

成都成华旧城改造投资有限责任公司

（注册地址：成都市成华区猛追湾街 12 号）

2020 年面向专业投资者 公开发行公司债券

募集说明书 摘要

主承销商、簿记管理人：



（注册地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层）

签署日期：二〇二〇年 11 月 6 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关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违约风险的，受托管理人承诺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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

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摘要及其他有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会对公司债券发行的注册，证券交易所出具同意公司债券发行上市的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、受托管理人等主体权利义务的相关约定。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券审批与核准情况

2020 年 4 月 27 日，成都成华旧城改造投资有限责任公司召开董事会，审议通过了关于公开发行公司债券融资事项，并于 2020 年 4 月 28 日取得股东就公开发行公司债券的批复。

2020 年 7 月 15 日，发行人获得中国证券监督管理委员会证券许可[2020]1477 号文，注册公开发行面值不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

二、本期债券发行与上市安排

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券评级为 AA+，主体评级为 AA+。本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为 1,148,445.85（2020 年 9 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 54.42%，母公司口径资产负债率为 54.10%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润 31,903.84 万元（2017 年度、2018 年度和 2019 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 30,197.27 万元、32,568.87 万元和 32,945.39 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在

除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

三、本期债券信用等级与跟踪评级安排

本期债券为无担保发行。经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体评级 AA+，本期债券信用级别为 AA+级。受评主体偿还债务的能力很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险很低。

在本期债券评级的信用等级有效期内，联合评级将对发行人进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，联合评级将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。上述跟踪评级报告出具后，发行人或评级机构将在深圳证券交易所网站

(<http://www.szse.com.cn>)与联合评级网站(<http://www.lianhecreditrating.com.cn/>)同时公告，提请投资者关注。

四、本期债券债券持有人会议机制

遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任申万宏源证券有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

五、本期债券利率风险。

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

六、本期债券流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将在中国证券业协会备案并积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市流通事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批及核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所上市流通，且具体上市流通进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市流通后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险

七、发行人债务压力较大的风险

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司总负债分别为 1,179,680.71 万元、1,265,646.27 万元、1,159,167.76 万元和 1,371,239.40 万元，规模逐年减少；资产负债率分别为 63.98%、61.23%、50.39%和 54.42%，处于较高水平。

八、经营业绩波动风险

公司收入结构较为单一，客户集中度较高。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务收入主要来自于拆迁改造项目等，同时由于公司的业务主要集中在成华区境内，公司客户较为集中。报告期内，公司的主

要客户为成都市跃华房屋经营开发有限公司和成华区政府，未来若主要客户需求发生变化，减少与公司合作，公司经营业绩存在波动的风险。

九、筹资活动产生的现金流量波动较大的风险

筹资活动产生的现金流量波动较大的风险。2017 年度、2018 年度、2019 年及 2020 年 1-9 月发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 525,168.75 万元、294,674.93 万元、171,618.50 万元和 189,642.05 万元，呈波动下降趋势。其主要原因为：2018 年，发行人吸收投资收到的现金为 104,675.32 万元，相较 2017 年减少了 227,854.31 万元。未来若市场筹资环境恶化，宏观经济形势下行，货币政策收紧，发行人将面临较大的筹资压力。2019 年发行人吸收投资收到的现金为 0.00 万元，因此该年度筹资活动产生的现金流量净额进一步减少。

十、经营活动现金流量波动较大的风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -132,735.33 万元、-71,789.87 万元、80,291.05 万元和 56,824.13 万元，波动较大，且 2017 年度和 2018 年度持续为负。其主要原因系由于支付其他与经营活动有关的现金、尤其是往来款的金额较高所致。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 166,770.18 万元、89,567.83 万元、48,849.50 万元和 9,481.75 万元，主要为往来款。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 136,453.20 万元、180,271.47 万元、138,225.08 万元和 310,244.52 万元，现金流动性情况良好。若发行人经营活动无法产生足够的现金流入，将会对发行人的偿债能力产生一定不利影响。

十一、投资活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -390,134.83 万元、-179,066.79 万元、-293,955.95 万元和 -74,446.74 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人在报告期内处于业务规模扩张阶段，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出较大。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行

人期末现金及现金等价物余额分别为 136,453.20 万元、180,271.47 万元、138,225.08 万元和 310,244.52 万元，现金流动性情况良好。若发行人现金流动性出现问题，无法承担较大规模的投资支出，进而对发行人的偿债能力产生一定不利影响。

十二、应收账款回款风险

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司应收账款余额分别为 77,384.61 万元、140,383.85 万元、133,299.89 万元和 181,331.31 万元，分别占同期末流动资产比重为 12.68%、21.64%、21.26%和 23.73%。虽然报告期内发行人应收账款回款情况较好，若未来发行人主要客户出现延期回款或者拒绝回款的情况，将会对公司正常的经营活动造成不利影响。

十三、其他应收款回收风险

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司其他应收款金额分别为75,307.82万元、37,820.25万元、87,806.36万元和61,561.21万元，分别占同期末流动资产比重为12.34%、5.83%、14.01%和8.06%。虽然报告期内发行人其他应收账款回款情况较好，若公司剩余其他应收账款回款出现困难，将对公司造成较大的资金压力，对公司正常的经营活动造成不利影响。

十四、授信额度的风险

截至 2020 年 9 月末，发行人授信总额为 577,200.00 万元，已使用额度为 389,020.67 万元，余额为 187,779.33 万元。虽然发行人从银行获取的授信总额较高，且截至报告期尚有余额，但若未来发行人出现未能及时还款的情况，剩余授信额度无法提取，将会对公司正常的经营活动或信用造成不利影响。

十五、存货余额较高风险

截至2020年9月末，公司存货为155,117.80万元，占流动资产比重为20.30%，存货余额较高且主要为拆迁改造项目开发成本。如果受未来拆迁改造项目进度放缓等不利影响，公司存货的变现能力会迅速降低，公司资金周转将面临较大困难。

十六、其他非流动资产占比较高风险

截至 2020 年 9 月末，公司其他非流动资产为 1,628,008.411 万元，占非流动资产比重为 92.74%，其他非流动资产占比较高且主要为项目管理费业务所产生的成本。如果受未来管理费业务项目进度放缓等不利影响，公司其他非流动资产规模将持续增大、回款能力较弱，公司项目管理业务将面临盈利能力下降的风险。

十七、财政补贴占比较高风险

最近三年，发行人获得的财政补贴分别为 20,000.00 万元、22,010.00 万元和 20,000.00 万元，占当年净利润的比重分别为 66.23%、67.58 和 60.71%，比重较高，发行人对财政补贴的依赖程度较高。若因为政策变动或发行人经营状况发生变化导致政府补贴减少或不能持续，将对发行人利润产生重大影响。

十八、未来资本支出较大的风险

发行人近年拆迁改造业务及项目管理费业务规模较大，截至 2019 年末，发行人已建、在建的拆迁改造项目总投资额为 59 亿，已投资额 50.44 亿，项目管理费项目总投资额 247.61 亿元，已投资额 158.63 亿元，此外发行人还推进了“禾创文创产业园区”文旅项目，计划总投资额 14 亿元。因此，发行人未来有较大的资本支出的风险。整体来看，发行人项目回款情况较好，但同时面临投资支出较大的压力。

十九、旧城改造政策变化的影响

作为成华区内承接旧城改造开发的运营主体，发行人主要收入来源于拆迁改造业务。若今后成华区或成都市旧城改造政策发生变化，导致发行人拆迁改造业务无法继续或出现重大不利变化，发行人将面临无法按时还本付息的风险。

二十、新冠疫情对发行人经营的影响

今年以来，新冠疫情对整个中国经济影响较大，且本次疫情存在潜在复发的风险。若本次疫情影响仍然持续，导致项目施工进度缓慢，将对发行人生产经营产生重大不利影响，继而影响本期债券的兑付兑息。

二十二、其他事项

申万宏源证券有限公司（简称“申万宏源证券”）将子公司申万宏源证券承销保荐有限责任公司（简称“申万宏源承销保荐”）除可转换公司债券以外的债券承销业务均调整至证券母公司经营范围，申万宏源承销保荐不再开展可转换公司债券以外的其他债券品种的承销业务。此事项已经中国证监会上海监管局《关于核准申万宏源证券有限公司变更业务范围的批复》（沪证监许可[2020]27 号）同意。

同时，申万宏源证券及其子公司申万宏源承销保荐已完成了上述经营范围变更的工商登记变更手续和《章程》相应条款的备案，换领了新的《营业执照》，并于 2020 年 9 月 14 日取得了中国证券监督管理委员会颁发的新《经营证券期货业务许可证》。自 2020 年 9 月 14 日起，申万宏源承销保荐作为协议一方项下的公司债券（限除可转换债券以外的各类债券品种）承销商相关的一切权利义务由申万宏源证券承继。

目录

声 明	II
重大事项提示	IV
目录	XI
释 义	1
第一节 发行概况	3
一、发行人基本情况	3
二、本期债券发行的有关决议	3
三、本期债券发行的基本条款	4
四、本期债券发行及上市安排	6
五、本期债券发行的有关机构	6
六、认购人承诺	8
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	9
第二节 风险因素	10
一、与本期债券有关的风险	10
二、与发行人相关的风险	11
第三节 发行人及本期债券的资信状况	17
一、本期债券的信用评级情况	17
二、公司债券信用评级报告主要事项	17
三、公司资信情况	18
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	22
一、增信措施	22
二、具体偿债计划	22
三、偿债资金主要来源	22
四、偿债应急保障方案	23
五、偿债保障措施	24
六、违约的相关处理	27
第五节 发行人基本情况	29
一、发行人基本信息	29
二、发行人设立及变更情况	29

三、发行人对其他企业的重要权益投资情况	33
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况	35
五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	36
六、发行人主营业务情况	39
七、发行人法人治理结构及运行情况	63
八、发行人的信息披露事务及投资者关系管理	67
第六节 财务会计信息	70
一、报告期内财务会计资料	70
二、发行人报告期内主要财务指标	81
三、公司有息债务情况	83
四、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化	86
五、资产负债表日后事项	87
六、对外担保情况	87
七、公司未决诉讼或仲裁事项及其他重要事项	87
八、受限资产情况	87
第七节 募集资金运用	88
一、募集资金规模及运用计划	88
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	89
第八节 备查文件	91
一、本募集说明书的备查文件	91
二、投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件	91
三、投资者若对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	92

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、本公司、成华旧改	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司
成华区国金局、实际控制人	指	成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局
本期债券、本期公司债券	指	发行人发行的总额不超过人民币 100,000.00 万元（含 100,000.00 万元）的“成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在境内的公开发行
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
审计机构	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	四川博绅律师事务所
评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
深交所、上市流通场所	指	深圳证券交易所
最近三年、近三年、报告期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年前三季度
《债券受托管理协议》、债券受托管理协议	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司与申万宏源证券有限公司签订的《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》、债券持有人会议规则	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司与申万宏源证券有限公司签订的《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
法律意见书	指	四川博绅律师事务所出具的《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券法律意见书》
《募集说明书》、募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专

		业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《公司章程》	指	《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》
成都跃华	指	成都市跃华房屋经营开发有限公司
华天文旅	指	成都华天文化旅游开发有限责任公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
董事会	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司董事会
监事会	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司监事会
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

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。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

名称：成都成华旧城改造投资有限责任公司

类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：赵华

注册资本：60,000 万人民币整

实缴资本：5,000 万人民币整

成立日期：2007 年 07 月 10 日

统一社会信用代码：915101086630342445

信息披露事务负责人：冯瑜

信息披露事务联系人：邹婧洁

住所：成都市成华区猛追湾街 12 号

经营范围：房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋销售服务、企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理；货物及技术进出口；会议及展览展示服务；销售工艺品（不含象牙及其制品）。（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）。

二、本期债券发行的有关决议

2020 年 4 月 27 日，发行人召开董事会会议，审议通过了公司面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）公司债券的相关决议，并提交公司股东审议。

2020 年 4 月 28 日，发行人股东审议并通过了发行人面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）公司债券的议案，并授权公司董事会

全权办理本次公司债券发行相关事宜。

2020 年 7 月 15 日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会（证监许可〔2020〕1477 号文）注册，发行人获准向专业投资者公开发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

三、本期债券发行的基本条款

1、债券名称：成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券。

2、发行规模：本期债券发行总规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

3、债券期限：本期债券期限为 5 年期。

4、票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

5、发行价格：按面值平价发行。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。

7、债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率方式，最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。

8、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

9、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 13 日。

10、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照上市地和债券登记机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

11、付息日：2021 年至 2025 年每年的 11 月 13 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 11 月 13 日（如遇法定节假日或

休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

13、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

14、付息、兑付方式：本期债券本息的偿付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

15、担保情况：本期债券为无担保债券。

16、信用级别：本期债券资信评级机构为联合信用评级有限公司。经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

17、本期债券主承销商：申万宏源证券有限公司。

18、本期债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

19、发行方式：采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

20、发行对象：本期债券发行对象应为持有中国结算深圳分公司开立的合格 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者。

21、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

22、质押式回购：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

23、承销方式：本期债券主承销商以余额包销的方式承销。

24、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、补充流动资金。

25、募集资金专项账户：发行人于监管银行开立人民币存款账户作为本期债券募集资金和偿债资金专项账户，专项用于募集资金归集及后续监管。

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本期债券发行及上市安排

- 1、拟上市地点：深圳证券交易所。
- 2、发行公告日期：2020 年 11 月 10 日。
- 3、网下认购首日：2020 年 11 月 12 日。
- 4、网下认购期间：2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日。

本次发行结束后，发行人将向深圳证券交易所提出关于本期债券上市的申请。具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：成都成华旧城改造投资有限责任公司

住所：成都市成华区猛追湾街 12 号

联系地址：成都市成华区猛追湾街 12 号

法定代表人：赵华

联系人：邹婧洁、陈帆

联系电话：028-84340091

传真：028-84340091

（二）主承销商、簿记管理人：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

法定代表人：杨玉成

联系人：付祥、曹乐然、杨颖博、时杰

电话：010-88085129

传真：010-88085373

（三）律师事务所：四川博绅律师事务所

住所：成都市天府新区华阳街道海昌路 134 号

联系地址：成都市天府新区天府大道一段 1 号蓝润置地广场 1 号楼 2503 号

负责人：李清

经办律师：何斌、薛佳

联系电话：028-87528800

传真：028-87561420

（四）会计师事务所：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼(B2)座 301 室

联系地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼(B2)座 301 室

执行事务合伙人：王子龙

联系人：晏小蓉、付连国

联系电话：028-85532961

传真：028-85532961

（五）资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

负责人：万华伟

联系人：李乃鹏

电话：010-85679696

传真：010-85679228

（六）公司债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

总经理： 王建军

住所： 深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话： 0755-82083333

传真： 0755-82083275

邮政编码： 518038

（七）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所： 深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码： 518000

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由申万宏源证券有限公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

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

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

发行人承诺，不认购本次发行的公司债券。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国内外宏观总体运行情况及国际环境等多种因素的综合影响，在本期债券存续期间，国家货币政策、财政政策等有可能进行调整，导致市场利率波动。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将在中国证券业协会备案并积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市流通事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批及核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所上市流通，且具体上市流通进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市流通后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境存在不确定性，可能会影响到公司生产经

营，给公司带来负面影响，导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，无法足额支付本期债券的本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券，尽管发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施以保障本期债券按时足额还本付息，但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约情况。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、债务规模较大的风险

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司总负债分别为 1,179,680.71 万元、1,265,646.27 万元、1,159,167.76 万元和 1,371,239.40 万元，规模逐年减少；资产负债率分别为 63.98%、61.23%、50.39%和 54.42%，处于较高水平。

2、公司收入结构较为单一，客户集中度较高

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务收入主要来自于拆迁改造项目等，同时由于公司的业务主要集中在成华区境内，公司客户较为集中。报告期内，公司的主要客户为成都市跃华房屋经营开发有限公司和成华区政府，未来若主要客户需求发生变化，减少与公司合作，公司经营业绩存

在波动甚至大幅下滑的风险。

3、筹资活动产生的现金流量波动较大的风险

筹资活动产生的现金流量波动较大的风险。2017 年度、2018 年度、2019 年及 2020 年 1-9 月发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 525,168.75 万元、294,674.93 万元、171,618.50 万元和 189,642.05 万元，呈波动下降趋势。其主要原因为：2018 年，发行人吸收投资收到的现金为 104,675.32 万元，相较 2017 年减少了 227,854.31 万元。未来若市场筹资环境恶化，宏观经济形势下行，货币政策收紧，发行人将面临较大的筹资压力。2019 年发行人吸收投资收到的现金为 0.00 万元，因此该年度筹资活动产生的现金流量净额进一步减少。

4、经营活动现金净流量波动较大的风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为、-132,735.33 万元、-71,789.87 万元、80,291.05 万元和 56,824.13 万元，波动较大，且 2017 年度和 2018 年度持续为负。其主要原因系由于支付其他与经营活动有关的现金、尤其是往来款的金额较高所致。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 166,770.18 万元、89,567.83 万元、48,849.50 万元和 9,481.75 万元，主要为往来款。近三年及一期末，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 136,453.20 万元、180,271.47 万元 138,225.08 万元和 310,244.52 万元，现金流流动性情况良好。若发行人经营活动无法产生足够的现金流入，将会对发行人的偿债能力产生一定不利影响。

5、投资活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-390,134.83 万元、-179,066.79 万元、-293,955.95 万元和 -74,446.74 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人在报告期内处于业务规模扩张阶段，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出较大。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 136,453.20 万元、180,271.47 万元、

138,225.08 万元和 310,244.52 万元，现金流动性情况良好。若发行人现金流动性出现问题，无法承担较大规模的投资支出，进而对发行人的偿债能力产生一定不利影响。

6、应收账款回款风险

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司应收账款余额分别为 77,384.61 万元、140,383.85 万元、133,299.89 万元和 181,331.31 万元，分别占同期末流动资产比重为 12.68%、21.64%、21.26%和 23.73%。虽然报告期内发行人应收账款回款情况较好，若未来发行人主要客户出现延期回款或者拒绝回款的情况，将会对公司正常的经营活动造成不利影响。

7、其他应收款回收风险

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司其他应收款金额分别为75,307.82万元、37,820.25万元、87,806.36万元和61,561.21万元，分别占同期末流动资产比重为12.34%、5.83%、14.01%和8.06%。虽然报告期内发行人其他应收账款回款情况较好，若公司剩余其他应收账款回款出现困难，将对公司造成较大的资金压力，对公司正常的经营活动造成不利影响。

8、授信额度的风险

截至 2020 年 9 月末，发行人授信总额为 577,200.00 万元，已使用额度为 389,020.67 万元，余额为 187,779.33 万元。虽然发行人从银行获取的授信总额较高，且截至报告期尚有余额，但若未来发行人出现未能及时还款的情况，剩余授信额度无法提取，将会对公司正常的经营活动或信用造成不利影响。

9、存货余额较高风险

截至 2020 年 9 月末，公司存货为 155,117.80 万元，占流动资产比重为 20.30%，存货余额较高且主要为拆迁改造项目开发成本。如果受未来拆迁改造项目进度放缓等不利影响，公司存货的变现能力会迅速降低，公司资金周转将面临较大困难。

10、其他非流动资产占比较高风险

截至 2020 年 9 月末，公司其他非流动资产为 1,628,008.411 万元，占非流动

资产比重为 92.74%，其他非流动资产占比较高且主要为项目管理费业务所产生的成本。如果受未来管理费业务项目进度放缓等不利影响，公司其他非流动资产规模将持续增大、回款能力较弱，公司项目管理业务将面临盈利能力下降的风险。

11、财政补贴占比较高风险

最近三年，发行人获得的财政补贴分别为 20,000.00 万元、22,010.00 万元和 20,000.00 万元，占当年净利润的比重分别为 66.23%、67.58 和 60.71%，比重较高，发行人对财政补贴的依赖程度较高。若因为政策变动或发行人经营状况发生变化导致政府补贴减少或不能持续，将对发行人利润产生重大影响。

12、未来资本支出较大的风险

发行人今年拆迁改造业务及项目管理费业务规模较大，截至 2019 年末，发行人已建、在建的拆迁改造项目总投资额为 59.00 亿元，已投资额 50.44 亿元；项目管理费业务总投资额 247.61 亿元，已投资额 158.63 亿元，此外发行人还推进了“禾创文创产业园区”文旅项目，计划总投资额 14.00 亿元。随着棚户区改造、老旧小区改造的深入推进，发行人拆迁改造类项目资本性支出仍将处于高位，未来发行人将继续面临资本性支出压力较大的风险。

（二）经营风险

1、主营业务的地域性风险

发行人的主营业务为拆迁改造业务，业务范围集中于成都市成华区，经营活动和盈利能力受到本地区的经济规模和发展速度的制约，因此发行人经营项目的经济效益受成华区整体经济发展状况及未来发展趋势的影响较大，如果区域经济发展速度放缓，可能会对发行人的经营状况和盈利能力产生一定程度的不利影响。同时，发行人的主营业务开展受地方政策、法规的影响较大，若未来本地区在土地整理、拆迁业务等方面的法规、政策出现调整，或者本地区经济建设受到严重不利影响，公司的经营活动和盈利能力将面临一定的风险。

2、项目实施风险

公司主营业务为拆迁改造业务，具有投资规模较大、实施周期较长等特点。

在本期债券存续期内，公司部分项目投资规模较大，实施周期较长且复杂。如果在项目实施过程中出现意外事故、不可抗拒的自然灾害等重大事项，则有可能使施工期延长，进而影响项目的按期竣工和投入运营。这可能导致公司在本期债券存续期内实际取得工程收入与预期收入有所差异，进而影响公司的偿债能力。

3、经济周期风险

成华区基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，得益于成都市加速发展的历史性发展机遇，成华区经济近年来保持良好发展态势，当地政府对基础设施建设的投入力度将不断加大。随着发行人主营业务规模的持续扩张，近年来公司营业收入和盈利能力保持稳定增长，具备一定的抵御经济周期风险的能力。如果未来本地区经济增速放慢甚至出现经济衰退，地方政府可能改变工业园区基础设施建设规划，工业园区设施的使用需求可能会有所减少，将对发行人的主营业务产生负面影响，导致发行人的经营效益下降。

（三）管理风险

1、内部管理风险

最近三年，公司经营情况良好，业务规模和盈利能力均稳步提升。公司目前已建立了较为完善的公司管理制度体系和组织运行机制，公司主要管理人员也具备了较为丰富的管理经验。但随着发行人控股子公司的增多以及业务规模的扩大，组织结构和管理体系将日趋复杂，使公司经营决策和风险控制的难度增加，对公司管理制度和管理能力等方面都提出了较高的要求。如果发行人不能建立起一套实质运作、有效管控、协调高效的管理运行机制，可能会对发行人内部管理体系及正常经营造成一定负面影响。

2、投融资管理风险

公司投资运营的成华区拆迁改造项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着成华区未来经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，投融资管理难度不断加大。同时，公司未来的发展与成华区城市建设规划密切相关，制定投融资计划需要考虑公司所承接的工程项目以及营运资本的变动，存在一定的不确定性，增加了公司投

融资管理以及经营的难度和风险。

3、安全生产的管理风险

发行人目前主要负责成华区的拆建改造项目，涉及到安全生产问题。虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，一旦发生安全生产的突发事件，将给公司的正常经营带来不利影响。

4、股东控制的风险

截至募集说明书签署日，成华区国金办持有发行人 100%的股权，发行人作为国有独资公司，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展，不利于发行人开拓业务范围、发展多元化经营以抵抗单一化主营业务带来的经营风险。

（四）政策风险

1、产业政策变化的风险

发行人目前主要业务集中在成华部分拆迁改造领域，行业受到国家法律法规、产业政策等因素的影响较大。当前，发行人的主要业务经营情况良好，但当政府宏观调控、相关产业政策与市场需求结构等因素发生变化时，可能引起经营的较大波动。政府在未来做出的产业政策改变可能对公司业务或盈利造成某种程度的不利影响。

2、政府支持政策变化的风险

作为成华区国金办 100%控股的国有独资企业，成华区重要的旧城改造建设与投资主体，当地地方政府扶持政策对公司的生产经营及盈利能力影响较大。政府支持包括财政资金支持、工程建设项目的业务来源和享有充分的信息资源等方面。因此，发行人对政府的依赖性较大，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响较明显。如果上述政策发生重大变化，将影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请联合信用评级有限公司对本次发行的公司债券的资信情况进行了信用评级。根据联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）评级报告的主要内容

联合信用评级有限公司对成都成华旧城改造投资有限责任公司的评级反映了发行人作为成都市成华区重要的旧城改造开发主体，在资金注入及财政补贴方面持续获得有力的外部支持。同时，联合评级也关注到公司在建和拟建项目投资规模大、资金占用明显等因素对其信用水平带来的不利影响。

公司外部发展环境良好，随着旧城改造业务持续推进，公司整体经营规模有望进一步提升。基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期债券不能偿还的风险很低。

1、优势

（1）公司外部发展环境良好。成都市经济体量大，成华区作为成都市主城区之一，经济实力有所提升，公司外部发展环境良好。

（2）公司持续获得有力的外部支持。公司作为成华区重要的旧城改造开发主体，在资金注入及财政补贴方面持续获得有力的外部支持。

2、关注

（1）公司面临一定的资金支出压力。公司拆迁改造业务及第一类旧城改造业务尚需投资规模较大，面临一定的资金支出压力。

(2) 公司资金占用明显。公司拆迁改造业务和旧城改造业务投资形成的投资成本对资金占用明显，整体资产质量一般。

(二) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年成都成华旧城改造投资有限责任公司年报公告后两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

成都成华旧城改造投资有限责任公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。成都成华旧城改造投资有限责任公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注成都成华旧城改造投资有限责任公司的经营管理状况及相关信息，如发现成都成华旧城改造投资有限责任公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如成都成华旧城改造投资有限责任公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至成都成华旧城改造投资有限责任公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送成都成华旧城改造投资有限责任公司、监管部门等。

三、公司资信情况

(一) 发行人授信情况

公司资信状况良好，与工商银行、交通银行和光大银行等金融机构建立了长

期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 9 月末，发行人授信总额为 577,200.00 万元，余额为 187,779.33 万元，未使用额度占授信额度 32.53%。公司严格遵守银行等金融机构结算纪律，按时归还债务本息。公司报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

2020 年 9 月末发行人主要授信及使用情况

单位：万元

授信机构	授信额度	已使用额度	剩余可使用额度
工商银行成都沙河支行	95,000.00	85,000.00	10,000.00
工商银行成都沙河支行	140,000.00	120,000.00	20,000.00
工商银行成都沙河支行	55,000.00	700.00	54,300.00
交通银行成华支行	50,000.00	18,270.67	31,329.33
交通银行成华支行	41,000.00	28,850.00	12,150.00
光大银行天府支行	15,000.00	15,000.00	0.00
光大银行天府支行	11,200.00	11,200.00	0.00
交银国际信托有限公司	40,000.00	40,000.00	0.00
建设银行第八支行	30,000.00	30,000.00	0.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	40,000.00	40,000.00	0.00
中国农业银行	60,000.00	0.00	60,000.00
合计	577,200.00	389,020.67	187,779.33

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近三年发行人未发生过严重违约现象。

（三）最近三年及一期发行的债券、债务融资工具以及偿还情况

发行人未发生公司债券及其他债务违约或延迟支付本息事项，发行人资信情况保持良好。

截至本募集说明书签署日，公司已发行债务融资工具如下所示：

序号	债券简称	发行规模 (亿元)	起息日	期限 (年)	类型	票面 利率	偿付情况
1	19成华债	15.00	2019-11-08	7（3+2+2）	私募债	4.92%	尚未进入付息兑付期
2	20旧改01	10.00	2020-04-13	7（3+2+2）	私募债	3.90%	尚未进入付息兑付期
3	20成华旧城MTN001	10.00	2020-08-27	5（3+2）	一般中期票据	3.97%	尚未进入付息兑付期

（四）报告期内，发行人合并报表口径下主要财务指标

项目	2020 年 9 月末 /2020 年 1-9 月	2019 年末/2019 年 度	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度
流动比率 ¹	3.65	3.95	1.54	1.12
速动比率 ²	2.91	2.61	0.86	0.53
资产负债率 ³	54.42%	50.39%	61.23%	63.98%
应收账款周转率（次） ⁴	0.52	0.77	0.87	1.28
存货周转率（次） ⁵	0.38	0.33	0.26	0.21
营业利润率 ⁶	11.64%	35.77%	37.82%	38.63%
EBITDA 利息保障倍数 ⁷	1.68	2.02	1.71	4.54
贷款偿还率 ⁸	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率 ⁹	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
- 5、存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
- 6、营业利润率=营业利润/营业收入
- 7、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信措施

本期债券采取无担保方式发行。

二、具体偿债计划

本期债券的起息日为 2020 年 11 月 13 日。

本期债券的利息自起息日起存续期内每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2025 年 11 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

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

三、偿债资金主要来源

发行人将根据本期债券本息到期时间安排制定年度、季度和月度资金运用计划，合理调配资金，保证按期支付到期利息和本金。

（一）较强的资产实力和逐渐增强的盈利能力是本期债券偿付的根本保障

发行人资产规模较大，截至 2020 年 9 月末，发行人资产总额 2,519,685.25

万元，所有者权益 1,148,445.85 万元。本期债券的偿债资金主要来源于发行人营业收入。近三年及一期，公司营业收入分别为 86,978.14 万元、94,479.96 万元、105,000.67 万元和 82,172.35 万元；净利润分别为 30,197.27 万元、32,568.87 万元、32,945.39 万元和 7,237.93 万元。总体来看，发行人经营业绩稳中有升，盈利能力逐渐增强，逐渐增强的盈利能力将为本期债券的本息偿付提供保障。

（二）再融资能力是本期债券偿债的有力保障

发行人在外部筹资方面得到银行等金融机构的大力支持，还款记录良好，培育了较好的市场声誉。发行人与多家商业银行及其他金融机构保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至2020年9月30日，发行人共获得各银行及其他机构授信额度共计577,200.00万元，已使用额度为389,020.67万元，尚未使用187,779.33万元。发行人的债务结构合理、成本控制较低，存量债务偿还压力可控，使财务融资工作长期可持续发展。若公司经营活动现金流入不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款或在资本市场中进行直接融资筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

四、偿债应急保障方案

截至2020年9月末，发行人流动资产余额为764,184.59万元。其中不含存货的流动资产余额为609,066.79万元，包括货币资金310,244.52万元、应收账款181,331.31万元、预付款项55,626.24万元、其他应收款61,561.21万元、其他流动资产303.51万元。必要时，发行人可将上述资产回收，作为偿债资金来源。具体明细如下：

发行人流动资产结构表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	310,244.52	40.60%	138,225.08	22.05%	180,271.47	27.79%	136,453.20	22.35%

应收账款	181,331.31	23.73%	133,299.89	21.26%	140,383.85	21.64%	77,384.61	12.68%
预付款项	55,626.24	7.28%	54,478.65	8.69%	3,059.78	0.47%	423.21	0.07%
其他应收款	61,561.21	8.06%	87,806.36	14.01%	37,820.25	5.83%	75,307.82	12.34%
存货	155,117.80	20.30%	212,976.55	33.97%	287,138.84	44.26%	320,887.04	52.56%
其他流动资产	303.51	0.04%	103.99	0.02%	78.40	0.01%	3.53	0.00%
流动资产合计	764,184.59	100.00%	626,890.52	100.00%	648,752.60	100.00%	610,459.41	100.00%

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（二）设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司财务部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并在每年的财务预算中落实安排本期债券的兑付资金，按时偿付本期债券，保证债券持有人的利益。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，发行人已按照《办法》的规定，聘请申万宏源证券有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并与申万宏源证券有限公司订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本《募集说明书》“第九节债券受托管理人”。

（四）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《办法》的规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将按《债券受托管理协议》及主管机关的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 1、甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、甲方主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- 8、甲方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、甲方涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、甲方拟变更募集说明书的约定；
- 14、甲方不能按期支付本息；
- 15、甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 16、甲方提出债务重组方案的；
- 17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（六）发行人承诺

根据《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，在出现预计不能按期偿付债券利息或者到期未能按期偿付债券本金时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要负责人不得调离。

六、违约的相关处理

若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》协调债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按照《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

（一）本期债券违约的情形

以下事件构成本期债券发行人的违约事件：

1、发行人未能按期足额偿付本期债券的应付本金或利息（含回售款、分期偿还款、赎回款、提前偿还款等，如有）；

2、发行人违反法律、法规和规则的规定或募集说明书的约定，改变本期债券募集资金的用途；

3、发行人违反法律、法规和规则规定的义务或者募集说明书或受托管理协议项下的任何声明、保证、承诺或任何其他约定的义务（上述本条第（1）、（2）项所述违约情形除外），并且经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个自然日仍未得到完全纠正；

4、在债券存续期间，发行人发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或者已经开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序；

5、在债券存续期间，出现发行人能否按期足额偿还本期债券本息存在重大不确定性，或者对本期债券的按期足额还本付息产生重大不利影响的其他情形。

如本期债券分期发行的，则只要本期债券中任何一期债券出现上列任何一项情形，即构成本期债券的所有各期债券项下的违约事件。

（二）争议解决方式

1、受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、受托管理协议项下所产生的或与受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，应当提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对受托管理协议的当事人具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

名称：成都成华旧城改造投资有限责任公司

类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：赵华

注册资本：60,000 万人民币整

实缴资本：5,000 万人民币整

成立日期：2007 年 07 月 10 日

统一社会信用代码：915101086630342445

信息披露事务负责人：冯瑜

住所：成都市成华区猛追湾街 12 号

经营范围：房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋销售服务、企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理；货物及技术进出口；会议及展览展示服务；销售工艺品（不含象牙及其制品）。（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）。

二、发行人设立及变更情况

（一）发行人的设立及变更

1、发行人的设立

2007 年 7 月 4 日由成都市成华区国有资产经营有限责任公司作出《成都新城华旧城开发投资有限责任公司股东决定》，一致同意发行人注册资本为 5,000 万元，其中货币出资 1,500 万元，实物出资 3,500 万元。

2007 年 7 月 9 日，中天银会计师事务所出具了编号为中天银川验【2007】

07 号《验资报告》，经审验，截至 2007 年 7 月 9 日，发行人（筹）已收到股东首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 5,000 万元，股东以货币出资 1,500 万元，实物出资 3,500 万元。

2007 年 7 月 10 日，成都市成华工商行政管理局核发了注册号为 5101081803164 的《企业法人营业执照》，发行人名称为成都新城华旧城开发投资有限责任公司，住所为成华区猛追湾街 12 号，法定代表人为周文胜，注册资本为人民币伍仟万元，实收资本为人民币伍仟万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为“房地产开发、建筑施工、房屋拆除、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋销售服务；企业营销策划服务；销售：建筑材料、钢材、金属材料、电线电缆、机械设备。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目；后置许可项目，凭许可证经营。）”

2、2009 年 4 月，股东及发行人名称变更

2009 年 4 月 1 日，根据成华国投出具的《成都新城华旧城开发投资有限责任公司股东决定》，同意将股东名称由“成华区国有资产经营有限责任公司”变更为“成都成华国资经营投资有限责任公司”，将发行人名称由“成都新城华旧城开发投资有限责任公司”变更为“成都成华旧城改造投资有限责任公司”。

2009 年 4 月 22 日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记，发行人公司名称变更为“成都成华旧城改造投资有限责任公司”。

3、经营范围变更

（1）2007 年 9 月，经营范围变更

2007 年 1 月 4 日，发行人股东出具《成都新城华旧城开发投资有限责任公司股东决定》，一致同意发行人变更经营范围。

2007 年 9 月 18 日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记。经营范围变更为“房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、融资担保、物业管理服务、房屋销售服务；企业营销策划服务；销售：建筑材料、钢材、金属材料、电线电缆、机械设备。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目；后置许可项目，凭

许可证经营。)

(2) 2008 年 6 月，经营范围变更

2008 年 6 月 12 日，经全体股东同意，出具了《成都新城华旧城开发投资有限责任公司章程修正案》决定将修改公司章程第一章第五条“经营范围”。

2008 年 6 月 12 日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记。经营范围变更为“房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、融资担保、物业管理服务、房屋销售服务；企业营销策划服务、房屋租赁服务；销售：建筑材料、钢材、金属材料、电线电缆、机械设备。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目；后置许可项目，凭许可证经营。）”

(3) 2011 年 8 月，经营范围变更

2011 年 8 月 24 日，发行人股东出具《成都成华旧城改造投资有限责任公司股东决定》，一致同意发行人变更经营范围。

2011 年 8 月 25 日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记。经营范围变更为“房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋销售服务；企业营销策划服务、房屋租赁服务。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目；后置许可项目，凭许可证经营。）”

(4) 2013 年 6 月，经营范围变更

2013 年 6 月 20 日，发行人股东出具《成都成华旧城改造投资有限责任公司股东决定》，一致同意发行人变更经营范围。

2013 年 7 月 8 日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记。经营范围变更为“房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋销售服务；企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目；后置许可项

目，凭许可证经营。）”

（5）2019 年 2 月 经营范围变更

2019 年 2 月 1 日，发行人股东出具《成都成华旧城改造投资有限责任公司股东决定》，一致同意发行人变更经营范围。

2019 年 2 月 12 日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记。经营范围变更为“房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋销售服务、企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理；货物及技术进出口；会议及展览展示服务；销售工艺品（不含象牙及其制品）。（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）。”

4、2014 年 7 月，换发证照

2014 年 7 月 21 日，发行人在成都市成华工商行政管理局换领了“三证合一”的新《营业执照》，统一社会信用代码为 915101086630342445。

5、增资

2017 年 10 月 23 日，发行人股东出具《成都成华旧城改造投资有限责任公司股东决定》，一致同意发行人注册资本由人民币 5,000.00 万元增加至人民币 60,000.00 万元，新增的 55,000.00 万元注册资本中，由股东成华国投以货币资金认缴人民币 55,000.00 万元，出资时间为 2037 年 7 月 9 日。

6、股东变更

根据成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局 2019 年 4 月 29 日出具的《关于无偿划转成都成华旧城改造投资有限责任公司股权的通知》，发行人股东由成都成华国资经营投资有限责任公司变更为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。

发行人已于 2019 年 8 月 15 日完成相关工商变更工作。

（二）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

三、发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至募集说明书签署日，发行人共有1家子公司、3家参股公司。其中，发行人子公司为成都华天文化旅游开发有限责任公司，持股比例100%，参股公司为成都传华艺展文化发展有限公司，间接持股比例为49%。蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司，间接持股比例44.10%。成都小圣教育科技有限公司，间接持股比例28.99%。

（一）发行人主要子公司基本情况

截至报告期末，发行人合并范围子公司为成都华天文化旅游开发有限责任公司，子公司基本情况如下表：

发行人主要子公司基本情况

名称	成都华天文化旅游开发有限责任公司
注册地	成都市成华区二仙桥东路 15 号 3 幢 1 层 101-102 号
注册资本	50,000.00 万元
成立时间	2017 年 5 月 10 日
持股比例	100.00%
经营范围	旅游资源开发；策划文化交流活动；体育赛事活动策划；市场营销策划；企业形象策划；企业营销策划；会议及展览服务；文学创作；广告代理；房地产开发；物业管理；房地产经纪；酒店管理；餐饮服务(取得相关许可证后方可开展经营活动)；货物及技术进出口；销售工艺品（不含象牙及其制品）。（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）。
基本财务信息	截至2019年12月31日，华天文旅资产总计116,290.06万元，负债总计65,874.87万元，所有者权益合计50,415.19万元；2019年华天文旅实现营业收入664.95万元，净利润-692.38万元。净利润为负主要系对外投资亏损导致。

	截至 2020 年 9 月 30 日，华天文旅资产总计 157,896.68 万元，负债总计 107,219.66 万元，所有者权益合计 50,677.03 万元；2020 年 1-9 月华天文旅实现营业收入 662.10 万元，净利润 261.84 万元。
--	---

（二）发行人参股公司

截止报告期末，参股公司为成都传华艺展文化发展有限公司，间接持股比例为49%。蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司，间接持股比例44.10%。成都小圣教育科技有限公司，间接持股比例28.99%。

名称	成都传华艺展文化发展有限公司
注册地	成都市成华区建设南支路 4 号 3 栋 3-1-10、3-1-11 号
注册资本	2041.00 万人民币
成立时间	2018 年 7 月 17 日
持股比例	49%
经营范围	策划文化交流活动；商务信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划；设计、代理、制作、发布国内广告（不含气球广告）；会议及展示展览服务；工艺美术品（象牙及其制品除外）销售；货物及技术进出口；零售：图书、报纸、期刊、音像制品、电子出版物（以上范围取得相关行政许可后方可经营）；销售：服装、鞋帽、箱包、皮革制品。（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）。

名称	蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司
注册地	成都市成华区熊猫大道 1248 号 2 楼 207 室
注册资本	10000.00 万人民币
成立时间	2019 年 07 月 01 日
持股比例	44.10%
经营范围	文化旅游服务；旅游资源开发；组织策划文化艺术交流活动；体育赛事活动策划；市场营销策划；企业形象策划；企业营销策划；会议及展览展示服务；文学创作；设计、制作、代理、发布国内各类广告(气球广告

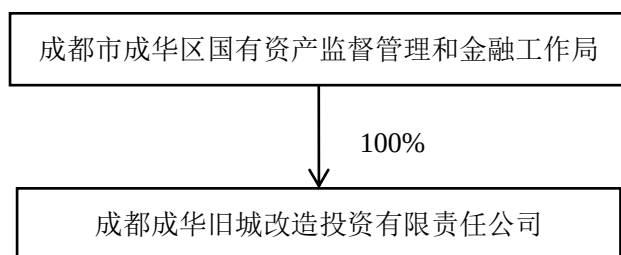
	除外); 房地产开发; 物业管理; 酒店管理; 餐饮服务; 批发、零售:预包装食品、散装食品; 货物及技术进出口; 销售:工艺品(象牙及其制品除外)、文化用品(不含图书、报刊、音像制品及电子出版物)、体育用品、日用品、玩具; 多媒体设计; 电影制作; 动漫设计; 包装装潢设计; 软件开发、软件技术咨询; 教育咨询(不含出国留学及中介服务); 礼仪服务; 网上贸易代理; 企业管理; 房屋信息咨询、房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
--	---

名称	成都小圣教育科技有限公司
注册地	四川省成都市成华区猛追湾横街 99 号世茂茂御中心(世茂大厦)第 15 层 1501 号
注册资本	69.00 万人民币
成立时间	2019 年 05 月 07 日
持股比例	28.99%
经营范围	软件开发; 计算机系统集成; 游戏开发; 动漫设计; 教育信息咨询(不含教学及培训); 自费出国留学中介服务; 翻译服务; 企业管理咨询; 会议服务; 企业管理; 数码产品、日用百货销售; 货物及技术进出口; 广告设计、制作、代理、发布; 组织策划文化交流活动; 体育赛事活动策划; 展览展示; 票务代理; (以下经营范围须取得相关许可证后方可开展经营活动)互联网信息服务; 图书、报刊、期刊、电子出版物零售; 人力资源中介服务。(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)。

四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

(一) 发行人股东及实际控制人

截至募集说明书签署日,发行人的股东、实际控制人均为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局,持股比例100%。发行人股权结构如下:



（二）报告期内发行人股东及实际控制人变动情况

根据成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局2019年4月29日出具的《关于无偿划转成都成华旧城改造投资有限责任公司股权的通知》，发行人股东由成都成华国资经营投资有限责任公司变更为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。报告期内，发行人实际控制人未发生变动。

截至募集说明书签署日，发行人股东及实际控制人不存在将发行人的股权进行质押情况，也不存在任何的股权争议情况。

五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）基本情况及持有发行人证券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	任职期限
赵华	董事长兼总经理	2019.8.13-2022.8.13
冯瑜	董事兼总会计师	2019.6.6-2022.6.6
李娜	职工董事	2020.4.23-2023.4.23
朱轶	监事会主席（职工监事）	2019.7.31-2022.7.31
王兴梅	职工监事	2018.9.26-2022.9.26
秦建平	监事	2018.9.26-2022.9.26

蒋林余	监事	2019.7.31-2022.7.31
霍霞	监事	2019.7.31-2022.7.31

上述董事、监事及高级管理人员不存在持有公司股份的情况。

（二）现任董事、监事及高级管理人员简历

赵华，女，汉族，中共党员，1966 年 10 月出生，籍贯四川南充，本科学历，曾任成都市成华区房管局青龙房管所干部、成都市成华区房管局主任科员、成都市成华区房管局公房科科长、成都市成华区房管局财务审计科科长、成都市成华区房管局副局长，现任成都旧城改造投资有限责任公司总经理、董事长和法定代表人。

冯瑜，女，汉族，中共党员，1976 年 11 月出生，籍贯四川巴中，本科学历，曾任重庆市沙坪坝区工商分局科员，成华区危房改造开发办公室科员、副主任科员、主任科员，成华区房产管理局东风房管所主任科员，成都市房屋监察大队成华中队主任科员，现任成都成华旧城改造投资有限责任公司总会计师、董事。

李娜，女，汉族，1981 年 12 月出生，本科学历，曾任泸州日报社记者编辑、成都晚报社记者、中国平安四川分公司品牌宣传经理，现任成都成华旧城改造投资有限责任公司行政管理部部长、职工董事。

朱轶，男，汉族，中共党员，1979 年 9 月出生，籍贯四川成都，大专学历，曾任成都市成华区统建办物业管理科科长，成都市金华物业管理有限公司总经理，成都市成华区房产管理局房产交易所所长，现任成都成华旧城改造投资有限责任公司监事会主席。

王兴梅，女，汉族，1972 年 8 月出生，籍贯湖南，本科学历，曾任工商银行湖南省郴州市分行职员、中信银行成都市分行信用卡营销中心职员、四川省商贸有限公司职员，现任成都成华旧城改造投资有限责任公司职工监事。

秦建平，男，汉族，中共党员，1987 年 11 月出生，籍贯山东，本科学历，曾就职于成都市成华区危改办、成都市成华区建设局，现就职于成都成华城市建设投资有限责任公司兼任成都成华旧城改造投资有限责任公司监事。

蒋林余，男，汉族，1982 年 8 月出生，籍贯四川德阳，本科学历，曾任成都金行天下部门经理，成都鑫华农业有限公司行政部部长、资产部部长，现任成都鑫华农业有限公司安全部部长兼成都成华旧城改造投资有限责任公司监事。

霍霞，女，汉族，中共党员，1981 年 11 月生，籍贯四川绵阳，本科学历，曾任四川同方建设咨询有限公司行政部经理，华审（北京）工程造价咨询有限公司拓展部经理，四川国际招标有限公司技术质量服务专员，现任成都东方广益投资公司审计监察部部长兼成都成华旧城改造投资有限责任公司监事。

（三）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事以及高级管理人员兼职情况如下：

1、政府兼职情况

无政府兼职情况。

2、非政府兼职情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员非政府兼职情况

姓名	职务	兼职单位及职务
赵华	董事长兼总经理	成都华天文化旅游开发有限责任公司-法定代表人、董事长
		蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司-董事
		成都市跃华土地整理有限公司-法定代表人、董事长兼总经理
		成都市跃华房屋经营开发有限公司-法定代表人、董事长兼总经理
冯瑜	董事兼财务总监	成都华天文化旅游开发有限责任公司-总经理
		蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司-董事
李娜	职工董事	无
朱轶	监事会主席	成都华天文化旅游开发有限责任公司-董事

王兴梅	监事	
秦建平	监事	成都成华城市建设投资有限责任公司-行政部部长
蒋林余	监事	成都东方广益投资有限公司-监事 成都鑫华农业有限公司-安全部部长
霍霞	监事	成都东方广益投资公司-审计监察部部长

除以上情况外，发行人董事、监事、高级管理人员，均无在其他公司任职的情况。

（四）持有发行人股权及债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员均不存在持有发行人股权及债券的情况。

（五）董事、监事、高级管理人员合规情况

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》的规定。同时，报告期内公司董事、监事和高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

六、发行人主营业务情况

（一）发行人主要业务情况

1、主要业务基本情况

（1）主营业务收入基本情况

公司作为成华区内承接旧城改造开发的运营主体，主要事事成华区内的土地整理、棚户区改造、城市基础设施建设和文旅旅游资源开发等业务，其中拆迁改造业务是公司营业收入的主要来源。由于成华区内拆迁工作的不断推进，公司营业收入稳步增长。2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务收入 86,978.14 万元、94,479.96 万元、104,983.15 万元和 82,078.96 万元。报告期内，公司主营业务收入保持稳定增长，主营业务收入构成情况如下：

发行人报告期内主营业务收入构成表

单位：万元、%

项目	2020 年前三季度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拆迁改造收入	81,106.80	98.82	96,161.13	91.60	93,372.83	98.83	84,884.39	97.59
项目管理费收入	365.85	0.45	8,235.15	7.84	1,068.45	1.13	2,093.75	2.41
租赁收入（文旅）	603.37	0.73	535.65	0.51	24.67	0.03	-	-
影像艺术中心（文旅）	2.94	0.00	27.4	0.03	14.01	0.01	-	-
其他	-	-	23.82	0.02	-	-	-	-
合计	82,078.96	100.00%	104,983.15	100.00	94,479.96	100.00	86,978.14	100.00

(2) 主营业务成本基本情况

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 72,256.96 万元、7,593.29 万元、82,137.35 万元和 69,232.85 万元。公司各业务板块的成本和收入水平总体保持匹配，拆迁改造收入业务成本比重极大。报告期内营业成本构成情况如下：

发行人报告期内主营业务成本构成表

单位：万元、%

项目	2020 年前三季度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拆迁改造收入	69,030.37	99.71	81,867.13	99.67	79,482.65	99.86	72,256.96	100

项目管理费收入	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁收入（文旅）	-	-	-	-	0.1	-	-	-
影像艺术中心（文旅）	202.48	0.29	248.18	0.30	110.54	0.14	-	-
其他	-		22.04	0.03	-	-	-	-
合计	69,431.10	100.00	82,137.35	100.00	79,593.29	100.00	72,256.96	100.00

（3）主营业务毛利润基本情况

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润分别为 14,721.18 万元、14,886.67 万元、22,845.80 万元和 12,846.11 万元。其中，拆迁改造收入业务毛利润所占比重最大。影像艺术中心毛利润持续为负，主要因为影像艺术中心为 2017 年新设立的业务板块，尚处于业务起步的资金投入阶段。发行人报告期内毛利润构成情况如下：

发行人报告期内主营业务毛利润构成表

单位：万元、%

项目	2020 年前三季度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拆迁改造收入	12,076.44	94.78	14,294.00	62.57	13,890.18	93.31	12,627.43	85.78
项目管理费收入	365.85	2.87	8,235.15	36.05	1,068.45	7.18	2,093.75	14.22
租赁收入（文旅）	603.37	4.73	535.65	2.34	24.57	0.17	-	-
影像艺术中心（文旅）	-199.54	-1.56	-220.78	-0.97	-96.53	-0.65	-	-

其他	-	-	1.78	0.01	-	-	-	-
合计	12,741.25	100.00	22,845.80	100.00	14,886.67	100.00	14,721.18	100.00

(4) 主营业务毛利率基本情况

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人的主营业务毛利率分别为 16.93%、15.76%、21.76%和 15.52%。其中拆迁改造收入的毛利率分别为 14.88%、14.88%、14.86%和 14.89%，保持平稳趋势。

发行人主营业务毛利润率表

单位：%

项目	2020 年前三季度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
拆迁改造收入	14.89	14.86	14.88	14.88
项目管理费收入	100.00	100.00	100.00	100.00
租赁收入（文旅）	100.00	100.00	99.59	-
影像艺术中心（文旅）	-6,784.42	-805.76	-689.01	-
其他	-	7.49	-	-
主营业务毛利率	15.51	21.76	15.76	16.93

2、各主营业务板块经营模式与经营情况

(1) 拆迁改造业务

拆迁改造业务是发行人的核心业务板块。报告期内，发行人拆迁改造收入分别为 84,884.39 万元、93,372.83 万元、96,161.13 万元和 81,106.80 元，占主营业务收入的比重分别为 97.59%、98.83%、91.60%和 98.70%。

具体业务模式为：成都跃华作为项目业主单位，发行人接受成都跃华委托开展拆迁、土地整治及配套基础设施建设的项目。成都跃华与公司签订项目搬迁改造协议，委托发行人负责项目红线范围内房屋的搬迁安置及基础设施改造工作。

发行人负责项目所需资金的募集,每年根据双方确认的搬迁改造工作实际成本加成 18%确认拆迁改造收入。

发行人拆迁改造业务不涉及房地产开发、建设及销售。

截至 2020 年 9 月末,发行人代成都跃华实施的项目共 4 个,分别是电子科大南院旧城改造项目、二仙片区 1 号 A 地块旧城改造项目、中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目和中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造成都铁塔厂块工程项目。

截至 2020 年 9 月末,拆迁改造业务已建、在建项目情况如下表:

截至 2020 年 9 月末发行人拆迁改造已建、在建项目情况

单位: 亿元

项目名称	项目状态	用地面积 (亩)	总投资 额	已投资 额	累计确 认收入	已回 款
中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目	已完工	360.00	11.00	13.39	14.56	7.81
电子科大南院旧城改造项目	已完工	154.64	15.00	14.87	15.53	8.69
中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目	在建	230.00	17.00	11.32	7.41	4.58
二仙片区 1 号 A 地块旧城改造项目	在建	143.00	16.00	12.19	5.31	3.61
合计	-	887.64	59.00	51.46	42.82	24.68

跃华公司的拆迁改造项目的立项分为以下两种情况: 2015 年以前, 成都市成华区房产管理局和成都市成华区危房改造办公室(隶属于成都市成华区房产管理局)作为土地征收部门, 申请立项并获批后, 将项目划拨至跃华公司, 跃华公司作为业主可委托其他企业实施或者自行实施。2015 年以后的项目, 立项批复中明确将跃华公司认定为项目业主。

涉及发行人拆迁改造业务收入的项目立项情况如下:

①二仙片区 1 号 A 地块旧城改造项目：跃华公司为项目业主于 2015 年取得立项批复。②中心城区成北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目：成都市成华区房产管理局 2012 年取得立项批复后将项目划拨至跃华公司。③电子科大南院旧城改造项目：成都市成华区危房改造办公室 2010 年取得立项批复后将项目划拨至跃华公司。④中心城区成北片区棚户区房屋征收及基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目：成都市成华区房产管理局 2012 年获得立项批复后将项目划拨至跃华公司。

截至2019年末，发行人拆迁改造业务拟建项目情况如下表：

发行人主要拟建工程项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	用地面积	计划开工年月	投资计划（亿元）		
					2020 年	2021 年	2022 年
1	崔家店路东片区 1 号地块旧城改造项目	4.52	66.19	2020 年 12 月	1.02	2.03	1.24
2	崔家店路东片区 2 号地块旧城改造项目	5.82	74.87	2020 年 12 月	1.31	2.62	1.60
3	崔家店路西片区 1 号地块旧城改造项目	8.94	103.88	2020 年 12 月	1.34	3.58	3.13
4	崔家店路西片区 2 号地块旧城改造项目	12.79	155.02	2020 年 12 月	1.92	5.12	4.48
合计		32.07	399.96	-	5.59	13.35	10.45

注：截至本募集说明书签署日，上述项目暂未开工

截至本募集说明书签署之日，发行人拆迁改造业务合法合规，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告以及“六真”原则的要求，符合国家有关政策。

（2）项目管理费业务

报告期内，发行人项目管理费收入分别为 2,093.75 万元、1,068.45 万元、8,235.15 万元和 365.85 万元，占主营业务收入的比重分别为 2.41%、1.13%、7.84 % 和 0.45%。

公司以项目管理费作为收入的项目按委托方的不同和管理费确认方式不同划分为两类：

第一类为公司作为项目业主方，承接成华区相关部门在双桥子、跳蹬河、建设路、二仙桥、龙潭、圣灯、白莲池街道 7 个街道范围内的旧城改造及棚户区改造项目。根据公司与成都市成华区统一建设办公室签订的委托建设合同，公司每年根据委托建设项目新增投资额的 1%计提项目管理费用，由成华区财政局每年向公司结算并支付；公司将实际发生的项目成本计入“其他非流动资产”。委托建设项目完工验收并经第三方机构审计后，成华区财政局向公司按委托建设项目经审计实际发生的总投资返还成本，返还期限为七年，公司据此核减其他非流动资产中的项目成本。

第二类为公司作为实施单位，承接成都市住房保障中心（以下简称“成都市住保中心”）及其全资子公司成都成房置业有限公司（以下简称“成房置业”）的棚户区改造项目。根据成都市住保中心或成房置业与公司签订的《项目改造实施协议》，发行人为成华区政府确定的项目实施单位。项目由成都市住保中心或成房置业提供专项项目资金，公司将收到的专项资金计入“专项应付款”，实际发生的项目成本计入“其他非流动资产”，由于协议未明确约定项目管理费收取方式，项目建设期间公司暂不计提管理费收入，待项目完工经审计后，公司按实际发生的总投资核算成本，据此核减“专项应付款”和“其他非流动资产”，同时，成都市住保中心或成房置业依据竣工决算报告办理项目资金清算，若累计支付资金与决算金额存在差异，则按照“多退少补”原则对发行人进行补偿或多余资金收回。在无补充协议和成都市住保中心（或成房置业）确认的前提下，发行人参照中共成都市成华区委、成都市成华区人民政府《关于印发<关于进一步深化区属国有公司改革工作的意见>的通知》暂以投资额的 1%确认项目管理费收入。

上述两类均为委托代建模式，均与委托方签订了委托代建合作协议。

截至 2020 年 9 月末，项目管理费业务的主要项目情况如下：

截至 2020 年 9 月末项目管理费业务的主要项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	已回款额	自有资金比例	资本金到位情况	合同或协议签订情况	合法合规情况	未来三年投资计划		
										2020	2021	2022
第一类项目（发行人代成华区相关部门建设项目）												
二仙片区 9 号地块旧城改造项目	2016.8-2022.8	2023.8-2028.8	2.10	1.12	-	30.00%	全部到位	已签订	成华发改[2016]255 号	0.47	0.37	0.37
二仙片区 8 号地块旧城改造项目	2016.8-2022.8	2023.8-2028.8	17.96	10.40	-	30.00%	全部到位	已签订	成华发改[2016]254 号	2.73	3.04	3.04
二仙片区 6 号地块旧城改造项目（包含成都西南铁路物资有限公司旧城改造工程项目）	2015.1-2022.1	2023.1-2028.1	17.00	20.38	-	30.00%	全部到位	已签订	成华发改[2015]9 号	1.23	0.97	-
蜀龙路五期道路红线用地征收项目	2015.10-2021.6	2022.10-2027.10	3.00	3.48	-	30.00%	全部到位	已签订	成华发改[2015]303 号	0.18	0.12	-
二环路东一段一号、二号旧城改造项目	2016.5-2021.4	2022.5-2027.5	7.45	2.67	-	30.00%	全部到位	已签订	成华发改[2016]129 号、成华发改审批[2017]117 号	2.91	2.01	-
成都自然博物馆建	2018.11-	2023.11-20	0.89	0.19	-	30.00%	部分到位	已签订	成华发改审批	0.27	0.21	0.21

设用地搬迁改造项目	2022.11	28.11							[2017]543 号、成 华发改审批 [2018]458 号			
109 仓库地块搬迁 改造项目	2018.4- 2022.4	2023.4- 2028.4	1.48	0.64	-	30.00%	全部到位	已签订	成华发改审批 [2018]135 号	0.34	0.26	0.26
石油总机厂片区棚 改项目	2018.11- 2022.11	2025.11-20 30.11	31.03	2.78	-	30.00%	部分到位	已签订	成华发改审批 [2018]430 号	6.03	8.49	5.66
合计			80.91	41.66	-					10.20	15.47	9.54
第二类项目（发行人代成都市住保中心建设项目）												
二仙片区 10 号地 块旧城改造项目	2016.8- 2022.8	2023.8- 2028.8	9.78	8.06	9.07	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2016]256 号	0.55	0.71	0.71
成都电焊机厂宿 舍、电研所宿舍棚 户区改造项目	2015.10- 2021.10	2022.10-20 27.10	5.74	4.68	4.62	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2015]266 号	0.52	0.38	-
成都铁塔厂 2 号 A 地块旧城改造项目	2015.6- 2021.6	2022.6- 2027.6	5.59	4.74	4.40	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2015]125 号	0.70	0.47	-
双林北横路 127、 129 号院棚户区改 造项目	2015.10- 2021.10	2022.10-20 27.10	7.19	4.62	4.33	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2015]261 号	1.55	1.16	-
矿机厂宿舍棚户区 改造工程项目	2016.8- 2022.8	2023.8- 2028.8	3.43	3.26	3.18	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2016]259 号	0.12	0.19	0.19
成华区焦煤厂宿舍 棚户区改造项目	2015.9- 2021.9	2022.9- 2027.9	2.58	2.07	1.93	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2015]234 号	0.30	0.20	-
虹开 4 栋生活区棚 户区改造项目	2015.10- 2021.10	2022.10-20 27.10	2.27	2.05	1.96	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2015]268 号	0.20	0.13	-
成都铁塔厂 2 号 B	2016.8-	2023.8-	5.78	4.37	4.97	30.00%	全部到位	已签订	成华发改	0.42	1.07	0.31

地块旧城改造项目	2022.8	2028.8							[2016]261 号			
八里庄路 77 号宿舍棚户区改造项目	2016.8-2022.8	2023.8-2028.8	2.40	1.92	-	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2016]253 号	0.18	0.15	0.15
成华区连心苑小区棚户区改造项目	2015.8-2020.8	2021.8-2026.8	1.50	1.26	1.22	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2015]203 号	0.31	-	-
成华区柳林村棚户区改造工程项目	2014.6-2020.6	2021.6-2026.6	1.50	1.16	1.09	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2014]153 号	0.37	-	-
二仙片区 11 号地块旧城改造项目	2016.8-2021.8	2022.8-2027.8	1.69	1.47	1.25	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2016]257 号	0.11	0.21	-
虹开 3 幢生活区棚户区改造项目	2014.9-2020.9	2021.9-2026.9	1.46	1.10	1.07	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2014]279 号	0.40	-	-
物资局车队宿舍棚户区改造项目	2016.8-2021.8	2022.8-2027.8	0.93	0.86	0.74	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2016]264 号	0.04	0.05	-
踏水新村 1 组棚户区改造项目	2015.10-2020.10	2021.10-2026.10	0.99	0.68	0.70	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2015]267 号	0.35	-	-
跳蹬河北路 193 号棚户区改造项目	2014.9-2020.9	2021.9-2026.9	0.72	0.52	0.50	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2014]276 号	0.22	-	-
东站平房(二仙桥西北 1 路 1 号)棚户区改造项目	2014.9-2020.9	2021.9-2026.9	0.55	0.25	0.24	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2014]277 号	0.32	-	-
东站平房(二仙桥西北 2 路 1 号)棚户区改造项目	2014.9-2020.9	2021.9-2026.9	0.30	0.19	0.18	30.00%	全部到位	已签订	成华发改 [2014]278 号	0.12	-	-
合计			54.40	43.25	41.44					6.78	4.72	1.36

截至本募集说明书签署之日，发行人以项目管理费作为收入的项目，不存在拟建项目。

截至本募集说明书签署之日，发行人项目管理费业务合法合规，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告以及“六真”原则的要求，符合国家有关政策。

（3）文旅业务

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月文旅业务主要包括租赁收入、影像艺术中心收入、网站运营收入、禾创园区收入等，发行人文旅业务处于起步阶段，该项业务主要有子公司华天文旅运营。

华天文旅成立于 2017 年 5 月，定位为区级文化旅游产业平台公司。在建项目方面，公司目前主要推进“禾创文创产业园区”项目，项目规划总占地 60.7 亩，总投资约 14.00 亿元，发行人已通过招拍挂的方式取得价值 3.74 亿元的项目土地。该项目计划未来通过产业办公区、影视院线、全息剧场、音乐剧剧场、会展中心、酒店等获得经营性收入。

（二）发行人所属行业

1、发行人所在行业现状及发展前景

（1）城市基础设施建设行业

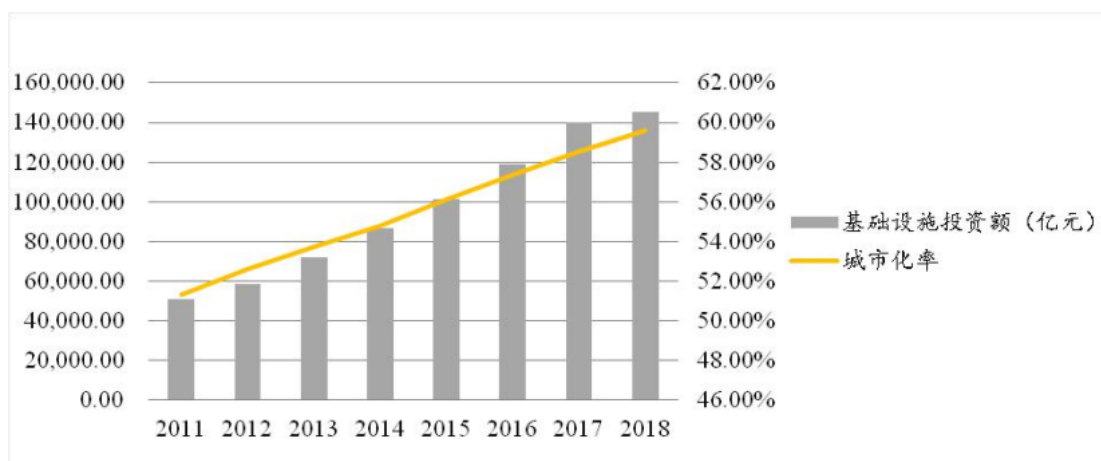
1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于推动国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着重要的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。城市基础设施建设行业承担着建设公共设施、提供公共服务的责任，主要包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境

卫生等公用事业建设等领域,具有前期投资大、影响因素多、区域性限制等特征。

城市化进程与城市基础设施的建设相辅相成、不可分离。城市基础设施的建设和开发,是城市赖以生存和发展的基础性条件,是城市化进程的重要支撑。随着城市化进程的不断推进和国民经济的快速发展,我国城市基础设施的规模也在不断扩大。

表：中国城市化率和城市基础设施投资统计



数据来源：国家统计局

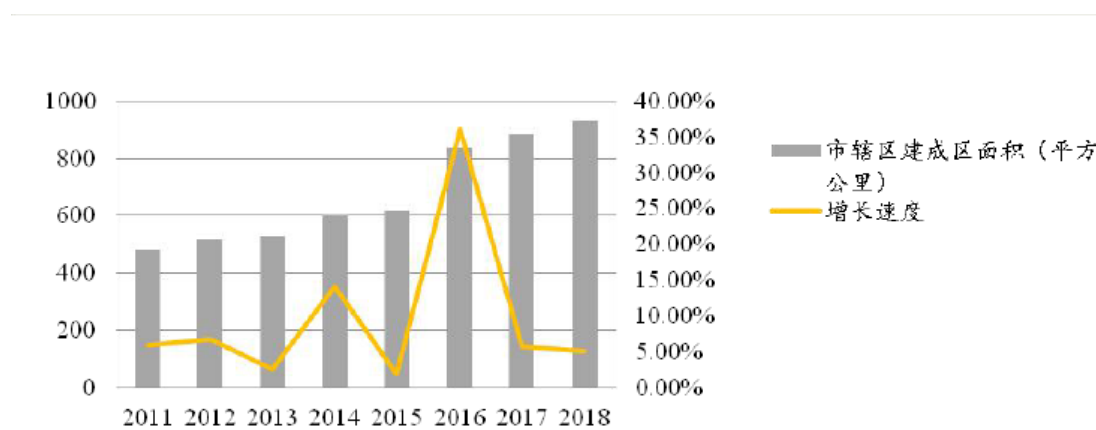
改革开放以来,随着国民经济水平不断提高,我国城市化进程保持着稳步发展的态势。根据国家统计局 2019 年 2 月 28 日发布的《2018 年国民经济和社会发展统计公报》,截至 2018 年末,我国城市化率为 59.58%,比上年末提 1.06 个百分点,城镇常住人口达到 83,137 万人。相较于中等发达国家约 80%的城镇化率,中国城镇化率仍处于较低水平,还有较大发展空间。根据国务院发展研究中心于 2017 年 8 月 24 日发布的《中国城市化速度预测分析》,2016—2050 年中国城市化率预计年均提高 0.793 个百分点,2020 和 2030 年城市化率将分别达到 60.34%和 68.38%。未来的 10 年间,随着城市化进程不断推进,我国城市人口仍将处于高速增长期,因而城市基础设施建设投资规模仍将不断扩大

伴随着我国城镇化进程的加快,我国的城市化之路正面临着越来越多的环境和社会问题。从宏观来看,全国各地区发展不均衡,中西部地区城市基础设施相对薄弱;从微观来看,部分城市存在环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、基建投资浪费或可利用土地资源稀缺等各类问题。《十九大报告》提出,要“加强供

供给侧结构性改革”，“把提高供给体系质量作为主攻方向”，“加强水利、铁路、公路、水运、航空、管道、电网、信息、物流等基础设施网络建设。”未来我国城市化发展的重点，将由数量扩张向质量提升和结构优化转变。因此，未来 5-10 年仍然是城市基础设施建设任务量非常繁重的时期，也是市政建设企业大发展的历史机遇期。

2) 成都市城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，成都市积极推进城镇化进程，建成区面积不断扩大，城市布局不断优化，城市功能日趋完善，同时基础设施建设水平也不断提高。根据《2018 成都市国民经济与社会发展统计公报》，2018 年末，成都市常住人口 1,633.0 万人，比上年末增加 28.53 万人，全市城镇化率达到 73.12%。截至 2018 年末，市辖区建成区面积 931.6 平方公里，铺装道路面积 1.2 亿平方米；全年全市自来水供水总量 10.9 亿立方米，其中居民家庭用水 6.4 亿立方米；年末天然气用气人口 774.4 万人，全年天然气输供气 35.8 亿立方米，城市气化率 94.1%。根据普华永道发布的《机遇之城 2019》报告，在全国 38 个主要城市中，成都市的轨道交通覆盖面积排名第 8 位，在交通和城市规划维度总排名第 6 位。



表：成都市市辖区建成面积及其增速

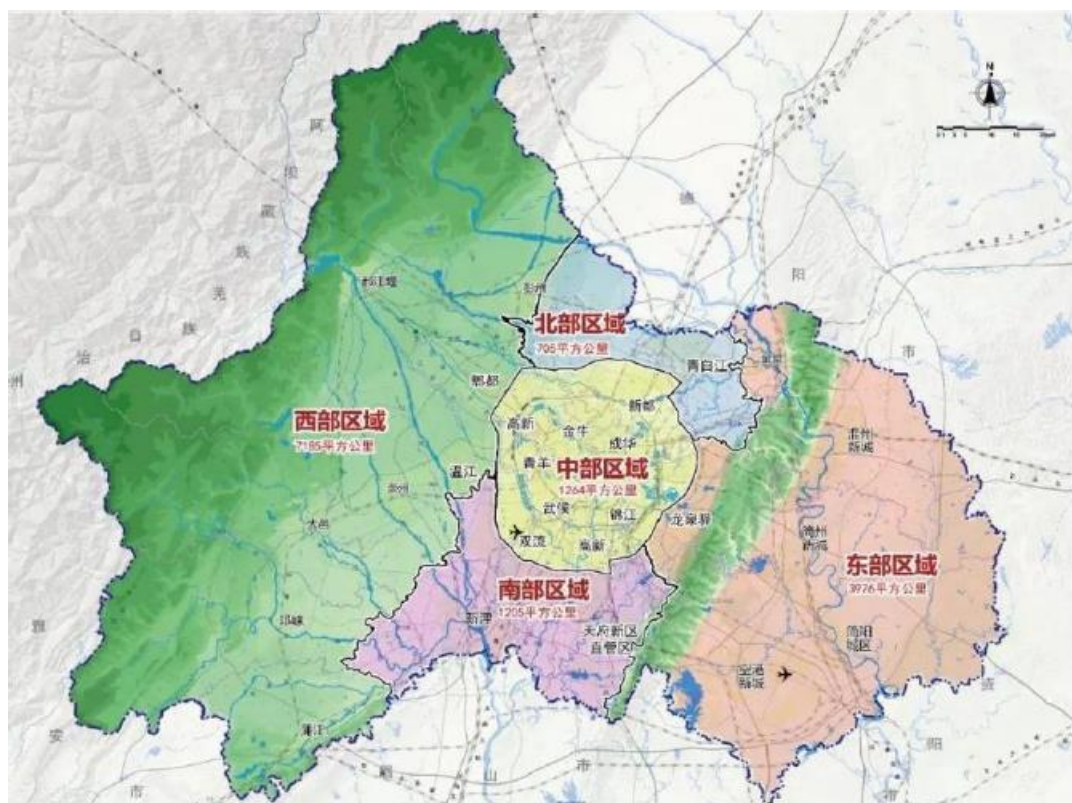
数据来源：成都市统计局

当前，成都市的基础设施建设着重于城区公共服务设施网络、城市轴线建设、和信息基础设施等领域。《成都市 2019 政府工作报告》提出，2019 年成都市将加快完善城市配套，大力实施中心城区公共服务设施“三年攻坚”行动，加快构建

公共服务设施网络体系,新开工项目 800 个以上;推进南北、东西城市轴线建设,完善中心城区“1 环 11 射”快速路;加快完善行人、非机动车和公交车优先的路权体系,不断优化慢行交通系统;编制完成社区发展规划,推动“智慧养老”“智慧医疗”“智慧物业”等服务进社区,打造高品质和谐宜居生活社区;大力推进智慧城市建设,建成并运行城市智慧治理中心,构建智能城市指挥运行体系,把握 5G 试点和 AI 应用机遇,打造全天候能在线监测、能分析预测、能应急指挥的“城市大脑”。

成都市政府于 2017 年 11 月发布《成都市城市总体规划(2016-2035)》,将成都市的长期发展目标定位于在 2020 年成为“国家中心城市”,在 2035 年成为“国际门户枢纽城市”,并在 2050 年成为“世界文化名城”。根据该定位,成都市对未来城市空间结构做出了规划,即“东进、南拓、西控、北改、中优”。详细来说,城东地区将借鉴雄安新区的规划,生态优先,特色营城;城南地区将以天府新区为核心,培育新经济、塑造新形态、构筑新生活、区域协同发展;城西地区将控制开发强度、产业门类和产业红线,提升品质并实现可持续发展;城北地区将着力优化城市品质,提升社区环境、支柱产业和生态屏障功能,并强化铁港枢纽功能、首位城市带动作用、区域交通支撑和天府文化挖掘展示;中心城区将着重优化产业结构,减少居住人口和开发强度,疏解非核心功能,同时发展文化功能、旅游业态和开放空间。在该规划的引领作用下,成都市的基础设施建设行业将在新时代迎来历史性的发展机遇,行业发展的体量、速度和质量都有望在整个西部地区成为标杆。

图：成都市城市总体规划



资料来源：《成都市城市总体规划（2016-2035）》

3、成都市成华区基础设施建设行业发展现状及前景

根据《2018 年成都市成华区国民经济和社会发展统计公报》，2018 年成华区全年固定资产投资完成 396.3 亿元，比上年增长 5.0%，总量连续八年位居成都市五城区第一。

近年来，成华区的基础设施不断完善，城市品质明显提升。根据《关于成华区 2018 年国民经济和社会发展计划执行情况及 2019 年国民经济和社会发展计划（草案）的报告》，2018 年成华区在多个方面完善了基础设施配套工作。在交通方面，2018 年成华区实施市政道路建设项目 139 条，其中 76 条建成通车（区级 64 条、市级 12 条），6 条断头路和 6 个重要交通节点全面打通，全市“科学治堵”考核五城区第一；全区路网密度达 7.05 公里/平方公里，提前完成“十三五”规划目标。在人居品质方面，2018 年成华区规划新增公共绿地、公服设施用地 5325 亩；建成投用沙河城市公园等大型市政公园 5 个；完成熊猫大道等城市绿道建设 106 公里；建成小游园、微绿地约 6.5 万平方米，全区绿化覆盖率达 42.65%，公

园城市建设实物量五城区第一，全市第二；实施院改项目 37 个；实施危旧房棚户区改造项目 19 个，实物量位居全市第一、连续 5 年获评全市先进。在生态环境方面，2018 年成华区打好蓝天、碧水、净土“三大战役”，实施“三治一增”；圆满完成中央环保督察“回头看”迎检，全年空气质量优良天数 234 天，同比增加 2 天，PM2.5 平均浓度 51.4 微克/立方米，同比下降 4.8%。在民生保障方面，新建续建配套学校、幼儿园建设项目 37 个；完成区图书馆保和街道、桃蹊街道分馆（毛边书局 桃蹊书院）建设；完成建设路等 4 个街道综合文体活动中心、和美社区综合文化服务中心等建设；加快建设市二医院龙潭医院等 3 家医院，新建社区养老院 8 处；建立高校毕业生就业见习基地 25 个，组织开展“蓉漂”人才荟等活动 36 场，提供岗位 3.5 万余个。

在 2017 年 12 月召开的成华区委七届四次全会上，成华区提出了“三步走”的长远目标，即到 2020 勇当成都建设国家中心城市的排头兵，到 2035 年打造成都建设高品质和谐宜居生活城市的核心区，到 2050 年跻身成都建设世界城市的先行区。围绕该目标，成华区规划了以六大产业功能区为核心的城市空间新格局，包括发挥交通枢纽、商务和会展功能的“东客站枢纽经济集聚区”，以工业文明遗址为基础改造而成的“东郊文化创意集聚区”，紧盯数字经济、智能经济和共享经济的“龙潭新经济产业集聚区”，以总部集群、商圈和高校为核心的“建设路金融商务总部发展区”，依托交通优势和家居产业集群打造的“新北天地商贸旅游发展区”，以及以大熊猫文化为核心、依托环城生态带建立的“北湖熊猫国际旅游休闲区”。同时，成华区将以“19 项重点工程”为“三步走”目标的主抓手，其中涵盖了公共配套品质提升工程、交通畅行工程、公共空间品质提升工程和碧水蓝天工程等基础设施工程。

综上，随着成华区新规划的逐步推进，基础设施投资需求将进一步增长，成华区的基础设施建设行业将迎来更加广阔的发展空间。

2、土地整理行业

1) 我国土地整理行业的现状和前景

土地开发整理，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，再进行有偿出让或转让的过程。

土地是社会经济发展的基础和保障。按照城市总体发展规划确定的目标，城市土地开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。土地开发整理行业是具有高度垄断性特点的行业，国家政策对该行业的发展仍旧起着主导作用。一方面，土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地开发整理需求稳定、风险较低。另一方面，土地开发整理的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地开发整理业务拥有可观的利润水平。

自我国实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模呈现不断扩大的趋势，出让金收入也随之增加，土地开发整理行业也面临着较好的发展空间和机遇。根据《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年出让国有建设用地 22.54 万公顷，同比增长 6.4%；出让合同价款 44.99 万亿元，同比增长 36.7%。

目前，国家对耕地占用补偿的要求趋严，土地新增供给压力较大。根据我国自然资源部发布的《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年国有建设用地供应 60.31 万公顷，同比增长 13.5%。其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为 12.28 万公顷、3.09 万公顷、8.43 万公顷和 36.52 万公顷，分别同比变化-0.2%、-12.0%、12.0%和 22.4%。国家统计局《2018 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2018 年末我国城镇化率为 59.58%。根据国务院发展研究中心发布的《中国城市化速度预测分析》，预计到 2020 年我国城市化率将达到 60.34%。随着我国经济快速发展，城市规模不断扩大，城市化水平进一步提高，土地需求将进一步刚性上升。同时，土地的稀缺性和不可再生性将推动其价值长期保持上升趋势，位于产业链上游的土地开发整理业务也将面临长期的利好。

综上所述，随着城镇化水平的快速发展，土地价格的持续增值，土地出让金规模的持续增长，未来土地开发整理行业将保持良好的发展态势。

2) 成都市土地整理行业现状和前景

截至 2018 年末，成都市市辖区建成区面积 931.6 平方公里，全市建成区绿化覆盖率 41.7%，城市铺装道路面积 1.2 亿平方米。成都市一直保持了稳定的土地供应，为城市建设和经济社会发展提供了有力的要素保障。根据成都市国土资源局数据，2016 年全市招拍挂出让土地面积 14,212.8 亩，合同价款共计 500.5 亿元；2017 年全市招拍挂出让土地 16,158.0 亩，合同价款共计 1,273.72 亿元。2018 年 1-9 月全市招拍挂出让土地 16728.3 亩，合同价款共计 705.7 亿元。目前，成都市的建设用地规模相对于规划的预期目标还有一定的距离，成都市土地开发整理行业还有较为可观的发展空间。《成都国民经济和社会发展规划纲要》提出，“十三五”期间，成都市将健全国土空间用途管制制度，按照主体功能定位严格控制建设用地总量，合理安排土地利用年度计划，调整结构，盘活存量，实现国土空间健康有序发展。根据成都市政府于 2017 年 7 月发布的《成都市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案》，2020 年成都市建设用地总规模预期目标为 323,373.33 公顷，相对于 2014 年基数有 29,719.17 公顷的净增量。

表：成都市建设用地规划目标

指标	2014 年现状	2020 年目标	2014-2020 净增加量	目标属性
建设用地总规模（公顷）	293,654.16	323,373.33	29,719.17	预期性
城乡建设用地规模（公顷）	259,020.31	323,373.33	25,513.02	约束性
城镇工矿用地规模（公顷）	149,684.23	177,346.65	27,662.42	预期性
新增建设用地规模（公顷）	35,664.00（2014-2020 年总增量）			预期性

资料来源：《成都市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案》

土地开发整理是城市建设开发的基础性步骤之一，成都市未来要实现“东进、南拓、西控、北改、中优”的城市开发战略，必然对土地开发整理业务的规模和

质量有更多需求。成都市政府在《成都市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案》中对土地开发整理提出了目标任务，即在 2014-2020 年期间，实现补充耕地规模义务量 26,270.75 公顷，完成高标准基本农田建设 64,110 公顷，整理建设用地 9,334.79 公顷，节约建设用地 6,969.39 公顷，完成工矿废弃地复垦 3,530.00 公顷。同时，该规划对土地开发整理业务的投入产出也做出了安排，一方面要“围绕重点区域，搞好市级土地公共财政用于土地整理复垦开发的预算，着力抓好连片集中、较大规模的重点工程”，另一方面要“加大社会投资参与土地整理复垦开发的力度，按照‘谁投资，谁受益’的原则，创新融资机制，拓展整理复垦开发的资金渠道，鼓励农民、企业自筹资金参与土地整理，吸引社会资金进入”。

综上所述，成都市的土地开发整理业务还有较大的增量空间和存量调整空间，在未来将伴随着城市建设而得到进一步发展。

（3）成都市成华区土地整理行业现状和前景

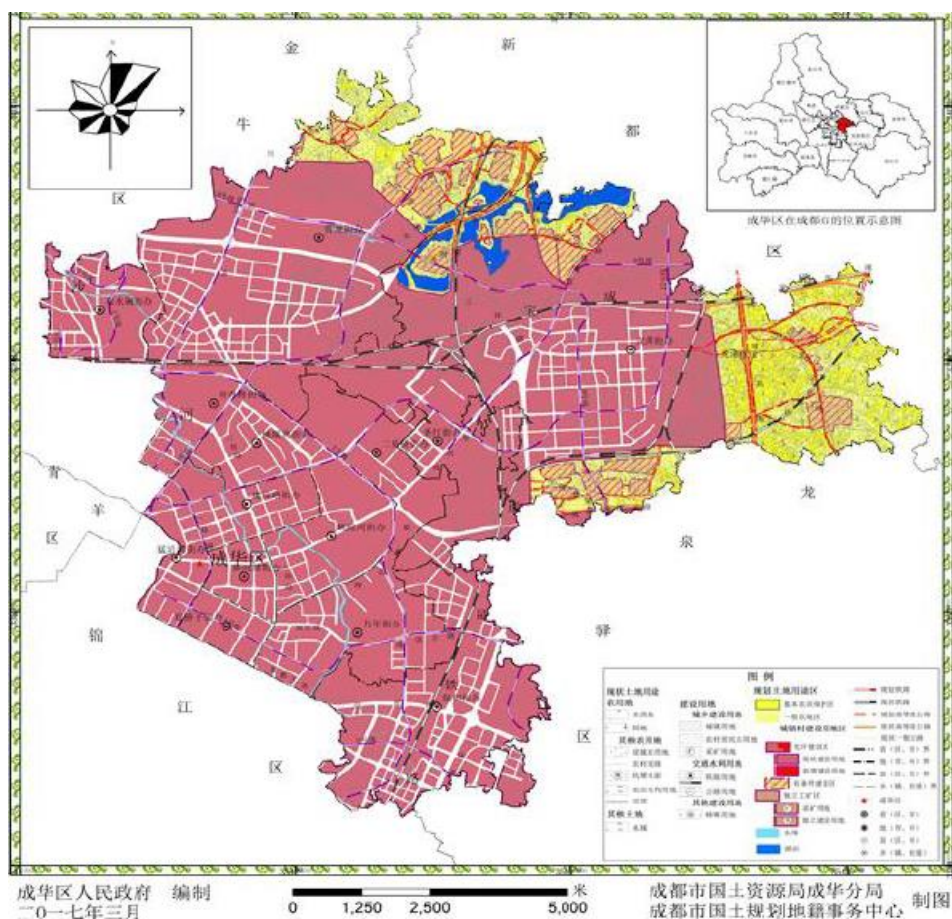
根据《2018 年成都市成华区国民经济和社会发展统计公报》，2018 年末成华区土地面积 109.3 平方公里，建成区土地面积 83.2 平方公里，城市建设用地面积 77.32 平方公里，其中工业用地面积 7.75 平方公里。

根据《关于成华区 2018 年国民经济和社会发展计划执行情况及 2019 年国民经济和社会发展计划（草案）的报告》，成华区在 2018 年深入落实中优“三降两提”“三减三增”“五优”部署，有序推动 1725 亩工业仓储物流用地等非核心功能疏解，规划新增公共绿地、公服设施用地 5325 亩；建成投用沙河城市公园等大型市政公园 5 个，完成熊猫大道等城市绿道建设 106 公里，建成小游园、微绿地约 6.5 万平方米，全区绿化覆盖率达 42.65%，公园城市建设实物量五城区第一，全市第二。

未来三年期间，成华区的建设用地总规模将会保持增长，为成华区土地开发整理行业提供充分的市场空间。根据成都市政府于 2017 年 7 月发布的《成都市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案》，到 2020 年，成华区建设用地总规模为 8,806.67 公顷，城乡建设用地规模为 8,640 公顷，城镇工矿用地 8,640 公顷。2014-2020 年新增建设用地总规模预期为 673.33 公顷，在成都市中心五城

区中居首。2017 年城市建设用地面积和 2020 年建设用地总规模之间尚有 1,105.67 公顷的差额，开发潜力非常可观。

图：成华区土地利用总体规划图



资料来源：成都市国土资源局成华分局

成华区目前正处于由“生产”为主的传统老工业区间“宜居”为本的现代化城区转型跨越的关键阶段，相应的，建设用地的开发也在从总量扩张到向存量优化转型。成华区政府于 2017 年提出了以“六大产业功能区”为核心的新规划，全区将按照不同区位优势来发展特定的产业集群，实现错位竞相发展，优化产业经济地理。“六大产业功能区”分别为“东客站枢纽经济集聚区”、“东郊文化创意集聚区”、“龙潭新经济产业集聚区”、“建设路金融商务总部发展区”、“新北天地商贸旅游发展区”和“北湖熊猫国际旅游休闲区”。根据《成都市土地利用总体规划

《（2006-2020 年）调整完善方案》，成华区等都市核心区域的土地利用主要任务是加强建设用地总量控制，加快转变土地利用方式，控制城市无序扩张，优化生活、生态与生产性用地比例，同时严格保护耕地、水系、林网、自然文化遗产等用地。

未来随着成华区的发展建设及新规划的落地实施，成华区土地开发整理行业将具备良好的发展前景。

（三）区域经济情况

1、成华区经济概况

成华区位于川西平原，地处成都市的东北部。东与龙泉驿区交界、南与锦江区毗邻、西与青羊区相连、北与金牛区、新都区接壤；全区幅员面积110.6平方千米，是成都市面积最大的城区。成华区于1990年9月成立，现辖猛追湾、双桥子、白莲池、建设路、桃蹊路、府青路、二仙桥、跳蹬河、万年场、双水碾、圣灯、保和、青龙、龙潭14个街道办事处，105个社区。截至2018年末，全区常住人口95.36万人。

2018年，成华区实现地区生产总值（GDP）948.9亿元，按可比价格计算比上年增长8.5%。其中：第一产业实现增加值0.07亿元，下降29.1%；第二产业实现增加值171.7亿元，增长7.2%；第三产业实现增加值777.1亿元，增长8.8%；一、二、三产业比重为0.01:18.10:81.89。按常住人口计算，人均生产总值99,855元，增长8.0%。全年固定资产投资总额396.3亿元，同比增长5.0%。房地产开发投资完成224.4亿元，下降10.7%。2018年，成华区工业增加值完成149.2亿元，比上年增长10.7%；规模以上工业增加值增长27.5%；实现社会消费品零售总额520.3亿元，同比增长9.9%。

2、成华区未来发展情况

2016年5月，国家发改委和住建部联合印发《成渝城市群发展规划》指导文件，将成都定位为国家中心城市，成都成为继北京、天津、上海、广州、重庆之后第6个国家中心城市。2016年9月，中共成都市第十二届委员会第七次全会通过《中共成都市委关于推进绿色发展建设美丽中国典范城市的实施意见》，对成都

建设国家中心城市工作做出部署。提出加快建设西部“四中心一枢纽”(西部经济、科技、文创、对外交往中心和综合交通枢纽),打造国家服务业核心城市和西部金融中心,加快建设世界旅游目的地城市、国际购物天堂、国际会展名城,建设国际化大都市、“创业之城,圆梦之都”。2017年4月,成都市第十三次党代会提出:围绕“建设全面体现新发展理念的国家中心城市”总体目标,提升“中国西部金融中心”和“通信枢纽”的功能定位,形成西部经济、科技、金融、文创、对外交往中心和国际综合交通通信枢纽的“五中心一枢纽”的总体定位,建设“五个城市”,坚持“东进、南拓、西控、北改、中优”,促进城市可持续发展。

成华区是成都中心城“东大门”,成德绵、成渝经济区支点和成新青、成龙走廊主要起点,区位优势明显,在“北改”中具有占有重要地位。成华区交通便利,拥有3个客货集散枢纽,4条高速路起点,4条客货铁路,形成了以高速公路、快速通道为支撑,次干道、新社区道路为补充的发达的路网布局。其中,成都新客站是西部规模最大的客运综合交通枢纽。另外,成华区是目前成都市唯一拥有大量可开发旧城改造资源的中心城区,是成都市土地储备最丰富的中心城区。成都近年来最大规模的民生工程“北改”工程中,规划改造城区总面积211平方公里,其中成华区涉及55.53平方公里,惠及群众65万人。截至2018年末,成华区已整理出存量土地达5,000余亩,出让土地面积居五城区之首,具有较大的未来发展空间。

未来五年,成华区将瞄准“成都建设国家中心城市的排头兵”的目标,发挥“西部经济中心的新极点、西部科技中心的新引擎、西部文创中心的新名片、西部对外交往中心的新窗口、西部综合交通枢纽的新门户”五大新功能,努力建设“七个新成华”。在产业发展方面,成华区将着力推动“服务业加速崛起”,大力发展金融服务、商贸商务、信息服务等主导产业,加快发展文化创意、都市旅游、健康养老等新兴产业,稳步推进房地产业发展,构建集聚发展、高端引领的现代服务业体系。

3、当地政府对发行人及本期债券的责任义务

成华区金融和国资工作办公室作为出资人仅以出资额为限承担有限责任,本期债券由发行人作为独立法人负责偿还。

总体看来，成华区经济稳步增长，在成都市主城区中可开发空间大，成华区未来将拥有良好的发展前景。

（四）发行人战略规划

通过对公司内外部环境、内部资源和标杆企业的分析，发行人制定了“多元化发展，做‘文旅成华’和‘中优示范区’建设的排头兵和主力军”的总体战略定位。

首先以现有旧城改造和土地整理业务为基础，围绕工业遗产文化街区改造运营、城市更新及新型城镇化建设、社区商业综合体开发运营、城市公建配套项目开发建设、智慧城市建设等方面拓展业务，着眼于城市有机更新和城市价值、品质提升，围绕城市运营多元化拓展业务；同时凭借公司已有的文创旅游资源，抓住文创旅游大发展和成都建设世界文化历史名城、世界旅游目的地、中国西部文创中心等历史机遇，发挥公司优势，积极开拓公共文化体育项目建设、文化旅游商业地产投资开发、文旅项目运营管理、文旅资产管理、产业园区投资及运营管理、产业招商及服务新兴业务。

其次在业务和管理领域实现多元化发展，由单一业务、产业链和价值链低端发展向多元化业务、产业链和价值链高端升级发展；由线性管理和单一赢利模式向网络化、平台化管理和多层次、复合型赢利模式设计转变。

最后从公司业务和华天文旅的发展定位来看，成华区建设全面体现新发展理念的国家中心城市“排头兵”、落实“中优”重大部署、打造属于成华的“区域品牌”、奋力建设“中优”示范区的重任必然落到成华公司的肩上，发行人力争在区委政府的支持下，发展成为成华区“文旅成华”和“中优示范区”建设的排头兵和主力军。

（五）公司发展前景

2017年度、2018年度、2019年度和2020年前三季度，发行人营业收入分别为86,978.14万元、94,479.96万元、105,000.67万元和82,172.35万元，最近三年公司营业收入保持稳定增长；2017年度、2018年度、2019年度和2020年前三季度，发行人分别实现净利润30,197.27万元、32,568.87万元、32,945.39万元和7,237.93万元，整体盈利水平保持稳定增长。发行人将继续发展拆迁改造业务、土地整理等主要业务，将公司打造成具有较强投融资能力、资源整合能力、现代管理能力和

持续盈利能力的现代化投资控股集团公司。

（六）发行人的竞争优势

1、发行人具有稳定持续的业务基础

发行人是成华区的建设和投资经营主体，在成华区内的土地整理和基础设施建设方面处于区域垄断地位。

发行人的土地整理、旧城改造和棚户区改造等业务在资源方面都具有价值性、稀缺性、独特性、不可替代性。其中旧城改造业务，在团队及工作流程方法等方面，形成了核心竞争能力，能够为公司带来可观的利润，奠定了发行人稳定持续的业务基础。

2、发行人工程项目经验丰富，运营能力强

根据成华区统一规划，发行人主要承接双桥子、跳蹬河、建设路、二仙桥、龙潭、圣灯、白莲池街道七个街道的旧城改造项目。在旧城改造、土地整理等业务方面，其运营管理在服务质量、工作效率、工作任务完成率等方面表现出色，获利能力较强；每年均能完成区委政府下达的任务指标，制度流程基本健全、团队有战斗力。

3、股东注资支持

发行人作为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局的全资子公司，获得了有力的外部支持，2017年度、2018年度和2019年度，成华区政府分别向发行人注资33.25亿元、10.47亿元和30.68亿元，有效增强了发行人的资本实力。同期，发行人分别得到成华区政府给予的政府补贴2.00亿元、2.20亿元和2.00亿元。发行人资产质量良好，员工忠诚度高、领导班子公信力强，国企政府平台公司背景增强了公司品牌信誉度，并与投资机构建立了广泛的联系，信用评价较好。

4、发行人具备良好的资信状况及融资能力

发行人拥有良好的资信条件，与光大银行、工商银行、交通银行等多家金融机构建立了长期稳固的合作关系，综合授信额度共计人民币35.22亿元；并且根据发行人提供的中国人民银行出具的《企业信用报告》，发行人信用记录良好，

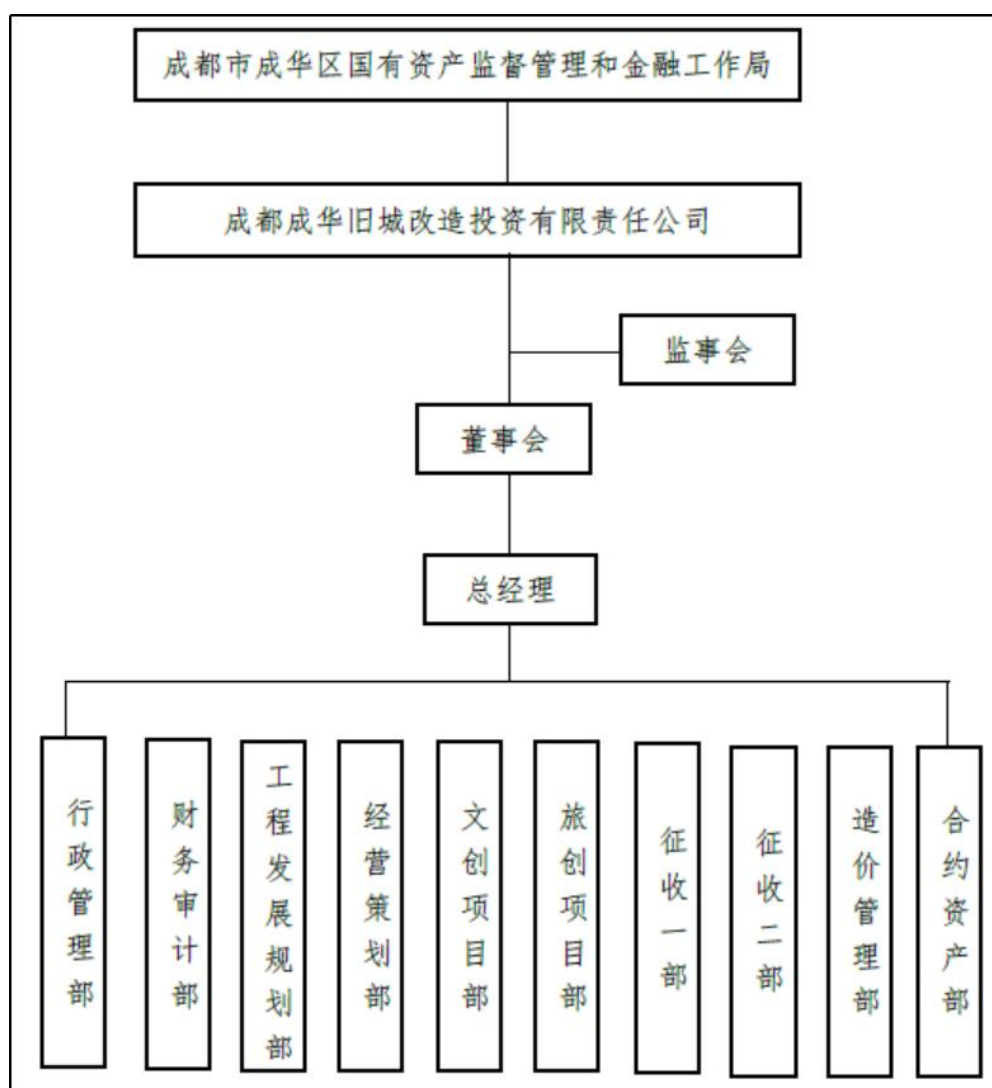
不存在未结清逾期、欠息信贷信息，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情况。以本期债券发行为契机，发行人将进一步拓展多元化融资渠道。良好的资信条件和融资能力将有力地支持发行人的稳定可持续发展。

七、发行人法人治理结构及运行情况

（一）发行人组织结构

发行人下设行政管理部、财务审计部、工程发展规划部、合约资产部、经营策划部、征收一部、征收二部、文创项目部、旅创项目部和造价管理部 10 个部门。截至本募集说明书签署日，公司的组织结构如图所示：

发行人组织结构图



各部门工作职责如下：

（1）行政管理部

后勤保障工作，含办公用品、电话、网络、电路维护、收发文、档案管理、车辆管理、会务管理、目标管理、固定资产管理、人事劳资工作；党建、纪检工作；发行人安排的其它工作。

（2）财务审计部

发行人日常财务核算工作；审计工作；税务相关工作；债权债务的管理工作；投融资管理工作；发行人安排的其它工作。

（3）文创项目部

具体负责发行人文创产业相关项目，包括文创产业园区或其他文创项目的招商接待、项目包装测算、协议谈判及后期项目等文创工作；发行人安排的其它工作。

（4）旅创项目部

旅创项目部具体负责发行人旅游开发创意产业相关项目，包括旅游、演艺开发项目的招商接待、项目包装测算、协议谈判及后期项目等旅游开发工作；发行人安排的其它工作。

（5）经营策划部

土地上市出让手续办理；土地整理项目招商、投资协议拟定；项目测算、结算；土地、规划相关政策及业务咨询服务；发行人安排的其它工作。

（6）工程发展规划部

实施和管理发行人各项拆除任务；实施和管理发行人各项建设任务；实施发行人各类安全工作、应急工作、防汛工作等的管理，日常巡查；发行人安排的其它工作。

（7）征收一部

负责征收附属工作、信访维稳工作、项目前期包装测算、项目审计、各类数据报送等工作。

（8）征收二部

负责棚旧改项目拆迁工作。

（9）造价管理部

负责发行人工程造价、工程审计等工作。

（10）合约资产部

负责发行人合同管理、招投标工作、资产管理、房屋产权办理等工作。

（二）发行人法人治理结构

发行人按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》及现代企业制度要求，制定了《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》，建立了规范化的法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。发行人为国有独资公司，由成华区国金局行使出资者的职权。公司设股东、董事会、经理、监事会。董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

1、股东职权情况

成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局作为股东，行使如下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）委派和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告或监事会的报告；
- （5）审议批准公司年度财务预、决算方案以及利润分配、弥补亏损的方案；
- （6）对公司增加或减少注册资本作出决定；
- （7）对公司的分立、合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （8）修改公司的章程；
- （9）聘任或解聘公司的经理并决定其报酬事项；
- （10）对发行公司债券作出决定；
- （11）公司章程规定的其他职权；

2、董事会及其运行情况

根据《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》的规定，发行人设董事会，成员为 3 人，其中 1 人为职工代表，由职工代表大会选举产生；其余成员由股东委派。董事会设董事长 1 名，由股东在董事会成员中指定，董事长为公司法定代表人。董事任期三年，可以连选连任。董事在任期届满前，股东不得无故解除其职权。

董事会职权如下：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定，制定实施细则；
- （3）拟定公司的经营计划和投资方案；
- （4）拟定公司年度财务预、决算，利润分配、弥补亏损方案；
- （5）拟定公司增加和减少注册资本、分立、变更公司形式，解散、设立分公司等方案；
- （6）决定公司内部管理机构的设置和公司经理人选和报酬事项；
- （7）根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- （8）制定公司的基本管理制度；

3、监事会及其运行情况

根据《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》的规定，发行人设监事会，发行人监事会由 5 名监事组成，其中 2 人为职工代表，由职工代表大会选举产生，其余成员由股东委派，监事会主席由股东在监事会成员中指定。监事任期为每届三年，届满根据股东决定可连任；公司的董事、经理、财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 《公司章程》规定的其他职权。

4、管理层及其运行情况

根据《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》的规定，公司经理由董事会聘任或者解聘，经股东同意，董事会成员可兼任公司经理。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司机构设置的方案；

(4) 拟订公司基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人人选；

(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理部门负责人；

(8) 董事会授予的其他职权。

八、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

(一) 发行人信息披露安排

1、存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

(1) 每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；

(2) 每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；

(3) 每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

2、存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

(1) 甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 债券信用评级发生变化；

(3) 甲方主要资产被查封、扣押、冻结；

(4) 甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

(5) 甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

(7) 甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 甲方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(9) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 甲方涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(13) 甲方拟变更募集说明书的约定；

(14) 甲方不能按期支付本息；

(15) 甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

- (16) 甲方提出债务重组方案的;
- (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的;
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、本金兑付和付息事项

发行人将根据深圳证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息的有关材料。如有关信息披露管理制度发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

(二) 信息披露事务管理制度

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理,董事长是公司信息披露的第一责任人,总经理为信息披露工作的直接负责人,负责整体信息披露事项,包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系债券投资者,向投资者提供公司公开披露的资料,向债券受托管理人递交信息披露的文件,与新闻媒体联系刊登披露的信息等。公司财务总监负责信息披露事务内部管理工作,组织和协调公司信息披露事务,汇集公司应予披露的信息并报告董事会,如需更换,需经公司总经理办公会或董事会指定董事或者高级管理人员担任。公司将按照公司债券信息披露的有关规定,及时地披露相关信息。

第六节 财务会计信息

本部分内容所引用的 2017 年和 2018 年财务数据均已经审计，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为中兴财光华审会字（2019）第 304312 号标准无保留意见的审计报告。2019 年，因合作关系终止，发行人的审计机构由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）。本部分内容所引用的 2019 年财务数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为亚会 A 审字（2020）1430 号标准无保留意见的审计报告（3 年连审）。

本募集说明书所引用的 2020 年前 3 季度财务数据来自于发行人 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。

一、报告期内财务会计资料

（一）报告期内合并报表范围变化情况

发行人将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以发行人和列入合并范围内的子公司的个别财务报表为基础，经按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由发行人按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。最近三年发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

1、纳入合并报表范围的主要子公司情况

截至 2020 年 9 月末，发行人在合并范围内共有子公司 1 家，基本情况如下：

2020 年 9 月末发行人合并报表范围

单位：万元、%

序号	控股企业名称	注册资本	持股比例
1	成都华天文化旅游开发有限责任公司	50,000.00	100.00

2、报告期内合并财务报表范围的主要变化

报告期内，发行人合并范围无变化。

(二) 合并财务报表**1、合并资产负债表**

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末的合并资产负债表如下：

公司报告期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	310,244.52	138,225.08	180,271.47	136,453.20
应收账款	181,331.31	133,299.89	140,383.85	77,384.61
预付款项	55,626.24	54,478.65	3,059.78	423.21
其他应收款	61,561.21	87,806.36	37,820.25	75,307.82
存货	155,117.80	212,976.55	287,138.84	320,887.04
其他流动资产	303.51	103.99	78.40	3.53
流动资产合计	764,184.59	626,890.52	648,752.60	610,459.41
非流动资产：				
可供出售金融资产	5,000.00	5,000.00		
长期股权投资	1,678.02	1,678.02	2,099.14	
固定资产	133.80	178.35	224.06	11.58
在建工程	31,085.28	23,332.51	5,372.04	293.43
无形资产	82,299.71	49,448.62	1,525.92	
长期待摊费用	7,295.11	7,568.54	8,256.80	4,361.37
递延所得税资产	0.31	0.31	0.70	0.14
其他非流动资产	1,628,008.41	1,586,278.82	1,400,915.82	1,228,811.41

非流动资产合计	1,755,500.65	1,673,485.17	1,418,394.49	1,233,477.93
资产总计	2,519,685.25	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34
流动负债：			-	-
短期借款	-		-	-
应付账款	0.02	0.63	3.54	4.58
预收款项	99.67	186.68	183.96	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	17,102.22	14,914.04	9,900.19	6,826.70
其他应付款	112,914.98	108,668.83	411,258.25	537,389.63
一年内到期的非流动负债	79,150.08	34,781.56	-	-
流动负债合计	209,266.97	158,551.74	421,345.95	544,220.91
非流动负债：			-	-
长期借款	237,720.67	316,089.11	302,870.67	132,000.00
应付债券	348,899.40	149,182.85		
长期应付款	574,292.36	534,344.06	541,429.66	503,459.80
递延收益	1,060.00	1,000.00	-	-
非流动负债合计	1,161,972.43	1,000,616.02	844,300.33	635,459.80
负债合计	1,371,239.40	1,159,167.76	1,265,646.27	1,179,680.71
所有者权益（或股东权益）：			-	-
实收资本（或股本）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	1,012,746.53	1,012,746.53	705,984.81	601,309.49
盈余公积	12,998.59	12,300.98	8,934.67	5,785.69
未分配利润	117,700.73	111,160.41	81,581.33	52,161.44

归属于母公司所有者权益合计	1,148,445.85	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	1,148,445.85	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,519,685.25	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34

2、合并利润表

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月的合并利润表如下：

公司报告期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	82,172.35	105,000.67	94,479.96	86,978.14
减：营业成本	69,431.10	82,137.35	79,593.29	72,256.96
税金及附加	114.24	228.65	52.20	59.44
销售费用	14.91	94.06	-	-
管理费用	2,249.26	2,957.19	1,480.79	1,035.83
财务费用	799.97	982.02	744.49	28.22
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	307.44	344.02	460.56	110.63
加：其他收益	-	20,000.00	22,010.00	20,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-882.12	1,099.14	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1.26	1.55	-2.24	-0.56
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,564.12	37,720.82	35,716.07	33,597.14

加：营业外收入	90.09	57.09	28.88	3.17
减：营业外支出	1.33	214.93	10.00	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	9,652.88	37,562.98	35,734.96	33,600.31
减：所得税费用	2,414.95	4,617.60	3,166.08	3,403.04
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	7,237.93	32,945.39	32,568.87	30,197.27
（一）按经营持续性分类			-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	7,237.93	32,945.39	32,568.87	30,197.27
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-	-	-
（二）按所有权归属分类		-	-	-
1.少数股东损益		-	-	-
2.归属于母公司所有者的净利润	7,237.93	32,945.39	32,568.87	30,197.27
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额	7,237.93	32,945.39	32,568.87	30,197.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,237.93	32,945.39	32,568.87	30,197.27
归属于少数股东的综合收益总额		-	-	-

3、合并现金流量表

本公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月的合并现金流量表如下：

公司报告期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	34,583.93	112,997.46	32,167.44	67,831.46
收到其他与经营活动有关的现金	37,003.73	25,399.15	32,721.37	38,780.48
经营活动现金流入小计	71,587.66	138,396.61	64,888.80	106,611.94
购买商品、接受劳务支付的现金	3,044.88	7,190.86	46,046.84	71,741.87
支付给职工以及为职工支付的现金	1,499.51	1,830.32	1,006.04	752.38
支付的各项税费	737.39	234.87	57.96	82.85
支付其他与经营活动有关的现金	9,481.75	48,849.50	89,567.83	166,770.18
经营活动现金流出小计	14,763.53	58,105.56	136,678.67	239,347.27
经营活动产生的现金流量净额	56,824.13	80,291.05	-71,789.87	-132,735.33
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	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	43,850.02	32,029.50	-	-
投资活动现金流入小计	43,850.02	32,029.50	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	118,296.75	320,524.45	178,066.79	390,134.83
投资支付的现金	-	5,461.00	1,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

投资活动现金流出小计	118,296.75	325,985.45	179,066.79	390,134.83
投资活动产生的现金流量净额	-74,446.74	-293,955.95	-179,066.79	-390,134.83
三、筹资活动产生的现金流量：			-	-
吸收投资收到的现金		-	104,675.32	332,529.63
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	30,700.00	48,000.00	170,870.67	132,000.00
发行债券收到的现金	199,395.50	149,100.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	75,000.00	-	145,269.86	199,023.46
筹资活动现金流入小计	305,095.50	197,100.00	420,815.84	663,553.09
偿还债务支付的现金	72,550.00	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,481.62	18,393.71	21,640.92	7,437.59
支付其他与筹资活动有关的现金	23,421.83	7,087.79	104,500.00	130,946.75
筹资活动现金流出小计	115,453.45	25,481.50	126,140.92	138,384.34
筹资活动产生的现金流量净额	189,642.05	171,618.50	294,674.93	525,168.75
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	172,019.44	-42,046.40	43,818.27	2,298.59
加：期初现金及现金等价物余额	138,225.08	180,271.47	136,453.20	134,154.61
六、期末现金及现金等价物余额	310,244.52	138,225.08	180,271.47	136,453.20

(三) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

报告期母公司的资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
----	-------------	---------	---------	---------

流动资产：				
货币资金	295,586.47	128,610.58	169,502.65	135,320.47
应收账款	181,331.31	133,175.48	140,383.85	77,384.61
预付款项	5,401.34	4,456.13	3,056.78	420.21
其他应收款	150,386.00	152,212.50	30,319.25	75,307.32
存货	155,117.80	212,976.55	287,138.84	320,887.04
流动资产合计	787,822.92	631,431.24	630,401.38	609,319.65
非流动资产：		-	-	-
长期股权投资	50,000.00	50,000.00	30,800.00	1,240.00
固定资产	133.80	178.35	224.06	11.58
在建工程	26,510.31	22,131.94	5,214.19	204.62
无形资产	970.00			
长期待摊费用	7,295.11	988.58	8,256.80	4,361.37
递延所得税资产	-	7,568.54	0.70	0.14
其他非流动资产	1,628,074.04	1,586,344.46	1,400,956.18	1,228,811.41
非流动资产合计	1,712,983.27	1,667,211.86	1,445,451.93	1,234,629.12
资产总计	2,500,806.19	2,298,643.10	2,075,853.31	1,843,948.77
流动负债：		-	-	-
短期借款	-	-	-	-
应付账款	0.02	0.63	3.54	4.58
预收款项	-	-	0.03	-
应交税费	17,073.73	14,873.15	9,897.38	6,826.70
其他应付款	112,775.48	108,513.38	421,218.43	537,389.23

其中：应付利息	-	1,071.62		
一年内到期的非流动负债	79,150.08	34,781.56		
流动负债合计	208,999.31	158,168.71	431,119.39	544,220.51
非流动负债：			-	-
长期借款	237,720.67	316,089.11	302,870.67	132,000.00
应付债券	348,899.40	149,182.85		
长期应付款	557,292.36	534,344.06	541,429.66	503,459.80
非流动负债合计	1,143,972.43	999,616.02	844,300.33	635,459.80
负债合计	1,352,971.74	1,157,784.73	1,275,419.71	1,179,680.31
所有者权益（或股东权益）：		-	-	-
实收资本（或股本）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	1,012,746.53	1,012,746.53	705,984.81	601,309.49
盈余公积	12,998.59	12,300.98	8,934.67	5,785.69
未分配利润	117,089.34	110,810.86	80,514.12	52,173.28
所有者权益（或股东权益）合计	1,147,834.45	1,140,858.37	800,433.60	664,268.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,500,806.19	2,298,643.10	2,075,853.31	1,843,948.77

2、母公司利润表

报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	81,510.26	104,423.69	94,455.28	86,978.14
减：营业成本	69,316.77	82,115.31	79,593.19	72,256.96
税金及附加	55.14	112.32	49.49	58.94

销售费用	14.28	-	-	-
管理费用	2,070.40	2,715.24	1,416.42	1,023.13
研发费用	-	-	-	-
财务费用	817.74	1,102.46	759.73	29.58
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	289.37	291.18	445.20	109.27
加：其他收益	-	20,000.00	22,000.00	20,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	2.81	-2.24	-0.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,235.92	38,381.16	34,634.21	33,608.97
加：营业外收入	66.86	51.16	28.88	3.17
减：营业外支出	1.33	214.93	10.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,301.45	38,217.40	34,653.09	33,612.14
减：所得税费用	2,325.36	4,554.35	3,163.27	3,403.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,976.09	33,663.05	31,489.82	30,209.11
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	6,976.09	33,663.05	31,489.82	30,209.11

3、母公司现金流量表

报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	33,819.33	112,537.85	31,937.97	67,831.46
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	36,069.32	25,158.36	26,056.29	38,779.12
经营活动现金流入小计	69,888.65	137,696.22	57,994.25	106,610.58
购买商品、接受劳务支付的现金	2,963.36	7,122.11	46,046.94	71,741.87
支付给职工以及为职工支付的现金	1,487.24	1,815.04	1,006.04	752.38
支付的各项税费	345.84	16.57	55.25	82.85
支付其他与经营活动有关的现金	30,085.20	120,509.68	82,038.18	166,753.35
经营活动现金流出小计	34,881.65	129,463.40	129,146.41	239,330.44
经营活动产生的现金流量净额	35,006.99	8,232.82	-71,152.16	-132,719.86
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	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
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	43,850.02	31,029.50	-	-
投资活动现金流入小计	43,850.02	31,029.50	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	84,523.16	222,547.61	176,380.59	390,043.02
投资支付的现金	-	19,200.00	22,960.00	1,240.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	84,523.16	241,747.61	199,340.59	391,283.02
投资活动产生的现金流量净额	-40,673.15	-210,718.11	-199,340.59	-391,283.02
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	104,675.32	332,529.63
取得借款收到的现金	30,700.00	50,700.00	170,870.67	132,000.00
发行债券收到的现金	199,395.50	149,100.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	58,000.00	-	155,269.86	199,023.46
筹资活动现金流入小计	288,095.50	199,800.00	430,815.84	663,553.09
偿还债务支付的现金	72,550.00	12,700.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,481.62	18,418.99	21,640.92	7,437.59
支付其他与筹资活动有关的现金	23,421.83	7,087.79	104,500.00	130,946.75
筹资活动现金流出小计	115,453.45	38,206.78	126,140.92	138,384.34
筹资活动产生的现金流量净额	172,642.05	161,593.22	304,674.93	525,168.75
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	166,975.89	-40,892.07	34,182.18	1,165.87
加：期初现金及现金等价物余额	128,610.58	169,502.65	135,320.47	134,154.61
六、期末现金及现金等价物余额	295,586.47	128,610.58	169,502.65	135,320.47

二、发行人报告期内主要财务指标

发行人报告期内合并口径主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年 9 月末/2020 年前三季度	2019 年末/2019 年 度	2018 年末/2018 年 度	2017 年末/2017 年 度
资产总额	2,519,685.25	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34
其中：流动资产	764,184.59	626,890.52	648,752.60	610,459.41
负债总额	1,371,239.40	1,159,167.76	1,265,646.27	1,179,680.71
其中：流动负债	209,266.97	158,551.74	421,345.95	544,220.91
所有者权益	1,148,445.85	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62
归属于母公司所有者权益	1,148,445.85	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62
营业收入	82,172.35	105,000.67	94,479.96	86,978.14
利润总额	9,652.88	37,562.98	35,734.96	33,600.31
净利润	7,237.93	32,945.39	32,568.87	30,197.27
归属于母公司所有者的净利润	7,237.93	32,945.39	32,568.87	30,197.27
经营活动产生的现金流量净额	56,824.13	80,291.05	-71,789.87	-132,735.33
投资活动产生的现金流量净额	-74,446.74	-293,955.95	-179,066.79	-390,134.83
筹资活动产生的现金流量净额	189,642.05	171,618.50	294,674.93	525,168.75
现金及现金等价物净增加额	172,019.44	-42,046.40	43,818.27	2,298.59
期末现金及现金等价物余额	310,244.52	138,225.08	180,271.47	136,453.20
流动比率（倍）	3.65	3.95	1.54	1.12
速动比率（倍）	2.91	2.61	0.86	0.53
资产负债率（%）	54.42	50.39	61.23	63.98
应收账款周转率（次）	0.52	0.77	0.87	1.28
存货周转率（次）	0.38	0.33	0.26	0.21

项目	2020 年 9 月末/2020 年前三季度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度
EBITDA（亿元）	3.28	3.95	3.70	3.37
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.68	2.02	1.71	4.54
平均净资产收益率（%）	0.63	3.39	4.44	6.25
平均总资产收益率(%)	0.30	1.51	1.83	1.82
营业利润率（%）	11.64	35.77	37.82	38.63

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%
- （4）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
- （5）存货周转率=营业成本/平均存货
- （6）EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出
- （7）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- （8）平均净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%
- （9）平均总资产收益率=（净利润/平均资产总额）×100%
- （10）营业利润率=（营业利润/营业收入）×100%

三、公司有息债务情况

截至2020年9月末，公司有息债务余额为665,770.15万元，发行人的有息负债主要由一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券构成，具体情况如下：

2020年9月末发行人有息债务明细

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日
----	-----------------

	一年内到期的非流动负债		长期借款		应付债券	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	0.00	0.00	700.00	0.29	348,899.40	100.00
保证借款	79,150.08	100.00	237,020.67	99.71	0.00	0.00
保证+质押借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
保证+抵押借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
抵押借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
质押借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	79,150.08	100.00	237,720.67	100.00	348,899.40	100.00

截至 2020 年 9 月末一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元、%

序号	债权人	期限	借款余额	借款利率	担保方式	一年内到期的非流动负债余额
1	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	2017/8/10-2024/8/3	85,000.00	4.90%	保证	10,000.00
2	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	2017/8/10-2024/8/3	120,000.00	4.90%	保证	30,000.00
3	交通银行股份有限公司成华支行	2018/1/16-2022/12/31	28,850.00	5.49%	保证	2,300.00
4	交通银行股份有限公司成华支行	2018/1/30-2022/12/31	18,270.67	5.49%	保证	2,800.00
5	中国光大银行成都天府支行	2018/6/11-2021/6/10	15,000.00	5.94%	保证	15,000.00
6	中国光大银行成都天府支行	2018/6/11-2021/6/10	11,200.00	5.94%	保证	11,200.00
7	平安国际融资租赁（天津）有限公司	2020/9/4-2025/9/4	40,000.00	-	长期应付款	7,850.08
合计		-	318,320.67	-	-	79,150.08

截至 2020 年 9 月末长期借款明细情况

单位：万元、%

序号	债权人	期限	借款余额	借款利率	担保方式	长期借款余额
1	中国工商银行股份有限公司	2017/8/10-2024/8/3	85,000.00	4.90%	保证	75,000.00

序号	债权人	期限	借款余额	借款利率	担保方式	长期借款余额
	成都沙河支行					
2	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	2017/8/10-2024/8/3	120,000.00	4.90%	保证	90,000.00
3	交通银行股份有限公司成华支行	2018/1/16-2022/12/31	28,850.00	5.49%	保证	26,550.00
4	交通银行股份有限公司成华支行	2018/1/30-2022/12/31	18,270.67	5.49%	保证	15,470.67
5	中国光大银行成都天府支行	2018/6/11-2021/6/10	15,000.00	5.94%	保证	-
6	中国光大银行成都天府支行	2018/6/11-2021/6/10	11,200.00	5.94%	保证	-
7	建设银行成都第八支行	2020/8/4-2022/8/4	30,000.00	5.18%	保证	30,000.00
8	工商银行成都沙河支行	2020/8/11-2040/8/11	700.00	6.13%	信用	700.00
合计		-	309,020.67	-	-	237,720.67

截至 2020 年 9 月末应付债券明细情况

单位：万元、%

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	期末余额
成都成华旧城改造投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券	2019/11/8	7 年	150,000.00	4.92%	149,397.00
成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（一期）	2020/4/13	7 年	100,000.00	3.90%	99,593.92
2020 年度第一期中期票据	2020/8/27	5 年	100,000.00	3.97%	99,908.48

截至 2020 年 9 月末发行人有息负债期限结构表

单位：万元

有息债务类别	1 年内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
一年内到期的非流动负债	79,150.08	-	-	-	-	-	79,150.08
长期借款	-	30,000.00	42,020.67	-	165,000.00	700.00	237,720.67
应付债券	-	-	-	-	-	348,899.40	348,899.40
合计	79,150.08	30,000.00	42,020.67	0.00	165,000.00	349,599.40	665,770.15

四、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2019 年 12 月 31 日；
- 2、假设本次公司债券总额 10 亿元计入 2019 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本次公司债券募集资金 5 亿元用于偿还有息负债；假设本次公司债券募集资金 5 亿元用于补充营运资金；
- 5、假设本次公司债券在 2019 年 12 月 31 日完成发行并且交割结束。

2019 年 12 月 31 日模拟资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	626,890.52	676,890.52	50,000.00
非流动资产合计	1,673,485.17	1,673,485.17	0.00
资产合计	2,116,284.98	2,166,284.98	50,000.00
流动负债合计	158,551.74	108,551.74	-50,000.00
非流动负债合计	1,000,616.02	1,100,616.02	100,000.00
负债合计	1,159,167.76	1,209,167.76	50,000.00
资产负债率（%）	50.39	55.82	增加 5.43 个百分点
流动比率（倍）	3.95	6.24	增加 2.28 倍
速动比率（倍）	2.61	4.27	增加 1.66 倍

综合分析,由于本次公司债券的募集资金用于偿还公司有息债务(含中票等)、补充公司营运资金,模拟数据显示本期债券发行后的资产负债率为 55.82%, 相较发行前增加 5.43 个百分点,流动比率和速动比率分别增加 2.28 倍和 1.66 倍。本期债券发行是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金,相比间接融资能够有效减少公司财务费用,为公司利润持续增长打下良好的基础。

五、资产负债表日后事项

截至 2020 年 9 月 30 日,发行人不存在应披露的资产负债表日后事项。

六、对外担保情况

截至 2020 年 9 月 30 日,发行人不存在对外担保情况。

七、公司未决诉讼或仲裁事项及其他重要事项

截至募集说明书签署日,公司及子公司不存在对公司财务状况、经营成果、业务活动、未来前景等可能产生影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

截至 2020 年 9 月 30 日,发行人不存在应披露的企业合并、债务重组等其他重要事项。

八、受限资产情况

截至 2020 年 9 月 30 日,发行人及并表子公司无受限资产。

第七节 募集资金运用

一、募集资金规模及运用计划

（一）募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司2020年4月27日召开的董事会会议审议通过，并于2020年4月28日提请公司出资人审议通过，公司拟公开发行不超过10亿元（含10亿元）的公司债券，可采取分期发行。

（二）募集资金运用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将2亿元用于偿还公司有息债务，剩余募集资金用于补充流动资金。

1、偿还有息债务

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

拟偿还有息债务明细表

单位：万元

序号	债权人	期限	债务余额	借款利率	拟用募集资金偿还	偿还方式
1	中国建设银行股份有限公司成都第八支行	2020.08.04-2022.08.04	30,000.00	4.75%	20,000.00	按年付息，到期一次还本
合计		-	30,000.00	-	20,000.00	-

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

2、补充流动资金

本次债券募集资金除用于偿还公司有息债务外，剩余资金拟用于补充流动资金，包括主营业务开展及日常经营性支出等用途，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

（三）募集资金使用承诺

公司承诺本次发行的公司债券不会新增地方政府债务，偿债资金非财政资金。募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不转借他人，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不会转借控股股东、实际控制人及其关联方，并不用于发行人下属的平台子公司；债券募集资金不用于货币化安置部分。本期债券募集资金将按照募集说明书约定使用，不直接或间接用于房地产业务。

（四）本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。偿债专项账户的资金来源主要包括：发行人日常经营活动所产生的现金流、发行人在银行等金融机构筹集的外部资金等。公司本期债券发行后，将根据债务结构情况进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月底资金使用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化发行人债务结构，提高负债管理水平

以2019年12月31日的财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且不考虑融资过程中所产生的相关费用，流动负债占负债总额的比例将由发行前的13.68%降至8.98%，非流动负债占负债总额的比例将由发行前的86.32%增至91.02%，长期债务融资比例有一定幅度的提高，发行人债务结构将得到一定的改善。

（二）有利于提高发行人短期偿债能力

以2019年12月31日的财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且不考虑融资过程中所产生的相关费用，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的3.95增加至发行后的6.24，速动比率将由发行前的2.61增加至发行后的4.27。发行人流动比率和速动比率将有较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

第八节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- (二) 主承销商核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 资信评级报告；
- (七) 中国证监会核准注册本次发行的文件。

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

(一) 成都成华旧城改造投资有限责任公司

办公地址：成都市成华区猛追湾街 12 号

联系人：邹靖洁、陈帆

电话号码：028-84340091

传真号码：028-84340091

(二) 申万宏源证券有限公司

办公地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系人：付祥、曹乐然、时杰

联系电话：010-88085129

传真号码：010-88085373

三、投资者若对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