

2019年成都兴城投资集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人：兴城投资集团



成都兴城
BETTER CITY

(住所：成都市高新区濯锦东路99号)

牵头主承销商：



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号)

联席主承销商：



中信建投证券
CHINA SECURITIES

(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)



中信证券
CITIC SECURITIES

(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)



湘财证券
XIANGCAI SECURITIES

(住所：长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋11楼)

二零一九年8月

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人董事会承诺发行人不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券《募集说明书》进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本期债券律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在《募集说明书》中引用的《法律意见书》的内容已经本所审阅，确认《募集说明书》不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在《募集说明书》中列明的各种风险。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。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券。

（二）发行额度：人民币 15 亿元。

（三）债券期限：5 年期。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定（Shibor 基准利率为《申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。单利按年计算，每年付息一次，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（七）发行方式和对象：采用簿记建档、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）公开发行人。在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）承销方式：承销团余额包销。

(九) 债券担保情况：本期债券无担保。

(十) 信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AAA 级，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AAA 级。

目 录

释 义.....	6
第一条 债券发行依据.....	9
第二条 本期债券发行的有关机构.....	10
第三条 发行概要.....	15
第四条 认购与托管.....	18
第五条 债券发行网点.....	20
第六条 认购人承诺.....	21
第七条 债券本息兑付办法.....	23
第八条 发行人基本情况.....	24
第九条 发行人业务情况.....	54
第十条 发行人财务情况.....	92
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	133
第十二条 募集资金用途.....	136
第十三条 偿债保障措施.....	142
第十四条 债券持有人会议.....	147
第十五条 风险揭示.....	155
第十六条 信用评级.....	167
第十七条 法律意见.....	172
第十八条 其他应说明的事项.....	174
第十九条 备查文件.....	176

释 义

在本《募集说明书》中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/兴城集团/本公司/公司	指	成都兴城投资集团有限公司。
出资人/成都市国资委/市国资委/控股股东	指	成都市国有资产监督管理委员会。
本次债券	指	指获批额度为 100 亿元的“2019 年成都兴城投资集团有限公司公司债券”。
本期债券	指	指发行规模为 15 亿元的“2019 年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券”。
本期发行	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《2019 年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
上交所	指	上海证券交易所。
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司。
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司。
主承销商	指	包括牵头主承销商和联系主承销商，具体为国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券

		股份有限公司、中信证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司。
评级机构/联合资信	指	联合资信评估有限公司。
律师事务所/北京炜衡	指	北京炜衡（成都）律师事务所。
审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）和立信会计师事务所（特殊普通合伙）。
大信事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
立信事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）。
成都建工	指	成都建筑工程集团总公司。
润锦城公司	指	成都润锦城实业有限公司。
建工物业	指	成都市建工物业有限责任公司。
工业化公司	指	成都建工工业化建筑有限公司。
人居公司	指	成都兴城人居地产投资集团有限公司。
兴东置业	指	成都市兴东置业有限公司。
天府绿道公司	指	成都天府绿道建设投资集团有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程。
集中配售	指	主承销商采用配额制，根据投资者的预约情况申报额度，汇总后再向上级分销机构申请，额度下来后，再配售给不同的投资者的过程。
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商组成的承销团。

余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。
监管银行	指	中信银行股份有限公司成都分行
债权代理协议	指	发行人与债权人签署的《成都兴城投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权人签署的《2019年成都兴城投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。
近三年	指	2016年、2017年、2018年
近两年	指	2017年、2018年
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日）。
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元。

本期债券《募集说明书》中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

一、本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2019】87号”文件批准公开发行。

二、本次债券业经四川省发展和改革委员会“川发改【2019】86号”文件报送国家发展和改革委员会。

三、2019年2月20日，发行人出资人成都市国有资产监督管理委员会出具了《关于成都兴城投资集团有限公司发行企业债券的批复》（成国资批【2019】14号），同意本次债券的发行。

四、2018年11月29日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本次债券的发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：成都兴城投资集团有限公司

住所：成都市高新区濯锦东路 99 号

法定代表人：任志能

联系人：杨阳

联系地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

联系电话：028-85359705

传真：028-85336169

邮政编码：610041

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：周杰、李璐、杨辉

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场
33 楼

联系电话：021-38676666

传真：021-50688712

邮政编码：200120

（二）联席主承销商

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：赵业、李振

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-85130421、010-86451099

传真：010-65608445

邮政编码：100010

2、中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：舒翔、彭洁珊、董元鹏

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

邮政编码：100026

3、湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋11楼

法定代表人：孙永祥

联系人：何亮

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号楼A座901

联系电话：010-56510972

传真：010-56510971

邮政编码：100032

三、账户及资金监管银行：中信银行股份有限公司成都分行

地址：成都市高新区天府大道北段1480号拉德方斯大厦东楼

负责人：沈强

联系人：杨雪娇

联系地址：成都市青羊区东城根上街95号

联系电话：028-86267351

邮政编码：610000

四、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：027-88170752

邮政编码：100333

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

总经理：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层

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802

邮政编码：200120

五、审计机构

（一）大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：成都市高新区锦城大道999号

负责人：钟权兵

联系人：钟权兵

联系地址：四川省成都市高新区锦晖西一街99号布鲁明顿广场

1栋2单元22层

电话：028-68305641

传真：028-66269609

邮政编码：610000

(二) 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：上海市南京东路61号4楼

负责人：朱建弟

联系人：张宇

联系地址：成都市高新区府城大道西段399号天府新谷8号楼

2单元18楼

联系电话：028-86531112

传真：028-86531112

邮政编码：610041

六、资信评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：常宁

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

联系电话：15210009226

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、律师事务所：北京炜衡（成都）律师事务所

住所：四川省成都市高新区天府大道中段天府三街218号峰汇

中心1-1-6

负责人：王晓珺

联系人：马培焱

联系地址：四川省成都市高新区天府三街 218 号峰汇中心 1 栋
6 楼

联系电话：028-87524881

传真：028-87528202

邮政编码：610095

第三条 发行概要

一、**发行人：**成都兴城投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2019年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券，简称“【】”。

三、**发行额度：**人民币拾伍亿元整（RMB 1,500,000,000.00）。

四、**债券期限：**5年期。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。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，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

六、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计算，每年付息一次，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

八、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

九、**发行方式和对象：**采用簿记建档、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。在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年【】月【】日。

十二、发行首日：发行首日为本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年【】月【】日。

十三、发行期限：本期债券的发行期限为【】个工作日，自 2019 年【】月【】日起至 2019 年【】月【】日止。

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

十五、计息期限：本期债券计息期限自 2019 年【】月【】日至【】年【】月【】日。

十六、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的【】月【】日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、兑付日：本期债券本金兑付日为【】年【】月【】日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券由牵头主承销商国泰君安证券股

份有限公司，联席主承销商中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、湘财证券股份有限公司共同组成本期债券承销团。

二十一、信用安排：本期债券无担保。

二十二、债权代理人：国泰君安证券股份有限公司。

二十三、监管银行：中信银行股份有限公司成都分行。

二十四、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AAA 级，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二十五、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

二十六、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的相关税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、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已在主承销商公告的《申购与配售办法说明》中规定。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管的，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团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所公开发行人部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管的，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任

公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者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，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过由牵头主承销商、联席主承销商组建承销团的方式，由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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中证登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）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本《募集说明书》对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、投资者认购本期债券即被视为接受《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》之权利及义务安排；

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

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

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

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

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

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署

《债务转让承继协议》，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

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

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占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）。本期债券的兑付日为 2024 年的【】月【】日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；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，由发行人在有关主管部门指定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、发行人基本情况

截至 2018 年末，发行人基本情况如下：

公司名称：成都兴城投资集团有限公司

成立日期：2009 年 3 月 26 日

注册资本：552,540.00 万元人民币

法定代表人：任志能

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

经营范围：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。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，涉及资质证的凭资质证经营）。

截至 2018 年末，发行人资产总额 15,549,487.00 万元，负债总额 11,345,108.46 万元，所有者权益合计 4,204,378.54 万元。2016-2018 年，发行人营业收入分别为 334,812.34 万元、474,771.66 万元和 4,366,430.88 万元，净利润分别为 61,758.86 万元、68,387.70 万元和 94,437.75 万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人成立于 2009 年 3 月 26 日，前身为成都市兴城投资有限公司，系根据《成都市人民政府办公厅关于成立成都市兴城投资有限公司的通知》（成办发【2008】12 号）、成都市国有资产监督管

理委员会《关于成都市兴东投资有限公司与成都市兴南投资有限公司新设合并为成都市兴城投资有限公司的批复》（成国资规【2009】21号）、《关于成都市兴南投资有限公司与成都市兴东投资有限公司新设合并为成都市兴城投资有限公司的批复》（成国资规【2009】22号）文件，由成都市兴南投资有限公司（以下简称“兴南公司”）与成都市兴东投资有限公司（以下简称“兴东公司”）以新设合并方式组建成立，原兴南公司和兴东公司依法注销，其全部资产、人员、业务及债权、债务由发行人承继。公司注册资金 30 亿元，由两公司净资产构成，并由成都市国资委履行出资人职能。相关验资事项经四川光星会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（川光会验字【2008】第 15 号）。

（二）发行人历次股权变化情况

2012 年 2 月，根据成都市国有资产监督管理委员会《市国资委关于同意成都市兴城投资有限公司更名的批复》（成国资规【2012】10 号），发行人变更公司名称为“成都兴城投资集团有限公司”。

2012 年 4 月，根据成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会《关于安排成都兴城投资集团有限公司资本金的通知》（成财投【2012】30 号），成都市国有资产监督管理委员会对发行人货币增资 15.254 亿元；根据成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会《关于安排成都兴城投资集团有限公司资本金的通知》（成财投【2012】31 号），成都市国有资产监督管理委员会对发行人货币增资 10 亿元。发行人注册资本增加至 55.254 亿元，大信会计师事务所就该增资事项出具了编号为大信川验字（2012）1-004 号的验资报告。本次变更完成后，公司仍由成都市国资委持有 100% 的股权。

截至 2018 年末，发行人注册资本、实缴资本均为 552,540.00 万

元。

（三）重大资产重组情况

2018年9月，根据《中共成都市委办公厅、成都市人民政府办公厅关于印发<优化市属国有资本布局的工作方案>的通知》（成委厅【2017】110号）、《市国资委关于将成都建筑工程集团总公司出资人变更为成都兴城投资集团有限公司的通知》（成国资发【2017】33号），由发行人合并成都建工，将成都建工合并为发行人全资控股的子公司。

成都建工是主要从事四川省内房屋及市政路桥建设的国有建筑类企业，公司具备建筑工程施工总承包特级业务资质以及市政公用工程、钢结构工程、地基基础工程、消防设施工程等专业承包一级资质。公司90%以上的营业收入来自建筑安装板块，同时亦从事建材销售、地产旅游、物业管理等市场化业务。

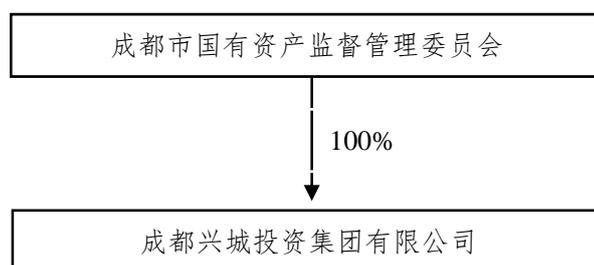
成都建工签订施工合同中部分业主方为发行人及下属子公司，未来将依托双方在产业链条上的衔接优势，本次重大资产重组完成后，发行人资产与营业收入规模预计将进一步扩大，综合实力将得到增强。

三、控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至2018年末，成都市国有资产监督管理委员会持有发行人100%的股权，是发行人的唯一股东和实际控制人。

图：发行人股权结构



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

成都市国资委系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。成都市国资委由市政府授权代表国家履行出资人职责，实行管资产与管人、管事相结合，对国有企业改革、重组等行为进行指导，代表市政府向市属国有重要骨干企业派驻监事会，依法建立国有资产保值增值评价体系，对监管企业行使相应权利。

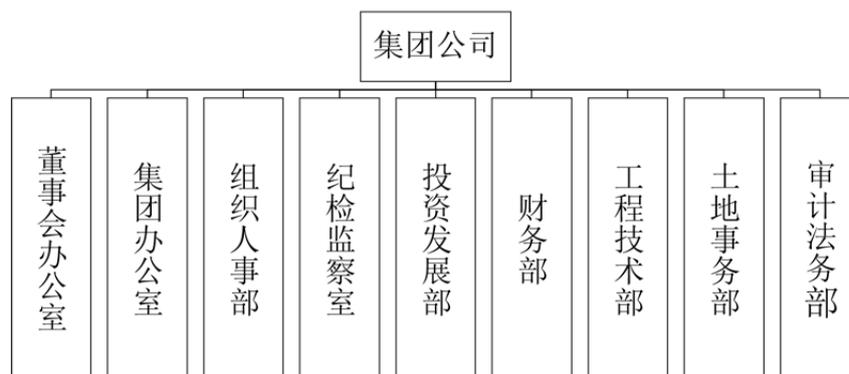
截至 2018 年末，成都市国资委所持有的发行人股份未发生被质押或者冻结的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）组织结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》和公司章程，设立董事会和监事会，设置企业组织架构，建立合理的内控制度。设有董事会，主要负责执行股东决议、决定公司一般的经营计划和投资方案等工作，并设有监事会、总经理。发行人治理架构及组织结构如图所示：

图：发行人组织结构图



（二）治理结构

1、出资人

发行人不设股东会，由出资人成都市国资委行使股东会职权。出资人行使以下职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）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；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（8）对发行公司债券作出决定；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（10）审议批准修改公司章程；（11）审议批准修改董事会议事规则；（12）查阅、复制公司章程、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告；（13）法律、法规规定的其他职权。

2、董事会

发行人设董事会，董事会对出资人负责，行使下列职权：（1）向出资人报告工作；（2）执行出资人的决定；（3）制订公司的经营计划、投资方案；（4）制订公司的年度财务预算、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、

分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）审批公司发展战略规划和所属子公司战略实施规划；（9）审议批准公司及所属子公司的投融资事项，但按国有企业投融资管理有关规定应报出资人审批的事项，按照规定程序报批；（10）决定公司内部管理机构及其分支机构的设置；（11）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理的提名，决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项（出资人另有规定的，从其规定）；决定对子公司股权代表的委派和更换；（12）批准公司员工报酬方案；（13）制定公司的基本管理制度；（14）拟定公司章程修改草案；（15）制定公司董事会会议事规则草案；（16）出资人授予的其他职权。

根据《公司章程》规定，发行人董事会由 9 人组成，设董事长 1 人，董事 7 人，职工董事 1 人。截至 2018 年末，发行人董事会由 6 人构成，低于《公司章程》规定的 9 人，但不低于法定最低人数，不会影响公司董事会和公司经营工作正常运作。

3、监事会

发行人设监事会，监事会由 5 人组成。监事会设监事会主席 1 人，非职工代表出任的监事 2 人，职工代表出任的监事 2 人。监事会主席和监事会成员中非职工代表出任的监事由出资人指派；监事会成员中职工代表出任的监事由发行人职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会（监事）对出资人负责，享有对发行人进行独立监督的权利，行使下列职权：（1）向出资人作监事会工作报告；（2）检查公司的财务，查阅公司的财务会计资料以及与经营管理活动有关的其他资料，监督检查公司财务的真实性、合法性以及投资、融资、招投标、资产处置、国有资产收益收缴等重大事项的经营活动；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的

董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事和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；（5）向出资人提出建议；（6）出资人规定的其他职权。

截至 2018 年末，发行人监事会由 4 人构成，低于《公司章程》规定的 5 人，但不低于法定最低人数，不会影响公司监事会和公司经营工作正常运作。

4、总经理

发行人设总经理 1 名，由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘（出资人另有规定的，从其规定）。经出资人批准，董事可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘副总经理、财务负责人（出资人另有规定的，从其规定）；（7）决定聘任或解聘除应由出资人、董事会决定聘任或解聘以外的其他管理人员；（8）董事会（出资人）授予的其他职权。

（三）发行人机构设置

1、组织人事部

主要职责：（1）贯彻落实党的方针政策、上级党组织指示精神、集团党委决策部署，负责党的制度建设，以及党内重大专题活动、专项教育活动的策划组织、牵头实施工作；（2）负责党委文件、计划总结等重要文稿起草工作；（3）负责集团党代会、党委会、中心组学习会、民主生活会筹备及会务工作，准备会议资料、拟发会议纪要；（4）负责党风廉政建设主体责任相关工作；（5）负责党的组织建设、支部设置、党组织换届、监督考核、党员发展

管理等基层党建工作；（6）负责集团干部员工队伍建设，开展干部员工考察培养、选拔任用、招聘引进、教育培训、监督考核等工作；（7）负责拟订集团人力资源战略规划，总部机构、编制、岗位设置方案，科学合理调配员工；（8）负责拟订集团总部工资总额计划和调控方案，以及薪酬方案和员工考核管理办法，并根据考核结果发放薪酬；（9）负责集团总部员工劳动合同签订、员工人事档案的管理工作；（10）负责办理总部员工的养老、医疗、工伤、生育等基本社保事务和住房公积金缴纳；（11）负责拟订集团总部企业年金方案，负责年金的缴纳及单位部分的分配，对年金托管单位进行管理；（12）负责集团员工专业技术职称的申报管理；（13）负责指导、督查子企业开展党建及组织人事工作；（14）协助董事会提名委员会及薪酬与考核委员会开展相关工作；（15）负责集团外事管理，办理干部因公因私出国（境）签批等工作；（16）负责党内宣传、统战、精神文明建设、党员干部思想政治等工作；（17）负责集团离退休管理，协助离退休支部工作；（18）负责统筹协调推进集团深化改革相关工作；（19）完成集团党委交办的其他工作。

2、纪检监察室

主要职责：（1）协助集团党委落实全面从严治党主体责任；（2）负责对集团及子企业贯彻执行党的路线方针政策，遵守国家法律法规，执行上级决策部署情况进行监督检查；（3）负责对集团及子企业“三重一大”事项进行监督检查；（4）负责组织开展集团惩防体系建设及廉洁风险防控；（5）负责组织开展集团党风党纪及反腐倡廉教育宣传，推动企业廉洁文化建设；（6）负责办理职工、群众关于党风廉政建设方面的来信来访及上级纪检监察机构转办的信访件；（7）查办、审理集团管辖范围内的违纪案件，协助上级纪委查

处集团相关人员违纪案件；（8）受理集团子企业党组织、党员和领导人员的申诉；（9）负责集团纪检监察队伍建设；（10）督促落实上级纪委及集团纪委决议及议定事项；（11）承办集团纪委文秘、会议、机要、保密、制度建设、印章管理、档案管理等日常工作；（12）完成集团交办的其他工作。

3、董事会办公室

主要职责：（1）负责董事会日常工作，协助董事长处理日常事务，与董事、外部董事沟通信息，为董事工作提供服务；（2）负责准备和递交董事会和出资人报告和文件，负责董事会（长）重要文稿工作；（3）负责董事会会议的筹备、组织和会务工作，做好议题收集、会议记录和决议拟发等工作；（4）负责拟定董事会相关制度和章程修改草案；（5）负责集团法人治理结构建设；（6）协助董事会战略与投资委员会研究制定集团发展战略规划，并开展相关工作；（7）负责董事会日常法律事务；（8）负责董事会专项经费的预算、管理和使用；（9）负责对董事会（长）各项决议、决定进行督办及后评估，并定期向董事会（长）报告；（10）负责对董事会（长）提出的问题进行调查研究和协调处理；（11）负责董事会（长）交办的其他工作。

4、集团办公室

主要职责：（1）加强集团营业执照、公章、法定代表人签名章的管理及使用；（2）负责集团保密机要、信访维稳及电子政务内网管理；（3）负责集团来文签收、拟办、督办，发文核稿、制文、分发；（4）筹备和组织总经理办公会、例会会议，负责议题收集，会议记录和决议拟发；（5）负责集团经营层重要文稿的组稿工作；（6）编制集团行政年度经费预算，实施行政预算管理，协调集团内部事务；（7）维护公共关系，开展企业文化建设及内外宣传工作；

(8) 管理集团综合行政后勤事务；(9) 负责集团行政管理制度建设；(10) 牵头集团的扶贫工作；(11) 负责集团信息化建设及数据库的安全管理、信息系统的持续改进、技术支持和维护；(12) 负责人大建议、政协提案、年鉴、地方志等专项工作；(13) 负责集团文书档案管理、以集团立项的工程档案管理等日常工作；(14) 负责拟定集团档案管理相关制度；(15) 负责对集团各公司的档案业务指导、检查、考核工作；(16) 负责组织集团及各公司档案迎检达标等相关工作；(17) 完成集团交办的其他工作。

5、财务部

主要职责：(1) 研究制订集团筹融资战略，负责集团内融资、担保管理；(2) 负责集团资金调度及管理；(3) 负责财务年度预算编报及管理；(4) 负责项目竣工财务决算编制及审计配合；(5) 负责日常财务核算管理、财务报表编制及财税业务管理；(6) 参与内控风险预警管理；(7) 参与研究、策划和运作集团重大投融资和资本运作方案；(8) 参与评估审定子企业限额以上投资项目；(9) 配合财经类专项审计工作；(10) 指导子企业开展相关业务；(11) 完成集团交办的其他工作。

6、审计法务部

主要职责：(1) 在国有资产监督管理机构、国家审计机关、董事会审计委员会的领导下，依法依规开展审计工作；(2) 协助董事会审计委员会开展对集团内部审计制度、财务信息、内控制度的审计审查；(3) 对集团公司及所属子企业的内部控制系统的健全性、合理性、有效性及风险管理进行审计；(4) 推进集团依法治企体系建设，编制集团法务管理的规章制度，审查集团规章制度的合法性、合理性和有效性；(5) 建立健全集团内部审计制度和管理办法；(6) 负责集团本部合同专用章、集团审签合同总台账的管理，

对集团各部门及子企业的合同进行日常监督检查、报表收集汇总，按上级主管部门要求报送合同的签订、完成情况；（7）对集团各部门及子企业招标（比选）工作的计划及完成情况报表进行日常监督检查、报表收集汇总，按上级主管部门要求报送招投标（比选）工作的完成情况；（8）负责对社会中介审计机构进行选聘、协调、沟通等工作；（9）代表集团公司处理各类仲裁、诉讼案件；（10）组织、配合对集团及子企业领导人员进行经济责任审计；（11）编制年度内部审计工作计划报董事会审计委员会批准，提交年度内部审计工作报告；（12）对集团公司及所属子企业的财务预算、财务收支、资产质量、经营绩效等经济活动进行审计；（13）对集团公司及所属子企业物资采购、招投标、对外投资、土地拆迁等重要经济活动进行审计；（14）对集团公司及所属子企业的固定资产投资项目进行结（决）算审计；（15）对集团公司及所属子企业年度用工和薪酬管理情况进行审计；（16）对子企业的内部审计工作进行指导、评价；（17）国有资产监督管理机构、国家审计机关、董事会审计委员会和集团交办的其他工作。

7、投资发展部

主要职责：（1）编制并下达集团年度投资（建设）项目计划，拟定集团海外发展战略，并负责境内外投资数据统计工作；（2）制定境内投资管理相关制度、投资（建设）项目计划管理及海外业务发展相关制度；（3）组织集团公司招商引资及对外投资合作管理；（4）负责组织集团管控层面的投资项目的立项、评审、内部报批或备案工作；（5）开展投资机会研究论证，收集投资项目信息，推动各业务板块开展投资工作；（6）对新设境内外子公司、分支机构及海外办事处进行统筹管理，具体牵头负责新设二级公司的审批手续，对二级境内参股公司需要集团进行投资决策的事项进行评审；

(7) 负责集团公司对二级公司的股权投资的转让及处置工作，指导二级子公司开展对所属公司的股权投资的转让及处置工作；(8) 负责集团二级子公司修改公司章程及董事会议事规则、增加注册资本等审批工作；(9) 牵头负责对集团二级参股公司的管理工作；(10) 负责集团及子企业各项经营资质的统计和相关协调工作；(11) 组织对集团投资项目进行督导和检查，对海外机构运行情况进行检查；(12) 参与集团相关板块上市工作；(13) 协助董事会战略与投资委员会开展相关工作；(14) 负责海外业务相关宣传及信息报道工作；(15) 完成集团交办的其他工作。

8、土地事务部

主要职责：(1) 组织跟踪国家土地政策、征地拆迁安置政策，为集团土地整理、城市改造决策提供参考信息，保证集团土地整理依法依规开展；(2) 负责集团土地整理范围的安置房建设管理，加强项目监督管理协调和投资控制；(3) 指导子企业开展相关业务，收集相关资料；(4) 完成集团交办的其他工作。

9、工程技术部

主要职责：(1) 建立健全集团安全生产、隐患排查及应急救援管理体系，制定管理制度；(2) 制定下达集团年度安全生产工作目标，对集团部门及子企业安全生产管理体系运行及控制进行督查，对集团及子企业年度安全生产目标完成情况进行考核；(3) 负责贯彻落实上级（行业）安全生产、文明施工、防汛防洪等规章制度，监察项目安全管理，不定期督查施工现场安全管理情况；(4) 负责组织开展安全教育培训，组织开展各类安全生产活动；(5) 配合政府相关部门完成集团土地整理范围内城市总体规划、土地利用规划、专项规划、控规等编制及管理工作，负责相应范围内城市设计、控规、专项规则的优化调整和维护工作；(6) 按集团授权，参

与集团公司重大投资（建设）项目论证分析，组织项目规划策划方案征集、评审、优化工作，参与集团重大项目、重难点工程技术方案审查及论证；（7）负责集团技术管理、技术协调工作，组织新设备、新材料、新技术、新工艺的引进、推广和应用，建立健全集团技术管理体系；（8）项目建设实施管理；（9）工程变更管理；（10）及时宣传国家及行业主管部门有关技术管理通知、政策、法律法规和标准；（11）完成集团交办的其他工作。

五、发行人内部管理制度及独立运行情况

（一）发行人内部管理制度

发行人根据成都市国资委相关要求建立了健全的企业法人治理相关制度，具体包括法人治理制度、综合政务管理制度、档案管理制度、财务与审计管理制度、投资与土地、招投标和合同、安全生产制度、人力资源制度、党委纪委制度、工会制度、团委制度、信息披露制度等内部管理制度，形成较为全面的管控体系。

1、法人治理制度

为建立健全法人治理制度，发行人制定了《成都兴城投资集团有限公司章程》、《董事会议事规则》、《经营班子工作规则》、《“三重一大”决策实施办法》、《总经理办公会议事规则》、《董事会办公室工作规则》、《全资及控股子公司董事会建设规定》和《全资及控股子公司监事工作规定》，就公司治理、董监高议事规则进行规范。

2、综合政务制度

发行人制定了印章、证照等管理办法、保密制度、公文管理办法、对外新闻发布办法、会议管理办法、办公类固定资产管理办法、车辆管理办法等制度，规范了公司内部综合管理相关事项。

3、档案管理制度

发行人为加强集团公司档案管理工作，提高档案管理水平，实现档案管理工作的规范化、科学化，有效地保护和利用档案，充分发挥档案在城市基础设施建设、投融资、经营管理中的作用，有效地为集团整体工作服务，根据国家有关档案工作的规定，结合公司实际，制订了档案管理办法，规定公司工程、项目相关档案管理细则，明确档案管理业务流程、存档管理及档案借阅相关要求。

4、财务与审计管理制度

发行人明确了各单位的责任、权利与利益，公司内部各单位建立了内部财务预算约束机制，进一步规范企业集团财务预算管理行为。财务部拟订集团公司和集团整体的财务预算目标、政策，制定财务预算管理的具体措施和办法，审议、平衡财务预算方案，组织下达财务预算，协调解决财务预算编制和执行过程中的问题，组织审计、考核财务预算的执行情况，督促各企业单位完成财务预算目标。

5、投资与土地制度

为加强集团公司及子公司的投资活动的决策和实施管理，提高投资的科学性和民主性，有效防范和控制风险，实现资产的保值增值，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《成都市市属国有企业投融资管理暂行办法》等法律法规以及《公司章程》的规定，特制定投资管理办法。依据既定的发展规划制定投资原则，对项目的调研、决策、投资、建设、运营到回收进行全过程管理，使集团及子公司的投资行为围绕核心产业和自身定位展开。

发行人为加强发行人征地拆迁、拆迁安置房建设、土地资源供应等土地事务管理工作，规范土地事务管理行为，保证集团公司土地事务工作目标的实现，维护集团公司资产、资金安全，制定了土

地事务管理办法。

6、招投标和合同制度

为加强发行人招投标管理，规范招投标行为，确保工程、货物、服务项目的顺利实施，努力实现降本增效，提高企业核心竞争力，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》以及国家和省、市有关规定，结合集团公司实际，特制定了招投标及比选管理办法，依法明确项目招投标业务流程、审批权限、风险控制等各环节。

7、安全生产制度

为规范生产管理，发行人制定了《安全生产管理制度》等生产管理规章制度，明确规定公司各级机构的安全生产管理责任，要求公司针对自身行业生产特点，制定完善的安全生产管理规范，以保障生产安全。发行人下属各级机构在生产经营和项目建设过程中，不断加强安全生产管理体系建设，完善安全生产管理网络和制度，抓好安全生产培训教育和保障措施的到位，及时消除各类不安全因素和事故隐患；坚持推行安全标准化管理，完善事故防范机制，加强安全工作检查力度，着力抓好主要危险源点和要害部位的安全管理工作，保证企业生产平稳发展。

8、人力资源制度

发行人为规范促进成都兴城投资集团有限公司人员招聘录用与离职管理工作，吸引、招募适合兴城集团发展需要的人才，实现员工队伍的优化配置，维护兴城集团在职、离职员工双方的合法权益，为兴城集团的可持续发展提供人才保障，特制定招聘录用与离职管理办法。发行人进人实行编制管理，即由兴城集团核定各部门人员编制，在编制范围内由人力资源部门统一组织实施人员招聘。

发行人除兴城集团领导（包括市管干部和市国资委管干部）以外的员工实行劳动合同制，与兴城集团签订劳动合同，以明确双方的权利和义务，建立起合法的劳动关系。

9、党委纪委制度、工会制度、团委制度

发行人为了充分发挥集团党委的政治核心作用，促进企业的改革和发展，根据《中国共产党章程》、《中华人民共和国公司法》和《中共中央关于进一步加强和改进国有企业党的建设工作的通知》精神，结合集团实际，制定党委工作制度、会议制度、中心组学习制度等党委和团委制度。依据《中国共产党章程》等党内法规条例制定了纪检监察制度。

10、突发事件应急管理制度

发行人根据《生产安全事故报告和调查处理条例》（中华人民共和国国务院令 第 493 号）、《成都市人民政府关于实施成都市突发公共事件总体应急预案的决定》等相关法律、法规、规章规定，结合公司实际，制定了突发事件应急管理制度。发行人突发事件应急管理贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”方针，建立统一指挥、职责分明、反应有序、处置有力的应急处置体系，做到应急处置迅速、准确和有效。

发行人成立安全突发事件应急处置领导小组，总经理任组长，分管安全的副总经理任副组长，各部门子公司负责人为小组成员。应急领导小组办公室设在集团安办，由安办主任兼应急办主任。应急领导小组负责集团安全突发事件应急处置的整体部署和全面协调；负责应急处置所需人员、资金、物资设备的调配；负责审定突发事件的调查报告。子公司要相应成立突发事件应急处置领导小组。负责落实集团应急领导小组的决策，根据事件的具体情况制定相应的处置措施，负责与有关部门联系、协同与配合，负责信息报

送、协调现场的保护、救援、后勤供应、善后处理等工作。

11、融资制度

为有效开展融资工作，保障集团正常生产、经营管理活动的开展，通过科学的预测和决策，采用一定的方式，从一定的渠道向债权人筹集资金，发行人制定了《成都兴城投资集团有限公司投融资管理制度》，规定了融资实施管理的细则，涵盖融资决策分级管理、融资计划管理、融资审核管理、融资审批管理、融资备案管理等内容。

12、对子公司的管理制度

发行人与子公司在资产、人员、业务、机构方面保持相对独立，发行人主要通过行使股东权利来实现对子公司的控制和管理，包括但不限于向子公司委派董、监事人员，通过董事会向子公司委派总经理、财务总监等公司高管，决定子公司的财务制度和财务预决算、利润分配、重大投融资、重大资产和产权处置等重大事项。同时对各子公司实行经营业务年度考核，主要为年度利润指标完成情况考核制度。除行使股东权利外，发行人原则上不干预子公司的日常经营活动。

13、关联交易制度

发行人制定了相应的关联交易决策制度，明确在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时应遵循的原则，规定了关联交易的认定、决策权限、审查和决策程序、表决回避和信息披露等条例，构建了较为完善的资金占用防范机制，很好地约束了恶意关联关系的发生。与关联方之间的关联交易要符合公平、公正、公开的原则，确保本公司的关联交易行为不损害本公司和非关联股东的合法权益。

14、对外担保制度

为进一步加强发行人的担保管理工作，健全和完善担保风险管理机制，促进经营业务发展，确保资产安全，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》等法律法规，结合公司实际，公司制定了《担保管理制度》，对公司的担保进行统一管理，制定了担保决策流程及担保备案管理制度。

15、预算管理制度

为明确发行人下一年度经营目标，责成各部门依据公司目标，拟定各部门的责任目标，并作为协调各部门控制标准、考核绩效的依据。各部门应根据公司的总体经营目标并结合本部门的实际情况编制部门预算，财务部对各部门编制的部门预算进行审核、汇总编制出公司预算草案，按月对公司财务预算的执行情况进行跟踪、统计、分析比较，并及时提交相关的分析报告，公司的预算年度与会计年度一致，自公历1月1日至12月31日，公司的预算采取零基预算、滚动预算或者两者相结合的方式。

（二）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到分开，其合法权益和经营活动受国家法律保护。

1、业务方面

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3、资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

六、发行人控股和参股子公司情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2018 年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计 12 家，详见下表：

表：截至 2018 年末发行人全资、控股子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	享有表决权比例	投资额	业务性质	子公司层级	是否并表
1	成都兴城人居地产投资集团有限公司	500,000.00	100	100	500,000.00	房产开发	1	是
2	成都润锦城实业有限公司	1,000.00	100	100	1,000.00	物业管理	1	是
3	成都兴城建设管理有限公司	1,000.00	100	100	1,003.53	建设管理	1	是

序号	企业名称	注册资本	持股比例	享有表决权比例	投资额	业务性质	子公司层级	是否并表
4	成都市小城镇投资有限公司	10,000.00	100	100	10,000.00	建设投资	1	是
5	成都兴城资本管理有限责任公司	20,000.00	100	100	20,000.00	投资管理	1	是
6	成都成都中心建设有限责任公司	30,000.00	100	100	30,000.00	城市建设	1	是
7	成都天府绿道建设投资集团有限公司	500,000.00	100	100	500,000.00	城市建设	1	是
8	成都兴城文化产业发展投资有限公司	50,000.00	100	100	50,000.00	文化创意项目开发	1	是
9	成都医疗健康投资集团有限公司	500,000.00	100	100	500,000.00	医疗健康产业投资	1	是
10	兴城（香港）国际投资有限公司	29,000.00 （万美元）	100	100	29,000.00 （万美元）	投资管理	1	是
11	成都兴城足球俱乐部有限公司	3,000.00	95	95	2,850.00	体育组织	1	是
12	成都建工集团有限公司	300,000.00	100	100	300,000.00	建筑安装	1	是

（二）发行人子公司简介

1、成都兴城人居地产投资集团有限公司

成都兴城人居地产投资集团有限公司成立于 2004 年 8 月 31 日，注册资本为人民币 500,000.00 万元，发行人持股比例为 100%，业务范围包括：市政基础设施建设，土地整治和拆迁改造；建设项目的投资及投资管理；资本运作及资产经营管理；项目招标、项目投资咨询；房地产开发与销售，物业管理；房地产项目和配套设施建设的投资；文化、体育等项目的投资，酒店管理（不含住宿）。

截至 2018 年末，该公司总资产为 2,871,406.10 万元，净资产为 695,928.44 万元；2018 年度实现营业收入 280,199.24 万元，实现净

利润 50,097.09 万元。

2、成都润锦城实业有限公司

成都润锦城实业有限公司成立于 2004 年 5 月 13 日，注册资本为人民币 1,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100%，业务范围包括：市政公共设施投资、建设及营运管理；项目建设管理，商贸；物业管理；物业管理咨询服务；保洁服务、居民服务；房地产中介服务；仓储服务；商务服务；会议服务；酒店管理；餐饮管理；建筑工程施工；水上旅客运输；旅游资源开发、旅游景区管理；工艺美术品销售（象牙及其制品除外）；销售汽车；汽车修理与维护；汽车租赁服务；住房租赁经营。

截至 2018 年末，该公司总资产为 14,041.59 万元，净资产为 5,951.72 万元，2018 年度实现营业收入 17,934.20 万元，净利润 1,037.04 万元。

3、成都兴城建设管理有限公司

成都兴城建设管理有限公司成立于 2004 年 4 月 19 日，注册资本为人民币 1,000.00 万元，发行人持股比例为 100%，业务范围包括：从事工程项目管理、工程造价咨询、招标代理、工程监理、项目建议书、项目申请报告、项目可行性研究报告设计、制作；房屋、市政工程设计等业务。

截至 2018 年末，该公司总资产为 3,028.01 万元，净资产为 1,516.51 万元，2018 年度实现营业收入 3,395.96 万元，净利润 156.61 万元。

4、成都市小城镇投资有限公司

成都市小城镇投资有限公司成立于 2007 年 6 月，注册资本为人民币 10,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司主要负责引导、集聚信贷资金和社会资金投入成都市小城镇建设，参与小城

镇综合开发。业务范围包括小城镇建设投资、小城镇建设项目经营和综合开发；基础设施投资建设、土地整治和拆迁改造；农业项目投资及经营管理、资本运作及资产经营管理、项目投资咨询；房地产开发与销售、物业租赁、物业管理。

截至 2018 年末，该公司总资产为 541,248.41 万元，净资产为 351,190.13 万元；2018 年度实现营业收入 11,792.38 万元，净利润 7,694.93 万元。

5、成都兴城资本管理有限责任公司

成都兴城资本管理有限责任公司成立于 2016 年 11 月，注册资本 20,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司主要经营范围为投资及资产管理，企业管理及咨询服务，投资咨询服务。

截至 2018 年末，该公司总资产为 472,840.05 万元，净资产为 472,301.20 万元；2018 年实现营业收入 26,592.39 万元，净利润 25,391.47 万元。

6、成都成都中心建设有限责任公司

成都成都中心建设有限责任公司成立于 2016 年 10 月，注册资本 30,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司主要经营范围为市政公用工程设计和施工，投资与资产管理。

截至 2018 年末，该公司总资产为 334,800.00 万元，净资产为 70,000.00 万元；2018 年度公司未实现营业收入和净利润。

7、成都天府绿道建设投资有限公司

成都天府绿道建设投资有限公司成立于 2017 年 6 月，注册资本为人民币 500,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司主要经营范围为市政基础设施及其他建设项目投资、建设、运营和维护；建设工程项目管理、项目投资咨询等。

截至 2018 年末，该公司总资产为 204,687.11 万元，净资产为

101,669.05 万元；2018 年度公司实现营业收入 3,460.07 万元，实现净利润 1,143.54 万元。

8、成都兴城文化产业发展投资有限公司

成都兴城文化产业发展投资有限公司成立于 2017 年 10 月，注册资本为人民币 50,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司经营范围包括项目投资，文化产品的技术研发与服务；文化、体育、旅游项目策划及项目投资和运营管理；文化创意项目开发；文化演出服务，艺术品（包括文化创意商品）设计、销售、拍卖；企业营销策划；会议及展览服务；公关活动组织策划；动漫设计；影视制作发行；广告设计、制作和发布；项目投资咨询；酒店项目开发；酒店项目投资；酒店管理；餐饮管理服务；食品销售。

截至 2018 年末，该公司总资产为 1,143.54 万元，净资产为 1,015.26 万元；2018 年度公司新注册成立尚未开展实质性经营，未实现营业收入，实现净利润 9.34 万元。

9、成都医疗健康投资集团有限公司

成都医疗健康投资集团有限公司成立于 2017 年 10 月，注册资本为人民币 500,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司经营范围包括医疗健康产业投资及设施建设、运营，项目投资；投资管理，资产管理，投资咨询（以上经营项目均不得从事非法社会集资、吸收公众资金等金融活动）；医院管理；健康信息咨询，企业管理咨询；医学研究；药品研发、生产（限分支机构经营）及技术咨询、技术转让；医疗器械研发、生产（限分支机构工业园区经营）及技术咨询、技术转让；供应链管理；仓储服务（不含危险品）；货物及技术进出口；互联网信息技术服务；（以下均需取得许可后方可开展经营活动）综合医院服务；药品销售；医疗器械销售；普通货运。

截至 2018 年末，该公司总资产为 40,502.68 万元，净资产为 40,466.91 万元；2018 年度公司实现营业收入 1,272.04 万元，实现净利润 464.82 万元。

10、兴城（香港）国际投资有限公司

兴城（香港）国际投资有限公司注册成立于 2017 年 8 月 7 日，注册地为中国香港，股本总额为 29,000.00 万美元，发行人持股比例 100%，业务性质为基础设施建设、房地产、工业园、旅游领域。

截至 2018 年末，该公司总资产为 6,037.03 万元，净资产为 6,037.03 万元；2018 年度公司未实现营业收入，实现净利润-41.38 万元。

11、成都兴城足球俱乐部有限公司

成都兴城足球俱乐部有限公司成立于 2018 年 3 月，注册资本为人民币 3,000.00 万元，其中发行人持股比例为 95%，公司经营范围包括体育组织；体育场馆设施管理；健身休闲活动；体育中介代理服务；体育健康服务；文化娱乐体育活动和经纪代理服务；批发业；零售业；广告业。

截至 2018 年末，该公司总资产为 3,578.66 万元，净资产为 3,049.25 万元；2018 年度公司实现营业收入 3,970.12 万元，实现净利润 49.25 万元。

12、成都建工集团有限公司

成都建工集团有限公司成立于 1986 年 3 月，注册资本为人民币 300,000.00 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司经营范围包括建筑安装设计、工程承包、从设计到交付使用总承包，承包本行业境外工程和境内招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务；

经营对销贸易和转口贸易。自有房屋租赁、建筑周转材料租赁。物业管理。对外派遣本行业工程、生产及服务行业的劳务人员，经营商品房，批发、零售、代销建筑材料、建筑机械、可承担各类型工业、能源、交通、市政工程、民用等建设项目的设计、安装、装饰、施工总承包、境内外工程的招投标；机动车停车服务；园林绿化工程设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年末，该公司总资产为 6,573,717.71 万元，净资产为 859,599.68 万元；2018 年度公司实现营业收入 4,189,472.56 万元，实现净利润 27,090.34 万元。

（三）发行人参股公司

截至 2018 年末，发行人主要参股公司如下：

表：截至 2018 年末发行人主要参股公司情况

序号	被投资单位名称	核算方法	股权比例
1	成都大世界中心商厦物业有限公司	权益法	50.00
2	成都德明土地整理有限公司	权益法	50.00
3	喜马拉雅水电公司（HHCPL）	权益法	50.00
5	成都成通建筑材料有限公司	权益法	49.00
4	成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	权益法	49.00
6	泸州临港工业化建筑科技有限公司	权益法	35.00
7	四川川投售电有限责任公司	权益法	35.00
8	雅安成建工业化建筑有限公司	权益法	33.90
9	成都东景燃气有限责任公司	权益法	28.00
10	成都内藤家具制造有限公司	权益法	27.00
11	马相迪输电公司（MTCPL）	权益法	20.00
12	平昌共建交通投资有限公司	权益法	20.00
13	中国四川国际投资有限公司	权益法	20.00
14	川投国际尼泊尔水电联合开发公司	权益法	17.00
15	成都市农村产权流转融资担保股份有限公	成本法	13.33

	司		
16	成都金融城投资发展有限责任公司	成本法	2.86

七、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

截至 2018 年末，发行人董事、监事和高级管理人员的任职情况如下：

表：发行人董事、监事及高管人员名单

机构	姓名	性别	出生年份	国籍	有无境外居留权	公司职务	任期起始日期	是否存在公务员兼职
董事会	任志能	男	1964	中国	无	董事长	2013.05	无
	张俊涛	男	1963	中国	无	董事、总经理	2013.10	无
	李善继	男	1966	中国	无	董事、副董事长	2017.09	无
	钟莉	女	1971	中国	无	职工董事、总会计师	2014.02	无
	杨效松	男	1963	中国	无	外部董事	2017.12	无
	李尚德	男	1959	中国	无	外部董事	2018.11	无
监事会	刘宇	男	1962	中国	无	监事会主席	2018.01	无
	曾劲楠	女	1968	中国	无	监事	2018.01	无
	刘荣友	男	1969	中国	无	职工监事	2013.12	无
	胡慧	女	1972	中国	无	职工监事	2013.12	无
高级管理人员	杨胜东	男	1964	中国	无	副总经理	2019.01	无
	周文胜	男	1968	中国	无	副总经理	2015.07	无
	张航	女	1976	中国	无	副总经理	2017.12	无
	宋焰	女	1973	中国	无	工会主席	2017.12	无
	曾强	男	1969	中国	无	副总经理	2017.12	无
	朱志刚	男	1962	中国	无	副总经理	2017.12	无
	李鸣琴	男	1972	中国	无	副总经理	2017.12	无

(一) 董事会成员简历

1、任志能，男，1964 年生，研究生学历。曾任西藏军区、成

都军区后勤部战士、干部，成都市市政工程局计划财务处会计师、副处长，府南河综合整治管委会办公室计划财务处干部、副处长、处长、办公室副主任、党组成员，成都市干道建设指挥部副指挥长、党组成员，成都市交通投资集团有限公司副总经理，成都市交通投资集团有限公司董事。2011年任成都兴城投资集团有限公司董事、总经理、党委副书记。现任发行人董事长、党委书记。

2、张俊涛，男，1963年生，研究生学历，经济师。曾任成都冶金实验厂车间技术员、工段长、团支书、厂团委委员、企业管理处、计划处干事，成都市委工交工委干部处干事、主任干事，成都市经委办公室副主任，成都市国资委办公室主任，成都市兴东投资有限公司副总经理。现任发行人党委副书记、董事、总经理。

3、李善继，男，1966年生，研究生学历。历任成都无缝钢管厂动力分厂供水车间技术员、副主任，技术科副科长，成都无缝钢管厂第二建筑安装公司副经理兼施工科科长，成都无缝钢管厂检修分厂副厂长兼主任工程师，成都无缝钢管厂轧管五分厂副厂长、厂长，攀钢集团成都无缝钢管有限责任公司轧管五厂厂长兼总支书记，攀钢集团成都无缝钢管有限责任公司总经理助理，攀钢集团成都钢铁有限责任公司总经理助理、副总经理、董事、执行董事、总经理、党委书记，攀钢集团成都钢钒有限公司副总经理、董事、执行董事、总经理、党委书记，攀钢集团成都物流投资管理有限公司董事，攀钢集团江油长城特殊钢有限公司副总经理，攀钢集团成都投资管理有限公司副董事长、董事，成都建工集团副总经理、总经理、董事、党委副书记。现任发行人副董事长，兼任成都建工集团有限公司党委书记、董事长、总经理。

4、钟莉，女，1971年生，本科学历，高级会计师。曾任成都市污水处理厂财务科会计、副科长、科长，成都市兴东投资有限公

司财务部经理、总经理助理，成都兴城集团总经理助理、审计部主任、财务部主任、纪委委员。现任发行人职工董事、总会计师。

5、杨效松，男，1963年生，本科学历。曾任成都市人民政府办公厅办公室办事员、科员、副主任科员、主任科员，成都市人民政府目标管理督查办公室机关处主任科员、副处长。成都市人民政府办公厅第一秘书处副处长，成都市人民政府目督办督办处副处长、处长，成都市人民政府目督办（规服办）督办处处长，成都市人民政府办公厅办公室主任，成都市人民政府办公厅第五秘书处处长，成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理。现任发行人专职外部董事。

6、李尚德，男，1959年生，大学学历。曾任成都市审计局工交处主任科员，成都市审计局商贸处副处长、外资审计处副处长、工交处副处长、工交处处长，成都市审计局党组成员、副局长，成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理、党委委员，成都城建投资管理集团有限责任公司董事、副总经理、党委委员，兼成都地铁集团董事，成都城乡商贸物流发展投资（集团）有限公司专职外部董事，现任发行人专职外部董事。

（二）监事会成员简历

1、刘宇，男，1962年生，大专学历，现任成都市国有企业第三监事会主任、发行人监事会主席。

2、曾劲楠，女，1968年生，本科学历，现任发行人监事。

3、刘荣友，男，1969年生，本科学历，曾任成都市市政设施管理处（成都市城市道路桥梁管理处）人武部副部长、办公室副主任，成都市兴东投资有限公司办公室副主任、主任，成都兴城投资集团有限公司办公室主任、综合部副主任、人力资源部主任，现任发行人职工监事。

4、胡慧，女，1972年生，本科学历，中级会计师。曾任四川胜达会计师事务所有限责任公司会计师，现任发行人审计部财务审计岗位、职工监事。

（三）非董事高级管理人员简历

1、杨胜东，男，汉族，1964年生，本科学历。历任中房集团成都房地产公司助理工程师、深圳分公司工程部经理；中房成都房地产开发总公司工程师；成都人居置业有限公司总工程师；成都人居置业有限公司常务副总经理兼任总工程师；成都天府新区建设投资有限公司副总经理；成都兴城建设管理有限公司副总经理；成都兴城建设管理有限公司副总经理兼任成都东景燃气责任有限公司董事、董事长；成都兴城建设管理有限公司董事、总经理兼任成都东景燃气责任有限公司董事、董事长；成都天府绿道投资集团有限公司董事、董事长兼总经理；成都天府绿道投资集团有限公司党支部书记、董事、董事长；现任发行人副总经理兼任成都市小城镇投资有限公司党支部书记、董事、董事长。

2、周文胜，男，1968年生，本科学历。曾任成都市华区龙潭乡政府财政所科员、所长，成华区龙潭乡政府副乡长，成华区统建办副主任、中共成华区建设局党组成员，成华区房管局党组书记、局长兼任成华区危改办主任，成华区危改办党组书记、主任，成华区统建办党组书记、主任，成华区府青路街道党工委书记、人大工委主任，成华区统建办党组书记、主任兼任成华城投公司总经理和成华棚户区建设公司总经理，现任发行人副总经理。

3、张航，女，1976年生，本科学历。曾任成都市第九建筑工程公司内部银行出纳，成都市第九建筑工程公司水电分公司会计兼分公司联合党支部书记，成都市第九建筑工程公司装饰分公司常务副经理兼分公司联合党支部书记，成都市第九建筑工程公司党委副

书记、纪委书记、工会主席、党委书记、副经理、总经理。现任发行人副总经理。

4、宋焰，女，1973年生，本科学历。曾任成都市锦江区三圣乡党委办公室科员，成都市锦江区委办公室信息科科员，成都市委办公厅组织人事处副主任科员、主任科员、副处长、调研员、处长，成都市委办公厅综合三处处长。2017年12月起任发行人工会主席。

5、曾强，男，1969年生，本科学历，曾任成都市民用建筑统一建设办公室工程造价处副处长、审计处副处长，成都高新置业有限公司副总经理，成都市民用建筑统一建设办公室成本监管部负责人，成都市岷江房地产开发总公司总经理助理，成都金融城投资发展有限责任公司副总经理、党委委员，成都金融城置业有限公司董事长。现任发行人副总经理。

6、朱志刚，男，1962年生，本科学历。曾任中国人民解放军空军服役任士兵、干事、科长，中国人民银行成都分行党委宣传部助理调研员，成都市成华区政府建设局助理调研员、交通局副局长、局长，成都兴城投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员。现任发行人副总经理、党委委员。

7、李鸣琴，男，1972年生，研究生学历。曾任红旗玻璃厂办公室副主任，成都市府南河管委办计财处负责人，成都市府南河综合整治开发有限公司总经理办公室主任、财务部经理、总经理助理，成都干道建设开发总公司办公室副主任，成都城投地产有限公司办公室负责人、办公室副主任，成都城建投资管理集团有限责任公司总经理办公室副主任，成都燃气公司董事，成都建筑工程集团总公司董事会办公室主任、综合办公室主任，成都建筑工程集团总公司董事、副总经理。现任发行人副总经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

截至 2018 年末，发行人的经营范围为：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（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；其他非行政许可的经营项目。（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）。

2016-2018 年，发行人主营业务板块包括建筑业、房地产销售、资产租赁、物业管理以及基础设施项目建设等，其中建筑业务为第一大收入来源。报告期内具体业务收入、成本明细如下：

表：发行人主营业务收入、成本、毛利润及毛利率明细

单位：万元

分类	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入：						
建筑业	3,351,159.22	77.15%	-	-	-	-
房地产开发销售	352,420.89	8.11%	400,738.85	84.41%	241,145.49	72.02%
资产租赁	43,867.67	1.01%	36,111.76	7.61%	31,043.21	9.27%
物业管理	5,734.08	0.13%	3,774.17	0.79%	4,543.72	1.36%
资本金利息	4,884.02	0.11%	5,503.03	1.16%	36,608.93	10.93%
代建项目管理费	3,185.69	0.07%	7,741.98	1.63%	955.64	0.29%
装饰装修	83,821.72	1.93%	-	-	-	0.00%
资产管理费及其他	24,378.02	0.56%	20,901.88	4.40%	20,515.35	6.13%
酒店旅游	17,248.74	0.40%	-	-	-	-
建材物流	199,804.75	4.60%	-	-	-	-
设备安装	257,464.25	5.93%	-	-	-	-
主营业务收入合计	4,343,969.06	100.00%	474,771.66	100.00%	334,812.34	100.00%

分类	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本：						
建筑业	3,188,453.15	81.28%	-	-	-	-
房地产开发销售	228,517.39	5.83%	307,095.96	93.39%	154,433.35	88.67%
资产租赁	28,803.36	0.73%	16,193.19	4.92%	13,180.41	7.57%
物业管理	5,413.70	0.14%	3,688.06	1.12%	5,006.58	2.87%
资本金利息	82.82	0.00%	4.95	0.00%	-	0.00%
代建项目管理费	362.68	0.01%	116.43	0.04%	28.16	0.02%
装饰装修	78,766.41	2.01%	-	-	-	0.00%
资产管理费及其他	4,135.29	0.11%	1,724.89	0.52%	1,522.61	0.87%
酒店旅游	1,837.79	0.05%	-	-	-	-
建材物流	172,289.39	4.39%	-	-	-	-
设备安装	214,254.43	5.46%	-	-	-	-
主营业务成本合计	3,922,916.41	100.00%	328,823.49	100.00%	174,171.11	100.00%
主营业务毛利润：						
建筑业	162,706.07	38.64%	-	-	-	-
房地产开发销售	123,903.50	29.43%	93,642.89	64.16%	86,712.14	53.98%
资产租赁	15,064.31	3.58%	19,918.57	13.65%	17,862.80	11.12%
物业管理	320.38	0.08%	86.11	0.06%	-462.86	-0.29%
资本金利息	4,801.20	1.14%	5,498.03	3.77%	36,608.93	22.79%
代建项目管理费	2,823.01	0.67%	7,625.55	5.22%	927.48	0.58%
装饰装修	5,055.31	1.20%	-	-	-	0.00%
资产管理费及其他	20,242.73	4.81%	19,176.99	13.14%	18,992.74	11.82%
酒店旅游	15,410.95	3.66%	-	-	-	-
建材物流	27,515.36	6.53%	-	-	-	-
设备安装	43,209.82	10.26%	-	-	-	-
主营业务毛利润合计	421,052.65	100.00%	145,948.17	100.00%	160,641.23	100.00%
主营业务毛利率：						
建筑业	4.85%		-		-	
房地产开发销售	35.16%		23.37%		35.96%	

分类	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	34.34%		55.16%		57.54%	
物业管理	5.59%		2.28%		-10.19%	
资本金利息	98.30%		99.91%		100.00%	
代建项目管理费	88.62%		98.50%		97.05%	
装饰装修	6.03%		-		-	
资产管理费及其他	83.04%		91.75%		92.58%	
酒店旅游	89.35%		-		-	
建材物流	13.77%		-		-	
设备安装	16.78%		-		-	
主营业务毛利率	9.69%		30.74%		47.98%	

（一）主营业务收入情况

近三年，发行人分别实现主营业务收入 33.48 亿元、47.48 亿元和 434.40 亿元，呈逐年增长趋势。2017 年主营业务收入相比 2016 年增加 14.00 亿元，增幅 41.82%；2018 年主营业务收入相比 2017 年增加 389.16 亿元，增幅为 8.15 倍，主要为合并成都建工所致。

近三年，发行人房地产业务分别实现收入 24.11 亿元、40.07 亿元和 35.24 亿元，占当年主营业务收入的 72.02%、84.41% 和 8.11%，总体呈增长趋势。2017 年度房地产销售收入较 2016 年度增长 66.18%，主要为当年确认东御铭家、紫云庭、创意山一期以及限价商品房锦尚春天 A 区项目销售收入所致。2018 年度房地产销售收入与 2017 年度下降 12.06%，变化不大。

近三年，发行人资产租赁业务分别实现收入 3.10 亿元、3.61 亿元和 4.39 亿元，占当年主营业务收入的 9.27%、7.61% 和 1.01%，随着租赁物业收入的增加呈平稳增长趋势。2018 年由于合并成都建工新增了大量的建筑工程收入，致使其占总收入的比大幅下降。

2016 年-2018 年，物业管理收入分别实现物业管理收入 0.45 亿

元、0.38亿元和0.57亿元，分别占当年主营业务收入的1.36%、0.79%和0.13%，收入规模相对占比较低，总体呈增长趋势。

2018年发行人合并成都建工后，主营业务新增建筑工程与建材销售板块，成为最主要的收入来源。2018年建筑工程收入为335.12亿元，占当期营业收入的比例为76.75%，其收入规模较大与该行业的业务特性密切相关。此外，成都建工经营建材销售业务，2018年收入为19.98亿元，占当期营业收入的4.60%。

（二）主营业务成本情况

近三年，发行人主营业务成本分别为17.42亿元、32.88亿元和392.29亿元，与营业收入同比增长。2017年度主营业务成本相比2016年度增加15.47亿元，增幅88.79%，主要由于房地产业务的体量扩大，施工价格上浮所致；2018年度主营业务成本相比2017年度增加359.41亿元，增加10.93倍，主要由于合并成都建工后，建筑工程业务成本增加所致。

（三）主营业务毛利润情况

近三年，发行人主营业务毛利润分别为16.06亿元、14.59亿元和42.11亿元。2017年度毛利润相比2016年度减少1.47亿元，降幅9.15%，主要系2016年发行人确认二环路项目的拨改租租金，致使资本金利息收入部分的毛利润较高所致；自2017年起，应成都市有关部门的要求，发行人停止确认拨改租租金为租赁业务收入，在实际收到政府拨付的租金时，租金本金冲抵长期应收款。因发行人未再确认拨改租收入，致使资本金利息收入下降，毛利润回归正常水平。2018年度毛利润相比2017年度增加27.52亿元，增幅188.62%，主要系合并成都建工后确认建筑工程与建材销售毛利润所致。

（四）主营业务毛利率情况

近三年，发行人主营业务毛利率分别为 47.98%、30.74%和 9.69%，总体呈下降趋势。2017 年，发行人主营业务毛利率较 2016 年下降 17.24 个百分点，主要原因为当年确认收入的锦尚春天 A 区、创意山一期、紫云庭分别为限价商品房、公寓、别墅项目，相比以前年度销售的小高层毛利率较低。2018 年，发行人主营业务毛利率较 2017 年下降 21.05 个百分点，主要系合并成都建工后建筑业毛利率较低且占营业收入、成本较高，拉低发行人整体毛利率水平。

二、发行人主营业务经营模式

（一）建筑工程业务

1、经营主体及业务资质

发行人具有门类较为齐全的建筑行业资质，包括国家住建部批准的房屋建筑工程施工总承包特级资质、建筑行业（建筑工程）设计甲级资质、市政公用工程一级、机电工程施工一级等施工总承包资质，以及建筑装饰装修工程、钢结构工程、附着升降脚手架等一级专业承包资质，公路工程施工总承包、消防设施工程专业承包二级资质等。

2、经营模式

（1）业务模式

发行人建筑安装业务以工程总承包模式为主，通过招投标模式承接，其中房建业务以住宅、办公、商业项目为主，业主主要是当地的房地产开发公司，由成都建工根据自身情况以及行业环境获取招标信息进行投标取得；市政路桥项目则依靠政府规划，与政府签订《施工合同》开展施工建设。

除传统总承包模式外，成都建工业务模式还包括 BT 和 PPP 项

目。目前公司参与的 **BT** 项目已全部完工；**PPP** 项目主要通过和资金方组成联合体进行投标，中标后与资金方共同组成项目公司，通常在项目公司中占小比例股份（一般不超过 20%）。项目公司建成后由成都建工主要负责项目的施工建设，由资金方主要负责项目本金的筹措以及后期项目资金的融集。在 **PPP** 的模式下，项目资金由资金方负责，发行人通常不先行垫付资金。截至 2018 年末，成都建工承接 **PPP** 项目共计 11 个，合同总金额 68.90 亿元。

（2）采购模式

建筑工程方面，发行人主要采购建筑钢材、水泥、商品混凝土、预拌砂浆、石材、电线电缆和 **PVC** 管材等原材料，根据各种材料的市场特性划分为建筑钢材和综合材料（含水泥、商品混凝土、预拌砂浆、石材等）两大类。原材料采购主要以发行人二级子公司成都建工物资有限责任公司、成都建工工业化建筑有限公司等负责。

目前，建筑钢材的主要采购渠道为省内现有大型钢厂和少量陕钢产品，厂家直供比例占公司年建筑钢材采购量的近 80%，剩余 20% 左右来自市场调剂采购；综合材料主要来自省内知名生产厂家。同时，工业化公司拥有生产基地，可自行生产混凝土构件供给公司使用。

3、支付结算方式

发行人建筑工程业务通常与项目业主签订《工程合同》，按照项目业主审定产值或工程完工百分比法确认营业收入，按经审定的工程实际发生的费用确认营业成本。在工程项目的结算方面，项目业主单位通常在施工前预支 5%~10% 的预付款；在施工过程中，工程款通常按月进行结算，由业主方按进度支付，工程完工后通常可收到工程款的 85%；待结算完成后，可收到工程款的 95%~98%，剩

余 2%~5%作为工程保证金，回收期一般为 2 年左右。目前发行人总承包模式工程款违约率在 10% 以下。

4、经营情况

发行人建筑工程业务由成都建工及其子公司负责实施，具体包括房建施工、市政路桥、设备安装、装饰装修四部分。其中公司房建施工主要为住宅、商业项目、安置房项目的施工，占建筑工程整体收入的 70%-80% 以上。

成都建工集团作为成都市属国有建筑企业，在对成都市范围内的市场采取市场渗透战略的前提下，积极发挥国有企业整体优势，抢占成都市以外市场，在充分调研的基础上，采取与央企合作或自营方式有选择性地进入部分二线城市，尤其是成都周边基础设施建设需求较大以及房地产市场较为活跃的二线城市；对已拓展业务的二线城市，例如重庆、贵州、厦门、西藏、青海等继续实施渗透开发和积极扩张战略。现在形成了以成都市为主，以四川地区为依托，面向全国的经营状况。

5、发行人新签合同情况

近两年，发行人已完工合同金额与在执行未完工合同金额逐年增长且增长速度较快。截至 2018 年末，发行人在执行未完工合同总额已达到 875.75 亿元。

表：发行人建筑工程业务合同签订及完成情况

类别	2018年度	2017年度
新签合同个数（个）	797	607
新签合同金额（亿元）	824.18	603.82
其中：1亿元以上合同数量（个）	206	129
1亿元以上合同金额（亿元）	717.35	531.63
期间完成合同金额（亿元）	504.32	372.66
期末在手未完工合同金额（亿元）	875.75	558.02

近两年发行人建筑工程业务完工金额呈上升趋势，且1亿元以上的大项目数量、合同金额有所提升。按业务类型分类，发行人房建施工新签合同规模最大，市政路桥次之，具体明细如下：

表：发行人建筑工程业务新签合同额按业务类型分类情况

单位：亿元

项目	2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比
房建施工	603.34	73.20%	386.45	64.00%
市政路桥	194.89	23.65%	187.18	31.00%
装饰装修	15.41	1.87%	12.08	2.00%
设备安装	10.54	1.28%	18.11	3.00%
合计	824.18	100.00%	603.82	100.00%

从地域分布来看，作为成都市重要的建筑安装施工企业，发行人建筑工程类业务以成都市为中心，辐射四川省内区域。

表：发行人建筑工程业务新签合同额按地区分布明细情况

单位：亿元

项目	2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比
成都市	599.36	72.72%	350.21	58.00%
省内（除成都市）	168.77	20.48%	156.99	25.00%
省外	52.15	6.33%	96.61	15.00%
境外	3.90	0.47%	-	-
合计	824.18	100.00%	603.82	100.00%

（二）房地产开发经营

1、经营主体及开发资质

发行人房地产开发经营业务主要由下属子公司人居公司、兴东置业和成都建工地产开发有限责任公司（以下简称“建工地产”）负责运营。其中兴东置业已经并入人居公司旗下管理，由人居公司统一运营管理。

人居公司已取得编号为建开企【2011】1051号的国家一级房地

产开发资质，证书有效期为 2020 年 2 月 28 日；建工地产已取得房地产开发二级资质，并于 2018 年 9 月 18 日并入发行人旗下，并由人居公司统一运营管理。

2、经营模式

公司房地产板块分为商品房和保障性住房项目。

土地获取：发行人主要通过“招拍挂”方式取得土地储备，自主开发。项目资金主要来源于自有资金、外部融资以及预售房款。

产品研发、定位：发行人以普通住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求并适度开发与之配套的商业物业；同时积极承担了保障性住房建设，履行企业社会责任。发行人一直坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

工程施工：发行人作为项目的业主方负责项目的组织协调。主要合作的施工企业通常为专业特级资质的企业。发行人通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交履约担保和详细的施工方案，确保工程质量。

销售：发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、委托代理”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过自主销售或销售代理的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

3、经营情况

人居公司当前的商品房项目主要集中在成都市内，市场定位为

中档住宅（除保障性住房外）。近三年，发行人具体房地产开发相关指标如下：

表：发行人房地产开发相关指标

单位：万平方米

指标	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
在建面积	309.99	188.65	173.05
新开工面积	210.41	83.43	105.22
竣工面积	47.15	61.28	19.15
销售面积	33.56	52.09	35.02

截至2018年末，发行人在售项目包括紫云庭、东御佑家、天府汇城、创意山一期、盛和林语、东汇家园等，具体在售商品房项目明细如下：

表：截至2018年末发行人在售房地产项目情况

开发状态	序号	项目名称	性质	总投资	已投资	已销售金额	可售面积	累计已售面积	累计去化率
开发在售项目	1	花照云庭	商品房	18.11	6.13	17.30	-	12.86	-
	2	东汇家园	限价房	5.60	2.53	4.67	8.70	8.51	97.82%
	3	东城花汇	商品房	5.60	4.20	13.52	17.24	12.11	70.24%
	小计		-	29.31	12.86	35.49	25.94	33.48	-
已竣工在售项目	4	盛和林语	商品房	25.83	25.83	35.17	40.89	29.36	71.80%
	5	紫云庭	商品房	7.85	7.85	9.15	11.8	9.79	82.82%
	6	东御佑家	商品房	11.42	11.42	15.09	24.64	20.68	83.8%
	7	天府汇城	商品房	10.98	10.98	9.49	20.24	10.25	51%
	小计		-	56.08	56.08	68.9	97.57	70.08	71.83
合计			-	85.39	68.94	104.39	123.51	103.56	-

单位：亿元、万平方米、元/平方米

注：累计去化率=已售面积/可售面积，可售面积以完工后房产测绘报告上实测可售面积为准。

截至2018年末，发行人在建房地产项目为17个，总投资达到225.65亿元，已完成投资102.39亿元，具体明细如下：

表：截至2018年末发行人在建项目情况

单位：万平方米、亿元

项目主体	施工方	项目名称	位置	用途	建设期	规划建筑面积	可售面积	总投资	截至2018年末已投资	未来三年投资金额	项目进度	项目批准情况
人居地产	建工集团、中国五冶	南光厂项目	锦江区	住宅商业	2017-2020	45.94	42.92	36.55	23.81	12.74	主体施工	四证2
人居地产	华西股份	花照项目	金牛区	住宅商业	2017-2020	24.27	19.70	18.11	6.13	11.98	主体施工	四证2
兴东置业	中冶集团	东城花汇一期	锦江区	住宅商业	2017-2020	17.24	12.32	8.96	4.2	4.76	主体施工	五证1
人居旅游	建工集团	锦城湖酒店项目	高新区	酒店	2018-2021	6.30	-	13.68	3.13	10.55	主体施工	四证2
人居锦兴	中国五冶	锦城峰荟	锦江区	住宅商业	2018-2021	32.00	-	40.14	22.01	18.14	主体施工	四证2
人居蜀兴	建工集团	柏云庭	郫都区	住宅商业 酒店	2018-2021	30.50	-	38.00	11.32	26.68	主体施工	四证2
人居兴青	建工集团	大同峰荟	青白江区	住宅商业	2018-2021	21.00	-	19.35	5.21	14.14	基坑施工	四证2
人居香城	建工集团	长岛荟城一期	新都区	住宅商业	2018-2021	12.00	-	11.36	4.04	7.32	基坑施工	四证2
人居兴邑	建工集团	樾江峰会	大邑	住宅、商业	2018-2021	15.00	-	12.60	3.93	8.67	基坑施工	四证2
人居地产	建工集团	紫荟广场	双流	商业	2018-2020	4.20	-	3.29	0.56	2.73	基坑施工	四证2
人居香城	建工集团	悦云庭	新都	住宅、商业	2018-2021	17.30	-	19.63	9.41	10.22	基坑施工	四证2
人居柳兴	建工集团	万新峰荟	温江	住宅、商业	2018-2021	12.67	-	11.16	3.22	7.94	基坑施工	四证2
人居蜀兴	建工集团	智荟城二期	郫都	住宅、商业	2018-2021	15.00	-	12.60	1.91	6.29	基坑施工	四证2
人居蜀兴	建工集团	智荟城一期	郫都	住宅、商业	2018-2021	9.70	-	8.20	4.48	10.60	基坑施工	四证2
人居兴青	建工集团	翠怡峰荟	青白江	住宅	2018-2021	18.50	-	15.08	4.91	14.96	基坑施工	四证2
人居兴邑	建工集团	亿澜峰荟	大邑	住宅、商业	2018-2021	20.00	-	19.87	2.68	7.36	基坑施工	四证2
建工地产	成都建工第五建筑工程	建工梧桐屿	青白江区	住宅、商业	2018-2020	41.92	38.66	-	-	-	主体施工	四证2

项目主体	施工方	项目名称	位置	用途	建设期	规划建筑面积	可售面积	总投资	截至2018年末已投资	未来三年投资金额	项目进度	项目批准情况
	有限公司											
合计						292.40	157.67	225.65	102.39	122.76		

注：（1）“五证”指国有土地使用证、建设用途规划证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证、商品房销售（预售）许可证。

（2）“四证”指国有土地使用证、建设用途规划证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证。

4、主要合作方

在房地产项目的开发过程中，人居公司无自有建筑公司，主要与具备特级资质的施工单位进行合作，由人居公司通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量、工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交履约担保金和详细的施工方案，确保工程质量。

5、支付结算方式

在房地产项目的开发过程中，人居公司通常按项目开发进度分批、分次向施工单位支付工程款。工程款通常在施工合同签订后按月支付，金额为当月所完成工程量的80%-85%；剩余15%-10%的工程款则作为施工单位的工程保证金待工程主体完成时统一结算；剩余5%的工程款则作为项目质量保证金，待质保期结束后支付。

人居公司与成都建工所开发的房地产项目均在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售，在销售模式上采用“自主策划、委托代理”的模式，通过自主销售或销售代理的模式开展销售工作。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

6、产品定位

发行人以中档住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居

住需求并适度开发与之配套的商业物业，同时积极承担了保障性住房的建设职能，履行社会责任。发行人一直坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。自 2017 年起，发行人逐步介入人才公寓项目的开发，未来将形成普通商品房和人才公寓项目并行的开发格局。

7、项目储备情况

发行人拟建项目包括成大文家场校区项目、成大都江堰校区项目、锦城湖酒店项目、锦江区人才公寓、梧桐屿项目等多个项目，上述项目均处于正在进行报批报建等项目前期的相关准备工作阶段。同时近年来发行人逐步加大对成都市场的资源投入，土地储备较为丰富，预计未来两年，随着储备项目的持续进场，发行人的业务总量将保持在较高水平。

表：截至 2018 年末发行人土地储备情况

单位：万平方米

序号	项目名称	用地面积	区域	开发单位	物业类型	开发状态
1	文家场项目	3.75	成都市青羊区	人居地产	教育用地	拟建
2	都江堰项目	5.62	成都市都江堰	人居地产	教育用地	拟建
3	东城花汇二期	1.13	成都市锦江区	兴东置业	住宅	拟建
4	东客站 42 亩项目	2.79	成都市成华区	人居成兴	住宅	拟建
5	东客站 41 亩项目	2.72	成都市成华区	人居成兴	住宅	拟建
6	都江堰市奎光塔街道勤俭人家社区、聚源镇金鸡社区	3.95	成都市都江堰	人居都安	住宅、商业	拟建
7	都江堰市奎光塔街道勤俭人家社区、聚源镇大合社区	4.35	成都市都江堰	人居都安	住宅、商业	拟建
8	都江堰市奎光塔街道张家湾社区	4.01	成都市都江堰	人居都安	住宅、商业	拟建
9	都江堰市奎光塔街道	7.50	成都市都江堰	人居都安	住宅、商业	拟建

序号	项目名称	用地面积	区域	开发单位	物业类型	开发状态
	张家湾社区					
10	都江堰市银杏街道王家桥社区	5.62	成都市都江堰	人居都安	住宅、商业	拟建
11	都江堰市奎光塔街道张家湾社区	3.47	成都市都江堰	人居都安	住宅、商业	拟建
12	都江堰市青城山镇和乐社区	5.26	成都市都江堰	人居都安	商业服务业	拟建
13	都江堰市青城山镇和乐社区	5.71	成都市都江堰	人居都安	商业服务业	拟建
14	都江堰市青城山镇芒城社区	6.02	成都市都江堰	人居都安	住宅、商业	拟建
15	彭州市南部新城	6.09	成都市彭州	人居都安	住宅、商业	拟建
16	彭州市南部新城	5.70	成都市彭州	人居都安	住宅、商业	拟建
17	新都区木兰镇红石1、8组及集体、官王1组，长林5组及集体	12.03	成都市新都区	人居香城	住宅、教育、商业	拟建
18	新都区木兰镇官王1组、红石1、7、8组	11.66	成都市新都区	人居香城	住宅、文体、教育	拟建
19	金堂46.58亩项目	3.11	金堂	兴淮置业	住宅、商业	拟建
20	人才公寓（77.4151亩）项目	5.16	武侯区	武兴置业	住宅	拟建
21	人才公寓（77.18亩）项目	5.15	武侯区	武兴置业	住宅、商业	拟建
22	西安西咸新区：同仁西路以东，同仁路以西，沔景路以南，尚仁路以北	4.61	西安西咸新区	西咸新区人居置业	住宅	拟建
23	西安西咸新区：白马河路以东，同仁北路以西，郭村路以南，永平路以北	6.26	西安西咸新区	西咸新区人居置业	住宅	拟建
24	人才公寓（38亩）项目	2.55	郫都区	人居蜀兴	住宅	拟建
25	新都区大丰街道九道堰商品房项目	2.25	新区区	人居香城	住宅、商业	拟建

（三）物业管理

发行人的物业管理业务是为服务自持租赁业务配套的业务，主

要由成都润锦城实业有限公司（以下简称“润锦城公司”）负责运营，该公司拥有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的中华人民共和国物业服务企业一级资质。发行人物业管理业务模式简单，由润锦城公司对外提供物业管理服务，并取得收入计入营业收入科目。目前，润锦城公司的物业管理业务已成功实施项目管理承包责任制改革，实现了由公司集中集权管理向项目目标责任、经费总承包管理的模式转型，经营管理签约项目达到 30 余个。

发行人主要对已出租自持物业承租人提供物业管理服务，2018 年度发行人实现物业管理业务收入 5,413.70 万元。

（四）资产租赁

发行人资产租赁业务主要由公司本部及润锦城公司负责运营。物业租赁业务模式简单，由发行人对外出租自持物业，与承租人签署《租赁协议》，收取租金并确认主营业务收入。

截至 2018 年末，发行人自持物业包括民丰写字楼、规划馆综合楼办公楼、成都会议中心、四川国际大厦裙楼、合江亭大厦、城南副中心科技创新中心二期 A 楼、B 楼写字楼、顺吉大厦等办公、厂房、商用资产，可租赁面积共计约 150 万平方米。2018 年度，发行人实现租赁收入 28,803.36 万元。

（五）资产管理业务

资产管理费主要来自于发行人持有的可租赁物业中经营性写字楼资产的管理（维护）费用。该经营性写字楼资产包括科创二期 A 楼、科创二期 B 楼、核心区 2 号地块 B 区办公楼、民丰写字楼以及规划馆综合楼办公楼，由发行人本部负责运营。与物业管理业务的区别在于，发行人资产管理业务对手方均为成都市机关事务局，按政府定价统一按 40 元/平方米/月的标准收取资产维护费。

（六）建材销售

1、业务模式介绍

发行人建材销售业务主要由成都建工负责运营，公司建材销售板块主要经营钢材、商品混凝土、混凝土构件。成都建工利用规模优势向省内建材公司采购建筑材料后转销国内下游客户，通过买卖价差形成销售利润。

在钢材领域，发行人的钢材销售与成都建材市场中很多经销商的基本运营模式相近，属于市场化程度极高的钢材贸易，利润来源包括货物进销差价和溢价费（垫资费）两部分。土建工程使用的所有建筑材料中钢材的资金占用量最大，因而市场中凡垫资供应钢材的商家均有收取溢价费的合同约定，而赊购钢材的项目均有支付溢价费的成本。

在商品混凝土领域，发行人采购水泥、砂浆等原材料，生产出商用混凝土进行销售，发行人在为集团内部的施工企业客户提供优质产品的同时积极开拓集团外部市场，在维持传统建筑工程市场份额的前提下抓紧抢占市政、交通领域的市场。通过与客户建立长期的、稳定的合作关系，不仅为客户提供产品，还为客户提供技术咨询、检测服务，使客户认可并信赖“成都建工”品牌，以此达成互利互信的长期合作关系。

2、销售情况介绍

2018年，发行人实现建材销售收入 19.98 亿元（未合并抵消），主要分为钢材销售和混凝土销售，占该业务的比例达到 78.42%，具体如下：

表：发行人建材销售明细

类别	2018年	2017年
钢材销售金额（万元）	70,755.31	66,153.93
混凝土销售金额（万元）	85,937.52	29,382.92

类别	2018年	2017年
混凝土构件销售金额（万元）	43,111.92	4,781.41
合计	199,804.75	100,318.26

三、发行人所在行业的现状和前景

（一）建筑行业现状分析

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2002），建筑业是我国国民经济二十大行业之一，主要划分为房屋和土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业、其他建筑业四大行业。根据市场准入制度和专业化分工的不同，上述四大行业又划分为 11 个子行业，涉及房屋、铁路、道路、隧道、桥梁、水利和港口、矿山、电力工程与发电机组设备安装、海洋石油工程及安装、架线和管道等方面。

建筑行业在国民经济中处于举足轻重的位置。它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。中国正处于从低收入国家向中等收入国家发展的过渡阶段，在基础设施建设和城市化建设力度不断加大的推动下，我国建筑业保持了良好的增长势头，经济效益持续提高，对国民经济增长的贡献较大。1978 年以来，建筑市场规模不断扩大，国内建筑业产值增长了 20 多倍，成为拉动国民经济快速增长的重要力量。建筑业还具有关联度高、产业链长、带动力强的特点，可带动从建材到家电等 50 多个相关行业的发展。

1、建筑工程行业概况

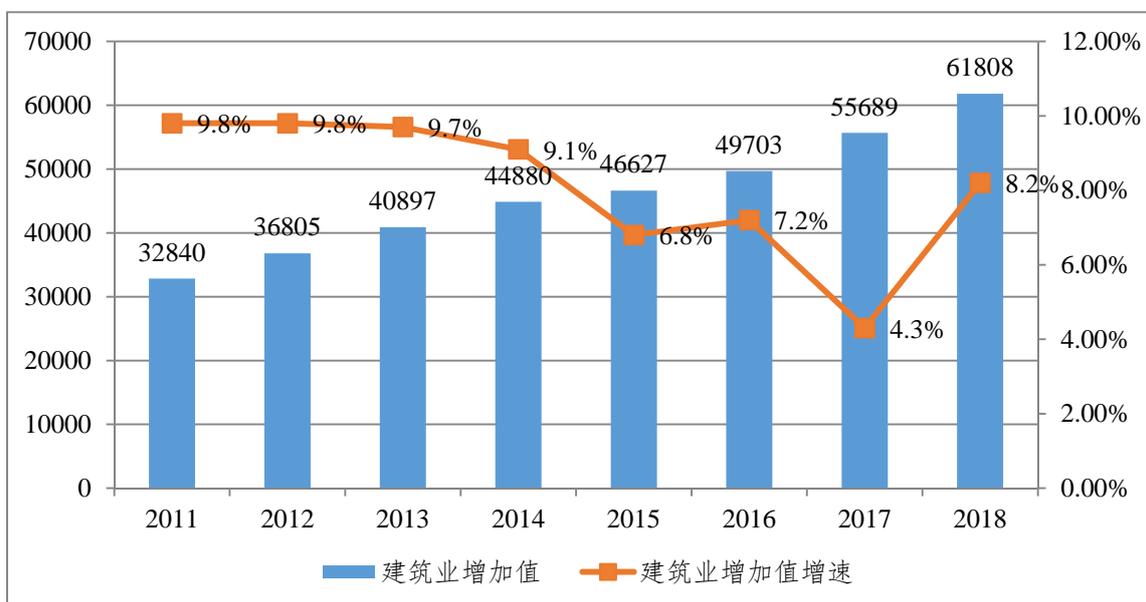
建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。近年来，我国国民经济始终保持着快速较好的发展态势。

2、建筑施工业

建筑施工业的发展与固定资产投资增速密切相关。近年来，我国固定资产投资增速总体保持在较高水平，建筑行业发展较好。但

建材价格波动、劳动力成本上涨及行业竞争激烈等，对建筑企业盈利产生的影响较大。建筑行业是国民经济的支柱产业之一，对我国经济的发展起着举足轻重的作用。随着我国城市化进程的继续推进，城市市政及基础设施建设、房地产投资等有望继续保持较高水平，我国建筑施工工业仍有一定的发展空间。建筑行业与固定资产投资密切相关，2010年以来，在国家宏观调控背景下，固定资产投资增速持续放缓，相应建筑业增速有所下降，但在国家保障房、水利建设、铁路投资等基础设施建设的投资的支持下，建筑业增加值保持持续增长态势。2018年，全社会建筑业增加值61,808亿元，比上年增长8.20%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润8,104亿元，同比增长8.2%，其中国有及国有控股企业2,470亿元，同比增长8.5%。

图：近年来我国建筑业增加值及增速



数据来源：国家统计局

3、房屋建筑行业概况

随着我国城镇化进程的推进和居民收入水平的提高，住宅、商业地产、企业生产和办公用房、城市公共房建设等建设需求保持

了平稳增长，房屋建筑施工面积逐年增加。另外，我国政府在十八届三中全会提出了继续推进新型城镇化建设的进程，预计将对城市公共房建设施、居民住宅以及商业办公用房需求构成有效支撑。

房屋建筑市场与房地产行业的发展密切相关，近年来我国住宅房屋建筑投资在建筑业房屋建筑施工总投资中的占比一直维持在50%以上，而房地产行业的快速发展已成为推动房屋建筑市场增长的重要力量。但由于我国房地产市场近几年处于政策调控中，政府随即对其实施了严厉的调控政策。销售的下滑和紧张的资金状况导致房地产开发企业逐步减少投资、建设规模加以应对。商品房新开工面积和房地产开发完成投资增速在2010年二季度开始大幅下调，商品房新开工面积增速从最高的72%下跌至2012年7月的-10%，投资及开工量的下滑等压力已不断传导至房屋建筑施工企业。2016年，房地产市场回暖，在新开工量、竣工量及土地购置支出的带动下，房地产开发投资增速触底反弹，当期房地产开发投资额同比增长6.9%。随着国家对房地产市场，尤其是商品房住宅市场的深度与持久地调控，房屋建筑市场形势渐趋复杂。近年来，在国家各级政府政策的支持下，保障性住房将成为拉动房屋建筑市场发展的新增长点。2015年全国城镇保障性安居工程新开工783万套，基本建成772万套，均超额完成年度计划目标，未来建设速度有望得到进一步提升。我国政府大力推进的保障房建设可有效弥补商品房住宅市场的下滑风险，从而提供新的机遇和广阔的市场前景。另外，除保障房带动房屋建筑行业保持增长外，工业扩大再生产和各地大型工业企业“退城进园”等也带来大量厂房、办公用房的建设需求，城市发展中的大型文体场馆等城市公共设施建设需求也将维持增长趋势。

综上所述，随着我国城镇化的推进和居民收入水平的提高，住

宅、商业地产、企业生产和办公用房、城市公共设施等的建设需求将保持增长，房屋建筑市场未来发展空间依然广阔，总体将保持增长趋势，但增速将有所放缓。短期内房屋建筑行业将随着房地产行业政策和供需双方心理变化呈现阶段性的波动，不确定性较高，但受益于我国政府力推保障性住房的建设，这将在一定程度上平滑房屋建筑市场的波动，成为拉动房屋建筑市场发展的新增长点。

4、行业竞争格局

建筑企业只有在取得相应资质证书后，才能在资质许可的范围内从事建筑施工活动，资质等级是建筑企业的重要基础条件。建筑企业资质等级划分为施工总承包、专业承包、劳务分包三个序列。中国建筑市场存在五类参与者：“五大”央企、地方性国企、大型民营企业、外资巨头以及众多中小建筑公司。

表：中国建筑市场企业竞争格局

企业类型	代表企业	经营状况
五大央企	中国建筑	经过大规模的整合之后进入资本市场，是中国建筑市场的领导者，规模上均达到世界 500 强的水平，在国际工程承包市场占有一席之地。
	中国铁建	
	中国中铁	
	中国中冶	
	中国交通建设集团	
地方性国企	浦东建设	在所在区域做深做透的同时，跨区域扩张也取得一定成果，依靠较好的管理和成本控制能力，获取较好的收益。
	上海建工	
	北京建工	
	其他省属建工企业	
大型民营企业	中天建设	普遍已取得特级资质，项目承接能力强，多数完成了民营化改制，企业机制更具活力，成本控制能力很强，市场知名度高。
	南通二建	
	龙信建设	
外资企业	Shimizu 日本清水	占有国内高端市场，主要优势在设计和

企业类型	代表企业	经营状况
	Skanska 瑞典斯堪斯卡	工程管理，业务主要在总承包（EPC）、项目管理承包（MPC）层面。
其他中小建筑企业	--	成为专业的劳务分包企业，依靠中国巨大的廉价劳动力资源，故能够长久持续生存。
其他中小建筑企业	--	成为专业的劳务分包企业，依靠中国巨大的廉价劳动力资源，故能够长久持续生存。

资料来源：根据公开资料整理

由于建筑企业承接项目后往往需要投入大量的流动资金，加之EPC、BT、BOT和PPP等已成为建筑业企业主流的承包模式和获利模式，承包商融资能力及技术能力已经成为决定其承揽项目的核心因素。央企在经过大规模的整合之后进入资本市场，具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；地方性国企大多得到当地政府扶持，利用地方优势占据了一定的市场份额，并逐渐从技术要求水平较低的普通建筑市场转向技术要求高、专业性强的高端市场；外资企业及大型民营企业工程管控及成本控制方面是其较为突出的优势。由此可见，短期内中国建筑业市场企业竞争格局很难打破。

5、建筑行业发展趋势

在宏观经济下行压力持续加大的背景下，建筑行业整体发展速度将趋势性放缓；同时，房地产市场受政策调控影响，市场规模控制力度有望加大；加之建筑施工企业普遍举债经营的特性，仍然具有较大的资金周转压力；短期内，联合资信对行业整体信用风险保持相对谨慎态度。

从中长期来看，建筑施工行业仍存在发展空间，建筑行业增长结构开始切换，房屋建筑工程下行压力持续较大，而基础设施建设

产值占比不断提升，基建作为政府刺激经济增长的重要手段仍将发挥作用。整体看，建筑业下游需求量在中长期内仍将保持稳定。

（二）房地产行业状况分析

1、房地产行业基本情况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。

2014年以来，我国宏观经济增速放缓，虽然二季度后居民购房观望情绪有所减弱、需求有所释放，但房地产销售面积和销售金额仍均出现同比回落。2014年度，全国商品房销售面积为12.06亿平方米，同比回落7.58%；商品房销售金额为76,292.41亿元，同比回落6.31%。2014年4月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014年9月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014年11月、2015年3月和6月，人民银行分三次公告降低贷款基准利率，将5-30年公积金贷款基准利率由4.50%调整至3.50%。2015年3月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至40%；对于使用公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付降至20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2016年，全国房地产政策经历了一个从宽松到热点城市不断收紧的过程。先是在经济下行压力和库存水平高企的背景下，“两会”

提出因城施策去库存，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降首付频繁出台。在去库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。面对热点城市房地产市场明显过热现象，中央经济工作会议坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，在国庆节前后，各地政府进一步加强对房地产市场的调控力度，确保房地产市场平稳健康发展。2016年第四季度房地产市场渐趋平稳，政策分化进一步显现。整体而言，2016年，房地产市场在去库存的大背景下延续2015年的快速上涨态势，全国商品房销售面积继2013年后再创新高，达到15.7亿平方米，同比增长22.5%；商品房均价增速也出现了2010年以来的2位数增长，比2015年提高2.7个百分点。

2016年，房地产市场经过调整整理后迎来一波行情，2016年下半年以来政府政策密集调整，房地产市场火热状况得到一定程度平抑，2017年全年及2018年二季度房地产调控形式依然严峻，尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业波动的影响。

长期来看，人口流入状态的大城市由于具备较好的人口和经济基础，在经历政策严控的盘整之后未来的需求依然旺盛；而内地三、四线城市，随着投资减少和供应下降，存货压力也会有所缓解，但去库存任务依然艰巨；市场分化加深加强，长效机制尚未形成，政府主体责任有待加强；租赁市场任重道远，住房租赁制度急需完善。

2、行业政策

随着国民经济持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格在过去十年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生福祉的重要因素。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

表：近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于 40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地 1 年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确 10 年底完成建设 300 万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30% 及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%；贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的 20% 计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套，新开工 630 万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

时间	名称	主要内容
2014/03	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	要按照保持房价基本稳定的原则，制定本地区年度新建商品住房（不含保障性住房，下同）价格控制目标，并于一季度向社会公布。各省级人民政府要更加注重区域差异，加强分类指导。对行政区域内住房供不应求、房价上涨过快的热点城市，应指导其增加住房及住房用地的有效供应，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标；对存在住房供过于求等情况的城市，也应指导其采取有效措施保持市场稳定。要建立健全稳定房价工作的考核问责制度，加强对所辖城市的督查、考核和问责工作。国务院有关部门要加强对省级人民政府稳定房价工作的监督和检查。对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的，要进行约谈和问责。
2016/02/06	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	明确了一系列城市发展的“时间表”——如用5年左右时间，全面清查并处理建成区违法建设，完成所有城市历史文化街区划定和历史建筑确定工作等；到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造，力争将垃圾回收利用率提高到35%以上等；力争用10年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的比例达到30%等

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

表：近年来其他全国房地产调控政策摘要

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以40平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系统联网	住建部启动的全国40个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该40个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。

时间	发布机构	主要内容
2012/07/19	国土部、住建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套住房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。
2016/2/1	人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2016/2/17	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》：对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。
2017/1/10	住建部、财政部	《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》：各地要结合租赁补贴申请家庭的成员数量和本地区人均住房面积等情况，合理确定租赁补贴面积标准，原则上住房保障家庭应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过60平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。
2017/4/6	住房城乡建设部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》：对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017/5/20	住建部	《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》

时间	发布机构	主要内容
2017/7/10	财政部、国家税务总局	《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》：对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。
2017/7/18	住建部、发改委、公安部、财政部、国土部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》：将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。
2017/12/4	国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部	《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》：指出要严防政府债务风险，严控房地产化倾向，严格节约集约用地，严守生态保护红线。
2018/5/12	住房城乡建设部	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

3、全国房地产行业形势

国内房地产市场百花齐放。开发商已建立不同类型的产品和品牌，以将其市场地位区分，以吸引不同目标客户群体。另外，交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素。此外，国内房地产开发市场设有若干准入门槛。房地产开发需要大量的资金投入和各种专业知识。房地产开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础，深入了解有关房地产开发的政府政策和各城市当地居民的需求，并具备经营不同类别物业所需的专业知识。此外，房地产开发商还必须与当地政府建立良好关系以发展新项目。

因此，良好的经济发展形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的重要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经

过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

① 宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

在过去七年间，名义国内生产总值从 2012 年的人民币 519,470 亿元增至 2018 年的人民币 900,309 亿元，复合年增长率约 8.17%。同期，人均名义国内生产总值从 2012 年的人民币 38,354 元增至 2018 年的人民币 64,644 元，按复合年增长率 7.74% 增长，表明国内居民的购买力显著增强。强劲的投资需求是中国经济增长的主要驱动力。由于经济前景乐观，国内的固定资产投资按复合年增长率 8.09% 增长，由 2012 年的人民币 374,676 亿元增至 2018 年的人民币 645,675 亿元。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

② 持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。受益于改革开放政策和经济的快速发展，上世纪 90 年代以来国内的城镇化进程加快。截至 2018 年年底，国内的城镇化率由 2012 年的 52.6% 上升至 2018 年的 59.6%，城镇总人口由 2012 年的 7.12 亿增至 2018 年的 8.31 亿。由于城镇人口大幅增加，城市的住房需求亦随之增长。2018 年的 59.6% 与发达国家平均 70%-80% 的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70% 期间是加速城市化的时期。根据 2014 年 3 月颁布的国家新型城镇化规划（2014 年至 2020 年），预期到 2020 年常住人口城镇化率将达 60%。同时，预计 2020 年前约有 1 亿农村人口转为城镇常住人口。

因此，预期将有更多人口迁移至城市，从而在未来产生大量住房需求。

③ 行业集中度进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

④ 房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

⑤ 调控政策支持合理性住房需求

中央政府进一步深化改革，加快制度建设，激发市场活力。2014年3月，全国两会召开，确定今年政府工作15个方面共55项重点任务。其中，城镇化、土地制度改革、金融制度改革等与房地

产市场长期发展相关的制度建设成为工作报告重点。随后，国务院公布《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，在“以人为本”原则下，形成“人落户—城镇布局—可持续发展—城乡统筹”的发展脉络。2014年5月20日国务院批转发展改革委《关于2014年深化经济体制改革重点任务的意见》，优先推出了对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革举措，包括深化户籍、土地等相关制度改革，以及推进房产税立法工作。

近年，房地产开发业务受到土地出让金不断上升和销售价格增速放缓的影响，而资金成本方面在2014-2016年间由于央行的降息政策得到了有效的控制，但近两年由于房地产市场投机盛行国家严控资金流入房地产使得房地产行业融资成本又呈现上升趋势。多年来，国内的土地出让金总体保持增长。普遍预计，随着国内经济的不断发展和拆迁及重新安置的成本不断增加，土地出让金将继续攀升。资金成本方面，2008年至2012年期间，一至三年的基准贷款利率上升了0.75个百分点，随着2014年11月起央行逐步降低基准利率，房地产开发商募集资金方面的压力有所减少。2017年以来，“抑制资产泡沫、防范金融风险”成为房地产调控和货币政策的总基调，融资环境整体趋向收紧。土地出让金、建筑成本和人工成本的持续上升一定程度上影响了房地产发展营运，因此过去几年大部分主要上市房地产开发商的毛利率有一定程度的降低。

4、行业竞争格局

从2003年至今，房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

表：2018年发布中国房地产企业500强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
----	------	----	------

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大集团	6	中国海外发展有限公司
2	万科企业股份有限公司	7	大连万达商业地产股份有限公司
3	碧桂园控股有限公司	8	融创中国控股有限公司
4	绿地控股集团有限公司	9	华夏幸福基业股份有限公司
5	保利房地产（集团）股份有限公司	10	龙湖地产有限公司

资料来源：中国房地产业协会

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

凭借各方面的竞争优势，大型房地产企业以超越行业平均增速的水平增长；而中小公司则由于综合竞争实力较弱，所面临的生存和发展压力增大，生存空间被日益压缩。中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，出现了明显的强者恒强的局面，行业洗牌加速。

（三）发行人涉及的其他行业状况简析

1、物业管理行业状况

物业管理行业是对建筑区划内的建筑物、设施、设备、场所、场地实施管理活动的行业。物业管理既是房地产经营管理的重要组成部分，又是现代化城市管理不可缺少的一环。物业管理在我国仅有 20 年左右的发展历史，1981 年，我国第一家物业管理公司——深圳物业管理公司正式成立，标志着这一新兴行业的诞生。近年来，我国物业管理行业已进入快速发展阶段。2003 年 9 月 1 日，我国第一部《物业管理条例》正式施行，为规范物业管理、维护业主和物

业管理企业的合法权益提供了重要的法律依据。物业管理行业是我国的朝阳产业，未来随着人民对居住舒适性水平要求的不断提高，以及相关法规与行业制度的不断完善，我国物业管理行业具有广阔的发展前景。

2、物业租赁行业状况

物业租赁分广义和狭义两种含义：广义的物业租赁，不仅包括房屋租赁，而且包括土地使用权的租赁；狭义的物业租赁，仅是指房屋租赁。现实生活中，物业租赁活动主要表现为房屋租赁。房屋租赁，是指公民、法人或其他组织作为出租人将其拥有所有权的房屋，出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。按租赁房屋的用途不同，物业租赁可分为住宅用房租赁、办公用房租赁、商业用房租赁和生产用房租赁等。其中住宅租赁最为常见，商业用房和办公用房租赁也随着市场经济的发展日益增多，并已形成专业化管理。

3、城市基础设施建设行业状况

城市基础设施建设行业承担着建设公共设施、提供公共服务的责任，主要包括旧城改造、新区建设、供水、污水（再生水）处理、城市交通、城市燃气供应、集中供热等几大板块，具有前期投资大、影响因素多、有区域性限制等特征，其对于推动我国的城市化进程、提高城市服务功能、改善投资环境、促进地方经济快速健康发展具有重要作用。近年来，我国的城市化进程取得了突飞猛进的发展。从 2000 年至 2014 年，我国城镇化率从 36.2% 上升到 54.77%，城市经济发展经历了城镇化率超过 50%、城镇人口超过农村人口这一具有里程碑意义的重要历史时期；城镇人口从 4.6 亿上升至 7.5 亿，合计增长约 2.9 亿。城市已经成为我国国民经济发展的重要载体。然而，在各项指标快速增长的同时，我国的城市化发展

仍存在诸多问题，如城市基础设施供需缺口大，中小城市及小城镇基础设施供应能力尤为不足；投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道；经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下等。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市建设资金的来源和渠道也将更加丰富；全国基础设施建设水平不断提高，经营机制日益完善，城市基础设施行业面临着广阔的发展空间。

四、发行人在行业中的竞争优势

1、区域经济环境

发行人业务范围以成都市为核心。2016~2018年，成都市经济持续发展，地区生产总值分别为12,170.23亿元、13,889.46亿元和15,342.77亿元。根据《成都市2018年国民经济和社会发展统计公报》，2018年成都市地区生产总值中，第一产业实现增加值522.59亿元，增长3.6%；第二产业实现增加值6,516.19亿元，增长7.0%；第三产业实现增加值8,303.99亿元，增长9.0%。按常住人口计算，人均地区生产总值94,782元，增长6.6%。一、二、三产业比例关系为3.4%：42.5%：54.1%。

2018年成都市一般公共预算收入1,424.2亿元，比上年增长9.4%。其中，税收收入1,067.8亿元，增长15.1%。

2017年成都市全部工业增加值5,663.8亿元，按可比价格计算，比上年增长7.6%。全年建筑业实现增加值926.8亿元，按可比价格计算，比上年增长3.7%。施工总承包和专业承包建筑企业完成总产值5,795.8亿元，竣工产值1,893.6亿元，施工面积26,845.5万平方米，竣工面积6,273.2万平方米。

2018年成都市固定资产投资完成8,341.1亿元，比上年增长10.0%。其分产业看，第一产业完成投资197.9亿元，增长10.1%；第二产业完成投资2,295.8亿元，增长7.2%；第三产业完成投资

5,847.3 亿元，增长 11.1%；全年房地产开发投资完成 2,267.8 亿元，比上年下降 8.8%。含预售在内的商品房销售面积 3,681.9 万平方米，下降 6.1%，其中住宅销售面积 2,659.4 万平方米，下降 10.6%。实现商品房销售额 3,633.2 亿元，增长 6.1%，其中住宅销售额 2,602.1 亿元，增长 1.8%。

总体来看，成都市经济实力强，房地产开发投资规模保持稳定，财政实力较强，未来将保持稳步发展的势头。

2、发行人在四川省内综合排名

发行人是成都市属国有企业，2018 年被中国企业联合会和中国企业家协会评为“2018 年中国企业 500 强”，位列 438 名。截至 2018 年末总资产规模、营业收入规模在成都市属国有企业中位居首位，在四川省及其他地市州直属国有企业中排名第三。在四川省范围内，发行人规模可比企业主要有：

单位：亿元

序号	企业名称	主要业务	主体评级	2018 年末总资产	2018 年度营业收入
1	四川发展（控股）有限责任公司	渠道贸易、交通设施运营及建设	AAA	10,567.40	2,003.04
2	宜宾市国有资产经营有限公司	白酒、贸易、纤维、化工等	AAA	2,416.93	958.71
3	成都产业投资集团有限公司	劳务、房地产、担保等	AAA	723.32	66.25
4	成都城建投资管理集团有限责任公司	燃气供应、商品销售	AAA	871.80	82.87
5	成都交通投资集团有限公司	交通	AAA	1,149.16	32.05
6	成都轨道交通集团有限公司	轨道交通	AAA	1,887.62	31.49
7	成都交子金融控股集团有限公司	金融服务	AAA	506.65	33.63

从建筑施工业务来看，发行人建筑工程收入规模在四川省内位居前列，其业务主体成都建工在 ENR/中国建筑时报评选的“2017 年中国承包商 80 强”中位列第 31 名。发行人主要业务范围以成都

地区为核心，并有条件辐射周边区域。

3、发行人建筑工程业务竞争优势

专业资质方面，公司具备建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包一级、机电工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、公路工程施工总承包二级、地基基础工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、起重设备安装工程专业承包二级、模板脚手架专业承包资质、建筑行业（建筑工程）工程设计甲级等。

研发技术方面，公司目前共有研发人员 77 人，公司建立了技术中心并获得了四川省“省级企业技术中心”认定，近年来取得如下技术成果：主编国家标准 3 项；主编行业标准 3 项；参编行业标准 1 项；参与 33 项工程建设地方标准的编制，其中主编标准 17 项，参编标准 16 项；主持完成了《地下水源热泵节能空调系统地下水回灌施工技术研究》、《橡塑保温材料在管道防结露施工中的应用技术》等 23 项省、市、城建科研课题；取得了《火箭加注供气系统超长距离高洁净度管道安装施工工法》等 14 项国家级工法，《地源热泵地下水换热系统抽水井、回灌井施工工法》等 257 项省级工法；取得了《地下水回灌方法》、《在墙体上配线管、线盒的施工方法》等 63 项发明专利，《丝卡接》、《线盒》等 243 项实用新型专利；公司主持完成的《建筑绿色施工综合技术研究》等 8 项成果获四川省科学技术进步奖；《建筑工业化施工技术在装配式幼儿园工程中的应用》等 17 项成果获成都市科学技术进步奖。

表：发行人重要获奖情况表

获奖情况	颁奖单位	奖项级别
2016 年度优秀施工企业	中国施工企业管理协会	--

获奖情况	颁奖单位	奖项级别
2016年中国建筑业竞争力200强	中国建筑业协会	第48名
2017年中国承包商80强	ENR/中国建筑时报	第31名
四川百强企业	四川企业联合会、四川企业家协会	--
成都百强企业	成都企业联合会、成都企业家协会	--
中国企业500强	中国企业联合会、中国企业家协会	第438名

总体来看，发行人建筑资质齐全且等级较高，施工品质良好，科技研发水平较高，综合实力较强。

4、发行人房地产及其他业务竞争优势

发行人以房地产开发建设为龙头，全面推进公益设施建设，结合自身优势和发展战略，已经发展成为成都市综合实力最强的国有房地产开发企业，一直保持着快速、稳健发展。

(1) 产品结构优势

由于房地产市场受到政策及经济周期影响较大，单一住宅开发存在一定周期性。公司先后开发若干大型商品住宅项目、保障性住房项目，并承担成都市多个公建项目，致力于普通住宅、保障性住房、公建项目等领域的多元发展，能够有效应对房地产行业的周期。

(2) 地域优势

公司立足四川省成都市，2011年迈入成都市房地产企业销售收入及综合实力前十强行列，已经发展成为成都市综合实力最强的国有房地产开发企业，具备很强的区域品牌知名度和客户满意度。2013年成都跻身“新一线”城市首位，公司以发展的眼光，选址以成都主城区核心地段为主。随着成都天府新区开发的进一步推进，城市居民的置业需求将逐渐扩大，为持续盈利能力提供了保障，也将为公司偿债能力提供有效保障。

（3）土地储备优势

公司土地储备较为充分，土地成本相对较低，丰富的土地储备可满足公司近年来的开发需求，为公司持续快速发展提供了保障。项目大多处于西部中心城市——成都，2017年成都市GDP位居全国前十，房价较其它一线城市相对温和，市场空间较大，为公司持续健康发展提供了良好的发展空间。

（4）管理优势和人才优势

房地产项目的运作很大程度上是运用管理去整合各种资源。由于涉及上下游活动较多，项目管理难度大，房地产行业专业性及综合管理性较强，需要大量专业技术人才。公司在“企业为人、企业靠人、人企成长的人才”理念指导下，历经多年发展，形成了一支稳定的、富有较强战斗力和专业化的管理团队，具有较强的行业管理能力和丰富的项目操作经验。

五、发行人未来发展战略

按照发行人未来三至五年发展规划，发行人未来三年将加大业务转型力度，以“提供城市开发运营整体解决方案、打造国际化城市开发运营平台”为发展目标，稳步推进地产开发、医疗康养、文化旅游等业务板块市场化发展，提升企业综合竞争力。

一方面，发行人将全面推进建筑施工板块专业化、集约化管理力度，整合上下游产业链，拓展大西南市场，提升建筑施工板块利润水平；加大人才租赁住房和高品质商品房开发力度；积极推进新型社区医院、特色专科医院建设运营；逐步启动三国蜀汉城等文旅项目建设。力争在未来三至五年壮大企业主业板块，提升公司整体市场竞争力，保障公司投资与发展需求。

另一方面，发行人将加大融资工作推进力度，依托现有境内外融资渠道开拓成果，坚持传统融资渠道与直接融资渠道并举，盘活

存量经营性资产开展多渠道融资，有效保障发行人投资、经营及还本付息资金需求。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据及追溯调整情况

（一）主要财务数据

发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务报告分别经立信会计师事务所（特殊普通合伙）和大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了信会师报字【2017】第 ZD20294 号、大信审字【2018】第 14-00015 号、大信审字【2019】第 14-00065 号标准无保留意见的审计报告。报告期内发行人审计机构更换系成都市国资委对市属国有企业统一要求，该变更事项不会对本期债券发行构成不利影响。本《募集说明书》引用的发行人年度财务数据均来源于发行人近三年度经审计的年度财务报告，相关数据口径均为合并口径。

2018 年 9 月，根据《中共成都市委办公厅、成都市人民政府办公厅关于印发<优化市属国有资本布局的工作方案>的通知》（成委厅【2017】110 号）、《市国资委关于将成都建筑工程集团总公司出资人变更为成都兴城投资集团有限公司的通知》（成国资发【2017】33 号），兴城集团合并成都建筑工程集团总公司，其出资人由市国资委变更为兴城集团，重大资产重组后的兴城集团财务情况在发行人 2018 年的财务数据中进行反映。

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。

（二）报告期内发行人重大会计政策变更

1、2016 年会计政策变更

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会【2016】22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。发行人执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据调减不予调整。	调整税金及附加 调减管理费用
(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间却认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动负债期末余额， 调增非流动负债期末余额， 调减应交税费期末余额
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额， 调增其他非流动资产期末余额， 调增应交税费期末余额。

2、2017 年会计政策变更

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，并自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会【2017】30 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财

务报表。

发行人执行上述两项准则和财会【2017】30号对本财务报表的影响如下：

单位：万元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
与发行人日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益	21.41	-	营业外收入：405.59
资产处置损益列报调整	资产处置收益	2,734.38	-	营业外收入：10,604.53 营业外支出：1,111.48

3、2018年度会计政策变更

2018年6月15日，财政部发布《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15号），执行《企业会计准则》的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制2018年度及以后期间的财务报表。

2018年度，发行人执行新会计准则对财务报表的影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
1、应收票据和应收账款合并列示	应收票据和应收账款	1,639,126.05	1,553,729.37	应收票据：6,953.14 应收账款：1,546,776.22
2、应收利息、应收股利并入其他应收款项目列示	其他应收款	424,609.57	270,716.20	应收利息：81.30 其他应收款：270,634.90
3、固定资产清理并入固定资产列示	固定资产	386,050.43	208,416.86	固定资产：208,256.07 固定资产清理：160.79
4、工程物资并入在建工程列示	在建工程	3,849,121.60	3,550,494.42	在建工程：3,550,494.42 工程物资：-
5、应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	3,008,655.47	2,770,242.62	应付票据：29,450.00 应付账款：2,740,792.62
6、应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	539,127.72	166,378.20	应付利息：24,668.75 应付股利：5,097.47 其他应付款：136,611.98

7、专项应付款计入长期应付款列示	长期应付款	1,034,942.52	1,165,778.05	长期应付款：323,576.56
				专项应付款：842,201.48
8.管理费用列报调整	管理费用	116,731.12	89,998.23	管理费用：92,678.15
9.研发费用单独列示	研发费用	5,556.95	2,679.93	-

单位：万元

（三）报告期内发行人会计估计变更

1、2016年发行人会计估计变更

无。

2、2017年发行人会计估计变更

根据证监会《会计监管工作通讯》2017年第4期“预缴收入不应确认递延所得税”的提示，发行人子公司成都兴城人居地产投资集团有限公司2017年计算当期所得税时对预售收入计算的预计利润（包括其中扣除的预缴土地增值税）不再计入当期应纳税所得税，对该预计利润也不确认递延所得税资产。此项会计估计变更采用未来适用法，由此影响2017年末预售收入相关递延所得税资产1,115.67万元。

3、2018年度发行人会计估计变更

无。

（四）报告期内，发行人前期会计差错更正

1、2016年发行人前期会计差错更正

无。

2、2017年发行人前期会计差错更正

（1）前期差错的性质、内容、形成原因

1) 发行人下属成都市兴东置业有限公司根据成都市住房保障中心函及协议，本年度退成都市住房保障中心多收大丰项目代建管理费624.75万元（含税），其中2016年度多收563.45万元，2016年以前多收61.30万元。按前期重大会计差错调整比较财务报表相关

项目，该事项将使2017年1月1日资产负债表项目增加其他应付款624.75万元，增加其他应收款—锦江区地税局3.86万元（系退2016年以前多收款调减的营业税金及附加3.86万元因已缴纳，成都市兴东置业有限公司拟向锦江区地税局申请退税），增加递延所得税资产146.29万元，减少应交税费35.72万元，减少未分配利润438.88万元。2016年度利润表项目将减少营业收入531.55万元，减少税金及附加3.83万元，减少所得税费用131.93万元。

2) 发行人下属成都市兴东置业有限公司按照发行人的财务报表列报方式，将递延所得税资产年末余额抵减递延所得税负债年末余额180.63万元后按净额列示。该事项将使2017年1月1日资产负债表项目的递延所得税资产和递延所得税负债同时减少180.63万元。

3) 发行人下属成都市兴东置业有限公司2016年计提所得税费用时未将稽查罚金196.87万元作应纳税额调增，业务招待费调增多记8.59万元，上述事项导致应纳税所得额少记188.28万元，少记所得税费用47.07万元。按前期重大会计差错调整比较财务报表相关项目，该事项将使2017年1月1日资产负债表项目递延所得税资产减少47.07万元，未分配利润减少47.07万元，2016年度利润表项目将增加所得税费用47.07万元。

(2) 对上年度财务报表的影响

单位：万元

项目	2016年年末数	调整数	2017年年初数
其他应收款	48,594.57	3.86	48,598.43
递延所得税资产	9,674.26	-81.41	9,592.85
资产总额	7,041,424.68	-77.55	7,041,347.13
应交税费	54,377.38	-35.72	54,341.66
其他应收款	188,291.16	624.75	188,915.91
递延所得税负债	180.63	-180.63	0.00
负债总额	4,825,741.96	408.40	4,826,150.36

项目	2016年年末数	调整数	2017年年初数
未分配利润	279,855.54	-485.95	279,369.59
所有者权益总额	2,215,682.72	-485.95	2,215,196.77
项目	调整前上年数	调整数	调整后上年数
营业收入	334,812.34	-531.55	334,280.79
租金及附加	39,360.81	-3.83	39,356.98
所得税	21,636.52	-84.86	21,551.65

3、2018年发行人前期会计差错更正

(1) 前期差错的性质、内容、形成原因

1) 发行人2018年度新纳入合并范围的全资子公司成都建工集团有限公司2018年度完成改制，由全民所有制转为公司制企业。成都建工集团有限公司清产核资结果与2018年7月27日取得“成都兴城投资集团有限公司关于确认成都建工集团有限公司清产核资结果的批复”（成兴城【2018】264号），同意对审计确认的账务清理阶段涉及会计技术性差异进行账务调整，对审计确认的资产清查阶段涉及的清产核资待处理结果进行账务调整，最终调整后的资产、负债及所有者权益总额结果以会计师事务所出具的财务审计报告为准。2018年财务报表以建工调整后的年初数并入。

2) 对上年度财务报表的影响

该差错更正仅对发行人合并成都建工后的期初数进行了调整，且调整内容均涉及成都建工，对2017年的审定数没有影响。

二、发行人近三年主要财务数据及指标

(一) 发行人近三年主要财务数据

表：近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产：			
货币资金	1,313,358.44	831,077.12	1,311,718.29
应收票据及应收账款	1,687,952.56	52,887.23	30,070.90
其中：应收票据	26,050.30	-	-
应收账款	1,661,902.26	52,887.23	30,070.90
预付款项	94,023.17	67,755.94	72,107.45
其他应收款	415,251.93	221,110.35	48,594.57
其中：应收利息	227.61	81.30	-
存货	5,085,882.80	1,246,751.85	1,182,200.72
持有待售资产	944.93	-	-
一年内到期的非流动资产	72,064.28	72,064.28	72,064.28
其他流动资产	87,822.30	19,903.29	19,437.25
流动资产合计	8,757,300.41	2,511,550.05	2,736,193.46
非流动资产：			
可供出售金融资产	62,392.89	14,000.00	15,000.00
持有至到期投资	322,267.16	368,873.15	443,399.39
长期应收款	877,692.05	651,694.10	651,694.10
长期股权投资	130,999.91	40,063.55	34,169.98
投资性房地产	548,866.03	372,468.98	350,957.99
固定资产	386,050.43	6715.66	7,059.31

项目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
在建工程	3,898,665.96	3,546,555.27	2,761,183.46
无形资产	73,247.32	-	-
长期待摊费用	18,980.13	17,747.07	164.00
递延所得税资产	146,251.24	9,527.19	9,674.26
其他非流动资产	326,773.47	31,445.93	31,928.74
非流动资产合计	6,792,186.59	5,059,090.91	4,305,231.22
资产总计	15,549,487.00	7,570,640.96	7,041,424.68
流动负债：			
短期借款	1,256,057.11	12,200.00	20,000.00
应付票据及应付账款	2,998,797.83	370,727.40	278,849.95
其中：应付票据	81,189.84	-	-
应付账款	2,917,607.99	370,727.40	278,849.95
预收款项	664,029.43	379,798.28	368,795.31
应付职工薪酬	14,310.24	130.51	111.84
应交税费	161,617.52	57,895.56	54,377.38
其他应付款	539,172.00	125,676.22	188,291.16
其中：应付利息	42,330.06	23,727.75	18,967.58
应付股利	5,285.73	5,084.38	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	657,641.92	820,667.01	895,641.30
其他流动负债	67,055.50	-	-
流动负债合计	6,358,681.55	1,767,094.96	1,825,034.52
非流动负债：			

项目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
长期借款	2,661,284.80	1,079,043.72	1,141,864.03
应付债券	1,177,961.82	469,781.80	868,388.79
长期应付款	1,034,942.52	1,157,334.25	990,273.99
其中：长期应付款项	308,973.00	317,093.00	356,740.00
专项应付款	725,969.52	840,241.25	633,533.99
长期应付职工薪酬	546.58	-	-
预计负债	2,238.65	-	-
递延收益	6,079.12	-	-
递延所得税负债	103,373.43	-	180.63
非流动负债合计	4,986,426.91	2,706,159.77	3,000,707.44
负债合计	11,345,108.46	4,473,254.73	4,825,741.96
所有者权益：			
实收资本	552,540.00	552,540.00	552,540.00
其它权益工具	616,950.00	440,000.00	100,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	616,950.00	440,000.00	100,000.00
资本公积金	2,215,674.01	1,312,475.83	1,269,982.91
其它综合收益	12.58	-40.60	-
专项储备	2,994.08	-	-
盈余公积金	19,331.45	15,874.30	13,368.13
未分配利润	347,420.44	325,660.02	279,855.54
归属于母公司所有者权益合计	3,754,922.56	2,646,509.55	1,808,241.00
少数股东权益	449,455.98	450,876.68	-53.45

项目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
所有者权益合计	4,204,378.54	3,097,386.23	1,808,187.54
负债和所有者权益总计	15,549,487.00	7,570,640.96	6,660,633.06

表：近三年合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	4,366,430.88	474,771.66	334,812.34
其中：营业收入	4,366,430.88	474,771.66	334,812.34
二、营业总成本	4,243,135.12	378,444.86	261,608.65
其中：营业成本	3,937,670.67	328,823.49	174,171.12
税金及附加	49,864.46	23,448.62	39,360.81
销售费用	17,825.73	7,522.81	6,365.61
管理费用	116,731.12	14,149.45	13,659.51
研发费用	5,556.95	-	-
财务费用	95,661.36	4,285.53	27,980.76
其中：利息费用	111,559.37	-	-
利息收入	16,960.61	-	-
资产减值损失	19,824.84	214.96	70.86
加：其他收益	1,793.63	21.41	-
投资收益	182.93	368.67	-28.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	146.45	41.58	-28.42
公允价值变动收益	-	-	-
资产处置收益	22.06	2,734.38	-
二、营业利润	125,294.38	99,451.27	73,175.27
加：营业外收入	1,202.24	173.74	11,839.85
减：营业外支出	2,509.26	1,068.16	1,619.75
三、利润总额	123,987.36	98,556.85	83,395.38

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
减：所得税费用	29,549.62	26,665.39	21,636.52
四、净利润	94,437.75	71,891.46	61,758.86
归属于母公司所有者的净利润	70,153.79	68,387.70	61,769.28
少数股东损益	24,283.95	3,503.76	-10.42
五、其他综合收益的税后净额	53.18	-40.60	-
六、综合收益总额	94,490.93	71,850.86	61,758.86

表：近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	3,895,284.00	470,866.62	184,866.11
收到的税费返还	18.03	1.53	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,329,151.93	389,045.08	478,334.05
经营活动现金流入小计	5,224,453.95	859,913.22	663,200.16
购买商品、接受劳务支付的现金	4,932,463.09	542,172.51	292,808.82
支付给职工以及为职工支付的现金	153,577.30	17,860.42	13,549.77
支付的各项税费	178,954.74	63,070.57	88,246.49
支付其他与经营活动有关的现金	1,125,907.16	797,086.21	402,625.39
经营活动现金流出小计	6,390,902.29	1,420,189.72	797,230.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,166,448.34	-560,276.50	-134,030.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	57,779.05	90,377.57	53,382.22
取得投资收益收到的现金	7,167.29	6,587.11	2,785.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,780.83	1,934.63	3,130.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	351.81	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,095.77	1,001.60	1,023.62
投资活动现金流入小计	69,174.76	99,900.91	60,322.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,328.68	15,004.78	3,206.95
投资支付的现金	334,833.27	18,120.56	49,580.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-

项目	2018年度	2017年度	2016年度
支付其他与投资活动有关的现金	240,066.36	101,861.09	9.40
投资活动现金流出小计	590,228.31	134,986.43	52,797.34
投资活动产生的现金流量净额	-521,053.55	-35,085.52	7,524.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	170,000.00	510,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	450,000.00	-
取得借款收到的现金	4,560,753.28	807,000.00	1,080,215.00
收到其他与筹资活动有关的现金	246,580.80	354,646.02	46,847.59
筹资活动现金流入小计	4,977,334.08	1,671,646.02	1,127,062.59
偿还债务支付的现金	3,083,568.45	1,381,544.07	656,226.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	370,296.41	149,400.64	179,889.10
支付其他与筹资活动有关的现金	-	5,082.32	7,101.78
筹资活动现金流出小计	3,453,864.86	1,536,027.04	843,216.88
筹资活动产生的现金流量净额	1,523,469.22	135,618.98	283,845.71
四、汇率变动对现金的影响	-604.04	-4,876.87	-
五、现金及现金等价物净增加额	-164,636.70	-464,619.91	157,340.11
加：期初现金及现金等价物余额	1,468,149.59	1,293,482.62	1,089,288.59
六、期末现金及现金等价物余额	1,303,512.89	828,862.71	1,246,628.70

(二) 发行人近三年主要财务指标

表：近三年主要财务指标

项目	2018年末	2017年末	2016年末
资产负债率	72.96%	59.09%	68.53%
流动比率(倍)	1.38	1.42	1.50
速动比率(倍)	0.58	0.72	0.85
项目	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率	2.72	11.45	16.04
存货周转率	0.93	0.27	0.15
总资产周转率	0.30	0.06	0.05
营业毛利率	9.8%	30.74%	47.98%
营业净利率	2.16%	15.14%	18.45%
总资产报酬率	1.65%	1.52%	1.72%
净资产收益率	2.41%	2.71%	3.07%
EBITDA 利息保障倍数	0.75	0.82	0.68

注：1、资产负债率=总负债/总资产

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、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入

8、营业净利率=净利润/营业收入

9、总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/总资产平均余额

10、净资产收益率=净利润/平均净资产

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

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算；2015年度应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、总资产报酬率、净资产收益率计算中涉及的平均余额均以2015年期末数替代。

三、发行人财务分析

(一) 资产构成分析

表：发行人近三年资产结构

单位：万元

项目	2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	1,313,358.44	8.45%	831,077.12	10.98%	1,311,718.29	18.63%
应收票据及应收账款	1,687,952.56	10.86%	52,887.23	0.70%	30,070.90	0.43%
其中：应收票据	26,050.30	0.17%	-	-	-	
应收账款	1,661,902.26	10.69%	52,887.23	0.70%	30,070.90	0.43%
预付款项	94,023.17	0.61%	67,755.94	0.89%	72,107.45	1.02%
应收利息	227.61	0.00%	81.30	0.001%	-	
其他应收款	415,251.93	2.67%	221,029.05	2.92%	48,598.43	0.69%
存货	5,085,882.80	32.71%	1,246,751.85	16.47%	1,182,200.72	16.79%
持有待售资产	944.93	0.01%	-		-	
一年内到期的非流动资产	72,064.28	0.46%	72,064.28	0.95%	72,064.28	1.02%
其他流动资产	87,822.30	0.57%	19,903.29	0.26%	19,437.25	0.28%
流动资产合计	8,757,300.41	56.32%	2,511,550.05	33.17%	2,736,197.32	38.86%
非流动资产：						
可供出售金融资产	62,392.89	0.92%	14,000.00	0.18%	15,000.00	0.21%

项目	2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
持有至到期投资	322,267.16	2.07%	368,873.15	4.87%	443,399.39	6.30%
长期应收款	877,692.05	5.65%	651,694.10	8.61%	651,694.10	9.26%
长期股权投资	130,999.91	0.84%	40,063.55	0.53%	34,169.98	0.49%
投资性房地产	548,866.03	3.53%	372,468.98	4.92%	350,957.99	4.98%
固定资产	386,050.43	2.48%	6,715.66	0.09%	7,059.31	0.10%
在建工程	3,898,665.96	25.07%	3,546,555.27	46.85%	2,761,183.46	39.21%
无形资产	73,247.32	0.47%	-	-	-	-
长期待摊费用	18,980.13	0.12%	17,747.07	0.23%	164.00	0.002%
递延所得税资产	146,251.24	0.94%	9,527.19	0.13%	9,592.85	0.14%
其他非流动资产	326,773.47	2.10%	31,445.93	0.42%	31,928.74	0.45%
非流动资产合计	6,792,186.59	43.68%	5,059,090.91	66.83%	4,305,149.81	61.14%
资产总计	15,549,487.00	100.00%	7,570,640.96	100.00%	7,041,347.13	100.00%

近三年末，发行人总资产分别为 7,041,347.13 万元、7,570,640.96 万元和 15,549,487.00 万元，逐年增长，2018 年合并成都建工后总资产规模大幅提升。资产构成中，发行人流动资产分别为 2,736,197.32 万元、2,511,550.05 万元和 8,757,300.41 万元，占总资产比例分别为 38.86%、33.17%和 56.32%；发行人非流动资产分别为 4,305,149.81 万元、5,059,090.91 万元和 6,792,186.59 万元，占总资产比例分别为 61.14%、66.83%和 43.68%，合并成都建工后发行人流动资产占比提升较快，主要为成都建工货币资金、存货、应收款项等科目金额较大所致。

截至 2018 年末，发行人所属资产中不存在公益性资产。

1、流动资产

发行人流动资产主要由货币资金、存货和应收账款构成。具体情况如下：

(1) 货币资金

近三年末，发行人货币资金分别为 1,311,718.29 万元、831,077.12 万元和 1,313,358.44 万元，占总资产的比例分别为 18.63%、10.98%和 8.45%，合并成都建工后货币资金规模进一步增大。截至 2018 年末，发行人货币资金明细如下：

表：截至 2018 年末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	金额	占比
现金	253.22	0.03%
银行存款	1,304,449.99	99.32%
其他货币资金	8,655.24	0.65%
合计	1,313,358.44	100.00%

截至 2018 年末，发行人受限货币资金为 9,845.56 万元，受限货币资金明细如下：

表：截至 2018 年末发行人受限货币资金明细

单位：万元

项目	金额	占比
履约保证金	7,243.87	26.43%
一手房按揭贷款保证金	2,601.68	73.57%
合计	9,845.56	100.00%

(2) 应收账款

近三年末，发行人应收账款分别为 30,070.90 万元、52,887.23 万元和 1,661,902.26 万元，逐年增加。2017 年末，发行人应收账款较 2016 年末增加 75.88%，主要系当年因资产管理业务新增确认应收成都市机关事务管理局租金费用。2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末增幅较大，主要为合并成都建工后新增工程类应收款项所致。

表：截至 2018 年末采用账龄法计提坏账准备的应收账款

单位：万元

账龄	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	994,400.62	61.46%	-
1 至 2 年	316,998.16	19.59%	15,849.91
2 至 3 年	138,339.86	8.55%	27,667.97
3 年以上	168,206.75	10.40%	67,282.70
合计	1,617,945.40	100%	110,800.58

表：截至 2018 年末余额前五名的应收账款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	占比	账龄	坏账准备	款项性质
成都市路桥经营管理有限责任公司	71,189.77	3.88%	1 年以内	265.35	工程款
成都市财政局	43,013.04	2.34%	1-2 年	-	代建项目垫资款
成都森宇实业集团有限公司	33,753.30	1.84%	1-5 年	23,384.73	工程款
广汉市美亿家居装饰城管理有限公司	29,693.73	1.62%	1 年以内	1,484.69	工程款
成都市城乡建设委员会	26,064.28	1.42%	5 年以上	237.81	代建项目垫资款
合计	20,3714.11	11.10%		25,372.57	

截至 2018 年末，发行人应收账款分散度较高，前五大应收账款合计占比为 11.10%。从账龄来看，大多数应收账款集中在 2 年以内，对账龄在 3 年以上的款项发行人按 40%的比例计提坏账准备。

截至 2018 年末，发行人（包括下属子公司）来自政府部门的应收款项明细如下：

表：截至 2018 年末发行人来自政府的应收账款明细

单位：万元

债权人	对手方名称	款项性质（经营性/非经营性）	期末余额	账龄	是否收取利息
发行人本部	成都市财政局	经营性	6,399.32	1-2 年	否
发行人本部	成都市财政局	经营性	36,613.71	1 年以内	否

债权人	对手方名称	款项性质（经营性/非经营性）	期末余额	账龄	是否收取利息
发行人本部	成都市城乡建设委员会	经营性	26,064.28	2至3年	否
发行人本部	成都市高新区地税局	经营性	3.42	1年以内	否
成都建工	成都市锦江区建设和交通局	经营性	2,828.00	1-3年	否
成都建工	四川省成都病犯监狱	经营性	3,531.00	1年以内	否
成都建工	成都市妇女儿童中心医院	经营性	3,036.00	1年以内	否
成都建工	三六三医院	经营性	2,319.68	1年以内	否
成都建工	彭州市濛阳镇人民政府	经营性	1,801.00	3-5年	否
小计			82,596.41		

发行人应收政府款项主要系为政府进行工程建设或片区开发管理所形成的应收款项。发行人上述与政府部门形成的应收款项均履行必要的决策程序，与政府签署相关合同或协议，依据合同或协议金额入账，上述款项中不存在政府隐性债务的情况。

（3）其他应收款

近三年，发行人其他应收款账面价值分别为 48,598.43 万元、221,029.05 万元和 415,251.93 万元，近三年呈持续增长趋势。2017 年末发行人其他应收款较上年末增长 3.54 倍，主要系当年发行人向成都市公共资源交易服务中心支付土地竞拍保证金 166,500.00 万元所致。2018 年末发行人其他应收款较 2017 年末增长 194,222.90 万元，增幅 87.87%，主要原因一是成都建工集团业务规模扩大，工程往来款、履约保证金及质保金等有所增加；二是发行人房地产业务持续发展，联合开发的房地产项目对项目公司提供的股东借款增加。

截至 2018 年末，发行人其他应收款主要为应收工程往来款、履约保证金、股东借款等，均由发行人生产经营活动产生，上述应收款的形成有相应的合同等文件作为支撑依据，其决策权限、决策程

序和定价机制符合法律、法规及发行人《公司章程》的规定，不涉及非经营性往来占款或资金拆借的情况。

截至2018年末，发行人主要其他应收款明细情况如下：

表：截至2018年末余额前五大的其他应收款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	账龄	占比	坏账准备	款项性质
四川德瑞企业发展有限公司	97,937.56	1-4年	18.16%	22,544.83	项目投资款及利息
双流县土地储备中心	61,059.44	3年以上	14.70%	-	土地出让保证金
四川省森盟置业有限公司	52,854.42	2-5年，5年以上	2.33%	43,186.60	项目投资款及利息
都江堰土地储备中心	36,546.25	2-3年，4-5年， 5年以上	8.80%	-	土地整理资金及收益
成都九联投资有限公司	18,000.00	1年以内	4.33%	-	履约保证金
合计	266,397.67	—	48.32%	65,731.42	—

表：截至2018年末发行人来自政府的其他应收款明细

单位：万元

债权人	对手方名称	款项性质（经营性/非经营性）	期末余额	账龄	是否收取利息
发行人本部	成都市人民政府机关事务管理局	经营性	49.5	2至3年	否
发行人本部	成都市高新区地税局	经营性	1.54	3至5年	否
发行人本部	成都市物业管理监督服务中心	经营性	86.61	5年以上	否
发行人本部	成都市征地事务中心	经营性	6.08	3至5年	否
发行人本部	成都市青羊区地方税务局	经营性	9.95	3至5年	否
发行人本部	成华区人民政府	经营性	250	2至3年	否
小城投公司	邛崃市平乐镇关帝村村民委员会	经营性	60.11	1年以内	否
小城投公司	郫县住房和城乡建设局	经营性	47.38	2至3年	否
小城投公司	四川新津工业园区管理委员会	经营性	275.56	1年以内	否
成都建工	成都市公共资源交易服务中心	经营性	2476	1年以内	否
小计			3,262.73		

发行人应收政府款项主要系为政府进行代建及成都建工缴纳工程保证金等所形成的应收款项。发行人上述与政府部门形成的应收款项均履行必要的决策程序，与政府签署相关合同或协议，依据合

同或协议金额入账，上述款项中不存在政府隐性债务的情况。

(4) 存货

近三年末，发行人存货分别为 1,182,200.72 万元、1,246,751.85 万元和 5,085,882.80 万元，占总资产的比例分别为 16.79%、16.47% 和 32.71%，合并成都建工后存货规模大幅上升。

截至 2018 年末，发行人存货科目主要核算开发成本（主要为人居公司开发的人才公寓及住宅地产等项目）、工程施工成本（主要为成都建工承接的工程项目等）以及库存商品（主要为建成房屋、住宅地产等项目）。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。当可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

截至 2018 年末，发行人存货构成具体如下：

表：截至 2018 年末发行人存货明细

单位：万元

项目	账面余额	占比	跌价准备	账面价值
开发成本	2,194,215.31	42.69%	614.18	2,193,601.13
其中前 5 大项目为：	788,451.67	15.34%		788,451.67
(1) 东湖长岛	238,049.36	4.63%		238,049.36
(2) 锦城峰荟人才公寓	217,925.26	4.24%		217,925.26
(3) 柏云庭项目	112,183.85	2.18%		112,183.85
(4) 长岛荟城人才公寓（新都 180 亩）	97,696.23	1.90%		97,696.23
(5) 长岛荟城人才公寓（新都 174 亩）	97,541.09	1.90%		97,541.09
工程施工（已完工未结算款）	2,160,228.18	42.03%	38,822.10	2,121,406.08
其中前 5 大项目为：	240,734.33	4.68%	30.28	240,704.05
(1) 格芯（成都）集成电路制造项目厂房建设	127,584.62	2.48%	-	127,584.62

项目	账面余额	占比	跌价准备	账面价值
(2) 简阳义务教育标准化三步走项目	50,132.09	0.98%	-	50,132.09
(3) 北京城	38,095.83	0.74%	-	38,095.83
(4) 淮州人才公寓	23,183.25	0.45%	-	23,183.25
(5) 威宁梦想城	20,050	0.39%	30.28	20,019.72
库存商品（产品）	604,225.84	11.76%	14,571.51	589,654.33
其中前5大项目为：	125,642.71	2.44%	-	125,642.71
(1) 盛和林语项目	164,460.75	3.20%	-	164,460.75
(2) 天府汇城项目	45,220.25	0.88%	-	45,220.25
(3) 创意山产业园项目	23,820.20	0.46%	-	23,820.20
(4) 锦城世家项目	21,786.90	0.42%	-	21,786.90
(5) 锦尚春天A区	21,566.04	0.42%	-	21,566.04
其他	137,445.80	2.67%	-	137,445.80
原材料	39,653.63	0.77%	34.4	39,619.23
周转材料（包装物、低值易耗品）	4,156.23	0.08%	-	4,156.23
小计	5,139,924.99	100.00%	54,042.19	5,085,882.80

2、非流动资产

发行人非流动资产以在建工程、持有至到期投资、长期应收款和投资性房地产为主。具体情况如下：

（1）持有至到期投资

近三年末，发行人持有至到期投资分别为 443,399.39 万元、368,873.15 万元和 322,267.16 万元，占总资产的比例分别为 6.30%、4.87%和 2.07%，呈逐年减少的趋势，合并成都建工后对该科目影响不大。

发行人持有至到期投资主要为下属子公司成都市小城镇投资有限公司（简称“小城投公司”）对成都市下辖各区、县的小城镇建设项目、新型农村建设项目、灾后重建项目的投资成本。小城投公

司负责辖区城镇项目、新型农村项目的建设，并约定按照一定标准收取项目资金利息及投融资管理费。项目各购买方为成都市各区、县政府，购买期限通常在 3-5 年，资金来源主要为当地居民缴纳的房屋代建款、新增耕地占补平衡指标收益，以及地方财政资金等。随着小城投公司运营的投资项目逐渐到期退出，报告期内持有至到期投资规模逐年下降。

表：截至 2018 年末前五大持有至到期投资明细

单位：万元

项目名称	账面余额	占比	坏账准备
新津县新平镇太平场二期新型社区建设项目	39,423.27	12.23%	-
崇州桤泉镇农村新型社区建设项目二期工程	39,088.48	12.13%	-
青白江民主字库村新型社区建设项目	33,149.53	10.29%	-
彭州市九尺镇金沙村	27,818.52	8.63%	-
新津县新平镇万街农村新型社区建设项目	17,915.91	5.56%	-
合计	157,395.71	48.84%	-

(2) 长期应收款

近三年末，发行人长期应收款分别为 651,694.10 万元、651,694.10 万元和 877,692.05 万元，占总资产的比例分别为 9.26%、8.61%和 5.65%。发行人长期应收款主要为发行人二环路项目实施“拨改租”模式后形成的应收款项，在实际收到政府拨付的租金时，其租金中本金部分冲抵长期应收款，利息部分则确认为当期收入。

表：截至 2018 年末前五大长期应收款明细

单位：万元

债务人名称	账面余额	账龄	占比	坏账准备	款项性质（经营性/非经营性）
成都市城乡建设委员会	651,694.10	3 年以上	72.76%	-	经营性
成都武侯农业投资有限公司	37,948.02	1 年以内	4.24%	-	经营性

债务人名称	账面余额	账龄	占比	坏账准备	款项性质（经营性/非经营性）
都江堰市工业集中发展建设投资有限公司	27,806.22	5年以上	3.10%	-	经营性
四川中医药高等专科学校	18,488.24	1年以内	2.06%	92.44	经营性
成都西部智谷建设开发有限公司	16,505.40	1年以内	1.84%	-	经营性
合计	752,441.98		84.01%		

表：截至 2018 年末发行人来自政府的长期应收款明细

单位：万元

债权人	对手方名称	款项性质（经营性/非经营性）	期末余额	账龄	是否收取利息
发行人本部	成都市城乡建设委员会	经营性	651,694.10	3年以上	否
成都建工	四川中医药高等专科学校	经营性	18,488.24	1年以内	否
小计			670,182.34		

发行人应收政府款项主要系为政府进行二环路建设及成都建工缴纳工程保证金等所形成的应收款项。发行人上述与政府部门形成的应收款项均履行必要的决策程序，与政府签署相关合同或协议，依据合同或协议金额入账，上述款项中不存在政府隐性债务的情况。

（3）投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 350,957.99 万元、372,468.98 万元和 548,866.03 万元，占总资产的比例分别为 4.98%、4.92%和 3.53%，近三年较为稳定，合并成都建工后规模有所提升。发行人投资性房地产全部为用于出租的房屋建筑物，均采用成本模式计量。最近两年末，发行人投资性房地产情况如下表：

表：发行人近两年投资性房地产情况表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
账面原值	643,195.46	431,297.81

项 目	2018 年末	2017 年末
减：累计折旧、摊销	93,374.95	58,828.83
账面净值	549,820.52	372,468.98
减：减值准备	954.49	-
账面价值	548,866.03	372,468.98

(4) 在建工程

近三年末，发行人在建工程分别为 2,761,183.46 万元、3,546,555.27 万元和 3,898,665.96 万元，占总资产的比例分别为 39.21%、46.85%和 25.07%，规模总体呈上升趋势。

在建工程科目主要核算发行人承担的成都市东部、南部新区起步区基础设施代建项目成本。发行人 2017 年末在建工程较 2016 年末增长 785,371.81 万元，增幅 28.44%，主要系当年东部片区基础设施建设、重大市政项目等建设支出金额较大所致。由于成都建工不直接从事基础设施代建业务，因此发行人重大资产重组对该科目的影响不大。发行人 2018 年末在建工程较 2017 年末增长 352,110.69 万元，增幅 9.93%，主要系成都市环城生态区生态修复综合项目、成都中心等建设支出金额增加较大所致。

表：截至 2018 年末前十大在建工程明细

单位：万元

项目名称	账面余额	账面余额占比	减值准备	账面价值	项目类型	合同/政府文件日期
新客站项目基础设施建设	1,318,695.55	33.82%	-	1,318,695.55	代政府建设	成办函[2003]209号文、成办函[2003]196号文
东部片区基础设施建设	856,752.16	21.97%	-	856,752.16	代政府建设	成办函[2003]209号文
南部片区基础设施建设	478,600.44	12.28%	205.29	478,395.15	代政府建设	成办函[2003]196号文
重大市政拨改租项目（西二环改造项目）	314,336.38	8.06%	-	314,336.38	代政府建设	2015年12月29日
成都中心	291,085.55	7.47%	-	291,085.55	自建	/

项目名称	账面余额	账面余额占比	减值准备	账面价值	项目类型	合同/政府文件日期
成都市环城生态区生态修复综合项目	142,868.55	3.66%	-	142,868.55	自建	/
成都市技师学院教学实训楼项目	13,372.27	0.34%		13,372.27	代建	
物流园区	4,018.15	0.10%	-	4,018.15	自建	/
成都市气象监测预警中心	5,900.17	0.15%	-	5,900.17	代建	/
其他代建项目	473,242.03	12.14%	-	473,242.03	代建	/
合计	3,898,871.25	100.00%	205.29	3,898,665.96	-	-

(5) 无形资产

截至2018年末，发行人无形资产为73,247.32万元，占总资产的比例为0.47%，主要由土地使用权组成。

表：发行人近一年末无形资产明细表

单位：万元

项目	原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件	2,121.36	971.15	-	1,150.21
土地使用权	75,307.11	3,300.09	-	72,007.02
专利权	68.55	52.04	-	16.51
非专利技术	14.02	13.45	-	0.57
商标权	0.30	0.01	-	0.29
特许权	100.00	27.27	-	72.73
合计	77,611.33	4,364.01	-	73,247.32

(二) 负债结构分析

表：发行人近三年负债结构

单位：万元

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	1,256,057.11	11.07%	12,200.00	0.27%	20,000.00	0.41%
应付票据及应付账款	2,998,797.83	26.43%	370,727.40	8.29%	278,849.95	5.78%

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：应付票据	81,189.84	0.62%	-		-	
应付账款	2,917,607.99	25.72%	370,727.40	8.29%	278,849.95	5.78%
预收款项	664,029.43	5.85%	379,798.28	8.49%	368,795.31	7.64%
应付职工薪酬	14,310.24	0.13%	130.51	0.00%	111.84	0.002%
应交税费	161,617.52	1.42%	57,895.56	1.29%	54,377.38	1.13%
其他应付款	539,172.00	4.75%	125,676.22	2.81%	207,258.74	4.29%
其中：应付利息	42,330.06	0.37%	23,727.75	0.53%	18,967.58	0.42%
应付股利	5,285.73	0.12%	5,084.38	0.11%		
其他应付款项	491,556.21	4.33%	96,864.09	2.17%	188,291.16	3.90%
一年内到期的非流动负债	657,641.92	5.80%	820,667.01	18.35%	895,641.30	18.56%
其他流动负债	67,055.50	0.59%				
流动负债合计	6,358,681.55	56.05%	1,767,094.96	39.50%	1,825,034.52	37.82%
非流动负债：						
长期借款	2,661,284.80	23.46%	1,079,043.72	24.12%	1,141,864.03	23.66%
应付债券	1,177,961.82	10.38%	469,781.80	10.50%	868,388.79	17.99%
长期应付款	1,034,942.52	9.12%	1,157,334.25	25.87%	990,273.99	20.52%
其中：长期应付款项	308,972.00	2.72%	317,093.00	7.09%	356,740.00	7.39%
专项应付款	725,969.52	6.40%	840,241.25	18.78%	633,533.99	13.13%
长期应付职工薪酬	546.58	0.01%	-		-	
预计负债	2,238.65	0.02%	-		-	
递延收益	6,079.12	0.05%	-		-	
递延所得税负债	103,373.43	0.91%	-		180.63	0.004%

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	4,986,426.91	43.95%	2,706,159.77	60.50%	3,000,707.44	62.18%
负债合计	11,345,108.46	100.00%	4,473,254.73	100.00%	4,825,741.96	100.00%

近三年末，发行人总负债分别为 4,825,741.96 万元、4,473,254.73 万元和 11,345,108.46 万元，其中流动负债分别为 1,825,034.52 万元、1,767,094.96 万元和 6,358,681.55 万元，占负债总额的比例分别为 37.82%、39.50% 和 56.05%；非流动负债分别为 3,000,707.44 万元、2,706,159.77 万元和 4,986,426.91 万元，占负债总额比例分别为 62.18%、60.50% 和 43.95%，合并成都建工后，发行人流动负债占比上升较为明显。

1、流动负债

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债构成。具体情况如下：

(1) 短期借款

近三年末，发行人短期借款分别为 20,000.00 万元、12,200.00 万元和 1,256,057.11 万元，合并成都建工后短期借款提升较快。截至 2018 年末，发行人短期借款以保证借款和信用借款为主，按性质分类如下：

表：截至 2018 年末发行人短期借款性质分类

单位：万元

项目	账面余额	占比
质押借款	4,000.00	0.32%
抵押借款	129,930.00	10.34%
保证借款	724,397.00	57.67%
信用借款	397,730.11	31.67%

项目	账面余额	占比
合计	1,256,057.11	100.00%

(2) 应付账款

近三年末，发行人应付账款分别为 278,849.95 万元、370,727.40 万元和 2,917,607.99 万元，占负债总额的比例分别为 5.78%、8.29% 和 25.72%。发行人应付账款主要核算应付建筑施工单位的合同费用、工程款项等。2017 年末，发行人应付账款较上年末增加 32.95%，主要系发行人开工并在建设中的房屋建设项目等增加所致。2018 年末合并成都建工后增幅较大，主要系发行人应付中国建筑、中国铁建等工程款项增加所致。

发行人应付账款账龄主要集中在 1 年以内，最近两年应付账款账龄如下：

表：近两年末发行人应付账款账龄情况

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内（含 1 年）	2,148,297.45	73.63%	260,561.54	70.28%
1-2 年（含 2 年）	456,030.44	15.63%	55,207.96	14.89%
2-3 年（含 3 年）	128,467.67	4.40%	5,003.25	1.35%
3 年以上	184,812.44	6.33%	49,954.65	13.47%
合计	2,917,607.99	100.00%	370,727.40	100.00%

(3) 预收款项

近三年末，发行人预收款项余额分别为 368,795.31 万元、379,798.28 万元和 664,029.43 万元，占负债总额的比例分别为 7.64%、8.49% 和 5.85%，合并成都建工后有所上升。发行人预收款项主要核算“西岸翠景”、“东城花汇”等房地产开发项目预收售房款，预收款项账龄主要集中在一年以内。近两年末，发行人预收

款项账龄情况如下：

表：近两年末发行人预收账款账龄明细

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	609,920.61	91.85%	315,735.80	83.13%
1 年以上	54,108.81	8.15%	64,062.48	16.87%
合计	664,029.43	100.00%	379,798.28	100.00%

(4) 其他应付款

近三年末，发行人其他应付款余额分别为 188,291.16 万元、96,864.09 万元和 491,556.21 万元，占负债总额的比例分别为 3.90%、2.17% 和 4.33%，合并成都建工后有所增加。

发行人其他应付款主要核算经营过程中暂时收取的项目履约（或投标）保证金、质保金、代收款、拆迁安置面积差补偿等。2017 年末，发行人其他应付款较上年末减少 48.56%，主要系履约保证金、竣工资料保留金、项目质保金等减少所致。2018 年末，发行人合并成都建工后其他应付款增幅较大，主要为新增工程项目质量保证金、拆迁补偿款、应付往来款项等。

(5) 一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 895,641.30 万元、820,667.01 万元和 657,641.92 万元，占总负债的比例分别为 18.56%、18.35% 和 5.80%。报告期内，发行人一年内到期的非流动负债逐年下降。近两年末，发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下：

表：近两年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末

	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	617,641.92	93.92%	379,554.54	46.25%
一年内到期的应付债券	40,000.00	6.08%	389,302.46	47.44%
一年内到期的长期应付款	-	-	51,810.00	6.31%
合计	657,641.92	100.00%	820,667.01	100.00%

2、非流动负债

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和专项应付款构成。具体情况如下：

(1) 长期借款

近三年末，发行人长期借款分别为 1,141,864.03 万元、1,079,043.72 万元和 2,661,284.80 万元，占负债总额的比例分别为 23.66%、24.12%和 23.46%，合并成都建工后增幅较大。近两年末，发行人长期借款构成如下：

表：近两年末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
质押借款	484,181.80	454,495.26
抵押借款	553,716.00	370,503.00
保证借款	930,137.00	12,250.00
信用借款	693,250.00	621,350.00
减：一年内到期部分	-	379,554.54
合计	2,661,284.80	1,079,043.72

(2) 应付债券

近三年末，发行人应付债券分别为 868,388.79 万元、469,781.80 万元和 1,177,961.82 万元，占负债总额的比例分别为 17.99%、10.50%和 10.38%。2017 年末，发行人应付债券余额较上年末减少 45.90%，主要系“15 人居债”及“15 兴城 01”转入一年内到期的

非流动负债所致；2018年末，发行人应付债券较上年末增加1.51倍，主要系当年新发行欧元债券与私募公司债所致。截至2018年末发行人债券的基本情况如下：

表：截至2018年末发行人未应付债券明细

债券简称	发行主体	债券类型	债券面值	发行日期	债券期限	票面利息
13蓉兴债	兴城集团	企业债	20亿元	2013-1-28	7年	6.17%
16兴城投资MTN001	兴城集团	中期票据	20亿元	2016-10-24	5年	3.44%
CDXC INV B2111 (HKEX)	兴城集团	美元债	3亿美元	2016-11-27	5年	3.25%
ISIN XS1748389688	兴城集团	欧元债	3.65亿欧元	2018-3-13	3年	2.5%
ISIN XS1791714493	兴城集团	欧元债	1.35亿欧元	2018-3-13	5年	2.95%
18人居债	人居公司	私募公司债	15亿元	2018-5-14	3年	7.50%
18兴城01	兴城集团	私募公司债	20亿元	2018-8-15	3年	5.39%

(3) 专项应付款

近三年末，发行人专项应付款分别为633,533.99万元、840,241.25万元和725,969.52万元，占负债总额的比例分别为13.13%、18.78%和6.40%，波动较大。2017年末，发行专项应付款较上年末增长了32.63%，主要系发行人收到代建业主单位拨付的东部及南部起步区基础设施专项拨款、成都市住房保障中心代建款项等所致。

表：截至2018年末发行人前五大专项应付款余额

单位：万元

项目	期末余额	占比
1、东部及南部起步区基础设施专项拨款	209,413.51	28.85%
2、西二环及两射改造	264,000.00	36.37%
3、其他代建项目专项拨款	108,154.34	14.90%
4、公安局代建项目	39,190.00	5.40%
5、成都市技师学院实训楼项目	14,642.00	2.02%
合计	635,399.85	87.52%

(三) 偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

表：近三年发行人主要偿债能力指标

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率（倍）	1.38	1.42	1.50
速动比率（倍）	0.58	0.72	0.85
资产负债率（%）	72.96%	59.09%	68.53%
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.75	0.82	0.68

从短期偿债指标来看，近三年末，发行人流动比率分别为 1.50、1.42 和 1.38，速动比率分别为 0.85、0.72 和 0.58。发行人流动比率均高于 1，合并成都建工后速动比率相比于流动比率略有下降，主要由于成都建工存货规模较大所致。

从长期偿债指标来看，近三年末，发行人资产负债率分别为 68.53%、59.09% 和 72.96%，合并成都建工后有所提升，主要系成都建工由于行业属性资产负债率较高所致。

近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.68、0.82 和 0.75，整体较为稳定。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，偿债能力较强，具备较强的抗风险能力。

2、逾期未偿还债务

截至 2018 年末，发行人无逾期未偿还债务。

3、债务偿还压力测算

近三年末，发行人有息负债分别 292.59 亿元、238.17 亿元和 575.30 亿元。有息负债多用于工程项目开发建设，相关利息支出主要通过资本化计入在建工程或存货成本，财务费用中的利息支出金额较低。

表：近三年末发行人有息负债类型明细

单位：亿元

项目	2018年末	2017年末	2016年末
短期借款	125.61	1.22	2.00
一年内到期的非流动负债	65.76	82.07	89.56
长期借款	266.13	107.90	114.19
应付债券	117.80	46.98	86.84
合计	575.30	238.17	292.59

表：截至2018年末发行人前十大有息负债明细

单位：亿元

序号	债务类型（贷款、债券、信托等）	借款余额	利率	期限	抵质押情况
1	“ISIN XS1748389688”欧元债券	28.68	2.50%	3	-
2	信托贷款（交银国际信托）	22.50	8.2%	2	
3	银行贷款（中国工商银行）	21.00	4.56%	5	-
4	2016境外美元债券	20.63	3.25%	5	
5	16兴城投资MTN001	20.00	3.44%	5	-
6	2018非公开公司债券（18兴城01）	20.00	5.39%	3	-
7	17兴城投资MTN001	19.00	5.64%	5+N	-
8	2018非公开公司债券（18人居01）	15.00	7.50%	3	-
9	银行贷款（中国农业银行）	12.50	4.66%	15	质押
10	银行贷款（国开行-中行银团）	12.17	4.9%	12	质押

（四）营运能力分析

表：近三年发行人主要营运能力指标

项目	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次/年）	2.72	11.45	16.04
存货周转率（次/年）	0.93	0.27	0.15
总资产周转率（次/年）	0.30	0.06	0.04

近三年，发行人应收账款周转率分别为 16.04、11.45 和 2.72。

合并成都建工后，合并范围应收账款增幅较大，导致应收账款周转

率有所下降。

近三年，发行人存货周转率分别为 0.15、0.27 和 0.93，合并成都建工后，发行人存货周转率水平有所提升。

近三年，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.06 和 0.30，合并成都建工后，发行人总资产周转率水平有所提升。

（五）盈利能力分析

表：近三年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	4,366,430.88	474,771.66	334,812.34
营业成本	4,243,135.12	328,823.49	174,171.12
营业利润	125,294.38	99,451.27	73,175.27
利润总额	123,987.36	98,556.85	83,395.38
净利润	94,437.75	71,891.46	61,758.86
营业毛利率	9.80%	30.74%	47.98%
营业净利率	2.16%	15.14%	18.45%
总资产报酬率	1.65%	1.52%	1.72%
净资产收益率	2.41%	2.71%	3.07%

近三年，发行人营业收入分别 334,812.34 万元、474,771.66 万元和 4,366,430.88 万元，主营业务收入主要来自建筑工程类业务与房地产开发业务，呈逐年增长趋势。

近三年，发行人利润总额分别为 83,395.38 万元、98,556.85 万元和 123,987.36 万元，净利润分别为 61,758.86 万元、71,891.46 万元和 94,437.75 万元，呈逐年增长趋势。

近三年，发行人营业毛利率分别为 47.98%、30.74%和 9.80%，呈下降趋势，主要原因为合并成都建工后，建筑行业毛利率较低，拉低发行人整体水平。

（六）现金流量分析

表：近三年末发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2018年	2017年	2016年
经营活动产生的现金流量净额	-1,166,448.34	-560,276.50	-227,423.92
经营活动现金流入小计	5,224,453.95	859,913.22	469,699.62
经营活动现金流出小计	6,390,902.29	1,420,189.72	697,123.53
投资活动产生的现金流量净额	-521,053.55	-35,085.52	161,019.12
投资活动现金流入小计	69,174.76	99,900.91	253,844.80
投资活动现金流出小计	590,228.31	134,986.43	92,825.68
筹资活动产生的现金流量净额	1,523,469.22	135,618.98	113,258.71
筹资活动现金流入小计	4,977,334.08	1,671,646.02	1,229,685.04
筹资活动现金流出小计	3,453,864.86	1,536,027.04	1,116,426.32
现金及现金等价物净增加额	-164,636.70	-464,619.91	46,853.92

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-227,423.92万元、-560,276.50万元和-1,166,448.34万元，主要是发行人子公司成都兴城人居地产投资集团有限公司近年来通过公开市场集中竞得多宗国有土地使用权，且目前多个项目处于集中建设期，发行人对外支付土地款金额及项目开支较大所致。发行人经营活动现金流入主要来源于其主营业务和其他与经营活动有关的现金，发行人收到其他与经营活动有关的现金主要是片区改造类项目财政拨付资金、片区内土地出让收益返还、代建项目业主拨款以及履约/投标保证金、房屋销售款项等。发行人经营活动现金流出主要来源于其购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。2017年发行人支付其他与经营活动有关的现金主要是发行人基础设施项目建设项目款支出，包括东部片区基础设施建设项目及重大市政拨改租项目等。

近三年，投资活动产生的现金流量净额分别为161,019.12万元、-35,085.52万元和-521,053.55元，波动较大。2017年度投资活

动产生的现金流量净额较 2016 年度由正转负，主要系 2017 年度收回前期投资款较 2016 年度减少所致。2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人支付成都中心项目等投资款项所致。

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 113,258.71 万元、135,618.98 万元和 1,523,469.22 万元。近年来，筹资活动产生的现金流量净额处于净流入状态，且最近一年净流入较大，主要系发行人新增银行贷款，扩大融资规模所致。2018 年，发行人通过欧元债券、私募公司债券等进行融资，筹资活动现金流入规模进一步提升。

（七）或有事项

1、对外担保

表：截至 2018 年末发行人对外担保情况

单位：亿元

序号	被担保单位	借款机构	担保余额	提款日期	到期日	抵质押形式
1	成都中电熊猫显示科技有限公司	成都中电熊猫 G8.6 银团	10.00	2018.9.7	2021.5.21	保证担保

成都中电熊猫显示科技有限公司成立于 2015 年 12 月，注册资本 140 亿元。公司股东为成都先进制造产业投资有限公司（持股 30.71%）、成都双流兴融光电显示产业股权投资中心（有限合伙）（持股 21.43%）、南京中电熊猫信息产业集团有限公司（持股 17.14%）、成都西航港工业发展投资有限公司（持股 14.29%）、南京华东电子信息科技股份有限公司（持股 11.43%）、四川省集成电路和信息安全产业投资基金有限公司（持股 5.00%）。中电熊猫旗下的南京华东电子信息科技股份有限公司与成都市合作建设中国电子成都 8.6 代液晶面板生产线项目，该项目位于成都市双流区西南

航空港经济开发区内，建设内容包括阵列、彩色滤光片（CF）、成盒（LCD/SC）、模组（LCM）生产线、净化厂房、配套动力设备、研发设施。项目建成后，将批量生产具有较强市场竞争力的高品质液晶面板及模组，充分满足国内对电视、电脑等显示产品需求，具有较高的技术含量和良好的经济社会效益。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司经审计的资产总额 3,186,762.61 万元，负债总额 1,784,215.71 万元，净资产 1,402,546.90 万元。2018 年度实现营业收入 59,723.99 万元，净利润 3,341.44 万元。因公司目前才进入试产销售阶段，故收入规模偏小。

除上述担保外，发行人无其他对外担保的情形。

2、未决诉讼、仲裁

截至 2018 年末，发行人不存在占公司最近一期未经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值 5% 以上的未决或者可预见的对本期债券发行具有重大不利影响或构成实质性法律障碍的重大诉讼、仲裁。

（八）受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产共计 1,136,622.80 万元，主要为发行人使用自有存货及投资性房地产等进行融资担保抵质押形成，明细如下：

表：截至 2018 年末发行人主要受限资产情况

单位：万元

受限资产类别	账面价值	所有权受到限制原因
货币资金	9,845.56	保证金等
存货	838,878.37	抵押担保
固定资产	268,720.90	抵押担保

受限资产类别	账面价值	所有权受到限制原因
其他	19,177.97	抵押担保
合计	1,136,622.80	

(九) 关联交易情况

截至 2018 年末，发行人关联方明细如下：

1、发行人控股股东、实际控制人信息

表：发行人的实际控制人

股东名称	注册地	对发行人的持股比例	对发行人的表决权比例
成都市国有资产监督管理委员会	成都	100%	100%

2、发行人子公司有关信息

发行人子公司有关信息见“第八条 发行人基本情况”。

3、发行人的合营企业、联营企业有关信息

发行人合营企业、联营企业有关信息见“第八条 发行人基本情况”。

4、发行人的其他关联方情况

关联方名称	关联关系
成都金融城投资发展有限责任公司	参股企业
成都市农村产权流转融资担保股份有限公司	参股企业

5、报告期内关联交易情况

报告期内，发行人关联交易主要为关联方担保，截至 2018 年末关联方担保情况如下：

表：截至 2018 年末发行人关联方担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保期间	担保是否已经履行完毕	备注
发行人	人居公司	225,039.00	2018.3.30 至 2020.3.30	否	-
发行人	人居公司	119,900.00	2018.5.24 至 2020.5.23	否	-
发行人	人居公司	80,000.00	2018.7.27 至 2020.7.27	否	-
发行人	人居公司	100,000.00	2018.8.24 至 2021.8.24	否	-
发行人	人居公司	41,800.00	2018.9.28 至 2020.9.28	否	-

担保方	被担保方	担保金额	担保期间	担保是否已经履行完毕	备注
发行人	人居公司	150,000.00	2018.5.14 至 2021.5.14	否	-
发行人	人居公司	79,930.00	2018.11.23 至 2020.11.23	否	-
发行人	人居公司	10,700.00	2018.12.14 至 2020.12.14	否	
发行人	成都人居蜀 兴置业有限公司	60,000.00	2018.3.20 至 2020.3.20	否	
发行人	兴东置业	5,800.00	2017.1.19 至 2020.1.20	否	
发行人	成都成都中 心建设有限 责任公司	100,000.00	2018.3.8 至 2021.3.7	否	
发行人	建工集团	83,835.00	2018.5.24 至 2021.5.28	否	
发行人	成都天府绿 道建设投资 集团有限公 司	100,000.00	2018.4.10 至 2032.4.9	否	

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

截至 2018 年末，发行人及子公司已公开发发行且尚未兑付的债券 10 只，其中企业债券 1 只，发行规模 20.00 亿元人民币。具体如表所示：

表：截至 2018 年末发行人及子公司发行债券明细

债券简称	发行主体	债券类型	发行规模	债券余额	发行日期	债券期限	到期日期	票面利息
15 人居债	人居公司	私募公司债	15 亿元	15 亿元	2015-10-27	3 年	2018-10-27	6.00%
15 兴城 01	兴城集团	私募公司债	20 亿元	20 亿元	2015-11-5	3 年	2018-11-5	5.07%
以上债券已兑付完毕								
13 蓉兴债	兴城集团	企业债	20 亿元	8 亿元	2013-1-28	7 年	2020-1-28	6.17%
ISIN XS1748389688	兴城集团	欧元债	3.65 亿欧元	3.65 亿欧元	2018-3-13	3 年	2021-3-13	2.5%
18 人居债	人居公司	私募公司债	15 亿元	15 亿元	2018-5-14	3 年	2021-5-14	7.50%
18 兴城 01	兴城集团	私募公司债	20 亿元	20 亿元	2018-8-15	3 年	2021-8-15	5.39%
16 兴城投资 MTN001	兴城集团	中期票据	20 亿元	20 亿元	2016-10-24	5 年	2021-10-24	3.44%
CDXC INV B2111 (HKEX)	兴城集团	美元债	3 亿美元	3 亿美元	2016-11-27	5 年	2021-11-27	3.25%
ISIN XS1791714493	兴城集团	欧元债	1.35 亿欧元	1.35 亿欧元	2018-3-13	5 年	2023-3-13	2.95%
17 兴城投资 MTN001	兴城集团	永续中票	19 亿元	19 亿元	2017-7-20	5+N 年	-	5.64%
19 兴纾 01	兴城集团	纾困公司债	20 亿元	20 亿元	2019-03-22	3 年	2022-03-22	4.50%

二、发行人其他融资情况

截至 2018 年末，发行人信托融资情况如下所示：

表：截至 2018 年末发行人信托借款情况

单位：万元

序号	融资主体	借款机构	提款日期	到期日	借款余额	融资抵质押形式	利率
1	成都建工集团有限公司	中银国际	2017-4-18	2020-4-17	40,000.00	信用	5.70%
2	成都建工集团有限公司	国投泰康信托	2016-3-31	2019-3-31	11,000.00	信用	5.50%
3	成都建工集团有限公司	陆家嘴信托	2016-4-18	2019-4-18	20,000.00	担保/质押	6.50%
4	成都建工集团有限公司	陆家嘴信托	2017-4-18	2020-4-17	50,000.00	担保	5.70%
5	成都建工集团有限公司	华澳国际信托	2017-8-15	2019-8-15	62,000.00	担保/抵押	6.06%
6	成都建工第三建筑工程有限公司	厦门国际信托	2018-1-9	2020-1-9	12,000.00	担保	7.00%
7	成都兴城人居地产投资集团有限公司	中信信托	2018-11-23	2020-11-23	79,930.00	担保	8.90%
8	成都兴城人居地产投资集团有限公司	交银国际信托	2018-3-30	2020-3-30	225,039.00	抵押/担保	8.20%
9	成都兴城人居地产投资集团有限公司	平安信托	2018-5-24	2020-5-23	119,900	担保	8.50%
10	成都兴城人居地产投资集团有限公司	中信信托	2018-7-27	2020-7-27	80,000	抵押/担保	9.00%
11	成都兴城人居地产投资集团有限公司	华宝信托	2018-9-28	2020-9-28	41,800	担保	8.50%
12	成都兴城人居地产投资集团有限公司	中信信托	2018-12-14	2020-12-14	10,700	担保	8.50%
13	成都人居蜀兴置业有限公司	中信信托	2018-3-20	2020-3-20	60,000	质押/担保	9.00%
14	成都兴城投资集团有限公司	中铁信托	2018-5-18	2020-5-18	100,000	无	6.80%
合计					912,369.00		

截至 2018 年末，发行人不存在高利融资情况，并承诺在本期债券申报及存续期内不进行高利融资。

三、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

截至 2018 年末，发行人及子公司已发行未兑付企业债券共 1 只，债券简称“13 蓉兴债”，发行规模为 20 亿元，债券余额为 8 亿元。债券募集资金全部用于沙河堡成都新客站片区基础设施项目。发行人按照计划落实使用募集资金，有关项目均按照项目工程计划实施。

四、存续期债务违约及延迟支付本息情况

截至 2018 年末，发行人及子公司已发行的公司债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

五、已取得批文尚未发行的债券

截至 2018 年末，发行人已取得批文但尚未发行的债券情况如下：

发行主体	债券类型	批文额度	可发行额度	批文有效期
兴城集团	私募公司债	50 亿元	30 亿元	2019 年 7 月 20 日
兴城集团	私募公司债 (纾困专项债)	40 亿元	20 亿元	2020 年 3 月 1 日

截至本募集说明书签署日，兴城集团已于 2019 年 3 月 22 日发行 19 兴纾 01，发行规模 20 亿元，期限 3 年期，发行利率 4.50%，纾困专项债剩余额度 20 亿元；于 2019 年 6 月 10 日发行 19 兴城 01，发行规模 20 亿元，期限 3 年期，发行利率 4.45%；于 2019 年 7 月 11 日发行 19 兴城 02，发行规模 10 亿元，期限 3 年期，发行利率 4.34%，私募公司债相关额度已全部使用完毕。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金 15 亿元，其中 10 亿元用于天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）项目，5 亿元用于补充运营资金。

一、募集资金使用

发行人拟将本期债券募集资金投向天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）项目及补充运营资金，具体如下：

表：本期债券拟使用募集资金计划

单位：亿元

序号	产业领域	项目	募集资金使用额度	募集资金使用占比
1	休闲观光、文化旅游	天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）	10.00	66.67%
2	-	补充运营资金	5.00	33.33%

发行人承诺：本期债券募集资金仅用于天府绿道中生态绿道建设、绿道修复等主体工程以及停车场等项目建设，不用于驿站、林盘院落等商业设施。本期债券募集资金不借予他人，不用于公益性项目建设、商业性房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募投项目概况

（一）天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）

1、项目实施主体

根据成都市发展与改革委员会于 2017 年 10 月 31 日印发的《四川省固定资产投资项目备案表》（川投资备【2017-510100-77-03-197055】），原则同意实施成都市环城生态修复综合项目（南片区），项目业主为成都天府绿道建设投资有限公司。

成都天府绿道建设投资有限公司是本期债券发行主体成都兴城投资集团有限公司的全资子公司，发行人直接持有成都天府绿道建设投资有限公司 100% 的股权。

2、项目审批情况

表：募投项目相关批文情况

审批文件	批准文号	发文机关
四川省固定资产投资项目备案表	川投资备【2017-510100-77-03-197055】	成都市发展和改革委员会
成都市环境保护局关于成都天府绿道建设投资有限公司成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）环境影响报告书的审查批复	成环建评【2017】223号	成都市环境保护局
成都市人民政府关于下达成都市 2018 年重点项目计划的通知	成府发【2018】1号	成都市人民政府
成都市国土资源局关于环城生态区天府绿道项目的复函	成国土资函【2017】471号	成都市国土资源局
成都市交通运输局公路管理处关于将锦城绿道建设纳入全市农村道路规划体系的通知	成交公路【2019】62号	成都市交通运输局公路管理处
成都市农业委员会关于环城生态区天府绿道项目农田综合整治任务的通知书	【2017】6-150	成都市农业委员会
成都市水务局关于对环城生态区相关河渠进行整治建设的通知	成水务函【2017】252号	成都市水务局

3、项目基本情况

本期债券募集资金 10 亿元拟用于投资建设的天府绿道项目，基本情况如下：

表：本期募集资金拟投资天府绿道项目情况

单位：亿元

拟投资天府绿道项目	2018年末前累计投入金额	2019年资金投入计划	2020年资金投入计划	募集资金使用额度
南片区一标段	4.51	10.10	3.65	3.50
南片区二标段	3.90	7.03	2.73	2.50
南片区三标段	5.88	8.97	3.71	3.00
南片区四标段	0.52	3.06	0.90	1.00
合计	14.81	29.16	10.99	10.00

根据《四川省固定资产投资项目备案表》（川投资备【2017-510100-77-03-197055】FGQB-5158号），该项目沿成都市绕城高速两侧环城生态区，项目分为上表中四个标段，西至接待寺立交、东至成洛大道，在全长约33公里的范围内修建绿道、生态修复及二、三、四级驿站、特色园、林盘院落以及停车场等。项目总投资（即南片区合计四个标段）规模131亿元，其中资本金26.10亿元，占总投资19.92%，由发行人自筹。

本项目规划地面停车场3,855个停车位，每个停车位面积按30平方米设计，停车场地面积共计115,650平方米；规划地下停车场1,492个，每个停车位面积按30平方米设计，地下停车位面积44,760平方米。

4、项目投资规模及资金来源

项目总投资规模131亿元，其中资本金26.10亿元，占总投资19.92%，资金来源为发行人自筹。

5、项目建设进度

结合本项目建设范围广、工程内容多，投资金额大等特点，建设工期确定为24-26个月，于2017年9月份正式开工，计划2019年12月底全面完成项目建设。

南片区一标段：截止目前，已建成绿道约 43 公里，生态区约 4.2 平方公里，栽植乔木约 2.23 万棵、灌木约 240 万平方米，水生态治理约 32 万平方米，建成建筑约 15,304 平方米；在建建筑约 24,454 平方米。

南片区二标段：截止目前，已建成绿道约 69 公里，生态区约 7.6 平方公里，栽植乔木约 2.78 万棵、灌木地被约 168 万平方米，水生态治理约 6.52 万平方米，建成建筑约 4,909 平方米；在建建筑约 2,980 平方米。

南片区三标段：截止目前，已建成绿道约 62 公里，生态区约 6.8 平方公里，栽植乔木约 5.39 万棵、灌木地被约 214 万平方米，水生态治理约 12.16 万平方米，建成建筑约 5,797 平方米；在建建筑约 48,436 平方米。

南片区四标段：截止目前，已建成钢结构桥梁约 6 公里，南区其余各桥梁正在建设过程中。

6、项目收益情况测算

本次募投项目收益主要来自于成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）将通过经营性项目获得收入，包括特色园、林盘院落以及停车场的出租收益。

如下表所示，项目在债券存续期内的可实现经营性现金流入为 252,013.62 万元，期间项目现金流出（包含项目运营成本、营业税金及附加）预计为 105,513.67 万元，项目经营性净现金流为 146,499.95 万元。

单位：万元

项目	债券存续期					
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入合计	-	40,319.06	45,253.94	50,846.11	56,597.72	63,086.76

营业成本	-	13,227.75	14,004.99	14,885.77	15,791.64	16,813.66
增值税金及附加	-	4,893.17	5,254.81	5,656.06	6,099.64	6,588.45
净运营收益	-	22,198.14	25,994.14	30,304.28	34,706.44	39,684.65
所得税	-	-	-	-	-	-
税后净运营收益	-	22,198.14	25,994.14	30,304.28	34,706.44	39,684.65

因本次募投项目无明确的运营期限，若按运营期为 30 年进行测算，本项目在运营期内预计将覆盖项目总投资及相关成本支出。

（二）流动资金需求

本期债券募集资金剩余 5 亿元将用于发行人及其下属公司业务发展的流动资金需求，以优化发行人债务结构和满足发行人日常经营活动的需求，同时有助于进一步优化资本结构，提高发行人的抗风险能力。

二、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，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。由发行人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

发行人已聘请中信银行股份有限公司成都分行为本期债券的监管银行，根据《资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。

（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

发行人将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。

三、发行人相关承诺

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的本息；依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券募集资金使用情况；存续期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，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。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。本期债券募投项目的经营收入及发行人自身盈利为本期债券的本息偿付提供强有力的外部保障。

一、偿债资金来源

（一）发行人自身偿付能力

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有力保障。2016年度、2017年度和2018年度，发行人实现营业总收入分别为334,812.34万元、474,771.66万元和4,366,430.88万元，实现净利润分别为61,758.86万元、71,891.46万元和94,437.75万元，实现归属于母公司所有者净利润分别为61,769.28万元、68,387.70万元和70,153.79万元；经营活动现金流入分别为469,699.62万元、859,913.22万元和5,224,453.95万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，2018年营业收入和经营活动现金流入的增长主要系发行人合并成都建工所致。发行人较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

（二）募投项目收益

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）2020年-2024年盈利预测审核报告》（大华核字【2019】004768号），项目在债券存续期内的可实现经营性现金流入为252,013.62万元，期间项目现金流出（包含项目运营成本、营业税金及附加）预计为105,513.67万元，项目经营性净现金流为146,499.95万元，足以覆盖债券存续期内用于本项目的募集资金的本息偿付。

二、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本次债券发行总规模为100亿元，期限为不超过10年，各期债券的期限方案根据公司实际情况在发行前确定。本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本。

发行人为本次债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

发行人聘请中信银行股份有限公司成都分行担任本期债券偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将专门成立债券偿付工作小组，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。

（四）偿债计划的财务安排

结合发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金

投资项目的特点，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。

1、偿债资金归集计划

发行人将于国家发改委核准本次债券，并在各期债券发行之后的一个月之内在当期债券的监管银行开设偿债专户，专项用于当期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，发行人将从当期债券到期前及时安排相应债券本金兑付。本期债券募集资金监管银行与偿债资金监管银行将按照《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》对募集资金账户和偿债资金账户进行监督和管理，以保障本期债券本息的偿付。

2、偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募投项目的经营性现金流收入以及发行人日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时发行人将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

三、本期债券偿债保障措施

（一）发行人良好的财务状况是本期债券还本付息的基础

截至 2016 年末，发行人经审计的资产总额 704.14 亿元，负债总额 482.57 亿元，所有者权益合计 180.82 亿元。合并成都建工后，发行人总资产、净资产规模得到进一步提升，截至 2018 年末，合并成都建工后的发行人经审计资产总额 1,554.95 亿元，增幅为 120.83%；负债总额 1,134.51 亿元，增幅为 135.10%；所有者权益合计 420.44 亿元，增幅为 132.52%。

近三年，发行人营业收入分别为 33.48 亿元、47.48 亿元和 436.64 亿元，净利润分别为 6.18 亿元、6.84 亿元和 9.44 亿元，三年

平均净利润为 7.49 亿元。发行人稳定良好的财务状况为本期债券的还本付息提供了财务保障。

（二）畅通的外部融资渠道是债券本息按时偿付的有力支持

发行人外部资信状况良好，已通过企业债、中期票据、公司债等多种方式开展融资活动，并搭配美元债、欧元债、可续期债券等多种创新品种。同时，发行人与多家政策性银行、商业银行建立了良好的合作关系，对外融资渠道畅通，截至 2018 年末，银行授信额度 1,057.43 亿元，未使用额度 506.18 亿元。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

（三）变现能力较强的流动资产是本期债券本息偿付的重要保障

截至 2018 年末，发行人经审计资产总额 1,554.95 亿元，其中：流动资产 875.73 亿元，非流动资产 679.22 亿元。流动资产中，扣除受限资金后的货币资金为 130.35 亿元，可灵活支配；应收票据 2.61 亿元，可通过票据市场变现；存货中产成品 60.42 亿元，可销售变现。综上所述，公司拥有优质的可变现资产约 193.38 亿元，能够作为本期债券的偿还保障。上述可变现资产在企业流动性出现问题时可通过变现优先偿付本期债券的本金和利息。

四、债权代理人及债券持有人会议规则设置

发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人并签订债权代理协议。同时，发行人制定了债券持有人会议规则。债权代理人将对发行人的经营、募集资金投资项目的建设、资本运作等情况进行监督，维护债券持有人利益。债权代理人的有效监督，将对发行人的健康稳定发展，偿债资金的顺利筹措发挥重要作用。

五、签订偿债账户资金监管协议

发行人与中信银行股份有限公司成都分行签订《资金监管协议》，并建立偿债账户，在债券存续期内用于归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。

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、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据相关法律法规及《2019年成都兴城投资集团有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的规定行使如下权利：

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，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的本息、变更本期债券利率；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期公司债券本息，以及决定是否参与发行人的重组、重整或者破产清算的法律程序；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债权代理人作出决议；

5、就涉及债券持有人权利、义务的事项，决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

6、当发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、有关法律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、债券持有人会议的召集程序

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起十个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。债权代理人发出召开债券持有人会议的通知不得晚于会议召开日期之前 15 日。

2、如债权代理人未能按前条规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人，以公告方式发出召集债券持有人会议的通知。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因为不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 以明显的文字说明：全体本期未偿还债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- (4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (5) 投票代理委托书的内容要求及送达时间和地点；
- (6) 召集人名称及会务常设联系人姓名及电话号码；
- (7) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- (8) 召集人需要通知的其他事项。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于发出召开债券持有人会议的通知之日，亦不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或使用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席本期债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供，由此发生的相关费用由发行人承担。

三、债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规及本协议另有规定外，在债券持有人会议登记日登记在册的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、下列机构或人员可以参加债券持有人会议，也可以在会议上提出议案供会议讨论决定，但除非本规则另有规定，无论是否持有本期未偿还债券均无表决权，且其持有的本期未偿还债券不计入出席会议的本期未偿还债券本金总额：

- (1) 债券发行人；
- (2) 持有本期债券且持有债券发行人 10% 以上股权的股东；
- (3) 上述 (1) 至 (2) 项的重要关联方。

3、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。

4、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提

出临时议案，但不享有表决权。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决或作出决议。

5、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

6、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

7、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；

(3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

8、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交会议召集人。

四、债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议须经持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯方式召开。

2、债券持有人会议应由通过本规则第二项“召集程序”前两条规定所确定的会议召集人担任会议主席并主持。如会议召集人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券金额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未列入议程的事项作出决议。

五、表议、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其代理人投票表决。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）和一名债权代理人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应当载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人的代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当及时点票。

5、债券持有人会议作出的决议，须经持有本期未偿还债券本金总额 50%以上（不含 50%）有表决权的债券持有人（或债券持有人的代理人）同意方为有效。债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、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) 如果该决议时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。

(3) 但法律法规和《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除外。

7、会议召集人应在债券持有人会议作出决议之后及时将决议于监管部门指定的媒体上公告。

8、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次未偿还债券本金总额，占发行人本次未偿还债券本金总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、债券持有人会议记录由出席会议的债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限至本次各期债券全部到期兑付之日起两年。

六、附则

1、债权代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。债权代理人仅根据债券持有人会议决议（而不是单个债券持有人的指示）行事，债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

2、债券持有人会议的会议场地费、公告费、见证律师费（若有）由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用，应由全体债券持有人共同承担并先行垫付，并在债券持有人会议决议中予以明确。

3、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，除本《募集说明书》提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券存续期内如果银行存款利率上调或发生通货膨胀，则本期债券投资者的实际收益水平将发生变化。

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

（二）流动性风险及对策

风险：由于具体上市审批或流通申请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上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将向经批准的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，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（三）债券偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期内，受国民经济运行总体情况、国家政策法规、行业周期和市场环境等不可控制的因素影响，可能导致发行人不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制成本，积极增加效益，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，预期其自身盈利及现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。此外，发行人对内、对外融资能力较强，除银行的长期、短期贷款外，发行人作为成都市国资委直属的国有独资企业，地方政府的支持力度明显。

（四）募投项目相关风险及对策

风险：本期债券的偿债资金来源很大程度上取决于募投项目的收益。由于本期债券属于储架式发行，具体募投项目将在发行前确定，因此最终选择的募投项目的收益不确定性将影响项目的本息覆盖能力，进而可能影响本期债券偿债能力。

对策：发行人在《募集说明书》中列出募集资金的投资方向，实际发行前将严格测算项目现金流回流速度，设计符合项目收益能力的还款方式，避免出现募投项目收益与偿债支出不匹配的情况。

（五）违规使用债券资金的相关风险及对策

风险：本期债券申报规模较大，且部分募投项目由发行人下属子公司负责运营，可能出现募集资金违规使用的风险。

对策：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，聘请中信银行股份有限公司成都分行为本期债券监管银行，对募集资金的使用、划转进行审查，确保募集资金按《募集说明书》约定用于指定项目，避免违规使用。

二、与发行人相关的风险

（一）管理风险

1、子公司管控风险

截至 2018 年末，纳入发行人合并范围内的一级子公司合计 12 家，业务涵盖建筑施工、房地产开发、物业管理、建设管理、建设投资等。虽然发行人已经建立起较为完善的子公司管理制度，但是随着下属公司数目的增加和涉及行业的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，不能对子公司进行有效的整合和管控、提升子公司业务收入、控制其费用支出，将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

2、内部管理风险

虽然发行人目前建立了相对规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模和管理链条的进一步扩大延伸，发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。若发行人不能相应提高管理能力，将对公司的持续发展产生一定的负面影响。

3、人力资源管理风险

随着发行人业务规模的不断扩大，企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整，因而对发行人的管理人员素质及人才引进提出了更高的要求。若发行人不能通过保持和引进专业人才，进一步有效改善和优化公司管理结构，可能对未来的经营造成一定风险。

4、董事会与监事会缺位风险

依据发行人《公司章程》，公司董事会由 9 人组成，设董事长 1 人，董事 7 人，职工董事 1 人；公司监事会由 5 人组成，设监事会

主席 1 人，其中非职工代表出任的监事 2 人，职工代表出任的监事 2 人。截至 2018 末，发行人董事会由 6 人构成，低于《公司章程》规定的 9 人；监事会由 4 人构成，低于《公司章程》规定的 5 人。发行人董事会及监事会存在人员缺位情形，但不低于法定最低人数，从实质判断不会影响公司董事会和公司经营工作正常运作。但发行人企业治理结构尚待完善，在董事会、监事会成员补足前有可能对公司的各项经营、决策等带来风险。

5、安全生产风险

近年来，国家相关安全生产法规愈加严格，监管力度不断加大。发行人高度重视安全生产工作，安全生产投入明显增加，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识不断增强，近年来未发生重大人身伤亡和生产事故。但是作为建筑施工类企业，安全生产仍不容忽视，其安全生产隐患主要集中在高空作业以及其他特种作业等方面。如果出现安全生产事故，将在一定程度上影响发行人声誉及正常生产经营状况。

6、关联交易风险

基于产业链条的完善，发行人下属子公司之间存在一定规模的关联交易，如成都建工（作为施工单位）与人居地产（作为业主单位）在建筑施工、房地产开发等项目上存在业务往来。虽然上述交易在发行人合并范围内已调整抵消，但下属子公司间关联交易决策机制是否完善、交易定价是否公允等，对发行人整体的管理控制提出一定的考验。

7、重大资产重组风险

2018 年 9 月，根据成都市国资委统一规划，发行人合并成都建工，自身资产规模、盈利能力得到一定程度的增强。但资产划转的同时，发行人与成都建工在资产负债承继、人员关系、协同管理等

方面仍存在若干尚待解决的问题，需更多时间完成资产划转与产权融合，在磨合阶段存在一定的管理风险。

（二）财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人资产负债率分别为 68.53%、59.09%和 72.96%，合并成都建工后资产负债率上升较快。本期债券发行后，若未来发行人的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能出现无法按期足额兑付本期债券本息的风险。

2、经营性净现金流为负风险

近三年，成都兴城的经营活动现金流量净额分别为-227,423.92万元、-560,276.50 万万元和-1,166,448.34 万元。发行人建筑安装与房产销售等收入现金流不均衡，以及当期基础设施项目建设支出与财政性建设资金拨款不匹配，导致近三年及一期经营活动现金流量净额暂时性为负值。总体来看，发行人投建的房地产开发项目和城市基础设施建设项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限，公司面临经营性现金流对债务覆盖程度偏低的风险。

3、存货规模较大且增长较快的风险

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人存货余额分别为 1,182,200.72 万元、1,246,751.85 万元和 5,085,882.80 万元，占总资产比例分别为 16.79%、16.47%和 32.71%。近三年发行人存货规模较大，合并成都建工后更是确认了相当规模的工程施工成本。发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，若发行人在建工程项目与在售地产项目周转迟滞导致存货变现能力受阻，将对发行人偿债能力和资金调配带来较大压力。若未来因宏观

经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

4、城市基础设施建设业务融资风险

发行人是成都市本级最重要的基础设施建设和运营主体之一，承担了成都市内城市基础设施建设业务，主要包括片区改造类项目和重大市政建设项目。其中片区改造类项目采用政府主导、企业运作的开发模式；重大市政项目主要采用代建模式。城市基础设施建设业务投资金额较大，融资需求较大，若财政建设资金不能及时到位或发行人融资渠道出现问题，可能导致项目开发周期延长，造成项目预期经营目标难以如期实现，从而对发行人资产状况、持续经营能力产生不利影响。

5、其他应收款相关风险

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 48,594.57 万元、221,029.05 万元和 415,251.93 万元，占流动资产比例分别为 1.78%、2.92%和 4.74%。截至 2018 年末发行人其他应收款主要为应收代建工程款和保证金等，占比相对较小，但发行人仍存在其他应收款回收风险。

6、持有至到期投资回收风险

截至 2018 年末，发行人持有至到期投资余额为 322,267.16 万元，金额较大且全部为成都市小城镇投资有限公司的小城镇建设项目投资。《投资合同》约定按照一定标准收取项目资金利息及投融资管理费，项目资金利息及投融资管理费的付款方主要为成都市下辖各区县政府，投资项目主要是新型社区建设、新农村建设，以及四川灾后重建项目等，区县还款来源包括农民应交房屋代建款、新增耕地占补平衡指标收益，以及地方财政资金等。若区县政府不能

按照协议约定按时偿付投资款，将导致持有至到期投资减值风险。

7、发行人城市基础设施建设业务的风险

发行人承担了成都市片区改造类项目和重大市政建设项目的投资建设任务。其中，对于片区改造类项目采用政府主导、企业运作的开发模式，开发资金由财政拨付项目资本金及企业外部融资解决起步资金，后续则通过财政拨款来平衡整体开发资金需求，并满足企业的还本付息需要，按照财政拨款与投入成本孰低原则进行成本预核销，核销后剩余的专项应付款计入资本公积，发行人片区改造类项目不计营业收入；重大市政建设项目建设资金全部由政府出资，依照代建合同等相关文件取得代建管理费。发行人实施的片区改造类项目建设期长，资金投入量大，或对发行人财务稳定性带来风险。

8、权益性负债的风险

截至 2018 年末，发行人所有者权益中存在其他权益工具 61.70 亿元，其中包括永续中期票据 19 亿元，信托永续债权 25 亿元，以及永续贷款 17.70 亿元，需由发行人支付利息或投资收益。上述其他权益工具在发行人按条款约定赎回或申请到期前长期存续，但发行人可能对其进行赎回或申请到期，从而导致发行人所有者权益减少。

9、应收账款增加的风险

近三年，发行人应收账款分别为 30,070.90 万元、52,887.23 万元及 1,661,902.26 万元，2018 年末，发行人应收账款呈上涨趋势，主要系合并成都建工集团所致，建筑工程行业具有应收账款周转较长，资金回周期较长，前期施工投入较大等特点，导致发行人总体应收账款大幅增加，若该趋势持续，可能对发行人资金回笼及盈利能力带来不利影响。

10、对外担保代偿风险

经董事会批准同意，发行人与成都中电熊猫显示科技有限公司（以下简称“被担保公司”）各贷款银行签署了《担保合同》，发行人为被担保公司提供总额不超过 10 亿元担保。截至 2018 年末，被担保公司总资产 3,186,762.61 万元，净资产 1,402,546.90 万元，资产负债率 55.99%，2018 年实现收入 59,723.99 万元，净利润为 3,341.44 万元。一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保的债务，发行人将面临担保代偿风险。

（三）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原

材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

4、房地产开发建设风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

5、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通

知》、2010年9月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据2012年5月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

6、钢筋、混凝土市场价格波动风险

2016年以来，钢材和水泥价格呈现波动上升态势。尤其是2017年8月下旬开始，水泥价格出现了与产能过剩相背离的罕见现象。其主要原因一方面是随着华东消费量增加产生了较大市场需求；另一方面则是受大气污染指标考核等因素影响，水泥供给被大幅压减。短期来看，受供需等因素影响，水泥价格将保持高位小幅波动。同样受环境治理、钢企错峰生产、供需等因素综合影响，钢材价格从2016年下半年开始持续攀升，并于2017年12月初达到峰值，之后价格小幅回落。钢铁行业后期或将保持供需平衡或趋紧的状态，有望支撑钢材价格维持高位。

发行人在钢筋、混凝土价格出现价格大幅波动，超过施工合同中的原材料溢价保障时，可能会面临无法按照施工合同将原材料溢价风险完全转移给业主，从而发行人在项目成本控制上出现异常压力，造成毛利润下降的风险。

7、施工工期和项目工程款未及时到付的风险

发行人可能面临因未能在施工工期内完成工程而受到业主罚款的风险，同时延长的工期对于发行人的成本制造成一定风险。此

外，发行人可能会面临工程款及时到付的风险，造成施工单位资金成本加大。建工集团收入 90%以上来源于建筑安装，未及时到付的工程款将严重影响发行人的盈利能力。

三、政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。若发行人不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的重要因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但金融政策的变化和实施效果，将可能对发行人日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策，若不能及时获得项目开发所需的土地，发行人的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、严格执行节能环保政策的风险

发行人所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长发行人部分项目的开发进度可能受到不利影响。

第十六条 信用评级

联合资信评估有限公司对发行人进行评级，发行人主体信用等级评级结果均为 AAA，评级展望为“稳定”，表明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

一、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

成都兴城投资集团有限公司（以下简称“公司”）是成都市东部、南部新区起步区基础设施投资建设的重要主体，承担着东部、南部新区的基础设施建设投资及运营管理工作。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了股东持续在片区整理成本返还、城建资金拨款等方面给予公司大力支持；2018年，成都市政府将成都建工集团有限公司（以下简称“成都建工”）股权无偿划转至公司，公司资产和收入规模大幅增长。同时，联合资信也关注到，公司在建项目建设周期长、投资规模大，片区整理成本返还及房地产销售收入易受土地市场行情及房地产市场波动，成都建工并入后公司债务负担有所加重等因素给公司信用水平带来的不利影响。

未来，随着东部起步区开发的快速推进和南部新区起步区的收尾完工，公司片区整理收益与投融资规模将逐步实现动态平衡，公司外部融资压力有望缓解，偿债能力相应增强。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

（二）优势

1、成都市经济持续增长，公司外部发展环境良好。

2、公司是成都市东部、南部新区起步区基础设施建设的重要实体，得到了股东在片区整理成本返还、城建资金拨款等方面的大力支持。

3、近年来，公司资产、权益和收入规模持续增长，资本实力增强。

4、2018年，成都市政府将成都建工全部股权无偿划转至公司，公司业务范围新增建筑施工板块，综合实力进一步增强。

（三）关注

1、公司片区整理业务和房地产业务盈利情况易受宏观行业政策变动影响，具有不确定性。

2、公司经营活动现金持续净流出，且在建项目建设周期长，投资额度大，公司对财政资金拨付和外部融资依赖强。

3、成都建工并入后，公司债务规模大幅提升，债务负担明显加重。同时，由于建筑施工板块毛利率较低，导致公司盈利能力下降较快。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及联合资信跟踪评级制度，联合资信在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级。联合资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素。在跟踪评级过程中，联合资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向联合资信提供最新的财务报告及相关资料，联合资信将依据发行人信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结

论的重大事项时，发行人应及时告知联合资信并提供评级所需相关资料。联合资信将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。联合资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用等级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，联合资信有权根据发行人已公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

联合资信将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、历史评级情况

近三年发行人历史评级结果如下：

年份	2016年	2017年	2018年
评级机构	联合资信	联合资信	联合资信
主体评级结果	AAA	AAA	AAA

根据联合资信于 2016 年 6 月 22 日出具的《成都兴城投资集团有限公司企业债跟踪评级报告》，联合评级出于以下几点考虑，将发行人主体评级结果与“13 兴蓉债”跟踪评级结果上调为 AAA。

1、成都市经济实力平稳发展，财政实力快速增强，为公司发展提供了良好的外部环境。

2、作为成都市东部、南部新区起步区基础设施建设的重要主体，跟踪期内，公司在土地成本返还、城建资金拨款等方面持续得到成都市政府的大力支持。

3、公司资产规模进一步增长，资本实力增强。未来大规模土地出让收益有望实现与前期投入资金的动态平衡。

4、公司收到的土地成本返还款及城建资金拨款对存续期内债券保障能力较强。

四、发行人银行授信情况

公司信用状况良好，能够按时还本付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。长期以来，发行人与包括中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、交通银行、进出口银行、兴业银行、中国光大银行等在内的多家银行和金融机构建立了稳固、良好的合作关系。

表：截至 2018 年末发行人金融机构授信情况表

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用授信
中国民生银行	415,000.00	395,482.28	19,517.72
广发银行	245,000.00	45,619.20	199,380.80
中国工商银行	1,525,985.00	1,084,474.00	441,511.00
华夏银行	250,000.00	240,000.00	10,000.00
成都农商银行	397,500.00	373,147.00	24,353.00
建设银行	800,000.00	187,900.00	612,100.00
中信银行	580,000.00	113,300.00	466,700.00
光大银行	261,500.00	171,000.00	90,500.00
平安银行	143,400.00	143,100.00	300.00
渤海银行	224,000.00	176,200.00	47,800.00
国家开发银行	346,000.00	346,000.00	-
中国农业银行	1,759,950.00	556,300.00	1,203,650.00
邮储银行	280,000.00	50,000.00	230,000.00
成都银行	504,000.00	363,286.00	140,714.00
招商银行	215,000.00	23,304.97	191,695.03
中国银行	1,418,593.00	355,393.00	1,063,200.00
兴业银行	745,000.00	508,000.00	237,000.00
交通银行	160,000.00	95,594.00	64,406.00
浙商银行	30,000.00	30,000.00	-
雅安市商业银行	20,000.00	19,600.00	400.00
大连银行	20,000.00	20,000.00	-
乐山市商业银行	30,000.00	19,560.00	10,440.00
浦发银行	30,000.00	30,000.00	-
上海银行	20,000.00	20,000.00	-
天津银行	48,000.00	48,000.00	-
重庆银行	45,000.00	45,000.00	-
恒丰银行	347.00	47.00	300.00
富邦华一银行	30,000.00	22,190.03	7,809.97

宜宾商业银行	10,000.00	10,000.00	-
绵阳市商业银行	20,000.00	20,000.00	-
合计	10,574,275.00	5,512,497.49	5,061,777.51

五、发行人信用记录

经查询人民银行于 2018 年 11 月 8 日出具的《企业信用报告》，发行人资信状况良好，不存在不良贷款与关注类业务，不存在欠税记录。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京炜衡（成都）律师事务所为本期债券发行律师。北京炜衡（成都）律师事务所就本期债券发行出具了《法律意见书》，律师认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

（二）发行人已取得本期债券发行的各项批准、授权。本期债券的发行工作已取得国家发改委的核准。

（三）发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》和《194号文》等法律、行政法规和规范性文件所规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

（四）本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

（五）本期发行的《募集说明书》的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定，《募集说明书》中引用的法律意见书内容适当。

（六）发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

（七）参与本期债券发行的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

（八）发行人为本次债券签署的《承销协议》、《资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等所有法律文件皆合法有效。

（九）发行人本期债券的申请文件中有关本期债券的信息披露内容均真实、准确、完整，不存在重大遗漏或虚假陈述之情形，符合法律、法规及规范性文件中有关公司债券相关申报文件编制要求的规定。

综上所述，发行人律师认为：发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》和《194号文》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件；发行人关于本期债券发行的募集说明书中引用的法律意见书内容适当，不存在对本期债券发行构成重大影响的法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券在银行间债券市场发行的部分在完成债权债务关系确立并登记完毕后，即可在银行间债券市场交易流通。本期债券在上海证券交易所发行的部分于发行结束一个月内，发行人向上海证券交易所申请上市交易。

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承担。

三、重大期后事项

发行人领取上述文件之日起至本募集说明书签署之日的期后事项情况如下：

1. 发行人 2016 年、2017 年和 2018 年的财务报告已经分别经立信和大信审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，符合本次债券的发行条件。
2. 没有影响发行人发行本次债券的情形出现。
3. 发行人无重大违法违规行为。
4. 发行人的财务状况正常。
5. 发行人没有发生重大资产置换、股权、债务重组等导致公司架构变化的情形。
6. 发行人的主营业务没有发生变更。
7. 发行人的管理层及核心技术人员稳定，没有出现对公司的经营管理有重大影响的人员变化。
8. 发行人没有发生未履行法定决策程序的关联交易。

9. 经办发行人本次发行业务的主承销商、会计师和律师未发生更换。
10. 发行人报告期内未进行盈利预测。
11. 发行人没有发生重大的诉讼、仲裁，也不存在影响发行人发行公司债券的潜在纠纷。
12. 发行人没有发生大股东占用公司资金和侵害小股东利益的情形。
13. 发行人没有发生影响公司持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化。
14. 发行人的业务、资产、人员、机构、财务的独立性没有发生变化。
15. 发行人主要财产、股权没有出现限制性障碍。
16. 发行人不存在违反信息披露要求的事项。
17. 发行人将本期债券发行文件的财务数据和经营数据更新至2018年12月31日。2018年度财务报表披露及经营数据更新后，本期债券仍然符合企业债券发行条件。根据《2018年审计报告》，截至2018年末，发行人合并报表范围内经审计的资产总计1,554.95亿元，负债合计1,134.51亿元，所有者权益合计420.44亿元，资产负债率72.96%；发行人合并报表范围内实现营业收入436.64亿元，实现净利润9.44亿元。发行人2018年度财务报表数据更新后仍然符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件关于本次债券发行规定。

综上所述，发行人自领取本次债券核准批复起至本募集说明书签署之日止，未发生影响发行人本次债券发行和投资者判断的重大事项。

|

第十九条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本次债券的核准文件；
- (二) 《2019年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 经审计的发行人近三年财务报告；
- (四) 联合资信评估有限公司为本期债券提供的《信用评级报告》；
- (五) 北京炜衡（成都）律师事务所出具的《法律意见书》；
- (六) 《债权代理协议》；
- (七) 《债券持有人会议规则》；
- (八) 《资金账户开立和监管协议》。

二、查询方式

(一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

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

1、成都兴城投资集团有限公司

住所：成都市高新区濯锦东路99号

联系人：杨阳

联系地址：成都市高新区濯锦东路99号

联系电话：028-85359705

传 真：028-85336169

邮政编码：610041

2、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：周杰、李璐、杨辉

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场

33 楼

联系电话：021-38676666

传真：021-50688712

邮政编码：200120

如对本《募集说明书》或上述备查文件有任何疑问，可以咨询
发行人或主承销商。

附表一：

2019年成都兴城投资集团有限公司
公司债券发行网点表

公司名称	角色	发行网点	联系地址	联系人	联系电话
▲ 国泰君安证券股份有限公司	主承销商	国泰君安证券股份有限公司资本市场部	上海市静安区石门二路街道新闻路669号博华广场37楼	秦立欢	021-38676666
▲ 中信建投证券股份有限公司	主承销商	中信建投证券股份有限公司固定收益部	北京市东城区朝内大街188号5层	杜永良	010-65180688
▲ 中信证券股份有限公司	主承销商	中信证券股份有限公司债务资本市场部	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	兰杰	010-60838888
▲ 湘财证券股份有限公司	主承销商	湘财证券股份有限公司资本市场部	上海市浦东新区陆家嘴环路958号华能联合大厦5层	郭幼竹	021-50293577