



成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

(住所：成都市高新区锦城大道 999 号)

2021年公开发行公司债券

(第一期)

募集说明书

(面向专业投资者)

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署时间：2021 年 3 月 26 日

声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《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）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、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，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计信息真实、准确、完整。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本次债券依法发行后，

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对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次债券时，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

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

二、本期债券由成都兴城投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人将从担保人处获得偿付。

三、发行人主体信用等级为 AA，本次公司债券信用等级为 AAA；本次债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 1,171,625.08 万元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）。本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 49,016.79 万元（2017 年、2018 年及 2019 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

四、根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规的规定，本次债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易无效。

五、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由

于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市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，本次债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、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，发行人聘任了中信建投证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本次债券视作同意《债券受托管理协议》。

七、遵照《公司法》、《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》，投资者通过认购、受让或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

八、经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本次债券评级为 AAA，评级展望为稳定。在本次债券存续期内，有可能由于外部原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将可能对本次债券投资者产生不利影响。

九、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人存货余额分别为 1,250,041.56 万元、2,454,159.56 万元、3,194,657.15 万元和 3,952,619.67 万元，占资产总额比例分别为 69.47%、80.55%、72.77%和 68.64%。报告期内发行人存货金额持续增加，处于较高水平，存货主要为土地储备、在建物业和已完工待售物业，其价值受公司经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响。未来若房地产

行业不景气，或项目无法顺利完成开发销售，公司将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利能力产生不利影响。

十、2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年三季度，发行人经营活动现金流量净额分别为-309,796.37 万元、-939,335.01 万元、-559,264.81 万元和-222,823.79 万元。因房地产项目经营周期较长及企业业务扩张，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年三季度，发行人经营活动现金流量净额为负；报告期内公司经营规模持续扩大，拿地步伐加快，导致支付土地款增加，影响公司经营活动现金流表现。由于公司经营性净现金流存在一定波动，对公司有息债务的覆盖保障能力带来了一定的不确定性。若发行人未来经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平，将为公司融资带来一定压力，同时对发行人债务偿还的覆盖保障能力也将构成一定影响。随着公司经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，若未来销售资金不能及时回笼，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

十一、截至 2020 年 9 月末，公司资产总额 5,758,344.02 万元，负债总额 4,586,718.94 万元，所有者权益 1,171,625.08 万元，资产负债率 79.65%；2020 年 1-9 月，公司实现营业收入 198,943.68 万元，净利润 18,715.96 万元。发行人房地产项目主要集中在 2020 年下半年结转，东湖长岛、花照云庭等项目将实现结转，预计实现收入约 45 亿元，预计发行人全年营业收入不会出现大幅下滑的情况。截至本募集说明书出具日，发行人不存在影响公司经营或偿债能力的其他不利变化，仍符合面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

目录

声明	2
重大事项提示	4
目录	7
释义	10
第一节 发行概况	12
一、发行人简介	12
二、本次债券发行的核准情况	13
三、本次发行的主要条款	13
四、本次债券发行相关日期及上市安排	16
五、本次债券发行的有关机构	17
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	21
七、认购人承诺	21
第二节 风险因素	23
一、与本次债券相关的风险	23
二、与发行人相关的风险	24
第三节 发行人及本次债券资信状况	37
一、本次债券的信用评级情况	37
二、信用评级报告的主要事项	37
三、发行人资信情况	40
第四节 增信机制、偿债计划及偿债保障措施	43
一、增信机制	43
二、担保合同、担保函主要内容	47
三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排	48

四、偿债计划.....	49
五、偿债资金的主要来源.....	50
六、偿债应急保障方案.....	50
七、偿债保障措施.....	51
八、本次债券违约情形及处理.....	52
第五节 发行人基本情况	54
一、发行人基本情况.....	54
二、发行人历史沿革情况.....	55
三、发行人股权结构及实际控制人.....	60
四、发行人公司治理与组织结构.....	63
五、发行人重要权益投资情况.....	76
六、发行人董事、监事和高级管理人员.....	84
七、发行人主营业务及主要产品的用途.....	88
八、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况....	119
九、独立经营情况.....	119
十、关联交易.....	120
十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....	126
十二、发行人关于符合国家房地产市场有关政策规定的自查情况.....	127
第六节 财务会计信息	129
一、发行人财务报表编制情况.....	129
二、合并报表范围的变化.....	131
三、发行人最近三年及一期财务报表.....	133
四、管理层讨论与分析.....	140
五、有息债务.....	163
六、其他重要事项.....	164
七、发行人受限资产.....	165
第七节 募集资金运用	167

一、本次债券募集资金数额.....	167
二、本次债券募集资金运用计划.....	167
三、募集资金的现金管理.....	167
四、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	168
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	168
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	169
七、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	169
第八节 债券持有人会议	170
第九节 债券受托管理人	183
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	210
第十一节 备查文件	229

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
发行人/公司/集团/本公司/兴城人居/人居地产/人居公司	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（曾用名“成都人居置业有限公司”）
实际控制人/成都市国资委	指	成都市国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行总额不超过 15 亿元（含 15 亿元）的“成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”
本次发行	指	本次债券面向专业投资者公开发行
本期债券	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）
主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
余额包销	指	本次债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本次债券的本金与利息之和
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而制作的《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向专业投资者）》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》（2019）	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修正）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证协	指	中国证券业协会
债券登记托管机构/结算公司/登记机构	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
专业投资者	指	根据《管理办法》、证券转让交易场所规定的专业投资者，本次债券专业投资者范围包括发行人的董事、监事、高级管理人员及发行人股东
《债券受托管理协议》	指	发行人和债券受托管理人签订的《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020

		年公开发行公司债券之债券持有人会议
《债券持有人会议规则》	指	发行人和债券受托管理人为本次债券发行而制定的《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
审计机构	指	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	国浩律师(成都)事务所
控股股东/担保人/成都兴城/兴城集团	指	成都兴城投资集团有限公司
报告期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年三季度
公司章程	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司章程
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中所引用的财务指标，如无特别说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。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、发行人简介

中文名称：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

法定代表人：何坤

注册资本：人民币 50 亿元

实缴资本：人民币 50 亿元

成立日期：2004 年 8 月 31 日

统一社会信用代码：91510100762277030P

住所：成都高新区锦城大道 999 号

办公地址：成都高新区锦城大道 999 号

邮政编码：610041

信息披露事务负责人：蒋雪雁

联系方式：028-85975056

传真：028-85975056

所属行业：房地产业

经营范围：市政基础设施建设（凭资质证经营），土地整治和拆迁改造；建设项目的投资及投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；资本运作及资产经营管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；项目招标、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发与销售，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）；房地产项目和配套设施建设的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；文化、体育等项目的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；酒店管理（不含住宿）。（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、本次债券发行的核准情况

本次发行经发行人于 2020 年 6 月 11 日召开的董事会会议审议通过，同意发行人面向专业投资者公开或非公开发行公司债券，一次或分期发行，总额度不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

发行人于 2020 年 7 月 30 日召开的股东大会会议审议通过，同意发行人申报注册并发行公司债券，总额度不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2020]2368 号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

三、本次发行的主要条款

1、发行主体：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司。

2、债券名称：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）。

3、发行规模：不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

4、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面年利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期内固定不变。

6、调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调

整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度。若发行人未行使票面利率调整权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、回售选择权：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。

8、债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

9、发行价格：本次债券按面值平价发行。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

11、发行对象及向公司股东配售的安排：本次债券的发行对象为《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。本次债券不向公司原股东优先配售。

12、发行方式：本次债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

13、配售规则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认

为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本次债券的最终配售结果。

14、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

15、发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 1 日。

16、起息日：自 2021 年 4 月 2 日开始计息，本次债券存续期限内每年的 4 月 2 日为该计息年度的起息日。

17、利息登记日：按照上交所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就其所持本次债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

18、付息日：2022 年至 2026 年每年的 4 月 2 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2022 年至 2024 年间每年的 4 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

19、兑付日：2026 年 4 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

20、本息支付方式：本次债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

21、支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及

等于票面总额的本金。

22、担保方式：本次债券由成都兴城投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

23、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA，本次债券信用级别为 AAA。

24、主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

25、承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

26、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

27、募集资金专项账户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，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。

28、新质押式回购：公司主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

29、上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、拟上市交易场所：上交所。

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

四、本次债券发行相关日期及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

发行首日：2021 年 4 月 1 日。

预计发行期限：2021 年 4 月 1 日至 2021 年 4 月 2 日，共 2 个工作日。

网下申购期：2021 年 4 月 1 日至 2021 年 4 月 2 日

发行结束日：2021 年 4 月 2 日

（二）本次债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市的申请。具体上市时间将会另行公告。

五、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

住所：成都市高新区锦城大道 999 号

联系地址：成都市高新区锦城大道 999 号

法定代表人：何坤

信息披露负责人：蒋雪雁

联系人：刘俞华、易赤钢、齐若伶

联系电话：028-85975312

邮政编码：610041

组织机构代码/统一社会信用代码：91510100762277030P

（二）主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：谢常刚、赵业、李振、张海虹

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130421、010-86451099、01086451354

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）发行人律师：国浩律师（成都）事务所

住所：成都市高新区天府二街 269 号无国界 26 号楼 9 层

负责人：卢晓东

联系人：郭晓锋

联系电话：028-86119970

传真：028-86119827

邮政编码：610041

（五）会计师事务所：四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：泸州市江阳中路 28 号楼 3 单元 2 号

法定代表人：李武林

联系地址：成都市武侯区洗面桥街 18 号南 28 楼

联系人：何均

联系电话：028-85560449

传真：028-85592480

邮政编码：646000

（六）资信评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：万华伟

联系地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系人：周杨

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100022

（七）担保人：成都兴城投资集团有限公司

住所：成都市高新区濯锦东路 99 号

联系地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

法定代表人：任志能

联系人：王祥

联系电话：028-85359705

传真：028-85336169

邮政编码：610041

（八）监管银行

1、成都农村商业银行股份有限公司武侯支行

负责人：陈燕辉

营业场所：四川省成都市武侯区二环路南一段 16 号

联系人：林希

联系地址：四川省成都市武侯区二环路南一段 16 号

联系电话：028-85220487

邮政编码：610000

2、平安银行股份有限公司成都分行

负责人：高峰

营业场所：成都市高新区天府二街 99 号

联系人：闫婧昱

联系地址：成都市高新区天府二街 99 号

联系电话：028-61805338

传真：028-61805000

邮政编码：610000

3、中国建设银行股份有限公司四川省分行

负责人：杨丰来

营业场所：成都市提督街 88 号（四川建行大厦）

联系人：王晨

联系地址：成都市提督街 88 号（四川建行大厦）

联系电话：028-86766127

传真：028-86766127

邮政编码：610000

4、四川银行股份有限公司

负责人：林罡

营业场所：中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区兴隆街道湖畔路北段
715 号

联系人：刘逊

联系地址：成都市武侯区天府大道北段 999 号

联系电话：18980915671

邮政编码：610000

（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

负责人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-68870067

邮政编码：200120

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人与发行人聘请的与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、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。

七、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）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、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，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。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，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、与本次债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、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。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，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，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市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，本次债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次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次债券，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，本次债券的投资者将面临不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券的期限较长，在存续期内发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的

不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，发行人自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本次债券的按期偿付。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将继续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。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

（六）担保的风险

本次债券担保方式为无条件连带责任的保证担保，担保范围为本期债券本金及相应的利息（不含逾期利息）、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用，担保人为成都兴城投资集团有限公司。担保人目前具有良好的经营状况、盈利能力和资产质量。但在本次债券存续期间，发行人无法保证担保人的经营状况、资产状况及支付能力不发生负面变化。如果出现上述负面变化，可能影响到担保人对本期债券履行其应承担的担保责任，甚至丧失履行其为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力，这将对本期债券投资者产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

发行人所处的房地产企业资产负债率普遍较高。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 72.78%、72.84%、74.23%和 79.65%，扣除预收账款的资产负债率分别为 51.74%、58.14%、62.75%和 63.23%。为满足项目建设开发投入需求，近年发行人债务融资规模较大，资产负债率较高且呈现递增趋势。若未来房地产市场出现重大波动或发行人持续融资能力受到限制，其偿债压力将对发行人的业务经营活动造成不利影响。

2、存货跌价的风险

因房地产项目投资在产品销售主要以前以存货形式存在，故房地产企业存货规模往往较大。随着发行人业务规模的不断扩大，发行人存货规模持续增长。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 125.00 亿元、245.42 亿元、319.47 亿元和 395.26 亿元，占资产总额的比重分别为 69.47%、80.55%、72.77%和 68.64%，为发行人资产的重要构成。存货主要为土地储备、在建物业和已完工待售物业，其价值受国家宏观经济政策、市场情况、公司经营情况等因素影响较大。未来若房地产行业不景气，或项目无法顺利完成开发销售，公司将面临存货跌价损失风险，将对公司的盈利能力造成不利影响。

3、经营性现金流持续为负风险

房地产项目开发周期较长、购置土地和前期工程占用资金量较大、资金周转速度相对缓慢。近三年及一期，发行人经营性现金流量净额分别为-30.98 亿元、-93.93 亿元、-55.93 亿元和-22.28 亿元。因房地产项目经营周期较长及企业业务扩张，近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额为负；报告期内公司经营规模持续扩大，拿地步伐加快，大量项目投入建设，导致项目支出款项增加，影响公司经营活动现金流。由于公司经营性净现金流存在一定波动，对公司有息债务的覆盖保障能力带来了一定的不确定性。若发行人未来经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平，发行人的债务偿还能力及融资活动将面临一定压力。随着公司经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，若未来销售资金不能及时回笼，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

4、投资性房地产公允价值变动的风险

发行人近三年及一期投资性房地产余额分别为 5.38 亿元、25.74 亿元、38.67 亿元和 38.57 亿元，另外，由于发行人 2019 年投资性房地产改变计量模式，以公允价值计价，此项会计政策变更调增投资性房地产 17.72 亿元，公允价值的变动对发行人财务状况的影响较大。

5、流动资产占比较大的风险

近三年及一期，发行人流动资产合计分别为 173.12 亿元、277.07 亿元、369.04 亿元和 505.05 亿元，占资产总额的比重分别为 96.21%、90.94%、84.06%和 87.71%。发行人流动资产主要由存货构成，近三年及一期，发行人存货余额分别为 125.00 亿元、245.42 亿元、319.47 亿元和 395.26 亿元，占资产总额的比重分别为 69.47%、80.55%、72.77%和 68.64%。发行人存货主要为在建物业和已完工物业，其价值受宏观、行业、经营情况等多因素影响。若未来行业下行，开发项目利润不理想或项目进度推进受阻等，可能造成发行人存货跌价，进而使得发行人流动资产规模下降。

6、债务规模增长较快的风险

最近三年及一期末，发行人有息债务总额分别为 69.56 亿元、153.48 亿元、245.14 亿元和 332.71 亿元，最近一年及一期债务规模增长很快，但与发行人主营业务的规模增长相适应。截至报告期末，发行人在建商品房项目 18 个，总投资金额 301.04 亿元，已完成投资 140.00 亿元，未来仍需投资规模 161.04 亿元，发行人面临较大的资金压力。若未来发行人业务收入不能较快增长，或者融资渠道不能保持畅通，可能导致发行人面临债务负担较重的风险。此外，截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 58.58 亿元，发行人短期债务的偿还主要靠经营性回款和融资实现。如未来发行人生产经营和融资活动发生不利变化，将对其短期债务偿付造成影响。

（二）经营风险

1、行业周期波动风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活息息相关。长期来看，地产行业受经济增长、城市化进程、人口数量和结构等影响，短期内则主要受相关政策变动影响。因此，若公司不能适应宏观经济环境变化以及政策导向，及时转换调整公司的经营管理策略，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、市场竞争的风险

近年来，我国房地产业高速发展，不仅吸引了国内拥有资金、资源的企业积极介入国内房地产市场，众多具有资金、管理、技术优势的跨国公司也大举进入我国房地产行业，市场竞争不断加剧。市场竞争加剧一方面可能导致土地需求的增加、土地获取成本的上升，另一方面也对企业包括品牌运营、产品品质、综合配套服务等方面的经营管理水平提出了更高要求。

3、项目建设风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，公司对项目开发控制的难度较大。最近三年及一期，商品房销售毛利率分别为 29.45%、35.24%、46.08%和 38.62%，受成都市限价政策和土地成本增加的影响，发行人商品房销售毛利率持续处于下降趋势。尽管发行人具备较强的项目操作能力和管理经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

4、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制、提高相关人员的责任意识 and 专业能力，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，

但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

5、销售周期偏长的风险

随着发行人土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，发行人推向市场的商品房持续增加。一方面，目前房地产市场竞争较为激烈，房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高。如果未来市场供求关系发生重大变化，或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成公司因产品滞销而面临销售周期偏长的风险。此外，发行人有大量的人才公寓项目处于建设过程中，未来的租售模式包括先租后售、共有产权等多样化的选择模式，发行人的项目回款也面临一定不确定性。

6、销售按揭担保合同风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的主要模式，购房人以银行按揭方式购买商品房，在购房人支付了首期房款且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，部分银行即向发行人支付剩余购房款。而在商品房获得权证之前，银行要求发行人为购房人的银行借款提供阶段性连带责任担保。该担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥预告预抵押手续为止。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，发行人需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用。

7、项目用地超期开发被回收的风险

根据国土资源部公布的《闲置土地处置办法》土地使用者依法取得国有建设用地使用权后，未经原批准用地的人民政府批准，超过约定、规定的期限未动工开发建设的国有建设用地。土地闲置满 2 年，经批准后可无偿收回土地使用权。同时，本办法对闲置土地定义为国有建设用地有偿使用合同或者划拨决定书未约定、规定

动工开发建设日期，自国有建设用地有偿使用合同生效或者划拨决定书核发之日起满 1 年未动工开发的；已动工开发建设但开发建筑面积占应动工开发建设用地总面积不足 1/3 或者已投资额占总投资额不足 25%，且未经原批准用地的人民政府批准，中止开发建设连续满 1 年的这三种情况。故公司在项目中超期开发将存在被回收的风险，可能对公司业绩造成一定影响。

8、项目区域较为单一的经营风险

发行人开发项目主要集中在成都范围内，在该地区内形成了较大的品牌形象好市场口碑。虽发行人制定了“走出去”战略，致力在发展地域上突破项目区域较为单一的现状，但是完成相关战略实施，产业布局仍需要较长时间。目前发行人开发项目主要集中在大成都范围内，若该区域房地产价格出现较大波动、出台较为严格的房地产管控政策，将可能对发行人稳定经营产生一定影响。

9、突发事件引发的经营风险

发行人生产经营过程中，存在自然灾害、事故灾难、社会安全等类型的突发事件的可能性，如发生重大自然灾害等突发事件有造成发行人经济损失、人员伤亡及社会不良影响的风险。由于突发事件的本质在于事件本身无法预知，且发生后实质影响的不确定性，这些事件的发生必然不利于公司短期运营和经营业绩。虽然发行人对于各类突发事件制定了相应的应急预案及处理措施，但不能忽视突发事件引发的经营风险。

（三）管理风险

1、子公司管控风险

截至 2020 年 9 月末，纳入发行人合并范围内二级子公司 22 家，业务涵盖房地产开发、物业管理、建设管理、酒店经营等。虽然发行人已经建立起完善的子公司管理制度，但是随着下属公司数目的增加，发行人的管理范围不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，不能对子公司进行有效的整合和管控、提升子公司业务收入、控制其费用支出，将有可能造成子公司经营效

率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

2、内部管理风险

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

3、声誉风险

发行人一直秉承“品质第一、管理精细”的经营理念，高度重视质量管理与产品品质，在成都市场树立了良好的品牌形象。但房地产项目开发涉及诸多方面的协调配合，尽管在运营中公司不断完善制度、强化管理，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象。

4、人才储备不足风险

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

5、突发事件引发的公司治理结构变化风险

发行人作为国资委控股的国有企业的全资子公司，存在因突发事件原因造成公司治理结构及高管人员发生变化的风险。尽管发行人已制定突发事件应急管理制度，但一旦发生相关风险，势必将对发行人公司管理产生重大影响，甚至有可能影响发行人公司战略的连贯性及未来规划的有效实施，进而影响发行人的偿债能力。

（四）政策风险

1、产业政策调整风险

为抑制资产泡沫，遏制房价快速上涨，促使房地产市场平稳健康发展，国家近年来从金融、税收、土地等方面实施了一系列严格的、差异化的房地产行业调控政策。发行人主要从事的房地产开发业务较易受到产业调控政策的影响，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，从而导致发行人的销售收入和现金流量产生较大的波动。

2、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

2006 年 5 月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建筑面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满一年的，按闲置土地处置。2008 年 1 月，国务院重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，2006 年 8 月，国务院提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。自 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。此外，对已经批准但闲置的建设用地严格征收土地使用费。2010 年 3 月 10 日，国土资源部出台了 19 条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的 20%、1 个月内必须

缴纳出让价款的 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2011 年 5 月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的工地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

2016 年 12 月初，财政部在向社会发布的《扶持村级集体经济发展试点的指导意见》中指出：2016 年，中央财政将选择 13 个省份开展试点。在原有浙江、宁夏两个试点省份的基础上，新增河北、辽宁、江苏、安徽、江西、山东、河南、广东、广西、贵州、云南 11 个省份，在一定时期内开展试点。中央财政通过以奖代补方式支持地方试点工作。省级财政部门要加大支持力度，市县也应给予必要支持。试点资金主要用于对鼓励土地流转、零散土地整治、发展为农服务、物业经营等进行补助，不得用于项目配套、偿还乡村债务、建设楼堂馆所、购置交通通讯工具和发放个人补贴等方面。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

2、房地产行业的宏观政策风险

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

2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 5 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007 年 1 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有假设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年 4 月 27 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布

《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 3 月 1 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

2014 年第二季度以来，国内房地产市场下行压力加大。2014 年 10 月起，限贷政策也开始松绑。但百城住宅价格指数仍在 2014 年 5-12 月间环比持续下跌。2015 年以来，我国政府在保护合理自住需求的同时，还出台了降低二套房首付比例、对个人转让两年以上住房免征营业税等房地产新政策以支持改善性住房需求，并加强对住房及用地供应结构的调整和优化。

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

2016 年 9 月末以来，国内 20 余个城市陆续发布楼市调控政策，上述城市主要为前期房地产市场涨幅较大的热点一、二线及其周边城市，主要调控措施包括限制居民商品房购买套数和提高购房贷款首付比例等，其中北京、上海、深圳等城市调控程度已达历史最严，本轮政策调控针对性强，以销售价格为重要调控目标，若调控目标未达到，后续政策还存在加码的可能。2016 年 11 月以来，上海、天津、郑州、武汉、济南和重庆等城市进一步升级了调控措施，调控城市范围持续扩大。2016 年 12 月，中央经济工作会议首次明确调控商品房的居住属性，而非用于炒作，亦体现了本次调控的决心和力度。

2017 年，政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价、防泡沫与去库存并行。一方面，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调

控，传统限购限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求，房地产供需两端信贷资金逐步收紧，年初以来政策效果逐步显现；另一方面，大部分三四线城市仍持续去库存，部分库存压力下降明显的城市也及时出台稳定市场的措施。

2018 年，面对复杂的宏观经济环境，房地产调控政策依然持续，在前两年调控成效的基础上，因城施策，继续实行差别化调控，强调“坚决遏制房价上涨”。随着调控政策的不断加码，房地产行业的下行压力正在逐渐增大，房企之间的竞争越来越激烈，行业集中度持续提升。

2019 年中央再次重申“房住不炒”的基调，各地因城施策取得积极效果，行业运营制度更趋完善，一定程度上保障了市场的整体稳定，纵观全年政策风向呈现年初平稳，年中加码再到年末平稳预期，在严厉的调控背景下，各线城市之间房价走势不一，一线城市小幅提速，二、三线城市则增幅收窄，在因城市施策的背景下，各地楼市微调不断，“三稳”的思路明确纳入了长效管理调控机制。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

4、税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由两年变为五年，2010 年二次购房契税减免取消，2011 年上海及重庆出台房产税试点，2012 年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1%调整为按差额 20%征收。

2015 年 3 月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买

房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

根据 2016 年房产契税新政策，个人购买普通住房，且该住房为家庭唯一住房的，所购普通商品住宅户型面积在 90 平方米(含 90 平方米)以下的，契税按照 1%执行。

5、金融信贷政策变动风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金需求量较大、资金占用周期较长。外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和未来发展造成负面影响。

目前，银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变动与房地产销售关系密切。如若购房首付比例提高、按揭贷款利率提升，则将直接影响购房者的购房能力和购房成本，从而对房产销售产生一定程度影响。

6、环保政策变动的风险

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

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三节 发行人及本次债券资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本次债券发行规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），由担保人成都兴城投资集团有限公司承担全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，本次债券信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

（一）评级观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司作为成都兴城投资集团有限公司（以下简称“兴城集团”）下属房地产开发公司，其股东支持力度大；公司在成都市具有良好的品牌影响力和较强的区域竞争优势，房地产可售资源充足。同时，联合资信也关注到公司项目区域集中度高，在建项目尚需投资规模大，较大的补库存需求将加大资金压力，存货流动性偏弱，债务负担重，现金流较依赖筹资活动等因素给公司信用水平带来的不利影响。

未来，随着在建项目陆续推盘销售，公司签约销售规模将实现增长，公司整体经营有望保持稳定。

本次债券由公司控股股东兴城集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。兴城集团作为成都市东部、南部新区起步区基础设施投资建设的重要主体，资本实力强，其担保对本次债券的信用水平具有显著的提升作用。

基于对公司主体长期信用以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本次公司债券到期不能偿还的风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

1、优势

（1）公司在区域内具有良好的品牌影响力和较强的区域竞争优势。公司持续深耕成都市，房地产开发经验较丰富，在区域内已形成良好的品牌影响力和较强的区域竞争优势。

（2）股东支持力度大。公司作为兴城集团下属房地产开发公司，在资产注入、项目获取、资金拆借和融资担保等方面可获得控股股东的有力支持。兴城集团为公司提供资金拆借和融资担保，可有效降低公司融资成本。

（3）公司可售资源较充足。随着在建项目逐步推盘销售，公司可售资源有望得到快速补充，进而推动签约销售规模增长、缓解公司资金压力。

（4）兴城集团资本实力强，其担保有效提升了本次债券信用水平。公司控股股东兴城集团作为成都市东部、南部新区起步区基础设施投资建设的重要主体，资本实力强，其提供的担保对本次债券信用水平具有明显的提升作用。

2、关注

（1）公司项目区域集中度高。公司并表房地产项目均位于成都市，具有较强的区位优势，但区域集中度高，区域地产调控政策和行业景气度波动将直接影响公司的业务经营。

（2）公司在建项目尚需投资规模大，较大的补库存需求将加大资金压力。公司在建项目尚需投资规模大，且在建项目施工节奏较为集中，公司在建项目资本支出压力大。为继续深耕且做大成都市场规模，公司后续补库存需求较大，考虑到成都市当前土地市场竞争激烈，加之公司债务负担较重，较大的补库存需求将加大公司资金压力。

（3）公司项目去化存在一定压力。公司位于成都市三圈层的项目占比较高，需关注区域市场景气度波动对公司项目去化的不利影响。

（4）公司债务负担重，现金流对筹资活动依赖度高。随着业务规模扩张，公司债务负担逐年加重。公司筹资前现金流持续呈净流出状态，公司规模扩张所需现金对筹资活动依赖度高。

（三）跟踪评级安排与程序

根据监管部门和联合资信评估有限公司（联合资信）对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年成都兴城人居地产投资集团股份有限公司年报公告后的两个月内，且不早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，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司应按联合资信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。成都兴城人居地产投资集团股份有限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，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注成都兴城人居地产投资集团股份有限公司的相关状况，如发现成都兴城人居地产投资集团股份有限公司或本次（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，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如成都兴城人居地产投资集团股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合资信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，直至成都兴城人居地产投资集团股份有限公司提供相关资料。

联合资信对本次（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早于在本公司网站、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兴城人居地产投资集团股份有限公司、监管部门等。

（四）其他重要事项

1、2017 年以来发行人的主体评级情况

2017 年以来，发行人主体长期信用等级情况如下表所示：

时间	评级公司	主体信用等级	评级展望
2017 年 6 月 27 日	中诚信证券评估有限公司	AA	稳定
2018 年 5 月 9 日	中诚信证券评估有限公司	AA	稳定
2018 年 6 月 26 日	中诚信证券评估有限公司	AA	稳定
2019 年 6 月 17 日	中诚信证券评估有限公司	AA	稳定
2020 年 3 月 10 日	联合信用评级有限公司	AA	稳定
2020 年 6 月 23 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定

2、报告期内发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本次债券评级结果是否存在差异

报告期内，发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本次债券评级结果不存在差异。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得金融机构的授信情况和使用情况

发行人资信状况良好，与中国工商银行、中国银行、中国建设银行、中国农业银行、成都银行等多家金融机构均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，发行人获得主要合作金融机构授信总额度 409.57 亿元，已使用额度 296.01 亿元，尚未使用额度为 113.56 亿元。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人近三年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。

截至 2020 年 9 月末，发行人主要授信情况如下表所示：

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用授信
1	工商银行	33.40	21.59	11.81
2	农业银行	34.00	13.95	20.05

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用授信
3	建设银行	10.07	3.90	6.17
4	成都银行	22.00	12.50	9.50
5	中国银行	4.30	1.00	3.30
6	兴业银行	7.50	4.25	3.25
7	其他金融机构	298.30	238.82	59.48
	总计	409.57	296.01	113.56

（二）发行人与主要客户业务往来情况

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，报告期内未发生过严重违约现象。

（三）发行人债券、其他债务融资工具发行和偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人存续的债券和其他债务融资工具情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

债券名称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日	备注
20 人居地产 PPN002	5	5	5.49	3	2020-04-22	2023-04-22	存续期
20 人居地产 PPN001	10	10	5.50	3	2020-03-06	2023-03-06	存续期
18 人居债	15	15	7.50	3	2018-05-14	2021-05-14	存续期

截至 2020 年 9 月末，发行人已发行的公司债券、定向债务融资工具没有违约或延迟支付本息的情形。

（四）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

发行人最近三年及一期的主要财务指标如下：

表-公司近三年及一期偿债能力财务指标

主要财务指标	2020年9月末/1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率	3.72	2.47	3.69	2.18
速动比率	0.81	0.33	0.42	0.61
资产负债率（%）	79.65	74.23	72.84	72.78
EBITDA利息保障	-	0.66	0.98	3.15

主要财务指标	2020年9月末/1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
倍数				
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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=负债合计/资产总计

（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/当期到期应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 增信机制、偿债计划及偿债保障措施

本次债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强发行人的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

（一）本期债券的担保及授权情况

本次债券由成都兴城投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

根据发行人提供的成都兴城投资集团有限公司内部决策文件，成都兴城于 2020 年 7 月 24 日召开董事会会议，审议成都兴城投资集团有限公司对成都兴城人居地产投资集团股份有限公司发行公司债券提供担保事项，同意成都兴城对发行人公开或非公开发行，总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二）担保人基本情况

1、担保人基本信息介绍

中文名称：成都兴城投资集团有限公司

法定代表人：任志能

注册资本：伍拾伍亿贰仟伍佰肆拾万元人民币

实缴资本：伍拾伍亿贰仟伍佰肆拾万元人民币

成立日期：2009 年 3 月 26 日

统一社会信用代码：915101006863154368

住所：成都市高新区濯锦东路 99 号

办公地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

邮政编码：610041

信息披露事务负责人：钟莉

联系方式：028-85320378

传真：028-85336169

所属行业：建筑施工业

经营范围：控股公司服务；土地整理与开发；城市配套基础设施，环境治理的投融资，建设和管理；住宅房屋建筑，道路、隧道和桥梁工程建筑，管道和设备安装，工程技术与设计服务，建材批发，园区管理；房地产开发经营，房地产租赁经营，物业管理；健康咨询，老年人养护服务；体育组织服务，体育场所服务，休闲健身活动，会议、展览及相关服务；资本运作；国有资产管理；对外投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；特许经营；其他非行政许可的经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，成都兴城资产总额为 2,136.16 亿元，负债总额为 1,463.16 亿元，所有者权益为 673.00 亿元。2019 年度，成都兴城实现营业收入 632.79 亿元，实现净利润 10.69 亿元，归属于母公司的净利润 4.91 亿元。

截至 2020 年 9 月 30 日，成都兴城资产总额为 2,686.96 亿元，负债总额为 1,953.40 亿元，所有者权益为 733.56 亿元。2020 年 1-9 月，成都兴城实现营业收入 535.49 亿元，实现净利润 26.68 亿元，归属于母公司的净利润 17.29 亿元。

2、最近一年担保人的主要财务指标

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了担保人 2019 年资产负债表及合并资产负债表，2019 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者

权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了大信审字[2020]第 14-00095 号标准无保留意见审计报告。最近两年担保人主要财务数据及财务指标如下所示：

表-最近两年担保人主要财务数据及财务指标

单位：万元、%

主要财务指标	2019年末/度	2018年末/度
总资产	21,361,622.68	15,549,487.00
总负债	14,631,605.39	11,345,108.46
所有者权益	6,730,017.29	4,204,378.54
营业总收入	6,327,914.32	4,366,430.88
利润总额	160,102.40	123,987.36
净利润	106,867.32	94,437.75
经营活动产生的现金流量净额	-848,962.43	-1,166,448.34
资产负债率	68.49	72.96
净资产收益率	1.95	2.41
流动比率	1.54	1.38
速动比率	0.71	0.58

（三）担保人资信状况

根据联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 17 日出具的《成都兴城投资集团有限公司 2020 年跟踪评级报告》。成都兴城主体长期信用等级为 AAA，评级展望稳定。上述信用等级表明担保人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（四）担保人累计对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，担保人对外担保总额为 132,970.00 万元，占净资产的比例为 1.81%。被担保企业成都中电熊猫显示科技有限公司为地方国有企业，广州宏耀房地产开发有限公司为担保人联营企业，广州敏秀房地产开发有限公司对外担保金额较小，以上担保总体风险可控，出现代偿可能性较低。

表-截至 2020 年 9 月末担保人对外担保事项明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始	担保终止	担保是否已经
-----	------	------	------	------	--------

			日期	日期	履行完毕
成都兴城投资集团有限公司	成都中电熊猫显示科技有限公司	100,000.00	2018/9/1	2028/9/1	否
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	广州宏耀房地产开发有限公司	32,270.00	2019/3/29	2023/9/24	否
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	广州敏秀房地产开发有限公司	700.00	2020/5/7	2023/5/7	否
合计	-	132,970.00	-	-	-

（五）担保人偿债能力分析

从流动性指标上看，近三年及一期末，担保人流动比率分别为 1.17、1.38、1.54 和 1.62，速动比率分别为 0.61、0.58、0.71 和 0.81，处于行业合理水平且呈现逐步上升趋势，表明担保人具有较强的短期偿债能力。

从资产负债率上看，近三年及一期末，担保人资产负债率分别为 72.04%、72.96%、68.49%和 72.70%。担保人资产负债率较高。公司主营业务中建筑施工业务及房地产开发业务由于行业属性资产负债率较高。

担保人 EBITDA 利息保障倍数处于良好水平，担保人整体偿债能力较强。通过本次公司债券的发行，担保人可筹集公司发展资金。基于担保人一贯稳健的经营原则、担保人经营业绩的支撑以及担保人与银行的良好信用关系，担保人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

综上，担保人具有较强的偿债能力，能够保证未来债务的本息支付和偿还。

表-近三年主要偿债能力指标一览表

项目	2020 年三季度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产负债率	72.70%	68.49%	72.96%	72.04%
流动比率	1.62	1.54	1.38	1.17
速动比率	0.81	0.71	0.58	0.61
EBITDA 利息保障倍数	-	0.80	0.75	1.15

（六）担保人偿债能力分析

担保人成都兴城投资集团有限公司为发行人成都兴城人居地产投资集团股份有限公司的控股股东。除发行人股权外，担保人控股中化岩土集团股份有限公司、天津红日药业股份有限公司、成都建工集团有限公司、成都兴城资本管理有限责任公

司、兴城（香港）国际投资有限公司等共计 16 家二级子公司。

最近一年及一期末，担保人受限资产情况如下所示：

表-截至 2019 年末及 2020 年 9 月末担保人受限资产明细

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	2020 年 9 月末	2019 年末	所有权受到限制原因
货币资金	35,551.32	30,239.07	保证金及冻结款
存货	914,776.46	827,551.36	抵押贷款
投资性房地产	340,552.36	172,637.57	抵押贷款
固定资产	47,798.13	77,899.57	抵押贷款
无形资产	3,481.51	55,353.77	抵押贷款
合计	1,342,159.78	1,163,681.34	

此外，截至 2020 年 9 月末，担保人持有中化岩土集团股份有限公司股权质押 226,556,889 股，质押股数占其所持股份比例 42.86%；持有天津红日药业股份有限公司股权质押 243,820,162 股，质押股数占其所持股份比例 36.50%。

担保人以规划馆写字楼收费权项下应收账款向金融机构取得借款，质押期限至 2025 年；担保人以民丰写字楼、核心区 2 号地块 B 区办公楼及附属零散资产的租金和管护费收费权项下应收账款向金融机构取得借款，质押期限至 2022 年。

担保人子公司建工集团下属子公司以《建设工程施工合同》等合同项下的应收工程款转让给平安国际租赁公司、远东国际租赁公司，以取得应收账款受让款（保理款）。截至 2019 年末，担保人应付保理款合计 4.57 亿元。

除此之外，担保人不存在其他资产权利受到限制的情况。

二、担保合同、担保函主要内容

（一）担保金额

被担保的债券为不超过 5 年（含 5 年）期公开发行公司债券，发行面额总计为不超过人民币人民币 30 亿元（含 30 亿元）（大写人民币叁拾亿元）（以最终实际发行的额度为准）。

（二）担保期限

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。若本次公司债券分期发行的，担保人就各期公司债券承担保证责任的期间分别计算，分别为各

期公司债券的存续期及各期公司债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（三）担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（四）担保范围

担保人保证的范围包括本次公司债券本金、利息、违约金、损害赔偿金以及实现债权的费用。

（五）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券还本付息义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保的权利。

（六）其他事项。

无。

三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。《债券持有人会议规则》关于担保事项的持续监督安排主要如下：

1、在本次债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，债券持有人会议对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

2、在本次债券存续期内，增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施，受托管理人应当及时召集债券持有人会议。

发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）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根据《债券受托管理协议》的约定，债券受托管理人应当持续关

注保证人的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

关于债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排，请查阅《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》全文。

四、偿债计划

（一）利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 2 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 2 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

2、本次债券利息的支付通过债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，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

（二）本金的偿付

1、本次债券的本金支付日为 2026 年 4 月 2 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息。若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 2 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

2、本次债券本金的偿付通过债券登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

五、偿债资金的主要来源

本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本次债券本息的偿付提供有利保障。近三年及一期，发行人营业收入分别为 404,926.43 万元、280,199.24 万元、382,738.35 万元和 198,943.68 万元，利润总额分别为 62,541.17 万元、68,877.83 万元、76,998.65 万元和 23,310.32 万元，净利润分别为 44,427.09 万元、50,097.09 万元、52,465.35 万元和 18,715.96 万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，公司较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付本次债券本息提供保障。

六、偿债应急保障方案

（一）充足的货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 235,109.56 万元、200,894.20 万元、317,853.44 万元和 787,063.43 万元，占总资产比例分别为 13.07%、6.59%、7.24%及 13.67%。综合来看，发行人货币资金总量依然维持在较好水平，公司货币资金较为充裕。同时，发行人流动资产以货币资金及存货为主，变现能力较强。公司流动资产的变现能够为本期公司债的还本付息提供有力保障。

（二）外部融资渠道通畅

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全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次债券还本付息所需资金。截至 2020 年 9 月末，发行人获得授信总额度 409.57 亿元，已使用额度 296.01 亿元，尚未使用额度为 113.56 亿元。发行人具有充足的未使用授信额度，

为本次债券的偿还提供有力的保障。

七、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券签订《债券受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

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）设立偿债保障金专户

为了保证本次债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行开设偿债保障金专户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流。发行人将提前安

排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债专户内的资金除用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（五）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、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。

八、本次债券违约情形及处理

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。

（一）本次债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本次债券项下的违约事件：

1、在本次债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、本次债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本次债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本次债券的还

本付息能力产生重大实质性不利影响；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

7、在债券存续期间，发行人发生其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）争议解决方式

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

法定代表人：何坤

注册资本：人民币 50 亿元

实缴资本：人民币 50 亿元

成立日期：2004 年 8 月 31 日

统一社会信用代码：91510100762277030P

住所：成都市高新区锦城大道 999 号

办公地址：成都市高新区锦城大道 999 号

邮政编码：610041

信息披露负责人：蒋雪雁

联系方式：028-85975056

传真：028-85975056

所属行业：房地产业

经营范围：市政基础设施建设（凭资质证经营），土地整治和拆迁改造；建设项目的投资及投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；资本运作及资产经营管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；项目招标、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发与销售，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）；房地产项目和配套设施建设的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；文化、体育等项目的投资（不

得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；酒店管理（不含住宿）。（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）。

统一信用代码：91510100762277030P

二、发行人沿革情况

（一）发行人设立

发行人原为“成都人居置业有限公司”，系经成都市工商行政管理局核准，由成都市兴南投资有限公司与沃美国际有限公司以投资新设方式组建并于 2004 年 8 月 31 日成立的有限责任公司，注册资本为 2,000.00 万元。

2004 年 9 月 23 日，四川德维会计师事务所有限责任公司出具“川德验[2004]字第 064 号”《验资报告》验证，截至 2004 年 9 月 16 日止，发行人已收到成都兴南投资有限公司、沃美国际有限公司缴纳的注册资本合计人民币 2,000.00 万元，实收资本 2,000.00 万元，全部为货币出资。

发行人设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	成都市兴南投资有限公司	1,200.00	60.00
2	沃美国际有限公司	800.00	40.00
合计		2,000.00	100.00

（二）第一次股权转让

2005 年 4 月 27 日，人居置业董事会作出“人居董[2005]03 号”董事会决议，决议通过沃美国际将其持有的人居置业 40%股权中的 35%转让给兴南投资、5%转让给润锦城，同日，上述三方签署了《关于转让成都人居置业有限公司股权转让的协议书》，本次股权转让价格为 1 元/出资额。2005 年 6 月 27 日，成都高新区对外经济贸易合作委员会签发《关于同意成都人居置业有限公司投资者股权变更的批复》（成高外经贸字[2005]095 号），同意本次股权转让。本次股权转让完成后，人居置

业由中外合资企业转变为内资企业。2005 年 7 月 6 日，发行人领取了成都市工商行政管理局换发的注册号为“成工商（高新）字 5101091001671”的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	成都市兴南投资有限公司	1,900.00	95.00
2	成都润锦城实业有限公司	100.00	5.00
合计		2,000.00	100.00

（三）第一次增资

2007 年 1 月 8 日，人居置业召开 2007 年度第一次股东会，决议通过增加注册资本 13,000.00 万元，其中兴南投资增加出资额 12,950.00 万元，润锦城增加出资额 50.00 万元。2007 年 3 月 22 日，成都市国有资产监督管理委员会签发《市国资委关于同意市兴南投资有限公司向成都人居置业有限公司增资的批复》（成国资规[2007]36 号），同意人居置业上述增资行为。2007 年 3 月 28 日，四川中衡安信会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（川中安会验[2007]064 号），验证截至 2007 年 3 月 27 日，公司已收到兴南投资、润锦城实业以货币形式新缴纳的注册资本 13,000.00 万元。2007 年 3 月 29 日，公司领取了注册资本变更后的注册号“5101091001671”《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	成都市兴南投资有限公司	14,850.00	99.00
2	成都润锦城实业有限公司	150.00	1.00
合计		15,000.00	100.00

（四）第二次增资

2008 年 4 月 2 日，人居置业召开第二届第一次股东会，决议通过增加注册资本

45,000.00 万元，全部由兴南投资缴纳。2008 年 4 月 25 日，成都市国有资产监督管理委员会签发《市国资委关于同意市兴南公司向成都人居置业有限公司增资的批复》（成国资规[2008]50 号），同意兴南投资以货币形式向人居置业增资 45,000.00 万元。2008 年 5 月 6 日，华信所出具《验资报告》（川华信验（2008）22 号），验证截至 2008 年 5 月 6 日，发行人已收到兴南投资以货币形式缴纳的新增注册资本 45,000.00 万元。2008 年 5 月 16 日，公司领取了上述变更后注册号为“510109000015164”的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	成都市兴南投资有限公司	59,850.00	99.75
2	成都润锦城实业有限公司	150.00	0.25
合计		60,000.00	100.00

（五）股东名称变更

根据成都市人民政府 2008 年 2 月 14 日签发的《成都市人民政府办公厅关于成立成都市兴城投资有限公司的通知》（成办发[2008]12 号）：成都市兴南投资有限公司与成都市兴东投资有限公司以新设合并方式组建成立成都市兴城投资有限公司，原成都市兴南投资有限公司与成都市兴东投资有限公司的全部资产、人员、业务及债权、债务全部由成都市兴城投资有限公司承继。2009 年 3 月 26 日，成都市兴城投资有限公司获发注册号为 510100000095376 的《企业法人营业执照》，发行人于 2009 年 8 月 27 日办理了工商变更登记。

2012 年 2 月，成都市国资委签发《市国资委关于同意成都市兴城投资有限公司更名的批复》（成国资规[2012]10 号），同意成都市兴城投资有限公司名称变更为成都兴城投资集团有限公司。发行人于 2012 年 5 月 14 日办理了工商变更登记。

（六）第三次增资

2014 年 12 月 30 日，人居置业股东会作出“成人居股[2014]3 号”股东会决议，

决议通过成都兴城投资集团有限公司以其 2011 年度和 2012 年度拨入的国有资本经营预算资金 4,032.00 万元转增为注册资本，本次增资后公司注册资本增至 64,032.00 万元，其中：兴城集团出资 63,882.00 万元，占注册资本的 99.77%；润锦城出资 150.00 万元，占注册资本的 0.23%。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	成都兴城投资集团有限公司	63,882.00	99.77
2	成都润锦城实业有限公司	150.00	0.23
合计		64,032.00	100.00

2015 年 4 月 9 日，公司领取了注册资本变更后的《企业法人营业执照》。

2016 年 4 月 19 日，公司领取了统一社会信用代码为 91510100762277030P 的《企业法人营业执照》。

（七）第四次增资

2016 年 7 月 28 日，人居置业股东会作出“成人居股[2016]5 号”股东会决议，决议通过成都兴城投资集团有限公司以银行大厦（共 7 处房产）方式新增加出资 22,958.58 万元；成都润锦城实业有限公司以货币资金方式新增加出资 50.00 万元，本次增资后公司注册资本增至 87,040.58 万元，其中：兴城集团出资 86,840.58 万元，占注册资本的 99.77%；润锦城出资 200.00 万元，占注册资本的 0.23%。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	成都兴城投资集团有限公司	86,840.58	99.77
2	成都润锦城实业有限公司	200.00	0.23
合计		87,040.58	100.00

2016 年 9 月 20 日，公司领取了统一社会信用代码为 91510100762277030P 的《企业法人营业执照》。

（八）第二次股权转让及第五次增资

2017 年 10 月，根据《市国资委关于同意成都兴城集团整合组建成都兴城人居地产投资集团有限公司整体方案的批复》（成国资[2017]48 号），成都兴城投资集团有限公司以人居置业为主体，整合组建成都兴城人居地产投资集团有限公司，注册资本为 50.00 亿元，按不同方式分期分批到位。根据公司股东会决议和修改后的章程，成都润锦城实业有限公司将持有的人居公司 0.23%的股权无偿划转给成都兴城投资集团有限公司。转让后，成都兴城投资集团有限公司持有本公司 100%的股权。

本次股权转让及增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	成都兴城投资集团有限公司	500,000.00	100.00
合计		500,000.00	100.00

公司目前持有成都市工商行政管理局核发的注册号为 91510100762277030P 的营业执照。

（九）公司更名

2018 年 1 月，人居公司进行了名称变更，由“成都人居置业有限公司”变更为“成都兴城人居地产投资集团有限公司”。

（十）第三次股权转让

2019 年 6 月，成都兴城投资集团有限公司将其所持有的人居公司 1%国有股权无偿划转给成都兴城资本管理有限责任公司。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	成都兴城投资集团有限公司	495,000	99.00
2	成都兴城资本管理有限责任公司	5,000	1.00

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	合计	500,000	100.00

截至 2020 年 9 月末，公司注册资本 50.00 亿元，成都兴城投资集团有限公司直接及间接共计持有发行人 100% 的股权。

（十一）股份制改制及公司更名

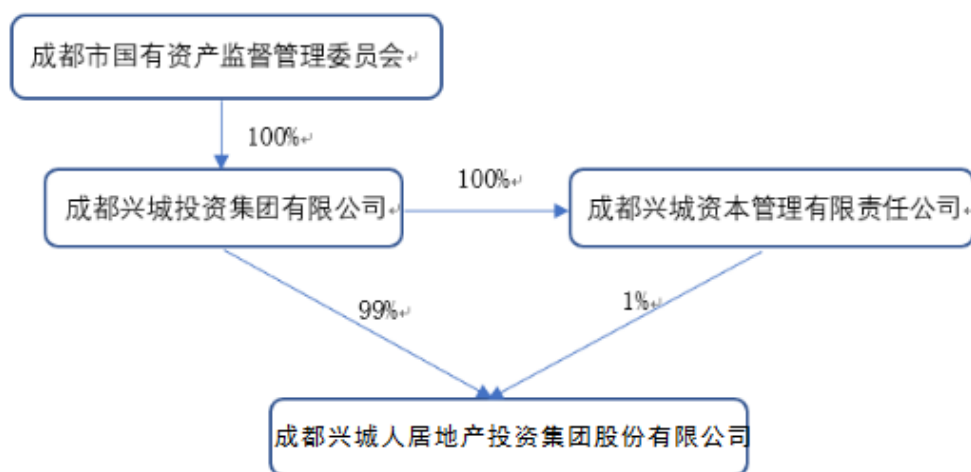
2019 年 12 月，根据《市国资委关于同意成都兴城人居地产投资集团有限公司股份制改造方案的批复》（成国资[2019]51 号），由原成都兴城人居地产投资集团有限公司的 2 名股东为成都兴城人居地产投资集团股份有限公司的发起人，各发起人以其认缴的出资额按成都兴城人居地产投资集团有限公司截至 2019 年 6 月 30 日止经审计后的归属母公司净资产人民币 9,960,271,973.97 元按 1.99205:1 折为股本 5,000,000,000.00 股，每股面值 1 元，整体改制变更为成都兴城人居地产投资集团股份有限公司。公司名称由“成都兴城人居地产投资集团有限公司”变更为“成都兴城人居地产投资集团股份有限公司”。公司企业性质由“其他有限责任公司”变更为“其他股份有限公司（非上市）”。

三、发行人股权结构及实际控制人

（一）发行人股权结构

最近三年及一期，发行人控股股东为兴城集团，实际控制人为成都市国资委，未发生变化，截至报告期末，发行人股权结构图如下所示：

图：发行人股权结构图



最近三年及一期，发行人不涉及重大资产重组事项。

（二）发行人控股股东及实际控制人情况

1、控股股东基本情况

公司名称：成都兴城投资集团有限公司

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

成立日期：2009 年 3 月 26 日

法定代表人：任志能

注册资本：552,540 万元

办公地址：四川省成都市高新区濯锦东路 99 号

经营范围：控股公司服务；土地整理与开发；城市配套基础设施，环境治理的投融资，建设和管理；住宅房屋建筑，道路、隧道和桥梁工程建筑，管道和设备安装，工程技术与设计服务，建材批发，园区管理；房地产开发经营，房地产租赁经营，物业管理；健康咨询，老年人养护服务；体育组织服务，体育场所服务，休闲健身活动，会议、展览及相关服务；资本运作；国有资产管理；对外投资（不得从

事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；特许经营；其他非行政许可的经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了成都兴城 2019 年资产负债表及合并资产负债表，2019 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了大信审字[2020]第 14-00095 号标准无保留意见审计报告。最近两年成都兴城主要财务数据及财务指标如下所示：

表-最近两年成都兴城主要财务数据及财务指标

单位：万元、%

主要财务指标	2019年末/度	2018年末/度
总资产	21,361,622.68	15,549,487.00
总负债	14,631,605.39	11,345,108.46
所有者权益	6,730,017.29	4,204,378.54
营业总收入	6,327,914.32	4,366,430.88
利润总额	160,102.40	123,987.36
净利润	106,867.32	94,437.75
经营活动产生的现金流量净额	-848,962.43	-1,166,448.34
资产负债率	68.49	72.96
净资产收益率	1.95	2.41
流动比率	1.54	1.38
速动比率	0.71	0.58

截至募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人直接或间接持有的发行人股权不存在质押或争议的情况。

2、实际控制人基本情况

人居地产的实际控制人为成都市国资委。成都市国资委系根据四川省机构编制委员会《关于同意成都市组建市政府国有资产监督管理委员会的批复》（川编发[2005]28 号）设立的，为市政府直属特设机构。成都市国资委由市政府授权代表国家履行出资人职责，实行管资产与管人、管事相结合，对国有企业改革、重组等行为进行指导，代表市政府向市属国有重要骨干企业派驻监事会，依法建立国有资产

保值增值评价体系，对监管企业行使相应权利。

四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理情况及运行情况

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规，制订了《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司章程》，建立了较为完善的公司治理结构和决策机制。主要体现在如下几个方面：

1、治理结构

（1）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使以下职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改本章程；
- 11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

12) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；

13) 审议股权激励计划；

14) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

如上述事项在股东大会审议通过后，需要国资监管部门审批的，按照相关国资程序报国资监管部门审批。

(2) 董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 7 名董事组成（含 1 名职工董事），设董事长 1 名。董事会行使下列职权：

1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2) 执行股东大会的决议；

3) 决定公司的经营计划；

4) 审议投资方案，报股东会批准；

5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

8) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

9) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易等事项；

10) 决定公司内部管理机构的设置；

11) 聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、总会计师（财务负责人）、营销总监等高级管理人员，并决定其聘任人员的报酬事项和奖惩事项；

12) 制定公司的基本管理制度；

13) 制订本章程的修改方案；

14) 聘请或更换公司的会计师事务所；

15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

16) 制定不涉及股权的绩效奖励机制；

17) 审议批准公司及所属子公司的融资事项，但按国有企业投融资管理有关规定应报出资人审批的事项，按照规定程序报批；

18) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

(3) 监事会

公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 名。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会民主选举产生。

监事会行使下列职权：

1) 应当对董事会编制的定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2) 检查公司财务；

3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

6) 向股东大会提出提案；

7) 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；

8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

(4) 总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

4) 拟订公司的基本管理制度；

5) 制定公司的具体规章；

6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总会计师（财务负责人）、总工程师等其他高级管理人员；

7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

8) 本章程或董事会授予的其他职权。

2、股东大会、董事会、监事会依法运作情况

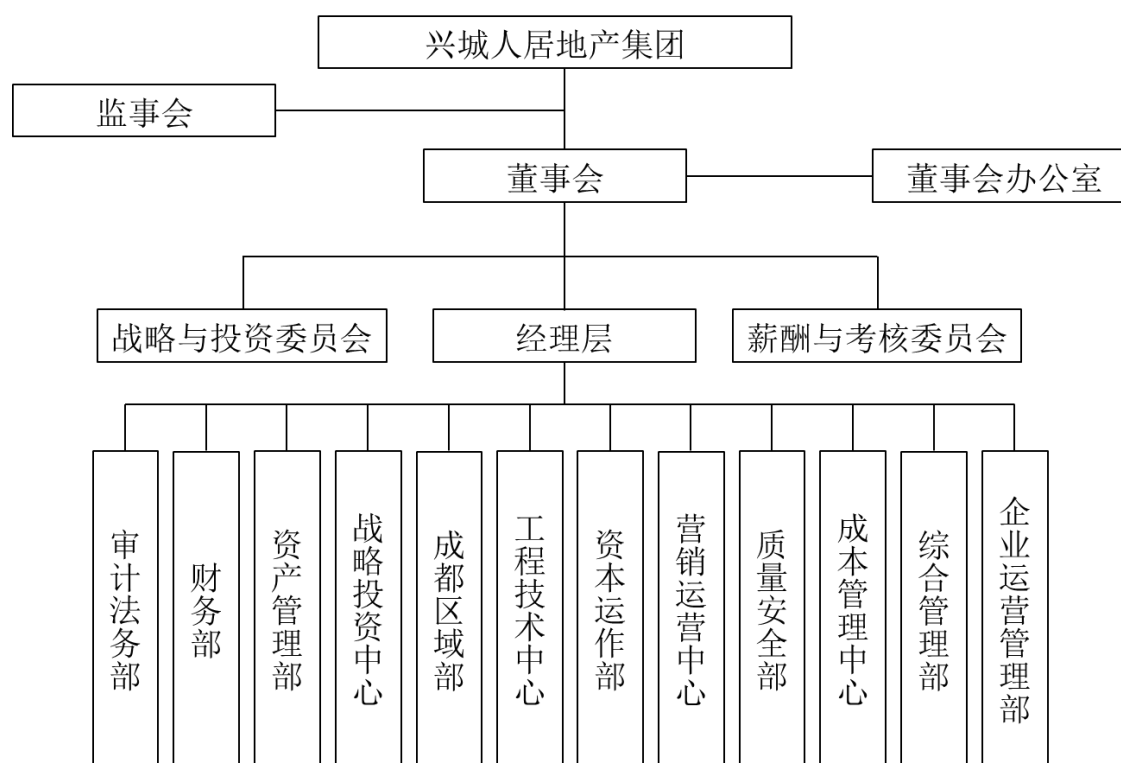
报告期内，发行人能够依据有关法律法规和公司章程通知并按期召开股东大会、

董事会和监事会。董事会和监事会的通知、召开方式、表决方式和决议内容符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及公司章程等公司内部规章的规定；董事会在审议有关事项时，关联董事、关联股东或其他利益相关者按照公司章程及有关法规的规定回避表决。

（二）组织结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》等法律法规制订了《公司章程》，并根据有关规定设立董事会和监事会，设置企业组织架构，建立合理的内控制度。

发行人治理架构及组织结构如图所示：



1、审计法务部

审计法务部作为集团内部审计的归口管理部门，主要负责拟定集团内部审计工作制度和管理办法，并按照制度及管理办法编制年度内部审计工作计划，提交年度内部审计工作报告；按照年度审计工作计划及集团相关要求，对集团及所属子公司下列方面进行审计：督促落实审计发现问题的整改工作；必要时，执行后续审计，

对被审计单位审计整改的执行情况进行检查；对所属子公司内部审计工作进行指导、监督和管理；组织聘请、协调、考核第三方审计机构并协助其工作；协调内部审计与外部审计的关系，牵头配合国家审计机关、市国资委、兴城集团对本集团的审计工作；集团审计法务部依法接受国家审计机关、市国资委、兴城集团对内部审计业务质量的检查和评估；根据法律、法规规定和集团董事会的安排，办理集团内部和上级单位交办的其他相关事项。

2、财务部

财务部主要负责拟定集团财务管理制度和办法，牵头组织编制年度预算及融资计划，并负责组织其执行；负责公司日常财务核算及结算工作的正常运行，负责财税业务管理及合同签审中涉税条款的审核，负责会计档案的保管工作；根据集团投资计划，负责筹、融资工作以及资金的调度、安排，降低融资成本及风险，提高资金使用效率，保障资金安全；负责集团及子公司财务报表汇编及上报工作，子公司应及时、准确、完整地提供财务状况、经营成果等财务信息；负责指导、检查和监督子公司财务活动；负责配合与财务相关的审计工作；负责公司交办的其他工作。

3、资产管理部

资产管理部主要负责贯彻执行国家有关国有资产监督管理的法律、法规和方针政策以及上级主管部门的有关规定，制订集团国有资产监督管理的规章制度；负责组织、协调集团经营性固定资产的经营和维护管理；负责牵头实施公益性项目设施的移交；负责组织拟定与国有资产处置事项有关的方案并组织实施，依法办理各种审批手续；按照国家有关规定及国有资产监督管理机构的要求配合集团财务审计部等相关部门编制上报各类资产统计报表，配合兴城集团及上级部门进行的监督检查；

4、战略投资中心

战略投资中心是集团发展战略规划的执行机构，在分管领导的领导下开展工作，主要负责组织拟订集团各项发展战略规划管理制度；组织拟定集团发展战略规划，提出年度目标任务；根据集团要求，组织集团发展战略规划相关调整工作；指导监督子公司制定发展战略实施规划及调整提案；根据集团安排，组织发展战略规划相关重要问题的研究；按照集团要求，督导集团及子公司发展战略规划的实施。战略

投资中心主要负责集团各类土地业务的实施管理；需由子公司负责实施的土地业务，集团战略投资中心负责监督、指导。

5、成都区域部

成都区域部主要负责根据公司的目标计划组织实施各项目建设管理工作，负责各项目的工程质量、进度及安全文明施工管理工作；负责施工阶段工程造价过程控制管理工作，包括工程款（含工程咨询服务费）支付、认质核价、现场签证等工作；负责对项目建管、监理、施工、造价咨询(施工阶段)、地勘等单位的协调及管理工作；牵头负责工程实施过程中发生的技术核定、施工技术方案审核并负责实施；负责项目实施前与公司工程技术中心、成本管理中心等部门协调好项目实施计划、招标计划，做好项目前期协调、配合工作；参与招标文件、合同的审核工作，参与招标技术要求的审核工作，提供合理化建议以及相关技术支持等。

6、工程技术中心

工程技术中心主要负责建筑产品研发和设计标准化建设、持续优化；负责施工图机构审查完成前的设计管理工作，按时完成各阶段设计成果（含设计估算和设计概算）；负责方案设计的技术审查、优化和内部评审；项目方案深化设计过程中，负责规划局、消防大队、交管局等行政主管部门的技术沟通；负责项目方案规划审批的技术资料及报规过程中的技术沟通；负责编制项目的设计方案征集书；负责组织编制并及时取得通过审批的《交通影响评价报告》、《水土保持影响评价报告》、《工程场地地震安全性评价报告》，完成《环境影响登记表》；负责地质勘查招标技术要求编制、并安排设计院绘制地勘布孔图；负责项目样板展示间、售房部的设计；负责提供制作销售宣传资料和模型所需的图纸资料。（截至完成施工图机构审查）；负责新科技、新材料、新工艺、新技术的收集、整理、分析和应用；配合营销运营中心完成销售宣传资料和模型的审查；配合战略投资中心编制项目可行性研究报告；协助成本管理中心完成各项目（含代建项目）公开征集设计方案。

7、资本运作部

资本运作部是资本运作项目的策划和牵头部门，主要负责在其他职能部门、外部专家及其他有关单位的协助下，推动各资本运作项目的立项、审批、执行及结果

评价；对重大资本运作项目，为确保顺利实施，应由资本运作部牵头成立项目矩阵工作小组，在运作方案中明确小组人员及相关职责。

8、营销运营中心

营销运营中心作为集团营销专业职能部门，主要负责对集团及下属子公司项目营销策划工作进行全程管控、监督执行、审查考核等。营销运营中心负责按职责审核、审批相关营销策划文件和报审事项，并配合集团相关部门开展项目拓展；营销运营中心内设部门针对集团及下属子公司营销策划工作进行专业管控等具体工作的实施。

9、质量安全部

质量安全部履行集团对在建项目安全生产的监督检查责任，主要负责对项目承建相关方企业安全生产管理体系、安全生产责任制的建立状况进行核查；对项目的安全生产工作每月不少于一次的定期监督检查，督促相关方企业及时开展问题整改；督促参建相关方企业依法设立安全生产管理机构，配足专职和兼职安全人员，并定期组织检查；负责向各部门收集安全生产费用需求计划，编制集团安全生产费用投入计划表；负责集团安全生产标准化资料收集、汇总、存档工作；调查集团员工关于安全生产教育培训的需要，参与制定年度安全生产教育培训计划。

10、成本管理中心

成本管理中心主要负责公司各工程项目的招标工作及合同事务管理工作。负责和完善公司合同管理制度；负责中介机构的管理，并建立评价档案；跟踪相关法律、法规、政策等，及时更新招标文件模板（包括施工类、监理类、采购类）；负责组织招标工作，编制招标文件，组织相关部门进行会审；负责办理招标文件备案；负责组织工程量清单及预算控制价的编制、审核工作；负责组织各项目开标及中标候选人公示工作；负责根据上级主管部门的要求及时提供建设项目相关公示信息；负责组织商务标的清标工作；负责拟定公司标准文本合同模板等。

11、综合管理部

综合管理部主要负责董事会文秘工作、公司改革与发展研究；负责公司目标管理与督察、督办工作；公司公文办理、公司办公会的文秘、服务和催办工作；负责

公司公共关系、对外宣传工作；负责公司组织管理体系和管理制度建设；负责公司各部门内部协调工作；负责公司信息化工作；负责公司物资设备、办公用品管理工作，负责公司车辆管理工作、食堂管理工作及其他后勤行政事务；负责负责公司档案管理工作；负责研究和制订公司人力资源开发规划；负责人事管理，包括机构编制、职称评定、劳动合同、员工培训、绩效考核、薪酬福利等；负责公司党支部、工青妇工作；负责公司廉政、纪检工作；负责公司企业文化及精神文明建设等工作等。

12、企业运营管理部

企业运营管理部主要负责公司计划管理和运营管理方面工作。计划管理工作方面，主要负责公司生产经营分析会及成果、计划管理信息化平台建设；运营管理工作方面，主要负责公司供销存量工作、报表管理工作、风险管理、会议管理工作及合作项目管理等工作等。

（三）内部管理制度的建立与运行

发行人重视内部管理制度的建设。根据国家相关政策法规，发行人结合自身实际情况，制定并不断完善了财务管理制度、投资发展管理制度、合约管理制度、工程管理制度和项目策划销售管理制度等其他内部管理制度。

1、财务管理制度

为了加强公司财务管理的规范运作，防范财务管理风险，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《内部会计控制规范——基本规范》等相关国家法律法规的有关规定制订财务管理制度。公司设财务部对公司经营活动进行财务核算和管理，对子公司财务管理工作进行指导和统筹。财务管理制度明确了对货币资金管理和融资管理方面的执行原则、执行决策控制和风险管理程序。财务管理制度设立资金支付管理规范、会计基础工作规范、会计科目使用规范、财务会计报表编制规范、财务稽核管理规范、会计原始记录管理规范、销售现场财务收款管理规范、财务决算管理规范、会计档案管理规范、网银支付管理办法、财务预算管理办法、子公司财务管理办法、参股公司财务管理办法、债券存续期管理办法、债权债务管理办法等细则。

2、投资发展管理制度

投资发展管理制度包含战略管理办法、投资管理办法、境外投资管理办法、土地事务管理办法等。

战略规划管理办法要求各部门及子公司从战略规划制定、实施、评价三个阶段对短期、中期（3-5 年）、长期（5-10 年）战略进行管理。集团公司党委会是集团公司总体发展战略规划纲要的审核机构，集团公司总经理办公会是集团公司发展战略规划的初审机构，集团公司董事会是集团公司发展战略规划的内部审议评审机构，兴城集团是集团公司发展战略规划的决策机构。

投资管理办法对投资决策权限、投资决策程序、投资实施管理。兴城集团统筹审定集团公司及子公司各项具体投资活动。集团公司董事会是集团公司及子公司投资的内部决策机构，负责按照相关规章制度和公司章程规定审批集团公司及子公司各项具体投资事项（不包括政府性投资项目）。经集团公司审批的非政府性投资项目，在正式决策前原则上须先进行立项。由战略投资中心/资本运作部采用书面方式或会议方式组织相关部门形成立项审批报告，并在相关部门书面会签后报集团公司总经理、集团公司董事长审批后，由战略投资中心/资本运作部将申报材料报送至兴城集团投资发展部履行兴城集团立项流程。立项经兴城集团审批同意后，实施主体再进一步开展可行性研究、审计、评估等工作，并由实施主体负责拟定项目投资合同或投资协议、实施方案草案等。投资项目在完成立项审批后，集团项目由战略投资中心/资本运作部组织相关部门完成合同、合作协议或项目投资方案等申报材料的编制，并上报集团公司党委会、总经办及董事会审批。需上报兴城集团核准或备案的投资项目，由战略投资中心/资本运作部向兴城集团报送材料并配合履行核准或备案手续，期间实施主体全程配合。投资实施管理分为资产类投资项目管理和股权类投资项目管理。投资项目经决策机构审议通过并确定实施主体后，由项目实施主体组织草拟项目投资计划，投资计划经决策机构通过后由实施主体负责实施。实施主体接受实施任务后，应及时向集团公司报送项目节点计划（包括前期），并按照集团公司要求定期报送形象进度、投资额等项目建设情况报表。实施主体预计项目投资额将超过合同总额的 4%，应上报集团公司及兴城集团。

境外投资管理办法适用于集团公司及子公司所有境外投资，包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区以及国外的投资。兴城集团是集团公司及子公司境外投资的内部决策机构。集团公司战略投资中心是集团公司境外投资工作的日常管理部门，子公司投资管理部门是其公司境外投资管理的日常管理部门。集团公司相关部门及子公司在职责权限范围内进行境外投资管理。兴城集团统筹审定集团公司各项境外投资活动，并报市国资委审核，再报市政府核准。

土地事务管理办法的制定是为了加强土地管理，规范土地事务工作的有序进行。集团公司及子公司土地事务主要涉及一级土地整理、土地遗留问题处置、二级市场土地竞买、储备土地管护、旧房拆除、土地拓展及渠道维护、业务档案管理等相关土地业务。战略投资中心主要负责集团公司各类土地业务的实施管理；需由子公司负责实施的土地业务，集团公司战略投资中心负责监督、指导。

3、合约管理制度

合约管理制度对项目开发流程各环节进行了制度约定，包含招标（比选）管理办法、招标（比选）控制价编审管理办法、商务标清标及修正办法、合同管理办法、工程担保管理办法、建设工程变更管理办法、施工阶段全过程造价控制管理办法、合同款项支付管理办法、合同结算管理办法、监督和评审人员管理办法、子公司成本管理办法等业务细则。对开发项目过程中涉及的前期工作、招标（比选）、合同管理、工程担保、造价控制、竣工结算和款项支付等业务环节的实施部门、决策程序、工作规程和范本文件进行了规定。

4、工程管理制度

工程管理制度包含建设项目施工过程管理办法、监理工作管理办法、工程质量事故应急处理办法、工程质量保修管理办法等业务细则。由成都区域部负责，从施工图设计技术交底和图纸会审、施工测量、建筑材料抽样监督检查、工程施工进度、质量控制及验收等方面对工程质量进行管理。为有效控制工期，对进度计划分级控制，一级控制网络是全局性和宏观性的整体控制，为总进度计划，包括合同工期和里程碑计划；二级控制是局部的具体的进度控制，为分部工程计划及分解月计划、周计划。按照《建设工程监理规范》规定，规范了监理人员执业行为，促进监理单

位严格履行监理职责，保证建设工程安全、质量、投资、进度处于持续受控状态。通过制定工程质量事故应急处理办法，避免或减少工程质量事故的发生及相应影响，保证工程顺利进行。

5、项目策划销售管理制度

项目策划销售管理制度包含营销运营中心管理办法、营销策划管理办法、销售管控管理办法、品牌管理办法、营销费用管理办法、营销类招标(比选)管理办法、营销类合同管理办法、销售中心样板间使用管理与处置办法、销售资料录入备份及保密管理办法、客户服务管理办法、项目不动产权证办理管理办法等项目销售管理制度、项目交付及产权办理管理制度。由营销运营中心负责组织实施，保证项目的前期策划、销售执行和交付产权等业务环节的顺利实施及管理。

6、预算管理制度

公司预算管理的审批机构为董事会。公司董事会根据整体战略规划，制定公司业绩目标、公司年度预算方案编制方针，审批集团公司年度预算方案及年度预算调整方案。预算应包括投资预算、收入预算、成本费用预算（管理费用预算、销售费用预算、人工费用预算、办公费用预算、折旧摊销预算、财务费用预算、其他费用预算等）、筹融资预算、利润预算等。公司应于每年的十月份开始着手下一年度预算的编制工作，并在下一会计年度的第一个月完成预算的编制。

7、关联交易制度

为保证公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，公司特制定关联交易制度。制度阐述了关联交易基本原则，定义了关联人和关联交易范围，制定了关联交易的决策程序、定价机制。

8、安全生产管理制度

根据《中华人民共和国安全生产法》、《四川省安全生产条例》《中华人民共和国职业病防治法》《环境保护法》等有关法律、法规的规定，公司制定了安全生产环境保护与职业卫生目标管理办法、安全生产管理机构设置办法、安全生产责任制及管理办法、安全生产奖惩办法、安全生产费用投入管理办法、工伤保险和安全

生产责任保险管理办法、安全文化建设管理办法、安全生产信息化管理办法、安全生产适用法律法规的管理办法、安全生产制度管理办法、安全操作规程、安全生产“四新”管理办法、安全生产文件和安全生产记录资料管理办法、安全生产教育培训管理办法、特种作业人员（监督）管理办法、设施设备的安全管理办法、危险物品管理办法等一系列针对安全生产管理制度，以确保公司安全生产工作符合法律法规要求，保障公司生产安全。为了减少项目建设过程中可能产生的环境污染等存在的问题，以及制定对应的具体措施，公司也对环保评审等环境保护事宜作出了一系列规定。

9、信息披露制度

为规范公司在中国银行间市场的信息披露工作，维护公司公众形象，切实履行公司义务，依据相关法律、法规以及《公司章程》等有关规定，公司制订了《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。制度规定公司的信息披露义务人包括公司董事及董事会、高级管理人员、董事会办公室、公司总部各部门及全资、控股企业。董事会负责管理公司的信息披露事务，制定公司信息披露制度和流程，监督信息披露文件的编制，审议批准披露的信息，保证所披露信息的真实、准确、完整。高级管理人员及时向董事会报告有关公司经营或财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其它相关信息。财务审计部作为公司信息披露的日常工作机构，负责组织、协调信息披露具体事务，与监管部门和中介机构进行沟通。管理制度还对信息披露内容、信息披露管理、保密责任等事宜作出了规定。

10、突发事件应急管理制度

为提高公司处置安全突发事件的能力，最大限度地减少安全突发事件造成的人员伤亡和财物损失，维护公司经济利益和公司形象，根据相关法律、法规、规章规定，结合公司实际，公司制定了《安全突发事件应急管理办法》。根据制度规定，公司成立安全突发事件应急处置领导小组（简称：应急领导小组，即公司安全生产领导小组）。应急事件领导小组指定公司专职安全员为联系人。应急领导小组负责

公司安全突发事件应急处置的整体部署和全面协调；负责应急处置所需人员、资金、物资设备的调配；负责审定突发事件的调查报告；负责建立突发事件应急处置联系网络；负责向上级相关部门报送突发事件动态信息。各部门负责落实公司应急领导小组的决策，根据事件的具体情况制定相应的处置措施，负责与有关部门联系、协调与配合，负责信息报送、协调现场的保护、救援、后勤供应、善后处理等工作。管理办法还对应急准备、应急保障、应急相应程序等事宜作出了规定。

11、对下属子公司的管理制度

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

12、对外担保制度

为加强公司投融资及借款和担保管理，依照相关法律法规以及《公司章程》的规定，公司制订了《投融资及借款和担保管理制度》。根据规定，公司为自身融资债务担保，应经公司董事会批准。公司按出资比例对符合条件的子公司（含直接出资及间接出资）提供担保。对境内子公司担保，需经公司董事会批准。对境外子公司担保，需经市国资委批准。未经公司董事会批准和履行子公司的审议程序，子公司不得提供对外担保，也不得进行互相担保。因业务需要，子公司确需提供对外担保或相互间进行担保的，应将拟担保事项按类别上报公司，公司董事会针对担保事项按类别进行审核批准，在已批准类别内的具体担保事项由子公司履行本公司审议程序后实施办理。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人与子公司的投资关系

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的二级子公司 22 家，具体情况如下所示：

表-发行人纳入合并报表的二级子公司情况表

单位：万元，%

序号	企业名称	实收资本	持股比例	享有表决权比例	业务性质
1	成都市兴东置业有限公司	51,434	100	100	房地产项目和配套设施建设的投资与开发经营
2	成都人居建设管理有限公司	2,000	100	100	项目建设管理
3	成都人居旅游酒店有限公司	3,000	100	100	住宿、酒店管理
4	成都人居香城置业有限公司	5,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
5	成都人居蜀兴置业有限公司	3,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
6	成都人居锦兴置业有限公司	2,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
7	成都人居成兴置业有限公司	2,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
8	成都人居兴青置业有限公司	3,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
9	成都人居都安置业有限公司	2,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
10	成都人居兴邑置业有限公司	2,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
11	成都人居柳兴置业有限公司	2,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
12	成都人居兴彭置业有限公司	5,000	55	55	房地产开发与经营、物业管理
13	成都人居兴淮置业有限公司	2,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
14	成都人居武兴置业有限公司	2,000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
15	成都蓉欧青投置业有限公司	5,000	80	80	房地产开发与经营、物业管理
16	成都蓉欧北城置业有限公司	5,000	80	80	房地产开发与经营、物业管理
17	成都高新区绛溪城市建设有限公司	2000	60	60	土地整理、工程项目管理等
18	成都人居津兴置业有限公司	2000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
19	成都居越房地产开发有限公司	18,046	51	51	房地产开发与经营、物业管理
20	成都人居都欣置业有限公司	800	100	100	房地产开发与经营、物业管理
21	嘉之鼎置业有限公司	5000	100	100	房地产开发与经营、物业管理
22	成都旺居置业有限责任公司	8000	62.5	62.5	房地产开发与经营、物业管理

（二）主要子公司基本情况

1、成都市兴东置业有限公司

成都市兴东置业有限公司成立于 2004 年 11 月 26 日，注册资本 51,434.00 万元，法人代表为明亮，公司主要营业范围：城市基础设施、环境治理的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）及建设管理，土地整理与开发、房地产项目和配套设施建设的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）与开发经营、物业管理、工程项目监理，建设工程项目管理咨询服务。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 232,259.07 万元，负债总额 119,823.13 万元，净资产 112,435.94 万元。2019 年度，公司实现营业收入 140,998.96 万元，实现净利润 25,786.06 万元。

2、成都人居建设管理有限公司

成都人居建设管理有限公司成立于 2012 年 6 月 12 日，注册资本 2,000.00 万元，法人代表为危勇，公司主要业务范围：建设工程项目管理、项目投标；市政基础设施工程施工、房屋拆除、土地整理；房地产开发与经营、物业管理；项目投资、资产管理、投资咨询等。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 5,414.78 万元，负债总额 2,506.29 万元，净资产为 2,908.49 万元。2019 年度，公司尚未实现营业收入，实现净利润 75.71 万元。

3、成都人居旅游酒店有限公司

成都人居旅游酒店有限公司成立于 2017 年 5 月 16 日，注册资本 3,000.00 万元，法人代表为杨伟，公司主要业务范围：住宿；酒店管理；房屋建筑工程施工；食品经营；浴室；音乐厅；理发服务；美容服务；健身服务；茶座；销售日用品、工艺美术品、花卉；物业管理；停车场管理服务；洗涤服务；汽车美容服务等。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 88,603.63 万元，负债总额 54,116.87

万元，净资产为 34,486.76 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润 176.14 万元。

4、成都人居香城置业有限公司

成都人居香城置业有限公司成立于 2017 年 8 月 10 日，注册资本 5,000.00 万元，法人代表为米英，公司主要业务范围：房地产开发与经营、物业管理；市政基础设施工程施工、房屋拆除、土地整理；房地产项目和配套设施的建设；建设项目的管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 477,792.26 万元，负债总额 395,277.90 万元，净资产为 82,514.36 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润-432.81 万元。

5、成都人居蜀兴置业有限公司

成都人居蜀兴置业有限公司成立于 2017 年 11 月 2 日，注册资本 3,000.00 万元，法人代表为危勇，公司主要业务范围：房地产开发经营，物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 319,530.00 万元，负债总额 316,192.81 万元，净资产为 3,337.19 万元。2019 年度，公司实现营业收入 543.92 万元，实现净利润 343.03 万元。

6、成都人居锦兴置业有限公司

成都人居锦兴置业有限公司成立于 2017 年 9 月 27 日，注册资本 2,000.00 万元，法人代表为刘玺，公司主要营业范围：房地产开发经营，物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 294,317.13 万元，负债总额 236,374.13 万元，净资产为 57,943.00 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润 10.56 万元。

7、成都人居成兴置业有限公司

成都人居成兴置业有限公司成立于 2017 年 12 月 28 日，注册资本 2,000.00 万元，法人代表为明亮，公司主要营业范围：房地产开发经营，物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 194,559.93 万元，负债总额 148,534.16 万元，净资产为 46,025.77 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润-21.06 万元。

8、成都人居兴青置业有限公司

成都人居兴青置业有限公司成立于 2018 年 1 月 11 日，注册资本 3,000.00 万元，法人代表为危勇，公司主要营业范围：房地产开发经营，物业管理服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 186,363.89 万元，负债总额 155,368.36 万元，净资产为 30,995.53 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润-2.36 万元。

9、成都人居都安置业有限公司

成都人居都安置业有限公司成立于 2018 年 1 月 10 日，注册资本 2,000.00 万元，法人代表为危勇，公司主要营业范围：房地产开发经营，物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 267,260.34 万元，负债总额 265,208.69 万元，净资产为 2,051.65 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润 53.07 万元。

10、成都人居兴邑置业有限公司

成都人居兴邑置业有限公司成立于 2018 年 1 月 9 日，注册资本 2,000.00 万元，法人代表为危勇，公司主要营业范围：房地产开发经营，物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 136,744.81 万元，负债总额 134,864.07 万元，净资产为 1,880.74 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润-117.70 万元。

11、成都人居柳兴置业有限公司

成都人居柳兴置业有限公司成立于 2018 年 2 月 24 日，注册资本 2,000.00 万元，法人代表为刘玺，公司主要营业范围：房地产开发经营，物业管理服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 64,074.94 万元，负债总额 62,082.23 万元，净资产为 1,992.71 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润 0.59 万元。

12、成都人居兴彭置业有限公司

成都人居兴彭置业有限公司成立于 2018 年 2 月 24 日，注册资本 5,000.00 万元，法人代表为何广杰，公司主要营业范围：房地产开发经营，物业管理。发行人持股比例 55%。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 80,036.45 万元，负债总额 61,418.23 万元，净资产为 18,618.22 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润-132.56 万元。

13、成都人居兴淮置业有限公司

成都人居兴淮置业有限公司成立于 2018 年 12 月 10 日，注册资本 2,000.00 万元，法人代表为米英，公司主要营业范围：房地产开发经营；物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 87,600.79 万元，负债总额 85,602.41 万元，净资产为 1,998.37 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润-1.63 万元。

14、成都人居武兴置业有限公司

成都人居武兴置业有限公司成立于 2019 年 3 月 16 日，注册资本 2,000.00 万元，法人代表为刘玺，公司主要营业范围：房地产开发经营；物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 168,027.94 万元，负债总额 166,022.66

万元，净资产为 2,005.28 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润 5.28 万元。

15、成都蓉欧青投置业有限公司

成都蓉欧青投置业有限公司成立于 2019 年 1 月 14 日，发行人于 2019 年 4 月通过向该公司增资取得控股权，持股比例 80%。公司注册资本 5,000.00 万元，法人代表为何广杰，公司主要营业范围：房地产开发经营；房屋租赁；市政公用工程设计施工；销售：机械设备、建筑装饰材料。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 49,530.69 万元，负债总额 44,529.92 万元，净资产为 5,000.77 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润 0.77 万元。

16、成都蓉欧北城置业有限公司

成都蓉欧北城置业有限公司成立于 2019 年 1 月 11 日，发行人于 2019 年 4 月通过向该公司增资取得控股权，持股比例 80%。公司注册资本 5,000.00 万元，法人代表为何广杰，公司主要营业范围：房地产开发经营；房屋租赁；市政公用工程设计施工；销售：机械设备、建筑装饰材料。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 177,296.18 万元，负债总额 172,301.42 万元，净资产为 4,994.76 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润-5.24 万元。

17、成都高新区绛溪城市建设有限公司

成都高新区绛溪城市建设有限公司成立于 2019 年 4 月 19 日，注册资本 20,000.00 万元，法人代表为胡红根，公司主要营业范围：土地整理；工程项目管理；旅游资源开发；酒店管理(不含住宿)；会议及展览展示服务；自有房屋租赁。发行人持股比例 60%。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 10,099.42 万元，负债总额 8,100.27

万元，净资产为 1,999.15 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润-0.85 万元。

18、成都人居津兴置业有限公司

成都人居津兴置业有限公司成立于 2019 年 11 月 28 日，注册资本 2,000.00 万元，法人代表为危勇，公司主要营业范围：房地产开发经营；物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 40,346.10 万元，负债总额 39,146.10 万元，净资产为 1,200.00 万元。2019 年度，公司处于地产项目的前期开发阶段，尚未实现营业收入，实现净利润 0.00 万元。

19、成都居越房地产开发有限公司

成都居越房地产开发有限公司成立于 2020 年 6 月 18 日，注册资本 18,046 万元，法人代表为刘玺，公司主要营业范围：房地产开发经营；物业管理；室内外装饰装修工程设计、施工。

20、成都人居都欣置业有限公司

成都人居都欣置业有限公司成立于 2020 年 3 月 31 日，注册资本 800 万元，法人代表为米英，公司主要营业范围：房地产开发经营；物业管理。

21、嘉之鼎置业有限公司

嘉之鼎置业有限公司成立于 2015 年 9 月 11 日，注册资本 5,000 万元，法人代表为潘常洪，公司主要营业范围：房地产开发及经营、物业管理、停车场管理、绿化养护管理、楼宇设备养护管理（除特种设备）。

22、成都旺居置业有限责任公司

成都旺居置业有限责任公司成立于 2020 年 3 月 2 日，注册资本 8,000 万元，法人代表为刘玺，公司主要营业范围：房地产开发经营；物业管理；室内外装饰装修工程设计、施工。

（三）主要参股公司基本情况介绍

截至 2020 年 9 月末，发行人主要参股公司如下：

表-截至 2020 年 9 月末发行人主要参股公司情况

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	股权比例	注册资本	经营范围
1	成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	49.00	2,000.00	房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
2	西咸新区兴城人居置业有限公司	50.00	2,000.00	房地产开发、销售;物业管理;房屋租赁;建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、机械设备、电气设备、通讯设备的销售;商务信息咨询(证券、保险、期货、投资等专控除外);房地产营销策划。(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)
3	广州宏耀房地产开发有限公司	35.00	90,000.00	房地产开发经营;企业自有资金投资;房地产咨询服务。
4	广州万宏房地产开发有限公司	35.00	30,000.00	房地产开发经营;企业自有资金投资;房地产咨询服务。
5	成都建工地产开发有限责任公司	49.00	5,000.00	在成都市范围内从事房地产开发、经营业务。(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)。
6	深圳前海招兴巨石实业有限公司	45.00	10,000.00	投资兴办实业(具体项目另行申报);展会中心管理;酒店管理;投资咨询(不含限制项目);经济信息咨询(不含限制项目)。(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)。
7	四川峨影股权投资基金管理有限公司	30.00	1,000.00	受托管理股权投资企业,从事投资管理及相关咨询服务(不得从事非法集资,吸收公众资金等金融活动)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可展开经营活动)。
8	兴信置业发展(成都)有限责任公司	30.00	1,000.00	房地产开发经营(凭资质证书经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

六、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

表-发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生日期	年龄	职务	任职起止时间
何坤	男	1965 年 7 月	55	董事长	2018 年 3 月至今
胡红根	男	1981 年 3 月	39	董事、总经理	2019 年 8 月至今

姓名	性别	出生日期	年龄	职务	任职起止时间
李国晶	男	1970 年 2 月	50	董事、常务副总经理	2020 年 2 月至今
何广杰	男	1963 年 12 月	57	董事、副总经理	2016 年 8 月至今
胡文祥	男	1965 年 11 月	55	董事、副总经理	2013 年 11 月至今
刘萍	女	1969 年 11 月	51	董事、副总经理	2015 年 8 月至今
刘荣友	男	1969 年 1 月	51	董事、副总经理	2016 年 10 月至今
但家平	男	1981 年 3 月	39	职工董事	2018 年 1 月至今
刘飞	男	1980 年 12 月	40	监事会主席	2019 年 3 月至今
张羽婷	女	1990 年 2 月	30	监事	2020 年 2 月至今
李欧	女	1983 年 7 月	37	职工监事	2019 年 12 月至今
蒋雪雁	女	1971 年 10 月	49	总会计师	2017 年 5 月至今
明亮	男	1986 年 7 月	34	副总经理	2020 年 3 月至今
				营销总监	2017 年 5 月至今

根据公司章程，公司董事会由 7 名董事组成（含 1 名职工董事），设董事长 1 名。公司设副总经理 5 名。截至募集说明书签署日，发行人董事会由 8 名董事组成，公司设副总经理 6 名，公司章程正在变更过程中。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员均具备相应的任职主体资格，也不存在公务员兼职情况。发行人对上述人员的设置符合《公司法》、《公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

（二）公司董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

（1）何坤，男，汉族，1965 年 7 月出生，研究生学历。历任中铁二局建筑处实习生、助理工程师、副总工程师、副处长兼上海公司经理，中铁二局房地产开发公司副总经理兼总工程师，成都市府南河管委会办公室开发处副处长，成都市府南河房地产开发公司总经理、市府南河管委会调研员，成都市兴东投资有限公司规划发展部经理兼房建部经理、重大项目部经理、总经理助理，成都市兴城投资有限公

司总经理助理、企划发展中心主任、房建部经理，成都兴城投资集团有限公司总经理助理兼战略投资中心主任。现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事长。

（2）胡红根，男，1981 年 3 月出生，研究生学历。历任厦门华商纵横物流有限公司管培生人资部主任、总裁办主任，厦门联合物流有限公司区域总经理、事业部总经理，厦门华商经纬物流有限公司公司副总经理，成都建工建材有限责任公司筹备人员、副经理、经理、总经理、董事长、党支部书记兼任成都建工集团物流有限公司经理、董事长，成都建工集团有限公司副总经理，成都和能兴城人居科技有限公司董事、总经理，现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事、总经理。

（3）李国晶，男，汉族，1970 年 2 月出生，本科学历，历任酒泉市建筑规划设计院助理工程师，东莞市第二建筑工程公司工程师，广东光大企业集团工程部经理，香港和记黄埔地产有限公司东莞区域公司工程经理，世纪华丰--象山房地产开发公司副总经理，香港路劲地产常州区域公司工程总监，大连万达商业地产集团北区项目管理中心计划部主任，烟台芝罘万达广场有限公司副总经理，四川新希望地产事业部计划运营中心总经理，四川新希望地产事业部工程中心副总经理，山东儒辰集团董事长助理。现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事、常务副总经理。

（4）何广杰，男，汉族，1963 年 12 月出生，博士学历。历任西南交通大学土木工程学院建筑工程系院长助理，西南交通大学建筑勘察设计研究院番禺分院副总工程师、总工程师，西南交通大学新校区建设指挥部总工程师、常务副指挥长兼总工程师、常务副指挥长，西南交通大学校园规划与建设处处长。现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事、副总经理。

（5）胡文祥，男，汉族，1965 年 11 月出生，研究生学历。历任江苏省化工部化工矿山设计研究院工程师，成都市市政工程（集团）公司桥梁分公司副经理、经理，集团公司副总经理、总经理、董事长，重庆市政第一工程公司副总经理，成都市兴南投资有限公司工程部副经理、经理、副总工程师、东区项目部经理、市政部经理，成都兴城建设管理有限公司副总经理、市政部经理，成都市兴城投资集团有

限公司副总工程师、总工办主任。现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事、副总经理。

（6）刘萍，女，汉族，1969 年 11 月出生，本科学历。历任成都市第三建筑工程公司内业技术员、预算员和技术负责人、技术科副科长、经营业务部副经理，成都市兴南投资有限公司合约部副经理，成都兴城人居地产投资集团股份有限公司总经理助理、成本管理中心经理，人居建管公司副总经理。现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事、副总经理。

（7）刘荣友，男，汉族，1969 年 1 月出生，本科学历。历任成都市市政设施管理处人武部副部长、办公室副主任，成都市兴东投资有限公司业务主管、办公室主任，东景燃气公司董事，成都市兴城投资有限公司办公室主任、综合部副主任、党群人力资源部主任、人力资源部主任，成都市小城镇投资有限公司董事。现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事、副总经理。

（8）但家平，男，汉族，1981 年 3 月出生，本科学历。历任中国人民财产保险股份有限公司深圳市/四川省分公司会计、财务主管、支公司财务经理，华润置地（成都）大区公司财务主管，龙湖地产成都区域公司财务主管，成都兴城投资集团有限公司财务部副主任。现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司职工董事、财务部经理。

2、监事会成员简历

（1）刘飞，男，汉族，1980 年 12 月出生，研究生学历。历任成都市公共交通集团有限公司会计，成都兴城投资集团有限公司会计，现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司监事会主席，兼任成都兴城投资集团有限公司财务部副主任。

（2）张羽婷，女，汉族，1990 年 2 月出生，历任成都兴城资本管理有限责任公司综合部副部长、部门负责人，成都兴城投资集团有限公司投资发展部业务主管岗，成都天府新区建设投资有限公司综合部行政人力岗、团委书记，现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司监事。

（3）李欧，女，汉族，1983 年 7 月出生，先后就职于成都市青羊区财政局，成都市国有资产监督管理委员会成都国有企业监事会，成都兴城投资集团有限公司组织人事处，成都兴城人居地产投资集团有限公司纪检监察室，现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司职工监事。

3、非董事高级管理人员简历

（1）蒋雪雁，女，汉族，1971 年 10 月出生，本科学历。历任四川国际合作股份有限公司财务部职工、肯尼亚办事处财务部职工、财务部副经理、财务部经理，四川中川国际投资控股有限公司财务总监，四川省外经实业股份有限公司财务总监，成都人居置业有限公司财务部副经理、财务部经理。现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司总会计师。

（2）明亮，男，汉族，1986 年 7 月出生，本科学历。历任成都交投置业有限公司综合部职员、经营策划部职员、经营策划部副经理，成都交通投资集团有限公司投资发展部职员，成都兴城人居地产投资集团股份有限公司营销运营中心经理、营销总监。现任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司副总经理、营销总监。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）任董事、监事、高级管理人员的情况。

（四）董事、监事和高管人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高管人员不存在持有发行人股份和债券情况。

七、发行人主营业务及主要产品的用途

（一）发行人的主营业务基本情况

人居地产的主营业务为房地产开发与销售，主要涉及商品房、保障房。发行人持有中华人民共和国住建部核发的《房地产开发企业资质证书》，资质等级为一级。发行人下属从事房地产项目开发的全资和控股子公司均取得了相应的资质。发行人同时承接部分代建业务，主要通过房地产开发项目管理和品牌输出，为委托方提供项目建设全过程管理与服务，2017 年后已停止该项业务。公司其他业务包括租赁业务，主要为自持小区配套商业租赁。根据《国民经济行业分类》的行业划分标准，公司属于“K70 房地产业”。

公司的经营范围：市政基础设施建设（凭资质证经营），土地整治和拆迁改造；建设项目的投资及投资管理；资本运作及资产经营管理；项目招标、项目投资咨询；房地产开发与销售，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）；房地产项目和配套设施建设的投资；文化、体育等项目的投资；酒店管理（不含住宿）。

发行人业务板块包括房地产开发业务、代建管理业务、租赁和其他业务。报告期内发行人营业收入情况如下：

表：最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		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
房地产开发业务	191,229.00	96.12	355,159.64	92.79	270,911.98	96.69	400,738.86	98.97
-商品房	191,229.00	96.12	310,134.98	81.03	247,399.52	91.32	270,966.88	66.92
-保障房	0.00	0.00	45,024.66	11.76	23,512.46	8.68	129,771.98	32.05
代建管理业务	0.00	0.00	0.00	0.00	470.46	0.17	20.19	0.00
租赁业务及其他业务	7,714.68	3.88	27,578.71	7.21	8,816.80	3.14	4,167.39	1.03
合计	198,943.68	100.00	382,738.35	100.00	280,199.24	100.00	404,926.43	100.00

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 404,926.43 万元、280,199.24 万元、382,738.35 万元和 198,943.68 万元。2018 年营业收入相比 2017 年减少 124,727.19 万元，降幅 30.80%，主要系房屋销售收入中保障房收入减少所致；2019 年营业收入较 2018 年增长 102,539.11 万元，增幅 36.60%，主要系房屋销售收入中商品房销售收入增加所致。

房屋销售收入是公司的最主要收入来源，最近三年及一期分别为 400,738.86 万元、270,911.98 万元、355,159.64 万元和 191,229.00 万元，分别占主营业务收入的 98.97%、96.69%、92.79%和 96.12%。

报告期内发行人主营业务成本结构如下所示：

表：最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		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
房地产开发业务	117,368.88	98.53	206,220.92	94.46	162,420.72	97.08	307,089.58	99.68
-商品房	117,368.88	98.53	167,213.31	76.59	160,213.22	59.14	191,179.13	62.06
-保障房	0.00	0.00	39,007.61	17.87	2,207.50	0.81	115,910.45	37.63
代建管理业务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.15	0.00	0.00	0.00
租赁业务及其他业务	1,753.58	1.47	12,103.44	5.54	704.16	2.92	973.24	0.32
合计	119,122.46	100.00	218,324.36	100.00	163,125.03	100.00	308,062.82	100.00

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 308,062.84 万元、163,125.03 万元、218,324.36 万元和 119,122.46 万元。2018 年度成本相比 2017 年度减少 144,937.81 万元，降幅 47.05%，主要系保障房成本减少所致，与收入变动一致；2019 年营业成本较 2018 年增长 55,199.33 万元，增幅 33.84%，主要系商品房成本增加所致，与收入变动一致。

报告期内主营业务毛利润结构如下所示：

表：最近三年及一期发行人营业毛利润情况

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		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
房地产开发业务	73,860.12	92.53	148,938.72	90.59	108,491.26	96.10	93,649.28	96.68
-商品房	73,860.12	92.53	142,921.67	86.93	87,186.30	77.23	79,787.75	82.37
-保障房	0.00	0.00	6,017.05	3.66	21,304.96	18.87	13,861.53	14.31
代建管理业务	0.00	0.00	0.00	0.00	470.31	0.42	20.19	0.02

项目	2020 年 1-9 月		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
租赁业务及其他业务	5,961.10	7.47	15,475.27	9.41	8,112.64	3.48	3,194.15	3.30
合计	79,821.22	100.00	164,413.99	100.00	117,074.21	100.00	96,863.61	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 96,863.59 万元、117,074.21 万元、164,413.99 万元和 79,821.22 万元。2018 年度毛利润相比 2017 年度增加 20,210.62 万元，增幅 20.87%；2019 年度毛利润相比 2018 年度增加 47,339.78 万元，增幅 40.44%，近三年发行人毛利润稳定增长。

报告期内发行人营业毛利率结构如下：

表：最近三年及一期发行人营业毛利率情况

单位：%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产开发业务	38.62	41.94	40.05	23.37
-商品房	38.62	46.08	35.24	29.45
-保障房	-	13.36	90.61	10.68
代建管理业务	-	-	99.97	100.00
租赁业务及其他业务	77.27	56.11	92.01	76.65
合计	40.12	42.96	41.78	23.92

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 23.92%、41.78%、42.96%和 40.12%，呈现稳定增长趋势。

（二）发行人所在行业状况

1、房地产行业基本情况

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

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源

向房地产行业过度集中。2016-2018 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2016 年的 22.46%下降至 2018 年的 1.33%；同期商品房销售金额增速也由 2016 年的 34.77%回落至 2018 年的 12.17%。同期全国房地产开发投资增速保持稳中有升的水平，投资增速缓慢增加。2016-2018 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 6.88%、7.04%和 9.53%。

2016 年，房地产市场经过调整整理后迎来一波行情，2016 年下半年以来政府政策密集调整，房地产市场火热状况得到一定程度平抑，但 2016 年房地产销售面积和销售金额仍然迎来历史新高。2016 年度，全国商品房销售面积为 157,348.53 万平方米，同比增加 22.46%；商品房销售金额为 117,627.05 亿元，同比增长 34.77%，双双破历史纪录。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

2018 年第一季度，政策面“房子是用来住的，不是用来炒的”已成共识，房地产税改革将稳步推进，金融去杠杆大局已定，然而行业销售依旧向好，全国商品房销售面积、金额同比分别继续增长。开发企业业绩稳定，三强房企销售过千亿元，百强房企各档次门槛同比提升 50%以上。从结构来看，三四线城市房地产市场火爆形势延续，依旧占据近 70%的市场份额，一、二线城市随着供应增加而销量回升，预示着上半年城市市场格局有望延续。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

2019 年中央再次重申“房住不炒”的基调，各地因城施策取得积极效果，行业运营制度更趋完善，一定程度上保障了市场的整体稳定，纵观全年政策风向呈现年初平稳，年中加码再到年末平稳预期，在严厉的调控背景下，各线城市之间房价走势不一，一线城市小幅提速，二、三线城市则增幅收窄，在因城施策的背景下，各地楼市微调不断，“三稳”的思路明确纳入了长效管理调控机制。

2020 年 5 月，政府工作报告继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调没有变化。提出要深入推进新型城镇化；发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业；坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；完善便民设施，让城市更宜业宜居。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2019 年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

2、行业政策

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

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于 40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；商品

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

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。

时间	发布机构	主要内容
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以 40 平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系统联网	住建部启动的全国 40 个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该 40 个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套住房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。
2016/2/1	人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2016/2/17	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》：对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

时间	发布机构	主要内容
2017/1/10	住建部、财政部	《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》：各地要结合租赁补贴申请家庭的成员数量和本地区人均住房面积等情况，合理确定租赁补贴面积标准，原则上住房保障家庭应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过 60 平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。
2017/4/6	住房城乡建设部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》：对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017/5/20	住建部	《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》
2017/7/10	财政部、国家税务总局	《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》：对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。
2017/7/18	住建部、发改委、公安部、财政部、国土部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》：将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。
2017/12/4	国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部	《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》：指出要严防政府债务风险，严控房地产化倾向，严格节约集约用地，严守生态保护红线。
2018/5/21	住建部	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》：提高热点城市住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议不低于 25%；力争用 3-5 年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上。
2018/6/28	发改委	国家发展改革委有关负责人就《国家发展改革委 财政部关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》答记者问：引导规范房地产企业境外发债资金投向，房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投入境内外房地产项目、补充营运资金等，并要求企业提交资金用途承诺。
2019/4/8	发改委	《2019 年新型城镇化建设重点任务》
2019/4/18	自然资源部	《制定实施 2019 年住宅用地“五类”调控目标》：要求各地根据商品住房库存消化周期，做好 2019 年住宅用地“五类”调控目标。
2019/8/16	住建部	《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》：在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。

3、全国房地产行业形势

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。

2017 年成为近几年以来房地产调控政策出台最为密集的一年。2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点，其中，住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点；住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%；商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点，其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年全年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点，其中，住宅投资 85,192 亿元，增长 13.4%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%。其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，

部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

3、成都市房地产行业形势

2019 年成都市实现地区总产值（GDP）17,012.65 亿元，同比增长 7.8%，全市经济稳中向好，聚焦产业升级高质量发展且取得新进展。2019 年成都市社会消费品零售总额达到 7,478.40 亿元，同比增长 9.95%，随着消费结构不断升级，消费对经济增长的基础性作用增强，这为商业发展创造了潜力和后劲。目前，成都城市轨交有 10 条在建，所有线路计划于 2020 年前陆续开通运行。展望未来，成都将形成“米+环+放射”的运营线路，贯穿全域带动区域内商业地产的健康发展。

成都涉商地块成交市场运行平稳，从成交区域看，未来供应集中在三环外，其中双流区和天府新区为成交大户，五大主城区成交量相对较低。从商业用地成交面积段来看，主要集中在 1-5 万平方米，开发商拿地更加谨慎。在城市严控的管理上，预计未来土地供应将进一步放缓。随着城市向外围扩张，商业需不断满足新区的新增人口，近郊和远郊商业项目得到一定发展机遇，未来将呈现多商业中心格局；另一方面，城市中心无大体量商业用地供应，供应及需求相对有限。

根据中国指数研究院发布的《2019 成都房地产市场年报》，开发投资方面，2019 年，成都房地产开发投资额 2,611.86 亿元，同比上升 14.9 %；成都商品房竣工面积 1,823.1 万平方米，同比上升 5.7%。总体而言，成都市商品房开发投资市场规模有所回升，投资建设速度稳定。

成交量方面，2019 年成都商品房共成交 3,531 万平方米，同比下降 3.97%。2019 年，成都市出台的限购政策挤出投资客，限价政策降低房企备案积极性，导致全年成交量整体下行。

在政策的严格控制下，成都房价上涨趋势得到抑制。2018 年底，全国个别城市出台了限购松绑政策，而作为全国重点监测的城市，成都在“因城施策，一城一策”

的背景下，2019 年至今依然施行“限购限价”政策，预计未来地方性房地产政策可能会进行微调，但主基调仍保持不变。

5、行业竞争格局

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

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

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

（三）发行人业务情况

1、房地产开发业务板块

房地产开发业务板块是发行人营业收入占比最大的核心业务。最近三年及一期，发行人房地产开发业务板块营业收入分别为 400,738.86 万元、270,911.98 万元、355,159.64 万元和 191,229.00 万元，总体占比达到 98.97%、96.69%、92.79%和 96.12%，主要包括商品房销售和保障房销售。

（1）经营主体及开发资质

发行人具有国家一级房地产开发资质。截至 2020 年 9 月末，发行人及其下属子公司已取得的资质情况如下：

序号	单位名称	开发资质等级	资质有效期限	授权单位
1	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	一级	2023-02-28	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	成都市兴东置业有限公司	二级	2023-06-30	四川省住房和城乡建设厅
3	成都人居锦兴置业有限公司	三级	2021-04-19	四川省住房和城乡建设厅

序号	单位名称	开发资质等级	资质有效期限	授权单位
4	成都人居蜀兴置业有限公司	二级	2021-07-05	四川省住房和城乡建设厅
5	成都人居香城置业有限公司	二级	2021-06-06	四川省住房和城乡建设厅
6	成都人居兴青置业有限公司	二级	2021-05-22	四川省住房和城乡建设厅
7	成都人居兴邑置业有限公司	三级	2021-07-25	四川省住房和城乡建设厅
8	成都人居都安置业有限公司	二级	2021-07-25	四川省住房和城乡建设厅
9	成都人居成兴置业有限公司	二级	2021-8-29	四川省住房和城乡建设厅
10	成都人居柳兴置业有限公司	二级	2021-10-24	四川省住房和城乡建设厅
11	成都人居武兴置业有限公司	二级	2022-09-27	四川省住房和城乡建设厅
12	成都人居兴彭置业有限公司	二级	2022-09-27	四川省住房和城乡建设厅
13	成都蓉欧北城置业有限公司	二级	2023-01-02	四川省住房和城乡建设厅
14	成都人居兴天府置业有限公司	二级	2023-06-03	四川省住房和城乡建设厅
15	成都人居兴府置业有限公司	二级	2023-05-21	四川省住房和城乡建设厅
16	成都人居兴淮置业有限公司	二级	2023-04-16	四川省住房和城乡建设厅
17	成都人居津兴置业有限公司	二级	2023-05-21	四川省住房和城乡建设厅
18	成都蓉欧青投置业有限公司	二级	2023-01-16	四川省住房和城乡建设厅

（2）商品房业务板块

1）经营模式

发行人商品房开发以自主开发的经营模式为主。

土地获取：发行人通过招拍挂获取土地储备。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况之下，自有资金出资占项目开发总投资的 40%以上。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行等金融机构抵押取得项目开发贷款等。

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

工程施工：发行人作为项目的业主方负责项目的组织协调，发行人无自有的建筑公司。主要合作的施工企业通常为专业特级资质的企业。发行人通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定，并要求施工单位

提交履约担保和详细的施工方案，确保工程质量。

项目全流程周期：发行人标准项目开发流程包括五个阶段，一是土地获取阶段，该阶段的主要内容包括发行人经过市场调查及项目的评估后出具可行性报告，在项目立项及筹措资金后最终通过公开拍卖等方式取得土地，签署国有建设用地使用权出让合同。二是规划设计阶段，该阶段主要内容包括取得土地后经过勘探和规划设计等流程之后出具具体的规划设计方案，取得建设用地规划许可证，并为后续的施工启动招标流程等。三是施工管理阶段，该阶段的内容包括施工图纸的设计和会审，取得建设工程规划许可证，制定工程施工方案，取得建设工程施工许可证后正式启动施工并进行施工过程管理，施工完成后进行商品房竣工验收等。四是商品房预售阶段，该阶段主要内容包括根据预售许可政策取得商品房预售许可证，进而进行销售方案的策划推广，进行商品房预售和销售回款管理等。五是竣工交房阶段，该阶段主要内容包括办理竣工验收，并将商品房交付业主等。

销售政策：发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。成都市预售许可证政策：申请预售许可的工程形象进度应当达到：规划地上 7 层及以下的需完成主体建筑封顶工程，规划地上 8 层及以上的需完成规划地上建筑层数主体结构工程的 1/2 以上且不少于 7 层。发行人各项目严格执行成都市预售许可证政策，全部为期房销售。发行人采用“自主策划、委托代理”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过自主销售或销售代理的模式进行具体销售。一般来说，项目从土地获取到竣工验收的建设周期为 3 年，从资本金投入到取得商品房预售证需约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

除自主开发，发行人部分项目采取合作开发模式。合作开发模式系公司通过与越秀、中铁建、招商蛇口等全国性龙头房企开展股权合作，近距离掌握了标杆企业的运营模式，深层次汲取了开发经验，实现合作开发，利润分成的开发模式。截至 2020 年 9 月，发行人共有 4 个项目采用该模式开发，分别为：中建人居雅苑项目（发

行人持股 49%)、彭州紫云府项目（发行人持股 45%）、西安西咸新区项目（发行人持股 50%）以及广州宏耀项目（发行人持股 35%）。截至 2020 年 9 月末上述合作开发项目均处于开发建设期，发行人未实现利润分成。

2) 工程施工款结算方式

发行人按项目开发进度将施工款分批、分次支付施工单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%，10%-15% 的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5% 则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。截至目前，发行人不存在拖欠工程款的情况。

3) 经营情况

发行人商品房开发经营业务按照市场化运作模式，通过招拍挂方式取得土地进行投资开发建设，项目完成后进行出售，通过销售收入实现资金一次性回流。其成本确定为公司在前期开发时所投入的实际开发成本，其定价方式主要为市场定价。经过多年发展，房地产销售收入成为公司经营收入的主要来源。

发行人当前商品房项目主要位于成都市，市场定位为中档住宅（除保障性住房外），开发建设了“天府世家”、“天府欣苑”、“锦城世家”、“紫云庭”、“东御佑家”、天府汇城等多个精品小区（楼盘），在成都市颇具实力和影响力，树立了良好的品牌形象。

最近三年及一期，发行人商品房销售实现营业收入 270,966.88 万元、247,399.52 万元、355,159.64 万元和 191,229.00 万元，呈现递增趋势。最近三年及一期，商品房销售毛利率分别为 29.45%、35.24%、41.94% 和 38.62%。

2018 年以来，成都市实施了较为严格的房地产预售和限购政策，导致发行人在部分时间段内开盘数量较少，但从年度来看，对发行人整体开盘计划影响不大。同时，成都市实施限购政策以来，发行人主要项目所在的主城区，房地产项目均处于供不应求状态，因此限购对发行人业务无明显不利影响。

2019 年度，发行人房地产开发经营业务实现新开工面积 165.64 万平方米，竣工面积 29.37 万平方米，签约销售面积 26.84 万平方米，签约销售金额 61.26 亿元。

表-近三年及一期发行人房地产开发相关指标

单位：万平方米

指标	2020 年 9 月末 /1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
土地储备面积	55.46	132.35	136.39	31.40
新开工面积	239.8	165.64	200.71	41.51
在施面积	645.86	436.55	300.29	146.73
竣工面积	30.57	29.37	47.15	61.28
签约销售面积	50.00	26.84	33.56	46.14
签约销售金额	69.71	61.26	37.94	44.05

a.已完工商品房项目情况

报告期内，发行人已完工房地产开发项目共计 8 个，总建筑面积 168.20 万平方米。

表 报告期内发行人已完工项目情况

单位：万平方米、亿元

项目主体	项目名称	项目类别	位置	用途	总投资额	总建筑面积	已销售面积	已回款金额	销售进度	未完成销售的原因	项目批文情况
人居地产	紫云庭	住宅、商业	成都市双流	住宅、商业	11.10	12.60	9.90	9.19	89.71%	尾盘及自持商业	五证全
人居地产	东御佑家	住宅、商业	成都市锦江区	住宅、商业	10.57	26.95	21.17	15.30	83.58%	自持商业	五证全
人居地产	天府汇城	住宅、商业办公	成都市高新区	住宅、商业、办公	7.99	20.40	10.66	9.87	66.41%	尾盘（车位）及自持商业	五证全
人居地产	盛和林语	住宅、商业	成都市高新区	住宅、商业	25.83	46.23	32.17	39.81	82.63%	尾盘及自持商业	五证全
兴东置业	创意山一期	商业	成都市锦江区	商业	7.82	14.21	5.73	4.33	69.25%	尾盘及自持商业	五证全
兴东置业	东城花汇一期	商品房	成都市锦江区	住宅	7.70	17.24	12.11	13.52	100.00%	/	五证全
人居地产	花照云庭	住宅商业	成都市金牛区	住宅商业	18.40	24.27	14.10	18.64	100.00%	自持商业	五证全
旅酒公司	锦城湖酒店	酒店	成都市高新区	酒店	13.68	6.30	-	-	-	自持商业	五证全
合计					103.09	168.20	105.84	110.66			

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

主要已完工项目介绍如下：

东御佑家

该项目位于成都市锦江区三圣街道粉房堰村、红砂村，总占地面积 4.88 万平方米，总建筑面积约 26.95 万平方米。该项目于 2017 年完工，目前销售进度 83.58%，其中住宅部分销售比例为 100%，剩余未售部分为自持商业。

天府汇城

该项目位于成都高新区站南组团，总占地面积 3.13 万平方米，总建筑面积约 20.40 万平方米。该项目于 2017 年完工，目前销售进度 66.41%，其中住宅部分销售比例为 100%，剩余未售部分为车位和自持商业，车位后续将继续出售，视销售情况陆续回款。

盛和林语

该项目位于成都市高新区诚通路西侧，属于高新区热门板块——站南组团板块，项目规划总建筑面积 46.23 万平方米。该项目已于 2018 年完工，目前销售进度 82.63%，已销售面积 32.17 万平方米，项目已回款 39.81 亿元，其中住宅部分销售比例为 100%，剩余未售部分为车位和自持商业，车位后续将继续出售，视销售情况陆续回款。

创意山一期

项目地处成都市锦江区。总占地面积 2.79 万平方米，总建筑面积 14.21 万平方米。该项目于 2017 年完工，目前销售进度 69.25%，已销售面积为 5.73 万平方米，项目已回款 4.33 亿元，剩余未售部分为商业和车位，商业为自持运营，车位后续将陆续出售，视销售情况陆续回款。

花照云庭

项目地处成都市金牛区。总建筑面积 24.27 万平方米。目前销售进度 69.25%，已销售面积为 14.10 万平方米，项目已回款 18.64 亿元，剩余未售部分为自持商业。**b.在建商品房项目情况**

截至 2020 年 9 月末，发行人在建商品房项目 19 个，总投资金额 303.34 亿元，已完成投资 140.55 亿元。

表-截至 2020 年 9 月末发行人在建商品房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类别	用地面积	建筑面积	总投资	已完成投资额	开工时间	预计完成时间	项目进度	位置	已预售面积	已预售金额	未来三年投资金额
东湖长岛	商品房	6.22	46.00	36.55	36.55	2018 年	2021 年	主体施工	锦江区	31.60	63.32	0.00
柏云庭	商品房	8.19	30.50	38.00	18.91	2018 年	2021 年	主体施工	郫都区	5.90	6.77	19.09
紫荟广场	商业	1.92	4.20	3.29	1.17	2018 年	2021 年	主体施工	双流区	-	-	2.12
创意山二期	商业	1.90	15.91	9.18	2.00	2019 年	2021 年	主体施工	锦江区	0.17	0.16	7.18
东城花汇二期	商业	1.13	7.27	5.38	0.88	2019 年	2021 年	主体施工	锦江区	1.54	1.39	4.50
九林语二期	商品房	2.79	8.50	12.92	8.49	2019 年	2021 年	主体施工	成华区	-	-	4.43
九林语一期	商品房	2.72	11.10	19.07	11.31	2019 年	2021 年	主体施工	成华区	-	-	7.76
金堂 46.58 亩	商品房	3.11	9.51	8.55	3.15	2019 年	2021 年	主体施工	金堂县	-	-	5.40
金堂 120.24 亩	商品房	8.02	24.40	21.53	7.66	2019 年	2021 年	主体施工	金堂县	-	-	13.87
紫云府一期	商品房	6.09	15.46	11.28	5.37	2019 年	2021 年	主体施工	彭州市	9.79	7.83	5.91
紫云府二期	商品房	5.70	15.58	10.75	3.49	2019 年	2021 年	主体施工	彭州市	-	-	7.26
玺云府	商品房	17.43	62.11	51.96	5.35	2020 年	2021 年	基坑施工	青白江区	-	-	46.61
瑞云府	商品房	6.87	19.22	14.74	5.35	2020 年	2021 年	基坑施工	青白江区	-	-	9.39
云山府	商品房	5.62	12.70	10.56	4.06	2019 年	2022 年	主体施工	都江堰市	1.18	1.07	6.50

项目名称	项目类别	用地面积	建筑面积	总投资	已完成投资额	开工时间	预计完成时间	项目进度	位置	已预售面积	已预售金额	未来三年投资金额
都江堰 59 亩	商品房	3.95	10.71	8.19	2.79	2020 年	2023 年	基坑施工	都江堰	-	-	5.40
都江堰 65 亩	商品房	4.35	11.82	8.93	3.07	2020 年	2023 年	基坑施工	都江堰	-	-	5.86
悦云庭	商品房	4.33	17.30	19.63	12.81	2019 年	2021 年	主体施工	新都区	1.44	1.83	6.82
璟云庭	商品房	2.25	8.78	10.53	7.59	2019 年	2021 年	主体施工	新都区	1.77	2.38	2.94
嘉之鼎	办公	0.64	3.53	2.30	0.55	2020 年	2022 年	基坑施工	上海	-	-	1.23
合计	-	93.23	334.6	303.34	140.55	-	-	-	-	53.39	84.75	162.27

c.拟建的商品房项目

截至 2020 年 9 月末，发行人拟建的商品房项目 3 个，预计总投资金额 84.91 亿元。

表-截至 2020 年 9 月末发行人拟建的商品房项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	地区	项目名称	土地面积	规划建筑总面积	预计总投资	预计开工时间	预计建成时间
1	成都	天府新区（87 亩）项目	5.83	19.62	32.99	2020 年	2022 年
2	成都	天府新区（71.46 亩）项目	4.76	12.82	21.54	2020 年	2022 年
3	成都	天府新区（84.34 亩）项目	5.62	19.06	30.38	2020 年	2022 年
合计			16.21	51.50	84.91		

4) 土地储备情况

截至 2020 年 9 月末，发行人商品房储备土地 12 宗。在土地储备方面，公司主要为通过政府主管部门组织的“招拍挂”方式获得出让土地。

表-截至 2020 年 9 月末发行人土地储备情况

项目名称	项目区位	项目主体	土地取得时间	拟建项目类别	预计开工时间	预计竣工时间	占地面积（亩）
------	------	------	--------	--------	--------	--------	---------

项目名称	项目区位	项目主体	土地取得时间	拟建项目类别	预计开工时间	预计竣工时间	占地面积（亩）
文家场项目	青羊区	人居集团	2012.12	商品房	-	-	56.19
都江堰成大项目	都江堰市	人居都安	2012.12	商品房	-	-	84.36
都江堰 90 亩	都江堰市	人居都安	2018.01	商品房	-	-	90.27
都江堰 112 亩	都江堰市	人居都安	2018.01	商品房	-	-	112.57
都江堰 60 亩	都江堰市	人居都安	2018.01	商品房	-	-	60.11
都江堰 52 亩	都江堰市	人居都安	2018.01	商业	-	-	52.01
都江堰 78 亩	都江堰市	人居都安	2018.01	旅馆用地	-	-	78.92
都江堰 85 亩	都江堰市	人居都安	2018.01	旅馆用地	-	-	85.64
金牛地块	金牛区	-	2020.8	商品房			21.79
都江堰（58.4 亩）项目	都江堰市	人居都欣	2019.12	商品房	-	-	58.4
都江堰（61.92 亩）项目	都江堰市	人居都欣	2019.12	商品房	-	-	61.92
都江堰（69.69 亩）项目	都江堰市	人居都欣	2019.12	商品房	-	-	69.68
合计							831.86

续表-截至 2020 年 9 月末发行人土地储备情况

单位：亩、万元

项目名称	土地出让金额	已交土地出让金额	后续土地出让金计划	资金来源
文家场项目 1	-	-	-	-
都江堰成大项目 2	-	-	-	-
都江堰 90 亩	34,482.80	34,482.80	-	自有资金
都江堰 112 亩	45,026.04	45,026.04	-	自有资金

项目名称	土地出让金额	已交土地出让金额	后续土地出让金计划	资金来源
都江堰 60 亩	24,043.88	24,043.88	-	自有资金
都江堰 52 亩	7,801.22	7,801.22	-	自有资金
都江堰 78 亩	10,416.89	10,416.89	-	自有资金
都江堰 85 亩	11,304.10	11,304.10	-	自有资金
金牛地块	15,948.15	7,974.07	剩余第二期土地款于 2020 年 11 月支付，剩余第三期土地款于 2021 年 3 月支付	自有资金
都江堰（58.4 亩）项目	40,299.38	40,299.38		自有资金
都江堰（61.92 亩）项目	42,724.94	42,724.94	-	自有资金
都江堰（69.69 亩）项目	48,084.17	48,084.17		自有资金
合计	280,131.57	272,157.49	-	-

备注 1、2：文家场项目、都江堰成大项目对应地块土地性质为划拨地。

（3）保障房业务板块

1) 经营模式

发行人是成都市保障性住房的重要建设单位。针对保障性住房，2010 年以来，发行人积极响应国家加快保障性住房建设的政策号召，推进成都市的保障性住房建设。发行人的保障房开发主要采用自行开发出售的模式。

自行开发出售类保障房主要为限价商品房，采用协议出让方式取得土地，并进行投资开发建设，项目完成后按照市有关限价房销售政策对满足购买条件的人群限价销售。公司自行开发保障性住房主要包括天府名居、锦尚天华、锦尚春天 B 区项目、锦尚春天 A 区项目。发行人的限价商品房售价一般为同区域同类型商品房销售均价下浮 10%-20%标准，土地通过协议出让方式取得，具备一定成本优势，且依照政府名单进行销售，销售压力较普通商品住房小，回款较快，限价商品房项目效益良好。发行人的限价商品房项目建设资金由发行人自筹和银行贷款解决，是发行人经营性项目。

发行人较早加入成都市限价房等保障性住房工程项目的建设和开发，各项开发资质齐备，内部管理体制健全、有效，市场形象良好，公司作为市属国有企业，一直坚持社会责任优先的原则，积极参与并完全自主承建了锦尚天华、锦尚春天 A 区、锦尚春天 B 区的公共租赁房及限价商品房的建设任务。发行人根据市政府要求投资开发限价房，工程竣工验收后根据政府指导价格进行销售实现回款。

盈利模式方面，发行人作为项目开发单位或业主单位以政府制定销售价格向特定符合条件的销售对象出售中低价位普通商品住房，该笔购房款形成预售房款，待达到结利条件或结利时间点后，再将预售房款和相应的支出结转为收入和成本。在该模式下，发行人依照政府名单进行销售，销售压力较普通商品住房小，回款效率更高。此外，项目中通常包含一部分商业配套设施，企业可以从相应的销售中获得盈利。

会计账务处理上，在项目开发建设阶段，项目支出借记“开发成本”，贷记“银行存款”，完工销售时借记“主营业务成本”、贷记“开发成本”；在实现收入时，借记“银行存款”、贷记“主营业务收入”。

2) 经营情况

最近三年及一期，发行人保障房销售实现营业收入 129,771.98 万元、23,512.46 万元、45,024.66 万元和 0.00 万元。2017-2019 年度，保障房销售毛利率分别为 10.68%、90.61%和 13.36%。2020 年 1-9 月，发行人未开展保障房销售。

a.已完工保障房项目

报告期内，发行人已完工保障房项目如下所示：

表 报告期内发行人已完工限价商品房和保障房项目情况

单位：万平方米、亿元

项目主体	项目名称	项目类别	位置	总投资额	总建筑面积	已销售面积	回款情况	销售进度	未完成销售的原因	项目批文情况
人居地产	锦尚春天 A 区	限价商品房	锦江区	15.55	42.40	28.71	14.76	78%	尾盘及自持商业	五证全
兴东置业	东汇家园	限价商品房	成华区	7.17	12.87	8.52	4.68	65%	尾盘及自持商业	五证全

锦尚春天 A 区

该项目位于成都市锦江区三圣乡粮丰村四、五、七、十组及粮丰村村属、大观村七组，为限价商品房项目，总占地面积 66,875.86 平方米，总建筑面积 42.40 万平方米，总投资 15.55 亿元。该项目于 2016 年完工，目前销售完成 78%，其中住宅部分销售比例为 100%，剩余未售部分均为商业，全部为自持，用于对外出租。

东汇家园

该项目地处成都市成华区龙泉山路 111 号，为限价商品房。总建筑面积约 12.87 万平方米，项总投资 7.17 亿元。目前销售进度 65%，其中住宅部分销售比例为 100%，剩余未售部分为商业和车位，商业部分全部自持，用于对外出租，车位后续根据入住情况进行销售。

b.在建保障房项目

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在在建的保障房项目。

c.拟建保障房项目

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在拟建的保障房项目。

（4）人才公寓业务板块

1) 经营模式

政策依据：发行人人才公寓业务板块主要是根据成都市《关于创新要素供给培育产业生态提升国家中心城市产业能级的人才安居工程的实施细则》、《关于创新要素供给培育产业生态提升国家中心城市产业能级若干政策措施的意见》、《成都实施人才优先发展战略行动计划》、《关于建设各类人才公寓和产业园区配套住房的实施方案的通知》等一系列政策文件精神，发行人作为由市国资委明确的项目实施主体，由组织部门牵头、人社部门配合，研究确定人才公寓年度建设计划，并明确人才分区域住房规模、套数、套型面积等指标，由发行人进行建设并在完成建设后进行运营或根据政策出售。

组织分工：根据成都市相关政策，发行人作为由市国资委明确的项目实施主体，由组织部门（房管局等）牵头、人社部门配合，研究确定人才公寓年度建设计划，并明确人才分区域住房规模、套数、套型面积等指标，并由市国资委分配建设任务；由成都市规划部门牵头，会同国土部门、实施主体和相关区（市）县政府，结合土地整理情况，按照建设计划确定项目点位，明确用地规模，并根据建设计划和控制性详细规划，对建设点位规划指标实行统筹平衡，出具地块规划条件，发行人作为人才公寓用地意向竞买人积极参与竞买；由建设部门牵头，会同规划、房管部门制定建设标准，明确各类住房户型面积标准、户内装饰装修及配置标准，具体由发行人进行实施。

供应对象：人才公寓的主要供应对象为符合《成都市急需紧缺人才和高端人才目录》中 A、B、C、D 类标准的人才，可申请租住或购买人才公寓。

定价模式：租金的定价标准由各区(市)县政府(管委会)根据人才和项目情况，按照市场租金的一定比例确定。购买价格的定价标准为根据人才和项目情况，按照市场房源售价的一定比例确定。

盈利模式：发行人人才公寓项目在取得土地时，为政府定向用于人才公寓建设的招拍挂土地，发行人通过人才公寓的租赁出租运营或符合条件的出售获取利润。

2) 经营情况

发行人尚未有已建成的人才公寓项目，目前均处于在建状态，预计 2021 年完工。

a.在建人才公寓项目情况

截至 2020 年 9 月末，发行人在建人才公寓项目如下所示：

表-截至 2020 年 9 月末发行人在建人才公寓项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类别	用地面积	建筑面积	总投资	已完成投资额	开工时间	预计完成时间	项目进度	位置	已预售面积	已预售金额	未来三年投资金额
柏荟城荟瑞阁	人才公寓	5.16	15.78	23.32	14.24	2019 年	2021 年	主体施工	武侯区	-	-	9.08
柏荟城荟澜阁	人才公寓	5.15	15.25	22.84	14.23	2019 年	2021 年	主体施工	武侯区	-	-	8.61
新津 87 亩	人才公寓	5.85	22.97	17.63	4.69	2020 年	2023 年	基坑施工	新津	-	-	12.94
长岛荟城一期	人才公寓	4.45	12.00	11.36	6.34	2018 年	2021 年	主体施工	新都区	-	-	5.02
长岛荟城二期	人才公寓	12.03	29.43	35.75	11.46	2020 年	2023 年	基坑施工	新都区			24.29
长岛荟城三期	人才公寓	11.66	28.51	30.09	11.75	2020 年	2023 年	基坑施工	新都区			18.34
锦城峰荟	人才公寓	8.54	32.00	40.14	31.96	2018 年	2021 年	主体施工	锦江区	16.94	30.82	8.18
蜀澜峰荟	人才公寓	2.55	5.41	4.01	0.8	2019 年	2021 年	主体施工	郫都区	-	-	3.21
智荟城一期	人才公寓	7.17	18.50	15.08	7.13	2018 年	2021 年	主体施工	郫都区	-	-	7.95
大同峰荟	人才公寓	5.71	21.00	19.35	10.5	2018 年	2021 年	主体施工	青白江区	-	-	8.85
翠怡峰荟	人才公寓	5.17	20.00	19.87	9.2	2018 年	2021 年	主体施工	青白江区	-	-	10.67
万新峰荟	人才公寓	3.34	12.67	11.16	7.08	2018 年	2021 年	主体施工	温江区	-	-	4.08
樾江峰会	人才公寓	4.97	15.00	12.60	8.25	2018 年	2021 年	主体施工	大邑县	-	-	4.35
亿澜峰荟	人才公寓	3.86	11.24	10.04	5.79	2018 年	2021 年	主体施工	大邑县	-	-	4.25
合计	-	-	259.76	273.24	143.42	-	-	-		16.94	30.82	129.82

b.拟建的人才公寓项目

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在拟建的人才公寓项目。

4) 土地储备情况

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在用于人才公寓项目的储备地块。

（5）发行人房地产业务合规情况

发行人及从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司的商品房开发项目：不存在被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被主管国土资源管理部门认定为炒地行为的情形，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被有关主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

2、代建业务

（1）发行人代建业务运营模式

发行人与已取得标的地块土地所有权证书的委托方（一般为成都市政府相关部门）进行合作，由委托方承担全部建设资金，发行人通过房地产建设项目管理和品牌输出，为委托方提供项目建设全过程管理与服务，并依据项目建设成本收取代建费。在项目代建运营过程中，委托方负责筹措项目建设所需全部资金，拥有项目建设中的投资决策权、监督权、建议权和知情权，享有项目的投资收益，承担项目投资风险。发行人主要负责项目管理团队组建、规划设计管理、工程建设管理、成本管理、竣工交付管理等建设环节的全过程管理。

（2）发行人代建业务盈利模式及收入确认方式

发行人代建管理业务的盈利模式：发行人与委托方签订代建合同，由发行人为委托方提供项目建设全过程管理与服务，并依据项目建设成本收取代建管理费。发行人代建管理业务的收入确认方式为：受托代建管理业务收入根据代建合同的约定，在劳务已提供、取得收取代建管理费的权利且开具完税凭证时，确认代建管理业务的收入。

（3）经营情况

最近三年及一期，发行人代建业务实现营业收入 20.19 万元、470.46 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2017-2018 年度，代建业务毛利率分别为 100.00%和 99.97%。2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人未开展代建业务。公司代建管理业务规模较小，基于公司着力市场化商品房及人才房的发展规划，公司已全面停止该项业务。

（四）发行人竞争优势

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

1、产品结构优势

由于房地产市场受到政策及经济周期影响较大，单一住宅开发存在一定周期性。公司先后开发数十个大型商品住宅、保障性住房项目，并承担成都市多个公建项目，致力于普通住宅、保障性住房、公建项目等领域的多元发展，能够有效应对房地产行业的周期。

2、地域优势

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

3、土地储备优势

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

4、管理优势和人才优势

房地产项目的运作很大程度上是运用管理去整合各种资源。由于涉及上下游

活动较多，项目管理难度大，房地产行业专业性及综合管理性较强，需要大量专业技术人才。公司在“企业为人、企业靠人、人企成长”的人才理念指导下，历经多年发展，形成了一支稳定的、富有较强战斗力和专业化的管理团队，具有较强的行业管理能力和丰富的项目操作经验。

5、品牌优势

兴城人居主营业务为房地产开发，近年来，兴城人居开发建设了“天府世家”、“天府欣苑”、“锦城世家”、“东御铭家”、“天府汇城”等 20 余个精品商品住宅项目以及锦尚天华、锦尚春天、银木佳苑、海棠佳苑等数个保障性住房项目，在成都市颇具实力和影响力，树立了良好的品牌形象。

6、政策优势

成都市高度重视租赁住房市场发展，近期，成都市政府办公厅正式发布了《关于进一步发展和规范住房租赁市场的意见》，明确指出鼓励房地产企业从商品房开发转型“租售并举”，支持各类人才公寓、产业园区配套住房和租赁型集体宿舍建设。发行人为成都市最大的租赁住房运营企业，在此情况下具备较大的市场机遇。

（五）发行人的经营方针和战略

1.总体发展战略

2018 年-2022 年期间，发行人全面落实兴城集团“136”发展纲领，按照“1236”发展战略思路，抢抓成都进位、国企改革的外部机遇，发挥兴城支持、产业协同的内部优势，构筑数据共享、万物互联的智慧生活，致力打造土地储备“数万亩”、资产规模“上千亿”、年均营收“数百亿”的产业平台，建成“千亿能级、智慧引领、行业一流”的城市综合开发运营上市企业。

2.企业发展愿景

打造“千亿能级、智慧引领、行业一流”的城市综合开发运营上市企业。从稳定发展大局和风险可控出发，继续坚持房地产主业，同时以房地产为支柱板块，不断开拓关联衍生业务，增强经营稳定性，不断探寻集团业务收入的第二、第三、第 X 增长极。抓住人才公寓、上盖物业等民生项目发展机遇，做精“兴城人居”品牌，打造核心优势，加快“转型升级、提速换挡”；按照市委市政府“走出去”

发展战略要求，统筹区域内的资源和市场，稳步推进对外投资，积极引进投资者和合作伙伴，实现共同发展；积极参与相关稀缺资源、优质资产和产业载体的收购整合，扩大规模。

3、企业使命与发展定位

坚持风险防控，以稳健经营、有效内控、防范风险为目标，健全全面、全程、动态内部控制与风险防范体系，持续提升内部控制和风险防范水平，确保集团全面协调可持续发展。未来，集团将秉持“筑无限品质生活，创持续卓著价值”理念，以“15933”产品战略为指导，不断丰富产品内涵，提升产品品位，将“大数据”、“互联网+”、“物联网”、“AI”与社区进行深度嫁接，提供便捷智慧生活服务，创造和引领新的智慧生活居住方式，共享多元幸福人居。

未来，集团将坚决贯彻和落实中央“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，深入探索“互联网+地产”融合领域，创建“大社区”服务体系，打造“智慧城市运营商”，更好地支持和服务全市城市功能提升、城市空间优化、产业经济聚集，努力为建设全面体现新发展理念的国家中心城市贡献力量。

八、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员报告期内不存在重大违法违规及受处罚的情况。发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。发行人高级管理人员的任职符合《公司法》及公司章程的相关规定。

九、独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）机构独立

在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

（二）人员独立

在人员方面，公司总经理、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

（三）业务独立

在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

发行人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；不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

（五）资产独立

在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

十、关联交易

（一）发行人母公司的有关信息

发行人母公司有关信息如下所示：

表-发行人的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
成都兴城投资集团有限公司	成都	土地整理与开发等	55.254 亿元	100%	100%

（二）发行人子公司有关信息

发行人子公司有关信息见本章“发行人重要权益投资情况”

（三）发行人的合营企业、联营企业有关信息

发行人子公司有关信息见本章“发行人重要权益投资情况”

（四）其他关联方

发行人子公司有关信息见本节“发行人重要权益投资情况”

表 截至 2019 年末发行人其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
成都润锦城实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城建设管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都成都中心建设有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城资本管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都市小城镇投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都天府绿道建设有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
兴城（香港）国际投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城文化产业发展投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第七建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都医疗健康投资集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工装饰装修有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城足球俱乐部有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制

（五）关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度发生额	2018 年度发生额	2017 年度发生额
成都建工集团有限公司	建筑工程款	206,675.76	6,133.08	16,957.57
成都建工装饰装修有限公司	建筑工程款	2,160.51	0.00	0.00
成都建工第七建筑工程有限公司	建筑工程款	4,465.13	0.00	0.00
合计		213,301.39	6,133.08	16,957.57

（2）出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度发生额	2018 年度发生额	2017 年度发生额
成都医疗健康投资集团有限公司	销售房屋	16,403.64	0.00	0.00
成都润锦城实业	销售房屋	2,380.30	0.00	0.00

有限公司				
合计		18,783.95	0.00	0.00

2、关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2019 年度发生额	2018 年度发生额	2017 年度发生额
高级管理人员	586.11	434.68	357.33
合计	586.11	434.68	357.33

3、受托管理的关联交易

受同一控股股东控制的其他关联方成都润锦城实业有限公司为发行人提供物业服务，其支付的物业管理费用如下：

单位：万元

项目	2019 年度发生额	2018 年度发生额	2017 年度发生额
物业费	706.57	353.07	318.72

4、关联租赁

（1）发行人作为出租方

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2019 年确认的租赁费	2018 年确认的租赁费	2017 年确认的租赁费
成都润锦城实业有限公司	房屋及车位	260.59	192.65	0.00
成都建工集团旅游有限公司	房屋及车位	10.22	0.00	0.00
成都润锦城物业管理有限公司	房屋及车位	56.43	0.00	0.00
合计		501.12	192.65	0.00

（2）发行人作为承租方

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2019 年确认的租赁费	2018 年确认的租赁费	2017 年确认的租赁费
成都兴城投资集团有限公司	房屋	198.00	198.00	188.57
合计		198.00	198.00	188.57

5、关联担保

截至 2019 年末，发行人关联担保情况如下所示：

（1）发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都人居香城置业有限公司	10,000.00	2019/12/27	2022/12/26	未结束
成都人居香城置业有限公司	20,000.00	2019/12/23	2023/12/22	未结束
成都人居香城置业有限公司	17,900.00	2019/4/4	2034/12/10	未结束
成都人居旅游酒店有限公司	40,000.00	2019/4/17	2027/1/31	未结束
成都人居青置置业有限公司	20,000.00	2019/7/19	2032/6/30	未结束
成都人居蜀兴置业有限公司	45,000.00	2019/7/19	2022/5/22	未结束
成都人居彭置置业有限公司	11,469.15	2019/9/19	2022/6/20	未结束
成都人居成兴置业有限公司	16,000.00	2019/10/28	2022/10/27	未结束
广州宏耀房地产开发有限公司	28,770.00	2019/3/29	2023/9/24	未结束

（2）发行人作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都兴城投资集团有限公司	176,896.00	2018/3/30	2020/8/8	未结束
成都兴城投资集团有限公司	120,000.00	2018/11/23	2020/11/23	未结束
成都兴城投资集团有限公司	43,200.00	2018/9/28	2020/9/28	未结束
成都兴城投资集团有限公司	119,700.00	2018/5/24	2020/5/23	未结束
成都兴城投资集团有限公司	100,000.00	2018/8/24	2021/10/26	未结束
成都兴城投资集团有限公司	120,000.00	2018/12/14	2020/12/14	未结束
成都兴城投资集团有限公司	220,000.00	2019/4/25	2022/10/29	未结束
成都兴城投资集团有限公司	150,000.00	2018/5/14	2021/5/14	未结束
成都兴城投资集团有限公司	180,000.00	2019/9/19	2021/10/29	未结束

6、其他关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度发生额	2018 年度发生额	2017 年度发生额
成都兴城足球俱乐部有限公司	广告推广费	2,500.00	2,000.00	0.00
合计		2,500.00	2,000.00	0.00

（六）关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借资金	起始日	到期日
拆入			
成都兴城投资集团有限公司	160,000.00	2016/12/21	2021/10/20
成都兴城投资集团有限公司	90,000.00	2017/12/11	2022/11/30
成都兴城投资集团有限公司	50,000.00	2018/4/14	2023/4/14
成都兴城投资集团有限公司	100,000.00	2018/1/11	2022/12/31
成都兴城投资集团有限公司	50,000.00	2018/10/29	2021/10/29
成都兴城投资集团有限公司	50,000.00	2019/1/10	2022/1/10
成都兴城投资集团有限公司	140,000.00	2019/6/10	2022/6/10
成都兴城投资集团有限公司	70,000.00	2019/7/15	2022/7/15
成都市小城镇投资有限公司	40,000.00	2019/11/15	2020/5/13
成都市小城镇投资有限公司	10,000.00	2019/12/17	2020/12/16
成都市小城镇投资有限公司	2,000.00	2019/12/25	2020/12/24
成都市小城镇投资有限公司	11,000.00	2019/12/30	2020/12/29
成都医疗健康投资集团有限公司	2,500.00	2019/1/17	2020/1/16
成都医疗健康投资集团有限公司	8,000.00	2019/5/15	2020/5/14
合计	783,500.00		
拆出			
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	17,629.07	2019/6/19	2019/6/18
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	1,225.00	2019/4/4	2020/4/3
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	1,470.00	2019/9/3	2020/9/2
西咸新区兴城人居置业有限公司	53,500.00	2018/4/3	2023/4/2
西咸新区兴城人居置业有限公司	2,277.48	2018/4/3	2023/4/2
西咸新区兴城人居置业有限公司	4,100.00	2019/6/6	2021/6/5
西咸新区兴城人居置业有限公司	1,500.00	2019/8/6	2021/8/5
西咸新区兴城人居置业有限公司	100.00	2019/9/17	2021/9/16
广州宏耀房地产开发有限公司	6,321.70	2019/2/20	2022/2/19
成都建工集团旅游有限公司	5,500.00	2019/8/29	2019/11/28
合计	93,623.25		

（七）关联方往来款项余额

1、应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
------	-----	-----------	-----------	-----------

应收账款	成都兴城投资集团有限公司	5.51	5.51	5.51
应收账款	成都润锦城实业有限公司	208.05	39.77	0.00
应收账款	成都润锦城物业管理有限公司	56.35	0.00	0.00
应收账款	成都建工集团旅游有限公司	10.22	0.00	0.00
预付款项	成都建工集团有限公司	7,691.31	19,092.90	0.00
预付款项	成都建工第二建筑工程有限公司	165.86	0.00	0.00
预付款项	成都建工第七建筑工程有限公司	2,760.73	0.00	0.00
预付款项	成都建工装饰装修有限公司	353.86	0.00	0.00
预付款项	成都润锦城实业有限公司	29.36	0.00	0.00
其他应收款	成都兴城投资集团有限公司	53.55	53.55	123.55
其他应收款	成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	23,658.15	23,752.05	22,600.51
其他应收款	西咸新区兴城人居置业有限公司	66,302.62	0.00	0.00
其他应收款	成都建工集团旅游有限公司	5,641.27	0.00	5.90
其他应收款	成都润锦城实业有限公司	1.56	0.00	0.00
其他应收款	广州宏耀房地产开发有限公司	7,030.70	0.00	0.00

2、应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
短期借款	成都市小城镇投资有限公司	63,000.00	40,000.00	0.00
短期借款	成都医疗健康投资集团有限公司	10,500.00	0.00	0.00
应付账款	成都建工集团有限公司	17,247.83	11,836.70	17,106.43
应付账款	成都润锦城实业有限公司	8.67	0.00	0.00
应付账款	成都建工装饰设计有限公司	43.51	0.00	0.00
应付账款	成都建工装饰装修有限公司	440.22	0.00	0.00
其他应付款	成都润锦城实业有限公司	0.00	216.21	168.69
其他应付款	成都兴城投资集团有限公司	9,524.88	8,525.98	7,747.30
其他应付款	成都市小城镇投资有限公司	98.33	69.12	116.00
其他应付款	成都医疗健康投资集团有限公司	26.25	0.00	0.00
其他应付款	成都越秀房地产开发有限公司	169.05	0.00	0.00
其他应付款	广州市城市建设开发有限公司	14.15	0.00	0.00
其他应付款	中化岩土集团股份有限公司	25.80	0.00	0.00
其他应付款	成都建工装饰设计有限公司	20.00	0.00	0.00
其他应付款	西咸新区兴城人居置业有限公司	25.42	0.00	0.00
其他应付款	成都建工集团有限公司	0.00	8.21	25.21
长期应付款	成都越秀房地产开发有限公司	8,080.62	0.00	0.00
长期应付款	成都建工地产开发有限责任公司	6,608.89	0.00	0.00
长期应付款	成都市智汇新城投资发展有限公司	48,092.71	0.00	0.00

长期应付款	成都兴城投资集团有限公司	710,000.00	500,000.00	380,000.00
-------	--------------	------------	------------	------------

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排专人负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。

此次公司债券发行的信息披露事务安排如下：公司将指定专人负责本次债券相关信息披露事宜。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本次债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

1、债券存续期内，发行人将在本次债券存续期内在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露，公司将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

2、公司将及时披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。重大事项包括：

（1）发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

（5）发行人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 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易的条件；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）发行人拟变更募集说明书的约定；

（15）发行人提出债务重组方案；

（16）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（17）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

十二、发行人关于符合国家房地产市场有关政策规定的自查情况

发行人根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国

务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等相关国务院房地产调控政策规定，对发行人及下属全资、控股房地产子公司报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查。

经发行人自查，发行人及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，发行人及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

第六节 财务会计信息

发行人审计机构四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2017 年资产负债表及合并资产负债表，2017 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了川华信审（2018）140 号标准无保留意见审计报告；四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2018 年资产负债表及合并资产负债表，2018 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了川华信审（2019）191 号标准无保留意见审计报告；四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2019 年资产负债表及合并资产负债表，2019 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了川华信审（2020）145 号标准无保留意见审计报告。发行人 2020 年 1-9 月财务数据未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中的财务会计数据来源于发行人 2017 年审计报告、2018 年审计报告、2019 年审计报告以及未经审计的 2020 年 1-9 月财务数据。如无特殊说明，本募集说明书引用的 2017 年财务数据为 2018 年审计报告中的期初数，引用的 2018 年财务数据为 2019 年审计报告中的期初数。

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。

一、发行人财务报表编制情况

（一）发行人财务报表的编制基础

发行人 2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”）基础上进行编制。

（二）发行人重大会计政策变更

1、2020 年 1-9 月会计政策与会计估计的变更情况

2020 年 1-9 月公司无会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正。

2、2019 年年度会计政策与会计估计的变更情况

（1）2019 年度会计政策变更情况

2019 年 9 月 11 日，公司召开董事会 2019 年第二十五次会议，审议通过了将投资性房地产计量模式由成本模式转换为公允价值模式的议案。为了更加动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值，公司决定自 2019 年 6 月 30 日起对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整，有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果。

投资性房地产由本公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为公允价值。截至 2019 年 12 月 31 日，此项会计政策变更调增投资性房地产 1,772,421,973.25 元，调增递延所得税负债 437,944,627.88 元，调增盈余公积 131,383,388.37 元，调增年初未分配利润 1,182,450,495.29 元。

（2）2019 年度会计估计变更情况

无。

（3）2019 年度前期重大会计差错更正情况

无。

3、2018 年年度会计政策与会计估计的变更情况

2018 年度公司无会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正。

4、2017 年年度会计政策与会计估计的变更情况

（1）2017 年度会计政策变更情况

发行人编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，将原列报于“营业外支出”的处置非流动资产

的利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减 2016 年度调减营业外支出 45,467.91 元，调增资产处置收益-45,467.91 元。

（2）2017 年度会计估计变更情况

根据中国证监会《会计监管工作通讯》2017 年第 4 期“预缴收入不应确认递延所得税”的提示，发行人 2017 年计算当期企业所得税时对预售收入计算的预计利润（包括其中扣除的预交土地增值税）不再纳入当期应纳税所得额，对该预计利润也不确认递延所得税资产。此项会计估计变更采用未来适用法，由此影响 2017 年末预售收入相关递延所得税资产 11,156,724.64 元。

（3）2017 年度前期重大会计差错更正情况

无。

二、合并报表范围的变化

发行人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。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

（一）2020 年三季度合并报表范围变化情况

2020 年三季度，发行人新增 5 家子公司纳入合并报表范围，无不再纳入合并报表范围的主体情况。具体情况如下：

表-发行人 2020 年三季度合并范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	成都人居兴天府置业有限公司	新增合并	新设
2	成都旺居置业有限责任公司	新增合并	新设
3	成都人居兴府置业有限公司	新增合并	新设
4	嘉之鼎置业有限公司	新增合并	收购
5	成都人居都兴置业有限公司	新增合并	新设

（二）2019 年合并报表范围变化情况

2019 年，发行人新增 6 家子公司纳入合并报表范围，1 家子公司不再纳入合

并报表范围。具体情况如下：

表-发行人 2019 年合并范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	成都人居兴淮置业有限公司	新增合并	新设
2	成都人居武兴置业有限公司	新增合并	新设
3	成都蓉欧青投置业有限公司	新增合并	新设
4	成都蓉欧北城置业有限公司	新增合并	新设
5	成都高新区绛溪城市建设有限公司	新增合并	新设
6	成都人居津兴置业有限公司	新增合并	新设
7	西咸新区兴城人居置业有限公司	不再纳入	股权转让

（三）2018 年合并报表范围变化情况

2018 年，公司新增 6 家子公司纳入合并报表范围，无不再纳入合并报表范围的主体情况。具体情况如下：

表-发行人 2018 年合并范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	成都人居兴青置业有限公司	新增合并	新设
2	成都人居都安置业有限公司	新增合并	新设
3	成都人居兴邑置业有限公司	新增合并	新设
4	成都人居柳兴置业有限公司	新增合并	新设
5	成都人居兴彭置业有限公司	新增合并	新设
6	西咸新区兴城人居置业有限公司	新增合并	新设

（四）2017 年合并报表范围变化情况

2017 年，公司新增 6 家子公司纳入合并报表范围，无不再纳入合并报表范围的主体情况。具体情况如下：

表-发行人 2017 年合并范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	成都兴东置业有限公司	新增合并	同一控制下企业合并
2	成都人居旅游酒店有限公司	新增合并	新设
3	成都人居香城置业有限公司	新增合并	新设

4	成都人居锦兴置业有限公司	新增合并	新设
5	成都人居蜀兴置业有限公司	新增合并	新设
6	成都人居成兴置业有限公司	新增合并	新设

三、发行人最近三年及一期财务报表

（一）合并财务报表

表-发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	787,063.43	317,853.44	200,894.20	235,109.56
应收账款	1,390.94	860.26	413.27	5,972.91
预付款项	30,296.66	15,091.32	36,440.24	10,596.79
其他应收款	154,864.83	117,545.92	56,760.30	211,184.09
存货	3,952,619.67	3,194,657.15	2,454,159.56	1,250,041.56
其他流动资产	123,320.33	44,410.65	22,026.41	18,294.35
流动资产合计	5,050,461.82	3,690,418.73	2,770,693.97	1,731,199.26
非流动资产：				
可供出售金融资产	18,182.00	10,201.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	96,871.69	96,671.69	920.13	976.26
投资性房地产	385,724.32	386,734.21	257,436.27	53,819.95
固定资产	8,289.51	8,169.68	5,620.68	5,799.34
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	5,089.76	5,788.14	-	-
递延所得税资产	18,113.42	18,113.42	11,912.91	7,624.90
其他非流动资产	175,611.50	173,964.21	-	-
非流动资产合计	707,882.19	699,642.36	275,889.98	68,220.45
资产合计	5,758,344.02	4,390,061.09	3,046,583.95	1,799,419.70
流动负债：				
短期借款	5,000.00	73,500.00	40,000.00	92,200.00
应付账款	45,972.74	89,128.85	84,040.97	84,885.90
预收款项	945,872.04	503,660.80	447,840.56	378,605.09

项 目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	43.47	538.17	52.92	47.19
应交税费	113,798.98	106,390.30	72,931.82	43,247.78
其他应付款	91,183.40	45,122.96	31,380.25	28,701.68
一年内到期的非流动负债	155,800.00	676,856.00	75,017.00	167,395.75
流动负债合计	1,357,670.64	1,495,197.07	751,263.53	795,083.40
非流动负债：				
长期借款	1,995,482.00	778,253.00	770,616.00	56,000.00
应付债券	299,675.86	149,509.45	149,200.57	-
长期应付款	871,131.36	772,784.76	504,397.56	458,492.02
递延所得税负债	62,759.09	62,877.78	43,794.46	-
非流动负债合计	3,229,048.31	1,763,424.99	1,468,008.60	514,492.02
负债合计	4,586,718.94	3,258,622.06	2,219,272.12	1,309,575.42
所有者权益：				
实收资本（股本）	500,000.00	500,000.00	350,000.00	187,040.58
资本公积金	530,957.03	534,051.30	73,505.46	73,581.82
其他综合收益	57,415.99	57,772.05	-	-
盈余公积金	3,572.65	3,572.65	45,401.00	26,592.59
未分配利润	44,011.72	24,866.06	358,405.37	202,629.30
归属于母公司所有者权益合计	1,135,957.39	1,120,262.06	827,311.83	489,844.29
少数股东权益	35,667.69	11,176.96	-	-
所有者权益合计	1,171,625.08	1,131,439.03	827,311.83	489,844.29
负债和所有者权益总计	5,758,344.02	4,390,061.09	3,046,583.95	1,799,419.70

表-发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	198,943.68	382,738.35	280,199.24	404,926.43
其中：营业收入	198,943.68	382,738.35	280,199.24	404,926.43
二、营业总成本	176,395.28	297,593.47	206,676.20	342,428.96
其中：营业成本	119,122.46	218,324.36	163,125.03	308,062.84
税金及附加	24,962.49	48,894.00	23,269.92	18,909.63
销售费用	11,549.80	10,554.28	6,496.81	7,800.13
管理费用	6,410.77	8,392.62	6,996.69	5,169.21
财务费用	14,349.76	11,428.21	6,787.75	2,485.14
加：其他收益	19.90	13.38	10.77	-

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	108.65	-7,256.50	-56.14	-3.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-943.51	-4,183.62	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2.09	-162.37	-534.97	-2.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-0.65	3.29	-
三、营业利润	22,674.86	76,795.23	68,762.36	62,493.73
加：营业外收入	642.12	207.55	116.28	118.77
减：营业外支出	6.66	4.14	0.81	71.33
四、利润总额	23,310.32	76,998.65	68,877.83	62,541.17
减：所得税费用	4,594.36	24,533.30	18,780.74	18,114.08
五、净利润	18,715.96	52,465.35	50,097.09	44,427.09
归属于母公司所有者的净利润	19,161.88	52,526.18	50,097.09	44,427.09
少数股东损益	-445.92	-60.84	-	-

表-发行人最近三年及一期合并现金流量表

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	654,357.77	456,657.21	348,396.76	264,391.69
收到的税费返还	1,885.34	1,188.55	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	62,173.75	71,348.81	140,409.58	84,381.28
经营活动现金流入小计	718,416.86	529,194.58	488,806.34	348,772.98
购买商品、接受劳务支付的现金	796,949.98	968,604.18	1,283,163.92	368,318.28
支付给职工以及为职工支付的现金	10,109.75	9,888.52	7,402.91	6,415.48
支付的各项税费	105,331.16	66,873.94	33,121.16	41,624.21
支付其他与经营活动有关的现金	28,849.76	43,092.74	104,453.37	242,211.38
经营活动现金流出小计	941,240.64	1,088,459.38	1,428,141.36	658,569.34
经营活动产生的现金流量净额	-222,823.79	-559,264.81	-939,335.01	-309,796.37
二、投资活动产生的现金流量	-			
收回投资收到的现金	4,218.96	-	-	-
取得投资收益收到的现金	108.65	29.58	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.04	9.39	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	18.92	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	27,718.07	62,168.45	-	-

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资活动现金流入小计	32,045.68	62,216.98	9.39	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	312.66	393.92	64.69	61.06
投资支付的现金	4,201.49	50,801.49	-	980.00
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	57,977.50	184,932.78	14,000.00	22,039.07
投资活动现金流出小计	62,491.65	236,128.18	14,064.69	23,080.13
投资活动产生的现金流量净额	-30,445.97	-173,911.20	-14,055.30	-23,080.13
三、筹资活动产生的现金流量	-			
吸收投资收到的现金	19,042.54	156,766.23	162,959.42	100,000.00
取得借款收到的现金	1,601,465.00	1,482,162.30	1,684,910.00	375,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	24,184.76	-	-
筹资活动现金流入小计	1,708,546.30	1,663,113.29	1,847,869.42	475,000.00
偿还债务支付的现金	823,792.00	634,697.00	846,037.00	128,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,179.56	148,242.69	87,686.93	23,546.90
支付其他与筹资活动有关的现金	13,095.00	31,500.00	-	-
筹资活动现金流出小计	986,066.56	814,439.69	933,723.93	152,246.90
筹资活动产生的现金流量净额	722,479.74	848,673.60	914,145.49	322,753.10
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	469,209.98	115,497.60	-39,244.83	-10,123.40
加：期初现金及现金等价物余额	309,147.92	193,650.32	232,895.15	243,018.55
六、期末现金及现金等价物余额	778,357.91	309,147.92	193,650.32	232,895.15

（二）母公司财务报表

表-发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	359,910.65	171,670.61	91,082.24	74,940.82
应收账款	860.64	718.06	390.74	613.96
预付款项	129.62	1,671.16	19,197.50	5,049.95
其他应收款	2,269,949.98	1,781,227.72	1,435,662.23	618,868.59
存货	549,100.31	743,700.85	782,757.00	789,943.48
其他流动资产	44,759.25	12,144.48	1,825.01	14,196.24

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产合计	3,225,287.92	2,711,132.89	2,330,914.72	1,503,613.03
非流动资产：				
可供出售金融资产	11,482.00	5,801.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	590,239.47	438,200.65	171,007.46	68,910.75
投资性房地产	309,828.76	310,838.65	195,870.71	34,133.31
固定资产	5,416.98	5,436.81	5,510.02	5,669.81
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	5,089.76	5,788.14	-	-
递延所得税资产	18,103.72	18,103.72	11,912.91	7,624.90
其他非流动资产	175,611.50	173,964.21	-	-
非流动资产合计	1,115,772.19	958,133.19	384,301.10	116,338.77
资产合计	4,341,060.11	3,669,266.08	2,715,215.82	1,619,951.80
流动负债：				
短期借款	5,000.00	73,500.00	40,000.00	80,000.00
应付账款	25,193.65	46,557.74	69,351.99	61,187.16
预收款项	612,324.35	450,047.14	283,188.91	335,953.92
应付职工薪酬	0.00	264.18	41.04	36.13
应交税费	89,676.67	86,440.17	71,987.56	42,118.98
其他应付款	28,144.60	26,174.39	20,534.99	18,719.02
一年内到期的非流动负债	155,800.00	676,856.00	43,667.00	159,395.75
流动负债合计	916,139.28	1,359,839.62	528,771.49	697,410.96
非流动负债：				
长期借款	1,279,998.00	322,000.00	697,266.00	50,000.00
应付债券	299,675.86	149,509.45	149,200.57	-
长期应付款	710,000.00	710,000.00	500,000.00	380,000.00
递延所得税负债	50,421.55	50,540.23	33,687.28	-
非流动负债合计	2,340,095.40	1,232,049.69	1,380,153.85	430,000.00
负债合计	3,256,234.68	2,591,889.30	1,908,925.34	1,127,410.96
所有者权益：				
实收资本（股本）	500,000.00	500,000.00	350,000.00	187,040.58
资本公积	533,153.99	536,269.76	77,005.95	77,082.30
其他综合收益	50,637.37	50,993.43	-	-
盈余公积金	-	-	41,828.34	26,052.09

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
未分配利润	1,034.07	-9,886.41	337,456.19	202,365.87
所有者权益合计	1,084,825.43	1,077,376.77	806,290.48	492,540.84
负债和所有者权益总计	4,341,060.11	3,669,266.08	2,715,215.82	1,619,951.80

表-发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	166,480.03	241,361.06	277,402.53	363,517.24
营业收入	166,480.03	241,361.06	277,402.53	363,517.24
二、营业总成本	152,597.37	187,310.92	198,439.87	302,979.29
营业成本	104,480.44	128,230.32	161,839.22	275,649.89
税金及附加	19,739.13	31,524.19	22,930.29	18,373.62
销售费用	7,673.13	9,030.03	5,249.41	5,833.31
管理费用	5,312.47	7,190.26	5,962.65	4,122.70
财务费用	15,392.19	11,336.12	2,458.30	-1,002.25
加：其他收益	13.16	10.52	9.10	-
公允价值变动收益	-	-582.32	-3,691.21	-
资产减值损失	-	-123.59	-534.97	2.02
资产处置收益	-	-	-1.76	-
投资收益	107.88	-1,059.53	577.86	-3.74
三、营业利润	14,003.70	52,295.23	75,321.68	60,534.22
加：营业外收入	556.94	30.55	88.19	100.47
减：营业外支出	-	3.16	-	70.90
四、利润总额	14,560.65	52,322.62	75,409.87	60,563.79
减：所得税费用	3,640.16	13,379.58	18,709.13	16,750.00
五、净利润	10,920.48	38,943.04	56,700.74	43,813.79

表-发行人最近三年及一期母公司现金流量表

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	336,178.12	415,962.99	217,848.13	352,211.09
收到的税费返还	1,262.53	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	20,770.08	31,136.51	72,177.84	47,115.96
经营活动现金流入小计	358,210.73	447,099.50	290,025.96	399,327.04
购买商品、接受劳务支付的现金	190,488.98	369,847.14	352,423.90	181,064.61
支付给职工以及为职工支付的现金	4,631.55	6,938.49	5,881.63	4,741.99

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付的各项税费	58,358.14	55,475.20	19,683.42	34,198.13
支付其他与经营活动有关的现金	20,014.47	18,048.83	25,572.59	348,621.94
经营活动现金流出小计	273,493.14	450,309.66	403,561.55	568,626.67
经营活动产生的现金流量净额	84,717.59	-3,210.16	-113,535.59	-169,299.63
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	4,168.96	1,010.82	-	-
取得投资收益收到的现金	106.38	6,481.30	634.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.04	-	-
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	570,912.50	655,378.73	286,993.71	-
投资活动现金流入小计	575,187.83	662,870.88	287,627.71	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	128.13	144.79	41.92	43.85
投资支付的现金	30,301.49	65,201.49	23,160.00	11,980.00
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	891,852.29	853,381.78	979,919.99	277,161.79
投资活动现金流出小计	922,281.91	918,728.06	1,003,121.91	289,185.64
投资活动产生的现金流量净额	-347,094.08	-255,857.17	-715,494.20	-289,185.64
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	150,000.00	162,959.42	100,000.00
取得借款收到的现金	1,355,000.00	791,762.30	1,586,010.00	345,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,355,000.00	941,762.30	1,748,969.42	445,000.00
偿还债务支付的现金	806,558.00	471,850.00	825,837.00	101,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97,825.48	131,718.25	82,995.71	22,006.35
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	904,383.48	603,568.25	908,832.71	123,606.35
筹资活动产生的现金流量净额	450,616.52	338,194.05	840,136.71	321,393.65
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	188,240.03	79,126.72	11,106.92	-137,091.62
加：期初现金及现金等价物余额	162,965.09	83,838.37	72,731.45	209,823.07
六、期末现金及现金等价物余额	351,205.13	162,965.09	83,838.37	72,731.45

四、管理层讨论与分析

公司管理层结合发行人近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析。

（一）主要财务指标

表-发行人近三年及一期合并口径主要财务数据及财务指标

单位：万元

主要财务数据	2020 年 9 月末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
总资产	5,758,344.02	4,390,061.09	3,046,583.95	1,799,419.70
总负债	4,586,718.94	3,258,622.06	2,219,272.12	1,309,575.42
全部债务	3,327,089.21	2,451,391.22	1,535,633.00	695,595.75
所有者权益	1,171,625.08	1,131,439.03	827,311.83	489,844.29
营业总收入	198,943.68	382,738.35	280,199.24	404,926.43
利润总额	23,310.32	76,998.65	68,877.83	62,541.17
净利润	18,715.96	52,465.35	50,097.09	44,427.09
扣除非经常性损益后净利润	18,080.50	53,124.91	50,008.02	44,385.41
归属于母公司所有者的净利润	19,161.88	52,526.18	50,097.09	44,427.09
经营活动产生现金流量净额	-222,823.79	-559,264.81	-939,335.01	-309,796.37
投资活动产生现金流量净额	-30,445.97	-173,911.20	-14,055.30	-23,080.13
筹资活动产生现金流量净额	722,479.74	848,673.60	914,145.49	322,753.10
流动比率	3.72	2.47	3.69	2.18
速动比率	0.81	0.33	0.42	0.61
资产负债率（%）	79.65	74.23	72.84	72.78
债务资本比率（%）	73.96	68.42	64.99	58.68
营业毛利率（%）	40.12	42.96	41.78	23.92
平均总资产回报率（%）	0.74	2.62	3.36	3.86
加权平均净资产收益率（%）	1.63	5.36	7.61	9.07
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.57	5.42	7.59	9.06
EBITDA	-	98,222.37	81,726.52	70,533.41
EBITDA 全部债务比(%)	-	4.00	5.32	10.14
EBITDA 利息保障倍数	-	0.66	0.98	3.15
应收账款周转率	-	601.07	87.75	67.79

主要财务数据	2020 年 9 月末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
存货周转率	-	0.08	0.09	0.25

注：财务指标计算公式如下：

（1）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（付息项）

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=负债合计/资产合计

（5）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，2017 年以年末数代替平均数

（6）存货周转率=营业成本/存货平均余额，2017 年以年末数代替平均数

（7）总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总额平均余额，2017 年以年末数代替平均数

（8）加权平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额，2017 年以年末数代替平均数

（9）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（10）利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）

（11）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

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

（13）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

（二）资产结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	数据	占比	数据	占比	数据	占比	数据	占比
货币资金	787,063.43	13.67	317,853.44	7.24	200,894.20	6.59	235,109.56	13.07
应收账款	1,390.94	0.02	860.26	0.02	413.27	0.01	5,972.91	0.33
预付款项	30,296.66	0.53	15,091.32	0.34	36,440.24	1.20	10,596.79	0.59
其他应收款	154,864.83	2.69	117,545.92	2.68	56,760.30	1.86	211,184.09	11.74
存货	3,952,619.67	68.64	3,194,657.15	72.77	2,454,159.56	80.55	1,250,041.56	69.47
其他流动资产	123,320.33	2.14	44,410.65	1.01	22,026.41	0.72	18,294.35	1.02
流动资产合计	5,050,461.82	87.71	3,690,418.73	84.06	2,770,693.97	90.94	1,731,199.26	96.21

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	数据	占比	数据	占比	数据	占比	数据	占比
可供出售金融资产	18,182.00	0.32	10,201.00	0.23	-	-	-	-
长期股权投资	96,871.69	1.68	96,671.69	2.20	920.13	0.03	976.26	0.05
投资性房地产	385,724.32	6.70	386,734.21	8.81	257,436.27	8.45	53,819.95	2.99
固定资产	8,289.51	0.14	8,169.68	0.19	5,620.68	0.18	5,799.34	0.32
长期待摊费用	5,089.76	0.09	5,788.14	0.13	-	-	-	-
递延所得税资产	18,113.42	0.31	18,113.42	0.41	11,912.91	0.39	7,624.90	0.42
其他非流动资产	175,611.50	3.05	173,964.21	3.96	-	-	-	-
非流动资产合计	707,882.19	12.29	699,642.36	15.94	275,889.98	9.06	68,220.45	3.79
资产合计	5,758,344.02	100.00	4,390,061.09	100.00	3,046,583.95	100.00	1,799,419.70	100.00

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 1,799,419.70 万元、3,046,583.95 万元、4,390,061.09 万元和 5,758,344.02 万元。其中，发行人流动资产合计分别为 1,731,199.26 万元、2,770,693.97 万元、3,690,418.73 万元和 5,050,461.82 万元，占资产总额的比重分别为 96.21%、90.94%、84.06%和 87.71%；发行人非流动资产合计分别为 68,220.45 万元、275,889.98 万元、699,642.36 万元和 707,882.19 万元，占资产总额的比重分别为 3.79%、9.06%、15.94%和 12.29%。

1、流动资产分析

发行人流动资产主要由货币资金和存货组成。近三年及一期，发行人流动资产合计分别为 1,731,199.26 万元、2,770,693.97 万元、3,690,418.73 万元和 5,050,461.82 万元，占资产总额的比重分别为 96.21%、90.94%、84.06%和 87.71%。随着公司经营规模的扩大，发行人流动资产总额呈现上升态势。

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 235,109.56 万元、200,894.20 万元、317,853.44 万元和 787,063.43 万元，占资产总额比例分别为 13.07%、6.59%、7.24%和 13.67%。

2018 年末，发行人货币资金较 2017 年末减少 34,215.36 万元，降幅 14.55%；2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末增长 116,959.24 万元，增幅为 58.22%，主要系随着发行人经营规模扩大，银行存款规模增多所致。2020 年 9 月末，发

行人货币资金较 2019 年末增长 469,209.98 万元，增幅为 147.62%，主要系 2020 年发行人融资规模增长较快，账面留存现金较多所致。发行人货币资金主要为生产经营获得的资金。公司货币资金总量维持在一个能够保障流动性水平的较好区间。

表-最近三年及一期发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
现金	787,063.43	0.00	0.00	0.00
银行存款	0.00	317,853.44	200,894.20	235,109.56
其他货币资金	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	787,063.43	317,853.44	200,894.20	235,109.56

截至 2020 年 9 月末，发行人受限货币资金为 8,705.52 万元，主要为保证金。

（2）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 5,972.91 万元、413.27 万元、860.26 万元和 1,390.94 万元，占总资产比例分别为 0.33%、0.01%、0.02% 和 0.02%，发行人应收账款主要为应收租赁款，账面金额及占资产总额比例均较小。

表-截至 2019 年末发行人前五大应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额比例	款项性质
四川安宜达物业管理有限公司	否	57.09	6.35	租赁款
成都喜满客影院有限公司	否	54.09	6.01	租赁款
杨乐	否	37.27	4.14	租赁款
四川炎黄神农投资管理有限公司	否	36.21	4.03	租赁款
成都香颂文化传播有限公司	否	30.92	3.44	租赁款
合计		215.58	23.97	

表-截至 2020 年 9 月末发行人前五大应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额比例	款项性质
成都树基教育发展有限公司	否	303.62	21.83	租赁款

四川省机关事务管理局	否	292.15	21.00	租赁款
成都喜满客影院有限公司	否	127.86	9.19	租赁款
四川安宜达物业管理有限公司	否	87.31	6.28	租赁款
成都诚悦时代物业服务有限公司	否	64.30	4.62	租赁款
合计		875.24	62.92	

（3）预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 10,596.79 万元、36,440.24 万元、15,091.32 万元和 30,296.66 万元，占资产总额比例分别为 0.59%、1.20%、0.34%和 0.53%，发行人预付账款主要为预付未到期工程款，账面金额及占资产总额比例均较小。

2018 年末，发行人预付款项较 2017 年末增加 25,843.45 万元，增幅为 243.88%，主要系发行人与成都建工集团有限公司发生工程往来产生的预付款项增多所致；2019 年末，发行人预付款项较 2018 年末减少 21,348.92 万元，降幅为 58.59%，主要系成都建工集团有限公司、中国五冶集团有限公司等公司的预付款项到期所致；2020 年 9 月末，发行人预付款项较 2019 年末增加 15,205.34 万元，增幅为 100.76%，主要系对成都建工的预付工程款增加所致。

表-发行人 2019 年末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额比例	款项性质
成都建工集团有限公司	是	7,691.31	50.97	工程未到结算期
成都建工第七建筑工程有限公司	是	2,760.73	18.29	工程未到结算期
国网四川省电力公司成都供电公司	否	1,381.35	9.15	工程未到结算期
中国五冶集团有限公司	否	1,019.17	6.75	工程未到结算期
成都市公共资源交易服务中心	否	541.90	3.59	工程未到结算期
合计		13,394.45	88.75	

表-发行人 2020 年 9 月末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额比例	款项性质
成都建工第一建筑工程有限公司	是	7,670.79	25.32	工程未到结算期
成都建工集团有限公司	是	7,628.76	25.18	工程未到结算期
成都建工第五建筑工程有限公司	是	3,673.58	12.13	工程未到结算期

成都倍特建筑安装工程有限公司	否	2,491.85	8.22	工程未到结算期
国网四川省电力公司成都供电公司	否	1,097.54	3.62	工程未到结算期
合计		22,562.52	74.47	

（4）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 211,184.09 万元、56,760.30 万元、117,545.92 万元和 154,864.83 万元，占总资产比例分别为 11.74%、1.86%、2.68%和 2.69%。截至报告期末，发行人其他应收款主要为土地及其他保证金、合作方经营往来款、关联方往来款等，均由发行人生产经营活动产生，上述应收款的形成有相应的合同等文件作为支撑依据，其决策权限、决策程序和定价机制符合法律、法规及发行人《公司章程》的规定，不涉及非经营性往来占款或资金拆借的情况。

2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年末减少 154,423.79 万元，降幅 73.12%，主要系土地竞拍保证金大幅减少所致；2019 年末，发行人其他应收款同比增长 60,785.62 万元，增幅为 107.49%，主要系联营、合营企业借款增加所致；2020 年 9 月末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 37,318.92 万元，增幅为 31.75%，主要系联营、合营企业借款增加所致。

表-发行人 2019 年末前五大其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额比例	账龄	款项性质
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	是	23,658.15	20.11	1 年以内	往来款
广州宏耀房地产开发有限公司	是	7,030.70	5.98	1 年以内	往来款
成都建工集团旅游有限公司	是	5,641.27	4.80	1 年以内	往来款
新余吉乾投资中心(有限合伙)	否	4,122.80	3.50	1 年以内	往来款
西咸新区兴城人居置业有限公司	是	66,302.62	56.36	2 年以内	往来款
合计		106,755.54	90.75		

表-发行人 2020 年 9 月末前五大其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额比例	账龄	款项性质
广州敏秀房地产开发有限公司	是	60,715.31	39.21	1 年以内	借款
西咸新区兴城人居置业有限公司	是	48,312.88	31.20	2 年以内	借款
广州宏耀房地产开发有限公司	是	7,439.68	4.80	1 年以内	借款
成都市郫都区财政局国库科	否	3,008.08	1.94	2-3 年	保证金
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	是	7,186.91	4.64	1 年以内	借款
合计		126,662.86	81.79		

发行人其他应收款主要是发行人与联营、合营企业之间的往来款，系目前房地产行业普遍采取合作拿地、合作开发的模式，发行人作为项目股东之一，与其他合作方成立公司开发项目，各方股东按照股权比例向项目公司提供股东借款。相关往来款项与发行人主营业务密切相关，具有商业实质。

发行人不涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如因特殊原因需要新增非经营性往来占款或资金拆借事项的，发行人将按照《公司法》及《公司章程》的规定依法履行相关决策程序，并及时按照《募集说明书》中规定的信息披露安排履行信息披露义务。

（5）存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,250,041.56 万元、2,454,159.56 万元、3,194,657.15 万元和 3,952,619.67 万元，占总资产比例分别为 69.47%、80.55%、72.77%和 68.64%。发行人存货主要包括原材料、受托代建项目、开发产品及开发成本。

2018 年末，发行人存货较 2017 年末增长 1,204,118.00 万元，增幅为 96.33%，主要系锦城峰荟人才公寓、长岛荟城人才公寓等项目的开发成本增加所致；2019 年末，发行人存货较 2018 年末增长 740,497.59 万元，增幅 30.17%，主要系玺云府、武侯人才公寓等项目的开发成本增加所致；2020 年 9 月末，发行人存货较

2019 年末增加 757,962.53 万元，增幅为 23.73%。

近三年及一期末，发行人存货构成具体如下：

表-近三年及一期末发行人存货明细

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
原材料	11.35	22.71	22.71	22.71
受托代建项目	32,532.87	34,182.03	50,963.56	105,823.90
开发产品	116,686.27	132,879.40	321,098.86	124,366.13
开发成本	3,803,389.18	3,027,573.01	2,082,074.43	1,019,828.82
合计	3,952,619.67	3,194,657.15	2,454,159.56	1,250,041.56

备注：截至 2020 年 9 月末，发行人开发成本 395.26 亿元，其中在建项目的已投资额 283.42 亿元，储备土地的账面价值 37.47 亿元，剩余部分主要为在售的尾盘项目。

2、非流动资产分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 68,220.45 万元、275,889.98 万元、699,642.36 万元和 707,882.19 万元，占资产总额比例分别为 3.79%、9.06%、15.94%和 12.29%。发行人非流动资产主要由可长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产构成。截至 2020 年 9 月末，发行人长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产分别占总资产的 1.68%、6.70%和 3.05%。

（1）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 0.00 万元、0.00 万元、10,201.00 万元和 18,182.00 万元，占总资产的比例分别 0.00%、0.00%、0.23%及 0.32%。发行人可供出售金融资产金额及占总资产规模较小，主要为信托保障基金。

（2）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 976.26 万元、920.13 万元、96,671.69 万元和 96,871.69 万元，占总资产的比例分别为 0.05%、0.03%、2.20%及 1.68%。发行人长期股权投资主要为对联营企业的投资。

表-截至 2020 年 9 月末发行人长期股权投资明细

单位：万元

项目	账面金额
一、合营企业	
西咸新区兴城人居置业有限公司	768.61
小计	768.61
二、联营企业	
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	698.57
广州宏耀房地产开发有限公司	30,681.83
成都建工地产开发有限责任公司	49,262.06
深圳前海招兴巨石实业有限公司	4,460.75
峨影股权投资基金管理公司	300
广州万宏房地产开发有限公司	10,499.88
四川峨影天府影视文旅股权投资基金合伙企业	200
小计	96,103.09
合计	96,871.69

（3）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 53,819.95 万元、257,436.27 万元、386,734.21 万元和 385,724.32 万元，占总资产的比例分别为 2.99%、8.45%、8.81%及 6.70%，发行人投资性房地产全部为房屋建筑物。

2018 年末，发行人投资性房地产余额较 2017 年末增加 203,616.32 万元，增幅 378.33%，主要系 2019 年起发行人将投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式，会计政策变更追溯调整 2019 年财务报告期初数所致；2019 年末，发行人投资性房地产余额较 2018 年末增加 129,297.94 万元，增幅为 50.23%，主要系发行人完工结转项目中自持物业转入投资性房地产；2020 年 9 月末，发行人投资性房地产余额较 2019 年末减少 1,009.89 万元。

（4）固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产分别为 5,799.34 万元、5,620.68 万元、8,169.68 万元和 8,289.51 万元，占总资产的比例分别为 0.32%、0.18%、0.19%及 0.14%。发行人固定资产主要为房屋建筑物、运输设备、办公设备、电子设备和机器设备等。

2018 年末，发行人固定资产较 2017 年末减少 178.66 万元，降幅 3.08%；2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末增加 2,549.00 万元，增幅为 45.35%，主要系房屋建筑物增加所致；2020 年 9 月末，发行人固定资产较 2019 年末增加 119.83 万元，涨幅 1.47%，变动较小。

表-截至 2019 年末发行人固定资产构成明细

单位：万元

项目	账面价值
房屋及建筑物	7,663.29
运输设备	94.25
办公设备	139.22
电子设备	158.07
机器设备	1.33
酒店业家具	113.53
合计	8,169.68

（5）递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 7,624.90 万元、11,912.91 万元、18,113.42 万元和 18,113.42 万元，占总资产的比例分别为 0.42%、0.39%、0.41%及 0.31%。

表-截至 2019 年末发行人递延所得税资产情况表

单位：万元

项目	账面金额
计提未缴纳的土地增值税	17,901.19
减值准备	212.23
合计	18,113.42

（6）其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 0.00 万元、0.00 万元、173,964.21 万元和 175,611.50 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.00%、3.96% 及 3.05%。2019 年发行人其他非流动资产增加主要系青白江七星岛项目、大邑县金星乡产业新村项目、郫都区项目等项目投资增加所致。

发行人其他非流动资产主要为青白江七星岛项目。主要情况如下：发行人参

与由成都新开元城市建设投资有限公司（简称“新开元公司”）主导的青白江七星岛项目（地处成都市青白江区），与新开元公司签署了《青白江区七星岛土地整理项目投资合作协议》。发行人投资 15 亿元用于该项目开发建设，享有该项目收益，收益由新开元公司支付。该项目非发行人主业项目，投资支出计入“其他非流动性资产”科目，未来收益将计入“投资收益”科目。

表-截至 2019 年末发行人其他非流动资产构成明细

单位：万元

项目	账面金额
青白江七星岛项目	150,000.00
大邑县金星乡产业新村项目	332.46
郫都区项目	23,631.76
合计	173,964.21

（三）负债结构分析

发行人近三年及一期末负债情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	数据	占比	数据	占比	数据	占比	数据	占比
短期借款	5,000.00	0.11	73,500.00	2.26	40,000.00	1.80	92,200.00	7.04
应付账款	45,972.74	1.00	89,128.85	2.74	84,040.97	3.79	84,885.90	6.48
预收款项	945,872.04	20.62	503,660.80	15.46	447,840.56	20.18	378,605.09	28.91
应付职工薪酬	43.47	0.00	538.17	0.02	52.92	0.00	47.19	0.00
应交税费	113,798.98	2.48	106,390.30	3.26	72,931.82	3.29	43,247.78	3.30
其他应付款	91,183.40	1.99	45,122.96	1.38	31,380.25	1.41	28,701.68	2.19
一年内到期的非流动负债	155,800.00	3.40	676,856.00	20.77	75,017.00	3.38	167,395.75	12.78
流动负债合计	1,357,670.64	29.60	1,495,197.07	45.88	751,263.53	33.85	795,083.40	60.71
长期借款	1,995,482.00	43.51	778,253.00	23.88	770,616.00	34.72	56,000.00	4.28
应付债券	299,675.86	6.53	149,509.45	4.59	149,200.57	6.72	0.00	0.00
长期应付款	871,131.36	18.99	772,784.76	23.72	504,397.56	22.73	458,492.02	35.01
递延所得税负债	62,759.09	1.37	62,877.78	1.93	43,794.46	1.97	0.00	0.00
非流动负债合计	3,229,048.31	70.40	1,763,424.99	54.12	1,468,008.60	66.15	514,492.02	39.29
负债合计	4,586,718.94	100.00	3,258,622.06	100.00	2,219,272.12	100.00	1,309,575.42	100.00

最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 1,309,575.42 万元、2,219,272.12

万元、3,258,622.06 万元和 4,586,718.94 万元。随着发行人经营规模的不断扩大，其负债规模也随之有所增加。从负债结构看，报告期内发行人流动负债占比分别为 60.71%、33.85%、45.88%及 29.60%，流动负债占比呈现波动下降趋势，债务结构持续优化。

1、流动负债分析

最近三年及一期末，发行人流动负债合计分别为 795,083.40 万元、751,263.53 万元、1,495,197.07 万元和 1,357,670.64 万元，分别占总负债比例为 60.71%、33.85%、45.88%及 29.60%。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。截至 2019 年末，发行人短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债分别占总负债比例为 2.26%、2.74%、15.46%、1.38%和 20.77%；截至 2020 年 9 月末，发行人短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债分别占负债合计比例为 0.11%、1.00%、20.62%、1.99%和 3.40%。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 92,200.00 万元、40,000.00 万元、73,500.00 万元和 5,000.00 万元，占总负债比例分别为 7.04%、1.80%、2.26%及 0.11%。

2018 年末，发行人短期借款较 2017 年末减少 52,200.00 万元，降幅 56.62%，主要系发行人流动资金贷款到期所致；2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末增加 33,500.00 万元，增幅为 83.75%，主要系发行人短期信用借款增加所致；2020 年 9 月末，发行人短期借款较 2019 年末减少 68,500.00 万元，降幅 93.20%，主要系发行人偿还信用借款所致。

表-发行人近三年及一期短期借款情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
抵押借款	-	-	-	12,200.00
信用借款	5,000.00	73,500.00	40,000.00	80,000.00
合计	5,000.00	73,500.00	40,000.00	92,200.00

（2）应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 84,885.90 万元、84,040.97 万元、89,128.85 万元和 45,972.74 万元，占总负债比例分别为 6.48%、3.79%、2.74%及 1.00%，发行人应付账款主要为应付工程款等。

2018 年末，发行人应付账款较 2017 年末减少 844.93 万元，降幅 1.00%，变动不大；2019 年末，发行人应付账款较 2018 年末增加 5,087.88 万元，增幅为 6.05%，变动不大；2020 年 9 月末，发行人应付账款较 2019 年末减少 43,156.10 万元，降幅 48.42%，主要系发行人支付到期质保金所致。

表-近三年末发行人应付账款情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付材料款	41.24	-	-
应付设备款	0.65	-	-
应付工程款	85,427.17	83,617.71	83,319.83
其他	3,659.78	423.26	1,566.07
合计	89,128.85	84,040.97	84,885.90

表-发行人 2019 年末应付账款前五名单位情况

单位：万元、%

序号	债权单位名称	余额	占比	性质或内容	未偿还原因	关联关系
1	中国五冶集团有限公司	18,145.44	20.36	工程款	未到结算时点	非关联方
2	成都建工集团有限公司	17,181.81	19.28	工程款	未到结算时点	关联方
3	中冶建工集团有限公司	7,872.21	8.83	工程款	未到结算时点	非关联方
4	中国建筑第八工程局有限公司	6,612.26	7.42	工程款	未到结算时点	非关联方
5	发达控股集团有限公司	4,541.74	5.10	工程款	未到结算时点	非关联方
合计		54,353.46	60.99			

表-发行人 2020 年 9 月末应付账款前五名单位情况

单位：万元、%

序号	债权单位名称	余额	占比	性质或内容	未偿还原因	关联关系
1	中国五冶集团有限公司	9,517.44	20.70	工程款	未到结算时点	非关联方
2	成都建工集团有限公司	5,860.94	12.75	工程款	未到结算时点	关联方
3	发达控股集团有限公司	4,039.31	8.79	工程款	未到结算时点	非关联方
4	中国建筑第八工程局有限公司	703.43	1.53	工程款	未到结算时点	非关联方
5	中冶建工集团有限公司	662.35	1.44	工程款	未到结算时点	非关联方

合计	20,783.47	45.21			
----	-----------	-------	--	--	--

（3）预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项分别为 378,605.09 万元、447,840.56 万元、503,660.80 万元和 945,872.04 万元，占总负债比例分别为 28.91%、20.18%、15.46%及 20.62%。

2018 年末，发行人预收款项较 2017 年末增加 69,235.47 万元，增幅为 18.29%；2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加 55,820.24 万元，增幅为 12.46%；2020 年 9 月末，发行人预收款项较 2019 年末增加 442,211.25 万元，增幅 87.80%。报告期内发行人预收款项呈现递增趋势，主要系发行人开发的项目销售情况较好，导致预收购房款增加所致。

表-发行人最近三年及一期末预收款项结构情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预收购房款	944,850.08	502,051.22	446,672.46	377,933.81
预收租赁款	1,021.96	1,609.58	1,168.10	671.28
合计	945,872.04	503,660.80	447,840.56	378,605.09

截至 2020 年 9 月末，发行人预收购房款明细如下所示：

表-截至 2020 年 9 月末发行人预收购房款构成明细

单位：万元

项目	账面金额
创意山商业中心二期	1,011.07
东城花汇二期	10,662.58
花照云庭	22,137.24
东湖长岛	588,293.51
悦云庭	9,496.81
璟云庭	13,276.07
锦城峰荟	182,994.53
柏云庭项目	42,679.57
云山府项目	6,143.88
万新峰荟	448.00
紫云府	67,240.20

其他尾盘	466.63
合计	944,850.09

（4）其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 28,701.68 万元、31,380.25 万元、45,122.96 万元和 91,183.40 万元，占总负债比例分别为 2.19%、1.41%、1.38% 及 1.99%。

2018 年末，发行人其他应付款较 2017 年末增加 2,678.57 万元，增幅为 9.33%；2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末增长 13,742.71 万元，增幅为 43.79%，主要系发行人债务规模的增长使得应付利息随之增长；2020 年 9 月末，发行人其他应付款较 2019 年末增长 46,060.44 万元，增幅为 102.08%。

表-发行人近三年其他应付款结构

单位：万元、%

类别	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	19,107.82	42.35	8,193.63	26.11	1,652.30	5.76
其他应付款	26,015.14	57.65	23,186.62	73.89	27,049.38	94.24
合计	45,122.96	100.00	31,380.25	100.00	28,701.68	100.00

表-发行人近三年其他应付款项结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
履约保证金	2,697.24	10.37	4,109.00	17.72	3,523.90	13.03
投标保证金	175.00	0.67	246.50	1.06	8.60	0.03
质保金	338.07	1.30	35.16	0.15	41.71	0.15
代收客户产权费用	953.88	3.67	4,474.90	19.30	7,173.97	26.52
往来款	102.49	0.39	2,225.98	9.60	1,585.30	5.86
保证金	1,176.70	4.52	925.32	3.99	1,054.69	3.90
诚意金	2,893.77	11.12	202.60	0.87	317.10	1.17
其他	2,171.33	8.35	4,654.35	20.07	7,010.60	25.92
暂扣款	259.14	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付单位款	7,051.91	27.11	6,310.72	27.22	6,330.70	23.40

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住房公积金	74.85	0.29	0.00	0.00	0.12	0.00
应付社保款	49.58	0.19	0.03	0.00	0.03	0.00
代扣代缴税金	0.00	0.00	2.06	0.01	2.69	0.01
购房意向款及利息	8,071.20	31.03	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	26,015.14	100.00	23,186.62	100.00	27,049.38	100.00

2、非流动负债分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债合计 514,492.02 万元、1,468,008.60 万元、1,763,424.99 万元和 3,229,048.31 万元，占总负债比例分别为 39.29%、66.15%、54.12%及 70.40%。

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。截至 2019 年末，发行人长期借款、应付债券和长期应付款占总负债比例分别为 23.88%、4.59%和 23.72%；截至 2020 年 9 月末，发行人长期借款、应付债券和长期应付款占总负债比例分别为 43.51%、6.53%和 18.99%。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 56,000.00 万元、770,616.00 万元、778,253.00 万元和 1,995,482.00 万元，占总负债的比例分别为 4.28%、34.72%、23.88%及 43.51%。2018 年末，发行人长期借款较 2017 年末增加 714,616.00 万元，增幅 1,276.10%，主要系发行人增加融资所致；2019 年末，发行人长期借款较 2018 年末增长 7,637.00 万元，增幅为 0.99%，变动不大；2020 年 9 月末，发行人长期借款较 2019 年末增长 1,217,229.00 万元，增幅为 156.41%，主要系发行人增加融资所致。

表-发行人近三年长期借款担保结构一览表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
抵押借款	370,494.00	278,253.00	412,886.00	50,000.00
保证借款	1,624,988.00	500,000.00	357,730.00	6,000.00
合计	1,995,482.00	778,253.00	770,616.00	56,000.00

（2）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 0.00 万元、149,200.57 万元、149,509.45 万元和 299,675.86 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、6.72%、4.59% 及 6.53%。

2018 年末，发行人应付债券较 2017 年末增加 149,200.57 万元，主要系发行人非公开发行公司债“18 人居债”所致；2019 年末，发行人应付债券较 2018 年末增加 308.88 万元，增幅为 0.21%，变动不大；2020 年 9 月末，发行人应付债券较 2019 年末增加 150,166.41 万元，增幅 100.44%，主要系发行人发行定向债务融资工具“20 人居地产 PPN001”和“20 人居地产 PPN002”所致。

（3）长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 458,492.02 万元、504,397.56 万元、772,784.76 万元和 871,131.36 万元，占总负债的比例分别为 35.01%、22.73%、23.72%及 18.99%。

发行人长期应付款包含长期应付款和专项应付款明细科目，其中专项应付款主要系受托代建业主单位建设拨款，金额较小。2018 年末，发行人长期应付款较 2017 年末增加 45,905.54 万元，增幅 10.01%；2019 年末，发行人长期应付款较 2018 年末增加 268,387.20 万元，增幅为 53.21%，主要系发行人与成都兴城投资集团有限公司、成都市智汇新城投资发展有限公司的应付款项增加所致；2020 年 9 月末，发行人长期应付款较 2019 年末增 98,346.60 万元，增幅为 12.73%。

表-发行人近三年长期应付款构成情况

单位：万元、%

类别	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	772,782.22	100.00	500,000.00	99.13	380,000.00	82.88
专项应付款	2.54	0.00	4,397.56	0.87	78,492.02	17.12
合计	772,784.76	100.00	504,397.56	100.00	458,492.02	100.00

表-发行人近三年长期应付款项结构

单位：万元

借款单位	2019 年末	2018 年末	2017 年末
------	---------	---------	---------

成都兴城投资集团有限公司	710,000.00	500,000.00	380,000.00
成都市智汇新城投资发展有限公司	48,092.71	0.00	0.00
成都越秀房地产开发有限公司	8,080.62	0.00	0.00
成都建工地产开发有限责任公司	6,608.89	0.00	0.00
合计	772,782.22	500,000.00	380,000.00

表-发行人近三年专项应付款项结构

单位：万元

借款单位	2019 年末	2018 年末	2017 年末
锦江区曾家坡 63 亩棚改	2.54	1,093.10	777.28
锦和康城 F 标段	0.00	14.68	32,692.75
锦和康城 E 标段	0.00	13.22	23,706.64
锦和康城 G 标段	0.00	12.77	18,427.21
新都代建 60 亩项目	0.00	789.49	941.14
新都代建 55 亩项目	0.00	1,988.69	693.28
新都代建 35 亩项目	0.00	433.92	160.62
青羊区代建 38.5 亩项目	0.00	51.69	1,093.10
合计	2.54	4,397.56	78,492.02

（四）盈利能力分析

表-近三年及一期主要盈利能力指标一览表

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	198,943.68	382,738.35	280,199.24	404,926.43
毛利润	79,821.22	164,413.99	117,074.21	96,863.59
利润总额	23,310.32	76,998.65	68,877.83	62,541.17
净利润	18,715.96	52,465.35	50,097.09	44,427.09
营业毛利率	40.12	42.96	41.78	23.92
营业净利率	9.63	13.71	17.88	10.97
净资产收益率	1.60	5.36	7.61	9.07
总资产报酬率	0.74	2.62	3.36	3.86

近三年及一期，发行人的营业收入分别为 404,926.43 万元、280,199.24 万元、382,738.35 万元和 198,943.68 万元。

近三年及一期，发行人利润总额分别为 62,541.17 万元、68,877.83 万元、76,998.65 万元和 23,310.32 万元，净利润分别为 44,427.09 万元、50,097.09 万元、52,465.35 万元和 18,715.96 万元，近三年利润水平保持稳定增长。

近三年及一期，发行人的净资产收益率分别为 9.07%、7.61%、5.36% 和 1.60%。

表-近三年及一期期间费用分析表

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		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
销售费用	11,549.80	35.75	10,554.28	34.75	6,496.81	32.03	7,800.13	50.47
管理费用	6,410.77	19.84	8,392.62	27.63	6,996.69	34.50	5,169.21	33.45
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	14,349.76	44.41	11,428.21	37.62	6,787.75	33.47	2,485.14	16.08
期间费用合计	32,310.33	100.00	30,375.11	100.00	20,281.25	100.00	15,454.48	100.00

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 15,454.48 万元、20,281.25 万元、30,375.11 万元和 32,310.33 万元，期间费用率（期间费用占营业收入比例）分别为 3.82%、7.24%、7.94% 和 16.24%，所占比例较小。

发行人销售费用主要为职工薪酬、广告宣传费、营销设施费和代理佣金等。近三年及一期，发行人销售费用分别为 7,800.13 万元、6,496.81 万元、10,554.28 万元和 11,549.80 万元。

发行人管理费用主要为员工工资、办公费、咨询费和其他费用等。近三年及一期，发行人管理费用分别为 5,169.21 万元、6,996.69 万元、8,392.62 万元和 6,410.77 万元。

发行人财务费用主要为融资利息等费用，近三年及一期，发行人财务费用分别为 2,485.14 万元、6,787.75 万元、11,428.21 万元和 14,349.76 万元。发行人发生的财务费用金额较小，这主要是因为发行人所取得的银行借款多用于项目投资，利息费用予以资本化处理，待项目完工结算后结转为成本。

（五）现金流量分析

表-发行人近三年及一期现金流量表主要科目情况一览表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	718,416.86	529,194.58	488,806.34	348,772.98
经营活动现金流出小计	941,240.64	1,088,459.38	1,428,141.36	658,569.34
经营活动产生的现金流量净额	-222,823.79	-559,264.81	-939,335.01	-309,796.37
投资活动现金流入小计	32,045.68	62,216.98	9.39	-
投资活动现金流出小计	62,491.65	236,128.18	14,064.69	23,080.13
投资活动产生的现金流量净额	-30,445.97	-173,911.20	-14,055.30	-23,080.13
筹资活动现金流入小计	1,708,546.30	1,663,113.29	1,847,869.42	475,000.00
筹资活动现金流出小计	986,066.56	814,439.69	933,723.93	152,246.90
筹资活动产生的现金流量净额	722,479.74	848,673.60	914,145.49	322,753.10
现金及现金等价物净增加额	469,209.98	115,497.60	-39,244.83	-10,123.40

1、经营活动现金流量

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-309,796.37 万元、-939,335.01 万元、-559,264.81 万元和-222,823.79 万元，近三年及一期经营活动现金流量净额为负值，一方面是因为房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配；另一方面系近年来发行人采取相对积极的土地储备和开发策略导致经营性现金流支出较大所致。

发行人经营活动现金流入主要来源于其主营业务和其他与经营活动有关的现金；发行人收到其他与经营活动有关的现金主要是往来款、收到代建项目工程款、收到的稳岗补贴、收到的罚款等营业外收入、收到的利息收入及代收客户产权办证费等；发行人经营活动现金流出主要来源于其购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金；支付其他与经营活动有关的现金主要是支付产权费、管理费用和销售费用中现金支出、支付的银行手续费、支付代建项目工程款及支付的各种保证金等。

表-发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	654,357.77	456,657.21	348,396.76	264,391.69
收到的税费返还	1,885.34	1,188.55	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	62,173.75	71,348.81	140,409.58	84,381.28
经营活动现金流入小计	718,416.86	529,194.58	488,806.34	348,772.98
购买商品、接受劳务支付的现金	796,949.98	968,604.18	1,283,163.92	368,318.28

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	10,109.75	9,888.52	7,402.91	6,415.48
支付的各项税费	105,331.16	66,873.94	33,121.16	41,624.21
支付其他与经营活动有关的现金	28,849.76	43,092.74	104,453.37	242,211.38
经营活动现金流出小计	941,240.64	1,088,459.38	1,428,141.36	658,569.34
经营活动产生的现金流量净额	-222,823.79	-559,264.81	-939,335.01	-309,796.37

2、投资活动现金流量

近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-23,080.13 万元、-14,055.30 万元、-173,911.20 万元和-30,445.97 万元。报告期内，发行人投资活动现金流量净额为负主要系支付股权投资款等原因所致。

表-发行人近三年及一期投资活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收回投资收到的现金	4,218.96		-	-
取得投资收益收到的现金	108.65	29.58	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.04	9.39	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	18.92	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	27,718.07	62,168.45	-	-
投资活动现金流入小计	32,045.68	62,216.98	9.39	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	312.66	393.92	64.69	61.06
投资支付的现金	4,201.49	50,801.49	-	980.00
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	57,977.50	184,932.78	14,000.00	22,039.07
投资活动现金流出小计	62,491.65	236,128.18	14,064.69	23,080.13
投资活动产生的现金流量净额	-30,445.97	-173,911.20	-14,055.30	-23,080.13

3、筹资活动现金流量

近三年及一期，发行人筹资活动现金流净额分别为 322,753.10 万元、914,145.49 万元、848,673.60 万元和 722,479.74 万元。近年来，筹资活动产生的现金流量净额处于净流入状态，主要系发行人新增银行贷款、债券融资等，扩大融资规模所致。筹资活动现金流入的主要构成是取得借款和发行债券收到的现

金。2018 年以来，发行人持续通过发行各类债券等进行融资，筹资活动现金流入规模提升。近三年，发行人通过取得借款收到的现金分别为 375,000.00 万元、1,684,910.00 万元、1,482,162.30 万元。

表-发行人近三年及一期筹资产生的现金流量

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	19,042.54	156,766.23	162,959.42	100,000.00
取得借款收到的现金	1,601,465.00	1,482,162.30	1,684,910.00	375,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	24,184.76	-	-
筹资活动现金流入小计	1,708,546.30	1,663,113.29	1,847,869.42	475,000.00
偿还债务支付的现金	823,792.00	634,697.00	846,037.00	128,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,179.56	148,242.69	87,686.93	23,546.90
支付其他与筹资活动有关的现金	13,095.00	31,500.00	-	-
筹资活动现金流出小计	986,066.56	814,439.69	933,723.93	152,246.90
筹资活动产生的现金流量净额	722,479.74	848,673.60	914,145.49	322,753.10

（六）偿债能力分析

表-近三年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2020 年三季度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产负债率	79.65%	74.23%	72.84%	72.78%
流动比率	3.72	2.47	3.69	2.18
速动比率	0.81	0.33	0.42	0.61
EBITDA 利息保障倍数	-	0.66	0.98	3.15

从资产负债率上看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 72.78%、72.84%、74.23%和 79.65%，呈上升趋势。同时，资产负债结构中房屋预售取得的预收款项占比较高，近三年及一期末，发行人扣除预收款项后的资产负债率分别为 51.74%、58.14%、62.75%和 63.23%，处于合理水平。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

从流动性指标上看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.18、3.69、2.47 和 3.72，速动比率分别为 0.61、0.42、0.33 和 0.81，处于行业合理水平。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平，发行人具有较强的短期偿债能力。

近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.15、0.98 和 0.66，由于近年来发行人业务发展较快，融资规模增加，该指标有所下降。基于发行人一贯稳健的经营原则，发行人经营业绩以及发行人与银行的良好信用关系，发行人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

公司并表房地产项目均位于成都市，区域集中度较高，一定程度上受区域地产调控政策影响较大，成都市作为“一带一路战略”、“成渝地区双城经济圈”的重要组成部分，未来城市发展潜力较大，发行人为成都市属企业，可以获得成都市政府的政策支持，区位优势明显。根据中指数据公布的成都市房企销售业绩情况，2020 年上半年发行人实现销售金额 102.11 亿元，2020 年 1-7 月发行人实现销售金额 117.54 亿元，均位于成都房企销售榜首，业绩优势突出；公司在建项目尚需投资规模大，未来资本支出规模较大，公司规模扩张所需现金对筹资活动依赖度高，截至报告期末，发行人尚未使用金融机构授信额度 105.17 亿元，可使用授信额度充足，发行人股东兴城集团也为发行人的融资活动积极提供担保，对发行人正常业务的开展提供充分保障；目前公司位于成都市三圈层的项目占比较高，项目去化存在一定压力，但根据发行人已完工项目销售情况，去化率处于较高水平，整体可控。上述因素对发行人的偿债能力不存在重大不利影响。

综上，发行人具有较强的偿债能力。

（七）营运能力分析

表-近三年及一期主要营运效率指标一览表

单位：次/年

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率	176.75	601.07	87.75	67.79
存货周转率	0.04	0.08	0.09	0.25

发行人房地产业务主要采用预售模式，形成的应收账款规模较小。近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 67.79、87.75、601.07 和 176.75。2019 年度，应收账款周转率大幅上升，主要系 2019 年度发行人营业收入较去年同期大幅增长，且应收账款有所下降所致。

由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率较低。最近三年发行人存货周转率分别为 0.25、0.09 和 0.08，2018 年以来，发行人存货周转率下降，主要系土地储备增加所致。

五、有息债务

（一）有息负债的期限结构

发行人近三年及一期银行借款及债券余额如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
短期借款	5,000.00	73,500.00	40,000.00	92,200.00
一年内到期的非流动负债	155,800.00	676,856.00	75,017.00	167,395.75
长期借款	1,995,482.00	778,253.00	770,616.00	56,000.00
应付债券	299,675.86	150,000.00	150,000.00	0.00
长期应付款	871,131.36	772,782.22	500,000.00	380,000.00
合计	3,327,089.22	2,451,391.22	1,535,633.00	695,595.75

（二）有息负债的担保结构

发行人有息债务主要以信用借款和保证借款为主。

表-发行人 2019 年末短期借款及长期借款的担保融资结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	278,253.00	32.67
保证借款	500,000.00	58.70
信用借款	73,500.00	8.63
合计	851,753.00	100.00

（三）本次债券发行后对发行人资产负债结构的影响

本次债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；

2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 15 亿元；

3、假设本次债券在 2020 年 9 月 30 日完成发行并且清算结束；

4、假设本次债券募集资金 15 亿元全部用于偿还公司债务。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	模拟变动额	债券发行后（模拟）
流动资产合计	5,050,461.82	0.00	5,050,461.82
非流动资产合计	707,882.19	0.00	707,882.19
资产总计	5,758,344.02	0.00	5,758,344.02
流动负债合计	1,357,670.64	0.00	1,357,670.64
非流动负债合计	3,229,048.31	0.00	3,229,048.31
负债总计	4,586,718.94	0.00	4,586,718.94
所有者权益合计	1,171,625.08	0.00	1,171,625.08
负债和所有者权益总计	5,758,344.02	0.00	5,758,344.02
资产负债率	79.65%	0.00	79.65%
流动比率	3.72	0.00	3.72
速动比率	0.81	0.00	0.81

六、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至报告期末，发行人无需要披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、对外担保事项

表-截至 2020 年 9 月末发行人对外担保事项明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日期	担保终止日期	担保是否已经履行完毕
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	广州宏耀房地产开发有限公司	32,270.00	2019/3/29	2023/9/24	否

成都兴城人居地产投资 集团股份有限公司	广州敏秀房地产开 发有限公司	700.00	2020/5/7	2023/5/7	否
合计	-	32,970.00	-	-	-

截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保总额为 32,970.00 万元。被担保企业广州宏耀房地产开发有限公司为发行人联营企业，以上担保总体风险可控，出现代偿可能性较低。

2、未决诉讼、仲裁

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

（三）其他重要事项

根据成都兴城投资集团有限公司董事会决议（成兴城董[2018]136 号）以及本公司与成都建工集团有限公司签订的《国有产权无偿划转协议》，建工集团将建工地产 49%的国有股权无偿划转至公司，自 2019 年 6 月 1 日起，公司按权益法核算对建工地产的长期股权投资。建工地产 2019 年年报经四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司审计并出具了标准无保留意见的《审计报告》（川鑫报审（2020）63 号）。

截至 2019 年 12 月 31 日，建工地产与双流政府合作改造双流区兴隆镇一般场镇土地整理项目累计投入 1,340,799,337.09 元（含资金利息）。根据天府新区成都党工委管委会《研究兴隆镇一般场镇改造项目遗留问题专题会议纪要》（2016-82 号），建工地产将退出该项目，具体退出事宜尚在与相关单位洽谈中。

七、发行人受限资产

截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产情况如下所示：

表-截至 2020 年 9 月末发行人受限资产明细

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	账面金额	所有权受到限制原因
货币资金	8,705.52	银行按揭保证金

所有权受到限制的资产类别	账面金额	所有权受到限制原因
存货	626,815.95	抵押担保
合计	635,521.47	-

第七节募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司有权机构审议通过，本次债券的发行总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券，具体明细如下：

表-本期债券拟偿还债务明细

单位：亿元

序号	债券简称	发行规模	已偿还规模	剩余规模	起息日	到期日	回售/到期情况	本期募集资金拟偿还规模
1	18 人居债	15.00	0.00	15.00	2018-5-14	2021-5-14	到期 15 亿元	15.00
	合计	15.00	0.00	15.00				15.00

公司拟将本期债券募集资金 15 亿元用于偿还公司债券，该资金使用计划将有利于保障公司中长期发展。

如本期债券发行时间早于相关债券到期时间，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）。

如本期债券发行时间晚于相关债券行权回售或到期时间，本公司可能自筹资金偿还相关到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，将以募集资金置换已使用自筹资金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购、七天通知存款、协定存款等。

四、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于购置土地、不直接或间接用于房地产业务，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本次债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本次债券存续期内，若发行人拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

发行人在监管银行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本次债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本次债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本次债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止公司控股股东及其关联人占用募集资金。公司承诺本次公司债券的募集资金不用于购置土地。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本次债券的成功发行在有效调整负债结构的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

本次债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人前次公司债券募集资金使用情况

成都兴城人居地产投资集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券于 2018 年 5 月 14 日发行完成，实际发行规模 15 亿元，3 年期，最终票面利率为 7.50%。截至本募集说明书签署日，上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

第八节债券持有人会议

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1、为规范成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公司债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》以及《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律、法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，并结合公司的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

2、《债券持有人会议规则》项下的公司债券为公司依据《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向专业投资者）》（以下简称“募集说明书”）的约定发行的公司债券（以下简称“本次债券”）。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债

券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本次债券享有一票表决权，但发行人、本次债券的担保人（以下简称“担保人”，如有）、持有发行人 10% 以上股份的股东和上述股东的关联方（包括关联法人和关联自然人，下同）、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本次债券无表决权。

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，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本次债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

（5）在本次债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

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

（7）法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、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的其他情形；

（10）发生募集说明书或《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（7）项及第（8）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

2、如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第五条的规定履行其职责，发行人、本次债券的担保人、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。

单独持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。

合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本次公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监

管机构受理。

3、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

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

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和《债券持有人会议规则》的相关规定；

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

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

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

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

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人就可以其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登

会议通知的同一信息披露平台上公告。召集人有权视情况简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本次债券持有人会议及其所持有的本次未偿还债券面值，并提供《债券持有人会议规则》第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本次未偿还债券面值未超过本次未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本次未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

6、本次债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

7、债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（四）债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

（1）发行人；

（2）本次债券担保人及其关联方；

（3）持有本次债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；

（4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

（5）其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本次未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次未偿还债券的本金总额。

2、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

3、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向

债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 7 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

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

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当

载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

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

（4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

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

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、债券持有人会议需由超过代表本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本次债券的担保人召集的，由发行人或本次债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和

/或合并代表 10%以上的本次债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

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

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

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

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

4、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本次未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本次未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

6、债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本次未偿还债券面值总额，占发行人本次未偿还债券面值总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每一审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

8、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

9、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

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

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

（七）附则

1、受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

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

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

4、《债券持有人会议规则》自发行人本次债券债权初始登记日起生效。如《债券持有人会议规则》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。投资者认购发行人发行的本次债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意《债券持有人会议规则》。如本次债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，《债券持有人会议规则》中的相关条款适用于本次债券中各期债券持有人会议，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券持有人会议规则》的上述效力。

5、《债券持有人会议规则》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第九节债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信建投证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据本公司与中信建投证券签署的《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》，中信建投证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信建投证券股份有限公司是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。截至 2020 年 9 月 30 日中信建投证券与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：张海虹

电话：010-86451354

传真：010-65608445

二、债券受托管理协议主要事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受债券受托管理人担任本次债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的受托管理人。

三、发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（3）对债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（4）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转

与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（1）信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

（2）发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，供公众查阅。

（3）发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

（4）信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（5）信息披露义务人披露的信息应当在交易所网站或以交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（6）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄漏;
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密;
- 3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的,信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的,信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的,按照交易所相关规定办理。

(7) 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益,且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的,或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项,应当向交易所报告,并陈述不宜披露的理由;经交易所同意,可不予披露。

(8) 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求,遵守有关监管规定。

(9) 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询,不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

(10) 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息,积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务,及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项,并严格履行所作出的承诺。

(11) 债券上市期间,发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

(12) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内,分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度

中期报告。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

（5）发行人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 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易的条件；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）发行人拟变更募集说明书的约定；

（15）发行人提出债务重组方案；

（16）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（17）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人就上述事件通知债券受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人未按规定及时披露本节“三、发行人的权利和义务”第 5 条规定的重大事项的，债券受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

6、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

7、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

8、本节“三、发行人的权利和义务”第 7 条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

9、发行人应按债券受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给债券受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

一旦发现发生本节“十三、违约责任”第 2 条所述的违约事件，发行人应书面通知债券受托管理人，同时根据债券受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

11、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本节“五、债券受托管理人的报酬及费用”第 2 条的规定由发行

人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本节“五、债券受托管理人的报酬及费用”第 3 条的规定由债券持有人承担。

12、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知债券受托管理人。

13、发行人应对债券受托管理人履行本节“四、债券受托管理人的职责、权利和义务”项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合债券受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

（1）所有为债券受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）债券受托管理人或发行人认为与债券受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据本节“三、发行人的权利和义务”第 9 条约定发行人需向债券受托管理人提供的资料；

（4）其它与债券受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向债券受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保债券受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可债券受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。

信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债券受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知债券受托管理人。

14、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，配合债券受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合债券受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对保证人进行现场检查。

15、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

16、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

17、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

18、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

19、发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

20、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

21、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向债券受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据债券受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向债券受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

22、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

23、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

四、债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财

务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

债券受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本节“三、发行人的权利和义务”第 5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本节“三、发行人的权利和义务”第 4 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期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。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本节“三、发行人的权利和义务”第 5 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》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。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本节“三、发行人的权利和义务”第 11 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。为免歧义，本条项下债券受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本节“五、债券受托管理人的报酬及费用”第 2 条的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本节“五、债券受托管理人的报酬及费用”第 3 条的规定由债券持有人承担。

11、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期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。

13、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）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。

为免歧义，本条所指债券受托管理人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，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，债券受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

14、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人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。

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

16、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

18、对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通

知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；债券受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但债券受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

19、除法律、法规和规则禁止外，债券受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

五、债券受托管理人的报酬及费用

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，债券受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

2、本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要债券受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向债券受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（3）尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

六、受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）债券受托管理人履行职责情况；

- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生本节“三、发行人的权利和义务”第 5 条等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现本节“三、发行人的权利和义务”第 5 条等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

七、债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

- （1）按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；
- （2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；
- （3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损

害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权债券受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督债券受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（5）法律、法规和规则规定以及《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）债券受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由债券受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损发行人、债券受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如债券受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及债券受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求债券受托管理人作为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

八、利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、债券受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）债券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，发行人与债券受托管理人双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至《债券受托管理协议》签署，债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当债券受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可债券受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认债券受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3、因发行人与债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由发行人与债券受托管理人双方按照各自过错比例，分别承

承担赔偿责任。

九、受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘中信建投证券的，自本节“九、受托管理人的变更”第4条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、中信建投证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、中信建投证券在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除中信建投证券在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

十、信用风险管理

1、为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，

发行人、债券受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- （1）制定本次债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- （2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- （3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；
- （4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；
- （5）配合债券受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；
- （6）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、债券受托管理人应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

- （1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；
- （2）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；
- （3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；
- （4）按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；
- （5）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；
- （6）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权

益；

（7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、债券受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

十一、陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

十二、不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时

以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

十三、违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（4）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（6）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（7）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生上条第（1）项规定的未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《管理办法》的规定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；

（3）在知晓发行人发生上条规定的情形之一的（第（1）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（4）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、加速清偿及措施

（1）如果发生本节“十三、违约责任”第 2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

1) 债券受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及债券受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

2) 本节“十三、违约责任”第 2 条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

3) 债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因债券受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

十四、法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

十五、协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。《债券受托管理协议》的效力不因债券受托管理人的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- （1）本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- （2）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- （3）本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；
- （4）按照本节“九、受托管理人的变更”第2条约定的情形而终止。

4、如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由债券受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

十六、通知

1、《债券受托管理协议》项下有关发行人与债券受托管理人之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

《债券受托管理协议》双方的通讯联系方式如下：

发行人通讯地址：成都市高新区锦城大道 999 号

发行人收件人：易赤钢

债券受托管理人通讯地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

债券受托管理人收件人：张海虹

债券受托管理人传真：010-65608445

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个交易日为有效送达日期；

（4）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对

方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个交易日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

十七、终止上市后相关事项

1、如果本次债券终止上市，发行人将委托受托管理人办理终止上市后的相关事项，包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。

2、受托管理人对本次债券终止上市后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

十八、附则

1、《债券受托管理协议》对发行人与债券受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行；如《债券受托管理协议》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

3、《债券受托管理协议》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第十节发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：

何坤
何 坤



成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2021 年 3 月 26 日

发行人全体董事声明页

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：

何坤
何 坤



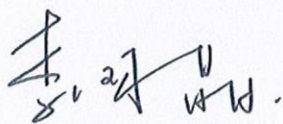
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2021 年 3 月 26 日

发行人全体董事声明页

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



李国晶



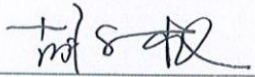
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2021 年 3 月 26 日

发行人全体董事声明页

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



胡红根



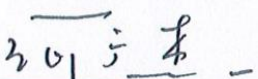
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2021 年 3 月 26 日

发行人全体董事声明页

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：


何广杰



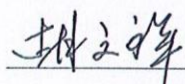
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2021年3月26日

发行人全体董事声明页

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：


胡文祥



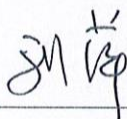
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2021 年 3 月 26 日

发行人全体董事声明页

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



刘 萍



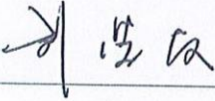
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2021 年 3 月 26 日

发行人全体董事声明页

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：


刘荣友



2021 年 3 月 26 日

发行人全体董事声明页

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：

1. 5. 2

但家平

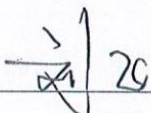


2021 年3 月26日

发行人全体监事声明页

本公司全体监事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、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：


刘飞

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司



2021 年 3 月 26 日

发行人全体监事声明页

本公司全体监事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、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：



李欧

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

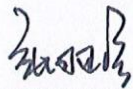


2021年3月26日

发行人全体监事声明页

本公司全体监事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、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：



张羽婷

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司



2021 年 3 月 26 日

发行人全体非董事高级管理人员声明页

本公司全体非董事高级管理人员声明页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、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：


蒋雪雁



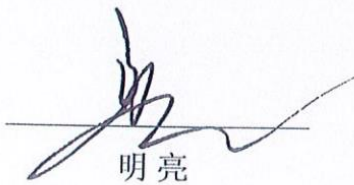
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2021 年 3 月 26 日

发行人全体非董事高级管理人员声明页

本公司全体非董事高级管理人员声明页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、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：


明亮

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司



2021 年 3 月 26 日

主承销商声明

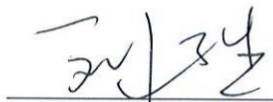
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



谢常刚

法定代表人或授权代表签名：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司

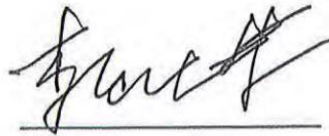


2021年3月26日

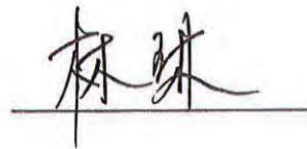
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

会计师事务所负责人（签字）：



签字注册会计师（签字）：



四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

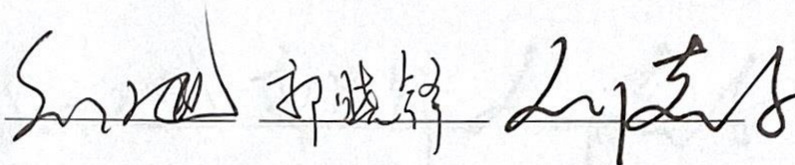


2021年 3 月 16 日

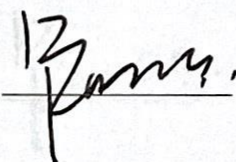
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用的内容出现虚假记载、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。

签字律师：



律师事务所负责人：



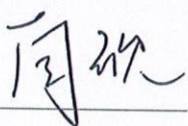


2021年3月26日

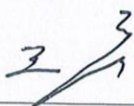
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要, 确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议, 确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

签字资信评级人员 (签名):

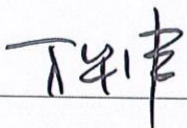


闫 欣



王 彦

资信评级机构负责人 (签名):



万华伟



联合资信评估股份有限公司

2021 年 3 月 26 日

第十一节备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

（一）发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的的财务报告及 2020 年 1-9 月财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）信用评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

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）发行人：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

联系地址：成都市高新区锦城大道 999 号

联系人：刘俞华、易赤钢、齐若伶

联系电话：028-85975312

（二）主承销商/债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系人：谢常刚、赵业、李振、张海虹

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130421、010-86451099、01086451354

传真：010-65608445

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。