

2018 年成都金融城投资发展有限责任公司 专项债券募集说明书

发行人

成都金融城投资发展有限责任公司



成都金融城

CHENGDU FINANCIAL CITY

主承销商

广发证券股份有限公司



广发证券股份有限公司

GF SECURITIES CO., LTD.

2018 年10月

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目的实施主体系发行人，本期债券偿债来源主要系募投项目收益、发行人经营收益和成都金融控股集团有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保构成。

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，发行人领导成员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、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《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，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本期债券的发行人成都金融城投资发展有限责任公司，主承销商广发证券股份有限公司，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），国浩律师（成都）事务所及中诚信国际信用评级有限责任公司均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

七、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2018 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券（简称 18 成都金融城专项债）。

（二）**发行规模：**人民币柒亿元整（RMB700,000,000）。

（三）**发行价格：**本期债券的面值为 100 元，平价发行。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券在存续期内票面年利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率为发行公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券基本利差由我公司和主承销商在发行时根据簿记建档结果确定。

（六）发行方式：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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）发行范围及对象：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券：在中央国债登记结算有限责任公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

2、通过上海证券交易所发行的债券：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管

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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。

（九）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA。

（十）债券担保：本期债券由成都金融控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

目录

声明及提示	2
释 义	8
第一条 债券发行依据	12
第二条 本期债券发行的有关机构	13
第三条 发行概要	18
第四条 认购与托管	22
第五条 债券发行网点	24
第六条 认购人承诺	25
第七条 债券本息兑付及选择权实施办法	28
第八条 发行人基本情况	30
第九条 发行人业务情况	71
第十条 发行人财务情况	91
第十一条 已发行尚未兑付的债券	118
第十二条 募集资金用途	119
第十三条 偿债保障措施	135
第十四条 债券持有人会议	145

第十五条 风险揭示	155
第十六条 信用评级	161
第十七条 法律意见	165
第十八条 其他应说明的事项	166
第十九条 备查文件	167

释 义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司：指成都金融城投资发展有限责任公司。

金融城置业：指成都金融城置业有限公司。

金融梦工场：指成都金融梦工场投资管理有限公司。

公司股东/全体股东：指成都金融控股集团有限公司、成都高新投资集团有限公司、成都欣天颐投资有限责任公司、成都兴城投资集团有限公司。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

成都市国资委：指成都市国有资产监督管理委员会。

成都市金融办：指成都市金融工作办公室。

金融总部商务区：指成都市金融总部商务区。

担保人/金控集团：指成都金融控股集团有限公司。

高投集团：指成都高新投资集团有限公司。

欣天颐公司：指成都欣天颐投资有限责任公司。

兴城集团：指成都兴城投资集团有限公司。

本期债券：指总额为人民币7亿元的“2018年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券”。

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《2018年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程。

主承销商/簿记管理人/广发证券：指广发证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按照承销团公开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。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指持有2018年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券的投资者。

债权代理人/监管银行：成都银行股份有限公司南城支行。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《成都金融城投资发展有限责任公司专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人共同制定的《2016 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《成都金融城投资发展有限责任公司专项债券募集资金账户监管协议》。

《偿债资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《成都金融城投资发展有限责任公司专项债券偿债资金账户监管协议》。

公司章程：指《成都金融城投资发展有限责任公司公司章程》。

工作日：指每周一至周五，但不包括法定及政府指定的节假日或休息日。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国法定及政府指定的节假日或休息日（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）。

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

近三年/报告期：指2015年、2016年、2017年。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

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[2018]114号文件批准公开发行。

本期债券经四川省发展和改革委员会川发改[2017]491号文件转报国家发展和改革委员会。

2016年9月19日，公司第二届董事会第九次（临时）会议决议审议通过了《关于公司公开发行公司债券方案的议案》。

2016年10月24日，公司全体股东作出《成都金融城公司2016年第五次（临时）股东会决议》，批准了《关于公司公开发行公司债券方案的议案》，决议的有效期为决议通过日起2年。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：成都金融城投资发展有限责任公司

住所：成都天府大道北段966号3号楼11层

法定代表人：方兆

联系人：张引

联系地址：成都天府大道北段966号3号楼11层

联系电话：028-61886663

传真电话：028-61886665

邮编：610042

二、承销团

（一）主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

法定代表人：孙树明

联系人：高加宽、米捷、赵汉青

联系地址：广州市天河区天河北路183号大都会广场5楼

联系电话：020-87555888

传真：020-87553574

邮政编码：510075

（二）分销商：

1、东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：孙怡婷、郑博

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号神华国华投资大厦
12 层

联系电话：010-66551653、010-66553430

传真：010-66553435

邮政编码：100007

2、华泰联合证券有限责任公司

住所：广东省深圳市福田区中心广场香港中旅大厦第五层（01A，
02-04），17A，18A，24A-26A

法定代表人：刘晓丹

联系人：张馨予

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

联系电话：010-56839393

传真：010-56839400

邮政编码：100032

三、审计机构：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

负责人：叶韶勋

联系人：廖继平、范大洋

联系地址：成都市高新区交子大道 88 号中航国际广场 B-8

联系电话：028-62922210

传真：028-62922666

邮政编码：610041

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心
D座7层

法定代表人：闫衍

联系人：郭静静、张双钰、夏远

联系地址：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：100020

五、律师事务所：国浩律师（成都）事务所

住所：成都市高新区天府二街269号无国界26号楼9层

负责人：石波

联系人：陈杰、曹昊辰

联系地址：成都市高新区天府二街269号无国界26号楼9层

联系电话：86119970

传真：028-86119827

邮政编码：610041

六、债权代理人、监管银行：成都银行股份有限公司南城支行

住所：成都市高新区锦晖西一街99号A栋1单元1层107号

法定代表人：敬宇

联系人：何奇

联系地址：成都市高新区锦晖西一街99号A栋1单元1层107号

联系电话：028-62695329

传真：028-61776188

邮政编码：610000

七、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

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

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 34
楼

电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

八、担保人：成都金融控股集团有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区天府大道北段
1480 号高新孵化园

法定代表人：方兆

联系人：乔丽媛

联系地址：成都市高新区天府大道北段 966 号 3 号楼

联系电话：028-61882473

传真：028-61886629

邮政编码：610000

第三条 发行概要

一、**发行人：**成都金融城投资发展有限责任公司。

二、**债券名称：**2018 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券（简称“18 成都金融城专项债”）。

三、**发行规模：**人民币柒亿元整（RMB700,000,000）。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券在存续期内票面年利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率为发行公告日前 5 个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券基本利差由我公司和主承销商在发行时根据簿记建档结果确定。

六、**发行价格：**本期债券的债券面值为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、**债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账方式发行。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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

九、发行范围及对象：

（一）通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（二）通过上海证券交易所公开发行的债券：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2018 年 10 月 23 日止；通过上海证券交易所发行的发行期限为 3 个工作日，即自发行首日起至 2018 年 10 月 23 日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2018 年 10 月 18 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2018 年 10 月 19 日。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 10 月 23 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2018 年 10 月 23 日起至 2025 年 10 月 22 日止。

十五、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管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）。

十七、付息日：2019 年至 2025 年每年的 10 月 23 日为上 1 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）。

十八、兑付日：2021 年至 2025 年每年的 10 月 23 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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为广发证券股份有限公司，分销商为东兴证券股份有限公司以及华泰联合证券有限责任公司。

二十二、债券担保：本期债券由成都金融控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

二十四、上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券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方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2018 年成都金融城投资发展有限责任公司专项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人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设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行人部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券

登记结算有限责任公司登记、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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分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，不需缴纳任何附加费用；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规定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在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记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）发行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和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本债券募集说明书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、本期债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，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、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，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同意并接受该等债务转让：

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

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

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

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认同的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）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。

六、投资者同意成都银行股份有限公司南城支行作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》；同意成都银行股份有限公司南城支行作为监管银行，与发行人签署《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》。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。

七、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

八、对于本期债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的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）均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付及选择权实施办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次。从本期债券存续的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为2019年至2025年每年的10月23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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；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。利息支付的具体办法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还条款，在债券存续期第3、4、5、6和7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本期债券本金。每年还本时，本金按照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）。托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券兑付日为2021年至2025年每年的10月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

（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

企业名称：成都金融城投资发展有限责任公司

成立日期：2009年5月6日

住所：成都天府大道北段966号3号楼11层

法定代表人：方兆

注册资本：3,493,321,146.37元人民币

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91510100689007236E

经营范围：城市基础设施项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、风险投资和其他项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、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）、资产管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；土地整理、房地产开发及经营（凭资质许可证经营），物业管理服务（凭资质许可证经营）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2015-2017年的审计报告（XYZH/2018CDA40191），截至2017年12月31日，发行人资产总额为1,090,633.59万元，负债总额为710,344.05万元，所有

者权益为380,289.53万元；2017年度，发行人经审计的营业总收入为26,879.33万元，利润总额为7,255.73万元，净利润为6,898.49万元。

二、发行人历史沿革

（一）公司设立情况

发行人成立于2009年5月6日，系经成都市人民政府办公厅2009年4月29日以成办函[2009]122号文批准，由成都兴城投资集团有限公司（原名“成都市兴城投资有限公司”，于2012年2月16日更名为“成都兴城投资集团有限公司”，以下简称“兴城集团”）和成都高新投资集团有限公司（以下简称“高投集团”）共同出资成立。公司设立时注册资本为3亿元。其中，兴城集团认缴1.53亿元，占注册资本的51%；高投集团认缴1.47亿元，占注册资本的49%。本次出资经中瑞岳华会计师事务所有限责任公司四川分所出具的中瑞岳华川验字[2009]第004号验资报告验证。

（二）公司历次股本变动情况

从2009年成立以来，发行人共经历了九次股权变更。

1、第一次股权变更

根据2009年7月27日临时股东会决议，公司申请增加注册资本人民币7亿元，由兴城集团、高投集团和成都金融控股集团有限公司（以下简称“金控集团”）于2009年12月31日前分次缴足。变更后公司注册资本为人民币10亿元。此次出资经信永中和会计师事务所有限责任公司成都分所出具的XYZH/2009CDA4004号和

XYZH/2009CDA4004-1号验资报告验证。增资后，各股东的出资额和出资比例如下表所示：

表8-1：第一次股权变更后公司的股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都兴城投资集团有限公司	45,000.00	45%
成都高新投资集团有限公司	35,000.00	35%
成都金融控股集团集团有限公司	20,000.00	20%
合计	100,000.00	100%

2、第二次股权变更

经公司2010年第二次临时股东会决议同意，兴城集团2010年12月将其持有发行人的2.5亿元股权和1亿元股权分别转让给金控集团和成都欣天颐投资有限责任公司（以下简称“欣天颐公司”）。此次变更后，公司的股权结构如下表所示：

表8-2：第二次股权变更后公司的股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都金融控股集团集团有限公司	45,000.00	45%
成都高新投资集团有限公司	35,000.00	35%
成都欣天颐投资有限责任公司	10,000.00	10%
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	10%
合计	100,000.00	100%

3、第三次股权变更

经发行人2012年第一次临时股东会议决议同意，2012年1月金控集团和欣天颐公司分别向发行人增资1.125亿元和1.375亿元，增资后发行人注册资本（实收资本）变更为人民币12.5亿元。此次增资经四川智诚会计师事务所有限责任公司出具的川智诚会验[2012]002号验资报告验证。此次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

表8-3：第三次股权变更后公司的股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都金融控股集团有限公司	56,250.00	45%
成都高新投资集团有限公司	35,000.00	28%
成都欣天颐投资有限责任公司	23,750.00	19%
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	8%
合计	125,000.00	100%

4、第四次股权变更

经发行人2012年第四次临时股东会决议同意，2012年12月成都市金融工作办公室（以下简称“成都市金融办”）以货币向发行人增资0.5亿元。此次增资完成后，发行人注册资本变更为人民币13亿元。此次增资经四川川泰会计师事务所有限公司出具的川泰会验字[2014]第02-006号验资报告验证。此次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

表8-4：第四次股权变更后公司的股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都金融控股集团有限公司	56,250.00	43%
成都高新投资集团有限公司	35,000.00	27%
成都欣天颐投资有限责任公司	23,750.00	18%
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	8%
成都市金融工作办公室	5,000.00	4%
合计	130,000.00	100%

5、第五次股权变更

经发行人2012年第五次临时股东会决议同意，2013年12月成都市金融办以实物向发行人增资270,158,906.44元。此次增资完成后，发行人注册资本变更为人民币1,570,158,906.44元。此次增资经四川川泰

会计师事务所有限公司出具的川泰会验字[2014]第12-026号验资报告验证。此次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

表8-5：第五次股权变更后公司的股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都金融控股集团有限公司	56,250.00	36%
成都高新投资集团有限公司	35,000.00	22%
成都市金融工作办公室	32,015.89	20%
成都欣天颐投资有限责任公司	23,750.00	15%
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	6%
合计	157,015.89	100%

6、第六次股权变更

经发行人2013年第三次临时股东会决议同意，2013年12月成都市金融办以土地使用权向发行人增资39,541.81万元。此次增资完成后，发行人注册资本变更为人民币1,965,577,006.44元。此次增资经四川钰华纳会计师事务所有限公司出具的钰华纳验字[2014]第062号验资报告验证。此次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

表8-6：第六次股权变更后公司的股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都市金融工作办公室	71,557.70	36%
成都金融控股集团有限公司	56,250.00	29%
成都高新投资集团有限公司	35,000.00	18%
成都欣天颐投资有限责任公司	23,750.00	12%
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	5%
合计	196,557.70	100%

7、第七次股权变更

成都市人民政府2014年5月27日以《关于将市属金融国资移交市国资委监管的通知》（成府函[2014]52号）明确，作为市属金融类企

业的发行人之监管人由成都市金融办变更为成都市国资委，由成都市国资委代表成都市政府对发行人履行出资人职责。2015年8月6日，公司股东会决议通过此事项。此次变动完成后，公司的股权结构如下表所示：

表8-7：第七次股权变更后公司的股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都市国有资产监督管理委员会	71,557.70	36%
成都金融控股集团有限公司	56,250.00	29%
成都高新投资集团有限公司	35,000.00	18%
成都欣天颐投资有限责任公司	23,750.00	12%
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	5%
合计	196,557.70	100%

8、第八次股权变更

2016年12月2日，经发行人第六次临时股东会决议，公司实收资本增加1,527,744,139.93元，其中917,744,139.93元由资本公积转增注册资本，全部作为成都市国资委出资；610,000,000.00元由成都高新投资集团有限公司以货币方式出资。增资完成后，公司注册资本及实收资本变更为3,493,321,146.37元。此次变动完成后，公司的股权结构如下表所示：

表8-8：第八次股权变更后公司的股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都市国有资产监督管理委员会	163,332.11	46.76%
成都高新投资集团有限公司	96,000.00	27.48%
成都金融控股集团有限公司	56,250.00	16.10%
成都欣天颐投资有限责任公司	23,750.00	6.80%
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	2.86%
合计	349,332.11	100%

9、第九次股权变更

2017 年 12 月 18 日，成都市国资委下发了“成国资发[2017]31 号”《市国资委关于将成都金融城投资发展有限责任公司股权无偿划转至成都金融控股集团有限公司的通知》，同意将其持有的发行人股权无偿划转到金控集团，由金控集团履行出资人职责。

2018 年 1 月 15 日，发行人召开了 2018 年第一次临时股东会会议，同意就本次股权无偿划转对公司章程进行修改。

完成上述股权变更后，成都金融控股集团有限公司持有我公司股份增加至 62.86%。

表8-9：第九次股权变更后公司的股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都金融控股集团有限公司	219,582.11	62.86%
成都高新投资集团有限公司	96,000.00	27.48%
成都欣天颐投资有限责任公司	23,750.00	6.80%
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	2.86%
合计	349,332.11	100%

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本人民币349,332.11万元，经营范围包括城市基础设施项目投资、风险投资和其他项目投资、项目投资咨询、资产管理及咨询；土地整理、房地产开发及经营（凭资质许可证经营），物业管理服务（凭资质许可证经营）。根据《成都市金融总部商务区建设领导小组第一次会议纪要》（成金商领[2010]1号），发行人作为金融总部商务区的开发建设运营主体和投、融、建、管平台，按照市场化方式运作，在功能区内承担土地开发、物业经营、配套设施建设等职能。

三、股东情况和实际控制人

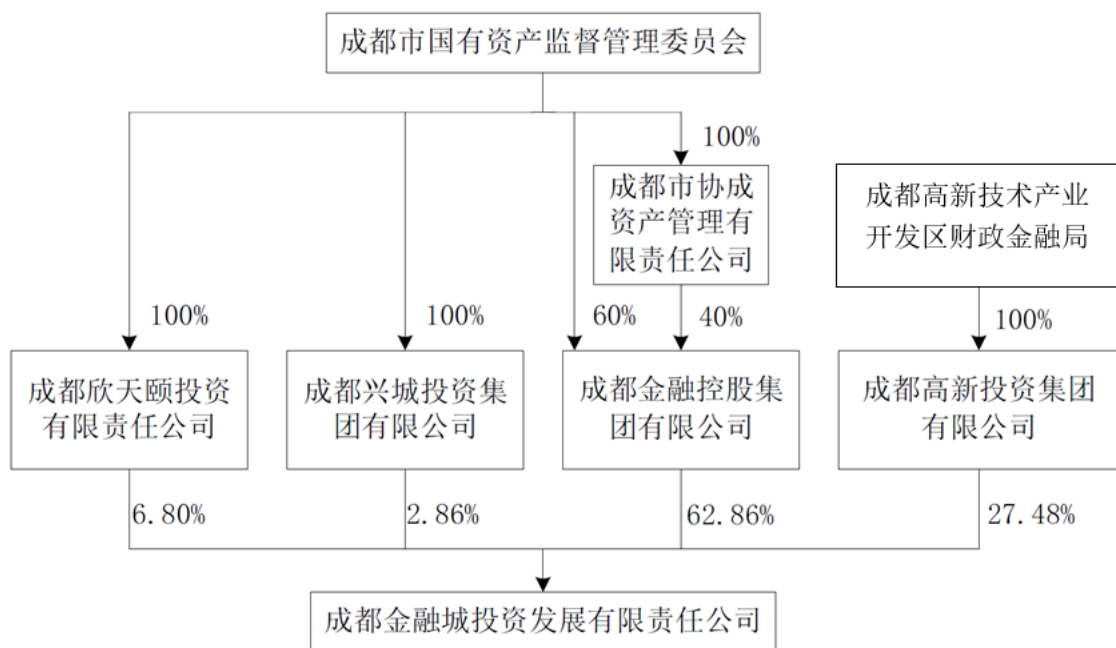
截至募集说明书出具日，发行人的实际控制人为成都市国资委。

公司注册资本人民币349,332.11万元。其中，金控集团出资219,582.11万元，持股62.86%；高投集团出资96,000.00万元，持股27.48%；欣天颐公司出资23,750.00万元，持股6.80%；兴城集团出资10,000.00万元，持股2.86%。

成都市国资委间接持有发行人72.52%的股权，是发行人的实际控制人。成都市国资委为成都市人民政府根据四川省机构编制委员会《关于同意成都市组建市政府国有资产监督管理委员会的批复》（川编发[2005]28号）设立的市政府直属特设机构，主要职责是根据成都市政府授权，依照有关法律、法规履行出资人职责，承担对成都市属国有企业国有资产的监督管理责任。

公司股权结构如下：

图8-1：公司股权结构图



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人按照《公司法》的要求，制定了公司的章程，构建了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，明确了股东会、董事会、监事会及董事长、总经理的各自职责、权限等，公司法人治理结构明晰、清楚。公司是企业法人，有独立的法人财产，享有法人财产权。出资人以其认缴的出资额为限对公司承担责任。公司以全部财产对公司的债务承担责任。股东按实缴出资比例享有所有者的资产收益、重大决策和行使表决权等权利，并承担相应的义务。近三年及一期，相关机构运行良好。

1、股东会

根据《公司章程》，发行人设立股东会。股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。公司股东会决定公司的经营方针；委派和更

换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项（章程另有规定的，从其规定）；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司年度财务预算、财务决算方案；审议批准公司的年度利润分配和弥补亏损方案；对为公司股东或者实际控制人提供担保事项作出决定；对公司增加或者减少注册资本作出决定；对公司发行公司债券作出决定；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；审议修改公司章程；审议批准修改董事会议事规则；审查、复制公司章程、董事会决议、监事会决议和财务会计报告；法律、法规规定的其他职权。报告期内，公司股东会按照《公司法》、《公司章程》和《股东会议制度》的规定运作。

2、董事会

依据《公司章程》，发行人设立董事会，董事会由七名董事组成，其中至少一名职工董事、可设两名独立董事。董事会设董事长一人、副董事长一人，董事长、副董事长由成都市国资委提名。公司董事长、副董事长和董事每届任期不得超过3年，可以连任。公司董事会对股东会负责，行使下列职权：负责召集股东会，向股东会报告工作；执行股东会的决定；决定公司的投资计划和融资计划；决定公司的经营计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或解聘公司高级管理人员及

其报酬事项（成都市国资委另有规定的，从其规定）；制定为公司股东或者实际控制人提供担保的方案；决定公司投融资项目、借款和为公司股东和实际控制人以外的人提供担保的行为，以及为下属企业提供借款或担保事项；批准员工报酬方案；制定批准公司的基本管理制度；拟订公司章程修改草案；制订公司董事会议事规则草案；股东会授予的其他职权。报告期内，公司董事会按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的规定运作。

3、监事会

依据《公司章程》，发行人设立监事会，监事会由五人组成。监事会设监事会主席一名，其中非职工代表出任的监事三人，职工代表出任的监事两人，监事会主席和监事会成员中非职工代表出任的监事由成都市国资委指派。监事会成员中的职工代表出任由公司职工通过职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。监事每届任期3年。公司监事会对股东会负责，享有对公司进行独立监督的权力，行使下列职权：向股东会作监事会工作报告；检查公司的财务；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、公司章程或股东会决议的公司董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；向股东会提出建议；股东会规定的其他职权。监事不得兼任公司董事、总经理及其他高级管理人员（包括但不限于财务

负责人)。报告期内,公司监事会按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

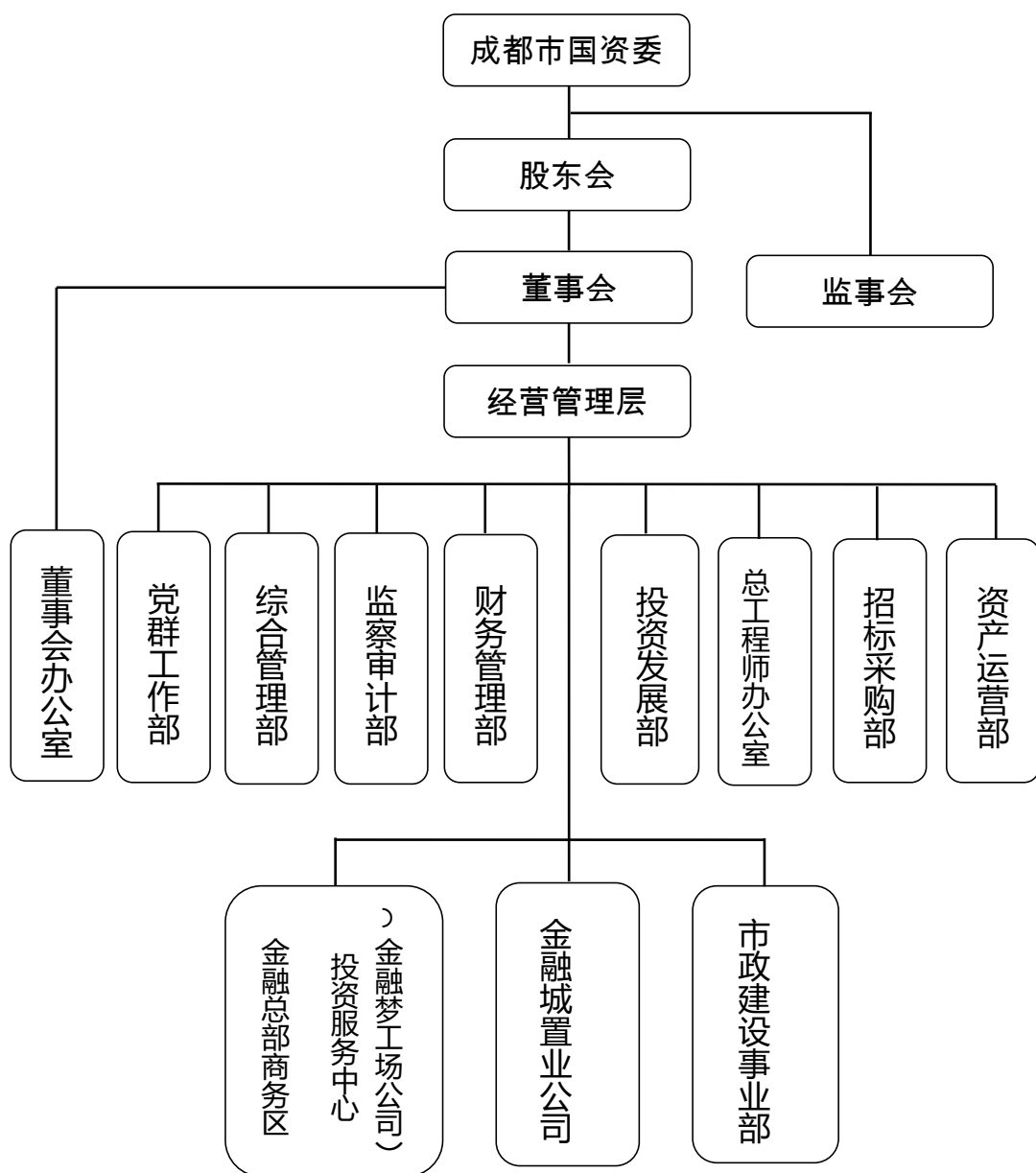
4、经营管理层

根据《公司章程》,发行人设总经理1名,副总经理4名。总经理由董事会聘任或解聘,副总经理由总经理提请董事会聘任或解聘(成都市国资委另有规定的,从其规定)。总经理对董事会负责,行使下列职权:主持公司的经营管理工作,组织实施董事会的决议;组织实施公司年度经营计划和投资方案;拟定公司内部管理机构设置方案;拟定公司的基本管理制度;制定公司的具体规章;决定聘任或解聘除应由成都市国资委、股东会、董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员;股东会或董事会授予的其他职权。报告期内,公司高级管理层按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

(二) 发行人组织机构

截至2017年末,发行人内部组织结构如下图所示:

图8-2: 发行人内部组织结构图



1、董事会办公室

(1) 负责公司法人治理层面的基本制度与规章起草和修订，研究与公司治理有关的政策及法律法规，为董事会、股东会决策提供参考。

(2) 负责公司发展战略规划的研究及制订，牵头制订发展战略落地实施相关保障措施。

(3) 负责对依照公司章程、有关法律法规及相关规定，应当由公司董事会、股东会决策等事项，履行和完善相关程序，为董事会、股东会的决策提供依据。

(4) 负责与公司股东单位与董事的日常联络与沟通协调，根据章程规定承办董事选举、董事会换届等相关工作。

(5) 负责公司董事会、股东会日常事务，包括组织起草董事会、股东会相关报告和文件，组织筹备公司董事会、股东会会议。

(6) 负责传达、督促和落实公司董事会、股东会决策精神，督促检查决议事项进展，负责公司按规定需进行的信息披露等。

(7) 完成公司董事会、董事长、副董事长交办的其他工作。

2、党群工作部

(1) 负责思想政治工作和组织开展党内学习教育及宣传。

(2) 负责对接上级党委及相关主管部门并组织落实各项党建工作部署和要求，组织落实党风廉政建设主体责任。

(3) 负责扶贫及走基层工作。

(4) 负责企业文化建设工作，负责工会、群团、职代会相关工作。

(5) 负责党支部及工会印章的管理和使用。

(6) 完成公司领导交办的其他工作。

3、综合管理部

（1）负责对接市委、市政府、国资监管部门、领导小组办公室等上级主管机构，组织文秘、调研和督办等工作。

（2）负责公司印章、证照、档案等机要管理工作，负责办公会等重要会议相关事务。

（3）负责公司人员招聘、干部任免、劳动纪律、员工培训、绩效考核、薪酬福利等人力资源相关工作。

（4）负责公司自用类固定资产、无形资产、低值易耗品和办公用品的管理，以及公务车辆管理等行政支持事务。

（5）负责公司的中介机构管理工作。

（6）负责公司的信息系统管理和信息化建设工作。

（7）完成公司领导交办的其他工作。

4、监察审计部

（1）负责公司的合同风控，参与重大合同起草，对日常合同进行风控会审。

（2）负责公司的法律事务，对接公司的法律顾问，处理日常法律事务，并牵头处理诉讼、仲裁事项。

（3）负责牵头建立公司的内部控制体系和管理制度，并开展内控评价，持续完善内部控制体系和管理制度。

（4）负责公司的内部审计工作，发挥审计监督职能。

（5）配合上级主管部门对公司的专项审计。

（6）负责公司的纪检监察工作，履行党风廉政建设监督责任。

(7) 完成公司领导交办的其他工作。

5、财务管理部

(1) 负责公司的会计核算工作，对公司的财务收支进行及时准确的账务处理，并按时编制、报送会计报表。

(2) 负责建立公司的全面预算管理体系，组织年度财务预算的编制、执行和分析，并参与年度经营计划的编制。

(3) 负责公司的资金平衡管理，组织实施对外融资、对外担保等相关工作。

(4) 负责公司的税务管理，及时进行纳税申报，开展税收筹划。

(5) 参与公司重大投资项目的经济测算工作。

(6) 负责公司的资产损失核销工作和国有产权登记工作。

(7) 配合上级主管部门对公司的财务审计。

(8) 完成公司领导交办的其他工作。

6、投资发展部

(1) 负责公司的经营计划管理，组织年度经营计划和年度投资计划的编制、分解，并组织实施。

(2) 负责公司的资本运营，牵头推进并购、重组、上市等重大资本运营的方案制定和组织实施。

(3) 负责公司的投资管理，牵头对公司的重大投资项目进行经济测算及可行性论证，并履行向国资监管部门的相关报批手续；审核子公司自主投资项目的可行性研究报告。

(4) 负责公司的土地出让管理，开展成都市金融总部商务区内征地拆迁、土地上市等相关工作。

(5) 负责公司国有产权管理及转让等工作。

(6) 完成公司领导交办的其他工作。

7、总工程师办公室

(1) 负责金融总部商务区规划编制及优化、调整。

(2) 负责公司市政基础设施建设项目可研编制、立项报批工作。

(3) 牵头负责重大建设项目前期技术论证工作。

(4) 代表公司参加相关部门和单位组织的技术统筹和协调活动。

(5) 负责组织相关重大技术咨询活动，建设和维护专家库。

(6) 完成公司领导交办的其他工作。

8、招标采购部

(1) 负责公司采购业务的归口管理，建立公司采购管理、招投标（比选）管理体系。

(2) 负责公司的招标、比选工作，包括牵头组织项目招标代理机构比选；项目招标（比选）文件送审及公告发布，组织答疑、开标、评审，发布中标（中选）结果公示，办理招标（比选）备案等。

(3) 负责公司招标、比选类采购业务的合同签订，办理合同会审相关流程；负责工程量清单及招标控制价审核。

(4) 参与公司的非招标、非比选采购业务，提供采购方面专业支持。

(5) 参与公司的非招标、非比选采购业务的合同会审。

(6) 对公司各类采购业务的招标、比选、谈判、询价等相关原始资料进行妥善保管、立卷归档。

(7) 完成公司领导交办的其他工作。

9、资产运营部

(1) 参与区域运营各项工作，落实区域运营规划和年度工作计划中涉及的运营和保障等工作。

(2) 负责区域土地资产管理，对公司配置土地和成都市金融总部商务区储备土地进行管理看护、综合治理。

(3) 负责自持资产运营，对公司的持有型物业资产进行出租等运营管理，并组织租金催收。

(4) 负责园区管理，对天府国际金融中心园区的物业服务进行管理。

(5) 完成公司领导交办的其他工作。

10、成都市金融总部商务区投资服务中心

成都市金融总部商务区投资服务中心在成都市金融总部商务区建设领导小组的统筹和市金融办的领导下，由成都金融城公司具体运营，并承担以下职能：

(1) 负责招商引资，在区域引进金融产业、总部经济、配套产业和其他现代服务业机构。

(2) 负责政策研究，定期对金融产业动态、CBD发展动态、产业聚集政策进行分析研究并报告。

(3) 负责产业规划，组织实施重点地块和重大产业化项目的策划、包装和营销推介工作。

(4) 负责宣传推广，组织实施区域品牌推广工作，管理和运营区域及公司媒体平台；承担区域来访接待工作。

(5) 负责投资服务和区域运营，牵头编制成都市金融总部商务区区域运营规划及年度工作计划，为入驻企业提供办理落户手续、优惠政策兑现等服务。

(6) 负责产业聚集工作的经费管理和成本控制。

(7) 完成上级机关和公司领导交办的其他工作。

11、市政建设事业部

市政建设事业部负责落实金融总部商务区市政基础设施建设项目及非经营性公建配套项目设计、建设及成本控制等工作，具体承担以下职能：

(1) 参与市政及配套项目的可研报告、初设方案、招标文件会审。

(2) 负责市政及配套项目勘察、设计工作，组织设计变更及设备材料认质核价。

(3) 负责市政及配套项目施工准备、现场组织及质量安全管理。

(4) 负责市政及配套项目全过程成本控制，参与可研阶段及投资估算、概算编制，负责项目工程量清单及控制价编制及报审，负责进度款支付申请及现场签证。

(5) 负责市政及配套项目竣工验收、移交和维护，组织项目竣工结算审计。

(6) 完成公司领导交办的其他工作。

(三) 重要内部控制制度

发行人参照《企业内部控制配套指引》，结合公司自身的行业特点、经营规模、业务范围和风险水平，构建了完整的内部控制体系。内控体系框架包括公司层面、业务层面和管控层面三个控制子系统。其中：公司层面，包括组织架构控制、重大决策及发展战略控制等方面的制度；业务层面，包括投融资业务控制、采购业务控制、资产管理控制、产业聚集业务控制、销售业务控制、工程项目控制、财务及资金控制等方面的制度；管控层面，包括全面预算控制、合同管理控制、风险管理控制等方面的制度。

1、公司层面的内控制度

(1) 重大事项决策

根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》、成都市国资委印发的《成都市市属国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的实施意见（试行）》等相关文件要求，结合公司实际情况，发行人制定了《三

重一大决策管理办法》。“三重一大”是指“重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作”。对于“三重一大”事项，公司坚持“依法决策、科学决策、集体决策、民主决策”四大原则。

发行人“三重一大”事项集体决策方式有股东会、董事会、党支部会、办公会等。发行人“三重一大”事项集体决策，主要采取办公会形式，经集体研究作出决策。部分专业性较强、技术性较强的在办公会之前通过专题会集体研究。市政府国有企业第二监事室列席公司办公会、董事会等会议。

根据相关法律法规及发行人公司章程，需要由董事会、股东会决策的事项，应在办公会形成决议后报董事会、股东会审议决策；按照相关规定需要报出资人或政府相关主管部门的事项应在集体决策后履行相应的报批手续。对于涉及职工切身利益的问题，除需经公司领导班子集体研究决定外，还应提交工会或职工大会讨论通过。

（2）发展战略

为规范发展战略规划及经营计划的编制、修订和执行等工作，实现公司持续、健康、稳健发展，发行人制定了《发展战略规划及经营计划管理制度》。

发行人发展战略规划编制工作在成都市国资委、成都市金融总部商务区建设领导小组等上级部门的指导下开展，由公司投资发展部牵头编制、修订和完善。发展战略规划主要以五年为周期进行编制，并根据每年度实际情况进行适时修订。公司发展战略规划编制完成后，

应报公司办公会初审，经批准后，报公司董事会审批。经公司董事会批准的公司发展战略规划，按有关管理规定报市国资委、成都市金融总部商务区建设领导小组办公室审批或备案。公司发展战略规划完成审批或备案后由公司印发执行。

发行人年度经营计划由投资发展部牵头编制，公司各部门、子公司参与年度经营计划编制工作。年度经营计划编制工作于每年9月启动，并于12月底前编制完成下一年度的经营计划。公司年度经营计划的修订、完善由投资发展部负责，在每年7月实施。按照年度经营计划编制的要求，及时收集公司上半年经营过程中相关变化情况，根据公司发展环境变化、公司任务目标调整的要求，对年度经营计划进行修订和完善。综合管理部根据经修订完善后的年度经营计划调整并完善考核指标和指标值，负责经营计划执行的督办和考核。

2、业务层面的内控制度

（1）投融资管理

为规范发行人的投资和融资管理，防范投融资风险，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《成都市市属国有企业投融资及借款和担保监督管理暂行办法》等法律法规及《成都金融城投资发展有限责任公司章程》的有关规定，结合发行人实际情况制定了《投资管理办法》和《融资管理办法》。投资管理部和财务管理部是公司投、融资管理的牵头部门，按照上述办法，公司的投融资事项每年按照编制投

融资计划、投融资项目的实施以及对投融资项目进行后续管理流程进行全过程的管理和控制。

（2）采购业务

为加强发行人采购管理，规范采购行为，降低采购成本，发行人根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》以及国家和四川省、成都市关于采购的相关规定，结合发行人实际情况，制定了《采购管理制度》。

招标采购部是公司采购工作的归口管理部门，负责指导采购需求部门按公司制度实施采购，配合采购需求部门编制采购要点，重点签署采购方式等工作。采购需求部门在采购工作中的主要职责是编制项目采购要点、采购文件，组织采购文件及附件的讨论、会审，组织采购前答疑、评审或谈判，以及办理采购合同会审程序。财务管理部负责参与项目采购文件及附件、合同等的讨论、评审、会审。综合管理部负责采购工作中的用印管理。监察审计部负责对采购工作进行监督，受理公司采购工作中相关部门及人员违纪、违规行为的举报和投诉，进行相应调查并提出处理建议。

（3）资产管理

公司在资产管理方面制定了《土地上市操作细则》、《土地资产管理办法》、《固定资产管理办法》、《无形资产管理办法》、《国有产权转让管理办法》、《资产损失核销管理办法》等资产管理制度，

对资产的取得、使用、调拨、处置、转让等方面的授权、审批、操作流程以及各相关部门的职责分工制定了详细的制度，有利于规范公司土地出让工作的办理程序；保障公司持有土地的安全、完整，防止国有资产流失，提高土地资产使用效率，规范土地资产的管理；保护资产的安全完整、充分发挥资产使用效能；加强国有产权转让管理。

（4）产业聚集

为进一步规范发行人在成都市金融总部商务区的产业聚集，提高产业聚集工作的工作效率，发行人及金融总部商务区投资服务中心依据有关法律、法规规定，结合区域实际情况及工作模式，制定了《产业聚集工作管理制度》。

投资服务中心按照区域产业定位及产业聚集目标，制定年度产业聚集工作计划，经办公会审议后，报上级主管部门审批，开展年度产业聚集工作；按照上级部门下达的产业聚集目标编制年度产业聚集工作计划，经投资服务中心负责人分解后下达至投资服务中心各部门，并按季度、月度分解至各产业聚集工作人员。公司制定了产业聚集项目信息管理机制，建立产业聚集项目信息库，由专人定期进行维护、管理、更新。同时，针对重点项目，编制产业聚集工作建议书，确定产业聚集思路，上报投资服务中心负责人审核后报分管领导审批，进行产业聚集指标申报，纳入公司年度经营计划。

（5）销售业务

为规范成都金融城投资发展有限责任公司、金融城置业有限公司的商品房销售管理业务，发行人制定了《销售管理制度》。

在商品房销售业务中，置业公司营销客户部负责营销体系建设；编制项目策划报告，参与项目方案设计，编制项目营销计划；编制销售定价方案、开盘方案、项目推广方案等销售准备工作；销售现场管理、销售报表管理、客户欠款催收、销售档案管理等项目销售工作；商品房交付和交房后续的权证办理、客户服务管理，并负责“待售存货”物业的招商工作；以及商品房销售项目的营销后评估。置业公司设计研发部参与项目前期定位策划；负责项目方案设计；参与项目营销后评估报告的编制。置业公司工程管理部负责参与交房管理工作；协助置业公司营销客户部处理商品房质量问题投诉。公司财务管理部负责现场收款以及收款的审核和核算；按会计准则确认销售收入；对银行按揭审批已通过的应收按揭款进行催收；对买受人代缴契税、印花税及维修基金等代收代缴费用的及时复核并支付。公司综合管理部负责商品房销售合同的用印；接收置业公司营销客户部移交的销售档案；担任明源系统的管理员，并按系统管理员的操作规定及时履行职责。

（6）工程项目

为加强发行人对工程项目的控制，发行人制定了《工程项目勘察设计管理办法》、《工程管理办法》、《工程项目全过程成本管理办法》、《工程项目设计变更管理操作细则》、《工程项目现场签证管

理操作细则》、《工程材料设备管理操作细则》、《工程项目文档管理操作细则》等与工程项目相关的管理制度。

具体制度的制定与实施,有利于公司加强对市政工程项目勘察、设计活动的管理,保证勘察、设计工作质量;保证基础设施建设工程管理制度的贯彻执行,实现对基础设施建设工程全过程的精细化管理;规范工程项目全过程成本管理,建立既相互制衡、又兼顾效率的成本管理体系,确保工程项目的顺利实施并有效控制工程造价和投资规模;规范工程建设项目合同实施过程中对设计变更的工作及程序,确保设计变更满足工程质量、进度和成本控制的要求;规范工程建设项目合同实施过程中对现场签证的工作及程序,确保现场签证的合法、合规、有序和时效,保证签证行为准确计量与计价,满足工程质量、进度和成本控制的要求;加强工程材料与设备的管理;保证工程建设项目文件完整准确、真实有效。

(7) 财务管理

为加强财务管理,规范财务行为,维护股东权益;加强费用控制和资金管理,规范费用报销的范围、标准、流程和单据;加强资金支付管理和风险控制,在财务报告方面,发行人分别制定了《财务管理制度》、《费用报销管理办法》、《资金支付管理办法》。

发行人的财务管理工作实行统一管理、分级负责原则,财务管理体系由董事会、董事长、分管财务工作领导、财务管理部等管理级次共同构成,设置财务管理部,具体负责处理公司的日常财务管理工作,

财务管理部负责人向分管财务工作领导负责并汇报工作。发行人的法定代表人是公司财务管理工作的最高负责人，对公司财务会计资料的真实性、合法性和完整性负责。公司对外报送的财务会计报表、财务预算方案、财务决算资料以及其他法定财务报告由法定代表人签署。公司《财务管理制度》对重大财务事项的决策程序做出了明确规定，也对财务负责人的职责和权限、财务人员任职资格、岗位分工与职责分离等做了详细规定，形成了权责明确、相互制约、相互监督的管理机制。

3、管控层面的内控制度

（1）预算管理

发行人建立了《全面预算管理制度》，成立了三级机构，即预算的审议机构、预算的管理机构及预算的执行机构。预算最终审议机构为股东会，负责审批公司年度预算指标及年度预算方案和公司年度预算调整方案。预算的管理机构为预算管理委员会，由公司董事长、分管财务工作领导及其他部门分管领导组成，专项讨论全面预算相关事宜后上公司办公会统筹决议。预算管理委员会常设执行机构为财务管理部。预算的执行机构为各部门、各分子公司，其负责人负责组织本部门、本单位的预算编制、分析及调整工作。

《全面预算制度》对预算管理的流程、预算编制与汇总、预算的执行及控制、预算调整、预算外事项的执行、预算分析与报告、预算考核等都做了详细规定。

公司的预算管理流程如下：

各部门、分子公司根据公司下达的经营计划和预算管理委员会下达的预算目标、预算编制要求以及工作计划，结合自身业务特点、资源占用、历史数据编制详细的下一年度预算草案，并报送财务管理部进行初审和汇总。预算管理委员会对提交的年度预算草案进行审议和提出修正建议。预算管理委员会将经审批的预算方案下达至各责任部门、分子公司并签订目标责任书。各责任部门、分子公司在预算年度根据下达的预算严格执行。如果遇到执行预算的内外部条件的重大改变或因不可抗力因素造成影响，导致无法完成原定预算的，各责任部门、分子公司负责编制本部门年度预算调整草案上报预算管理委员会，经预算管理委员会讨论并修订预算，再报董事会，经董事会审批后，财务管理部对预算进行调整。每季度和预算年度结束后，各预算执行机构及时将预算执行情况进行反馈，形成预算执行情况分析报告，财务管理部将各预算执行机构报告情况汇总编制为公司预算执行情况分析报告，上报预算管理委员会，以掌握预算执行情况和为预算考核提供依据。每个预算年度结束后，根据预算执行情况对预算执行机构进行考核和奖惩。

（2）合同管理

为维护公司利益、控制合同风险、规范合同管理，发行人依据国家有关法律、法规，结合发行人实际，制定了《合同管理制度》。

公司的合同管理机构包括合同承办部门、合同执行部门、合同管理部门。

合同承办部门指负责办理合同谈判、起草和签订工作的部门，其主要职责包括：合同谈判；草拟合同文本；发起并运行合同会审流程；从合同签订到合同移交期间内合同原始文本及相关资料的保管；合同备案。

合同执行部门指负责合同履行的业务部门，其职责包括：负责合同的全面执行；建立合同管理台账，对合同进行动态管理；对合同履行中出现的有关问题及时上报；负责合同履行期间内合同原始文本及相关资料的保管。

合同管理部门指对合同承担管理职责的部门，主要包括综合管理部、财务管理部和监察审计部。综合管理部的合同管理职责包括：在监察审计部合同归口审核的基础上，对合同会审流程及全套附件的准确性、完整性及合规性进行整体复核，并在合同会审流程中负责合同盖章版纸质文档的用印；负责已盖章合同原件的归档管理。财务管理部的合同管理职责包括：在合同会审流程中负责财务风险控制，对合同的经济性、财务可行性、结算和支付的合理性进行审核；严格按照公司相关财务制度以及合同规定收付款。监察审计部的合同管理职责包括：合同文本归口审核；对合同管理的合法合规性进行监督检查，参与合同纠纷的处理。

该制度对合同文本起草、合同会审流程、合同履行、合同变更与解除、合同争议处理、合同档案管理、合同监督检查等各个环节都进行了详细规定。

（3）风险管理

发行人制定了《法律事务管理办法》、《内部控制管理办法》、《内部审计管理办法》和《纪检监察机构工作管理办法》等风险管理控制制度。

公司监察审计部为公司的法律事务归口管理部门，设置专门的法务风控岗位。未设置法律事务归口管理部门或法务风控岗位的子公司，其法律事务由公司监察审计部归口管理；经公司批准设置法律事务归口管理部门或法务风控岗位的子公司，将设置情况报公司监察审计部备案。《法律事务管理办法》对外聘法律顾问、非诉讼法律事务管理和诉讼（仲裁）事务管理做出了详细规定。

公司设内控领导小组和内控工作小组。内控领导小组负责内控工作总体规划、组织领导和审核决策；听取工作小组的工作汇报、推进各阶段的工作；负责内控工作成果的检查与验收。内控领导小组直接对董事会负责并接受董事会监督指导。内控工作小组由监察审计部牵头、各部门及子公司负责人及其指定人员构成内控执行层，负责具体落实内控领导小组的工作方案和决定；负责健全完善内控相关制度、流程，按照标准控制活动开展具体工作；落实内控缺陷整改工作，并按要求汇报整改成果；通过外部审计检查。内控工作小组成员对本部

门内控有效性负责。《内部控制管理办法》对内控管理的工作流程做了详细规定。制度的实施对提高公司经营管理水平，促进公司可持续发展，保障公司合规工作有序开展，公司设立监察审计部组织各部门及子公司开展内控管理工作有非常积极的意义。

（四）发行人与出资人的独立性

1、资产独立情况

发行人的资金、资产和其他资源由发行人自身独立控制并支配，不存在出资人占用发行人资金、资产和其他资源的情况。发行人依法对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。

2、人员独立情况

发行人有权依法自行录用和辞退职工，除必须由出资人或政府主管单位任命的人员外。发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在出资人违反法律和发行人公司章程规定作出人事任免决定的情况。

3、机构独立性情况

发行人根据现代企业制度建立了适应自身发展情况的组织机构，并明确了各部门的职能，各部门独立运作，具有健全的组织结构，形成了发行人独立与完善的管理机构和生产经营体系。发行人拥有自己独立的日常办公场所，与出资人在不同场所办公。

4、财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税。发行人根据经营需要在授权范围内独立作出财务决策，不存在与出资人共用银行账户的情况。出资人未干预发行人的会计活动。发行人独立运作，独立核算。

5、业务经营独立情况

发行人具有独立的法人资格，在授权范围内实行自主经营、独立核算，依法独立承担民事责任。发行人根据国家产业政策及经济发展战略，制定公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制，确保公司发展战略的实施。

五、发行人主要子公司基本情况

截至2017年末，发行人纳入合并报表的二级子公司共计2家。具体情况如下表所示：

表8-10：2017年末纳入合并报表的二级子公司基本情况

企业名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
成都金融城置业有限公司	成都	20,000	100
成都金融梦工场投资管理有限公司	成都	5,000	100

(一) 主要的全资子公司及控股子公司情况

1、成都金融城置业有限公司

成都金融城置业有限公司（以下简称“金融城置业”）系2011年8月由金融城公司出资设立，注册资本20,000万元人民币，是金融城公司的全资子公司。

金融城置业主营业务为：房地产开发、房地产中介服务、物业管理（凭资质许可证经营）；项目投资、资产管理、市场信息咨询（不含前置许可项目，后置许可项目，凭许可证或审批文件经营）。

截至2017年末，该公司总资产18,938.16万元，净资产10,913.27万元。2017年该公司实现营业收入为1,372.72万元，净利润411.60万元。

2、成都金融梦工场投资管理有限公司

成都金融梦工场投资管理有限公司（以下简称“金融梦工场公司”）系2016年11月由金融城公司出资设立，注册资本5,000万元人民币，是金融城公司的全资子公司。

金融梦工场公司的经营范围包括：项目投资、资产管理、企业管理咨询；信息技术咨询；商务咨询（不含投资咨询）；市场调研；数据处理；信息系统集成；组织策划文化艺术交流活动；会议及展览展示服务；自有房屋租赁；办公设备租赁。

截至2017年末，该公司总资产5,163.65万元，净资产4,979.89万元。2017年该公司实现营业收入为1,207.28万元，净利润-19.08万元。

（二）重要参股公司情况

截至2017年12月31日，发行人持有金融城置业及金融梦工场公司100%股权，除上述持股外，发行人无其他参股公司。

六、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

截至2017年末，发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况如下所示：

表8-11：发行人董事、监事、其他高级管理人员一览表

姓名	职务	性别	任期起始日期
方兆	董事长	男	2013年7月
	董事		2010年11月
苗伟	董事、总经理	男	2016年6月
秦仕魁	董事	男	2015年6月
李小波	董事	男	2009年5月
王敏	董事	男	2011年5月
刘莉	董事	女	2015年11月
	副总会计师		2016年9月
王苏春	监事会主席	女	2016年6月
何琼华	监事	女	2014年5月
夏岚	监事	女	2014年5月
李欢	职工监事	女	2014年9月
朱淑霞	职工监事	女	2014年9月
曾强	副总经理	男	2009年5月
罗云	副总经理（财务负责人）	男	2009年5月
文清峰	副总经理	男	2011年3月
王慧	副总经理	女	2014年4月

注1：发行人的高级管理人员没有在党政机关中兼任公务员的情形。截至2017年末，本公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司股票及债券。

（二）发行人董事、监事及主要高级管理人员简介

1、董事会成员

方兆先生

方兆先生，55岁，在职硕士学历，毕业于长江商学院，2010年获得EMBA学位，经济师。1986年5月至1993年5月，历任航天部成都七一九厂厂办秘书、团委书记、销售处支部书记及副处长、经营计划处处长；1993年5月至1993年11月，任成都倍特实业有限公司项目经理；

1993年11月至1996年5月，历任成都高新区管委会办公室副主任、主任；1998年4月至2006年8月，历任成都倍特发展集团股份有限公司投资管理部部长、总裁助理、副总裁、总裁、董事长，期间兼任成都倍特药业有限公司总经理；2010年2月至2010年3月，任高投集团副总经理；2010年11月起，任金融城公司董事；2012年12月至2015年5月，任金融城公司党支部副书记；2013年7月起，任金融城公司董事长；2015年5月起，任金融城公司党支部书记。

苗伟先生

苗伟先生，48岁，在职硕士学历，毕业于香港大学（MBA）。1991年8月至1997年1月就职于四川省邮电管理局成都市电信局；1997年1月至2004年8月，就职于四川公用信息产业有限责任公司，历任网络系统集成分公司总经理、总经理助理、副总经理、总经理、党委书记；2004年8月至2010年6月，就职于中国电信集团公司，历任中国电信集团系统集成有限责任公司副总经理、董事、大客户事业部副总经理、互联网与增值业务事业部副总经理、家庭客户事业部副总经理、副总监、公众客户事业部副总经理；2010年6月至2016年6月，就职于成都文化旅游发展集团有限责任公司，历任董事、党委副书记、总经理；2016年6月起，任金融城公司党支部委员、副书记、总经理。

秦仕魁先生

秦仕魁先生，53岁，在职硕士学历，毕业于重庆大学工商管理（MBA），高级经济师。1985年8月至1987年10月，在中国工商银行都江堰支行任信贷员；1987年10月至2000年10月，历任中国工商银行涪陵分行房地产信贷部总经理、城区办事处主任、兴化支行行长；2000年10月至2001年7月，在深圳发展银行成都分行筹备组工作；2001年7月至2006年5月，历任重庆弘扬房地产开发有限公司、重庆融信达信

用担保有限公司副总经理、总经理；2006年5月至2007年8月，任成都海科投资有限公司总经理；2007年8月至2008年10月，任成都鼎立资产经营管理有限公司副总经理、成都万和广场有限公司及成都金达通实业发展有限公司董事长；2007年12月至2009年12月兼任成都联合产权交易所股份有限公司总经理；2010年1月至2010年6月，任西南联合产权交易所有限责任公司总经理；2010年7月至2011年9月，任成都金控金融服务有限公司总经理、副董事长，其间兼任成都融智金融数据服务有限公司董事长；2011年12月至2014年3月，任四川金融资产交易所有限公司总裁；2014年3月至2015年2月，任成都股权投资服务中心有限公司总经理、成都金控金融服务有限公司总经理，其间2014年3月至2014年9月兼任成都融智金融数据服务有限公司董事长；2014年9月至2015年10月，任成都金融控股集团有限公司投资总监，其间2015年2月起兼任成都金控置业有限公司董事、董事长，2015年7月至2016年3月兼任成都金控园区运营管理有限责任公司（暂定名）执行董事；2015年10月起，任成都金融控股集团有限公司投资总监、成都金控置业有限公司董事长；2015年6月起，任金融城公司董事。2010年4月被授予成都市“劳动模范”称号。

李小波先生

李小波先生，46岁，博士学历。曾就职于红光电子股份有限公司、中商股份有限公司、北京华联商厦股份有限公司。现任高投集团职工董事、财务总监；兼任成都保税物流投资有限公司董事长，成都高新发展股份有限公司、成都高投置业有限公司、成都高投建设开发有限公司、成都高投国际贸易有限公司、中新（成都）创新科技园开发有限公司董事；2009年5月起，任金融城公司董事。

王敏先生

王敏先生，53岁，大学本科学历，毕业于四川省财贸管理干部学院。1984年10月至2006年8月，历任成都市信托投资股份有限公司信贷部经理助理、副经理、经理；2006年8月至2009年5月，历任成都万和广场有限公司副总经理、总经理；2009年5月至2016年5月，历任成都金控置业有限公司副总经理、总经理；2016年5月起，任成都金控融资租赁有限公司董事长、董事、总经理；2011年5月起，任金融城公司董事。

刘莉女士

刘莉女士，37岁，硕士研究生，毕业于西南财经大学会计学院，2005年获得管理学硕士学位，中国注册会计师，高级会计师。2005年7月至2009年10月于成都市民用建筑统一建设办公室计划财务处任会计工作；2009年起，历任成都金融城公司财务管理部副部长、部长、副总会计师；2015年11月起，任金融城公司职工董事。

2、监事会成员

王苏春女士

王苏春女士，53岁，大学学历。1983年至2005年在成都市审计局任职；2005年至2013年在成都市文化局任职；2013年至2016年6月在成都市公积金管理中心任职；2016年6月起，任成都市国有企业第二监事会主席。2016年6月起，担任金融城公司监事会主席。

何琼华女士

何琼华女士，54岁，大学学历。曾任成都市经济体制改革办公室副主任科员、主任科员、副处长；2006年起，先后在成都市国资委任副处长、监事室主任；2014年5月起，担任金融城公司专职监事。

夏岚女士

夏岚女士，46岁，大学学历。1991年7月参加工作。2007年前在泸天化（集团）有限责任公司财务部工作；2007年起，任成都市国有企业监事会专职监事；2014年5月起，担任金融城公司专职监事。

李欢女士

李欢女士，33岁，本科学历，2007年6月毕业于西南财经大学，中级经济师，一级人力资源管理师。2006年11月至2009年6月，历任天安保险股份有限公司四川分公司行政人事部室主任、经理助理；2010年9月至2012年6月，在电子科技大学经济与管理学院工商管理硕士研修班学习；历任金融城公司综合管理部职工、金融城置业综合管理部副经理、成都市金融总部商务区投资服务中心职工；2014年9月起，任金融城公司职工监事。

朱淑霞女士

朱淑霞女士，34岁，研究生学历，毕业于华中师范大学，二级人力资源管理师。2008年7月至2011年4月，任华农财产保险股份有限公司四川分公司行政部文秘宣传；2011年4月起，历任金融城公司综合管理部人事主管、金融城置业综合管理部副经理。2014年9月起，任金融城公司职工监事。

3、其它高管人员

公司总经理由发行人副董事长苗伟先生兼任，已在“董事会成员”部分对其进行了介绍。公司其余高级管理人员的简介如下：

曾强先生

曾强先生，48岁，本科学历，工商管理学博士学位，高级工程师，全国注册造价工程师，四川省评标专家，中国高级房地产策划师。1991年7月至2004年4月历任成都市民用建筑统一建设办公室（以下简称

“成都市统建办”)工程处现场工地代表、造价管理处造价工程师、造价管理处副处长;2004年4月至2004年11月任成都高新置业有限公司副总经理,2004年11月至2009年5月任成都市统建办岷江房地产开发总公司总经理助理、投资发展部部长;2009年5月起,任金融城公司副总经理;2015年5月起,任金融城公司党支部委员;2016年5月起,兼任金融城置业公司董事长。

罗云先生

罗云先生,43岁,研究生学历,经济学博士学位,2002年毕业于西南财经大学。2002年6月至2009年5月,历任成都市统建办计划财务处、对外投资管理处、资产投资管理部职员,综合管理部副部长、部长。2009年5月起,任金融城公司副总经理;2014年1月起为金融城公司财务负责人。2015年5月起,任金融城公司党支部委员。

文清峰先生

文清峰先生,55岁,本科学历,高级工程师,1984年毕业于重庆交通学院(现重庆交通大学)。1984年7月至1991年8月,历任原四川省交通厅公路局第一工程处工程队主办工程师、主任工程师;1991年8月至1993年12月,在四川省重点公路建设指挥部支援成渝高速路建设一年,其后代表四川省交通厅公路局第一工程处负责澳门新澳凼大桥合作项目工作;1993年12月至2008年3月,历任成都市干道建设指挥部(后为“成都城建投资管理集团有限责任公司”)主任工程师、总工办副主任、工程处处长,其间在四川大学MBA学习;2008年3月至2011年2月,任成都城投基础设施建设投资有限公司执行董事、总经理、党支部书记;2011年3月起,任金融城公司副总经理。2015年5月起,任金融城公司党支部委员。

王慧女士

王慧女士，52岁，本科学历，高级咨询师，工程师。曾任成都蜀都大厦股份有限公司蜀都电子粉体材料厂销售科科长，成都托管经营有限责任公司办公室主任、资产运营部经理、副总经理，成都工业投资集团有限公司副总经理、党委委员，成都银行股份有限公司副行长。2014年4月起，任金融城公司副总经理。2015年5月起，任金融城公司党支部委员。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2017年末，公司现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职的情况如下表所示：

表8-12：截至2017年末发行人董事、监事、其他高级管理人员兼职情况

姓名	职务	对外兼职公司名称	兼职单位职务	兼职单位与发行人关联关系
方兆	董事长	成都金融控股集团有限公司	董事长	股东
苗伟	董事、总经理	成都金融控股集团有限公司	董事、总经理	股东
秦仕魁	董事	成都金融控股集团有限公司	投资总监	股东
		成都金控置业有限公司	董事长	无
李小波	董事	成都高新投资集团有限公司	董事、财务总监	股东
		成都保税物流投资有限公司	董事长	无
		成都高新发展股份有限公司	董事	无
		成都高投置业有限公司	董事	无
		成都高投建设开发有限公司	董事	无
		成都高投国际贸易有限公司	董事	无
		中新（成都）创新科技园开发有限公司	董事	无
王敏	董事	成都金控置业有限公司	总经理、副总经理	无
		成都金控融资租赁有限公司	董事长、总经理	无
曾强	副总经理	成都金融城置业有限公司	董事长	子公司

王苏春	监事会主席	成都市国有企业第二监事会	监事会主席	实际控制人
何琼华	监事	成都市国资委监事室	主任	实际控制人
夏岚	监事	成都市国有企业监事会	专职监事	实际控制人

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人的经营范围主要包括：城市基础设施项目投资、风险投资和其他项目投资、项目投资咨询、资产管理及咨询；土地整理、房地产开发及经营（凭资质许可证经营），物业管理服务（凭资质许可证经营）。

表9-1：发行人2017年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
区域载体建设板块				
——房地产销售	21,355.57	15,647.85	5,707.72	26.73%
——代建管理费	4,005.26	2,378.91	1,626.35	40.61%
产业聚集与区域运营板块				
——房屋租赁	1,080.36	671.74	408.61	37.82%
——停车场租赁	423.21	388.09	35.12	8.30%
其他	14.94	19.30	-4.36	-29.17%
合计	26,879.33	19,105.89	7,773.44	28.92%

表9-2：发行人2016年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
区域载体建设板块				
——房地产销售	13,224.72	6,693.46	6,531.26	49.39%
——代建管理费	2,251.74	881.70	1,370.04	60.84%
产业聚集与区域运营板块				
——房屋租赁	794.56	529.33	265.23	33.38%
——停车场租赁	625.30	388.09	237.21	37.94%
其他	76.77	-	76.77	100.00%
合计	16,973.09	8,492.57	8,480.51	49.96%

表9-3：发行人2015年营业收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
区域载体建设板块				
——房地产销售	52,424.64	35,535.08	16,889.56	32.22%
产业聚集与区域运营板块				
——房屋租赁	664.15	529.33	134.82	20.30%
——停车场租赁	490.80	388.09	102.71	20.93%
其他	81.95	-	81.95	100.00%
合计	53,661.54	36,452.49	17,209.05	32.07%

2015-2017 年，发行人营业收入分别为 53,661.54 万元、16,973.09 万元和 26,879.33 万元。2016 年营业收入较 2015 年减少了 36,688.45 万元，主要系房地产销售减少所致；2017 年营业收入较 2016 年增加了 9,906.24 万元，增幅为 58.36%，主要系房地产销售收入增加所致。

2015-2017 年，发行人营业成本分别为 36,452.49 万元、8,492.57 万元和 19,105.89 万元。2016 年营业成本同比减少 27,959.92 万元，主要系随房产交付确认的成本减少所致；2017 年营业成本较 2016 年增加 10,613.32 万元，增幅为 124.97%，营业成本与营业收入的变化趋势基本一致。

2015-2017 年，发行人毛利润分别为 17,209.05 万元、8,480.51 万元和 7,773.44 万元。2016 年毛利润较 2015 年减少 8,728.54 万元，降幅为 50.72%。2017 年毛利润较 2016 年减少-707.07 万元，降幅为 8.34%。毛利润与主营业务收入的变化趋势基本一致。

2015-2017 年，发行人毛利率分别为 32.07%、49.96%和 28.92%。发行人 2016 年毛利率较 2015 年增长 17.89 个百分点，主要系发行人

2016 年确认代建管理费收入导致毛利率上升所致；发行人 2017 年毛利率较 2016 年下降 21.04 个百分点，主要系发行人 2017 年营业成本上升所致。

二、发行人主营业务经营模式

（一）成都金融城概况

根据《成都市金融总部商务区建设领导小组第一次会议纪要》（成金商领[2010]1 号），发行人作为成都市金融总部商务区的开发建设运营主体和投、融、建、管平台，按照市场化方式运作，在功能区内承担土地开发、物业经营、配套设施建设等职能。

成都市金融总部商务区是成都建设西部金融中心、吸引金融总部机构聚集和促进金融产业发展的区域载体。该区域规划总面积约为 5 平方公里，位于成都市科技商务中轴天府大道两侧，北起繁雄大道--石胜路，南至孵化园北干道--外环路 500 米绿带边线，西连益州大道，东临成仁路，横跨锦江，同处成都市高新区锦江区两个行政区划。

成都市金融总部商务区按照“区域性金融 CBD”的发展定位，实行“领导小组+办公室+金融城公司”的功能区管理模式，建立完善领导小组、办公室、金融城公司三位一体联动机制，与高新区、锦江区紧密联系，明确职责，合理分工，形成推动成都市金融总部商务区建设发展合力。

（二）发行人主营业务情况

发行人目前主营业务可分为“区域载体建设”和“产业聚集与区域运营”两大板块。

1、区域载体建设板块

区域载体建设业务既包括基础设施建设等一级开发业务，也包括配套二级开发业务，通过对招商载体和配套设施的打造，为产业聚集和区域运营提供保障。

（1）一级开发业务

一级开发业务主要是区域内的基础设施等项目的建设和开发，为商业物业及配套设施建设奠定良好的基础。其运营模式如下：公司作为政府授权的运营主体，对成都市金融总部商务区实行统一开发经营，包括进行土地整理、规划、投资、建设和运营，以及金融配套产业的规划和投资、建设和运营。根据《成都市金融总部商务区建设领导小组第一次会议纪要》（成金商领[2010]1 号），成都市金融总部商务区范围内的土地出让成本、净收益、宗地规划管理报建费及区域内地方留存税收资金等资金统筹划付给本公司专项用于成都市金融总部商务区相关建设工作。截至 2017 年 12 月 31 日，本公司累计收到拨付的上述资金约 27.38 亿元。根据《成都市金融总部商务区建设领导小组 2016 年第一次会议纪要》（成金商领阅[2016] 1 号）及发行人与领导小组签订的《委托代建协议》，自 2016 年开始，按发行人土地一级开发业务（包括征地拆迁、基础设施建设和公建配套建设等）实际投入的 5%计提业务管理费，体现收入。

目前发行人于成都市金融总部商务区区域内共有可出让经营性用地面积为 1,524 亩，其中目前已完成土地整理建设待上市地块面积共 180 亩，已上市地块面积 46 亩。

在财务核算时，成都市财政局、成都市建设委员会和成都市规划局在拨付项目建设资金时，均指明款项用于金融总部商务区范围内的项目，金融城公司将拨入的项目建设资金在“专项应付款”核算；与专项应付款对应的金融总部商务区项目的土地整理及市政基础设施发生的开发成本在“其他非流动资产”核算；待建设任务总体完成后，根据相关审计结果和有关批复，对拨入项目建设资金和发生的开发成本进行核销。

截至 2017 年末，发行人计入其他非流动资产的土地整理及市政基础设施开发成本明细如下：

表9-4：2017年末发行人土地整理及市政基础设施开发成本明细

单位：万元

序号	项目	账面价值
1	金融总部商务区基础设施建设项目	804,283.18
2	成都金融总部商务区三期基础设施建设项目配套区（河西区）工程	302,736.42
3	三期基础设施建设项目（纬二路、经三路、经四路等工程）	50,621.95
4	三期基础设施建设项目（经六路、经七路等六条道路绿带工程）	4,435.87
5	三期基础设施建设项目（锦江大道及锦华路三段局部道路绿带工程）	765.58
6	成都市第一、第二污水处理厂迁建项目	22.99
7	金融总部商务区基础设施建设红星路南延线段	265,149.28
8	锦江区锦江大道片区电力通道建设工程项目	152,196.29
9	锦城大道下穿天府大道隧道工程	15,331.32
10	三期基础设施建设河东片区核心区市政项目	11,770.70

11	其他	477.53
合计		804,283.18

（2）二级开发业务

二级开发业务包括商业用房、商业住宅及配套设施等项目的建设。报告期内，公司的主营业务收入主要来自于二级开发项目的房屋出售收入。

成都市人民政府授权发行人负责金融总部商务区的一级开发和金融产业化项目及配套项目的二级开发，采取的是一、二级联动开发的方式，有利于发行人获取区域内的土地。因为发行人未采用先拿土地储备再开发销售的开发模式，因此账面暂不存在闲置的土地储备资产。

金融总部商务区采用产城一体的发展模式，区域内项目实行严格的产业准入，核心区域的产业开发项目按照市政府议定的会议精神，大部分将由发行人负责引资进行开发，从而发行人的二级开发具有鲜明的产业聚集导向，因此产品开发时间短，变现能力有保障。同时，发行人具体运营的成都市金融总部商务区投资服务中心整合了省、市、区的在成都市以金融总部商务区为核心的金融业、总部经济、高端服务业聚集发展的招商资源，在品牌推介、信息获取、政策建议上具备较强的优势和核心竞争力，对发行人开发的产业化项目销售和产业入驻提供了强有力的保障。

①融锦城项目

融锦城项目总占地面积约 36,696.08 平方米，总建筑面积约 24 万平方米，产品涵盖精品住宅、LOFT 跃层、SOHO 公寓、高端写字楼、风情商业街五种全功能业态。项目总投资约 10.87 亿元（其中，土地成本 2.55 亿元）。

截至 2015 年末，融锦城项目已全部完工，于 2014 年开始陆续交房。截至 2017 年末，融锦城项目共实现销售收入 116,533.71 万元，未确认为收入的预收款项 2,742.91 万元，累计已收款项 120,995.42 亿元，大部分成本已回收。

目前，为了加快剩余楼盘的销售，发行人已进一步采取引用双代理、带租约销售、大客户优惠政策等销售模式并制定分期付款等多种方案以加速回款。因此根据对未来市场和自身销售策略效果的预判，发行人预计在未来 1-2 年内能够完成融锦城项目剩余物业的销售去化。

②天府双塔项目

天府双塔项目系经成都市发展和改革委员会 2012 年 7 月 23 日以《关于企业投资项目备案的通知》（川投资备[51010012072301]0075 号）确认，发行人在成都市高新区天府大道北段 966 号建设开发的商业用房、商品住宅开发项目。天府双塔项目总建筑面积 167,895 平方米，预算总投资 194,494.99 万元，截至 2017 年末已投入 111,491.41 万元。目前该项目尚在建设中。

2、产业聚集与区域运营板块

产业聚集业务包括产业招商和产业投资，发行人通过招商工作的推进和对入驻企业的扶持，实现产业聚集。目前，银监会四川监管局、保监会四川监管局、民生银行、中信银行、中航安盟财产保险、和谐健康保险、中铁信托、中国人寿、安邦财产保险、成都农商银行、四川省农村信用社、中国进出口银行、国家电网、华电集团、中国网通等大型机构总部及区域总部都已入驻金融总部商务区。

区域运营业务包括资产经营和运营服务，发行人通过园区内招商载体的运营和相关服务的打造，服务产业聚集工作，通过提升区域的长期价值优化区域发展环境，提升区域软实力、引导区域企业健康发展、提升产业聚集效应。

目前，发行人产业聚集与区域运营板块的收入主要为房屋租赁收入及停车场租赁收入。随着金融总部商务区设施的不断完善、进驻企业不断增加，预计未来该板块的收入会有明显提升。

除此之外，成都市金融工作办公室会以政府补助的形式向发行人定期拨付成都市金融总部商务区招商宣传工作经费，2015-2017 年，发行人收到该项经费金额分别为：1,128.70 万元、5,000.00 万元和 5,000.00 万元。根据《成都市金融总部商务区建设领导小组 2016 年第一次会议纪要》（成金商领阅[2016] 1 号），自 2016 年起，每年由市金融业发展专项资金中安排 5,000.00 万元业务经费，用于发行人产业聚集业务，列入发行人收入。

（三）发行人业务运营情况

1、最近三年项目建设情况

表9-5：公司最近三年完成的项目建设情况

单位：万元

项目	项目性质	总投资金额	资金来源	开始时间	完成时间
金融总部商务区基础设施建设红星路南延线段	一级开发	205,396.00	自筹、贷款	2013 年	2014 年
锦江大道下穿天府大道隧道项目	一级开发	15,403.95	自筹	2014 年	2015 年
锦江区锦江大道片区电力通道建设工程项目	一级开发	19,120.79	自筹	2011年	2015年
成都市第一、第二污水处理厂迁建项目	一级开发	215,200.00	自筹、贷款	2011年	2015年
融锦城	二级开发	108,694.66	自筹、贷款	2011 年	2014 年
营业厅	二级开发	3,926.48	自筹	2011 年	2013 年
合计		567,741.88	-	-	-

注：本表中的总投资金额按照项目可行性研究报告批复所列示金额披露。

2、公司在建项目基本情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司在建项目基本情况如下：

表9-6：2017年末公司在建项目基本情况

单位：万元

序号	项目	项目总投资	资金来源	开始时间	预计完成时间	已投资金额
1	成都市金融总部商务区三期配套区基础设施建设项目	314,522.48	自筹、贷款	2011	2018	280,500.68
2	成都市金融总部商务区三期基础设施建设工程（河西片区）	221,031.61	自筹、贷款	2014	2019	29,794.40
3	金融总部商务区	4,963.07	自筹	2015	2018	611.95

	三期经六路、经七路等六条道路绿带工程					
4	锦江大道及锦华路三段局部道路路侧绿带工程	1,270.97	自筹	2015	2018	22.99
5	金融总部商务区三期纬二路、经三路、经四路等道路工程	9,726.38	自筹	2015	2018	3,744.29
6	天府双塔	194,494.99	自筹、贷款	2012	2018	104,177.81
	小计	746,009.50	-	-	-	418,852.12

注 1：本表中的预计总投资金额为项目概算金额。

注 2：天府双塔项目的预计总投资额包括了营业厅项目的概算金额，目前营业厅项目已完工，项目总投资金额 3,926.48 万元。

3、公司拟建项目基本情况

表9-7：2017年末公司拟建项目基本情况

单位：万元

序号	项目	预计总投资金额	预计开始时间	预计完成时间
1	桂溪变电站迁建工程及新建变电站	20,000.00	2018 年	2020 年
2	金融总部商务区三期基础设施建设工程河东片区核心区工程	429,275.70	2018 年	2020 年
3	成都交易所大厦	122,000.00	2018 年	2021 年
4	城南文化中心（暂命名）	175,000.00	2018 年	2021 年
	合计	746,275.70	-	-

二、发行人所在行业的现状和前景

（一）园区运营行业基本情况及前景

产业园区是指为促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境，是区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，担负着聚

集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。

园区的基本主体是企业群，园区的发展是基于企业的聚集。通过企业的聚集，园区能够吸引更多专业化的供应商和专业人才，聚集了专业化信息，形成专业化市场。同时，园区内具有产业关联性的企业间既有竞争又有合作、既有纵向的专业分工又有横向的协作，彼此间形成互动关联，有利于构成园区内企业持续的创新动力。

另外，产业园区能够产生公共物品和区域品牌的共享效应：公共物品共享即供水、供电、道路、环保等基础设施以及投资咨询、技术开发等中介服务资源的共享，使资源在园区内具有更高的运用效率，会更大限度地降低生产成本，也可以提升企业形象，营造企业文化。一旦形成区域品牌，更可以大幅增强园区内企业的比较竞争优势。

制度作为经济增长的变量，在园区的规划和发展中具有不可替代的作用。政府作为制度安排的主体，在园区内部直接参与经济生产行为，在为园区制定优惠政策、环境规划、制度设计、服务管理方面，发挥更加高效的作用，通过政府主导或政府引导，使园区形成良好的政策和制度环境，促进园区的稳定和持续发展。

金融总部商务区是四川省及成都市为了将成都打造成为西部金融中心，参照北京金融街、上海陆家嘴模式在成都南部规划开发的战略功能区。作为西部金融中心的主要载体，金融总部商务区将集中发

展各类传统与新兴金融产业、金融配套产业、其他现代高端服务业和大型总部经济，辐射带动周边区域发展，成为西部地区以金融业为特色的现代 CBD，充分体现成都的现代化和国际化建设成就。目前，金融总部商务区已被四川省政府确定为全省现代服务业示范区，区域定位较高。

未来，随着金融总部商务区载体建设的不断完善，政府对该区域诸如入住补贴、办公用房补贴、人才支持及税收支持等扶持政策的不间断落实，该区域的产业聚集及综合运营情况还将有长足的发展。

（二）土地整理开发行业基本情况及前景

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区的土地再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。

土地开发行业的开放程度很低，基本以行政推动为主，参与的主体是政府或政府委托的有关机构，行业易受国家政策的影响。2012年，《全国土地整治规划（2016-2020 年）》颁布实施，明确要求坚持最严格的耕地保护制度，坚守耕地红线，实施藏粮于地战略；坚持最严格的节约用地制度，调整优化建设用地结构布局，推动城乡区域协调发展；坚持保护环境的基本国策，划定并严守生态保护红线，筑牢生态安全屏障，促进人与自然和谐共生。面对新形势新要求，必须

用新的发展理念全面推进土地整治，切实发挥土地整治的综合效益。2013 年，《全国国土规划纲要（2011-2030 年）》上报国务院，《纲要》紧紧围绕优化国土空间开发格局，提出了控制国土开发强度，强化资源保护与节约集约利用，促进区域、城乡、陆海统筹发展等一系列重大战略举措。随着土地开发制度的不断完善，为我国土地开发市场的良性发展提供了前提条件。

随着我国城市化进程的加快，未来几年土地整治市场仍将呈现稳定的发展态势。根据国务院批准的《成都市城市总体规划（2011-2020 年）》，至 2020 年，成都总人口将达到 2,000 万人，城镇化水平达到 75%以上；形成由 1 个特大中心城市、8 个卫星城、6 个区域中心城、10 个小城市、68 个特色镇构成的全域统筹、城乡一体、协调发展的城镇体系，其中龙泉、双流、新津卫星城部分地区整合形成天府新区成都片区；市域面积为 12,121 平方公里，中心城区范围为 630 平方千米；中心城区城市建设用地控制在 436 平方公里以内，人均城市建设用地约 70 平方米。未来，成都市城市建设将继续高速发展，全市建设用地规模将不断增长，为成都市土地整理开发业务发展提供了坚实的经济基础。

（三）城市基础设施建设行业基本情况及前景

城市基础设施是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和环境卫生等城市公用事业的物质载体，是城市建设发展实现现代化的必要保障，是国民经济持续发展的重要物质基础，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，我国城市化水平每年都保持 1.0%-2.2% 的增长速度，2011 年，我国城镇人口首次超过农村人口，城镇人口占比达 51.3%。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2017 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 年我国城镇人口为 81,347 万人，我国城市化率已达到 58.52%，我国城镇体系正在日益完善，以大城市为中心，中小城市为骨干，小城镇为基础的多层次的城镇体系已经形成。

由于该行业具有社会性、公益性的特点，其资金投入量大，建设周期长，投资回报慢，而且其产品服务的价格受到国家政策调控影响，故投资回报率较低、投资缺口大，缺乏稳定和规范的建设资金来源，经营机制转换尚未全面展开等原因，当期我国城市基础设施仍存在着供应能力不足、服务质量不高、行业效率低下等问题，城市各项基础设施建设供需矛盾较为突出，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。

未来我国城市基础设施建设行业的发展是主要以建设资源节约型、环境友好型、社会和谐型城市为目标，以提高城市综合承载能力和城市综合管理水平为重点，促进城镇发展模式转变和城镇人居环境改善，推动国民经济和各项社会事业又好又快发展。

根据国务院批准的《成都市城市总体规划（2011-2020 年）》，至 2020 年，成都总人口将达到 2,000 万人，城镇化水平达到 75%以上。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市居住和投资环境、提高居民幸福指数及全社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能、促进当地经济发展等起着巨大的推动作用。总体来看，城市基础设施建设行业未来仍然有着良好的发展前景。

（四）房地产行业基本情况及前景

房地产业是指以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

作为唯一负责成都金融城商圈开发的园区运营商和产业发展商，发行人对成都市金融总部商务区内的土地实行统一开发经营，包括进行土地整理、规划、投资、建设和运营，以及金融配套产业的规划、投资、建设和运营。

（二）发行人的竞争优势

1、城市优势

成都是国务院规划确定的西南地区科技、商贸、金融中心和交通、通信枢纽，全国统筹城乡综合配套改革试验区，国家级综合保税区。金融业是成都的支柱产业，成都是中西部地区金融机构种类最齐全、数量最多的城市之一。同时，成都在《中国金融中心指数（CDI•CFCI）报告》中金融综合竞争力指数自 2011 年起连续五年位列中西部第一。根据《成都市金融产业发展规划》，成都市金融总部商务区将主要吸引金融监管部门、金融法人机构及其全国性或区域性总部入驻，打造成为机构密集、功能完善的金融总部集聚区，占据成都市金融产业链的高端地位。

2、区位优势

在区位上，成都市金融总部商务区处在主城区与天府新区连接处，是成都市打造南部副中心的核心区域。随着政府机构的南迁和金融监管机构的入驻，相较其他区域已经初步形成产业聚集的氛围。

3、政府支持

政府对金融总部商务区的建设高度重视，在项目建设资金方面也给予了大量支持。根据《成都市金融总部商务区建设领导小组第一次会议纪要》（成金商领[2010]1 号）文件规定，区域内土地出让收入和报建规费收入统一缴入市级财政国土专户，扣除相关基金费用后，根据区域内基础设施建设项目资金需要拨付给金融城公司，其中土地

成本也按照相关规定补偿支付给金融城公司。同时，公司还享有一定的税收返还优惠。截至 2017 年 12 月 31 日，本公司累计收到拨付的上述资金约 27.38 亿元。

另外，政府陆续对公司注入房屋建筑物和土地使用权等优质资产，促进公司进一步成为产权关系明晰，产业结构合理的园区运营商和产业发展商。

4、政策制定的先导优势

为了金融总部商务区的开发建设，政府设立了成都市金融总部商务区建设领导小组。领导小组由分管市政府领导任组长，高新区管委会主要领导、市政府分管副秘书长、锦江区委主要领导任副组长，市级相关部门负责人为成员，统筹协调金融总部商务区建设发展中的重大事宜。作为产业发展政策执行主体，金融城公司在参与政策的制定与实施上具有先导优势，可以更好地保障区域产业落地，引导区域产业发展。

5、人力资源优势

金融城公司拥有一批综合素质较高且年轻化的团队，为公司的后续发展打下了坚实的基础。从学历层次来看，金融城公司研究生及以上学历人员占 34%，本科学历占 60%。从人员职称来看，32%的人员具有高级职称，32%的人员具有中级职称，10%的人员具有初级职称。从年龄结构上看，35 岁以下的员工占 62%。总的来看，公司人员学历层次、专业素养较高，整体较为年轻化。

四、发行人所在区域概况

成都，简称“蓉”，四川省省会，副省级城市。2015年11月，经国务院批复，成都被定位为国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽，西部地区重要的中心城市。2016年3月，国务院常务会议通过《成渝城市群发展规划》，提出以建设国家中心城市为目标，增强成都西部地区重要的经济中心、科技中心、文创中心、对外交往中心和综合交通枢纽功能。

2017年，成都市实现地区生产总值（GDP）13,889.39亿元，比上年同期增长8.1%。其中，第一、二、三产业分别实现增加值500.87亿元、5,998.19亿元、7,390.33亿元，分别比上年同期增长3.9%、7.5%、8.9%。三大产业结构为3.6：43.2：53.2。

2017年成都市实现地方公共财政收入1,275.53亿元，增长11.3%。其中，实现税收收入900.85亿元，同比增长10.8%。2017年全市实现城镇居民人均可支配收入38,918元，实现农村居民人均可支配收入20,298元。

2017年成都居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.0%，其中，食品烟酒类价格同比下降0.6%，医疗保健类上涨6.4%，生活用品及服务类上涨0.3%，衣着类上涨0.8%，交通和通信类上涨1.7%，居住类上涨2.6%，教育文化和娱乐类上涨5.8%，其他用品及服务类上涨5.5%。商品销售价格总数下降0.6%。工业生产者出厂价格（PPI）上涨5.0%。工业生产者购进价格（IPI）上涨5.4%。

表9-8:2015-2017年成都市一般公共预算收入与支出情况

单位：亿元

项目	2017年	2016年	2015年
一般公共预算收入	1,275.53	1,175.00	1,157.60
其中：税收收入	900.85	840.31	800.10
政府性基金预算收入	1360.40	790.59	799.10
一般公共预算支出	1,759.63	1,549.01	1,468.40
政府性基金预算支出	1,237.13	881.18	760.70

除发行人外，成都市从事土地一级开发及基础设施建设的企业主要有成都城建投资管理集团有限责任公司和成都兴城投资集团有限公司。

成都城建投资管理集团有限责任公司成立于 2004 年 6 月 16 日，注册资本为 385,000.00 万元，经营范围为：成都市城市基础设施、公共设施的建设、投融资及相关资产经营管理；项目招标，项目投资咨询、其他基础设施项目的投资。截至 2017 年 12 月 31 日，成都城建投资管理有限责任公司的资产总额为 737.53 亿元，负债总额为 565.64 亿元，所有者权益为 171.89 亿元，公司债券余额为 12 亿元。

成都兴城投资集团有限公司成立于 2009 年 3 月 26 日，注册资本为 552,540.00 万元，经营范围为：土地整理与开发；城市配套基础设施，环境治理的投融资，建设和管理；廉租房、经济适用房、限价商品房和普通商品房的开发建设；资本运作；特许经营；国有资产经营管理；对外投资；其他非行政许可的经营项目。截至 2017 年 12 月 31 日，成都兴城投资集团有限公司的资产总额为 757.06 亿元，负债

总额为 447.33 亿元，所有者权益为 309.74 亿元，公司债券余额为 36 亿元。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于成都金融城投资发展有限责任公司 2015-2017 年经审计的财务报告。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015-2017 年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（XYZH/2018CDA40191）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当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。

发行人 2015 年至 2017 年经审计的合并资产负债表见附表二，发行人 2015 年至 2017 年经审计的合并利润表见附表三，发行人 2015 年至 2017 年经审计的合并现金流量表见附表四。

一、发行人最近三年主要财务数据及财务指标

（一）主要财务数据

表 10-1：发行人 2015-2017 年主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总计	1,090,633.59	939,245.39	892,970.22
流动资产合计	247,751.28	179,443.93	158,138.50
非流动资产合计	842,882.31	759,801.46	734,831.71
负债总额	710,344.05	565,522.86	586,428.72
流动负债合计	133,722.38	106,555.51	251,106.45
非流动负债合计	576,621.67	458,967.36	335,322.27
所有者权益合计	380,289.53	373,722.53	306,541.49

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
营业收入	26,879.33	16,973.09	53,661.54
营业利润	7,167.13	7,486.79	9,334.38
营业外收入	111.72	6.84	5.36
利润总额	7,255.73	7,444.20	9,273.77
归属于母公司所有者净利润	6,898.49	6,181.03	6,592.79
经营活动产生的现金流量净额	-59,191.48	-9,718.82	-82,545.15
投资活动产生的现金流量净额	-245.15	-124.42	-39.95
筹资活动产生的现金流量净额	101,255.33	29,644.18	7,089.72
现金及现金等价物净增加额	41,818.69	19,800.94	-75,495.37

(二) 发行人主要财务指标

表 10-2：发行人 2015-2017 年主要财务指标

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产负债率	65.13%	60.21%	65.67%
流动比率（倍）	1.85	1.68	0.63
速动比率（倍）	0.85	0.52	0.14
项目	2017 年	2016 年	2015 年
存货周转率（次）	0.15	0.07	0.27
总资产周转率（次）	0.03	0.02	0.06
应收账款周转率（次）	142.98	41.27	78.45
净资产收益率	1.83%	1.82%	2.36%
EBITDA（万元）	8,636.02	8,550.63	11,643.78
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.33	0.35	0.39

注：上述财务指标的计算方法如下：

1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、存货周转率=营业成本/存货平均余额

5、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

9、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（三）发行人基本财务情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1,090,633.59 万元，负债总额为 710,344.05 万元，所有者权益为 380,289.53 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 380,289.53 万元。

发行人 2017 年实现营业收入 26,879.33 万元，营业利润 7,167.13 万元，利润总额 7,255.73 万元，净利润 6,898.49 万元，其中归属于母公司所有者净利润 6,898.49 万元。

2017 年，发行人经营活动产生现金流量净额为-59,191.48 万元，投资活动产生现金流量净额为-245.15 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 101,255.33 万元，现金及现金等价物净增加额为 41,818.69 万元。

（四）发行人偿债能力分析

表 10-3：发行人 2015-2017 年偿债能力指标

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产负债率	65.13%	60.21%	65.67%
流动比率（倍）	1.85	1.68	0.63
速动比率（倍）	0.85	0.52	0.14
EBITDA（万元）	8,636.02	8,550.63	11,643.78
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.33	0.35	0.39

2015-2017 年发行人的流动比率分别为 0.63 倍、1.68 倍和 1.85 倍。2016 年发行人流动比率较 2015 年增幅 167.67%，主要系当年一年内到期的长期借款大幅减少所致；2017 年发行人流动比率较 2016 年增幅 10.12%，主要系当年货币资金大幅增加所致。

2015-2017 年发行人的速动比率分别为 0.14 倍、0.52 倍和 0.85 倍。与较高的流动比率相比，发行人的速动比率相对较低，主要系流动资产中存货占比较高所致。2016 年发行人速动比率比 2015 年增幅 269.71%，主要系当年流动负债大幅减少所致；2017 年发行人速动比率比 2016 年增幅 63.46%，主要系当年货币资金大幅增加所致。

长期偿债能力方面，2015-2017 年，发行人资产负债率分别为 65.67%、60.21%、65.13%，资产负债率与所处行业情况相符。近三年，发行人 EBITDA 分别为 11,643.78 万元、8,550.63 万元和 8,636.02 万元。2016 年发行人 EBITDA 较 2015 年减少 3,093.15 万元，降幅为 26.56%，主要系发行人当年利润总额大幅减少所致。2017 年发行人 EBITDA 较 2016 年无重大不利变化。2015-2017 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.39，0.35，0.33，利息保障倍数水平较低，与所处行业情况相符。

总体而言，公司财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力。

（五）发行人营运能力分析

表 10-4：发行人 2015-2017 年营运能力指标

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
应收账款	-	376.00	446.50
存货	134,354.46	123,798.07	122,668.69
资产总额	1,090,633.59	939,245.39	892,970.22
营业收入	26,879.33	16,973.09	53,661.54
营业成本	19,105.89	8,492.57	36,452.49
存货周转率（次）	0.15	0.07	0.27
总资产周转率（次）	0.03	0.02	0.06
应收账款周转率（次）	142.98	41.27	78.45

注：存货周转率=营业成本/平均存货余额
 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额
 总资产周转率=营业收入/平均总资产余额

2015-2017 年，发行人的存货周转率分别为 0.27 次、0.07 次和 0.15 次。发行人存货周转率整体偏低，这与公司从事土地整理开发、基础设施建设及房地产开发的行业特点相符。

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 142.98 次、41.27 次和 71.49 次。发行人应收账款周转频率较高、应收账款回收情况良好。

2015-2017 年，发行人总资产周转率分别为 0.06 次、0.02 次和 0.03 次，发行人总资产周转率整体较低，与发行人所处行业特点相符。

（六）发行人盈利能力分析

表 10-5：发行人 2015-2017 年利润情况表

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
营业总收入	26,879.33	16,973.09	53,661.54
营业总成本	23,575.89	12,067.52	44,129.12
营业利润	7,176.13	7,486.79	9,334.38
利润总额	7,255.73	7,444.20	9,273.77
净利润	6,898.49	6,181.03	6,592.79
归属于母公司所有者净利润	6,898.49	6,181.03	6,592.79
净资产收益率	1.83%	1.82%	2.17%

注：净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

2015-2017 年，发行人分别实现营业收入 53,661.54 万元、16,973.09 万元和 26,879.33 万元。2016 年发行人营业收入较 2015 年减少 36,688.45 万元，下降 68.37%，主要系融锦城项目 2016 年可售

房源减少所致。2017 年发行人营业收入较 2016 年增加 9,906.24 万元，增幅 58.36%，主要系融锦城、驷马桥项目售房增加所致。

2015-2017 年，发行人分别实现净利润 6,592.79 万元、6,181.03 万元和 6,898.49 万元。2016 年发行人净利润较 2015 年减少 411.76 万元，降幅为 6.25%，无重大不利变化；2017 年发行人净利润较 2016 年增加 717.46 万元，增幅为 11.61%，主要系当年发行人房地产销售收入增加所致。

2015-2017 年，发行人净资产收益率分别为 2.17%、1.82%、1.83%，主要随净利润的变化而波动。

发行人主营业务收入构成情况具体情况如下：

表 10-6：发行人 2015-2017 年主营业务收入构成情况

单位：万元

期间	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售收入	21,355.57	79.46%	13,224.72	78.27%	52,424.64	97.84%
代建管理费	4,005.26	14.90%	2,251.74	13.33%	-	0.00%
房屋租赁收入	1,080.36	4.02%	794.56	4.70%	664.15	1.24%
停车场租赁收入	423.21	1.57%	625.30	3.70%	490.80	0.92%
其他收入	12.98	0.05%	-	-	-	-
合计	26,877.37	100.00%	16,896.32	100.00%	53,579.59	100.00%

1、房屋销售收入

金融城公司负责对成都市金融总部商务区进行开发建设和运营。房地产开发销售业务是公司目前最主要的收入来源。2015-2017 年度，公司分别实现房屋销售收入 52,424.64 万元、13,224.72 万元和

21,355.57 万元，占当年主营业务收入的比例分别为 97.84%、78.27% 和 79.46%。截至 2017 年 12 月 31 日，公司主要的房地产项目为融锦城、驷马桥和天府双塔项目，其中融锦城、驷马桥项目已建设完工并形成收入。

2、代建管理费收入

根据《成都市金融总部商务区建设领导小组 2016 年第一次会议纪要》（成金商领阅[2016]1 号）及发行人与领导小组签订的《委托代建协议》，2016 年开始按发行人土地一级开发业务（包括征地拆迁、基础设施建设和公建配套建设等）实际投入的 5%计提业务管理费。2016 年实现代建管理费收入 2,251.74 万元，2017 年实现代建管理费收入 4,005.26 万元。

3、房屋租赁收入

发行人用于出租的房产全部位于金融总部商务区一期——天府国际金融中心，包括天府国际金融中心 3 号楼 8 至 10 层，8 号楼和 9 号楼。公司出租的房产为办公和商业用途。2015-2017 年度，发行人分别实现房屋租赁收入 664.15 万元、794.56 万元和 1,080.36 万元，占主营业务收入的比例分别为 1.24%、4.70%和 4.02%。总体来看，本公司房屋租赁收入处于稳定上升的状态。

4、停车场租赁收入

发行人用于出租的车位全部位于金融总部商务区一期——天府国际金融中心，包括天府国际金融中心 3、4、5 号楼地下停车场共计

1,432 个。2015-2017 年度，发行人分别实现停车场租赁收入 490.80 万元、625.30 万元和 423.21 万元，占主营业务收入比例分别为 0.92%、3.70%和 1.57%。

发行人最近 3 年 Σ 营业收入/最近 3 年 Σ （营业收入+补贴收入）大于 70%，满足相关规定和要求。

总体而言，发行人经营状况良好且具有较强的盈利能力。

（七）发行人现金流量分析

表 10-7：发行人 2015-2017 年现金流量情况

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	-59,191.48	-9,718.82	-82,545.15
投资活动产生的现金流量净额	-245.15	-124.42	-39.95
筹资活动产生的现金流量净额	101,255.33	29,644.18	7,089.72
现金及现金等价物净增加额	41,818.69	19,800.94	-75,495.37

1、经营活动产生的现金流量

发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金；经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金。

发行人 2015-2017 年经营活动产生的现金流量净额分别为 -82,545.15 万元、-9,718.82 万元和 -59,191.48 万元，呈逐年上升态势。2016 年发行人经营活动产生的现金流量净额较上年全年增加 72,826.33 万元，主要系项目建设支出减少以及收到成都市财政局拨

付污水处理厂项目土地出让金所致。2017 年发行人经营活动产生的现金流量净额较上年全年减少 49,472.66 万元，主要系支付工程款所致。

2、投资活动产生的现金流量

2015-2017 年，发行人投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

3、筹资活动产生的现金流量

发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金；筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务及利息支付的现金。

发行人 2015-2017 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 7,089.72 万元、29,644.18 万元和 101,255.33 万元。其中 2016 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2015 年增加 22,554.46 万元，增幅为 318.13%，主要系新增银行借款增加所致；2017 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2016 年度增加 71,611.15 万元，增幅为 241.57%，系新增银行借款增加所致。

（八）发行人资产负债结构分析

发行人资产负债结构情况如下：

表 10-8：发行人 2015-2017 年末资产负债结构

单位：万元

项目	2017 年末	占比(%)	2016 年末	占比(%)	2015 年末	占比(%)
流动资产	247,751.28	22.72%	179,443.93	19.11%	158,138.50	17.71%
非流动资产	842,882.31	77.28%	759,801.46	80.89%	734,831.71	82.29%
总资产	1,090,633.59	100.00%	939,245.39	100.00%	892,970.22	100.00%

流动负债	133,722.38	18.83%	106,555.51	18.84%	251,106.45	42.82%
非流动负债	576,621.67	81.17%	458,067.36	81.16%	335,322.27	57.18%
总负债	710,344.05	100.00%	565,522.86	100.00%	586,428.72	100.00%
资产负债率	65.13%		60.21%		65.67%	

1、资产结构分析

表 10-9：发行人资产结构明细

单位：万元、%

项目	2017 年末	占比	2016 年末	占比	2015 年末	占比
货币资金	95,450.51	8.75	54,969.32	5.85	34,390.59	3.85
应收账款	-	-	376.00	0.04	446.50	0.05
预付款项	17,404.93	1.60	207.56	0.02	-	-
其他应收款	71.83	0.01	92.98	0.01	120.05	0.01
存货	134,354.46	12.32	123,798.07	13.18	122,668.69	13.74
其他流动资产	469.54	0.04	-	-	512.68	0.06
流动资产合计	247,751.28	22.72	179,443.93	19.11	158,138.50	17.71
投资性房地产	33,852.31	3.10	34,769.73	3.70	35,687.15	4.00
固定资产	4,678.66	0.43	4,636.14	0.49	4,730.60	0.53
无形资产	35.30	0.00	14.92	0.00	0.83	0.00
递延所得税资产	32.86	0.00	59.55	0.01	38.93	0.00
其他非流动资产	804,283.18	73.74	720,321.12	76.69	694,374.20	77.76
非流动资产合计	842,882.31	77.28	759,801.46	80.89	734,831.71	82.29
资产总计	1,090,633.59	100.00	939,245.39	100.00	892,970.22	100.00

发行人 2015-2017 年末总资产分别为 892,970.22 万元、939,245.39 万元、1,090,633.59 万元，年均复合增长率为 10.51%，净资产总额分别为 306,541.49 万元、373,722.53 万元和 380,289.53 万元，年均复合增长率为 11.38%。

2016年末，发行人净资产较2015年末增加67,181.04万元，增幅21.92%。2017年末，发行人净资产较2016年增加6,567.01万元，无重大不利变化。

从资产结构来看，发行人资产结构以非流动资产为主。公司非流动资产主要以其他非流动资产为主，2015-2017 年其他非流动资产分别占资产总额的 77.76%、76.69%和 73.74%。公司流动资产主要以存货为主，2015-2017 年存货分别占资产总额的 13.74%、13.18%和 12.32%。发行人资产情况分析具体如下：

（1）货币资金

2015-2017 年末，发行人货币资金科目余额分别为 34,390.59 万元、54,969.32 万元和 95,450.51 万元，在总资产中占比分别为 3.85%、5.85%和 8.75%。

报告期内，公司的货币资金余额及占总资产的比例逐步增加。2016 年年末货币资金余额较 2015 年末增加 20,578.73 万元，增加 59.84%，主要系经营活动收到的现金流增加以及银行借款增加所致。2017 年年末货币资金余额较 2016 年末增加 40,481.19 万元，主要系收到成都高新投资集团有限公司增资款和银行借款增加所致。

（2）应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款科目账面价值分别为 446.50 万元、376.00 万元和 0 万元，在总资产中占比分别为 0.05%、0.04%和 0%。发行人 2017 年末应收账款账面价值较 2016 年末减少 376.00 万元，主要系发行人 2017 年收到客户按照房屋买卖协议分期支付的购房款所致。

（3）预付账款

2015-2017 年末，发行人预付账款科目余额分别为 0 万元、207.56 万元和 17,404.93 万元，在总资产中占比分别为 0%、0.02%和 1.60%。2016 年预付款项余额较 2015 增加 207.56 万元，主要系预付天府国际金融中心 9 号楼项目装修工程款以及办公软件及家具款项所致。2017 年预付款项余额较 2016 年增加 17,197.37 万元，主要系 2017 年发行人预付成都市公共资源交易服务中心土地款所致。

(4) 其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款科目价值分别为 120.05 万元、92.98 万元和 71.83 万元，在总资产中占比分别为 0.01%、0.01%和 0.01%。发行人的其他应收款主要是代垫水电费、员工备用金借款等。

表 10-10：发行人 2017 年其他应收款金额前五名情况

单位：万元

序号	应收单位	入账价值	账龄	性质
1	员工1	10.36	1 年以内	备用金借款
2	成都市锦江城乡发展投资有限公司	7.92	4-5 年	代垫设计费
3	员工2	8.92	1 年以内	备用金借款
4	员工3	6.26	1 年以内	备用金借款
5	员工4	3.69	1 年以内	备用金借款
	合计	37.15		

(5) 存货

2015-2017年末，发行人存货科目余额分别为122,668.69万元、123,798.07万元和134,354.46万元，存货在总资产中占比分别为13.74%、13.18%和12.32%。截至2017年12月31日发行人存货主要是房地产开发成本。

表10-11：2017末发行人存货明细

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	账面价值
房地产开发成本	134,354.46	134,354.46
其中：融锦城项目	22,863.05	22,863.05
天府双塔项目	111,491.41	111,491.41
合计	134,354.46	134,354.46

(6) 投资性房地产

2015-2017 年末，发行人投资性房地产余额分别为 35,687.15 万元、34,769.73 万元和 33,852.31 万元，在总资产中占比分别为 4.00%、3.70%和 3.10%。最近三年，发行人投资性房地产余额总体保持平稳态势。

表 10-12：最近三年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	2017 末	2016 年末	2015 年末
天府国际金融中心8、9号楼	12,733.67	13,096.92	13,460.16
天府国际金融中心3号楼8-12层	6,328.81	6,494.90	6,660.99
天府国际金融中心3、4、5号楼地下车位	14,789.82	15,177.91	15,566.00
合计	33,852.31	34,769.73	35,687.15

注：本集团投资性房地产中，不存在用于抵押担保的投资性房地产，不存在未办妥产权证书的情形。

(7) 固定资产

2015-2017 年末，发行人固定资产余额分别为 4,730.60 万元、4,636.14 万元和 4,678.66 万元，在总资产中占比分别为 0.53%、0.49%和 0.43%。主要以房屋建筑物及运输设备为主。

(8) 其他非流动资产

2015-2017 年末，发行人其他非流动资产余额分别为 694,374.20 万元、720,321.12 万元和 804,283.18 万元，在总资产中占比分别为 77.76%、76.69%和 73.74%。发行人其他非流动资产主要系土地整理及市政基础设施开发成本，占当年总资产的比例也在逐年增加，主要系金融总部商务区各项建设业务正处于有序投入当中，所以各类项目开发成本余额持续增长。

表 10-13： 2017 年末发行人其他非流动资产明细

单位：万元

项目	账面价值
土地整理及市政基础设施开发成本	804,283.18
其中：金融总部商务区基础设施建设项目	302,736.42
成都金融总部商务区三期基础设施建设项目配套区（河西 区）工程	50,621.95
三期基础设施建设项目（纬二路、经三路、经四路等工程）	4,435.87
三期基础设施建设项目（经六路、经七路等六条道路绿带 工程）	765.58
三期基础设施建设项目（锦江大道及锦华路三段局部道路 绿带工程）	22.99
成都市第一、第二污水处理厂迁建项目	265,149.28
金融总部商务区基础设施建设红星路南延线段	152,196.29
锦江区锦江大道片区电力通道建设工程项目	15,331.32
锦城大道下穿天府大道隧道工程	11,770.70
三期基础设施建设河东片区核心区市政项目	477.53
其他	775.24
合计	804,283.18

2、负债结构分析

发行人负债结构如下所示：

表 10-14： 发行人 2015-2017 年负债结构表

单位：万元、%

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

应付票据	-	0.00	1,337.50	0.24	559.71	0.10
应付账款	37,323.13	5.25	25,100.77	4.44	33,120.89	5.65
预收款项	3,202.66	0.45	710.43	0.13	9,199.62	1.57
应付职工薪酬	256.91	0.04	196.11	0.03	142.07	0.02
应交税费	3,095.87	0.44	2,919.73	0.52	4,017.31	0.69
应付利息	254.17	0.04	780.04	0.14	71.17	0.01
其他应付款	37,827.39	5.33	38,060.92	6.73	33,505.68	5.71
一年内到期的非流动负债	51,762.25	7.29	37,450.00	6.62	170,490.00	29.07
流动负债合计	133,722.38	18.83	106,555.51	18.84	251,106.45	42.82
长期借款	484,555.17	68.21	380,650.00	67.31	249,300.00	42.51
长期应付款	39,600.00	5.57	30,000.00	5.30	5,000.00	0.85
专项应付款	52,338.34	7.37	48,189.20	8.52	80,894.11	13.79
递延收益	128.16	0.02	128.16	0.02	128.16	0.02
非流动负债合计	576,621.67	81.17	458,967.36	81.16	335,322.27	57.18
负债合计	710,344.05	100.00	565,522.86	100.00	586,428.72	100.00

2015-2017 年末，发行人负债合计分别为 586,428.72 万元、565,522.86 万元和 710,344.05 万元。2016 年末总负债较 2015 年末减少 20,905.86 万元，减少 3.56%；2017 年末总负债较 2016 年末增加 144,821.19 万元，增加 25.61%。2017 年末总从负债结构分析，发行人主要以非流动负债为主。2015-2017 年末，公司的非流动负债占总负债的比例分别为 57.18%、81.16%和 81.17%。非流动负债比例的变动主要系新增长期借款的波动及将于一年内到期长期借款重分类为一年内到期的非流动负债金额变动所致。

报告期内，公司的负债主要由应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和专项应付款等项目构成。

发行人的负债具体情况如下：

（1）应付账款

2015-2017 年末，发行人应付账款科目余额分别为 33,120.89 万元、25,100.77 万元和 37,323.13 万元，在总负债中占比分别为 5.65%、4.44%和 5.25%。2016 年末，发行人应付账款较上年末减少 8,020.12 万元，降幅 24.21%。2017 年末，发行人应付账款较 2016 年末增加 12,222.36 万元，增幅 48.69%，主要系 2017 年三期基础设施建设项目配套区（河西区）工程、金融总部商务区三期等项目应付进度款增加所致。

（2）预收账款

2015-2017 年末，发行人预收账款余额分别为 9,199.62 万元、710.43 万元和 3,202.66 万元，占当年总负债的比例分别为 1.57%、0.13%和 0.45%。公司预收账款主要为融锦城项目的预收房款。2016 年发行人预收账款较 2015 年余额减少 8,489.19 万元，减幅 92.28%，主要系融锦城项目结转部分收入所致。2017 年末公司预收账款余额较 2016 年增加 2,492.23 万元，增幅 350.80%，主要系发行人 2017 年部分融锦城项目预收款未达到收入结转条件所致。

（3）其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付账款科目余额分别为 33,505.68 万元、38,060.92 万元和 37,827.39 万元，在总负债中占比分别为 5.71%、6.73%和 5.33%。发行人的其他应付款主要包括增资款、履约保证金、代扣税金、代收费用、租赁保证金和公司间往来款等项目。2016 年发行人末其他应付款余额较 2015 年末增加 4,555.24 万元，增幅

13.60%。2017 年末发行人其他应付款较 2016 年末减少 233.53 万元，无重大不利变化。

（4）一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 170,490.00 万元、37,450.00 万元和 51,762.25 万元，占当年总负债比例分别为 29.07%、6.62%和 7.29 %。报告期内，本公司一年内到期的非流动负债逐年增加主要系一年内到期的长期借款转入本科目所致。其构成情况如下：

表10-15：2015-2017年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

借款类别	2017 年末	2016 年末	2015 年末
质押借款	6,924.75	250.00	125,500.00
抵押借款	44,437.50	17,000.00	19,990.00
保证借款	-	20,000.00	25,000.00
信用借款	400.00	200.00	-
合计	51,762.25	37,450.00	170,490.00

发行人 2016 年末一年内到期的非流动负债较 2015 年减少 133,040.00 万元，减幅 78.03%；发行人 2017 年末一年内到期的非流动负债较 2016 年增加 14,312.25 万元，增幅为 38.22%。

（5）长期借款

2015-2017 年末，发行人长期借款科目余额分别为 249,300.00 万元、380,650.00 万元和 484,555.17 万元，在总负债中占比分别为 42.51%、67.31%和 68.21%。2016 年末，发行人长期借款较上年末增加 131,350.00 万元，增幅 52.69%，主要系抵押借款和信用借款增加

所致。2017 年末发行人长期借款较 2016 年末增加 103,905.17 万元，增幅为 27.30%。报告期内，本公司长期借款明细如下：

表10-16：2015-2017年末发行人长期借款明细

单位：万元

借款类别	2017 年末	2016 年末	2015 年末
质押借款	108,967.67	14,750.00	35,000.00
抵押借款	353,487.50	353,300.00	194,300.00
保证借款	7,800.00	7,800.00	20,000.00
信用借款	14,300.00	4,800.00	-
合计	484,555.17	380,650.00	249,300.00

（6）专项应付款

2015-2017 年末，发行人专项应付款科目余额分别为 80,894.11 万元、48,189.20 万元和 52,338.34 万元，在总负债中占比分别为 13.79%、8.52%和 7.37%。报告期内，本公司的专项应付款主要包括区域实现的土地成本返还款、报建费返还款、金融总部商务区地方税收资金返还款、2016 年中央地下综合管廊专项资金、2017 年中央地下综合管廊专项资金等。2016 年末，发行人专项应付款较上年末减少 32,704.91 万元，主要系根据 2016 年 12 月 2 日第六次临时股东会决议，将金融总部商务区地方税收资金返还款中 35,000.00 万元转增资本。2017 年末，发行人专项应付款较上年末增加 4,149.14 万元，增幅 8.61%。报告期内，发行人专项应付款的具体情况如下：

表 10-17：2015-2017 年末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
土地成本返还款	24,226.41	28,439.27	30,826.11
报建费返还款	20,331.93	15,331.93	13,000.00

金融总部商务区地方税收资金返还款	3,582.00	2,068.00	37,068.00
2016 年中央地下综合管廊专项资金	2,350.00	2,350.00	-
2017 年中央地下综合管廊专项资金	1,431.00	-	-
2017 年地下综合管廊建设资金	417.00	-	-
合计	52,338.34	48,189.20	80,894.11

二、资产情况分析

（一）土地使用权相关信息

表 10-18：发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型（划拨/出让）	证载用途	面积（平方米）	2017 年末账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元）	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	成国用（2010）第 63 号	成华区驷马桥西片区西 11 地块	出让	住宅用地、商业用地	36,696.08	25,500.00	成本法	6,948.97	未抵押	是
2	注 2	成高国用（2013）第 39502 号	成都高新区天府大道北段 966 号 11 号楼	出让	住宅用地、商业用地	72,371.81	38,197.84	评估法	5,278.00	未抵押	是
合计							63,697.84				

注 1：成国用（2010）第 63 号（融锦城项目用地）

该项目土地取得方式为出让，土地权证号为成国用（2010）第 63 号，土地出让款 2.55 亿元。土地计入融锦城项目开发成本，即存货科目，入账价值为 2.55 亿元。该土地资产具备开发、转让条件，转让符合法律和国家的有关规定。目前融锦城项目已经完成开发，部分实现销售。

注 2：成高国用（2013）第 39502 号（天府双塔项目用地）

天府双塔项目用地的取得方式为成都市金融办作为出资人以土地增资注入公司。土地类型为出让土地，土地权证号为成高国用（2013）第 39502 号。该土地成本计入天府双塔项目开发成本，即存货科目，入账价值为 3.82 亿元。该土地资产具备开发、转让条件，转让符合法律和国家的有关规定。目前天府双塔项目正在建设中。

（二）投资性房地产相关信息

表 10-19：发行人投资性房地产明细

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（元）	抵押情况	是否出租
1	成房权证监证字第 2961820 号	天府国际金融中心 8 号楼	办公	14,463.48	13,096.92	评估	6,586.27	无	已出租
2	成房权证监证字第 2961830 号	天府国际金融中心 9 号楼	办公	5,973.20				无	已出租
3	成房权证监证字第 3857715 号	天府国际金融中心 3 号楼 8-12 层	办公	6,824.93	6,494.90	评估	16,349.32	无	已出租

4	成房权证监证字第 3857714 号、成房权证监证字第 3857713 号	天府国际金融中心 3、4、5 号楼地下停车位	车位	49,129.59	15,177.91	评估	3,168.36	无	已出租
合计					34,769.73				

注：

（1）天府国际金融中心园区 8、9 号楼

天府国际金融中心园区 8、9 号楼房屋项目用地是通过市机关管理局无偿划拨所得。土地性质为出让，土地使用权号分别为成高国用（2011）第 21836 号、成高国用（2011）第 21835 号。入账时，房地一体按照评估价值计入投资性房地产科目，未单独核算土地成本，计入投资性房地产科目，入账价值为 1.47 亿元。该土地资产具备开发、转让条件，转让符合法律和国家的有关规定。目前该部分土地及地上建筑物用于该公司自持并收取租金。

（2）天府国际金融中心园区 3 号楼 8-12 层房屋及 3、4、5 号楼地下车位

天府国际金融中心园区 3 号楼 8-12 层房屋及 3、4、5 号楼地下车位产权取得方式为成都市金融办作为出资人以实物资产增资方式注入公司。土地性质为出让，土地使用权证号分别为成高国用（2013）第 46170 号，成高国用（2013）第 48683 号，成高国用（2013）第 48682 号。入账时，房地一体按照评估价值计入投资性房地产科目，未单独核算土地成本，计入投资性房地产科目，入账价值为 1.95 亿元。该土地资产具备开发、转让条件，转让符合法律和国家的有关规定。目前该部分土地及地上建筑物用于该公司自持并收取租金。

三、负债情况分析

(一) 有息负债明细

表10-20：截至2017年末发行人最大10项有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵押质押情况
1	四川信托有限公司	信托借款	79,200.00	基准利率上浮15%	5年	抵押借款
2	民生银行成都分行	银行借款	74,000.00	基准利率上浮25%	5年	抵押借款
3	农业银行青羊支行	银行借款	72,410.00	基准利率下浮10%	15年	质押借款
4	平安信托有限责任公司	信托借款	49,000.00	基准上浮10%	5年	抵押借款
5	成都银行高新支行	银行借款	47,500.00	其中0.75亿元按基准利率上浮10%，5亿元按基准利率	5年	抵押借款
6	成都农商银行	银行借款	45,000.00	基准利率	5年	抵押借款
7	建设银行高新支行	银行借款	43,800.00	基准利率	8年	抵押借款
8	成都市财政局	转贷资金	39,600.00	3.66%	7年	无抵质押
9	成都银行高新支行	银行借款	29,800.00	基准利率	5年	抵押借款
10	中国银行成华支行	银行借款	23,815.75	基准利率下浮10%	15年	质押借款

(二) 债务偿还压力

表10-21：发行人债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
其他有息负债当年偿还规模	4.36	14.03	3.79	12.02	2.92	1.00	-	-
其中：银行借款偿还规模	3.98	12.9	1.31	1.69	2.92	-	-	-
信托计划偿还规模	0.38	0.38	1.98	9.58	-	-	-	-

已发行债券 偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿 还规模	-	0.75	0.5	0.75	-	1.00	-	-
本期债券偿 付规模	-	-	-	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
合计	4.36	14.03	7.58	13.42	4.32	2.40	1.40	1.40

四、发行人或有事项

（一）对外担保

截至 2017 年末，发行人不存在对外担保情况。

（二）资产受限情况

截至 2017 年末，发行人受限资产情况如下：

表 10-22：2017 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
存货	111,491.41	长期借款质押
长期股权投资	10,000.00	长期借款质押
合计	121,491.41	

截至 2017 年末，发行人所有权受限的资产账面价值合计 121,491.41 万元，为存货和长期股权投资。发行人受限资产总额占总资产比例为 11.14%，占净资产比例为 31.95%。

五、发行人关联交易情况

（一）关联方明细

根据《公司法》和《企业会计准则》等法律法规的相关规定，截至 2017 年 12 月 31 日，公司的关联方包括：

1、控股股东及最终控制方，具体情况如下表所示：

表 10-23：2017 年末发行人的控股股东及最终控制方

控股股东名称	出资额（万元）	出资比例
成都金融控股集团有限公司	219,582.11	62.86%
最终控制方名称	注册地	业务性质
成都市国有资产监督管理委员会	四川成都	机关法人

2、发行人的子公司包括成都金融城置业有限公司和成都金融梦工场投资管理有限公司，其基本情况详见本募集说明书“第八条 发行人基本情况”之“五（一）主要的全资子公司及控股子公司情况”。

3、其他有关关联交易往来的关联方，具体情况如下表所示：

表10-24：2017年末其他关联方情况

序号	关联方名称	主要交易内容	关联关系
1	成都金控典当有限公司	租赁	同一最终控制人
2	成都金控征信有限公司	租赁	同一最终控制人
3	成都金控旅游发展股权投资基金有限公司	租赁	同一最终控制人
4	成都金控金融发展股权投资基金有限公司	租赁	同一最终控制人
5	成都高新投资集团有限公司	资金往来	少数股东

（二）主要关联交易情况

1、关联担保

报告期内，发行人与关联方之间进行的担保情况如下表所示：

表 10-25：发行人与关联方的担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
成都金融控股集团有限公司	发行人	4.50亿元	2012-5-31	2017-5-26	是
成都金融控股集团有限公司	发行人	1.00亿元	2012-2-16	2016-2-13	是
成都金融控股	成都金融城置	7,800万元	2016-6-30	2031-6-29	否

集团有限公司	业有限公司				
发行人	成都金融控股集团 集团有限公司	5.00亿元	2014-5-28	2016-5-28	是

2、关联方出租

报告期内，发行人与关联方之间进行的出租情况如下表所示：

表 10-26：发行人与关联方的出租情况

出租方	承租方	租赁资产 种类	2017 年确认的 租赁收益	2016 年确认的 租赁收益
发行人	成都金控金融发展股权 投资基金有限公司	房屋	413.28	315.12
发行人	成都金控典当有限公司	停车场	6.26	32.80
发行人	成都金控金融发展股权 投资基金有限公司	停车场	40.86	37.89
发行人	成都金控征信有限公司	停车场	1.63	0.33
合计			462.02	386.14

注：发行人与关联方交易价格采用市场价格，披露数据为不含税金额。

3、关联方往来余额

报告期内，发行人与关联方之间的往来余额如下表所示：

表 10-27：发行人与关联方的往来余额

单位：万元

项目名称	关联方名称	2017 年末	2016 年末	2015 年末
其他应付款	成都高新投资集团有限 公司	30,000.00	30,000.00	-
其他应付款	成都金控旅游发展股权 投资基金有限公司	-	40.24	40.26
其他应付款	成都金控典当有限公司	1.65	3.53	3.83
其他应付款	成都金控金融发展股权 投资基金有限公司	51.01	0.35	-
其他应付款	成都金控征信有限公司	0.68		
合计		30,053.34	30,044.11	44.09

（三）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

1、关联交易的决策权限

发行人董事会负责对关联交易进行监督管理，审批关联交易事项。在对关联交易进行表决或决策时，与之存在关联关系的人员应当回避。

股东大会负责审批须经其批准的关联交易及有关事项。在对关联交易进行表决或决策时，与之存在关联关系的人员应当回避。

2、关联交易决策程序及定价机制

发行人开展关联交易设立以下基本原则：

1) 合法合规原则：关联交易应遵守有关法律、法规、和公司章程的规定；

2) 公正公平原则：即在关联交易过程中，定价公正，交易公平，操作公开，按照“一般商务条款”进行，或关联交易的条款应以不优于对非关联人士同类交易的条件进行；必须就所有关联交易与所有关联方订立书面协议，协议条款应公平合理并符合公司股东的整体利益；

3) 诚实守信原则：即在关联交易决策、实施及信息披露的全过程，必须严格依法行事，坚决杜绝弄虚作假行为；

4) 互利互惠原则：即在关联交易过程中，做到交易双方互利互惠，切实维护全体股东的利益。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及下属子公司没有尚在存续期的直接融资工具。

二、发行人已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品、资产证券化产品及各类私募债权品种的情况

截至本期募集说明书签署日，发行人无已发行未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品、资产证券化产品及各类私募债权品种，无采用代建回购等方式进行融资。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途基本情况

本期债券募集资金 7 亿元，其中 1.40 亿元拟用于城市停车场建设、2.80 亿元用于地下综合管廊建设，2.80 亿元拟用于补充营运资金。

表 12-1：募集资金用途情况

单位：万元

募集资金用途	项目总投资	募集资金计划使用额度	募集资金安排占募集资金总额比例	募集资金安排占项目总投资比例
城市停车场项目	20,924.09	14,000.00	20.00%	66.91%
地下综合管廊项目	42,267.41	28,000.00	40.00%	66.24%
补充营运资金	-	28,000.00	40.00%	-
合计		70,000.00	100.00%	-

二、募集资金投资项目批文情况

表 12-2：募集资金投资项目批文情况

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间
1	成都市规划管理局对《成都金融城公司关于请求明确成都市金融总部商务区规划范围等事宜的报告》的复函	成规函[2010]316号	成都市规划管理局	2010.10.11
2	成都市金融城公司关于请求明确成都市金融总部商务区规划范围内用地符合成都市土地利用总体规划的报告的复函	成国土资函[2011]130号	成都市国土局	2011.5.10
3	四川省环境保护厅关于成都市金融总部商务区三期基础设施建设项目环境影响报告书的批复	川环审批[2012]337号	四川省环境保护厅	2012.6.26
4	成都市发展和改革委员会关于成都市金融总部商务区三期基础设施建设工程（河西片	成发改政务审批[2014]3号	成都市发展和改革委员会	2014.11.11

	区)可行性研究报告(代项目建议书)的批复			
5	意向用地意见函	成都土咨询函 [2016]38号	成都市国土资源局	2016.3.15
6	项目选址意见书	选字第 510107201619014号	成都市规划管理局	2016.3.31
7	成都市发展和改革委员会关于成都市金融总部商务区三期基础设施建设工程(河西片区)景观设计项目投资概算的批复	成发改政务审批 [2016]54号	成都市发展和改革委员会	2016.5.6
8	成都市发展和改革委员会关于成都市金融总部商务区三期基础设施建设工程(河西片区)市政设计投资概算的批复	成发改政务审批 [2016]86号	成都市发展和改革委员会	2016.6.6
9	成都市发展和改革委员会关于成都市金融总部商务区三期停车场和地下综合管廊建设项目有关事宜的函	成发改城市函 [2016]305号	成都市发展和改革委员会	2016.10.24

三、募集资金投资项目建设情况

(一) 项目建设的必要性

1、城市停车场项目

随着经济的持续稳定增长和汽车工业的迅速发展,成都机动车拥有量急剧增加,汽车保有量快速增长,但城市停车设施供给能力明显滞后于汽车数量的快速增长,供需矛盾严重,交通拥挤、阻塞和“停车难、乱停车”的严重现象随之而来,造成了较多的社会问题和管理问题。

经过多年建设发展,成都城市交通取得了令人瞩目的成绩,主要是动态交通设施供给的大幅增加和交通拥堵的明显改善,同时城市交通规划研究的积极开展,在城市交通的建设与发展中发挥了重要的指

导作用。停车规划研究作为城市交通规划研究体系中的一个子系统，至今已开展了一系列的专项研究，并构成了新一轮的成都城市停车问题规划研究综合体系，为成都城市停车设施的规划、建设与管理提供了科学的依据。

停车设施作为一项重要的城市交通基础设施，涉及停车设施建设者、经营者、政府（管理者）和车辆驾驶者（车主）以及无车市民（利益相关者）等多方关系和利益，如何科学合理地增加城市停车设施供给，提高设施使用效率，并宏观调控和引导停车需求的变化，成为政府在公共管理和城市停车设施建设管理中的重要研究内容。由于历史欠账等原因，成都城市停车设施的建设仍滞后于停车需求的发展，机动车保有量巨大，停车设施供给不足，且构成和分布不合理。虽然成都开展城市停车问题的相关规划研究较早，但完成的规划研究成果尚未得到充分的贯彻实施，城市停车问题依然非常突出。今后一段时间内，处理好停车供给与需求的矛盾，加快停车设施的建设，制定明确系统的停车政策法规体系，从根本上解决城市停车问题，对改善成都城市静态交通具有重大意义。

截至 2017 年末，成都市汽车保有量 452 万辆，居全国第二位，仅次于北京，增长迅速。若停车场建设速度不能赶上汽车增长速度，停车供需的矛盾将长期存在。

政府每年投入社会公共停车场建设的专项资金有限，加上停车场的初期投资大、收益小、回收期长，因此，社会力量投资建设的积极

性差。应充分考虑停车设施开发利益补偿效应，允许公共停车场规划用地采取综合开发模式，准予在公共停车场规划用地范围内适度开发建设利益收效快、利润率高的商业设施。商业项目开发带来的多重商机，一方面，可以提高停车设施的利用率，另一方面，可利用商业设施所产生的利润作为停车设施开发建设投资的补偿。

同时，参照《四川省电动汽车充电基础设施建设运营暂行办法》（征求意见稿），本项目作为成都市金融总部商务区的高水平的停车场，将会预留电动汽车充电基础设施建设安装条件。

综上所述，发行人城市停车场建设项目对缓解成都城市静态交通瓶颈问题以及对企业自身的发展都具有积极意义。

2、地下综合管廊项目

近年来，随着城镇化进程的加快和城市建设的快速发展，对给水、排水、电力、电信、燃气等市政管线的需求量大且种类繁多，并且日益增加，如果各个管线各行其道、自行敷设，会给城市建设带来较大困扰，同时维护、扩建管网时需反复开挖路面，不但成本较高，难度大，且会对交通造成恶劣影响。统一规划城市地下管线，加强地下管线综合协调管理是当前城市建设的当务之急。

2014年6月14日，国务院公布了《国务院办公厅关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》。该意见要求，2015年底前完成城市地下管线普查，建立综合管理信息系统，编制完成地下管线综合规划。力争用5年时间，完成城市地下老旧管网改造，避免重大事故发

生；用 10 年左右时间，建成较为完善的城市地下管线体系。2014 年 10 月 18 日，在全国城市基础设施经验交流会上，住建部部长陈政高强调：在城市新区建设综合管廊是解决“马路拉链”问题的重要途径，并已计划用 3 年左右时间，在全国 36 个大中城市全面启动地下综合管廊试点工程。

成都市是四川省政治、经济、文化中心，是我国西部地区金融中心、科技中心和信息枢纽。成都市金融总部商务区即“金融城”作为全市 13 个市级战略功能区之一，是未来四川省乃至我国西部地区金融业发展和金融机构聚集的核心承载区。为合理利用土地资源，优化地下空间综合利用，改善景观，提高公共设施运营管理效率，在成都金融城总部商务区河西片区建设综合管廊，不但能发挥综合管廊整体效益，提高地下空间利用效率，提高土地综合利用效率，扩大城市生存发展空间，实现经济社会持续发展，同时也将创造成都市政建设的新亮点，对提升城市基础设施的现代化水平，将起到良好的示范和推动作用。

（二）项目建设具体情况

1、项目建设内容

本次债券的募集资金投资项目是城市停车场建设项目以及地下综合管廊建设项目，为成都市金融总部商务区三期基础设施建设工程（河西片区）的子项目。

成都市金融总部商务区三期基础设施建设工程（河西片区）市政基础设施工程，位于高新区东部。北起府城大道，南至锦城大道，西连天府大道，东临科华南路。项目内容主要为约 92 公顷范围内的市政基础设施工程，具体实施的为商务区三期核心区的 58 公顷区域及纬二路、纬七路、名都路的道路工程。项目主要内容为该区域内的：道路工程、交通工程、隧道工程、市政管线工程、地下车库工程、渠道工程、绿化景观工程、环卫工程、综合防灾、智能城市工程等。

（1）城市停车场项目

本项目预计建设地下停车位 621 个，停车场面积 25,189.00 平方米，配套商业设施面积 3,599.20 平方米。本项目投资估算为 20,924.09 万元，包含待缴纳土地出让金预计 2,312.10 万元。

（2）地下综合管廊项目

本项目预计建设综合管廊 1,772.50 米，其中与地下环形车道叠合部分长 1,363.20 米，支线管廊长 233.00 米。本综合管廊标准断面采用 3 舱结构(分为电力舱、水舱、电信舱)，设计尺寸 10m×2.8m。电力舱 2.75m×2.8m，进沟管线涵盖 110kv 和 10kv 电力；电信舱 1.8m×2.8m，进沟管线为 15 孔通信电缆；水舱 4.95m×2.8m，进沟管线涵盖 DN600mm 给水管、DN500mm 中水管、2-DN400mm 热力管（预留），2-DN800mm 冷冻水管（预留），并且预留 DN600mm 垃圾真空收集管道，以满足远期的进一步发展。考虑管道安装和日常维护的需

要，综合管廊设计为通行管沟，按规范要求设置人员通行空间。经过相关合理分摊计算后，投资估算为 42,267.41 万元。

2、项目建设主体

项目建设主体为发行人。

3、项目进度

本次专项债券募投项目所属的成都市金融总部商务区三期基础设施建设工程（河西片区）已开工建设，截至 2018 年 6 月末已投入金额 5.24 亿元。作为本期债券的募投项目的城市停车场及综合管廊正在进行工程前期准备工作，项目规划建设期为 24 个月，为 2018 年 1 月至 2019 年 12 月。

四、本次债券的募集资金投资项目经济效益分析

（一）城市停车场及商业配套收益

1、停车场出租收入

该项目包含车位621个。项目位于成都金融城区域，该区域人流、车流量较大，车位紧缺，区域内的停车场实行市场调节价定价。根据谨慎原则，预计本项目建成后第一年停车位服务价格按该区域较低的价格5元/小时估算，以后每年增加1元/小时。由于项目处于金融城CBD区域，车位周转频率较大，除去车辆进出及晚上空闲时间，平均每天车辆停放按10小时/车位估算。预计在债券存续期内，共计产生停车场出租收入7,933万元，扣除增值税后为7,555万元。

2、停车场转让收入

在债券存续期末，可视发行人实际情况将停车场整体转让给成都市市政相关经营管理单位或单独出售。目前，金融城区域地下车位市场出售价格处于20-25万元/个之间。根据保守原则，按20万元/个车位的转让价格进行估算，预计能够产生12,420万元的停车场转让收入，扣除增值税后为11,829万元。

3、商业配套出租收入

目前成都金融城区域内地面商业用房租金为220-350元/平方米/月之间，负一层商铺租金在110-150元/平方米/月之间。考虑到本项目的商业配套位于负一层且不属于大型商业综合体，故按100元/平方米/月进行估算。在债券存续期内，预计共能产生商业配套出租收入2,635万元，扣除增值税后为2,509万元。

5、商业配套销售收入

在债券存续期末，可视发行人实际情况选择将项目商业配套进行转让。根据区域行情及地段特点，负一层商铺的售价在1.9-2.5万元/平方米之间。按2万元/平方米计算，预计共能产生7,198万元商业配套收入，扣除增值税后为6,855万元。

表12-3：城市停车场及商业配套净收益情况

单位：万元

项目	第一年 (建设期)	第二年 (建设期)	第三年 (经营期)	第四年 (经营期)	第五年 (经营期)	第六年 (经营期)	第七年 (经营期)	合计
停车场出租收入	-	-	1,079.00	1,295.00	1,511.00	1,727.00	1,943.00	7,555.00
停车场转让收入	-	-	-	-	-	-	11,829.00	11,829.00
商业配套出租收入	-	-	411.00	452.00	498.00	547.00	601.00	2,509.00
商业配套销售收入	-	-	-	-	-	-	6,855.00	6,855.00
收入合计（已扣除 增值税）	-	-	1,490.00	1,747.00	2,009.00	2,274.00	21,228.00	28,748.00
运营成本及费用	-	-	194.00	199.00	204.00	209.00	589.00	1,395.00
税金及附加	-	-	9.00	11.00	12.00	13.00	127.00	172.00
所得税	-	-	0.00	0.00	103.00	199.00	874.00	1,176.00
净收益	-	-	1,287.00	1,537.00	1,690.00	1,853.00	19,638.00	26,005.00

如上表所示，城市停车场项目（含商业配套）在债券存续期内预计共能产生收入28,748.00万元，扣除增值税、燃料动力成本、工资福利、维护费、税金及附加等各项经营成本后，经营净收入为26,005.00万元。可以覆盖该项目的总投资。

（二）地下综合管廊收益

根据《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发【2015】61号），入廊单位应向地下综合管廊建设运营单位交纳入廊费和日常维护费。具体收费标准要统筹考虑建设和运营、成本和收益的关系，由地下综合管廊建设运营单位与入廊管线单位根据市场化原则共同协商确定。入廊费主要根据地下综合管廊本体及附属设施建设成本，以及各入廊管线单独敷设和更新改造成本确定。日常维护费主要根据地下综合管廊本体及附属设施维修、更新等维护成本，以及管线占用地下综合管廊空间比例、对附属设施使用强度等因素合理确定。

根据《四川省发展和改革委员会、四川省住房和城乡建设厅关于城市地下综合管廊有偿使用费有关事项的通知》（川发改价格〔2016〕403号），城市地下综合管廊有偿使用费包括入廊费和日常维护费。入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出，由入廊管线单位按确定的计费周期向管廊运营单位逐期支付。

根据《成都市人民政府办公厅关于加强综合管廊建设工作的实施意见》（成办发〔2016〕7号），文件明确规定：强制入廊、有偿使用。一是城市规划区域范围内已建设地下综合管廊的区域，区域内所有管线必须入廊。在地下综合管廊以外的位置新建管线的，各级有关

部门应严格执行国家有关规定，不予许可审批、不予施工许可、不予掘路许可。既有管线应根据实际情况逐步有序迁移至地下综合管廊，各行业主管部门和有关单位应积极配合做好各自管线入廊工作。二是委托市属专业平台公司作为管廊管理单位，具体组织管廊运营维护管理工作。各入廊管线单位要根据综合管廊建设情况制定相应的管线建设计划和费用预算，向综合管廊产权单位和建设运营单位缴纳入廊费和日常维护费，建立由市场形成价格的机制。入廊费主要根据综合管廊本体及附属设施建设成本，以及各入廊管线单独敷设和更新改造成本确定；日常维护费应根据综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造正常成本，入廊管线占用管廊空间的比例等因素确定。

本次债券的募投项目成都金融总部商务区三期地下综合管廊将会在建设完成后按照成办发〔2016〕7号文件精神，委托市属专业的地下管线基础设施建设的投融资、建设管理和综合经营平台成都市蓉城管线投资有限公司（以下简称“蓉城管线公司”）运营管理，并由蓉城管线公司组织相关入廊管线公司迁移入廊。蓉城管线公司向发行人支付管廊使用权转让费共计42,270.00万元，覆盖项目总投资，分30年等额收取，合794.92万元/公里、年。综合管廊日常维护费由蓉城管线公司向入廊单位收取，同时运营成本及费用也由蓉城管线公司承担。发行人及蓉城管线公司已就上述转让行为及价格签订相关协议。

表12-4：地下综合管廊项目在债券存续期的净收益情况

单位：万元

项目	第一年 (建设期)	第二年 (建设期)	第三年 (经营期)	第四年 (经营期)	第五年 (经营期)	第六年 (经营期)	第七年 (经营期)	合计
地下综合管廊入廊费	-	-	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	7,045.00
运营成本及费用	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	8	8	8	8	8	40
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	7,005.00

如上表所示，地下综合管廊在债券存续期内预计共能产生收入6,710.00万元，扣除增值税、燃料动力成本、工资福利、维护费、税金及附加等各项经营成本后，经营净收入为7,005.00万元。

表12-5：地下综合管廊项目在运营期内的净收益情况

单位：万元

项目	第一年 (建设期)	第二年 (建设期)	第三年 (经营期)	第四年 (经营期)	第五年 (经营期)	第六年 (经营期)	第七年 (经营期)	第八年 (经营期)	第九年 (经营期)	第十年 (经营期)	第十一年 (经营期)
地下综合管廊入廊费	-	-	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409
运营成本及费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	8	8	8	8	8	8	8	8	8
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00
项目	第十二年 (经营期)	第十三年 (经营期)	第十四年 (经营期)	第十五年 (经营期)	第十六年 (经营期)	第十七年 (经营期)	第十八年 (经营期)	第十九年 (经营期)	第二十年 (经营期)	第二十一年 (经营期)	第二十二年 (经营期)
地下综合管廊入廊费	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409
运营成本及费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

税金及附加	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00
项目	第二十年(经营期)	第二十四年(经营期)	第二十五年(经营期)	第二十六年(经营期)	第二十七年(经营期)	第二十八年(经营期)	第二十九年(经营期)	第三十年(经营期)	第三十一年(经营期)	第三十二年(经营期)	合计
地下综合管廊入廊费	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	1,409	42,270.00
运营成本及费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	240.00
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	1,401.00	42,030.00

综上所述，本期债券募投项目建成并投入使用后，在本期债券的存续期内预计可产生停车场出租收入、停车场转让收入、商业配套出租收入、商业配套销售收入、入廊费和日常维护费等各项收入。经测算，本次债券募投项目将在本期债券存续期内预计产生净收益共33,010万元，在项目运营期内共产生净收益68,035万元，能够覆盖募投项目63,191.50万元的总投资。

五、募集资金使用计划及管理制度

对于本次债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）签订募集资金账户监管协议

发行人与成都银行股份有限公司南城支行签订了《募集资金账户监管协议》。根据监管协议，成都银行股份有限公司南城支行将负责监督发行人严格按照本期债券募集资金用途进行使用。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务管理部根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时发行人将安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的专款专用。此外，根据《募集资金账户监管协议》规定，如果发行人未按照国家发改委核准文件中明确的募投项目进行投资，本期债券监管银行成都银行股份有限公司南城支行必须拒绝付款。

三、发行人承诺事项

发行人承诺，本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等；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

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，履行付息兑付的义务。本期债券偿债保障措施包括发行人良好的经营状况、募投项目良好的经济效益、成都金融控股集团有限公司为本期债券本金及其应计利息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保和其他偿债保障措施。

一、 自身偿付能力

发行人 2015 年、2016 年及 2017 年分别实现合并口径营业收入 53,661.54 万元、16,973.09 万元和 26,879.33 万元，实现归属于母公司净利润 6,592.79 万元、6,181.03 万元和 6,898.49 万元。最近三年平均净利润为 6,557.44 万元。按预计本期债券发行 7 亿元的规模计算，最近三年平均净利润足以覆盖本期债券一年的利息。

随着发行人一级、二级建设项目的陆续建设和交付，发行人的资金状况回收将有较大的提升，为弥补未来项目投资缺口、借款本息偿还方面也提供了良好的现金流保证。总体而言，发行人资产规模和经营收入均保持稳定增长势头，经营实力不断增强。公司良好的盈利能力和项目回款预期为公司偿还本次债券本金和利息奠定了坚实的基础。

二、 募集资金投资项目收益测算

本期债券募集资金投资项目未来可以产生稳定的回报，是本期债券按时还本付息的有力保障。本期债券募集资金将用于城市停车场建设、地下综合管廊建设以及补充营运资金。根据测算，预计 2018-2025 年项目合计产生收入 33,010 万元。

具体募投项目收益测算请见“第十二条募集资金用途”中的“表 12-3：城市停车场及商业配套净收益情况”及“表 12-4：地下综合管廊项目净收益情况”。

综上，募集资金投资项目产生的收益对本期债券本息偿付形成了强力支撑，是偿债资金的重要来源。

三、增信措施

成都金融控股集团有限公司为本期债券本金及其应计利息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）金控集团概况

成都金融控股集团有限公司经成都市人民政府批准于 2008 年 9 月成立，初始注册资本 1 亿元，由成都市国有资产监督管理委员会（以下简称“成都市国资委”）以货币形式出资，成立之初公司名称为成都投资控股集团有限公司。2008 年 10 月，根据成都《市国资委关于同意成都投资控股集团增加注册资本并转增实收资本的批复》（成国资规[2008]175 号），公司注册资本从 1 亿元增加至 30 亿元。2009 年 8 月，根据成都市国资委《关于同意成都交通投资集团有限公司出资 20 亿元投资入股成都投资控股集团有限公司的批复》（成国资规

[2009]188 号) 批准, 公司注册资本增至 50 亿元。2011 年 3 月, 成都市国资委将成都交通投资集团有限公司持有的本公司 20 亿元股权无偿划转给成都市协成资产管理有限责任公司(以下简称“成都协成公司”)。2015 年 10 月, 成都投资控股集团有限公司更名为成都金融控股集团有限公司。

截至 2017 年 12 月 31 日, 公司注册资本为 50 亿元, 成都市国资委和成都市协成公司分别持有公司 60%和 40%股份。其中, 成都协成公司由成都市国资委 100%控股, 因此成都市国资委为公司控股股东和实际控制人。公司作为成都市金融领域国有资本的重要运营主体, 主要从事金融类、类金融股权投资、实业投资以及资产管理等业务, 目前业务范围已涵盖银行、财务保险、担保、小额贷款、融资租赁等主要金融领域。公司纳入合并财务报表范围的子公司共计 20 家, 涉及财务保险、担保、小贷、融资租赁、创投基金等非银行金融业务以及金融地产业务; 主要参股公司 2 家, 分别为成都银行股份有限公司和成都农村商业银行股份有限公司。

(二) 金控集团资信状况

2017 年, 中诚信国际信用评级有限责任公司给予金控集团主体信用等级 AAA, 评级展望为稳定。

(三) 金控集团对外担保情况

金控集团子公司成都金控融资担保有限公司作为专业的融资担保企业, 截至 2017 年末融资担任在保余额为 279,888.76 万元, 其中

担保责任余额为 273,551.96 万元，已计提或存入的未到期责任准备金及担保责任准备金计 76,842.46 万元。截至 2017 年末，成都金控融资担保有限公司累计发生的代偿款余额为 115,272.83 万元。

金控集团子公司成都金控置业担保有限公司作为专门从事住房公积金贷款的担保企业，截至 2017 末在担保责任余额为 0 万元，在保责任余额为 0 万元；已计提的未到期责任准备金为 369.89 万元；根据成都金控置业担保有限公司担保的风险情况暂未计提担保赔偿准备金。

除上述情况外，截至 2017 年末，金融集团不存在其他对外担保情况。

（四）金控集团财务情况

表13-1：金控集团主要财务数据

单位:万元

财务数据及指标概要		2017 年度/末
财务数据（经审计）	资产总额	4,132,803.32
	负债总额	2,552,903.23
	所有者权益	1,579,900.09
	少数股东权益	364,253.16
	归属于母公司所有者权益总额	1,215,646.93
	营业收入	309,827.51
	利润总额	94,458.39
	净利润	88,344.04
财务指标	资产负债率	61.77%
	资产收益率	2.61%
	净资产收益率	6.98%

金控集团2017年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表分别见附表五、附表六、附表七。

（五）金控集团发行债券情况

截至本募集说明书披露日，金控集团已发行公司债券情况如下表所示：

表13-2：金控集团已发行公司债券情况

单位：万元

债券代码	122572、1280265	136443
债券简称	12 蓉投控、12 蓉投控债	16 蓉金 01
债券名称	2012 年成都投资控股集团有限公司公司债券	成都金融控股集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
发行日	2012/9/4	2016/5/25
到期日	2019/9/4	2021/5/25
债券余额	160,000.00	150,000.00
利率	6.30%	3.30%
还本付息方式	按年付息、到期还本	按年付息、到期还本
上市或转让场所	上海证券交易所、银行间市场	上海证券交易所
投资者适当性安排	公众投资者及合格投资者	合格投资者
报告期内付息兑付情况	按时足额支付利息	按时足额支付利息
特殊条款的触发及执行情况	未触发	未触发

（六）担保函主要内容

金控集团已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

1、担保金额：被担保的债券为7年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币7亿元（大写：柒亿元整）（以国家发改委最后批准期限和金额为准）。

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

3、保证期限：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。债券持有人在在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

4、保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（七）权利义务关系

在本担保函项下本期债券存续期和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，在相应付息日和兑付日前15个工作日内将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

（八）其他说明

发行人已与金控集团就本次担保事项签署相关协议，担保协议及程序不违反《担保法》、《合同法》等禁止性规定，该担保函真实、合法、有效。

四、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划与相关制度安排

发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与账户及资金监管人签订《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

1、本期债券偿债计划概况

本期债券为期限7年，发行总额为7亿元的固定利率债券。本期债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还债券发行总额的20%。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、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，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、本期债券偿债计划的人员安排

公司将安排财务管理部专门人员负责管理还本付息工作。自本期债券发行日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、本期债券偿债计划的财务安排

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，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还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为确保本期债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本期债券到期前确保本金兑付资金入账。

4、本期偿债计划的制度安排

（1）设立募集资金账户与偿债资金账户

本期债券将设立募集资金账户与偿债资金账户。募集资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本期债券募集资金存放和使用的银行账户，偿债资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本期债券本息的资金账户。本期债券监管银行将按照《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》对偿债资金账户和募集资金账户进行监督和管理，以保障本期债券本息的偿付。

（2）聘请债权代理人，维护债券持有人的利益

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请成都银行股份有限公司南城支行作为本期债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还制定了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本期债券持有人利

益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

(二)顺畅的外部融资渠道为本期债券的偿还提供了进一步保证

发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予发行人充足的授信额度。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司获得多家银行授信额度共计人民币 82.46 亿元，其中 42.43 亿元尚未使用，充足的银行授信额度为本次债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构稳固的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

(三)政府给予发行人的大力支持是本期债券安全偿付的有力支撑

金融总部商务区是四川省及成都市为了将成都打造成为西部金融中心，公司作为金融总部商务区的投融资平台，土地一级开发及市政基础设施建设业务得到成都市政府有力的资金支持政策，拟建房地产项目是成都市政府重点支持的产业化项目，有明确的产业导向，成都市政府支持力度较大。

综上所述，发行人经营收入稳定持续，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿付。发行人还将通过不断挖掘自身优势，抓住公司的资源优势、技术优势和产品优势，增加主营收入，

控制运营成本，提高管理效率，确保公司的可持续发展，对本期债券的本息兑付提供可靠保障。

第十四条 债券持有人会议

凡认购本期债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、债券持有人会议的职权

债券持有人会议行使以下权利：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回售或赎回条款；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、决定变更债券债权代理人；

5、应发行人提议或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式；

6、决定是否同意发行人与债券债权代理人达成的《2018年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券债权代理协议》之补充协议；

7、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

二、债券持有人会议召开的情形

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的重要约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债券债权人或者债权代理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- 7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- 8、发行人提出债务重组方案；
- 9、发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- 10、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、债券持有人会议的召集

债券持有人会议的召集规定如下：

1、债券债权代理人得知或者应当得知本规则第六条规定的事项之日起 5 个工作日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

2、债券债权代理人得知或者应当得知本规则第六条规定的事项之日起 5 个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本期债券的比例不得低于 10%，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的本期债券。

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

4、发行人根据本规则第七条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为债券持有人会议召集人。

5、债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人是债券持有人会议召集人。

6、单独代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

7、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

8、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

9、债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前的第五个交易日。于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

四、债券持有人会议的通知

《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知如下：

1、债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。

2、公告内容包括但不限于下列事项：

（一）债券发行情况；

（二）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（五）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（六）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（七）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

（八）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（九）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

3、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日期的至少 5 日前发出，债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

4、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

5、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第六条的规定决定，未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债券债权代理人、单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张

数的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

6、债券持有人会议召开前有临时提案提出的，应于召开日期的至少 10 日前提出；会议召集人应当在召开日期的至少 2 日前发出债券持有人会议补充通知，披露提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和新增提案的内容。债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知中列明的提案亦不得取消，一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开日期的至少 2 日前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

7、债券持有人会议应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

五、债券持有人会议的召开

关于债券持有人会议召开的规定如下：

1、债券债权代理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议的监票人为两人，负责该次会议的计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议的监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有

人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，以每一张本期债券（面值为人民币 100 元）为一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

（1）债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；

（2）上述股东及发行人的关联方。

7、除募集说明书另有约定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意方可生效。

8、债券持有人会议决议经表决通过后生效，任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、公司债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《公司债券发行与交易管理办法》和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式；

（二）会议有效性；

（三）各项议案的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

10、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

11、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地中国证券监督管理委员会派出机构及本期债券交易的场所报告。

13、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

14、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本次债券到期之日或本次债券全部赎回或兑付之日起五年。

六、债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险和对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

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国家规定的证券交易场所上市或交易流通，如获得批准，本期债券流动性有可能得到增强，有利于投资者规避利率风险。

（二）兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券按期兑付造成一定的影响。

对策：发行人当前经营状况良好，资产负债率适中，融资能力强，业务规模不断扩大，财务状况稳健。为保证本期债券的偿付，发行人将继续通过加强业务管理，降低运营风险，降低资金成本，确保各在建工程项目如期完成，扩大收入来源，为本期债券还本付息提供切实保障。

（三）流动性风险

由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人和主承销商将积极推进本期债券的上市或交易流通申请工作，力争使本期债券早日获准上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。同时，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会有所改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时公司将努力促进各项业务发展，提高公司盈利水平，保持经营性现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用在市场中的认可度，从而提升本期债券的流通能力。

二、与发行人业务相关的风险和对策

（一）产业政策风险及对策

发行人主要从事土地整理开发、市政基础设施建设及房地产开发等业务，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持度的变化将对发行人的经营活动会带来一定影响。

对策：发行人将深入研究宏观经济环境及区域经济发展形势，积极收集相关的行业信息，准确把握行业动态，了解和判断主管政策的

变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低国家及地方政策变动所造成的影响。

（二）财务风险

1、资本支出压力风险

截至 2017 年末，公司拟建项目投资规模较大，且开工时间集中在 2018-2019 年，未来两年公司面临一定的投资压力。

对策： 2018 年，发行人目前的在建项目将会陆续完工，随着一级、二级建设项目的陆续交付，发行人的资金回收状况将有较大的提升，为弥补未来项目投资缺口、借款本息偿还方面也提供了良好的现金流保证。另外发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予发行人充足的授信额度。截至 2017 年 12 月 31 日，公司尚未使用银行授信额度为 42.43 亿元，充足的银行授信额度为发行人未来的拟建项目投资提供了充分的流动性支持。

2、利息保障倍数较低的风险

2015-2017 年，本公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.39, 0.35 和 0.33，处于较低水平，主要系是因为公司的一级开发项目不形成账面收入，不产生账面利润，而一级开发项目投入较大，利息成本较高。

对策： 目前，对于一级开发项目，成都市政府对公司采取了多种形式的财税资金支持。公司收到的资金返还，用于冲销项目开发的成本，返还资金高于成本的部分作为政府出资计入资本公积。政府的资

金支持增强了公司的偿债能力，且公司将采取有效措施尽量减少资金流出与流入的时间差带来的问题，尽量减少其偿债能力将受到的影响。

3、流动性较弱的风险

截至 2017 年 12 月 31 日，公司速动比率为 0.85。这主要是因为本公司流动资产中，存货占比较高。如果存货变现出现困难，发行人将面临较大的流动性风险。

对策：发行人速动比率较低主要是由土地一级开发行业的特点造成。发行人将继续将自身的资产负债率控制在合理的水平，同时保持主营业务的稳定增长，进一步提升盈利水平，进而保障自身具有较强的获取经营现金流的能力。此外，发行人将加大对回款的管理力度，确保不会因为项目回款延迟而导致自身的资金紧张，从而最大程度的缓解自身的短期偿债压力。

4、经营活动现金流持续净流出的风险

近年来，公司经营活动净现金流呈现为净流出状态，2015-2017 年，发行人经营活动净现金流分别为 -8.25 亿元、-0.97 亿元和 -5.92 亿元。若公司不能妥善控制经营性现金流量净额为负的风险，其经营将受到不利影响。

对策：发行人今年来经营活动净现金流持续净流出主要是由于今年来土地一、二级开发业务的持续大规模投入造成的。预计随着发行

人一级开发的土地陆续出让以及二级开发项目的陆续完工销售，经营活动现金流净流出的情况将会有所改善。

5、有息负债集中偿付的风险

根据发行人对现有有息债务的偿还压力测算，发行人个别年份的有息债务偿还压力较大，若发行人不能及时获得足够资金，可能会对本期债券按期偿付造成一定的影响。

对策：发行人将发挥在金融总部商务区开发建设方面的主导优势，控制建设与运营成本，提高运营效率，确保公司的可持续发展，并尽快实现做大做强，并通过采取融资渠道多元化等措施，积极调动社会资金，降低资金成本，为存续期内的债务偿还提供可靠保障。

（三）经济周期波动风险

公司土地整理开发、市政基础设施建设及房地产开发与经济周期紧密相关，如果未来经济增长放慢或出现衰退，可能导致成都市土地市场出现波动，基础设施建设出现暂缓或停滞，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人将进一步优化产业投资布局，从而减少行业景气周期、宏观经济波动等不可控因素对企业盈利的影响。此外，发行人将保持对经济周期的敏感性，前瞻性地安排项目投资，保留充足的流动资金，从而提高企业在不利经济环境中的生存能力。随着发行人的业务规模和盈利水平的提高，发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提

高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

三、政策风险和对策

（一）经营风险及对策

发行人的实际控制人为成都市国资委，政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。

对策：发行人今后将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商，继续争取地方政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理，提高发行人的整体运营实力。同时，发行人会进一步强化公司治理结构，完善管理体制和运营机制，突出发行人的投融资功能和资产管理功能，全面提高发行人的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。

第十六条 信用评级

一、评级报告内容概要

（一）评级观点

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）评定成都金融城投资发展有限责任公司主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；评定“2018 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券”债项信用等级为 **AAA**。

中诚信国际肯定了良好的外部环境以及重要的地位等对发行人发展的积极作用。同时，中诚信国际也关注到发行人未来投资压力较大、房地产销售收入波动较大以及经营活动净现金流持续为负等因素对发行人未来经营和整体信用状况的影响。

中诚信国际亦充分考虑了成都金融控股集团有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券按时还本付息的保障作用。

（二）优势

1、良好的外部环境。2017 年，成都市实现地区生产总值 13,889.39 亿元，同比增长 8.1%。不断增强的区域经济实力为公司发展提供良好的外部环境。

2、有力的股东支持。金融城公司是四川省及成都市为了将成都打造成为西部金融中心的区域载体而设立的金融总部商务区的投融

建管平台，公司的土地一级开发及市政基础设施建设业务得到了成都市政府有力的资金和政策支持；其拟建产业载体项目是成都市政府重点支持的产业化项目，有明确的产业导向，成都市政府支持力度较大。

3、极强的偿债保障措施。本期债券由成都金融控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，为本期债券的按时偿付提供了较好保障。

（三）关注

1、公司未来投资压力较大。目前，公司在建和拟建项目投资规模较大，且拟建项目开工时间集中在2018-2019年，未来两年公司面临较大的投资压力。

2、房地产销售收入波动较大。受周期性因素的影响，公司土地二级开发业务的存量房逐步减少，新项目尚未达到可售状态，房地产销售收入存在一定波动性。

3、经营活动现金流持续净流出。金融总部商务区建设目前处于初期阶段，建设投入规模较大，2015-2017年公司经营活动现金流持续净流出。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，我公司将在成都金融城投资发展有限责任公司 2018 年 7 亿元专项债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

我公司将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。

我公司将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知我公司，并提供相关资料，我公司将就該事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

三、发行人信用评级情况

此次为发行人首次评级。除此以外，发行人无其他评级结果。

四、发行人银行授信情况

2017年末，发行人在各家银行授信总额度为824,617.42万元，其中已使用授信额度400,317.75万元，尚余授信424,300.00万元。具体情况如下表：

表16-1：发行人2017年末主要银行授信及使用情况

单位：万元

授信银行	银行授信额度	贷款余额	尚未使用额度
建设银行高新支行	150,000.00	43,800.00	106,200.00
农业银行青羊支行	110,510.00	72,410.00	38,100.00
上海银行成都分行	59,666.67	19,667.00	40,000.00
成都农商银行	85,000.00	45,000.00	40,000.00
成都银行高新支行	52,500.00	47,500.00	5,000.00
民生银行成都分行	74,000.00	74,000.00	-
成都银行高新支行	29,800.00	29,800.00	-
中信银行成都分行	15,000.00	15,000.00	-
平安银行成都分行	29,700.00	9,700.00	20,000.00
建设银行高新支行	40,000.00	5,000.00	35,000.00
渤海银行成都分行	79,625.00	14,625.00	65,000.00
中国银行成华支行	98,815.75	23,815.75	75,000.00
合计	824,617.42	400,317.75	424,300.00

五、发行人信用记录

经查询中国人民银行企业信用信息基础数据库，截至募集说明书签署日，发行人银行借款和其他债务的还款和信用记录良好，不存在违约记录。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师国浩律师（成都）事务所已出具法律意见书。国浩律师（成都）事务所认为：

1、发行人为依法设立并合法存续的企业法人，具备债券发行主体资格。

2、发行人已经取得本期债券发行截止目前所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

3、发行人申请发行本期债券，已满足《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《通知》及《简化通知》规定的实质条件。

4、发行人募集资金拟投资的项目已经国家有权部分审查、核准、募集资金的用途已履行必要的审批程序，符合有关法律法规的要求。

5、近三年，发行人行为不存在违法违规的情形。

6、发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

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

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。

第十九条 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- （二）《2018 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券募集说明书》；
- （三）信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具成都金融城投资发展有限责任公司 2015-2017 年度连审报告（XYZH/2018CDA40191）；
- （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）国浩律师（成都）事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2016 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券债权代理协议》；
- （七）《2016 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券债券持有人会议规则》；
- （八）《2016 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券募集资金账户监管协议》；
- （九）《2016 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券偿债资金账户监管协议》。

二、查询地址

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

1、发行人: 成都金融城投资发展有限责任公司

住所: 成都天府大道北段 966 号 3 号楼 11 层

法定代表人: 方兆

联系人: 张引

联系地址: 成都天府大道北段 966 号 3 号楼 11 层

联系电话: 028-61886663

传真电话: 028-61886665

邮编: 610042

2、主承销商: 广发证券股份有限公司

住所: 广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人: 孙树明

联系人: 高加宽、米捷、赵汉青

联系地址: 广州市天河区天河北路 183 号大都会广场 5 楼

联系电话: 020-87555888

传真: 020-87553574

邮政编码: 510075

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展改革委网站和中国债券信息网网站，投资者可以在本期债券发行期限内通过以下互联网网址查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

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。（以下无正文）

附表一：

2018 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	广发证券股份有限公司▲	固定收益销售交易部	广东省广州市天河区天河北路 183 号大都会广场 38 楼	王仁惠	020-87555888-8342
			北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 18 楼	武建新	010-59136721
2	东兴证券股份有限公司	企业融资部	北京市东城区东直门南大街 3 号神华国华投资大厦 12 层	孙怡婷	010-66551653
3	华泰联合证券有限责任公司	债券业务总部	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层	张馨予	010-56839393

注：承销商名称后面标注“▲”，表示该承销商的销售网点可以销售在上海证券交易所发行的本期债券。

附表二：

发行人 2015-2017 年合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	95,450.51	54,969.32	34,390.59
应收账款	-	376.00	446.50
预付款项	17,404.93	207.56	-
其他应收款	71.83	92.98	120.05
存货	134,354.46	123,798.07	122,668.69
其他流动资产	469.54	-	512.68
流动资产合计	247,751.28	179,443.93	158,138.50
非流动资产：			
投资性房地产	33,852.31	34,769.73	35,687.15
固定资产	4,678.66	4,636.14	4,730.60
无形资产	35.30	14.92	0.83
递延所得税资产	32.86	59.55	38.93
其他非流动资产	804,283.18	720,321.12	694,374.20
非流动资产合计	842,882.31	759,801.46	734,831.71
资产总计	1,090,633.59	939,245.39	892,970.22
流动负债：			
应付票据	-	1,337.50	559.71
应付账款	37,323.13	25,100.77	33,120.89
预收款项	3,202.66	710.43	9,199.62
应付职工薪酬	256.91	196.11	142.07
应交税费	3,095.87	2,919.73	4,017.31
应付利息	254.17	780.04	71.17
其他应付款	37,827.39	38,060.92	33,505.68
一年内到期的非流动负债	51,762.25	37,450.00	170,490.00
流动负债合计	133,722.38	106,555.51	251,106.45
非流动负债：			
长期借款	484,555.17	380,650.00	249,300.00
长期应付款	39,600.00	30,000.00	5,000.00
专项应付款	52,338.34	48,189.20	80,894.11

递延收益	128.16	128.16	128.16
非流动负债合计	576,621.67	458,967.36	335,322.27
负债合计	710,344.05	565,522.86	586,428.72
所有者权益：			
实收资本	349,332.11	349,322.11	196,557.70
资本公积	-	-	91,774.41
盈余公积	3,068.10	2,401.57	1,780.17
未分配利润	27,889.32	21,988.84	16,429.21
归属于母公司 股东权益合计	380,289.53	373,722.53	306,541.49
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	380,289.53	373,722.53	306,541.49
负债和股东权 益总计	1,090,633.59	939,245.39	892,970.22

附表三：

发行人 2015-2017 年合并利润表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	26,879.33	16,973.09	53,661.54
其中：营业收入	26,879.33	16,973.09	53,661.54
二、营业总成本	23,575.89	12,067.52	44,129.12
其中：营业成本	19,105.89	8,492.57	36,452.49
营业税金及附加	1,400.23	1,702.56	4,967.32
销售费用	1,772.53	832.75	740.07
管理费用	1,643.45	1,305.60	1,278.40
财务费用	-239.47	-348.40	741.40
资产减值损失	-106.74	82.45	-50.56
其他收益	3,863.69	2,581.23	-198.04
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,167.13	7,486.79	9,334.38
加：营业外收入	111.72	6.84	5.36
减：营业外支出	23.13	49.43	65.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,255.73	7,444.20	9,273.77
减：所得税费用	357.24	1,263.17	2,680.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,898.49	6,181.03	6,592.79
归属于母公司股东的净利润	6,898.49	6,181.03	6,592.79
少数股东损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	6,898.49	6,181.03	6,592.79
归属于母公司股东的综合收益总额	6,898.49	6,181.03	6,592.79
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附表四：

发行人 2015-2017 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 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	28,407.74	6,466.51	5,638.45
收到其他与经营活动有关的现金	16,363.72	32,880.39	10,011.15
经营活动现金流入小计	44,771.46	39,346.91	15,649.60
购买商品、接受劳务支付的现金	93,124.83	38,360.97	88,330.82
支付给职工以及为职工支付的现金	3,101.11	2,146.04	1,984.98
支付的各项税费	3,702.69	3,963.75	3,541.14
支付其他与经营活动有关的现金	4,034.32	4,594.96	4,337.80
经营活动现金流出小计	103,962.95	49,065.73	98,194.74
经营活动产生的现金流量净额	-59,191.48	-9,718.82	-82,545.15
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.05	-
投资活动现金流入小计	-	0.05	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	245.15	124.47	39.95
投资活动现金流出小计	245.15	124.47	39.95
投资活动产生的现金流量净额	-245.15	-124.42	-39.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	30,000.00	26,000.00
取得借款所收到的现金	160,000.00	204,700.00	62,690.00
筹资活动现金流入小计	160,000.00	234,700.00	88,690.00
偿还债务所支付的现金	32,182.58	181,390.00	52,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	26,562.09	23,665.82	29,080.28
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	20.00
筹资活动现金流出小计	58,744.67	205,055.82	81,600.28
筹资活动产生的现金流量净额	101,255.33	29,644.18	7,089.72
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	41,818.69	19,800.94	-75,495.37
加：期初现金及现金等价物余额	53,631.82	33,830.88	109,326.24
六、期末现金及现金等价物余额	95,450.51	53,631.82	33,830.88

附表五：

担保人 2017 年合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日
流动资产：	
货币资金	953,597.30
应收账款	41,084.98
预付款项	19,551.77
应收利息	2,428.64
应收股利	75.50
其他应收款	478,267.46
存货	312,385.46
一年内到期的非流动资产	173,370.74
其他流动资产	46,093.51
流动资产合计	2,026,855.36
非流动资产：	
发放贷款及垫款	33,784.06
可供出售金融资产	98,551.82
持有至到期投资	25.59
长期应收款	87,882.79
长期股权投资	859,230.29
投资性房地产	67,563.65
固定资产	25,295.25
在建工程	3,380.36
无形资产	2,765.32
开发支出	889.46
商誉	1,460.24
长期待摊费用	2,496.38
递延所得税资产	15,195.25
其他非流动资产	907,427.50
非流动资产合计	2,105,947.96
资产总计	4,132,803.32
流动负债：	
短期借款	31,500.00
应付账款	28,583.09
预收款项	21,582.75
应付职工薪酬	8,432.81
应交税费	15,495.15

应付利息	9,276.89
应付股利	1,540.50
其他应付款	288,856.62
保险合同准备金	77,212.35
一年内到期的非流动负债	466,696.28
其他流动负债	13,562.58
流动负债合计	962,739.02
非流动负债：	
长期借款	961,977.56
应付债券	311,010.02
长期应付款	59,427.94
专项应付款	252,988.95
预计负债	290.11
递延收益	128.19
递延所得税负债	4,221.04
其他非流动负债	120.39
非流动负债合计	1,590,164.22
负债合计	2,552,903.23
所有者权益：	
实收资本	500,000.00
资本公积	379,780.66
其他综合收益	29,373.41
盈余公积	38,513.49
未分配利润	267,979.37
归属于母公司所有者权益合计	1,215,646.93
少数股东权益	364,253.16
所有者权益合计	1,579,900.09
负债和所有者权益总计	4,132,803.32

附表六：

担保人 2017 年合并利润表

单位：万元

项目	2017 年度
一、营业总收入	309,827.51
其中：营业收入	302,982.86
利息收入	2,545.78
已赚保费	4,250.05
手续费及佣金收入	48.83
二、营业总成本	348,553.00
其中：营业成本	208,758.80
手续费及佣金支出	2.89
提取保险合同准备金净额	28,238.90
税金及附加	4,490.82
销售费用	5,727.64
管理费用	31,903.71
财务费用	58,841.45
资产减值损失	10,588.80
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-
投资收益（损失以“-”号填列）	121,727.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	109,220.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-139.68
其他收益	9,127.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	91,990.10
加：营业外收入	2,763.34
减：营业外支出	295.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	94,458.39
减：所得税费用	6,114.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	88,344.04
（一）按经营持续性分类：	-
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	88,344.04
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-
（二）按所有权归属分类：	-
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	3,348.07
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	84,995.96

六、其他综合收益的税后净额	-9,317.05
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-9,277.21
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-9,277.21
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-6,431.06
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-2,846.15
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-39.84
七、综合收益总额	79,026.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	75,718.75
归属于少数股东的综合收益总额	3,308.23

附表七：

担保人 2017 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	328,276.97
收到原保险合同保费取得的现金	4,612.68
收取利息、手续费及佣金的现金	1,818.47
收到的税费返还	114.66
收到其他与经营活动有关的现金	1,085,453.14
经营活动现金流入小计	1,420,275.91
购买商品、接受劳务支付的现金	131,334.08
客户贷款及垫款净增加额	-4,813.92
支付原保险合同赔付款项的现金	16,251.54
支付给职工以及为职工支付的现金	132,149.93
支付的各项税费	24,372.56
支付其他与经营活动有关的现金	844,096.90
经营活动现金流出小计	1,143,391.09
经营活动产生的现金流量净额	276,884.82
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	48,381.35
取得投资收益收到的现金	20,994.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,318.41
收到其他与投资活动有关的现金	243,041.79
投资活动现金流入小计	320,744.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,082.01
投资支付的现金	23,393.00
支付其他与投资活动有关的现金	22,400.00
投资活动现金流出小计	120,875.01
投资活动产生的现金流量净额	199,869.30
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	180,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	180,000.00
取得借款收到的现金	408,030.20
筹资活动现金流入小计	588,030.20

偿还债务支付的现金	428,311.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,058.49
支付其他与筹资活动有关的现金	7,480.98
筹资活动现金流出小计	534,851.02
筹资活动产生的现金流量净额	53,179.18
四、汇率变动对现金的影响	-
五、现金及现金等价物净增加额	529,933.29
加：期初现金及现金等价物余额	384,716.79
六、期末现金及现金等价物余额	914,650.09

发行人

成都金融城投资发展有限责任公司

主承销商

广发证券股份有限公司

分销商

东兴证券股份有限公司

华泰联合证券有限责任公司

审计机构

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

信用评级机构

中诚信国际信用评级有限责任公司

发行人律师

国浩律师（成都）事务所