

**2020 年第一期四川省成都市金牛城市建设
投资经营集团有限公司公司债券
募集说明书**

发 行 人



成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

主承销商



天风证券股份有限公司

二〇二〇年三月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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。发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人、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

本期债券主承销商已根据《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，确认本期债券募集说明书中不存在虚假记载、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已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，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，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

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

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

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年第一期四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券（简称“20 金牛城投债 01”）。

（二）发行总额：人民币 10 亿元。

（三）债券期限：7 年期。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。偿还本金时，

本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受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）。在第 3 至第 7 个计息年度，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，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

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

（七）债券形式：实名制记账式债券。

（八）发行范围及对象：通过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机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA+。

（十）债券担保：本期债券无担保。

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

（十二）税务事项：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。

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据.....	5
第二条 本期债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点.....	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况.....	20
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况.....	49
第十一条 已发行尚未兑付的债券	98
第十二条 募集资金用途.....	99
第十三条 投资者保护.....	113
第十四条 偿债保障措施.....	118
第十五条 风险与对策.....	123
第十六条 信用评级	129
第十七条 法律意见	133
第十八条 其他应说明的事项	136
第十九条 备查文件	137

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/ 金牛城投/城投 公司	指	成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司
本次债券	指	发行总额为 18 亿元的 2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券
本期债券	指	发行总额为 10 亿元的 2020 年第一期四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人为本期债券发行而根据有关法律法规制作的《2020 年第一期四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券募集说明书》
主承销商/簿记 管理人/债权代 理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
簿记建档	指	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意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券承销团协议》

余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额所对应的款项
募集资金专项 账户监管人/偿 债资金专项账 户监管人/监管 银行	指	成都银行股份有限公司金牛支行
中央国债登记 公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记 公司上海分公 司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《债权代理协 议》	指	发行人与债权人签署的《2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营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	发行人签署的《2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《募集资金专项 账户监管协 议》	指	发行人与监管银行签署的《2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债资金专项 账户监管协 议》	指	发行人与监管银行签署的《2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
募集资金专项 账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本期债券募集资金的账户

偿债资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本期债券本息的账户
审计报告	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司 2016-2018 年度审计报告》
资产说明	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司资产情况的专项说明》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府定节假日或休息日（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	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元	指	人民币元
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《企业债券管理条例》	指	国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）
《公司章程》	指	《成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司章程》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
区政府	指	成都市金牛区人民政府
区国资局/出资人	指	成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局
区征地办		成都市金牛区征地工作领导小组办公室

鑫金工投	指	成都市鑫金工发投资有限公司
鑫金产投	指	成都鑫金产业发展投资有限公司
金科创投	指	成都金科创业投资有限公司
鑫金建投	指	成都鑫金城市建设投资有限公司
近三年及一期	指	2016-2018 年和 2019 年 1-9 月

备注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

2019 年 5 月 5 日，公司召开董事会，决定公开发行公司债券，并提交公司股东审议；2019 年 6 月 11 日，公司股东成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局出具《成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局关于同意成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司 2019 年金牛城投债发行方案的批复》（金牛国金发〔2019〕22 号），同意公开发行本次债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕191 号文批准公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

住所：成都金牛高新技术产业园兴平路 100 号住业大厦 1 栋 7 楼
7-2 号

法定代表人：胡斌

联系人：董理

联系地址：四川省成都市金牛区信息园西路 81 号 9 层

电话：028-87571486

传真：028-68965552

邮编：610036

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

联系人：曾成、屈义洋

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001，010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

（二）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金
融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：刘化军

联系人：蒋方怡然

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮编：200122

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

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 号楼

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋锋

联系人：孙治山

联系地址：上海浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101

执行事务合伙人：梁春

联系人：汤孟强、郭任刚

联系地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101

电话：010-58350011

传真：010-58350006

邮编：100039

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、
1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

法定代表人：罗光

联系人：卢宝泽

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、
1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮编：100088

七、发行人律师：北京盈科（武汉）律师事务所

住所：湖北省武汉市武昌区武珞路 456 号新时代商务中心 10、11 楼

负责人：李景武

联系人：曾倩、耿志宏

联系地址：湖北省武汉市武昌区武珞路 456 号新时代商务中心 10、11 楼

电话：027-51817778

传真：027-51817779

邮编：430071

八、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：曾成、屈义洋

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001，010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

九、募集资金专项账户监管人、偿债资金专项账户监管人：成都银行股份有限公司金牛支行

住所：成都市沙湾路 258-7

负责人：张勋

联系人：易勤

联系地址：成都市沙湾路 258-7

电话：028-87651169

传真：028-87665215

邮编：610000

第三条 发行概要

一、**发行人：**成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司。

二、**债券名称：**2020 年第一期四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券（简称“20 金牛城投债 01”）。

三、**发行总额：**人民币 10 亿元。

四、**债券期限：**7 年期。

五、**票面利率：**本期债券采用固定利率形式，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

七、**债券形式：**实名制记账式债券。

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

九、**发行范围及对象：**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机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中

国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、认购与托管：投资者通过承销团成员设置的营业网点认购的本期债券，由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 3 月 25 日。

十二、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2020 年 3 月 26 日。

十三、发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2020 年 3 月 27 日止。

十四、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 3 月 26 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自 2020 年 3 月 26 日起至 2027 年 3 月 25 日止。

十六、还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，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，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

十七、付息日：2021 年至 2027 年每年的 3 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 26（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：本期债券主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

二十二、担保方式：本期债券无担保。

二十三、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA+。

二十四、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构登记托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020 年第一期四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业网点公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副

本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时,不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律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（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者和二级市场的购买者，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受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、投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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、投资者同意成都银行股份有限公司金牛支行作为募集资金专项账户监管人、偿债资金专项账户监管人，与发行人签订《募集资金专项账户监管协议》及《偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

六、本期债券的募集资金专项账户监管人和偿债资金专项账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

七、本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，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；

八、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转让承继无异议；

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

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

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

（五）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

十、投资者认购本期债券时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，从 2023 年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。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，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 3 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券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刊登的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券分次还本，从 2023 年至 2027 年每年偿还本期债券本金的 20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（二）本期债券本金的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 26 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）。

（三）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

住所：成都金牛高新技术产业园兴平路 100 号住业大厦 1 栋 7 楼 7-2 号

法定代表人：胡斌

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：12,600.00 万元人民币

经营范围：城建投资；国有资产产权交易、产权收益、投资、开发经营、投资咨询服务（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、受理政府财政、国资部门委托办理的交办事项、设备租赁服务；房地产开发经营；房屋拆除；房屋拆迁；房屋租赁。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人作为成都市金牛区重要的从事国有资产运营和基础设施建设投资的法人实体，公司的业务发展与金牛区的发展关系密切，公司业务范围广泛且具有区域垄断地位。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司经审计合并口径的资产总额为 2,434,075.63 万元，负债总额为 1,397,363.93 万元，所有者权益为 1,036,711.70 万元；2018 年度实现营业收入 173,418.84 万元，净利润 25,150.16 万元。

截至 2019 年 9 月 30 日，公司经审计合并口径的资产总额为 2,521,982.46 万元，负债总额为 1,470,908.91 万元，所有者权益为 1,051,073.50 万元；2019 年 1-9 月实现营业收入 114,840.46 万元，净利润 14,361.80 万元。

二、发行人历史沿革

1996 年 11 月 7 日，根据《成都市人民政府关于同意成立金牛区国有资产投资经营公司的批复》（成府函〔1996〕113 号），成都市金牛区国有资产管理局以 100.00% 的货币资产出资，设立成都市金牛区国有资产投资经营有限公司。公司初始注册资本 2,000.00 万元，该次出资经金牛会计师事务所有限公司出具川承信验字（1996）第 90 号验资报告验证。

2004 年 8 月 12 日，根据成都市金牛区人民政府出具的《成都市金牛区人民政府关于同意区财政局增加金牛区国有资产投资经营有限公司注册资本的批复》（金牛府发〔2004〕96 号），发行人注册资本增加至 7,600.00 万元，该次增资经四川金诚会计师事务所有限责任公司出具金诚所（验 2004）023 号验资报告验证。

2008 年 7 月 4 日，根据成都市金牛区国有资产管理局出具的《金牛区国有资产管理局关于同意成都市金牛区国有资产投资经营有限公司增资的通知》（金牛国资发〔2008〕45 号），发行人注册资本增加至 12,600.00 万元，该次增资经四川金诚会计师事务所有限责任公司出具金诚所（验 2008）008 号验资报告验证。

2009 年 6 月 17 日，根据成都市金牛区国有资产管理局出具的《成都市金牛区国有资产管理局关于成都市金牛区国有资产投资经营有限公司更名为成都市金牛城建投资有限公司的决定》（金牛国资发〔2009〕35 号），公司名称由成都市金牛区国有资产投资经营有限公司变更为成都市金牛城建投资有限公司。

2018 年 10 月 23 日，根据成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局出具的《关于同意变更成都市金牛城建投资有限公司名称的决

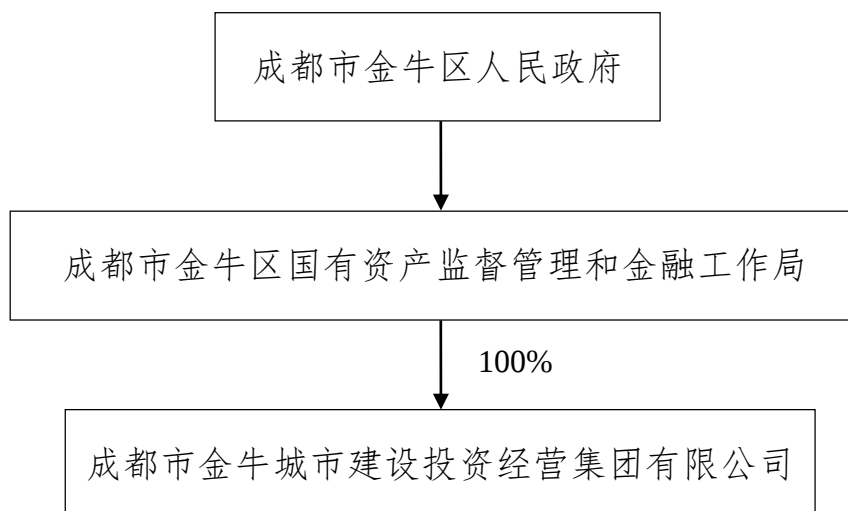
定》（金牛国资办发〔2018〕38 号），公司名称由成都市金牛城建投资有限公司变更为成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司。

发行人现持有成都市金牛区市场和质量监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91510106633142439P。

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人为国有独资公司，控股股东为成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局，实际控制人为成都市金牛区人民政府。成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局是主管全区国有资产管理工作的区政府工作部门。截至本募集说明书签署日，公司的股权结构图如下：

截至 2019 年 9 月末公司股权结构图



四、公司治理情况和组织结构

（一）公司治理

公司是成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局，按照《公司法》和其它有关法律的规定，投资组建的国有独资有限责任公司。公司自成立以来，建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构，并以《公司章程》严格规范公司治理。

1、公司股东

成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局作为出资人履行对公司监督管理职责，行使如下权利：

- (1) 审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；
- (2) 委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；
- (3) 委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；
- (4) 批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
- (5) 法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

公司董事会是公司经营管理的最高决策机构，其成员由出资人委派或更换，董事会成员中应当有公司职工代表，其成员由职工代表大会选举产生。董事会每届任期三年，任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。

公司董事会由 7 人组成，设董事长一名，副董事长一名。董事长、副董事长由成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局委派或更换；经出资人批准和同意，董事可以兼任总经理。未经出资人同意，公司董事长、副董事长、董事、以及高级管理人员，不得在其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经济组织兼职。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- (2) 修改公司章程；
- (3) 决定公司投资方案和经营计划；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 批准公司员工报酬方案；

(11) 拟定公司章程修改方案；

(12) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，监事会设监事 3 人，设监事会主席一名。监事、监事会主席由成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局委派、指定或者更换。监事中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。公司董事、总经理、财务负责人不得兼任监事。监事不得兼任公司副总经理。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

(2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

(4) 向出资人作监事会工作报告；

(5) 提议召开临时董事会。

监事列席董事会会议。

4、总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制,统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理、副总经理若干名,任期三年。总理由董事长提名,经董事会讨论通过,由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。副总经理、财务负责人由总经理提名,经董事会批准后,由董事会聘任,也可由董事会向社会公开招聘。

总经理行使下列职权:

- (1) 组织实施董事会的决议和决定,并将实施情况向董事会作出报告;
- (2) 主持公司的经营管理工作;
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- (4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案;
- (5) 拟定公司内部管理机构设置方案;
- (6) 拟定公司的基本管理制度;
- (7) 提请聘任或解聘副总经理、财务负责人;
- (8) 聘任和解聘高级管理人员(董事会聘任或解聘的除外);
- (9) 董事会授予的其他职权。

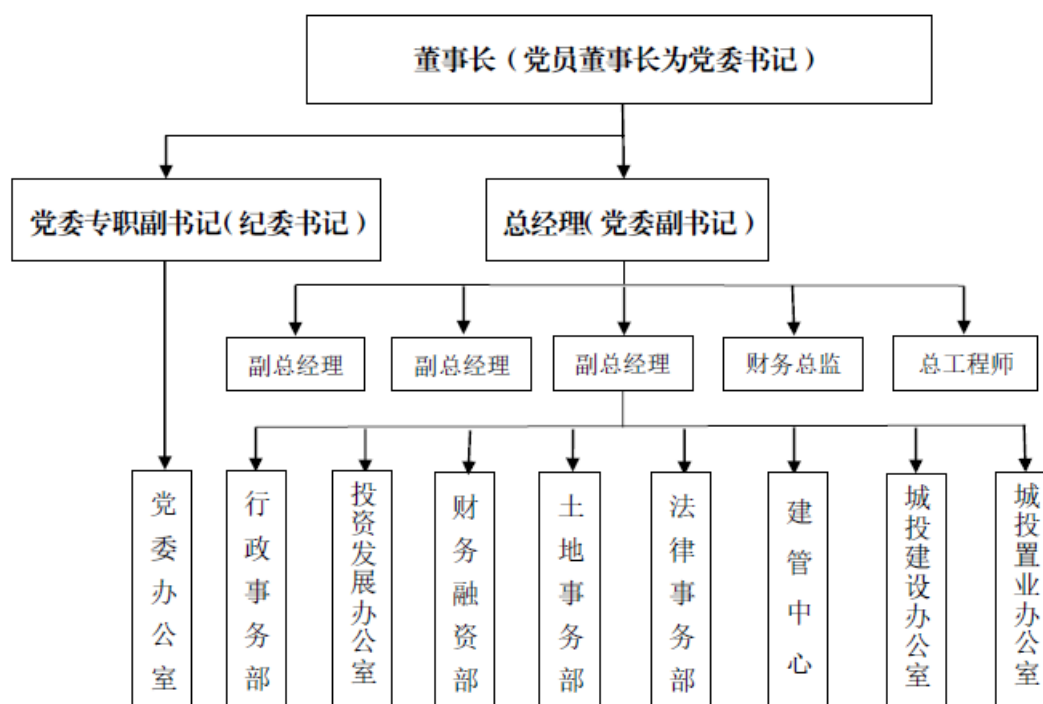
总经理列席董事会会议。

公司严格遵守国家法律、行政法规,遵守社会公德、商业道德、诚实守信,接受政府和社会公众的监督,承担社会责任,在核定的经营范围内从事经营活动。

(二) 公司组织结构

公司根据自身经营管理需要，设有党委办公室、行政事务部、投资发展办公室、财务融资部、土地事务部、法律事务部、建管中心、城投建设办公室、城投置业办公室。公司的组织结构如下图所示：

截至 2019 年 9 月末公司组织结构图



其中，各职能部门的主要职责简介如下：

党委办公室（纪检监察室、董事会办公室）：负责党委会、纪委会、董事会日常工作；负责集团公司党务工作；负责集团公司及下属子公司党风廉政建设、纪检监察工作；负责党代表提案办理工作；负责集团公司及下属子公司绩效考核工作；牵头负责集团机要管理工作；牵头负责集团绩效考核委员会的日常工作等。

行政事务部：负责集团公司总经理办公会日常工作；负责集团公司管理典章的编制及更新工作；负责集团收发文、文秘、档案管理、车辆管理等行政事务工作；负责目标管理与督查督办工作；负责集团人事劳资等相关工作；负责集团公司行政办用品的采购管理工作；负责集团公

司印鉴章的管理工作；牵头负责信访维稳、外宣工作；牵头负责人大代表建议意见、政协委员提案的办理工作；牵头负责集团公司安全生产工作。

投资发展办公室（成本控制办公室）：负责拟定集团中长期发展战略规划；负责拟定集团公司年度投资计划、建设计划、土地上市计划、资产运营收入计划，并做好相关统计上报工作；牵头负责安置房修建成本、土地整理成本核算工作；根据集团发展战略，制定集团公司中、长期发展投资规划，并负责投资项目的筹划及储备工作；负责根据集团年度计划，寻找、筛选投融资项目，对投融资项目在可行性、成本、收益等方面实施评估、测算和分析，为投融资决策提供依据；负责参股、控股等公司的管理工作。

财务融资部：负责集团公司及子公司财务预算的编制、下达、监督、检查及分析工作；负责集团公司的财务管理和会计核算工作；负责督促、检查各子公司的财务管理情况；负责集团公司资金结算、资金动态分析、财务报表等工作；负责集团公司的税务工作；负责结合集团公司投资项目预算，制定融资计划；负责根据项目特点、企业实际及金融市场动态，制定融资方案，并负责方案的具体实施；牵头负责集团公司信用评级、发债、下属子公司的退平台等工作；牵头负责集团债务委员会日常工作。

土地事务部：负责土地整理工作；负责土地出让工作；负责土地协商收回工作；负责规划调整工作；负责待利用地块管理工作；负责不动产权证的办理工作；负责城乡环境综合治理工作；负责住房安置工作。

法律事务部：负责建立集团公司法律事务管理相关制度，健全法律风险防范机制；负责参与集团重大经济活动的谈判工作，组织开展法律论证，提出减少、避免法律风险的措施和法律意见；负责办理或委托律师事务所处理和解决公司诉讼、仲裁案件及其他诉讼、非诉讼法律事务；

负责集团公司各类合同协议的合法性审查、管理工作，监督重大合同的履行；负责协助集团公司相关职能部门办理公司注册、合并、分离、兼并、收购、改革、重组、解散、注销、撤销、公证、抵押等法律事务并审查相关法律文件；牵头负责集团公司内外审计工作；牵头负责集团公司历史遗留问题处置工作；牵头负责集团风控委员会日常工作。

建管中心（安全生产办公室）：负责工程项目可研、概算以及 200 万元以上的签证变更等上报审批工作；负责工程项目清单控制价的评审工作；负责 200 万元以下工程项目的签证变更审批工作；负责建设工程质量检查、监督、管理等工作；牵头负责工程建设项目的安全生产管理工作；牵头负责工程建设项目的审计管理工作。

城投建设办公室：负责实施金牛城投集团改革前所涉及的原金牛城投公司、鑫金工投公司等关联公司承担的拆迁安置房、市政基础设施、公建配套等工程项目建设工作；负责根据金牛城投集团新下达的目标任务，组织实施金牛区三环路外的拆迁安置房、市政基础设施、公建配套、城乡环境及水环境综合治理、电力设施建设等工程项目建设业务；负责打造专业、高级人才队伍，寻找合作资源，逐步开展对内对外承接工程项目建设任务。

城投置业办公室：负责集团的商业资产运营及管理工作；负责集团所有资产的物业管理工作；负责集团的产业化项目开发工作；负责金牛区 TOD 开发合作项目、标准化厂房建设等工作；负责打造专业、高级人才队伍，寻找合作资源，逐步开展对外承接物业管理、资产经营等工作。

五、发行人与子公司的投资关系

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围内的子公司共 4 家，具体情况如下：

表格 发行人纳入合并范围内子公司情况

单位：万元

公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例
成都市鑫金工发投资有限公司	9,400.00	100.00%	100.00%
成都鑫金产业发展投资有限公司	10,000.00	100.00%	100.00%
成都金科创业投资有限公司	3,000.00	99.33%	99.33%
成都鑫金城市建设投资有限公司	10,000.00	100.00%	100.00%

六、发行人主要子公司情况

（一）成都市鑫金工发投资有限公司

成都市鑫金工发投资有限公司成立于 2006 年 7 月 26 日，其注册资本为 9,400.00 万元人民币，法定代表人：胡斌。经营范围为：项目投资及投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；企业管理咨询、策划；房屋租赁；其他无需许可或审批的合法项目。（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）。

截至 2018 年末，鑫金工投总资产为 942,211.26 万元，净资产为 472,291.19 万元；2018 年度，鑫金工投实现营业收入 82,035.52 万元，实现净利润 4,540.79 万元。

（二）成都鑫金产业发展投资有限公司

成都鑫金产业发展投资有限公司成立于 2006 年 7 月 26 日，其注册资本为 10,000.00 万元人民币，法定代表人：董理。经营范围为：项目投资及投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、企业管理服务（不含投资与资产管理）、物业管理、房地产开发经营、机械设备租赁服务、自有房屋租赁。（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，金牛建投总资产为 8,424.89 万元，净资产为 -1,775.11 万元；2018 年度，金牛建投实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 -0.10 万元。

（三）成都金科创业投资有限公司

成都金科创业投资有限公司成立于 2004 年 9 月 29 日，其注册资本为 3,000.00 万元人民币，法定代表人：胡斌。经营范围为：项目投资、企业管理、技术转让、项目策划、自有房屋租赁。

截至 2018 年末，金科创投总资产为 300,140.63 万元，净资产为-4,203.99 万元；2018 年度，金科创投实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 338.10 万元。

（四）成都鑫金城市建设投资有限公司

成都鑫金城市建设投资有限公司成立于 2012 年 3 月 15 日，其注册资本为 10,000.00 万元人民币，法定代表人：张俭。经营范围为：项目投资及策划、投资信息咨询（不含金融、证券、期货）（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；环境污染治理；市政设施工程；房地产开发；旧城改造；房屋建筑工程；工程管理服务；绿化管理。（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，北城产投总资产为 395,312.70 万元，净资产为 96,442.61 万元；2018 年度，北城产投实现营业收入 918.75 万元，实现净利润 559.64 万元。

七、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况

（一）董事会成员

胡斌，男，董事长，出生于 1969 年 2 月，本科学历。历任成都市金牛区城管委科员，成都市金牛区乡农市街办副主任，成都市金牛区城建监察大队副中队长，成都市烟草市场管委会办公室主任，成都市金牛区乡农市街办事处城管科副科长、科长，成都市金牛区执法局执法大队副大队长，成都市金牛区房产管理局综合科科长，成都市金牛区高科技产业园管理委员会办公室党组成员、规划建设部部长，中共成都市国土

资源局金牛分局党组成员、副局长。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司董事长。并兼任成都市鑫金工发投资有限公司董事长。

黄勒，男，董事，出生于 1970 年 6 月，本科学历。历任成都市金牛区社保处科员，成都市金牛区民用建筑统一建设办公室出纳，成都市金牛区民用建筑统一建设办公室西南酒店用品批发商城经理，成都市金牛区民用建筑统一建设办公室党组成员、副主任，成都市金牛区房地产综合开发总公司法定代表人、总经理，成都北鑫房屋投资有限公司法定代表人、总经理。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司董事兼总经理。并兼任成都市房地产综合开发总公司法定代表人、总经理。

董理，男，董事，出生于 1976 年 9 月，本科学历。历任北京映得 (PRESIDENT) 电子有限责任公司成都分公司项目部经理，成都正和科技有限公司副总经理，成都金牛高科技产业园管委会办公室和国土规划建设部科员，成都市鑫金工发投资有限公司总经理。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司董事兼副总经理。并兼任成都市鑫金工发投资有限公司总经理。

张俭，女，董事，出生于 1969 年 4 月，硕士学历。曾供职于宜宾天原化工厂、宜宾市房地产开发公司、宜宾市忠和建筑安装工程公司、中国建筑技术集团公司成都设计院、宜宾市建筑勘察设计院昭通分院、深圳规划设计总院成都分院，曾任南溪县发展和改革局副局长。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司董事兼副总经理。

李金全，男，董事，出生于 1980 年 5 月，本科学历。历任新都大丰建筑工程公司施工管理员，成都市金通路桥工程有限公司施工管理员，四川白洋工程建设监理公司监理工程师，四川欧鹏建筑工程公司项目经理，成都市鑫金工发投资有限公司总经理助理。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司董事兼总工程师。

赵斌，男，董事，出生于 1983 年 7 月，本科学历。曾供职于成都市国土资源局金牛分局、成都天投地产开发有限公司、成都市鑫金工发投资有限公司。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司董事兼副总经理。

谢统军，男，职工董事，出生于 1983 年 2 月，本科学历。曾供职于成都市金牛区青羊北路社区、成都市金牛区民政局、成都市国土资源局金牛分局，曾任成都市金牛城建投资有限公司综合部副部长、部长。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司职工董事。

（二）监事会成员

何康，男，监事会主席，出生于 1974 年 2 月，本科学历。历任成都市金牛区天回乡人民政府团委书记、党委宣传员、城乡建设管理办公室主任，成都市金牛区天回镇街道办事处党政办副主任兼城乡一体化办公室主任、党工委组织员、城市管理科科长、城管与行政监管科科长、党工委组织员，成都市金牛区天回镇街道办事处七级职员、土门社区书记，成都市金牛城市建设投资经营集团党委副书记、纪委书记。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司监事会主席。

姚苏苒，女，职工监事，出生于 1977 年 3 月，大专学历。历任成都瑞光有限公司总经理秘书、出纳、会计、销售部经理助理，美强生水业有限公司会计，四川远翔国际公司会计，雅安市荣经县古城大酒店财务主管，四川远翔国际公司综合部经理，温江海峡工业园东区成都鑫威隆机电设备有限公司会计主管，成都世纪鼎盛商贸有限公司会计主管，成都市鑫金工发投资有限公司招商融资部会计、部长。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司职工监事。

陈雯，女，职工监事，出生于 1983 年 11 月，本科学历。历任成都航天通信设备有限公司研发部技术人员，成都金牛高科技产业园管委会

办公室创新中心工作人员，成都天府软件园有限公司项目经理，成都市鑫金工发投资有限公司综合部工作人员、部长，成都市金牛城建投资有限公司、成都市鑫金工发投资有限公司纪检监察室主任。现任成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司职工监事。

（三）高级管理人员

黄勒，男，总经理，简历见（一）董事会成员。

董理，男，副总经理，简历见（一）董事会成员。

张俭，男，副总经理，简历见（一）董事会成员。

赵斌，男，副总经理，简历见（一）董事会成员。

截至 2018 年末，公司董事会、监事会及高级管理人员不存在公务员兼职的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所处的经营环境

（一）成都市基本情况

成都市是四川省省会，也是全国 15 个副省级城市之一。成都市位于四川省中部，四川盆地西部，为我国西南地区科技、商贸、金融中心和交通枢纽。截至 2018 年末，成都市下辖 11 个区、4 个县、5 个代管县级市，并设有成都天府新区直管区、成都高新技术产业开发区和成都经济技术开发区。同期末，全市土地面积约 1.43 万平方公里；常住人口 1,633.00 万人，同比增长 1.78%，常住人口城镇化率 73.12%。目前成都市已形成较为多元化的现代化产业体系，确立了重点发展电子信息、汽车制造、食品饮料、装备制造、生物医药等支柱产业，加快发展航空航天、轨道交通、节能环保、新材料、新能源等优势产业，积极发展人工智能、精准医疗、虚拟现实、传感控制、增材制造等未来产业，推进传统产业转型升级。成都市作为我国西南地区的国家区域中心城市，经济总量居全国省会城市第 2 位，近年来固定资产投资保持平稳增长，全市经济保持较快发展，经济实力不断增强。

（二）成都市经济发展状况

1、成都市生产总值分析

2016 年~2018 年，成都市分别实现地区生产总值 12,170.20 亿元、13,889.39 亿元和 15,342.77 亿元，同比分别增长 7.7%、8.1%和 8.0%。

2018 年，全市实现地区生产总值 15,342.77 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.0%，高于全国 1.4 个百分点，与全省持平。成都居民收入稳定增长，实现城乡居民人均可支配收入 42,128 元、22,135 元，分别增长 8.2%、9.0%，连续四年稳定在 8.0%、9.0%以上。城乡收入差距进一步缩小，城乡居民收入比缩小至 1.9: 1。分产业看，第一产业增加值

522.59 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 6,516.19 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 8,303.99 亿元，增长 9.0%。三次产业结构为 3.4: 42.5: 54.1。

2、成都市财政情况分析

表格 2016-2018 年成都市财政情况统计

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
一般公共预算收入	1,424.20	1,275.50	1,175.40
其中：税收收入	1,067.80	900.90	842.10
非税收入	356.40	374.71	333.30
政府性基金收入	1,399.80	1,360.40	795.80
一般公共预算支出	1,837.50	1,759.60	1,597.20
其中：公共安全支出	132.50	120.40	109.20
科学技术支出	73.40	53.30	46.60
教育支出	266.20	250.20	227.80
文化体育与传媒支出	37.40	31.40	31.50
社会保障和就业支出	177.20	159.80	175.60
医疗卫生与计划生育支出	140.60	1340	114.00
节能环保支出	37.80	33.40	29.00
城乡社区支出	288.40	328.60	310.50
政府性基金支出	1,542.70	1,237.10	833.00

资料来源：成都市财政局

近年来，成都市一般公共预算收入稳定增长。2016-2018 年，成都市一般公共预算收入分别为 1,175.40 亿元、1,275.50 亿元和 1,424.20 亿元，分别较上年度增长 7.00%、11.30%及 9.40%。其中税收收入分别为 842.10 亿元、900.90 亿元和 1,067.80 亿元，占一般公共预算收入的比重分别为 71.64%、79.63%和 74.98%。

2016-2018 年，成都市政府性基金收入分别为 795.80 亿元、1,360.40 亿元和 1,399.80 亿元，成都市政府性基金收入主要以国有土地使用权出让金收入为主，2017 年成都市政府性基金收入较 2016 年度涨幅较大主要系 2017 年出让土地使用去所获得的收入大幅增加所致。

2016-2018 年，成都市一般公共预算支出分别为 1,597.20 亿元、1,759.60 亿元和 1,837.50 亿元。2016-2018 年成都市政府性基金支出分别为 833.00 亿元、1,237.10 亿元和 1,542.70 元，政府性基金支出逐年增加且涨幅较大主要系成都市 2017 年度及 2018 年度国有土地使用出让收入及对应专项债务收入安排的支出同比增长较多所致。

（三）金牛区基本情况

金牛区是成都市中心城区之一，也是成都市市区中人口最多、商贸最繁荣、经济最活跃的中心城区之一。金牛区位于成都市西北面，总面积 108 平方公里，总人口 120 余万，是国家可持续发展先进示范区，经济总量连续 29 年居成都市五中心城区第一。伴随着改革开放，这里形成了享誉全国的荷花池综合市场、中国西部灯具第一城、西部最大的五金机电交易基地。同时，金牛区拥有现代商贸业、电子信息服务业、轨道交通产业、工程技术服务业、现代医药产业、都市旅游业等六大重点产业，形成西部科技商务中心、北部工业总部基地、北部商贸城、中央欢乐区、金牛城市中心、城北城市商业中心、凤凰新城等七大功能板块。

作为“国家可持续发展先进示范区”，金牛区拥有电子十所、二十九所、西南交通大学、成都中医药大学等多家科研院所和高等院校，拥有企业技术中心 47 个、院士（专家）创新工作站 7 个、企业博士后工作站 2 个。近年来，金牛区加快推进“创业天府·金牛行动”计划，构建了“一城一带三园多点”的全域创新创业格局，以“环交大智慧城”建设和“环交大菁蓉创业谷”打造为重点，持续抓好创新创业行动，加快打通创新创业通道，切实强化创新创业保障，加快建设创新驱动先导区。目前，已引进了黑马全球路演中心、清科集团等国内知名双创载体 30 家，其中国家级众创空间 5 家，省级众创空间 2 家，市级众创空间

12 家，建设中德创新产业合作平台加速器 1 家，载体面积共计 30 余万平方米。

（四）金牛区经济发展情况

1、金牛区地区生产总值分析

2016-2018 年，金牛区地区生产总值分别为 950.10 亿元、1,061.00 亿元及 1,196.90 亿元，分别同比增长 6.60%、7.70%及 7.80%。

2018 年，金牛区实现地区生产总值 1,196.94 亿元，同比增长 7.80%，全区固定资产投资 333.30 亿元，同口径增长 9.70%，社会消费品零售总额 863.50 亿元，同比增长 9.20%，城镇居民人均可支配收入 43,438.00 元，同比增长 8.20%，金牛区经济总量连续 29 年居成都市五中心城区第一。

2018 年金牛区三次产业结构重调整为 0.01：20.29：79.70，第二产业增加值 242.89 亿元，同比增长 4.50%；第三产业增加值 953.96 亿元，同比增长 8.60%。

2、金牛区财政情况分析

表格 2016-2018 年金牛区财政情况统计

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
一般公共预算收入	87.19	56.80	50.38
其中：税收收入	65.31	33.69	28.91
非税收入	21.87	23.11	21.47
政府性基金收入	6.59	2.91	1.46
一般公共预算支出	72.43	63.74	58.22
其中：一般公共服务	6.12	5.29	4.60
教育	13.03	11.57	11.02
社会保障和就业	6.83	5.49	9.02
医疗卫生	3.16	2.55	2.01
政府性基金支出	6.82	2.43	5.88

资料来源：成都市金牛区财政局

近年来，金牛区一般公共预算收入稳定增长。2016-2018 年，金牛区一般公共预算收入分别为 50.38 亿元、56.80 亿元和 87.19 亿元，分别

较上年度增长-1.00%、12.74%及 11.00%，2018 年度金牛区一般公共预算收入较 2017 年增幅较大主要系成都市与金牛区财政分税制度变更所致。其中税收收入分别为 28.91 亿元、33.69 亿元和 65.31 亿元，占一般公共预算收入的比重分别为 57.38%、59.24%和 74.91%。

2016-2018 年，金牛区政府性基金收入分别为 1.46 亿元、2.91 亿元和 6.59 亿元，金牛区政府性基金收入主要以国有土地使用权出让金收入为主，2018 年政府性基金收入较 2017 年度有较大幅度的增加主要系 2018 年度土地出让数量增加所致。政府性基金收入易受房地产市场波动等因素的影响，未来存在一定的不确定性。

2016-2018 年，金牛区一般公共预算支出分别为 58.22 亿元、63.74 亿元和 72.43 亿元，其中一般公共预算支出中刚性支出分别为 26.65 亿元、24.90 亿元和 29.14 亿元，占一般公共预算支出的比例分别为 45.77%、39.06%和 40.23%，占比较为合理。2016-2018 年金牛区政府性基金支出分别为 5.88 亿元、2.43 亿元和 6.82 亿元。

（五）金牛区发展前景

从全省来看，四川省将在打造国家内陆开放高地的过程中继续深化改革，推动四川从过去的“西部内陆”逆转为“开放前沿”，在全省多点多极支撑发展战略背景下，随着成渝经济区、成德绵经济带等区域协同发展的深入推进，为金牛区转型发展、科学发展、跨越发展提供了广阔的发展前景。

从全市来看，成都发展迈入“新常态、万亿级，再出发”的新阶段，大众创业、万众创新蓬勃发展，创新创业日益活跃，为金牛区加快推动以科技创新为核心的全面创新注入了强大的推进动力；随着成都市“立城优城”战略深入实施，成片的旧城改造和新城开发加速推进，为金牛区培育投资亮点和经济增长点提供了千载难逢的战略机遇。

从全区来看，2018 年金牛区政府工作报告确定了到 2020 年基本建成全面体现新发展理念城市的“中优提质示范区”、2035 年全面建成中西部综合实力领先城区和泛欧泛亚有重要影响力的轨道交通门户枢纽、本世纪中叶全面建设现代化新金牛的“三步走”战略目标。出台了《关于提升金牛品质打造金牛品牌重振金牛雄风改革攻坚三年行动计划（2018—2020 年）》，着力推进 6 大提升行动、100 项重点工作，确保“中优”战略部署落细落实。

从发展的优势来看，金牛区地处国家“一带一路”重要战略通道和成德绵经济带的起点，是成都“百里中轴线”北中轴的核心位置，枢纽地位优势凸显。随着成都市“南核南移、北核北移”发展战略的规划实施，以北改工程为承载的区位优势将更加明显。随着成都地铁 3、5、6 号线顺利推进，轨道交通加速成网，基础设施不断完善；医疗健康、都市旅游以及文化创意等特色产业加快发展以及科创服务支撑不断增强，金牛区在成都市快速发展的大背景下，将以“提档升级、提质增效、完善功能、优质服务”为方向，加快建成中西部综合实力领先城区。

二、发行人所在行业现状及前景

（一）城市基础设施建设行业

1、城市基础设施建设行业现状

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。

我国政府已将实施城镇化战略作为 21 世纪中国迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。城市基础设施建设作为政府投资的一部分，是政府实施积极财政政策的重要手段，对拉动国民经济发展具有加

速作用。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率超过 70%。近年来，为了加快城市基础设施建设，各级政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进城市基础建设行业快速发展。随着资金的不断投入及政策的贯彻落实，我国城市基础设施建设取得了快速的发展，根据国家统计局发布的《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2018 年末，全国大陆总人口为 139,538 万人，其中城镇常住人口达到 83,137 万人，城镇化率达到 59.58%。

然而从整体上看，我国城市经济发展中长期存在着基础设施供给不足的“瓶颈”，城市化水平仍然滞后，结构仍不合理，地区差异较为明显，在一定程度上导致了低效率的资源配置和经济发展的被动，主要表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域性差距较大等问题。

“十二五”期间，成都市的连接通道不断推进建设，建设完成成安渝高速公路、成都第二绕城高速公路及连接线、环成都经济区高速公路。同一期间，金牛区大力推进北改工程，启动实施北改项目 377 个，完成投资 1,036 亿元，新建、改扩建道路 60 公里，旧城改造约 325 万平方米，畅通城北、发达城北、宜人城北面貌不断呈现。

2、城市基础设施建设行业发展前景

我国政府非常重视城市基础设施的建设和发展，积极稳妥推进城市化进程。2016 年 2 月国务院发布了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），提出新型城镇化是现代化的必由之路，是最大的内需潜力所在，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。《中国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》则指出要坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能

力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。可以预见，未来二、三十年我国对城市基础设施和公共服务的需求会进一步提高，城市基础设施建设行业将迎来良好的发展前景。

根据《成都市金牛区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，十三五期间，成都市地铁线路、骨干路网等交通体系将进一步完善；社区用房、图书馆、工人文化宫、派出所、基层文体设施、养老设施、城市停车场、农贸市场、公共绿地以及污水管网、垃圾收集等市政基础设施建设将进一步推进，以切实增强社会公共服务能力。同一时期，金牛区将加快火车北站、地铁交汇站、重要出城通道节点等交通枢纽建设，完成火车北站综合客运枢纽、国际商贸城客运枢纽建设，增强交通枢纽的辐射力，为建设枢纽经济示范区提供强力支撑。抓住成都市地铁大建设机遇，配合推进 9 条线路建设，做好轨道交通与地面交通的有机衔接，在地铁交汇站上有效集聚和辐射。在成都市的快速发展以及区政府对区域发展的合理规划下，发行人所在城市基础设施建设行业将继续保持快速发展的态势。

（二）土地整理开发行业

1、土地整理开发行业现状

土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。由于我国实行土地国家（或集体）所有、土地用途管制、建设用地统一管理 etc 制度，政府可以通过调节土地供应量，安排

不同的土地用途来调节市场需求，有效引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。土地整理开发是发展城市基础设施和提升城市综合环境的前提与基础，在推动城市经济增长、促进招商引资、提升市民福利水平和增加政府财政收入等方面发挥着重要的作用。

根据中国社科院 2013 年 7 月发布的《城市蓝皮书》预计，我国的城市人口将在 2020 年达到 8.37 亿，城镇化程度将达到 60%左右。现阶段城镇化已成为我国全面建设小康社会的主要载体，城镇化所发挥的作用在国家建设发展的浪潮中扮演着非常重要的角色。“十三五”期间，据国土部预计，我国的建设用地需求将达 3,256 万亩，年均将达到 651 万亩，各类用地需求强劲，国家对土地开发及相关基础设施建设投入也随用地需求的增加而增加。

我国的城镇化进程正处于快速发展阶段，城市土地的收储、开发与经营对于城镇化进程的推进具有重要意义。从我国当前情况来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大；房地产市场的发展，刺激开发商土地购置热情，土地需求明显上升。在经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地收储解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。今后，政府必将加大力度进行土地的收储与整理，强化土地的开发与经营，提高土地利用的综合效益。

2、土地整理开发行业前景

近两年是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使得城市土地整理与开发行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。另一方面，随着我国城市化进程的不断

加快，城市建设用地的快速增长，一级土地的开发越来越迫切，需要在创新土地开发模式的同时，保证土地市场的可持续发展。据中国指数研究院的数据预测显示，未来 20 年，中国的城市人口比例将达到 70%，人们对城市土地的需求不断扩大，而城市中心可利用的土地资源有限，因此未来一级土地开发行业将不再局限于城市中心区，而是向城市外围，周边郊县等迅速扩展。基于此，我国土地整理与开发行业必将随着不断加快的城市化进程继续创新发展。

未来随着城镇化进程的推进，城市建设用地需求的增强，土地开发行业呈现较好的发展趋势。通过合理的布局，使得土地资源的开发符合一个地区用地构成的要求，以及国民经济发展长远计划和企业的经营方针，从而与当地的社会经济条件和生态系统建立良性的互动已经成为未来的一种趋势。

根据成都市国土资源局 2017 年 6 月印发的《成都市住宅用地供应中期规划（2017-2021 年）》，2017-2021 年成都市拟供应住宅用地 4,583 公顷，其中拟供应城镇住宅用地 3,916 公顷，较全市前五年年均住宅用地供应量增长 13%。在成都市加大住宅用地供应量的大背景下，金牛区将加大土地整理开发力度，积极配合落实市政府的供地目标。

三、发行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是经金牛区人民政府授权从事金牛区内城市基础设施建设及土地整理开发的主体。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在区域内城市基础设施建设和土地整理开发方面具有一定的行业垄断性，有着较强的竞争优势。伴随着金牛区经济的不断发展及城市化水平的不断提升，公司必将迎来更大的发展机遇。

（二）发行人所具备的竞争优势

1、优越的区域垄断地位

发行人作为目前成都市金牛区人民政府下属重要的城市基础设施建设和土地整理开发主体，在城市道路、桥梁、市政设施等基础设施建设和土地拆迁、整理开发等领域处于行业垄断地位。由于城市基础设施建设的区域性特征十分明显，外来竞争小，市场相对稳定，发行人具有持续稳定的盈利能力。

2、政府的大力支持

发行人作为金牛区主要的城市基础设施投资建设主体，担负着金牛区城市基础设施建设和土地整理开发任务，在项目投融资方面均得到了金牛区政府的大力支持。为支持公司发展，金牛区政府给予了公司一系列扶持与优惠政策，2016-2018 年，公司先后收到 18,182.90 万元、15,045.66 万元和 18,004.28 万元的财政补贴。发行人可以充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策，分享金牛区经济社会发展所带来的一系列经济效益。

3、良好的资信水平

公司作为金牛区国有独资企业，资信状况良好，在国内银行间具有优良的信用记录，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

4、坚实的行业地位

金牛区主要有三家国有独资的城投类企业，发行人属于其中之一，主要负责金牛区三环以外的城市基础设施建设和土地整理开发。发行人主要负责的业务与其他两家城投企业具有区域差异性，故其在所负责区

域内的基建业务和土地整理业务具有垄断优势。金牛区主要的城投类企业名单列表如下：

表格 截至 2018 年末金牛区主要城投类企业名单

名称	成立时间	注册资本	负责区域	股东单位
成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司	1996.12.02	12,600 万元	三环路以外、工业园区以及三环路以内原有配置地的土地整理、拆迁安置、基础设施及公建配套建设工作	成都市金牛区国有资产监督管理局和金融工作局
成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司	2005.12.05	8,500 万元	三环路以内旧城改造、城中村改造以及原有列入城中村改造项目的土地整理、拆迁安置、基础设施及公建配套建设工作	成都市金牛区国有资产监督管理局和金融工作局
成都市金牛农发投资有限公司	2007.09.14	11,000 万元	金牛环城生态区范围内，以及“117”配置地跃进 5、6 组约 165.7 亩的土地整理、拆迁安置、基础设施及公建配套建设工作	成都市金牛区国有资产监督管理局和金融工作局

数据来源：公司提供

截至 2018 年末，金牛区主要的城投类企业财务情况如下：

表格 截至 2018 年末/2018 年度金牛区城投类企业财务情况表

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司	2,434,075.63	1,036,711.70	173,418.84	25,150.16
成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司	1,112,129.92	520,231.21	49,913.11	10,930.47
成都市金牛农发投资有限公司	1,757,745.59	1,109,553.38	40,270.77	20,954.92

数据来源：公司提供

从营运能力来看，在金牛区城投类企业中，发行人的总资产和净资产均具有绝对优势，公司资产规模较大，营运能力较好；从盈利能力来看，发行人营业收入和净利润较其他城投企业同样具有较为明显的优

势,主要因为发行人在金牛区内基础设施建设的数量和质量上都有明显的优势,盈利能力较强。

5、丰富的项目建设经验和人才优势

公司业务优势明显,在长期从事基础设施建设、土地整理等领域积累了丰富的经验,培养出一批高素质的项目管理人才,形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期、控制项目风险的高效管理制度,具有较强的项目建设管理能力。

四、发行人的主营业务模式、状况及发展规划

(一) 主营业务模式及经营状况

作为金牛区重要的城市建设投资主体,经过多年的发展,公司已形成了工程建设业务和土地整理业务两大业务板块。公司报告期内主营业务情况具体见下表:

表格 2016 年至 2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位: 万元

业务板块		主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
工程项目	年份				
工程建设收入	2016 年	84,677.35	75,841.45	8,835.90	10.43
	2017 年	84,231.51	75,442.13	8,789.37	10.43
	2018 年	129,664.54	116,134.33	13,530.21	10.43
土地整理收入	2016 年	25,778.53	23,088.60	2,689.93	10.43
	2017 年	31,387.62	28,112.39	3,275.23	10.43
	2018 年	42,341.26	37,923.05	4,418.22	10.43

数据来源: 审计报告

1、工程建设业务

作为金牛区重要的城市建设投资主体,发行人以工程委托代建方式承担了大量的基础设施建设工作,主要包括安置房建设、管网改造、道路建设等,发行人基础设施建设业务主要由公司本部和子公司鑫金工投负责进行。发行人和子公司与金牛区人民政府签订了委托代建协议,接受委托负责区域内基础设施建设项目的建设,相关项目逐期按代建人支付工程款情况以结算函的形式进行结算。按照公司与金牛区人民政府

府签订的委托代建协议，代建项目均按照项目代建投资总额的 15% 进行收入确认。2016-2018 年公司工程建设收入分别为 84,677.35 万元、84,231.51 万元和 129,664.54 万元，最近三年毛利率均为 10.43%，公司 2018 年工程建设收入增幅较大主要系 2018 年完成结算的工程项目大幅增加所致。总体来说，发行人工程建设业务收入处于良好水平。

2、土地整理业务

发行人的土地整理开发业务主要由子公司鑫金工投负责开展，鑫金工投接受成都市金牛区征地工作领导小组办公室的委托进行区域内的土地整理和前期开发工作。根据鑫金工投与区征地办签订的委托土地整理协议，相关土地整理开发项目按受托人完成项目交付后的竣工决算情况以结算通知的形式进行结算，土地整理项目均按照项目投资总额的 15% 进行收入确认。2016-2018 年公司土地整理收入分别为 25,778.53 万元、31,387.62 万元和 42,341.26 万元，最近三年毛利率均为 10.43%，公司 2018 年土地整理收入增幅较大主要系 2018 年完成结算的土地整理项目大幅增加所致。总体来说，发行人土地整理业务收入平稳上涨且处于良好水平。

表格 截至 2018 年末前五大主要完工项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
成都市金牛区城乡一体化王贾八组拆迁安置房工程	45,000.00	41,098.44	47,263.21	0.00
金牛区互助村 8 组地块	38,000.00	37,923.05	43,611.50	22,256.74
天龙大道东延线项目	34,000.00	33,849.21	38,926.59	38,926.59
天回旧场镇拆迁工程	35,000.00	28,279.30	32,521.19	0.00
成都市金牛区土桥村 4、6、11 组土地	28,500.00	28,112.39	32,329.25	32,329.25
合计	180,500.00	169,262.39	194,651.74	93,512.58

数据来源：公司提供

（二）发展规划

未来几年，发行人将主动适应经济发展新常态，将以“产业经营、市场运作”为主线，以服务区域经济为目标，继续做好公司组织架构优化工作，切实提高管理及运营效率。同时实施全面预算管理，健全内部控制体系。紧盯重点重大项目，夯实经济发展基础，提升项目建设质量，提高自身的盈利能力，实现自我发展、自主经营，不断提高企业规模和效益，完善市场化运作模式。

1、强化工程建设管理，加快城市化建设。继续认真严格执行金牛区政府有关政府性工程建设管理的规章制度，从源头上搞好控制管理，切实保证质量、进度和成本目标。同时积极配合区政府完成十三五规划提出的各项目标，加快推进城乡一体化发展。

2、创新融资工作思路，拓展融资渠道。根据国家有关金融政策的调整情况，适时调整公司融资模式，进一步进行融资创新，拓展专项债、债权融资计划等多方面的创新融资渠道。

3、加强国有资产的经营管理。盘活现有存量国有资产，进一步完善经营性资产管理程序和 workflows，明确责任，建立台账，定期督查，促进资产保值增值。

4、建立实施预算和计划体系，增强企业发展质量效益。突出财务预算控制，以计划为龙头，以预算为核心，以经营为目的，加强部门联动。在公司投资经营和财务管理过程贯穿预算指导作用。

第十条 发行人财务情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年至 2018 年合并财务报表审计后出具了标准无保留意见的审计报告。募集说明书中 2016-2018 年的财务数据均来源于经审计的财务报告，2019 年第三季度的财务数据来源于发行人 2019 年三季度未经审计的财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时，请参照发行人 2016-2018 年完整的经审计的财务报告和 2019 年三季度未经审计的财务报表。发行人主要财务数据如下：

一、发行人主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

表格 近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总计	2,521,982.46	2,434,075.63	2,328,631.28	1,901,763.80
其中：流动资产	2,466,436.49	2,379,777.25	2,288,693.40	1,866,565.52
其中：存货	1,922,751.23	1,845,071.78	1,779,946.70	1,483,633.57
应收票据及应收账款	217,591.85	184,681.68	154,533.49	167,966.87
其他应收款	184,226.11	148,908.01	122,625.83	130,976.36
非流动资产	55,545.97	54,298.38	39,937.88	35,198.29
负债合计	1,470,908.96	1,397,363.93	1,317,069.74	1,181,272.86
其中：流动负债	121,915.30	276,575.30	414,428.52	504,245.62
非流动负债	1,348,993.66	1,120,788.63	902,641.22	677,027.24
所有者权益合计	1,051,073.50	1,036,711.70	1,011,561.54	720,490.95
其中：归属于母公司的所有者权益合计	1,051,109.02	1,036,747.73	1,011,599.82	720,529.29

数据来源：审计报告

（二）合并利润表主要数据

表格 近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 9 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	114,840.46	173,418.84	117,016.16	111,348.44
营业利润	19,200.94	33,540.61	24,946.74	8,101.69

净利润	14,361.80	25,150.16	18,706.84	19,677.42
归属于母公司净利润	14,361.29	25,147.91	18,706.78	19,677.42

数据来源：审计报告

（三）合并现金流量表主要数据

表格 近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 9 月	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生的现金流量净额	-84,882.71	-5,858.41	-178,640.21	-292,303.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,654.66	-7,697.84	-7,629.82	506.28
筹资活动产生的流量净额	27,311.38	-18,504.05	333,894.24	261,097.51
现金及现金等价物净增加额	-59,225.99	-32,060.30	147,624.21	-30,699.67

数据来源：审计报告

（四）发行人最近三年主要财务指标

表格 发行人近三年及一期主要财务指标

项 目	2019 年 9 月	2018 年	2017 年	2016 年
流动比率（倍）	20.23	8.60	5.52	3.70
速动比率（倍）	4.46	1.93	1.23	0.76
资产负债率（%）	58.32	57.41	56.56	62.11
总资产周转率（次）	0.05	0.07	0.06	0.06
应收账款周转率（次）	0.57	1.02	0.73	0.90
存货周转率（次）	0.05	0.09	0.06	0.07
净资产收益率（%）	1.38	2.46	2.16	3.53

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]
- 5、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]
- 6、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]
- 7、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

表格 合并资产负债表主要数据

单位：万元，%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	140,286.17	5.56	199,512.16	8.20	231,572.47	9.94	83,948.26	4.41
应收票据及应收账款	217,591.85	8.63	184,681.68	7.59	154,533.49	6.64	167,966.87	8.83
预付款项	1,382.56	0.05	1,397.47	0.06	14.91	0.00	40.46	0.00
其他应收款	184,226.11	7.30	148,908.01	6.12	122,625.83	5.27	130,976.36	6.89
存货	1,922,751.23	76.24	1,845,071.78	75.80	1,779,946.70	76.44	1,483,633.57	78.01
其他流动资产	198.57	0.01	206.14	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	2,466,436.49	97.80	2,379,777.25	97.77	2,288,693.40	98.28	1,866,565.52	98.15
可供出售金融资产	3,276.41	0.13	3,276.41	0.13	3276.41	0.14	3276.41	0.17
长期股权投资	20,023.33	0.79	18,473.33	0.76	8,346.92	0.36	2,621.43	0.14
投资性房地产	9,823.25	0.39	10,118.00	0.42	10,511.00	0.45	10,904.00	0.57
固定资产	16,288.17	0.65	16,741.65	0.69	17,455.35	0.75	18,020.89	0.95
递延所得税资产	504.80	0.02	419.08	0.02	348.19	0.01	375.56	0.02
其他非流动资产	5,630.00	0.22	5,269.90	0.22	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	55,545.97	2.20	54,298.38	2.23	39,937.88	1.72	35,198.29	1.85
资产合计	2,521,982.46	100.00	2,434,075.63	100.00	2,328,631.28	100.00	1,901,763.80	100.00
应付票据及应付账款	23,818.69	1.62	31,318.69	2.24	16,451.97	1.25	25.00	0.00
预收款项	93.44	0.01	140.47	0.01	0.00	0.00	158.33	0.01
应付职工薪酬	0.05	-	0.00	0.00	79.79	0.01	39.69	0.00
应交税费	52,305.28	3.56	43,561.13	3.12	29,506.41	2.24	19,527.95	1.65
其他应付款	45,697.84	3.11	46,806.67	3.35	67,904.33	5.16	201,108.89	17.02
一年内到期的非流动负债	-	-	154,748.34	11.07	300,486.02	22.81	283,385.76	23.99
流动负债合计	121,915.30	8.29	276,575.30	19.79	414,428.52	31.47	504,245.62	42.69
长期借款	1,348,993.66	91.71	1,120,788.63	80.21	898,541.22	68.22	671,527.24	56.85
长期应付款	-	-	0.00	0.00	4,100.00	0.31	5,500.00	0.47
非流动负债合计	1,348,993.66	91.71	1,120,788.63	80.21	902,641.22	68.53	677,027.24	57.31
负债合计	1,470,908.96	100.00	1,397,363.93	100.00	1,317,069.74	100.00	1,181,272.86	100.00

数据来源：审计报告

1、资产结构分析

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人的总资产金额分别为 1,901,763.80 万元、2,328,631.28 万元、2,434,075.63 万元和 2,521,982.46 万元。其中，流动资产合计分别为 1,866,565.52 万元、2,288,693.40 万元、2,379,777.25 万元和 2,466,436.49 万元，占总资产的比重分别为 98.15%、98.28%、97.77%和 97.80%。非流动资产合计分别为 35,198.29 万元、39,937.88 万元、54,298.38 万元和 55,545.97，占总资产的比重分别为 1.85%、1.72%、2.23%和 2.20%。公司流动资产

主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成；非流动资产主要由固定资产和投资性房地产构成。

（1）货币资金

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人货币资金分别为 83,948.26 万元、231,572.47 万元、199,512.16 万元和 140,286.17 万元。2017 年末货币资金余额较 2016 年增加 147,624.21 万元，增幅 175.85%，主要系发行人 2017 年度取得借款较多所致。2018 年末发行人货币资金较 2017 年末减少 32,060.30 万元，降幅 13.84%。2019 年 9 月末发行人货币资金较 2018 年末减少 59,225.99 万元，降幅 29.69%，主要系发行人项目投资和偿还债务支付较多现金所致。

（2）应收账款和其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人应收账款净额分别为 167,966.87 万元、154,533.49 万元、184,681.68 万元和 217,591.85 万元。报告期内发行人应收账款总体呈上升趋势，均为应收成都市金牛区财政局的工程款。

2016-2018 年，发行人应收账款回款情况如下：2016 年回款共计 2.48 亿元，2017 年回款共计 13.26 亿元，2018 年回款共计 14.69 亿元，报告期内回款情况良好。

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人其他应收款净额分别为 130,976.36 万元、122,625.83 万元、148,908.01 万元和 184,226.11 万元，报告期内总体呈上升趋势。

截至 2018 年末，发行人应收账款及其他应收款前五名构成情况如下：

表格 截至 2018 年末应收账款及其他应收款前五单位名称、金额情况表

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	期末余额	账龄	性质
----	------	------	------	----	----

1	成都市金牛区财政局	应收账款	154,084.55	1 年以内	工程款
			31,525.18	1-2 年	
2	成都市金牛区财政信用投资公司	其他应收款	20,500.49	1 年以内	往来款
			5,402.62	1-2 年	
			61,142.93	2-3 年	
			2,732.51	3-4 年	
3	四川兴盛皮革制品有限公司	其他应收款	1,107.55	1 年以内	往来款
			1,500.00	1-2 年	
			4,900.00	2-3 年	
			7,000.00	3-4 年	
			5,000.00	4-5 年	
			6,000.00	5 年以上	
4	成都市金牛区棚户区危旧房改造中心	其他应收款	88.90	1 年以内	往来款
			8,221.91	2-3 年	
			4,000.00	5 年以上	
5	成都市金牛区房地产综合开发总公司	其他应收款	10,000.00	1 年以内	往来款
合计			314,134.69		

从应收款项（包括应收账款及其他应收款）的来源来看，截至 2018 年末，发行人对政府及相关部门的应收款项合计 214,634.87 万元，占净资产总额的 20.69%。

根据《资产说明》，发行人经营性应收款系互相之间流动周转的款项，周转较频繁且期限较短的款项；非经营性应收款系根据合同或支出审批单注明为借款、借款保证金、投资保证金等，不属于经营活动的款项。截至 2018 年末，发行人经营性其他应收款余额为 149,656.30 万元，占其他应收款余额的比例为 100.00%。

公司非经营性往来占款或者资金拆借的决策权限和决策程序如下：各单位向公司财务融资部提出用款需求，对于 500 万元以下的金额，由财务融资部提交公司总经理办公会审议，审议通过后即可办理拨款手

续，对于 500 万元以上的金额，由财务融资部向公司财务负责人提交申请，经财务负责人审核后报经公司董事会审议，经董事会批准同意后报请区国资局审批，区国资局批准备案后即可办理拨款手续。

本期债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照公司内部相关规定进行内部决策和审批。同时，发行人将针对当前的应收款项（包括应收账款及其他应收款）由财务融资部牵头成立专项工作小组，积极开展相关应收款项的催收工作。

（3）存货

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人存货分别为 1,483,633.57 万元、1,779,946.70 万元、1,845,071.78 万元和 1,922,751.23 万元，主要为基础设施建设业务和土地整理业务的开发成本。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司存货中土地使用权明细如下：

表格 截至 2018 年末发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	是否抵押	是否缴纳出让金
1	政府注入	成国用(2013)第515号	金牛区金泉街道土桥社区6组	出让	其他商服用地(农贸市场)	3,000.01	1,920.01	评估法	6,400.01	否	否
2	政府注入	成国用(2014)第449号	金牛区茶店子街道红色村5组	出让	商业用地(农贸市场)	2,472.97	1,621.87	评估法	6,558.39	否	否
3	政府注入	成国用(2016)第230号	金牛区天回街道万圣社区2组	划拨	住宅用地(农迁房)	49,642.56	56,908.25	评估法	11,463.60	否	否
4	政府注入	川(2017)成都市不动产权第0151173号	金牛区天回镇街道办事处金华社区居委会第6、7、8组	划拨	城镇住宅用地	83,206.61	106,915.92	评估法	12,849.45	否	否
	合计					138,322.15	167,366.04				

数据来源：资产说明、公司提供

截至 2018 年 12 月 31 日,公司存货科目中最大五项在建工程明细如下:

表格 截至 2018 年末发行人前五大在建工程明细

单位: 万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	成都国际商贸城片区配套及基础设施建设	基础设施建设	36 个月	是	232,411.43
2	余家新居拆迁安置房工程	安置房	38 个月	是	208,286.79
3	北部新城片区基础设施建设	基础设施建设	36 个月	是	166,206.83
4	万圣新居安置房工程	安置房	36 个月	是	128,304.91
5	量力片区棚户区改造项目	棚户区改造	36 个月	是	112,709.86

合计	847,919.83
----	------------

(4) 投资性房地产

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 10,904.00 万元、10,511.00 万元、10,118.00 万元和 9,823.25 万元。发行人投资性房地产均为用于出租的底层商铺。截至报告期末发行人投资性房地产明细如下：

表格 截至 2018 年末发行人投资性房地产明细

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/ 平方米)	是否抵押	是否出租
1	成房权证监证字第 3449197 号	金牛区双金路 1 层 1、3	商业	139.80	313.44	评估法	23,291.28	是	是
2	成房权证监证字第 3449196 号	金牛区双金路 1 层 5、7	商业	139.80	313.44	评估法	23,291.28	是	是
3	成房权证监证字第 3449195 号	金牛区双金路 1 层 9、11	商业	139.80	313.44	评估法	23,291.28	是	是
4	成房权证监证字第 3449194 号	金牛区双金路 1 层 13、15	商业	129.58	290.53	评估法	23,291.63	是	是
5	成房权证监证字第 3449193 号	金牛区双金路 1 层 19、21	商业	163.37	366.29	评估法	23,291.62	是	是
6	成房权证监证字第 3449164 号	金牛区双金路 1 层 23、25	商业	205.30	460.29	评估法	23,291.38	是	是
7	成房权证监证字第 3449163 号	金牛区双金路 1 层 27	商业	49.53	111.05	评估法	23,291.40	是	是
8	成房权证监证字第 3449162 号	金牛区双金路 1 层 29、31、33	商业	101.91	228.49	评估法	23,291.60	是	是

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/ 平方米)	是否抵押	是否出租
9	成房权证监证字第 3449161 号	金牛区双金路 1 层 35、37	商业	183.60	411.64	评估法	23,291.20	是	是
10	成房权证监证字第 3449160 号	金牛区双金路 1 层 39、41	商业	163.37	366.29	评估法	23,291.62	是	是
11	成房权证监证字第 3449159 号	金牛区双金路 1 层 45、47	商业	128.61	288.35	评估法	23,291.14	是	是
12	成房权证监证字第 3449158 号	金牛区双金路 1 层 49、51	商业	128.61	288.35	评估法	23,291.14	是	是
13	成房权证监证字第 3449157 号	金牛区双金路 1 层 53、55	商业	142.38	319.23	评估法	23,291.57	是	是
14	成房权证监证字第 3449241 号	金牛区黄金东一路 1 层 10	商业	48.02	107.67	评估法	23,291.85	是	是
15	成房权证监证字第 3449242 号	金牛区黄金东一路 1 层 12	商业	48.02	107.67	评估法	23,291.85	是	是
16	成房权证监证字第 3449243 号	金牛区黄金东一路 1 层 14	商业	48.02	107.67	评估法	23,291.85	是	是
17	成房权证监证字第 3449244 号	金牛区黄金东一路 1 层 16	商业	48.02	107.67	评估法	23,291.85	是	是
18	成房权证监证字第 3449249 号	金牛区黄金东一路 1 层 18	商业	48.02	107.67	评估法	23,291.85	是	是
19	成房权证监证字第 3449250 号	金牛区黄金东一路 1 层 20	商业	48.02	107.67	评估法	23,291.85	是	是
20	成房权证监证字第 3449251 号	金牛区黄金东一路 1 层 22	商业	48.02	107.67	评估法	23,291.85	是	是

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/ 平方米)	是否抵押	是否出租
21	成房权证监证字第 3449252 号	金牛区黄金东一路 1 层 24	商业	48.02	107.67	评估法	23,291.85	是	是
22	成房权证监证字第 3449212 号	金牛区黄金东一路 1 层 28	商业	48.08	107.80	评估法	23,291.85	是	是
23	成房权证监证字第 3449213 号	金牛区黄金东一路 1 层 30	商业	48.08	107.80	评估法	23,291.85	是	是
24	成房权证监证字第 3449214 号	金牛区黄金东一路 1 层 32	商业	48.08	107.80	评估法	23,291.85	是	是
25	成房权证监证字第 3449216 号	金牛区黄金东一路 1 层 34	商业	48.08	107.80	评估法	23,291.85	是	是
26	成房权证监证字第 3449217 号	金牛区黄金东一路 1 层 36	商业	48.08	107.80	评估法	23,291.85	是	是
27	成房权证监证字第 3449218 号	金牛区黄金东一路 1 层 38	商业	48.08	107.80	评估法	23,291.85	是	是
28	成房权证监证字第 3449219 号	金牛区黄金东一路 1 层 40	商业	48.08	107.80	评估法	23,291.85	是	是
29	成房权证监证字第 3449221 号	金牛区黄金东一路 1 层 42	商业	48.08	107.80	评估法	23,291.85	是	是
30	成房权证监证字第 3449222 号	金牛区黄金东一路 1 层 46	商业	48.17	108.00	评估法	23,291.41	是	是
31	成房权证监证字第 3449223 号	金牛区黄金东一路 1 层 48	商业	38.26	85.78	评估法	23,290.97	是	是
32	成房权证监证字第 3449225 号	金牛区黄金东一路 1 层 50	商业	18.33	41.09	评估法	23,292.14	是	是

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/ 平方米)	是否抵押	是否出租
33	成房权证监证字第 3449226 号	金牛区黄金东一路 1 层 52	商业	38.26	85.78	评估法	23,290.97	是	是
34	成房权证监证字第 3449227 号	金牛区黄金东一路 1 层 54	商业	38.26	85.78	评估法	23,290.97	是	是
35	成房权证监证字第 3449229 号	金牛区黄金东一路 1 层 56、58	商业	56.59	126.87	评估法	23,290.60	是	是
36	成房权证监证字第 3449230 号	金牛区黄金东一路 1 层 60	商业	48.17	108.00	评估法	23,291.41	是	是
37	成房权证监证字第 3449231 号	金牛区黄金东一路 1 层 64	商业	48.17	108.00	评估法	23,291.41	是	是
38	成房权证监证字第 3449232 号	金牛区黄金东一路 1 层 66	商业	38.26	85.78	评估法	23,290.97	是	是
39	成房权证监证字第 3449236 号	金牛区黄金东一路 1 层 68	商业	18.33	41.09	评估法	23,292.14	是	是
40	成房权证监证字第 3449237 号	金牛区黄金东一路 1 层 70	商业	38.26	85.78	评估法	23,290.97	是	是
41	成房权证监证字第 3449238 号	金牛区黄金东一路 1 层 72	商业	38.26	85.78	评估法	23,290.97	是	是
42	成房权证监证字第 3449239 号	金牛区黄金东一路 1 层 74、76	商业	56.59	126.87	评估法	23,290.60	是	是
43	成房权证监证字第 3449240 号	金牛区黄金东一路 1 层 78	商业	48.17	108.00	评估法	23,291.41	是	是
44	成房权证监证字第 3449190 号	金牛区黄金东一路 1 层 79、81	商业	142.22	318.86	评估法	23,291.57	是	是

序号	所有权证编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/ 平方米)	是否抵押	是否出租
45	成房权证监证字第 3449154 号	金牛区黄金东一路 1 层 83、85	商业	171.91	385.44	评估法	23,291.59	是	是
46	成房权证监证字第 3449153 号	金牛区黄金东一路 1 层 87、89	商业	128.47	288.03	评估法	23,291.14	是	是
47	成房权证监证字第 3449152 号	金牛区黄金东一路 1 层 91、93	商业	128.47	288.03	评估法	23,291.14	是	是
48	成房权证监证字第 3449150 号	金牛区黄金东一路 1 层 95、97	商业	177.08	397.03	评估法	23,291.69	是	是
49	成房权证监证字第 3449210 号	金牛区黄金东一路 1 层 103	商业	47.64	106.81	评估法	23,290.97	是	是
50	成房权证监证字第 3449207 号	金牛区黄金东一路 1 层 105	商业	45.75	102.58	评估法	23,292.36	是	是
51	成房权证监证字第 3449206 号	金牛区黄金东一路 1 层 107	商业	45.75	102.58	评估法	23,292.36	是	是
52	成房权证监证字第 3449204 号	金牛区黄金东一路 1 层 109	商业	47.64	106.81	评估法	23,290.97	是	是
53	成房权证监证字第 3449203 号	金牛区黄金东一路 1 层 111、113	商业	234.56	525.90	评估法	23,291.52	是	是
54	成房权证监证字第 3449201 号	金牛区黄金东一路 1 层 115	商业	47.64	106.81	评估法	23,290.97	是	是
55	成房权证监证字第 3449200 号	金牛区黄金东一路 1 层 117	商业	45.75	102.58	评估法	23,292.36	是	是
56	成房权证监证字第 3449199 号	金牛区黄金东一路 1 层 119	商业	45.75	102.58	评估法	23,292.36	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	是否抵押	是否出租
57	成房权证监证字第 3449198 号	金牛区黄金东一路 1 层 121	商业	47.64	106.81	评估法	23,290.97	是	是
合计				4,512.81	10,118.00				

数据来源：公司提供

(5) 固定资产

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人固定资产余额分别为 18,020.89 万元、17,455.35 万元、16,741.65 万元和 16,288.17 万元。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、运输设备、办公设备构成，报告期内固定资产基本保持稳定。截至 2018 年 12 月 31 日，公司固定资产中土地使用权明细如下：

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积 (平方米)	账面原值 (万元)	入账方式	单价 (万元/平方米)	是否抵押	是否缴纳出让金
1	政府注入	金国用 2012 第 545017 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 1 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
2	政府注入	金国用 2012 第 545019 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 1 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
3	政府注入	金国用 2012 第 545020 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 1 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
4	政府注入	金国用 2012 第 545347 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 1 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
5	政府注入	金国用 2012 第 545025 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 1 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
6	政府注入	金国用2012第545027号	金牛区金科苑东街65号4栋1单元3层6号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
7	政府注入	金国用2012第545030号	金牛区金科苑东街65号4栋1单元4层7号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
8	政府注入	金国用2012第545034号	金牛区金科苑东街65号4栋1单元4层8号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
9	政府注入	金国用2012第545035号	金牛区金科苑东街65号4栋1单元5层9号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
10	政府注入	金国用2012第545037号	金牛区金科苑东街65号4栋1单元5层10号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
11	政府注入	金国用2012第545038号	金牛区金科苑东街65号4栋1单元6层11号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
12	政府注入	金国用2012第545040号	金牛区金科苑东街65号4栋1单元6层12号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
13	政府注入	金国用2012第545042号	金牛区金科苑东街65号4栋2单元1层1号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
14	政府注入	金国用2012第545056号	金牛区金科苑东街65号4栋2单元1层2号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
15	政府注入	金国用2012第545061号	金牛区金科苑东街65号4栋2单元2层3号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
16	政府注入	金国用2012第545065号	金牛区金科苑东街65号4栋2单元2层4号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
17	政府注入	金国用2012第545085号	金牛区金科苑东街65号4栋2单元3层5号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
18	政府注入	金国用 2012 第 545089 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 2 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
19	政府注入	金国用 2012 第 544797 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 2 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
20	政府注入	金国用 2012 第 544798 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 2 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
21	政府注入	金国用 2012 第 544800 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 2 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
22	政府注入	金国用 2012 第 544803 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 2 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
23	政府注入	金国用 2012 第 544804 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
24	政府注入	金国用 2012 第 544807 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
25	政府注入	金国用 2012 第 544808 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
26	政府注入	金国用 2012 第 544811 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
27	政府注入	金国用 2012 第 544812 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
28	政府注入	金国用 2012 第 544813 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
29	政府注入	金国用 2012 第 544814 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
30	政府注入	金国用 2012 第 544815 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
31	政府注入	金国用 2012 第 544817 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
32	政府注入	金国用 2012 第 544819 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
33	政府注入	金国用 2012 第 544821 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
34	政府注入	金国用 2012 第 544824 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
35	政府注入	金国用 2012 第 544826 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
36	政府注入	金国用 2012 第 544839 号	金牛区金科苑东街 65 号 4 栋 3 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
37	政府注入	金国用 2012 第 544823 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
38	政府注入	金国用 2012 第 545294 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.92	67.16	评估法	4.50	否	否
39	政府注入	金国用 2012 第 544827 号	金牛区金科苑路 93 号 7 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.95	67.28	评估法	4.50	否	否
40	政府注入	金国用 2012 第 544840 号	金牛区金科苑路 93 号 7 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.95	67.28	评估法	4.50	否	否
41	政府注入	金国用 2012 第 544890 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	10.21	45.96	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
42	政府注入	金国用 2012 第 544982 号	金牛区金科苑东街 65 号 2 栋 4 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	10.14	45.65	评估法	4.50	否	否
43	政府注入	金国用 2012 第 544983 号	金牛区金科苑东街 65 号 2 栋 4 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	10.18	45.81	评估法	4.50	否	否
44	政府注入	金国用 2012 第 544764 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
45	政府注入	金国用 2012 第 544784 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
46	政府注入	金国用 2012 第 544788 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 3 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
47	政府注入	金国用 2012 第 545406 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 2 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
48	政府注入	金国用 2012 第 545408 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
49	政府注入	金国用 2012 第 545411 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
50	政府注入	金国用 2012 第 545412 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
51	政府注入	金国用 2012 第 545415 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
52	政府注入	金国用 2012 第 545417 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
53	政府注入	金国用 2012 第 545419 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
54	政府注入	金国用 2012 第 545398 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
55	政府注入	金国用 2012 第 545426 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
56	政府注入	金国用 2012 第 545459 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
57	政府注入	金国用 2012 第 545455 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
58	政府注入	金国用 2012 第 545457 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
59	政府注入	金国用 2012 第 545428 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
60	政府注入	金国用 2012 第 545462 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
61	政府注入	金国用 2012 第 545421 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 3 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	10.02	89.2	评估法	8.90	否	否
62	政府注入	金国用 2012 第 545467 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
63	政府注入	金国用 2012 第 545470 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
64	政府注入	金国用 2012 第 545474 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
65	政府注入	金国用 2012 第 545477 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
66	政府注入	金国用 2012 第 545478 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
67	政府注入	金国用 2012 第 544766 号	金牛区金科苑正街 81 号 4 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
68	政府注入	金国用 2012 第 544902 号	金牛区金科苑正街 81 号 4 栋 3 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
69	政府注入	金国用 2012 第 544911 号	金牛区金科苑正街 81 号 7 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
70	政府注入	金国用 2012 第 544964 号	金牛区金科苑正街 81 号 8 栋 4 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
71	政府注入	金国用 2012 第 544974 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
72	政府注入	金国用 2012 第 544980 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
73	政府注入	金国用 2012 第 544989 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
74	政府注入	金国用 2012 第 545070 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
75	政府注入	金国用 2012 第 545074 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
76	政府注入	金国用 2012 第 545078 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
77	政府注入	金国用 2012 第 545082 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
78	政府注入	金国用 2012 第 545087 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
79	政府注入	金国用 2012 第 544843 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
80	政府注入	金国用 2012 第 544848 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
81	政府注入	金国用 2012 第 544875 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
82	政府注入	金国用 2012 第 544878 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
83	政府注入	金国用 2012 第 544891 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
84	政府注入	金国用 2012 第 544896 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
85	政府注入	金国用 2012 第 544795 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
86	政府注入	金国用 2012 第 544801 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
87	政府注入	金国用 2012 第 544805 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
88	政府注入	金国用 2012 第 544809 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
89	政府注入	金国用 2012 第 544818 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
90	政府注入	金国用 2012 第 544820 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
91	政府注入	金国用 2012 第 544810 号	金牛区金科苑中街 54 号 1 栋 4 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.00	67.51	评估法	4.50	否	否
92	政府注入	金国用 2012 第 544816 号	金牛区金科苑中街 54 号 3 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.09	67.9	评估法	4.50	否	否
93	政府注入	金国用 2012 第 544825 号	金牛区金科苑中街 54 号 3 栋 3 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.09	67.9	评估法	4.50	否	否
94	政府注入	金国用 2012 第 544833 号	金牛区金科苑中街 54 号 5 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	19.93	89.67	评估法	4.50	否	否
95	政府注入	金国用 2012 第 544838 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 1 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	14.72	66.25	评估法	4.50	否	否
96	政府注入	金国用 2012 第 544864 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 1 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	14.72	66.25	评估法	4.50	否	否
97	政府注入	金国用 2012 第 544869 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 1 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	14.72	66.25	评估法	4.50	否	否
98	政府注入	金国用 2012 第 544879 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 1 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.72	66.25	评估法	4.50	否	否
99	政府注入	金国用 2012 第 544888 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 1 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	14.72	66.25	评估法	4.50	否	否
100	政府注入	金国用 2012 第 544937 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.72	66.25	评估法	4.50	否	否
101	政府注入	金国用 2012 第 545052 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.72	66.25	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
102	政府注入	金国用 2012 第 545054 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.91	89.59	评估法	4.50	否	否
103	政府注入	金国用 2012 第 545062 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 3 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	19.91	89.59	评估法	4.50	否	否
104	政府注入	金国用 2012 第 545068 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 3 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	19.91	89.59	评估法	4.50	否	否
105	政府注入	金国用 2012 第 545073 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 3 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	19.91	89.59	评估法	4.50	否	否
106	政府注入	金国用 2012 第 545079 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 3 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	19.91	89.59	评估法	4.50	否	否
107	政府注入	金国用 2012 第 545095 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 3 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	19.91	89.59	评估法	4.50	否	否
108	政府注入	金国用 2012 第 545108 号	金牛区金科苑中街 54 号 6 栋 3 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.91	89.59	评估法	4.50	否	否
109	政府注入	金国用 2012 第 545329 号	金牛区金科苑中街 54 号 7 栋 3 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否
110	政府注入	金国用 2012 第 545325 号	金牛区金科苑中街 54 号 7 栋 3 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否
111	政府注入	金国用 2012 第 545168 号	金牛区金科苑正街 81 号 2 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
112	政府注入	金国用 2012 第 545173 号	金牛区金科苑正街 81 号 2 栋 3 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
113	政府注入	金国用 2012 第 545178 号	金牛区金科苑正街 81 号 3 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
114	政府注入	金国用 2012 第 544872 号	金牛区金科苑中街 106 号 10 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
115	政府注入	金国用 2012 第 544880 号	金牛区金科苑中街 106 号 10 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
116	政府注入	金国用 2012 第 544799 号	金牛区金科苑中街 54 号 1 栋 4 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	15.00	67.51	评估法	4.50	否	否
117	政府注入	金国用 2012 第 544802 号	金牛区金科苑中街 54 号 1 栋 4 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	15.00	67.51	评估法	4.50	否	否
118	政府注入	金国用 2012 第 544806 号	金牛区金科苑中街 54 号 1 栋 4 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.00	67.51	评估法	4.50	否	否
119	政府注入	金国用 2012 第 545111 号	金牛区金科苑路 27 号 6 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
120	政府注入	金国用 2012 第 545105 号	金牛区金科苑路 27 号 6 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
121	政府注入	金国用 2012 第 545102 号	金牛区金科苑路 27 号 8 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.95	67.31	评估法	4.50	否	否
122	政府注入	金国用 2012 第 544932 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
123	政府注入	金国用 2012 第 544936 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
124	政府注入	金国用 2012 第 544940 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
125	政府注入	金国用 2012 第 544943 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
126	政府注入	金国用 2012 第 544946 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
127	政府注入	金国用 2012 第 544951 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
128	政府注入	金国用 2012 第 544955 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
129	政府注入	金国用 2012 第 544959 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
130	政府注入	金国用 2012 第 544963 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
131	政府注入	金国用 2012 第 544968 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
132	政府注入	金国用 2012 第 545076 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
133	政府注入	金国用 2012 第 545080 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
134	政府注入	金国用 2012 第 545083 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
135	政府注入	金国用 2012 第 545198 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
136	政府注入	金国用 2012 第 545152 号	金牛区金科苑中街 103 号 16 栋 1 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
137	政府注入	金国用 2012 第 544894 号	金牛区金科苑中街 106 号 12 栋 4 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	10.30	46.35	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
138	政府注入	金国用 2012 第 544904 号	金牛区金科苑中街 106 号 13 栋 4 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	15.19	68.37	评估法	4.50	否	否
139	政府注入	金国用 2012 第 544910 号	金牛区金科苑中街 106 号 13 栋 4 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	15.19	68.37	评估法	4.50	否	否
140	政府注入	金国用 2012 第 544836 号	金牛区金科苑中街 106 号 3 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
141	政府注入	金国用 2012 第 545480 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
142	政府注入	金国用 2012 第 545485 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
143	政府注入	金国用 2012 第 545337 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
144	政府注入	金国用 2012 第 545339 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
145	政府注入	金国用 2012 第 545340 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
146	政府注入	金国用 2012 第 545341 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
147	政府注入	金国用 2012 第 545387 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
148	政府注入	金国用 2012 第 545392 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
149	政府注入	金国用 2012 第 545385 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
150	政府注入	金国用 2012 第 545380 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
151	政府注入	金国用 2012 第 545379 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
152	政府注入	金国用 2012 第 545377 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
153	政府注入	金国用 2012 第 545375 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
154	政府注入	金国用 2012 第 545368 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
155	政府注入	金国用 2012 第 545363 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
156	政府注入	金国用 2012 第 545360 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
157	政府注入	金国用 2012 第 545358 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
158	政府注入	金国用 2012 第 545357 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	20.03	90.14	评估法	4.50	否	否
159	政府注入	金国用 2012 第 545494 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.08	67.85	评估法	4.50	否	否
160	政府注入	金国用 2012 第 545487 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 4 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	10.02	45.08	评估法	4.50	否	否
161	政府注入	金国用 2012 第 545511 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 4 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	9.96	44.82	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
162	政府注入	金国用 2012 第 545849 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 4 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	10.02	45.08	评估法	4.50	否	否
163	政府注入	金国用 2012 第 544873 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	20.40	91.79	评估法	4.50	否	否
164	政府注入	金国用 2012 第 545000 号	金牛区金科苑东街 65 号 12 栋 1 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	10.31	46.4	评估法	4.50	否	否
165	政府注入	金国用 2012 第 545003 号	金牛区金科苑东街 65 号 13 栋 3 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
166	政府注入	金国用 2012 第 544985 号	金牛区金科苑东街 65 号 13 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.80	89.08	评估法	4.50	否	否
167	政府注入	金国用 2012 第 544796 号	金牛区金科苑中街 54 号 1 栋 4 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	15.00	67.51	评估法	4.50	否	否
168	政府注入	金国用 2012 第 544765 号	金牛区金科苑中街 54 号 1 栋 4 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	15.00	67.51	评估法	4.50	否	否
169	政府注入	金国用 2012 第 544763 号	金牛区金科苑中街 54 号 1 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否
170	政府注入	金国用 2012 第 545760 号	金牛区金科苑中街 106 号 13 栋 4 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.19	68.37	评估法	4.50	否	否
171	政府注入	金国用 2012 第 544919 号	金牛区金科苑中街 106 号 14 栋 5 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	20.63	92.85	评估法	4.50	否	否
172	政府注入	金国用 2012 第 544923 号	金牛区金科苑中街 106 号 14 栋 5 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	20.63	92.85	评估法	4.50	否	否
173	政府注入	金国用 2012 第 544917 号	金牛区金科苑中街 106 号 13 栋 4 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.19	68.37	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
174	政府注入	金国用 2012 第 545098 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
175	政府注入	金国用 2012 第 545096 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
176	政府注入	金国用 2012 第 545091 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
177	政府注入	金国用 2012 第 545090 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
178	政府注入	金国用 2012 第 545086 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
179	政府注入	金国用 2012 第 545081 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
180	政府注入	金国用 2012 第 545075 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
181	政府注入	金国用 2012 第 545072 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
182	政府注入	金国用 2012 第 545060 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
183	政府注入	金国用 2012 第 545048 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
184	政府注入	金国用 2012 第 545332 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
185	政府注入	金国用 2012 第 545043 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 2 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.86	66.87	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
186	政府注入	金国用 2012 第 545044 号	金牛区金科苑中街 103 号 6 栋 3 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	20.00	90	评估法	4.50	否	否
187	政府注入	金国用 2012 第 545049 号	金牛区金科苑中街 103 号 10 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
188	政府注入	金国用 2012 第 545050 号	金牛区金科苑中街 103 号 10 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
189	政府注入	金国用 2012 第 545051 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
190	政府注入	金国用 2012 第 545053 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
191	政府注入	金国用 2012 第 545055 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
192	政府注入	金国用 2012 第 545057 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
193	政府注入	金国用 2012 第 545064 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
194	政府注入	金国用 2012 第 545067 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
195	政府注入	金国用 2012 第 545069 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
196	政府注入	金国用 2012 第 544972 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否
197	政府注入	金国用 2012 第 544976 号	金牛区金科苑东街 65 号 1 栋 5 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.40	69.32	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
198	政府注入	金国用 2012 第 544978 号	金牛区金科苑东街 65 号 2 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.32	68.93	评估法	4.50	否	否
199	政府注入	金国用 2012 第 544990 号	金牛区金科苑东街 65 号 3 栋 2 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
200	政府注入	金国用 2012 第 544995 号	金牛区金科苑东街 65 号 3 栋 2 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
201	政府注入	金国用 2012 第 544998 号	金牛区金科苑东街 65 号 3 栋 2 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
202	政府注入	金国用 2012 第 545007 号	金牛区金科苑东街 65 号 3 栋 2 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
203	政府注入	金国用 2012 第 545009 号	金牛区金科苑东街 65 号 3 栋 2 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
204	政府注入	金国用 2012 第 545011 号	金牛区金科苑东街 65 号 3 栋 2 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
205	政府注入	金国用 2012 第 545014 号	金牛区金科苑东街 65 号 3 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
206	政府注入	金国用 2012 第 545016 号	金牛区金科苑东街 65 号 3 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
207	政府注入	金国用 2012 第 544850 号	金牛区金科苑东街 65 号 5 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.09	67.89	评估法	4.50	否	否
208	政府注入	金国用 2012 第 544852 号	金牛区金科苑东街 65 号 5 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.09	67.89	评估法	4.50	否	否
209	政府注入	金国用 2012 第 544855 号	金牛区金科苑东街 65 号 5 栋 4 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.09	67.89	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
210	政府注入	金国用 2012 第 544858 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
211	政府注入	金国用 2012 第 544861 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
212	政府注入	金国用 2012 第 544863 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
213	政府注入	金国用 2012 第 544865 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
214	政府注入	金国用 2012 第 544867 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
215	政府注入	金国用 2012 第 544870 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
216	政府注入	金国用 2012 第 544874 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
217	政府注入	金国用 2012 第 544877 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
218	政府注入	金国用 2012 第 544881 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
219	政府注入	金国用 2012 第 544883 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
220	政府注入	金国用 2012 第 544887 号	金牛区金科苑东街 65 号 6 栋 4 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
221	政府注入	金国用 2012 第 544767 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 1 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
222	政府注入	金国用 2012 第 544768 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 1 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
223	政府注入	金国用 2012 第 544778 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 1 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
224	政府注入	金国用 2012 第 544781 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 1 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
225	政府注入	金国用 2012 第 544782 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
226	政府注入	金国用 2012 第 544786 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
227	政府注入	金国用 2012 第 544787 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
228	政府注入	金国用 2012 第 544789 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 3 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
229	政府注入	金国用 2012 第 544790 号	金牛区金科苑东街 65 号 7 栋 4 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
230	政府注入	金国用 2012 第 544791 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 2 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
231	政府注入	金国用 2012 第 544792 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 2 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
232	政府注入	金国用 2012 第 544793 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 2 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
233	政府注入	金国用 2012 第 544794 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 2 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
234	政府注入	金国用 2012 第 545403 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 2 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
235	政府注入	金国用 2012 第 545355 号	金牛区金科苑东街 65 号 9 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.78	66.51	评估法	4.50	否	否
236	政府注入	金国用 2012 第 545352 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
237	政府注入	金国用 2012 第 545351 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
238	政府注入	金国用 2012 第 545350 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
239	政府注入	金国用 2012 第 545506 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
240	政府注入	金国用 2012 第 545504 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
241	政府注入	金国用 2012 第 545503 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
242	政府注入	金国用 2012 第 545501 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
243	政府注入	金国用 2012 第 545500 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
244	政府注入	金国用 2012 第 545498 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
245	政府注入	金国用 2012 第 545497 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
246	政府注入	金国用 2012 第 545496 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
247	政府注入	金国用 2012 第 545721 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.11	68	评估法	4.50	否	否
248	政府注入	金国用 2012 第 545492 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.08	67.85	评估法	4.50	否	否
249	政府注入	金国用 2012 第 545490 号	金牛区金科苑东街 65 号 10 栋 3 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.08	67.85	评估法	4.50	否	否
250	政府注入	金国用 2012 第 544892 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
251	政府注入	金国用 2012 第 544897 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 1 层 2 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
252	政府注入	金国用 2012 第 544929 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
253	政府注入	金国用 2012 第 544933 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
254	政府注入	金国用 2012 第 545776 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
255	政府注入	金国用 2012 第 544941 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
256	政府注入	金国用 2012 第 544948 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
257	政府注入	金国用 2012 第 544954 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
258	政府注入	金国用 2012 第 544961 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
259	政府注入	金国用 2012 第 544966 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
260	政府注入	金国用 2012 第 545472 号	金牛区金科苑东街 65 号 8 栋 4 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
261	政府注入	金国用 2012 第 545099 号	金牛区金科苑中街 103 号 5 栋 1 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	14.89	67.02	评估法	4.50	否	否
262	政府注入	金国用 2012 第 545158 号	金牛区金科苑中街 103 号 16 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
263	政府注入	金国用 2012 第 545162 号	金牛区金科苑中街 103 号 16 栋 2 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	19.82	89.2	评估法	4.50	否	否
264	政府注入	金国用 2012 第 545005 号	金牛区金科苑东街 65 号 3 栋 2 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	15.10	67.94	评估法	4.50	否	否
265	政府注入	金国用 2012 第 545322 号	金牛区金科苑中街 54 号 7 栋 3 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否
266	政府注入	金国用 2012 第 545318 号	金牛区金科苑中街 54 号 7 栋 3 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否
267	政府注入	金国用 2012 第 545315 号	金牛区金科苑中街 54 号 7 栋 3 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否
268	政府注入	金国用 2012 第 545313 号	金牛区金科苑中街 54 号 11 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.98	67.42	评估法	4.50	否	否
269	政府注入	金国用 2012 第 545310 号	金牛区金科苑中街 54 号 12 栋 1 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
270	政府注入	金国用 2012 第 545010 号	金牛区金科苑中街 54 号 12 栋 1 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否
271	政府注入	金国用 2012 第 545308 号	金牛区金科苑中街 54 号 12 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否
272	政府注入	金国用 2012 第 545306 号	金牛区金科苑中街 54 号 12 栋 1 单元 6 层 12 号	划拨	住宅用地	14.97	67.36	评估法	4.50	否	否
273	政府注入	金国用 2012 第 545303 号	金牛区金科苑中街 54 号 13 栋 2 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	10.26	46.19	评估法	4.50	否	否
274	政府注入	金国用 2012 第 545149 号	金牛区金科苑路 27 号 1 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	14.95	67.28	评估法	4.50	否	否
275	政府注入	金国用 2012 第 545143 号	金牛区金科苑路 27 号 5 栋 1 单元 6 层 11 号	划拨	住宅用地	10.30	46.35	评估法	4.50	否	否
276	政府注入	金国用 2012 第 545137 号	金牛区金科苑路 27 号 5 栋 4 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	10.30	46.35	评估法	4.50	否	否
277	政府注入	金国用 2012 第 545133 号	金牛区金科苑路 27 号 6 栋 1 单元 1 层 1 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
278	政府注入	金国用 2012 第 545129 号	金牛区金科苑路 27 号 6 栋 1 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
279	政府注入	金国用 2012 第 545126 号	金牛区金科苑路 27 号 6 栋 1 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
280	政府注入	金国用 2012 第 545122 号	金牛区金科苑路 27 号 6 栋 1 单元 4 层 7 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
281	政府注入	金国用 2012 第 545013 号	金牛区金科苑路 27 号 6 栋 1 单元 4 层 8 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否

序号	取得方式	所有权证编号	坐落	使用权类型	证载用途	分摊面积（平方米）	账面原值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳出让金
282	政府注入	金国用 2012 第 545900 号	金牛区金科苑路 27 号 6 栋 1 单元 5 层 9 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
283	政府注入	金国用 2012 第 545115 号	金牛区金科苑路 27 号 6 栋 1 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
284	政府注入	金国用 2012 第 545905 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 5 层 10 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
285	政府注入	金国用 2012 第 544984 号	金牛区金科苑路 93 号 3 栋 6 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	15.42	69.37	评估法	4.50	否	否
286	政府注入	金国用 2012 第 545059 号	金牛区金科苑中街 103 号 15 栋 2 单元 3 层 5 号	划拨	住宅用地	14.99	67.46	评估法	4.50	否	否
287	政府注入	金国用 2012 第 544899 号	金牛区金科苑中街 103 号 13 栋 4 单元 3 层 6 号	划拨	住宅用地	15.19	68.37	评估法	4.50	否	否
288	政府注入	金国用 2012 第 544895 号	金牛区金科苑路 93 号 6 栋 1 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	14.96	67.31	评估法	4.50	否	否
289	政府注入	金国用 2012 第 544922 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 2 层 4 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
290	政府注入	金国用 2012 第 544909 号	金牛区金科苑东街 65 号 11 栋 4 单元 2 层 3 号	划拨	住宅用地	15.08	67.88	评估法	4.50	否	否
合计						4,778.62	21,548.24				

数据来源：公司提供

注：由于金科苑 290 套房产以整体评估价值入账，故该表填列的账面价值为金科苑 290 套房产和土地的整体评估价值，单价为评估价值除以分摊土地面积的计算值。

2、负债结构分析

从负债构成来看，截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人的负债总额分别为 1,181,272.86 万元、1,317,069.74

万元、1,397,363.93 万元和 1,470,908.96 万元。其中，流动负债合计分别为 504,245.62 万元、414,428.52 万元、276,575.30 万元和 121,915.30 万元，占总负债的比重分别为 42.69%、31.47%、19.79%和 8.29%。非流动负债合计分别为 677,027.24 万元、902,641.22 万元、1,120,788.63 万元和 1,348,993.66 万元，占总负债的比重分别为 57.31%、68.53%、80.21%和 91.71%。发行人流动负债占比呈下降趋势，非流动负债占比呈上升趋势。发行人负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款组成。

（1）其他应付款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 201,108.89 万元、67,904.33 万元、46,806.67 万元和 45,697.84 万元，占总负债的比重分别为 17.02%、5.16%、3.35%和 3.11%。从其他应付款项的交易对手构成来看，主要为金牛区内的国有企业。2017 年末发行人其他应付款较 2016 年末同比下降 66.24%，主要系发行人结清了部分账龄较短的往来款所致。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末同比下降 31.07%，主要系发行人结清了较多往来款所致。2019 年 9 月末发行人其他应付款较 2018 年末同比下降 2.37%，

（2）一年内到期的非流动负债

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 283,385.76 万元、300,486.02 万元、154,748.34 万元和 0.00 万元。2017 年末一年内到期的非流动负债较 2016 年增加 17,100.26 万元，增幅 6.03%，基本保持稳定。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末减少 145,737.68 万元，降幅 48.50%，主要系 2018 年发行人一年内到期的长期借款大幅减少所致，2018 年发行人一年内到期的长期借款为 154,748.34 万元。2019 年 9 月

未发行人一年内到期的非流动负债为 0.00 万元主要系未将非流动负债进行重分类所致。

(3) 长期借款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人长期借款余额分别为 671,527.24 万元、898,541.22 万元、1,120,788.63 万元和 1,348,993.66 万元，占总负债的比重分别为 56.85%、68.22%、80.21% 和 91.71%。报告期内公司长期借款余额逐年增长，且 2017 年末较 2016 年末同比增加 33.81%，2018 年末较 2017 年末同比增加 24.73%，2019 年 9 月末较 2018 年末同比增加 20.36%。主要由于公司承接的基础设施建设项目和土地整理项目投资规模较大，投资回收期较长导致发行人持续投入的资金量和对外借款规模不断增大。

3、有息负债构成及偿还压力测算

截至 2018 年末，发行人有息负债余额为 1,275,536.98 万元，主要由银行贷款和信托贷款构成，前十大有息负债明细如下：

表格 截至 2018 年末前十大有息负债明细表

序号	债权人	债务类型	借款余额 (万元)	利率 (%)	起始日期	抵质押情况
1	华鑫国际信托有限公司	质押借款	200,000.00	6.60	2017.11.22-2022.11.21	应收账款质押
2	中铁信托有限责任公司	质押借款	140,000.00	6.25	2018.3.27-2030.3.26、 2018.4.2-2030.4.1、 2018.5.11-2030.5.10	应收账款质押
3	中铁信托有限责任公司	质押借款	110,000.00	6.25	2018.3.27-2030.3.26、 2018.4.2-2030.4.1、 2018.5.11-2030.5.10	应收账款质押
4	成都银行股份有限公司金牛支行	信用借款	89,777.13	5.68	2017.06.29-2025.06.28	无
5	中国工商银行股份有限公司成都金牛支行	保证借款	85,500.00	6.125	2018.3.13-2027.9.20	无
6	成都银行股份有限公司金牛支行	信用借款	79,884.33	5.62	2017.06.26-2025.06.25	无
7	安徽国元信托有限责任公司	保证借款	69,650.00	6.68	2017.06.01-2022.05.31	无
8	平安信托有限责任公司	信用借款	63,639.63	6.566	2016.02.18-2024.02.17	无

9	成都银行股份有限公司金牛支行	信用借款	55,553.18	6.27	2016.01.29-2024.01.28	无
10	天津银行股份有限公司成都分行	保证借款	53,500.00	5.70	2017.3.15-2022.3.14	无
合计			947,504.27			

数据来源：审计报告

以发行规模为 18.00 亿元，票面利率为 6% 测算，本次债券存续期内（2019 年至 2025 年）有息负债偿债压力测算情况如下：

表格 截至 2018 年末有息负债偿债压力测算表

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	235,189.92	147,614.71	210,438.99	469,694.10	132,276.03	132,724.31	96,520.71
其中：银行借款偿还规模	86,567.03	85,836.31	154,278.15	140,428.30	85,776.87	82,912.65	58,958.21
信托计划偿还规模	148,622.89	61,778.40	56,160.84	329,265.80	46,499.16	49,811.66	37,562.50
已发行债券偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本次债券偿付规模	0.00	10,800.00	10,800.00	46,800.00	44,640.00	42,480.00	40,320.00
合计	235,189.92	158,414.71	221,238.99	516,494.10	176,916.03	175,204.31	136,840.71

数据来源：公司提供

经测算，本次债券存续期内除 2022 年度外，发行人有息债券偿还压力分布较为均匀，2022 年有息负债偿还压力较大主要系华鑫国际信托有限公司的 20.00 亿元信托贷款集中到期所致。

本次债券存续期内，募集资金拟投向项目能够产生的经营性净收益为 266,042.70 万元，其中 2022-2026 年每年平均可产生经营性净收益 5.32 亿元。同时，发行人主营业务预计每年能够产生的净利润不少于 2.00 亿元（含区政府对发行人的经营性补贴）。此外，报告期内发行人以其畅通的融资渠道每年保持着较高的融资规模，预计未来各年度的融资金额将不少于 30.00 亿元，在偿债压力较为集中的年度，发行人将提前做好融资规划。综上，在债券存续期内发行人每年的净利润、募投项目收益及融资金额能够较好地覆盖当期有息负债偿还规模，偿债压力整体可控。

（二）营运能力分析

表格 发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2019 年 9 月末 /2019 年 1-9 月	2018 年末/2018 年	2017 年末/2017 年	2016 年末/2016 年
营业收入	114,840.46	173,418.84	117,016.16	111,348.44
营业成本	102,279.36	154,450.37	103,947.52	99,323.05
应收账款	217,591.85	184,681.68	154,533.49	167,966.87
存货	1,922,751.23	1,845,071.78	1,779,946.70	1,483,633.57
总资产	2,521,982.46	2,434,075.63	2,328,631.28	1,901,763.80
应收账款周转率（次/年）	0.57	1.02	0.73	0.90
存货周转率（次/年）	0.05	0.09	0.06	0.07
总资产周转率（次/年）	0.05	0.07	0.06	0.06

数据来源：审计报告

注：①应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额；

②存货周转率=营业成本÷存货平均余额；

③总资产周转率=营业收入÷总资产平均余额；

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 0.90 次/年、0.73 次/年、1.02 次/年和 0.57 次/年，报告期内发行人应收账款周转率呈波动趋势，2018 年度应收账款周转率增长较多主要系 2018 年主营业务收入增加较多所致。总体来看，发行人应收账款周转率维持在较低水平，表明发行人的回款能力有待提高。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.07 次/年、0.06 次/年、0.09 次/年，发行人存货周转率处于较低水平，主要原因为发行人承接的基础设施建设项目和土地整理项目前期投入规模较大、投资回收期长。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.06 次/年、0.07 次/年和 0.05 次/年，总资产周转速度较慢，这与发行人所属的城市基础设施建设、工程建设行业投资规模大、开发成本高、投资资金回收期较长的行业特点相吻合。

总体而言，发行人营运能力一般，符合整体行业特点，但未来随着发行人建成项目逐步结算和应收账款持续回收，预计发行人的营运能力将有较大的改善。

（三）盈利能力分析

表格 发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	114,840.46	173,418.84	117,016.16	111,348.44
净利润	14,361.80	25,150.16	18,706.84	19,677.42
净利润率	12.51%	14.50%	15.99%	17.67%
净资产收益率	1.38%	2.46%	2.16%	3.53%
总资产收益率	0.58%	1.06%	0.88%	1.15%

数据来源：审计报告

注：①净利润率=净利润÷营业收入；

②净资产收益率=净利润÷净资产平均余额；

③总资产收益率=净利润÷总资产平均余额；

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 111,348.44 万元、117,016.16 万元、173,418.84 万元和 114,840.46 万元；2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，公司净利润分别为 19,677.42 万元、18,706.84 万元、25,150.16 万元和 14,361.80 万元，发行人营业收入近三年持续增长，主要由于公司完成建设并结算的城市基础设施建设项目和土地整理项目逐年增加所致。

从营业收入构成来看，主要为工程建设收入和土地整理收入。2016-2018 年度，发行人的主营业务收入均为工程建设收入和土地整理收入，具体收入如下表：

表格 发行人 2016-2018 年主营业务收入构成情况表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
工程建设收入	129,664.54	84,231.51	84,677.35
土地整理收入	42,341.26	31,387.62	25,778.53
合计	172,005.81	115,619.13	110,455.88

数据来源：审计报告

发行人获得的政府补助计入其他收益科目,2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月,公司获得政府补助分别为 15,045.66 万元和 18,004.28 万元和 10,000.00 万元,发行人最近三年总营业收入/(总营业收入+总补贴收入)为 92.40%,符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改财金〔2010〕2881 号)文件的要求。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月,发行人净资产收益率分别为 3.53%、2.16%、2.46%和 1.38%,总资产收益率分别为 1.15%、0.88%、1.06%和 0.58%。发行人净资产收益率和总资产收益率相对保持稳定,公司 2017 年净资产收益率大幅下降主要系 2017 年末净资产增长较多所致。总体来看,发行人的盈利能力一般。

(四) 偿债能力分析

表格 发行人主要偿债能力指标

项目	2019 年 9 月末	2018 末	2017 年末	2016 年末
流动比率	20.23	8.60	5.52	3.70
速动比率	4.46	1.93	1.23	0.76
资产负债率(%)	58.32	57.41	56.56	62.11

数据来源:审计报告

注:①流动比率=流动资产÷流动负债;

②速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债;

③资产负债率=(负债总额÷资产总额)×100%。

从短期偿债指标来看,2016-2018 年末及最近一期末,公司流动比率分别为 3.70、5.52、8.60 和 20.23;速动比率分别为 0.76、1.23、1.93 和 4.46。近三年公司流动比率和速动比率逐年上升,主要系发行人流动资产逐年上升,流动负债逐年下降所致。2019 年 9 月末发行人流动比率和速动比率较上年末增长较多,主要系三季度报表中未将非流动负债中一年内到期的部分重分类为一年内到期的非流动负债科目所致。总体

而言，发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较好，短期债务偿付能力较强。

从长期偿债指标来看，截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 62.11%、56.56%、57.41% 和 58.32%，报告期内发行人资产负债率总体较为稳定。发行人财务结构较为合理，资产负债率处于行业较低水平，具备一定的负债空间。

综合来看，发行人整体负债水平较低，财务结构较稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（五）现金流量分析

表格 发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动现金流入小计	209,299.38	215,209.59	154,130.75	296,929.05
经营活动现金流出小计	294,182.09	221,068.01	332,770.96	589,232.51
经营活动产生的现金流量净额	-84,882.71	-5,858.41	-178,640.21	-292,303.46
投资活动现金流入小计	5.58	0.00	196.88	529.59
投资活动现金流出小计	1,660.25	7,697.84	7,826.69	23.31
投资活动产生的现金流量净额	-1,654.66	-7,697.84	-7,629.82	506.28
筹资活动现金流入小计	233,532.24	346,593.26	692,647.83	740,107.63
筹资活动现金流出小计	206,220.86	365,097.31	358,753.59	479,010.11
筹资活动产生的现金流量净额	27,311.38	-18,504.05	333,894.24	261,097.51
现金及现金等价物净增加额	-59,225.99	-32,060.30	147,624.21	-30,699.67

数据来源：审计报告

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -292,303.46 万元、-178,640.21 万元、-5,858.41 万元和 -84,882.71 万元。近三年公司经营活动现金呈净流出状态，主要系公司承接的基础设施建设项目及土地整理项目前期投资较大所致，但报告期内经营活动现金净流出规模不断减小，也说明了随着公司在建项目逐步完工结算，经营能力将进一步增强。2019 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额减少较多主要系结算的项目通常在年末回款所致。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 506.28 万元、-7,629.82 万元、-7,697.84 万元和 -1,654.66 万元。2017 年公司投资活动产生的现金流量净额较 2016 年下降较多，主要系追加对中铁产业园（成都）投资发展有限公司 5,668.00 万元的长期股权投资所致。

2016-2018 年及最近一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 261,097.51 万元、333,894.24 万元、-18,504.05 万元和 27,311.38 万元。2016-2017 年发行人筹资活动产生的现金流量净额处于较高水平，主要系公司基础设施建设项目及土地整理项目前期所需投资规模较大，公司为此持续融入较大规模资金所致，2018 年筹资活动产生的现金流量净额大幅减少主要系 2018 年筹资金额减少较多所致。2019 年 1-9 月筹资活动产生的现金流量净额增长较多主要系偿还债务支付的现金减少较多所致，总体而言，公司筹资活动产生的现金流量总体保持在较高水平，显示出公司良好的融资能力。

（六）其他重要事项

1、对外担保情况分析

截至 2019 年末，金牛城投对外担保余额为 1,096,900.00 万元，具体明细如下：

表格 截至 2018 年末公司对外担保明细表

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保方式
1	成都市鑫苑园林绿化工程有限责任公司	200,900.00	保证/抵/质押担保
2	成都市青野园林绿化有限责任公司	149,000.00	保证担保
3	成都市金牛区房地产综合开发总公司	135,000.00	保证/质押担保
4	成都金牛环城投资管理有限公司	135,000.00	保证担保
5	成都金牛环城投资管理有限公司	128,000.00	保证担保
6	成都金牛环城投资管理有限公司	100,000.00	保证担保
7	成都金牛环城投资管理有限公司	60,000.00	保证担保

8	成都市金牛国投物业管理有限责任公司	59,000.00	保证担保
9	成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司	30,000.00	保证担保
10	成都金牛环城投资管理有限公司	30,000.00	保证担保
11	成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司	30,000.00	保证担保
12	成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司	30,000.00	保证担保
13	成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司	10,000.00	保证担保
	合计	1,096,900.00	

截至 2019 年末，发行人对外担保金额合计为 1,096,900.00 万元，主要为保证担保，占截至 2018 年末总资产的比例为 45.06%。发行人对外担保企业 2018 年度财务情况如下：

表格 发行人对外担保企业财务情况

单位：万元

公司名称	2018 年末 总资产	2018 年末 净资产	2018 年度 营业收入	2018 年度 净利润
成都市金牛区房地产综合开发总公司	197,416.30	28,360.11	1,354.41	11.84
成都市金牛国投物业管理有限责任公司	57,798.55	-1,233.49	206.21	-713.53
成都市青野园林绿化有限责任公司	278,798.51	10.05	35.81	0.82
成都金牛环城投资管理有限公司	514,370.48	6,487.10	0.00	18.56
成都市鑫地建设投资有限责任公司	1,565,600.31	537,109.82	359.39	8.56
成都市金牛环境投资发展集团有限公司	1,757,745.59	1,109,553.38	40,270.70	20,954.93
成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司	1,112,628.66	522,264.70	49,706.90	11,644.06
成都市鑫苑园林绿化工程有限公司	241,693.18	-1,915.48	0.00	-67.46

发行人对外担保均为对成都市金牛区政府实际控制的国有企业对外融资提供担保所形成。大部分被担保企业资产负债率较高，且盈利能力一般，本期债券存续期内发行人将安排专业财务人员对被担保企业的经营情况做好定期跟踪核查工作并逐步规划减小对外担保规模。

截至本募集说明书签署日，被担保企业经营情况良好，未发生逾期偿还债务的情形，公司亦不存在代偿情况。同时发行人通过查询公共诚信系统对被担保人的诚信情况进行跟踪核查，被担保企业诚信情况良好。

2、受限资产情况

公司受限资产均为投资性房地产，受限原因主要系为公司借款提供抵押，截至 2018 年末，公司受限资产账面价值为 10,118.00 万元。

表格 截至 2018 年末发行人受限资产明细表

单位：万元

序号	资产名称	期限	账面价值
1	成房权证监证字第 3449197 号	2014.09.22-2019.09.17	313.44
2	成房权证监证字第 3449196 号	2014.09.22-2019.09.17	313.44
3	成房权证监证字第 3449195 号	2014.09.22-2019.09.17	313.44
4	成房权证监证字第 3449194 号	2014.09.22-2019.09.17	290.53
5	成房权证监证字第 3449193 号	2014.09.22-2019.09.17	366.29
6	成房权证监证字第 3449164 号	2014.09.22-2019.09.17	460.29
7	成房权证监证字第 3449163 号	2014.09.22-2019.09.17	111.05
8	成房权证监证字第 3449162 号	2014.09.22-2019.09.17	228.49
9	成房权证监证字第 3449161 号	2014.09.22-2019.09.17	411.64
10	成房权证监证字第 3449160 号	2014.09.22-2019.09.17	366.29
11	成房权证监证字第 3449159 号	2014.09.22-2019.09.17	288.35
12	成房权证监证字第 3449158 号	2014.09.22-2019.09.17	288.35
13	成房权证监证字第 3449157 号	2014.09.22-2019.09.17	319.23
14	成房权证监证字第 3449241 号	2014.09.22-2019.09.17	107.67
15	成房权证监证字第 3449242 号	2014.09.22-2019.09.17	107.67
16	成房权证监证字第 3449243 号	2014.09.22-2019.09.17	107.67
17	成房权证监证字第 3449244 号	2014.09.22-2019.09.17	107.67
18	成房权证监证字第 3449249 号	2014.09.22-2019.09.17	107.67
19	成房权证监证字第 3449250 号	2014.09.22-2019.09.17	107.67
20	成房权证监证字第 3449251 号	2014.09.22-2019.09.17	107.67
21	成房权证监证字第 3449252 号	2014.09.22-2019.09.17	107.67
22	成房权证监证字第 3449212 号	2014.09.22-2019.09.17	107.80
23	成房权证监证字第 3449213 号	2014.09.22-2019.09.17	107.80

24	成房权证监证字第 3449214 号	2014.09.22-2019.09.17	107.80
25	成房权证监证字第 3449216 号	2014.09.22-2019.09.17	107.80
26	成房权证监证字第 3449217 号	2014.09.22-2019.09.17	107.80
27	成房权证监证字第 3449218 号	2014.09.22-2019.09.17	107.80
28	成房权证监证字第 3449219 号	2014.09.22-2019.09.17	107.80
29	成房权证监证字第 3449221 号	2014.09.22-2019.09.17	107.80
30	成房权证监证字第 3449222 号	2014.09.22-2019.09.17	108.00
31	成房权证监证字第 3449223 号	2014.09.22-2019.09.17	85.78
32	成房权证监证字第 3449225 号	2014.09.22-2019.09.17	41.10
33	成房权证监证字第 3449226 号	2014.09.22-2019.09.17	85.78
34	成房权证监证字第 3449227 号	2014.09.22-2019.09.17	85.78
35	成房权证监证字第 3449229 号	2014.09.22-2019.09.17	126.87
36	成房权证监证字第 3449230 号	2014.09.22-2019.09.17	108.00
37	成房权证监证字第 3449231 号	2014.09.22-2019.09.17	108.00
38	成房权证监证字第 3449232 号	2014.09.22-2019.09.17	85.78
39	成房权证监证字第 3449236 号	2014.09.22-2019.09.17	41.10
40	成房权证监证字第 3449237 号	2014.09.22-2019.09.17	85.78
41	成房权证监证字第 3449238 号	2014.09.22-2019.09.17	85.78
42	成房权证监证字第 3449239 号	2014.09.22-2019.09.17	126.87
43	成房权证监证字第 3449240 号	2014.09.22-2019.09.17	108.00
44	成房权证监证字第 3449190 号	2014.09.22-2019.09.17	318.87
45	成房权证监证字第 3449154 号	2014.09.22-2019.09.17	385.43
46	成房权证监证字第 3449153 号	2014.09.22-2019.09.17	288.03
47	成房权证监证字第 3449152 号	2014.09.22-2019.09.17	288.03
48	成房权证监证字第 3449150 号	2014.09.22-2019.09.17	397.03
49	成房权证监证字第 3449210 号	2014.09.22-2019.09.17	106.81
50	成房权证监证字第 3449207 号	2014.09.22-2019.09.17	102.58
51	成房权证监证字第 3449206 号	2014.09.22-2019.09.17	102.58
52	成房权证监证字第 3449204 号	2014.09.22-2019.09.17	106.81
53	成房权证监证字第 3449203 号	2014.09.22-2019.09.17	525.90
54	成房权证监证字第 3449201 号	2014.09.22-2019.09.17	106.81
55	成房权证监证字第 3449200 号	2014.09.22-2019.09.17	102.58
56	成房权证监证字第 3449199 号	2014.09.22-2019.09.17	102.58
57	成房权证监证字第 3449198 号	2014.09.22-2019.09.17	106.81
合计			10,118.00

3、关联交易情况

截至 2018 年末，发行人无关联方担保及关联方关联交易情况，也不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

三、发行人**2016年至2018年经审计和2019年三季度未经审计的合并资产负债表**（见附表二）

四、发行人**2016年至2018年经审计和2019年三季度未经审计的合并利润表**（见附表三）

五、发行人**2016年至2018年经审计和2019年三季度未经审计的合并现金流量表**（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人及其全资或控股子公司尚未兑付的信托计划

截至 2018 年末，发行人及其全资或控股子公司尚未兑付的信托计划具体明细如下：

表格 公司尚未兑付的信托计划贷款明细

单位：万元

贷款单位	2018 年末账面 余额	起始日	终止日	利率 (%)
中航信托股份有限公司	45,000.00	2016.09.18	2019.9.17	6.30
建信信托有限责任公司	8,600.00	2016.01.05	2019.1.5	8.90
	4,000.00	2016.02.03	2019.2.3	8.90
	22,890.00	2016.03.14	2019.3.14	8.90
安徽国元信托有限责任公司	69,650.00	2017.06.01	2022.5.31	6.68
平安信托有限责任公司	39,680.85	2016.02.15	2024.2.14	6.27
	63,639.63	2016.02.18	2024.2.17	6.566
华鑫国际信托有限公司	200,000.00	2017.11.22	2022.11.21	6.60
中铁信托有限责任公司	10,000.00	2018.3.27	2030.3.26	6.25
	74,000.00	2018.4.2	2030.4.1	6.25
	56,000.00	2018.5.11	2030.5.10	6.25
中铁信托有限责任公司	10,000.00	2018.3.27	2030.3.26	6.25
	56,000.00	2018.4.2	2030.4.1	6.25
	44,000.00	2018.5.11	2030.5.10	6.25
合计	703,460.48			

数据来源：公司提供

截至 2018 年末，除上述所列外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种，不存在发行人及其控股子公司的有关债务处于违约或者延迟支付本息的状态，亦不存在代建回购、售后回购等方式融资情况和高利融资情况。

第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金 10.00 亿元，其中 3.20 亿元用于明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程投资建设，2.80 亿元用于明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程投资建设，4.00 亿元用于补充流动资金。具体投资总额及拟用募集资金情况如下：

表格 募集资金投向表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟用募集资金	拟用募集资金占项目总投资比例（%）	拟用募集资金占全部募集资金比例（%）
1	明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程	146,713.64	32,000.00	21.81	32.00
2	明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程	111,305.41	28,000.00	25.16	28.00
3	补充营运资金	-	40,000.00	-	40.00
合计		258,019.05	100,000.00	-	100.00

一、募集资金投资项目介绍

（一）明月锦苑三期A区拆迁安置房工程项目概况

1、项目实施主体

明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程（以下简称“明月 A 区”）的实施主体为发行人的全资子公司成都市鑫金工发投资有限公司。

2、项目建设内容

本项目的建设内容主要包括高层住宅、配套商业、配套设施建筑及室外总图工程等，包含小区机动和非机动车位、道路、绿化、景观、全民健身场所、管线工程等配套设施。高层住宅共 11 栋，配套设施建筑共 6 栋，主要包括物业管理用房、社区委员会用房、老年活动中心、社区医疗中心、幼儿园以及变电所等。住宅及配套设施建筑的底层为商业

用房，总图工程主要包括道路广场、给排水、燃气管道、通讯管道、景观及绿化等。

该项目总用地 83,206.61m²（约 124.81 亩）。规划总建筑面积 303,498.28m²。其中：地上计容建筑面积为 212,176.00m²，包括：住宅建筑面积 189,907.15m²，商业建筑面积 21,217.00m²，其他配套建筑（物管用房、门卫、公厕）面积 1,051.85m²。地上不计容建筑面积为 4,613.59m²，包括：架空层建筑面积为 4,458.27m²，垃圾用房 155.32m²。

地下室建筑面积 86,708.69m²（二层），包括：地下机动车库 78,955.30m²，地下非机动车库建筑面积为 3,487.62m²，蓄水池建筑面积为 1,293.36m²，消防控制室面积为 116.50m²，地下设备用房建筑面积为 2,855.91m²。

本项目安置户数共计 2,228 户，其中包含 A 户型 252 户、B 户型 168 户、C 户型 1,240 户、D 户型 568 户。具体户型情况如下：

表格 A 区户型方案

单位：平方米

户型	套型	数量（户）	套内建筑面积	建筑面积
A1	套一	42	43.30	57.00
A2	套一	84	42.20	55.56
A3	套一	84	42.20	55.56
A4	套一	42	43.40	57.14
B1	套三	84	88.29	116.23
B2	套二	84	62.71	82.56
C1	套一	414	40.42	53.21
C2	套三	412	88.30	116.24
C3	套二	414	64.37	84.74
D1	套二	192	62.64	82.46
D2	套三	192	88.36	116.32
D3	套二	184	60.96	80.25

根据《明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程可行性研究报告》，本项目配套商业用房建筑面积为 21,217.00m²，占总建筑面积的比例为 6.99%，具体形式为安置房及配套建筑的底层商业。底层商业用房主要

为小区住户提供生活上的便利，经营范围主要为小商品零售、餐饮、药店等，商业用房不但满足了住户生活配套上的需求，也为安置户提供就业的机会。同时，小区物业管理部门应对商业用房的经营经营活动进行严格管理，控制营业时间，防止商业噪声扰民，为小区营造一个和谐的居住环境。

3、项目审批情况

项目已获批复的合规性文件如下表：

表格 募投项目相关批文情况表

审批机关	文件名称	文号	出具时间	主要内容
成都市金牛区发展和改革委员会	《成都市金牛区发展和改革局关于明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程项目可行性研究报告的批复》	金发改投资（2017）5 号	2017.1.4	原则同意专家组评审该项目可行性研究报告，依法办理相关手续并开展前期工作。
成都市国土资源局	《不动产权证书》	川（2017）成都市不动产权第 0151173 号	2017.5.17	为项目业主登记该证所列土地的使用权
成都市规划管理局	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	建字第 510106201730089 号	2017.3.27	认定该建设项目符合城乡规划要求
成都市金牛区环境保护局	《成都市金牛区环境保护局关于明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程建设项目环境影响报告表的批复》	金牛环建（2017）34 号	2017.3.17	同意项目业主按照报告表中所列建设项目的性质、规模、地点、环境保护措施及相关要求进行建设
成都市金牛区发展和改革委员会	《成都市金牛区发展和改革局关于明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程节能审查的批复》	金发改投资（2016）478 号	2016.12.2	原则批准按照节能报告所提内容进行建设
成都市金牛区维护社会稳定工作领导小组办公室	《金牛区社会稳定风险评估备案表》	无	2017.3.10	认定该项目社会稳定风险等级为低风险，建议实施

4、项目投资估算

明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程总投资 146,713.64 万元（包含预估需补缴的土地出让金），其中：工程费用 84,449.45 万元，占总投资的 57.56%；工程建设其他费用 14,547.95 万元，占总投资的 9.92%；预备费为 4,949.87 万元，占总投资的 3.37%；预估需补缴的土地出让金

42,766.37 万元，占总投资的 29.15%。发行人计划将在项目完工进行竣工验收时补缴相应的土地出让金。

5、项目建设周期、实施进度

根据《成都市金牛区发展和改革局关于明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程项目可行性研究报告的批复》（以下简称“《明月 A 区可研批复》”），明月 A 区建设期为 24 个月，但根据现有施工技术水平，考虑该项目的具体情况，明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程的建设期预计为 36 个月。该项目已于 2017 年 10 月开工建设，未按照《明月 A 区可研批复》中核准时间开工的原因主要系实际拆迁前期拆迁工作进展缓慢及线路迁改工作耗费时间过多所致。截至 2019 年末，该项目已完成投资约 8.00 亿元，投资完成率约为 54.52%，同时该项目已完成建设进度大约为总建设进度的 75%。该项目资本金为 4.40 亿元，现已足额到位。

若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，发行人将通过追加自有资金、申请股东注资等方式筹集资金满足项目建设需要，确保工程按时按质竣工完成，并及时进行通报。

（二）明月锦苑三期C区拆迁安置房工程项目概况

1、项目实施主体

明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程（以下简称“明月 C 区”）的实施主体为发行人的全资子公司成都市鑫金工发投资有限公司。

2、项目建设内容

本项目的建设内容主要包括高层住宅、配套商业、配套设施用房及室外总图工程等。高层住宅共 6 栋，配套设施建筑共 2 栋，主要为物业管理用房及居民委员会用房。住宅的底层为配套商业用房，总图工程主要包括全民健身广场、室外照明、燃气管道、通讯管道、景观及绿化等。

该项目规划净用地面积为 40,191.03m²，项目总建筑面积为 195,866.73m²。其中地上计容建筑面积 128,611.00m²，包括住宅 118,455.38m²，商业用房 9,800.00m²，物管用房 339.62m²，门卫室 16.00m²；地上不计入容积率的建筑面积 5,828.70m²，包括架空层 3,903.06m²，垃圾用房 100.00m²，外保温层 1,825.64m²。

地下建筑面积为 61,427.03m²，包括地下机动车库 55,425.34m²，地下非机动车库 2,416.72m²，物管用房 266.59m²，蓄水池 629.53m²，设备用房 2,688.85m²。

建筑基底面积为 8,842.00m²，绿地面积为 12,058.00m²，道路及硬质铺装面积 18,431.03m²，全民健身场所面积 800.00m²，市政公用设施点位面积 60.00m²。

本项目安置户数共计 1,368 户，其中包含 A 户型 378 户、B 户型 288 户、C 户型 702 户。具体户型情况如下：

表格 C 区户型方案

单位：平方米

户型	套型	数量（户）	套内建筑面积	建筑面积
A1	一室两厅一卫	252	41.33	53.52
A2	三室两厅两卫	126	99.96	129.45
B1	两室两厅一卫	96	60.81	77.14
B2	三室两厅两卫	96	99.96	126.8
B3	一室两厅一卫	96	41.33	52.43
C1	两室两厅一卫	468	60.81	75.88
C2	三室两厅两卫	234	99.96	124.73

根据《明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程可行性研究报告》，本项目配套商业用房建筑面积为 9,800.00m²，占总建筑面积的比例为 5.00%，具体形式与明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程的配套商业用房相同。

3、项目审批情况

项目已获批复的合规性文件如下表：

表格 募投项目相关批文情况表

审批机关	文件名称	文号	出具时间	主要内容
成都市金牛区发展和改革委员会	《成都市金牛区发展和改革局关于明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程项目可行性研究报告的批复》	金发改投资(2018)418 号	2018.11.29	原则同意专家组评审该项目可行性研究报告，依法办理相关手续并开展前期工作。
成都市国土资源局	《不动产权证书》	川(2018)成都市不动产权第 0364623 号	2018.11.6	为项目业主登记该证所列土地的使用权
成都市规划管理局	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第 510106201720065 号	2017.5.10	认定该用地项目符合城乡规划要求
成都市金牛区环境保护局	《建设项目环境影响登记表》	备案号: 20195101060000085	2019.3.13	该项目环境影响登记表已经完成备案
成都市金牛区发展和改革委员会	《成都市金牛区发展和改革局关于明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程节能审查的批复》	金发改投资(2018)424 号	2018.12.4	原则批准按照节能报告书所提内容进行建设
成都市金牛区维护社会稳定工作领导小组办公室	《金牛区社会稳定风险评估备案表》	无	2018.12.24	认定该项目社会稳定风险等级为低风险，建议实施

4、项目投资估算

明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程总投资 111,305.41 万元，其中：工程费用 67,615.57 万元，占总投资的 60.75%；工程其他费用 12,104.00 万元，占总投资的 10.87%；预备费 3,985.98 万元，占总投资的 3.58%；预估需补缴的土地出让金 27,599.86 万元，占总投资的 24.80%。发行人计划将在项目完工进行竣工验收时补缴相应的土地出让金。

5、项目建设周期、实施进度

根据《成都市金牛区发展和改革局关于明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程项目可行性研究报告的批复》，明月 C 区建设期为 12 个月，但根据现有施工技术水平，考虑该项目的具体情况，明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程的建设期预计为 24 个月。该项目已于 2019 年 1 月正式如期开工建设，截至 2019 年末，该项目已完成投资约 2.50 亿元，投资完成率约为 22.46%，同时该项目已完成建设进度大约为总建设进度的 45%。该项目资本金为 3.34 亿元，现已足额到位。

若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，发行人将通过追加自有资金、申请股东注资等方式筹集资金满足项目建设需要，确保工程按时按质竣工完成，并及时进行通报。

（三）项目建设的必要性及社会效益

1、项目建设是加快金牛区社会经济发展的需要

在推进城市化进程中，拆迁安置工作是不可避免的问题，它是实现区域经济社会快速发展不可逾越的必经之路，也是改变城市面貌，提升城市居民生活品质的重要组成部分，从一定意义上讲，是破与立的转换、新与旧的交替。本次安置小区项目的建设将带动本地段发展，拉动人民群众消费，为当地政府财政部门增加税收，对金牛区的经济发展产生积极的影响。

2、项目的建设是维护社会稳定、构建和谐社会的体现

住房问题是作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。而安置房是政府进行城市道路建设和其它公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是金牛区域内的住户，建设拆迁安置小区，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置房，对于维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐社会具有重要意义。

3、项目的建设有利于合理利用金牛区土地资源

成都市以其独特、优越的地理位置和便捷的交通条件，成为重要的物资集散地、商贸南北中心和交通枢纽。同时加上区域性中心城市的建设，成都未来不仅将吸引通过性交通量，更将吸引大量的达到性交通量，为满足日益增长的交通需求，促进城市的快速发展，加大对本区的道路

基础设施建设力度的同时提供足够面积的停车场和足够数量的停车位显得尤为重要和及时。

4、项目的建设能改善人居环境

明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房将对拆迁户进行集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使群众生活水平明显提高。主要体现在：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设有社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从功能配置与视觉体验两个层面全面提升社区的整体品质，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。

综上所述，本工程的建设符合金牛区建设发展规划的要求，符合当地群众的基本利益，项目的建设能够改善区域内人居环境，提高生活品质，保证金牛区城市建设总体水平的提升，项目的建设必要可行。

（四）项目收益情况

1、项目收入情况分析

本次债券募集资金共 18.00 亿元，其中 6.20 亿元拟用于明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程，5.80 亿元拟用于明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程。明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房工程收入主要来源于小区建成后安置房定向销售收入、商业用房销售收入和地下停车位销售收入。上述两项目建成后可供销售的安置房面积为 308,430.99m²，商业用房面积 31,017.00m²，地下停车位 3,964 个，预期在债券存续期内全部

销售完毕。按照项目实际进度，明月 A 区预计于 2020 年 10 月完工，明月 C 区预计于 2021 年 1 月完工，为简化测算，假设两项目均于 2021 年开始销售，从 2021 年至 2026 年各年的销售比例分别为 25%、25%、20%、15%、15%。本项目在债券存续期内可实现营业收入合计 284,160.07 万元，其中：住宅销售收入 208,749.67 万元，商业用房销售收入 39,180.40 万元，地下停车位销售收入 36,230.00 万元。

（1）安置房销售收入

明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房工程建成后可供销售的安置房面积共计 308,430.99m²，其中明月 A 区可供销售的安置房面积为 189,975.61m²，明月 C 区可供销售的安置房面积为 118,455.38m²。

根据四川中泰工程咨询有限公司（具有甲级工程咨询单位资格证书）编制的《明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程可行性研究报告》（以下简称“《明月 A 区可研报告》”）中的市场需求分析及安置房销售价格预测，明月 A 区周边区域内毛坯商品房销售均价约为 9,000 元/m²，为谨慎预计收入，明月 A 区的安置房销售价格按照周边毛坯商品房均价的 60%-70%进行测算，为 6,000.00 元/m²。则明月 A 区安置房可实现销售收入 113,985.37 万元。

根据四川中泰工程咨询有限公司（具有甲级工程咨询单位资格证书）编制的《明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程可行性研究报告》（以下简称“《明月 C 区可研报告》”）中的市场需求分析及安置房销售价格预测，明月 C 区周边区域内毛坯商品房销售均价约为 12,000.00 元/m²，为谨慎预计收入，明月 C 区的安置房销售价格按照周边毛坯商品房均价的 60-70%进行测算，为 8,000.00 元/m²。则明月 C 区安置房可实现销售收入 94,764.30 万元。

综上，明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房工程建成后可实现安置房销售收入共计 208,749.67 万元。

（2）商业用房销售收入

明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房工程建成后可供销售的商业用房面积共计 31,017.00m²，其中明月 A 区可供销售的商业用房面积为 21,217.00m²，明月 C 区可供销售的商业用房面积为 9,800.00m²。

根据《明月 A 区可研报告》中的市场需求分析及商业用房销售价格预测，明月 A 区商业用房按照周边区域内安置房底商销售均价 12,000.00 元/m² 进行测算，故明月 A 区商业用房可实现销售收入 25,460.40 万元。

根据《明月 C 区可研报告》中的市场需求分析及商业用房销售价格预测，明月 C 区商业用房按照周边区域内安置房底商销售均价 14,000.00 元/m² 进行测算，故明月 C 区商业用房可实现销售收入 13,720.00 万元。

综上，明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房工程建成后共可实现安置房销售收入 39,180.40 万元。

（3）地下停车位销售收入

明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房工程建成后可供销售的地下停车位共计 3,964 个，其中明月 A 区可供销售的地下停车位有 2,458 个，明月 C 区可供销售的地下停车位有 1,506 个。

根据《明月 A 区可研报告》，明月 A 区地下停车位销售均价按照 80,000.00 元/个进行测算，故明月 A 区地下停车位可实现销售收入 19,664.00 万元。

根据《明月 C 区可研报告》，明月 C 区地下停车位销售均价按照 110,000.00 元/个进行测算，故明月 C 区地下停车位可实现销售收入 16,566.00 万元。

2、项目经营成本以及增值税金及附加情况分析

(1) 经营成本

明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房工程的经营成本主要包含项目管理及其他费用和销售费用。上述两项目管理及其他费用均按照总销售收入的 0.5% 计算，销售费用均按照商业用房销售收入的 2% 计算。基于此，债券存续期内明月 A 区经营成本共计 1,304.76 万元，明月 C 区经营成本共计 899.65 万元。

(2) 税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及有关税法规定，明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房工程增值税税率按简易征收率计算为 5%，城市维护建设税税率为 7%、教育费附加税率为 3%、地方教育附加税率为 2%。基于此，债券存续期内明月 A 区税金及附加共需缴纳 8,910.15 万元，明月 C 区税金及附加共需缴纳 7,002.82 万元。

3、项目经营性净收益测算

根据以上对于明月锦苑三期 A、C 区拆迁安置房工程收入、成本、税金及附加的相关测算方式，该项目在本期债券存续期内的经营性净收益情况如下：

表格 债券存续期内项目经营性净收益测算表

单位：万元

序号	期数	项目	建设期	销售期					合计
				第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
1		销售收入		71,040.02	71,040.02	56,832.01	42,624.01	42,624.01	284,160.07
1.1	明月	安置房销售收入		28,496.34	28,496.34	22,797.07	17,097.80	17,097.80	113,985.37

	A区	商业用房销售收入		6,365.10	6,365.10	5,092.08	3,819.06	3,819.06	25,460.40
		停车位销售收入		4,916.00	4,916.00	3,932.80	2,949.60	2,949.60	19,664.00
		小计		39,777.44	39,777.44	31,821.95	23,866.46	23,866.46	159,109.77
1.2	明月C区	安置房销售收入		23,691.08	23,691.08	18,952.86	14,214.65	14,214.65	94,764.30
		商业用房销售收入		3,430.00	3,430.00	2,744.00	2,058.00	2,058.00	13,720.00
		停车位销售收入		4,141.50	4,141.50	3,313.20	2,484.90	2,484.90	16,566.00
		小计		31,262.58	31,262.58	25,010.06	18,757.55	18,757.55	125,050.30
2	运营成本			551.10	551.10	440.88	330.66	330.66	2,204.41
2.1	明月A区	管理及其他费用		198.89	198.89	159.11	119.33	119.33	795.55
		销售费用		127.30	127.30	101.84	76.38	76.38	509.21
		小计		326.19	326.19	260.95	195.71	195.71	1,304.76
2.2	明月C区	管理及其他费用		156.31	156.31	125.05	93.79	93.79	625.25
		销售费用		68.60	68.60	54.88	41.16	41.16	274.40
		小计		224.91	224.91	179.93	134.95	134.95	899.65
3	营业税金及附加			3,978.24	3,978.24	3,182.59	2,386.94	2,386.94	15,912.97
3.1	明月A区	增值税		1,988.87	1,988.87	1,591.10	1,193.32	1,193.32	7,955.49
		城市维护建设税		139.22	139.22	111.38	83.53	83.53	556.88
		教育费附加		59.67	59.67	47.73	35.80	35.80	238.66
		地方教育附加		39.78	39.78	31.82	23.87	23.87	159.11
		小计		2,227.54	2,227.54	1,782.03	1,336.52	1,336.52	8,910.15
3.2	明月C区	增值税		1,563.13	1,563.13	1,250.50	937.88	937.88	6,252.52
		城市维护建设税		109.42	109.42	87.54	65.65	65.65	437.68
		教育费附加		46.89	46.89	37.52	28.14	28.14	187.58
		地方教育附加		31.26	31.26	25.01	18.76	18.76	125.05
		小计		1,750.70	1,750.70	1,400.56	1,050.42	1,050.42	7,002.82
4	经营性净收益			66,510.68	66,510.68	53,208.54	39,906.41	39,906.41	266,042.70
4.1	明月A区	经营性净收益		37,223.72	37,223.72	29,778.97	22,334.23	22,334.23	148,894.86
4.2	明月C区	经营性净收益		29,286.96	29,286.96	23,429.57	17,572.18	17,572.18	117,147.84

数据来源：可行性研究报告

在本期债券存续期内和项目运营期内，明月锦苑三期 A 区拆迁安置房工程预计可实现项目总收入 159,109.77 万元，实现经营性净收益 148,894.86 万元，该项目运营期净收益对项目总投资的覆盖倍数为 1.01；明月锦苑三期 C 区拆迁安置房工程预计可实现项目总收入 125,050.30 万元，实现经营性净收益 117,147.84 万元，该项目运营期净收益对项目

总投资的覆盖倍数为 1.05。本期债券两个募投项目的经营性净收益均能较好地覆盖项目总投资及本期债券的本息，收益情况良好。

二、补充营运资金

本期债券发行规模中的 4.00 亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，降低融资成本。公司补充营运资金后，将有效缓解公司流动资金压力，保证经营活动的平稳进行，为公司后续发展提供有力保障，综合效益显著。

三、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

（二）债券募集资金使用管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与成都银行股份有限公司金牛支行签订的《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司

决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金投向项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

第十三条 投资者保护

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别的情况下，公司如需变更募集资金投向，用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，应发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起 15 个工作日内，如单独或合计持有未偿还债券本金总额 10%及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报省级发展改革部门备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则公司直接向相应部门备案后实施变更。

公司与成都银行股份有限公司金牛支行签订了《募集资金专项账户监管协议》及《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前 10 个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，公司聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

一、债权代理协议

为了维护本次债券全体债券持有人的利益，公司聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履行下列职责：

（一）债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及本协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

（二）债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（三）债权代理人应持续关注公司和保证人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

（四）债权代理人应当对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查公司募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（五）债权代理人应当督促公司在募集说明书中披露《债权代理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

（六）债权代理人应当每年对公司进行回访，监督公司对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

（七）出现《债权代理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询公司或者保证人（如有），要求公司或者保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（八）债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（九）债权代理人应当在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。债权代理人应当关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

（十）债权代理人预计公司不能偿还债务时，应当要求公司追加担保，督促公司履行《债权代理协议》第 3.7 条和第 3.8.3 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

（十一）本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务。

（十二）甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（十三）公司不能偿还债务时，债权代理人应当督促公司、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（十四）公司信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与公司、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

（十五）债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（十六）债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

（十七）除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- 1、债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- 2、募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

二、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- （一）拟变更债券募集说明书的约定；
- （二）拟修改债券持有人会议规则；
- （三）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- （四）公司不能按期支付本息；
- （五）公司减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （六）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （七）公司单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- （八）公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （九）公司提出债务重组方案的；

（十）公司任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者公司不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；

（十一）《债权代理协议》规定的其他情形；

（十二）发生本条第（一）至（十一）款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第三项外，公司应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到公司的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。公司未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

第十四条 偿债保障措施

一、本期债券的偿债计划

发行人在对本期债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上,对本期债券的本息支付做了相应的偿债安排:公司将成立债券偿付工作小组,专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时,公司制定了详细的偿债计划,并将严格按照计划完成偿债安排,保证本息按时足额兑付。

(一) 设立募集资金和偿债资金专项账户

发行人与成都银行股份有限公司金牛支行签订了《募集资金专项账户监管协议》及《偿债资金专项账户监管协议》,将指定偿债资金专项账户,在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金,专项用于支付到期的债券利息和本金。

(二) 偿债计划的人员安排

自本期债券发行起,公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理黄勒为组长,财务融资部部长万桂林为组员,小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动,则偿债工作小组成员相应变动。

自成立起至付息期限或兑付期限结束,偿债工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿债工作小组负责制订债券利息及本金偿付办法。

(三) 偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点,公司将建立一个多层次、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. 具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目建成后的安置房定向销售收入、商业用房销售收入和地下停车位销售收入。发行人将使用专用账户，用以接收本期债券募集资金所投资项目的销售收入，该账户中的资金优先用于本期债券每年度的还本付息。在本期债券每年度付息及兑付日前 1 个月，发行人将逐步累积账户资金，以用于归还当年本息。

2. 补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

二、偿债保障措施

（一）本期债券募投项目的收益是本期债券本息偿还的重要来源

本期债券的募投项目具有良好的经济效益，项目收入主要来源于小区建成后安置房定向销售收入、商业用房销售收入和地下停车位销售收入。本项目建成后可供销售的安置房面积为 308,430.99m²，商业用房面积 31,017.00m²，地下停车位 3,964 个。债券存续期内，实现营业收入合计 284,160.07 万元，实现经营性净收益 266,042.70 万元，能够覆盖本期债券的本金和利息，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

（二）发行人较强的整体综合经营实力是债券偿付的有效保证

公司 2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月的营业收入分别为 111,348.44 万元、117,016.168 万元、173,418.84 万元和 114,840.46 万元，近三年及一期的净利润分别为 19,679.76 万元、18,707.15 万元、25,150.16 万元和 14,361.80 万元，近三年平均净利润为 21,178.14 万元，足以支付本期债

券一年的利息。2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司的资产负债率分别为 62.11%、56.56%、57.41%和 58.32%，处于行业较低水平，公司具备一定负债空间，通过发行本期债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保障。

（三）地方经济良好发展趋势为债券还本付息提供了经济基础

2016-2018 年，金牛区地区生产总值分别实现 950.10 亿元、1,061.00 亿元及 1,196.90 亿元，分别同比增长 6.60%、7.70%及 7.80%。经济的快速发展，为金牛区财政收入的增长提供了较大动力，2015-2017 年，金牛区一般公共预算收入分别为 50.89 亿元、50.38 亿元和 56.80 亿元，分别较上年度增长 5.08%、-1.00%及 12.74%。随着全区经济总量的不断上升、财政收入的增加以及经济环境的持续向好，为发行人业务经营活动创造了良好的客观经济基础，公司业务经营规模将不断扩大，盈利能力将持续增强。

（四）公司丰富的土地和房产资源是本期债券本息偿还的重要保障

截至 2018 年末，公司已取得国有土地使用权证的土地面积 138,322.15 平方米，账面价值 167,366.06 万元，其中部分土地使用权类型为出让，土地用途大部分为住宅用地、商业用地及商服用地，具有较大的升值空间，为本期债券本息的及时偿付提供了重要保障。

此外，公司已取得房权证的投资性房地产面积 4,512.81 平方米，账面价值 10,118.00 万元，该部分投资性房地产用途全部为商业用房产，具有较大的升值空间，为本期债券本息的及时偿付提供了重要保障。

（五）畅通的融资渠道为本期债券偿付提供了后备支持

作为金牛区主要的城市建设投资主体，发行人自成立以来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各贷款银行均拥有优良的信用记录。发行人与银行之间的融资渠道畅通，截至 2019 年末，发行人银行授信总额 100.09 亿元，已提款 90.30 亿元，剩余授信 9.79 亿元。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（六）地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础

公司作为金牛区主要的城市建设投资主体，受到了政府从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，公司先后收到 18,182.90 万元、15,045.66 万元、18,004.28 万元和 10,000.00 万元的财政补贴，为公司的发展提供了坚实的基础，也为本期债券的还本付息提供了有力的支持。

（七）《债权代理协议》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与成都银行股份有限公司金牛支行签订了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前 10 个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债

券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

第十五条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险及对策

受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本期债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，公司在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，为投资人应对利率波动提供便利。

（二）兑付风险及对策

在本期债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。此外，由于募集资金投向的安置房建设工程存在前期投资规模大、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑，或项目资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能按期足额兑付。

对策：

公司将加强现金流动性管理，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而减小本期债券的兑付风险。同时，公司将加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本期债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

二、与公司业务相关的风险及对策

（一）产业政策风险及对策

公司主要从事的城市基础设施建设项目代建业务，主要包括安置房建设、棚户区改造、道路建设等。现阶段都属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：

针对未来产业政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确把握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

（二）公司经营风险及对策

公司承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外，城市基础设施建设项目依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：

从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍将保持增长趋势，政府的相关补贴也将不断落实，企业经营风险相对较低。此外，企业今后将继续争取当地政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快企业的市场化改制改革，提高运营效率。

（三）企业融资风险及对策

发行人所在地区发展速度较快，对基础设施建设和城市棚户区改造需求较大，发行人是经成都市金牛区人民政府批准设立的城市建设投资主体，承担了金牛区大量的基础设施建设工作，是金牛区重要的开发建设主体和资本运营实体。在建项目较多，需要大量资金投入其中，存在较大的融资压力。

对策：

发行人正积极、灵活地利用各种融资手段开展融资工作，提高企业的融资效率，进一步加强与相关政金融机构的合作；同时，企业在运营项目上也将更注重项目本身的经济效益，项目本身是否能产生足够的收益用以偿还使用融资工具所获得的款项将是发行人选择项目的一个重要指标。

三、与募集资金投资项目相关的风险及对策

公司虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，能有效地保障项目的质量和进度。但是，本期债券募集资金投资项目为安置房建设工程，总体投资规模大、建设周期较长，项目建设过程中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现工期延误、施工成本增加、工程质量达不到预定要求等情况。从而影响到项目的按期竣工、交付和运营，进而对相关收益的实现产生不利影响。

对策：

公司在项目实施前的考察设计工作中充分考虑了建设项目可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面的因素。公司在项目的实施过程中，将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。同时将积极加强各投资环节的管理，计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，

努力达到预期的经济效益和社会效益。同时，公司将严格管理项目质量，合理安排工程工期，加强招投标管理及合同管理，严格按照相关规定建立健全质量保证体系，严格保证项目质量和进度。

四、其他风险提示

（一）资产变现能力较弱

近三年，发行人资产总额不断增长，以流动资产的增长为主。资产中变现能力较弱的存货、其他应收款、其他非流动资产占比较大，导致资产流动性较差。

对策：

随着公司业务规模的扩大，公司承担了大量的基础设施建设工作，公司资产中的存货、其他应收款和其他非流动资产不断增加，公司将合理安排工程工期，严格按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，形成良好的现金回流。同时，公司将加强其他应收款的回收力度，积极督促各债务人偿还相应往来款。

（二）发行人营运能力一般

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.06、0.06、0.07 和 0.05，存货周转率分别为 0.07、0.06、0.09 和 0.05，均相对保持稳定但处于行业较低水平。总体来看，发行人营运能力一般。

对策：

公司将合理安排工程工期，严格按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，提高存货周转率，形成良好的现金回流。另外，公司将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本，加强对资金的管理，提高资金使用效率，提高自身营运能力。

（三）负债规模逐年上升

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人负债总额分别为 118.13 亿元、131.71 亿元、139.74 亿元和 147.09 亿元，均呈逐年增长趋势。根据有息负债偿还情况表，2020-2022 年需偿还 82.77 亿元，发行人有息负债偿债规模较为集中，且本期债券偿还顺序较为靠后。

对策：

随着成都市金牛区经济总量的不断上升、财政收入的增加以及经济环境的持续向好，发行人业务经营活动有着广阔的发展空间，发行人较强的资产实力和盈利能力是有息负债偿付的根本保障。发行人作为金牛区重要的城市基础设施建设主体，政府的相关补贴也将不断落实，持续稳定的补贴收入是有息负债偿付资金来源的重要补充。同时，发行人积极通过银行贷款、信托、融资租赁及发行企业债券等方式融资，改善债务结构，分散有息债务集中兑付的风险。

（四）资金支出压力较大

发行人主营业务收入主要来源于工程建设业务收入，在建、拟建项目体量较大，存在较大的资金支出压力。近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 3.53%、2.16%、2.46%和 1.38%，总资产收益率分别为 1.15%、0.88%、1.06%和 0.58%，处于行业较低水平。总体来看，发行人存在较大的资金支出压力，但盈利能力无明显上升趋势。

对策：

随着公司业务规模的扩大，发行人在建、拟建项目体量增大，公司将积极加强各投资环节的管理，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，严格保证项目质量和进度，形成良好的现金回流。另外，公司正积极、灵活地利用各种融资手段开展融资工作，提高企业的融资效率，通过银行贷款、信托、融资租赁及发行企业债券等方式筹

集项目建设资金，同时加强对资金的管理，提高杠杆资金使用效率，增强自身盈利能力。

（五）对外担保规模较大

截至 2018 年末，发行人对外担保余额为 1,320,900.00 万元，均为对成都市金牛区政府实际控制的国有企业对外融资提供担保所形成。大部分被担保企业资产负债率较高，并且盈利能力一般，发行人的代偿风险较高。

对策：

本期债券存续期内，发行人将通过查询公共诚信系统定期对被担保人的诚信情况跟踪核查，并安排专业财务人员对经营情况较差的被担保企业做好定期跟踪调查工作。此外，发行人将统筹规划逐步减小对外担保规模，切实防范代偿风险。

第十六条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券发行主体及债项进行综合评估后，评定本期债券信用等级为 **AA+**，企业主体长期信用等级为 **AA+**，评级展望为稳定。

一、评级结论及标志所代表的涵义

根据评级报告对信用等级符号的定义，本期债券信用等级为 **AA+**，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低；发行人主体长期信用等级为 **AA+**，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境约的影响不大，违约风险很低；评级展望为稳定，表示本期债券情况稳定，未来信用等级大致不变。

二、基本观点

东方金诚认为，成都市金牛区独特的区位优势带动第三产业快速发展，近年来地区经济保持快速发展，经济总量在成都市区县排名前列，经济实力很强；发行人从事的金牛区内基础设施与安置房建设、土地开发整理等业务具有很强的区域专营性；作为金牛区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨和财政补贴等方面得到了股东和相关各方的大力支持。

同时，东方金诚也关注到，公司债务规模增长较快，随着在建及拟建项目投资的推进，预计债务规模将持续上升；公司资产以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货、应收账款和其他应收款占比较大，资产流动性一般；公司主营业务回款能力很弱，经营性净现金流持续为负，资金来源对筹资活动的依赖很大；公司对外担保比例极高，存在一定的代偿风险。

（一）优势

1、成都市金牛区独特的区位优势带动第三产业快速发展，近年来地区经济保持快速发展，经济总量在成都市区县排名前列，经济实力很强；

2、公司从事的金牛区内基础设施与安置房建设、土地开发整理等业务具有很强的区域专营性；

3、作为金牛区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨和财政补贴等方面得到了股东和相关各方的大力支持。

（二）关注

1、公司债务规模增长较快，随着在建及拟建项目投资的推进，预计债务规模将持续上升；

2、公司资产以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货、应收账款和其他应收款占比较大，资产流动性一般；

3、公司主营业务回款能力很弱，经营性净现金流持续为负，资金来源对筹资活动的依赖很大；

4、公司对外担保比例极高，存在一定的代偿风险。

三、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司的评级业务管理制度，东方金诚将在 2020 年第一期四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券的存续期内密切关注成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，成都市金牛

城市建设投资经营集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时,东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

四、最近三年信用评级情况

本期债券为发行人首次在公开市场上进行信用评级,近三年无历史主体评级。

五、欠息说明

根据发行人信用报告,发行人于 2005 年 8 月、2012 年 3 月、2013 年 4 月各报告一笔欠息记录。

显示为“当前仍未还清的 2005 年欠息”当前余额为 1,697,729.22 元,实际已偿付完毕。该记录仍然存在主要系人行征信系统未及时更新该笔欠息所致,该笔欠息已由成都市城郊农村信用合作社联合社营业部提供相关说明。

显示为“已还清的 2012 年 3 月及 2013 年 4 月欠息”当前余额均为 0.00 元,造成欠息主要系利息试算失误,导致账户资金余额不足以偿付利息金额所致。

六、银行授信情况

截至 2019 年末,发行人及子公司银行授信情况如下:

截至 2019 年末公司银行授信明细表

单位:万元

序号	授信主体	授信银行	授信总额	使用额度	剩余额度
1	发行人	成都银行股份有限公司金牛支行	95,000.00	89,000.00	6,000.00

2		中国民生银行股份有限公司成都分行	24,000.00	24,000.00	0.00
3	鑫金工投	天津银行股份有限公司成都分行	55,000.00	55,000.00	0.00
4		成都银行股份有限公司金牛支行	100,000.00	100,000.00	0.00
5	鑫金建投	成都农村商业银行股份有限公司	50,000.00	50,000.00	0.00
6		中国工商银行股份有限公司成都金牛支行	165,200.00	165,200.00	0.00
7		成都银行股份有限公司金牛支行	70,000.00	70,000.00	0.00
8		中国农业银行股份有限公司成都金牛支行	63,000.00	50,000.00	13,000.00
9		绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	20,000.00	20,000.00	0.00
10	金科创投	成都银行股份有限公司金牛支行	50,000.00	50,000.00	0.00
11		成都农村商业银行股份有限公司抚琴分理处	70,000.00	11,093.26	58,906.74
12		绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	20,000.00	20,000.00	0.00
13		成都农村商业银行股份有限公司沙湾支行	218,700.00	198,700.00	20,000.00
合计			1,000,900.00	902,993.26	97,906.74

数据来源：公司提供

第十七条 法律意见

发行人聘请北京盈科（武汉）律师事务所担任本期债券发行律师。北京盈科（武汉）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、发行人董事会已依《公司章程》规定的程序，作出批准公司本期公司债券发行的相关决议，董事会的程序均符合法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，所作决议真实、合法、有效。

二、发行人是在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的国有独资公司，不存在依据法律、法规、规范性文件及公司章程规定需要终止和解散的情形，具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》等法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行的主体资格。

三、发行人本期债券的发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》以及相关法律、行政法规和规范性文件所规定的实质条件。

四、发行人设立程序符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人的资产完整，人员、财务、机构、业务独立，具有直接面对市场自主经营的能力。

六、发行人在其核准的经营范围内从事业务，其经营范围和经营方式符合有关法律、法规及规范性文件的规定。发行人的主营业务符合国家的产业政策，目前所从事的相关业务已经有权部门核准。发行人的资信状况良好。

七、发行人与关联方之间无关联交易。发行人与实际控制人之间不存在同业竞争。

八、发行人的主要财产不存在重大权属纠纷。发行人拥有的主要财产产权均为公司合法拥有，权属清晰。

九、发行人将要履行、正在履行及已经履行完毕的重大合同的内容及形式合法有效，不存在重大的附带条款和限制条件及其他潜在重大风险。发行人没有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。发行人其他应收款、其他应付款中，金额较大的其他应收、应付款主要系发行人生产经营活动过程中发生的往来款项，属于合同履行情况下的债权债务关系，不构成本期债券发行的法律障碍。

十、发行人设立至今，未发生合并、分立、减少注册资本、重大资产收购或出售等行为。发行人没有拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

十一、发行人执行的税种税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人近三年来自觉依法纳税，不存在因税务问题而被税务部门处罚的情形。

十二、发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求。发行人近三年来，能够遵守环境保护方面的法律、法规，不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被行政处罚的情形。

十三、发行人募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，拟投资项目已经获得国家有关政府部门的核准。

十四、发行人不存在尚未了结的对发行人本期债券发行构成重大不利影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、发行人本期债券《募集说明书》及其摘要的形式和内容符合《证券法》、《债券管理通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定，

该《募集说明书》及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

十六、发行人为本次发行聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、法律服务机构具备从事公司债券发行相关业务的资格；发行人本次发行的《主承销协议》、《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的相关内容不违反我国法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

发行人本期债券发行条件、发行人行为符合《公司法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《债券行为通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当，发行人发行本期债券不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

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

二、税务说明

根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

(一) 国家发改委对本次债券的批准文件

(二) 《2020 年第一期四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券募集说明书》

(三) 发行人 2016-2018 年度经审计的财务报告和 2019 年三季度未经审计的财务报表

(四) 东方金诚国际信用评估有限公司出具的信用评级报告

(五) 北京盈科（武汉）律师事务所出具的法律意见书

(六) 《2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券债权代理协议》

(七) 《2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券持有人会议规则》

(八) 《2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》

(九) 《2019 年四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》

二、查询地址及网址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

联系人：董理

联系地址：成都金牛高新技术产业园兴平路 100 号住业大厦 1 栋 7 楼 7-2 号

电话：028-87571486

传真：028-68965552

邮编：610036

2、天风证券股份有限公司

联系人：曾成、屈义洋

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001、010-59833016

传真：010-6552257

邮编：100031

互联网地址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2020年第一期四川省成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司公司债券发行网点表

序号	地点	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	丁子静	010-59833042
2	上海市	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司资本市场部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	蒋方怡然	021-20639659

附表二：发行人2016年、2017年、2018年经审计和2019年三季度未经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,402,861,722.86	1,995,121,649.00	2,315,724,671.79	839,482,550.52
结算备付金				
拆出资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	2,175,918,515.97	1,846,816,839.66	1,545,334,919.44	1,679,668,735.28
预付款项	13,825,619.20	13,974,692.95	149,073.75	404,628.75
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1,842,261,068.88	1,489,080,146.58	1,226,258,323.03	1,309,763,596.44
买入返售金融资产				
存货	19,227,512,310.39	18,450,717,814.51	17,799,466,970.89	14,836,335,653.58
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	1,985,682.96	2,061,399.55	51.73	17.59
流动资产合计	24,664,364,920.26	23,797,772,542.25	22,886,934,010.63	18,665,655,182.16
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	32,764,129.00	32,764,129.00	32,764,129.00	32,764,129.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	200,233,316.00	184,733,316.00	83,469,236.51	26,214,309.96
投资性房地产	98,232,513.20	101,180,006.00	105,109,996.40	109,039,986.80
固定资产	162,881,690.82	167,416,479.62	174,553,499.79	180,208,868.57
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				

长期待摊费用				
递延所得税资产	5,048,034.48	4,190,825.36	3,481,901.05	3,755,568.27
其他非流动资产	56,300,000.00	52,699,000.00		
非流动资产合计	555,459,683.50	542,983,755.98	399,378,762.75	351,982,862.60
资产总计	25,219,824,603.76	24,340,756,298.23	23,286,312,773.38	19,017,638,044.76

发行人 2016 年、2017 年、2018 年经审计和 2019 年三季度未经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	238,186,910.94	313,186,910.94	164,519,692.96	250,000.00
预收款项	934,439.60	1,404,690.51		1,583,302.62
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬			797,886.36	396,882.36
应交税费	523,052,759.46	435,611,276.84	295,064,114.19	195,279,475.27
应付利息				
应付股利				
其他应付款	456,978,411.61	468,066,659.21	679,043,316.72	2,011,088,920.90
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	-	1,547,483,437.25	3,004,860,207.25	2,833,857,569.74
其他流动负债				
流动负债合计	1,219,153,023.27	2,765,752,974.75	4,144,285,217.48	5,042,456,150.89
非流动负债：				
长期借款	13,489,936,598.54	11,207,886,315.18	8,985,412,176.95	6,715,272,430.26
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款			41,000,000.00	55,000,000.00
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				

非流动负债合计	13,489,936,598.54	11,207,886,315.18	9,026,412,176.95	6,770,272,430.26
负债合计	14,709,089,621.81	13,973,639,289.93	13,170,697,394.43	11,812,728,581.15
所有者权益：				
实收资本	126,000,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	9,533,758,593.99	9,533,758,593.99	9,533,758,593.99	6,810,121,119.16
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	68,644,745.38	68,644,745.38	48,899,465.84	31,980,554.73
一般风险准备				
未分配利润	782,686,843.25	639,073,934.91	407,340,125.27	237,191,222.59
归属于母公司所有者权益合计	10,511,090,182.62	10,367,477,274.28	10,115,998,185.10	7,205,292,896.48
少数股东权益	-355,200.67	-360,265.98	-382,806.15	-383,432.87
所有者权益合计	10,510,734,981.95	10,367,117,008.30	10,115,615,378.95	7,204,909,463.61
负债和所有者权益总计	25,219,824,603.76	24,340,756,298.23	23,286,312,773.38	19,017,638,044.76

附表三：发行人2016年、2017年、2018年经审计和2019年三季度未经审计的合并利润表

单位：元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、营业总收入	1,148,404,590.72	1,734,188,431.44	1,170,161,580.00	1,113,484,417.19
其中：营业收入				
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本				
其中：营业成本	1,022,793,626.35	1,544,503,748.43	1,039,475,224.19	993,230,465.70
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	4,968,366.90	9,551,675.53	7,582,074.55	5,861,619.23
销售费用				
管理费用	30,876,923.78	37,020,173.30	32,058,673.16	36,482,137.87
财务费用	-5,672,546.17	-10,501,986.50	-4,326,871.08	-2,807,227.67
资产减值损失	3,428,836.43	2,835,697.21	-1,094,668.77	5,428,116.57
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	-	4,584,112.39	2,543,688.26	5,727,575.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	4,584,112.39	574,926.55	431,667.34
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
其他收益	100,000,000.00	180,042,832.88	150,456,587.30	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	192,009,383.43	335,406,068.74	249,467,423.51	81,016,880.68
加：营业外收入	12,544.52		660.00	181,829,832.90
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	51,249.31	1,662.37	35,457.96	389,108.02
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	191,970,678.64	335,404,406.37	249,432,625.55	262,457,605.56
减：所得税费用	48,352,704.99	83,902,777.02	62,364,185.04	65,683,361.65

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	143,617,973.65	251,501,629.35	187,068,440.51	196,774,243.91
归属于母公司所有者的净利润	143,612,908.34	251,479,089.18	187,067,813.79	196,774,150.42
少数股东损益	5,065.31	22,540.17	626.72	93.49
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
3、其他				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额				
6、其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	143,617,973.65	251,501,629.35	187,068,440.51	196,774,243.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	143,612,908.34	251,479,089.18	187,067,813.79	196,774,150.42
归属于少数股东的综合收益总额	5,065.31	22,540.17	626.72	93.49
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)				
（二）稀释每股收益(元/股)				

附表四：发行人2016年、2017年、2018年经审计和2019年三季度未经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
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	451,892,438.87	794,525,407.70	251,090,362.21	256,633,239.37
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,641,101,316.30	1,357,570,532.09	1,290,217,171.59	2,712,657,302.21
经营活动现金流入小计	2,092,993,755.17	2,152,095,939.79	1,541,307,533.80	2,969,290,541.58
购买商品、接受劳务支付的现金	1,413,788,631.75	1,172,845,140.96	2,037,569,386.15	2,507,977,594.44
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	13,682,957.18	12,006,137.62	8,563,340.58	9,668,570.41
支付的各项税费	1,379,527.22	5,823,396.69	5,287,402.87	2,715,685.51
支付其他与经营活动有关的现金	1,512,969,774.17	1,020,005,404.84	1,276,289,513.68	3,371,963,281.30
经营活动现金流出小计	2,941,820,890.32	2,210,680,080.11	3,327,709,643.28	5,892,325,131.66
经营活动产生的现金流量净额	-848,827,135.15	-58,584,140.32	-1,786,402,109.48	-2,923,034,590.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金			1,968,761.71	5,295,907.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	55,846.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	55,846.00		1,968,761.71	5,295,907.85

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,102,485.45	298,421.69	1,586,918.00	233,120.00
投资支付的现金	15,500,000.00	76,679,967.10	56,680,000.00	
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金			20,000,000.00	
投资活动现金流出小计	16,602,485.45	76,978,388.79	78,266,918.00	233,120.00
投资活动产生的现金流量净额	-16,546,639.45	-76,978,388.79	-76,298,156.29	5,062,787.85
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			1,654,478,324.83	2,495,176,256.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	2,327,623,446.11	3,465,932,575.48	5,267,000,000.00	4,905,900,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	7,699,000.00		5,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,335,322,446.11	3,465,932,575.48	6,926,478,324.83	7,401,076,256.00
偿还债务支付的现金	1,593,056,600.00	2,686,835,207.25	2,825,857,615.80	3,934,680,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	457,851,997.65	884,137,861.91	727,678,321.99	838,482,949.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	11,300,000.00	80,000,000.00	34,000,000.00	16,938,180.00
筹资活动现金流出小计	2,062,208,597.65	3,650,973,069.16	3,587,535,937.79	4,790,101,129.69
筹资活动产生的现金流量净额	273,113,848.46	-185,040,493.68	3,338,942,387.04	2,610,975,126.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-592,259,926.14	-320,603,022.79	1,476,242,121.27	-306,996,675.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,995,121,649.00	2,315,724,671.79	839,482,550.52	1,146,479,226.44
六、期末现金及现金等价物余额	1,402,861,722.86	1,995,121,649.00	2,315,724,671.79	839,482,550.52