度还将不断加大，因此政府政策变动对行业不利影响的可能性较小。发行人将与主管部门保持密切联系，加强对宏观经济政策、国家产业政策及国家土地、税收等政策信息的收集和研究，及时了解 and 判断政策变化趋势，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，加快企业的市场化进场，提高企业整体运营效率，增强自身的积累，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影响。

3、经济周期风险对策

发行人将根据宏观经济波动及经济周期的形势，充分利用区位优势，适时调整市场政策及业务方向，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，最大限度地降低因经济周期波动而对发行人经营活动和盈利水平产生的不利影响，实现真正的可持续发展。

（三）与发行人有关的风险对策

1、发行人运营环境风险对策

2014年以来，都江堰市各项基础设施建设需求较为稳定，发行人业务量预计将在一段时间内保持相对平稳的增长。同时，发行人将积极研究拓展业务范围，分散业务风险。

2、发行人运营风险对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，争取政府的政策支持更加持续稳定，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营能力。此外，发行人将进一步加强与商业银行、政策性银行的业务合作，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本。发行人还将持续完善法人治理结构，进一步建立健全公司各项内部管理制度、项目管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

3、发行人未来盈利能力和资产质量风险对策

作为都江堰市大型全资国有公司，随着都江堰市经济实力不断增强，发行人将面临较好的外部发展环境，未来盈利具有较好的稳定性。同时，随着发行人保障性住房等项目的逐步建成，发行人将进一步扩大物业租售与服务等经营性业务规模，有利于盈利能力的稳步提升。在资产流动性方面，发行人将根据业务经营发展情况，及时调整内部

管理结构，梳理管理流程，特别是加强内部控制建设，加强风险管理，提升发行人资产的运营能力和流动性管理能力；发行人将加强对土地的开发力度和统筹规划，提升现有资产价值并加强经营性土地资产的储备，保持资产较好的流动性；对保障性住房等工程项目及时签订回购协议或安排对外销售，提升资产流动性。

4、发行人应收账款回收风险的风险

发行人应收账款主要是对都江堰市财政局、土地储备中心、人民法院、青城山-都江堰景区管理局等政府部门的款项。根据《都江堰市人民政府关于对都江堰新城建设投资有限公司应付款项偿还资金安排的通知》，未来4年内都江堰市政府将安排划拨约840亩土地至发行人，以土地划拨的方式偿还所欠发行人款项。根据都江堰市房地产开发市场情况，综合考虑万达文化旅游城等大型文化旅游项目建设对城市总体地价的带动效应，按照2015年住宅用地260万元/亩，以后每年以8%的速度递增进行测算，上述土地市场价值约为24.74亿元，能够完全覆盖发行人应收款项。

5、募集资金投资项目可能存在的风险对策

发行人具有丰富的城市基础设施建设项目的施工和管理经验。在项目建设实施方面，发行人将加强招投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。在项目运作管理方面，发行人已建立了完善的财务管理制度和项目管理制度，并将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制公司运营成本，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。

6、与偿债保障措施有关的风险对策

都江堰市拥有丰富的旅游资源，旅游业较为发达。青城山-都江堰

风景区是其最负盛名的旅游资源，是国家重点风景名胜区、国家重点文物保护单位，首批国家5A级旅游景区，先后被联合国列为世界文化遗产地与世界自然遗产大熊猫栖息地。同时，都江堰市是成都平原通往川西北地区的重要通道，是成都市城乡统筹改革工作重要试点地区。优越的旅游资源、区位优势以及日益紧张的土地资源将有利于维持都江堰市土地出让价格的稳定增长，其土地价格下降的风险较小。

7、持续投融资和资金压力较大风险的对策

发行人自成立以来，得到了都江堰市政府的大力扶持，发行人目前保持着良好的资信记录，并积极尝试多渠道融资，保证发行人持续融资的能力。

随着发行人业务规模的不断扩大，其将继续加强与政策性银行、商业银行、证券公司等金融机构的交流与合作，拓展融资渠道，多方面筹措资金，调整债务比例，增加直接融资比例。同时做好风险的监控与管理，降低债务风险，改善自身的流动性和经营水平。

第十五条 信用评级

经鹏元资信评估有限公司（下称“鹏元资信”）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等级为 AA 级，评级展望为稳定。

一、评级报告内容概要

（一）基本观点

鹏元资信对都江堰新城建设投资有限公司本次拟发行总额 6 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到都江堰市经济和财政实力不断增强；公司基础设施代建业务量充足，未来收入较有保障；当地政府给予了公司较大支持。同时鹏元资信也关注到公司代建的安置房项目逐步完工，未来将以自建为主，收益存在一定不确定性；公司整体资产流动性偏弱；公司面临较大的筹资压力；公司有息债务规模较大，面临较大的偿债压力；存在一定或有负债风险等风险因素。

（二）正面

- 1、都江堰市经济和财政实力不断增强；
- 2、公司基础设施代建业务量充足，未来收入较有保障；
- 3、当地政府给予了公司大力支持。

（三）关注

- 1、公司代建安置房项目逐步完工，未来将以自建为主，收益存在一定不确定性；
- 2、公司资产流动性偏弱；
- 3、公司面临较大的筹资压力；

- 4、公司有息债务规模较大，面临较大的偿债压力；
- 5、公司存在一定或有负债风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师四川重德律师事务所出具的《关于2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（第一期）发行之法律意见书》认为：

一、截至本法律意见书出具之日，发行人为在中华人民共和国境内依法设立且合法、有效存续的企业法人；发行人由全民所有制企业改制设立为国有独资公司的程序、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；发行人的设立已履行了必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定，具有发行公司债券的主体资格。

二、发行人股东具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

三、发行人作为合法有效存续的有限责任公司，在独立性方面不存在对本次发行构成实质性影响的重大法律障碍。

四、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人主营业务突出；发行人不存在持续经营的法律障碍。

五、发行人作为全资国有公司，不存在其他持有发行人5%以上出资、股权或股份的关联方，且根据《审计报告》，发行人与持有发行人5%以上股权的股东之间除投资持股关系外，不存在其他关联交易事项，也不存在同业竞争情形。

经核查，发行人未在其《内部控制制度》中明确关联交易公允决策的程序。发行人作为全资国有公司，且其唯一股东为都江堰市欣铖股权投资有限责任公司，其未开展经营性业务，其未在《内部控制制

度》中明确关联交易公允决策的程序事宜，不会对本次发行造成实质性影响。

六、发行人土地、投资性房地产、固定资产、在建工程等主要财产均为其合法取得，且不存在产权纠纷或潜在纠纷。

七、发行人金额较大的其他应收款、其他应付款均系在生产经营活动中真实发生，目前正在履行的重大合同不存在足以对本次债券发行造成实质性影响的潜在风险和纠纷；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

八、发行人设立至今的增资扩股等行为，符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；发行人暂无资产置换、资产剥离、资产出售或收购等计划。

九、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人享受的财政补贴等政策真实、有效。

十、发行人近三年未发生违反环境保护方面的法律、法规的情况，不存在因发生环境违法行为而受到环境保护部门行政处罚的情形。

十一、发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人董事长、总经理及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十二、除尚待取得国家发改委对本次发行申请的核准外，发行人已经取得本次发行所需的必要的批准与授权，该等批准和授权合法、有效。

十三、本次债券发行所签订的公司债券债权代理协议（含债券持有人会议规则）以及公司债券资金账户开立和监管协议的签订主体及约定内容符合发改办财金[2010]2881号以及发改办财金[2011]1765号文件的相关要求，切实有效的保障了债券持有人合法权益。

十四、发行人符合相关法律、法规和规范性文件规定的公司发行债券的实质条件。

十五、本期债券募集资金投向已经得到有关有权部门的批准和授权。本期债券募集资金的投向符合国家产业政策，累计发行额不超过项目总投资的 70%，且募集资金投资项目已依法履行现阶段所需审批手续。

十六、据发行人律师审查，发行人《募集说明书》及其摘要的内容与格式符合相关法律规定的要求，在引用法律意见书的内容方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

十七、本次发行的信用评级机构具有从事信用评级法定业务的资质，具备担任本次发行信用评级机构的资格。

十八、本次发行的审计机构具有从事注册会计师法定业务的资质，具备担任本次发行审计机构的资格。

综上，报告期内发行人不存在对本次发行有重大不利影响的违法、违规情况，具备《证券法》、《债券条例》及相关法律、行政法规和规范性文件规定的发行企业债券的合法主体资格，具备发行本期债券的实质条件，亦已取得本阶段必要的批准和授权，发行人《募集说明书》及其摘要引用本法律意见书的内容适当，在引用法律意见书的内容方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排

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批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、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款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件
- （二）2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书
- （三）2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要
- （四）发行人2014-2017年6月经审计的财务报告
- （五）四川重德律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- （六）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （七）都江堰新城建设投资有限公司公司债券债权代理协议（附债券持有人会议规则）
- （八）都江堰新城建设投资有限公司公司债券偿债账户监管协议
- （九）都江堰新城建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议

二、查阅方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、都江堰新城建设投资有限公司

联系人：杨均

联系地址：四川省都江堰市双林路92号

联系电话：028-87133632

传 真：028-87133632

邮政编码：611830

2、万联证券股份有限公司

联系人：陈孟吟、刘旭光

联系地址：广州市天河区珠江东路11号高德置地广场F座18楼

联系电话：020-38286986

传 真：020-38286545

邮政编码：510623

（二）投资者可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会网站

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

2、中国债券信息网

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

（三）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。

附表一：

2017年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（第一期）发行网点表

地点	序号	公司名称	发行网点	地址	联系人	联系电话
广州市	1	万联证券股份有限公司▲	投资银行总部	广州市天河区珠江东路11号18楼	陈孟吟、董鸿硕	020-38286981、 020-38286986
深圳市	2	银泰证券有限责任公司	投资银行部	深圳市福田区竹子林四路紫竹七道18号光大银行18楼	吴锦波	0755-83538245
北京市	3	中国中投证券有限责任公司	固定收益部	北京市西城区太平桥大街18号丰融国际大厦12层	刘伟利、师硕	010-63222723、 010-63222972
上海市	4	湘财证券股份有限公司	固定收益部	上海市浦东新区陆家嘴环路958号华能联合大厦5楼	许月潮、吴胜林	021-68634510

附表二：

发行人2014-2017年6月经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				
货币资金	995,707,926.5499	1,363,257,746.22	1,049,595,234.82	536,870,641.91
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				-
应收账款	2,196,352,059.23	2,086,868,098.30	2,061,595,495.04	1,779,861,761.86
预付款项	3,958,058,457.43	3,090,068,294.46	657,597,180.75	723,707,100.91
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备				
应收利息				
应收股利	26,267,000.00	26,267,000.00	2,000,000.00	
其他应收款	1,514,283,614.50	1,832,745,790.06	780,055,364.68	830,353,277.08
买入返售金融资产				
存货	9,054,539,178.05	8,807,793,227.64	8,350,778,483.30	7,569,946,320.39
一年内到期的非流				
其他流动资产	256,172,710.36	15,403,172.27	4,164,370.38	
流动资产合计	18,001,380,946.11	17,222,403,328.95	12,905,786,128.97	11,440,739,102.15
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	407,362,745.56	407,362,745.56	297,684,405.26	299,454,405.26
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	10,287,514.67	17,095,703.72	17,376,474.06	22,948,875.44
投资性房地产	17,095,703.72	904,023,900.00	908,834,300.00	909,769,800.00
固定资产	904,023,900.00	3,480,314.77	172,476,810.05	4,388,832.31
在建工程	3,291,268.80	450,266,081.02	431,141,068.81	571,597,671.94
工程物资	458,976,785.67			
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	936,046.53	963,178.31	1,014,728.67	1,068,992.23
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	36,762.00	49,015.80	73,522.80	98,030.40
递延所得税资产	588,482.37	588,482.37	710,982.37	1,210,982.37
其他非流动资产	724,823,261.28	448,261.28		
非流动资产合计	2,527,422,470.60	1,794,253,220.48	1,829,312,292.02	1,810,537,589.95
资产总计	20,528,803,416.71	19,016,656,549.43	14,735,098,420.99	13,251,276,692.10

负债及所有者权益	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：				
短期借款	687,100,000.00	575,100,000.00	616,760,000.00	329,400,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存 拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据			178,000,000.00	460,000,000.00
应付账款	24,071,035.59	27,499,727.06	2,028,437.21	1,405,837.21
预收账款	1,809,658.00			
卖出回购金融资产				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬				
应交税费	393,774,607.43	403,874,437.86	395,291,004.14	324,183,579.11
应付利息		10,200,000.00	10,200,000.00	
应付股利				
其他应付款	2,750,954,229.79	2,861,553,629.57	2,161,712,056.12	971,736,087.14
应付分保账款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流 其他流动负债	1,847,170,915.82	708,459,098.31	1,318,800,000.00	893,990,000.00
流动负债合计	5,704,880,446.63	4,586,686,892.80	4,682,791,497.47	2,980,715,503.46
非流动负债：				
长期借款	1,834,062,500.00	2,879,062,500.00	2,709,100,000.00	3,478,200,000.00
应付债券		194,178,028.95	214,113,142.20	52,110,001.25
长期应付款	129,408,775.22	123,572,539.34	60,000,000.00	145,000,000.00
专项应付款	449,856,436.20	449,456,436.20	434,721,850.32	579,624,636.20
预计负债				
递延所得税负债	172,091,725.47	172,091,725.47	170,889,125.47	171,123,000.47
其他非流动负债	2,120,002,990.70	4,136,000,000.00		
非流动负债合计	4,705,422,427.59	7,954,361,229.96	3,588,824,117.99	4,426,057,637.92
负债合计	10,410,302,874.21	12,541,048,122.76	8,271,615,615.46	7,406,773,141.38
所有者权益（或股东权				
实收资本（或股本）	161,000,000.00	161,000,000.00	161,000,000.00	161,000,000.00
资本公积	4,444,853,206.95	4,402,556,331.95	4,611,386,443.67	4,831,380,942.23
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	119,024,403.76	119,024,403.76	99,579,496.22	80,413,713.08
一般风险准备				
未分配利润	1,190,749,692.35	1,173,671,472.17	972,160,646.85	771,708,895.41
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者	6,534,983,521.85	6,475,608,426.67	6,463,482,805.53	5,844,503,550.72
少数股东权益	3,583,517,020.65			
所有者权益（或股东权	10,118,500,542.50	6,475,608,426.67	6,463,482,805.53	5,844,503,550.72
负债和所有者权益（或				
股东权益）总计	20,528,803,416.71	19,016,656,549.43	14,735,098,420.99	13,251,276,692.10

附表三：

发行人2014-2017年1-6月经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业总收入	132,640,745.23	338,466,315.55	368,981,745.87	441,420,151.33
其中：营业收入	132,640,745.23	338,466,315.55	368,981,745.87	441,420,151.33
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	110,350,854.66	287,142,135.57	311,938,378.02	389,311,031.48
其中：营业成本	104,556,950.76	266,701,971.45	292,910,402.11	363,477,730.83
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	776,358.69	4,475,136.29	21,034,544.53	25,113,068.82
销售费用				
管理费用	3,800,658.25	21,664,235.89	27,298.14	659,412.77
财务费用	1,216,886.96	-5,209,208.06	-33,866.76	60,819.06
资产减值损失		-490,000.00	-2,000,000.00	
加：公允价值变动收益(损失以“-”		-4,810,400.00	-935,500.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	1,945,135.34	27,363,742.16	28,654,476.12	53,865,486.40
其中：对联营企业和合营企业的				
汇兑收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填	24,235,025.91	73,877,522.14	84,762,343.97	105,974,606.25
加：营业外收入		160,330,000.00	150,000,000.00	150,038,434.46
减：营业外支出	607,385.58	111,964.15	9,000.00	103,767.62
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额(亏损总额以“-”	23,627,640.33	234,095,557.99	234,753,343.97	255,909,273.09
减：所得税费用	5,705,509.22	13,139,825.13	15,135,809.39	26,141,986.50
五、净利润(净亏损以“-”号填	17,922,131.11	220,955,732.86	219,617,534.58	229,767,286.59
其中：归属于母公司所有者的净利	17,108,235.46	220,955,732.86	219,617,534.58	229,767,286.59
少数股东损益	813,895.65			
六、每股收益：				
(一)基本每股收益				
(二)稀释每股收益				
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	17,108,235.46	220,955,732.86	219,617,534.58	229,767,286.59
归属于母公司所有者的综合收益	17,108,235.46	220,955,732.86	219,617,534.58	229,767,286.59
归属于少数股东的综合收益总额				

附表四：

发行人2014-2017年1-6月经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014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	29,474,133.11	329,672,262.31	87,248,012.69	9,690,903.40
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	2,181,127,406.61	5,871,734,885.11	3,553,263,414.82	505,586,813.50
经营活动现金流入小计	2,210,601,539.72	6,201,407,147.42	3,640,511,427.51	515,277,716.90
购买商品、接受劳务支付的现金	946,483,063.98	2,646,512,613.20	1,291,882,950.22	388,996,901.09
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	2,300,248.72	6,267,764.55	5,327,606.46	4,395,032.49
支付的各项税费	68,736,406.41	65,549,625.77	27,291,995.18	35,280,456.54
支付其他与经营活动有关的现金	2,149,087,826.54	6,367,278,007.78	1,521,686,313.35	66,645,983.41
经营活动现金流出小计	3,166,607,545.65	9,085,608,011.30	2,846,188,865.21	495,318,373.53
经营活动产生的现金流量净额	-956,006,005.93	-2,884,200,863.8	794,322,562.30	19,959,343.37
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	1,945,135.34	13,867,512.50	40,193,000.00	51,889,398.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		276.00		384.00
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	1,945,135.34	13,867,788.50	40,193,000.00	51,889,782.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,710,704.65	3,104,858.06	70,000.00	11,939,524.30
投资支付的现金	324,375,000.00			

质押贷款净增加额				
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	333,085,704.65	3,104,858.06	70,000.00	11,939,524.30
投资活动产生的现金流量净额	-331,140,569.31	10,762,930.44	40,123,000.00	39,950,258.45
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	625,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收				
取得借款收到的现金	932,000,000.00	6,637,100,000.00	1,921,760,000.00	1,868,400,000.00
发行债券收到的现金			203,813,140.95	52,110,001.25
收到其他与筹资活动有关的现金	400,000,000.00			
筹资活动现金流入小计	1,957,000,000.00	6,637,100,000.00	2,125,573,140.95	1,920,510,001.25
偿还债务支付的现金	884,425,128.95	2,938,461,400.00	2,095,300,000.00	1,366,580,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的	285,583,869.62	497,138,155.16	351,994,110.34	403,831,689.90
其中：子公司支付给少数股东的股				
支付其他与筹资活动有关的现金	47,394,245.87	14,400,000.00		
筹资活动现金流出小计	1,217,403,244.44	3,449,999,555.16	2,447,294,110.34	1,770,411,689.90
筹资活动产生的现金流量净额	739,596,755.56	3,187,100,444.84	-321,720,969.39	150,098,311.35
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	-547,549,819.68	313,662,511.40	512,724,592.91	210,007,913.17
加：期初现金及现金等价物余额	1,363,257,746.22	1,049,595,234.82	536,870,641.91	326,862,728.74
六、期末现金及现金等价物余额	815,707,926.54	1,363,257,746.22	1,049,595,234.82	536,870,641.91

(本页无正文，为《2017 年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（第一期）募集说明书》之都江堰新城建设投资有限公司盖章页)



都江堰新城建设投资有限公司

2017 年 10 月 10 日