

2021 年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券
募集说明书

发行人

广安鑫鸿投资控股有限公司



主承销商

 **兴业证券股份有限公司**
CHINA INDUSTRIAL SECURITIES CO.,LTD.

二〇二一年四月

声明及提示

一、发行人声明

发行人不承担地方政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

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

三、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定和行业惯例，已对本募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

五、投资提示

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

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代

理协议、本期债券债券持有人会议规则、本期债券募集资金监管协议、本期债券偿债资金专项账户监管协议中的安排。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券（简称“21广安鑫鸿债”）。

（二）发行总额：人民币7.00亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

此外，在本期债券存续期的第3年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第3年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的

比例偿还债券本金。

（四）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。发行人将于本期债券存续期的第3个计息年度付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原债券票面利率不变。

（五）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

（六）投资者回售登记期：本期债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若本期债券持有人未做登记，则视为接受上述调整。

（七）票面利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为簿记建档日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的

算术平均值。本期债券的最终票面利率将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，若发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为本期债券存续期前3年票面利率加/减调整基点，在本期债券存续期后4年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原债券票面利率不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（八）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限公司上海分公司进行分托管。

（九）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（十）发行对象：承销商公开发售部分的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外），上海证券交易所公开发售部分的发行对象为在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提

前偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券在本期债券存续期的第3年末偿还全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。当期利息随本金一起支付。

（十二）承销方式：本期债券由主承销商兴业证券股份有限公司以余额包销的方式承销。

（十三）担保方式：本期债券由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

目 录

释 义.....	7
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要.....	15
第四条 认购与托管	20
第五条 债券发行网点	22
第六条 认购人承诺	23
第七条 债券本息兑付办法	25
第八条 发行人基本情况	27
第九条 发行人业务情况	43
第十条 发行人财务情况	66
第十一条 已发行尚未兑付的债券	113
第十二条 募集资金用途	115
第十三条 偿债保障措施	131
第十四条 投资者保护措施	141
第十五条 风险与对策	144
第十六条 信用评级	156
第十七条 法律意见	161
第十八条 其他应说明的事项	165
第十九条 备查文件	166

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

释义项	指	释义内容
发行人、公司、本公司	指	广安鑫鸿投资控股有限公司
本期债券	指	发行总额人民币7亿元的2021年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券
本次/期发行	指	本次/期债券的发行
募集说明书	指	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券募集说明书》
申购和配售办法说明	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券申购和配售办法说明》
簿记建档	指	发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
主承销商、簿记管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
担保人、天府信用	指	天府信用增进股份有限公司
承销商	指	负责承销本期债券的主承销商，即兴业证券股份有限公司
承销协议	指	主承销商与发行人为本次发行及流通签订的本期债券承销协议
债权代理协议	指	本期债券债权代理协议
债券持有人会议规则	指	本期债券债券持有人会议规则
偿债资金专项账户监管协议	指	本期债券偿债资金专项账户监管协议
募集资金监管协议	指	本期债券募集资金监管协议
余额包销	指	承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券承销份额对应的款项
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日至下一个起息日前一个自然日止
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司
债券持有人	指	持有 2021 年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券的投资者
债权代理人、偿债资金账户监管人、监管银行	指	成都农村商业银行股份有限公司广安分行
募集资金账户监管人	指	成都农村商业银行股份有限公司广安分行、哈尔滨银行股份有限公司成都分行
年度兑付款项	指	本期债券应支付的到期本金及利息之和
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《促进经济平稳较快发展的通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）
《简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》	指	《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）
《关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》	指	《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5号）
《关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）
国家发改委、国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
市政府	指	广安市人民政府
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
成都农商行广安分行	指	成都农村商业银行股份有限公司广安分行
哈尔滨银行成都分行	指	哈尔滨银行股份有限公司成都分行
公司章程	指	《广安鑫鸿投资控股有限公司章程》
工作日	指	在北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。
法定节假日或休息日	指	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
最近三年及一期、报告期	指	2017年、2018年、2019年和2020年1-9月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]48号文件同意注册发行。

发行人于2020年6月9日召开股东会，并出具了《广安鑫鸿投资控股有限公司股东会决议》，发行人股东会同意申请发行本期债券。

发行人于2020年5月22日召开董事会，并出具了《广安鑫鸿投资控股有限公司董事会决议》，发行人董事会同意申请发行本期债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：广安鑫鸿投资控股有限公司

住所：广安市前锋区鑫鸿路5号

法定代表人：梁春波

联系人：徐达

办公地址：广安市前锋区八一桥路51号鑫鸿大厦8楼

联系电话：0826-2889719

传真：0826-2889719

邮政编码：638019

二、主承销商、簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

办公地址：上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6楼

联系人：刘兴财、胡勇锋、韩雪

联系电话：021-368565523

传真：021-38565900

邮政编码：200135

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏、李杨

办公地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170733

传真：010-66061875

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800

传真：021-68870059

邮政编码：200120

四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

执行事务合伙人：王子龙

联系人：晏小蓉

办公地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

联系电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮政编码：100073

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：肖书伟

办公地址：成都市高新区天府三街19号新希望国际大厦A座1701室

联系电话：028-82000210

传真：028-85228932

邮政编码：610000

六、发行人律师：四川中奥律师事务所

住所：成都高新区吉泰路666号福年广场2座602号

负责人：程德勇

联系人：刘旺

办公地址：成都高新区吉泰路666号福年广场2座602号

联系电话：028-63046704

传真：028-63046704

邮政编码：638000

七、担保人：天府信用增进股份有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道177号1栋

2单元9层911号

法定代表人：蒋刚

联系人：魏弋然

办公地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道177号

1栋2单元9层911号

联系电话：028-85140960

传真：028-86057726

邮政编码：610041

八、债权代理人、偿债资金账户监管人、监管银行：成都农村商业银行股份有限公司广安分行

营业场所：四川省广安市广安区金安大道一段138号1幢

负责人：杨格

联系人：谭曦

办公地址：四川省广安市广安区金安大道一段138号1幢

联系电话：0826-2729118

传真：0826-2729118

邮政编码：638099

九、募集资金账户监管人

（一）成都农村商业银行股份有限公司广安分行

营业场所：四川省广安市广安区金安大道一段138号1幢

负责人：杨格

联系人：谭曦

办公地址：四川省广安市广安区金安大道一段138号1幢

联系电话：0826-2729118

传真：0826-2729118

邮政编码：638099

（二）哈尔滨银行股份有限公司成都分行

营业场所：成都市青羊区西玉龙街210号1-4层

负责人：刘敏

联系人：马婧

办公地址：四川省成都市天府大道中段 199 号

联系电话：028-65596936

传真：028-65596936

邮政编码：610000

十、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

负责人：黄红元

办公地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**广安鑫鸿投资控股有限公司。

二、**债券名称：**2021年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券（简称“21广安鑫鸿债”）。

三、**发行总额：**人民币 7.00 亿元。

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

此外，在本期债券存续期的第 3 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第 3 年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

五、**发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原债券票面利率不变。

六、**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记

期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

七、投资者回售登记期：本期债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若本期债券持有人未做登记，则视为接受上述调整。

八、债券利率确定方式：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为簿记建档日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均值。本期债券的最终票面利率将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，若发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为本期债券存续期前3年票面利率加/减调整基点，在本期债券存续期后4年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原债券票面利率不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

九、还本付息方式：本期债券每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比

例提前偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券在本期债券存续期的第3年末偿还全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。当期利息随本金一起支付。

十、发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

十一、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限公司上海分公司进行分托管。

十二、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

十三、发行对象：承销商公开发售部分的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外），上海证券交易所公开发售部分的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十四、发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自发行首日至2021年5月7日。

十五、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年4月29日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年4月30日。

十七、起息日：本期债券存续期限内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：自2021年5月7日起至2028年5月6日止。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年5月7日起至2024年5月6日。

十九、付息日：本期债券存续期内每年的5月7日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券付息日为2022年至2024年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十一、承销方式：承销商余额包销。

二十二、承销商：本期债券主承销商为兴业证券股份有限公司。

二十三、担保方式：本期债券由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十四、债权代理人、偿债账户监管人、监管银行：成都农村商业银行股份有限公司广安分行。

二十五、募集资金账户监管人：成都农村商业银行股份有限公司广安分行、哈尔滨银行股份有限公司成都分行。

二十六、信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二十七、信用安排：中证鹏元资信评估股份有限公司每年将对本期债券存续期间进行定期或不定期跟踪评级。

二十八、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

二十九、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2021年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券申购和配售方法说明》中的规定。

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

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过承销商设置的发行网点向境内机构投资者发行的部分由中央国债登记公司托管记载，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查询或在本期债券承销商发行网点索取。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行：

一、本期债券通过承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点为附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的安排并受其约束。

二、投资者同意成都农村商业银行股份有限公司广安分行作为债权代理人、偿债资金账户监管人、募集资金账户监管人和监管银行，代表本期债券持有人与发行人签订债权代理协议，制定债券持有人会议规则，签订偿债资金账户监管协议、募集资金监管协议，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；投资者同意成都农村商业银行股份有限公司广安分行和哈尔滨银行股份有限公司成都分行作为募集资金账户监管人，与发行人签订本期债券《募集资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

四、本期债券的债权代理人、偿债资金账户监管人、募集资金账户监管人和监管银行，依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将向有关主管部门提出交易流通申

请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

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

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

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

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

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

第七条 债券本息兑付办法

本期债券每年付息一次，附设发行人第3、4、5、6、7计息年度末本金提前偿还条款。本期债券利息支付和本金兑付实施方法具体如下：

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，债券存续期的第3、4、5、6、7计息年度末每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期第3、4、5、6、7计息年度末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。本期债券的兑付日为2024年至2028年每年5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

同时，在本期债券存续期的第3年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券在2024年5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）偿还全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，未回售部分债券在2024年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）逐年按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

每年还本时本金按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各项债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。到期兑付款项自兑付日起不另计息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理，上市债券本金的兑付通过证券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定的媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：广安鑫鸿投资控股有限公司

住所：广安市前锋区鑫鸿路5号

法定代表人：梁春波

成立日期：2010年5月18日

注册资本：113,250.00万元

实缴资本：113,250.00万元

企业类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：91511603555752652N

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；农副产品销售；国内贸易代理；供应链管理服务；服装服饰批发；服装服饰零售；五金产品批发；五金产品零售；服装辅料销售；针纺织品销售；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；电子产品销售；办公用品销售；家具销售；日用品销售；生态环境材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；树木种植经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

发行人成立于2010年5月18日，是广安市国有资本投资和运营主体，主要负责广安市城市基础设施、基础产业和支柱产业建设项目的建设及管理。公司主要为广安市前锋新区的建设发展服务，承担广安市前锋新区的

政府投资项目建设任务，包括市政基础设施建设、保障性住房建设、国有资产经营与管理等，在广安市重大基础设施建设、保障性住房建设、强化国有资产经营管理等方面发挥着重要作用。伴随着广安市的快速发展，发行人实力逐步增强，资产规模不断扩大，已形成以城市基础设施建设、保障性住房建设为主的业务格局。

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（亚会 A 审字（2020）2046 号），截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 651,610.54 万元，负债合计 251,815.42 万元，所有者权益合计 399,795.12 万元，资产负债率为 38.65%。2019 年度，发行人实现营业收入 48,796.44 万元，净利润 8,531.64 万元。发行人组织结构合理，具有健全的内部控制管理体系，社会信誉良好，近年来与金融机构业务往来密切，无债务拖欠的过往记录。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立及增资情况

发行人成立于 2010 年 5 月 18 日，前身是广安市广安区鑫鸿工业投资有限公司，系经广安市广安区人民政府以《关于广安市广安区鑫鸿工业投资有限公司的批复》（广安区府函[2009]147 号）批准设立。公司初始注册资本 8,000.00 万元，由广安市广安区财政局采取分期方式出资，其中第一期以货币资金出资 1,600.00 万元。兴广会计师事务所出具了川兴广会验字[2010]036 号《验资报告》验证上述出资事项。

2011 年 11 月 1 日，根据广安市广安区财政局《关于区鑫鸿公司变更实收资本及出资方式的批复》（广区财国资[2011]63 号），广安市广安区财政

局以货币资金对公司进行了第二期出资，出资金额为 2,000.00 万元。四川国洲会计师事务所出具了川国会师验字[2011]第 520 号《验资报告》验证上述出资事项。

2012 年 7 月 19 日，根据广安市广安区财政局《关于区鑫鸿工业投资公司增加注册资本金的批复》（广区财国资[2012]38 号），广安市广安区财政局以货币资金对公司进行了第三期出资，出资金额为 1,600.00 万元。四川国洲会计师事务所出具了川国会师验字[2012]第 326 号《验资报告》验证上述出资事项。

2012 年 8 月 8 日，根据广安市广安区财政局《关于区鑫鸿工业投资公司增加注册资本金的批复》（广区财国资[2012]45 号），广安市广安区财政局以货币资金对公司进行了第四期出资，出资金额为 2,800.00 万元。四川国洲会计师事务所出具了川国会师验字[2012]第 392 号《验资报告》验证上述出资事项。

2015 年 1 月 23 日，公司注册资本由 8,000.00 万元变更为 10,000.00 万元，其中以资本公积转增实收资本方式增加注册资本 1,700.00 万元，股东以货币资金增资 300.00 万元；公司名称由“广安市广安区鑫鸿工业投资有限公司”变更为“广安市前锋区鑫鸿投资有限公司”。

2015 年 2 月 16 日，根据前府发[2014]61 号文件，广安市前锋区财政局将其持有的公司 55%的股权无偿划转给广安金财投融资（集团）有限责任公司。

2015 年 12 月 22 日，根据发行人股东会决议，同意以资本公积转增实收资本方式增加注册资本 90,000.00 万元，发行人注册资本变更为

100,000.00 万元；同时，同意将公司名称由“广安市前锋区鑫鸿投资有限公司”变更为“广安鑫鸿投资控股有限公司”。

2017年10月25日，根据发行人股东会决议，同意公司注册资本由100,000.00万元增加至113,250.00万元，其中新增注册资本由国开发展基金有限公司、广安发展建设集团有限公司和中国农发重点建设基金有限公司予以认购。本次增资完成后，广安金财投融资（集团）有限责任公司、广安市前锋区财政局、国开发展基金有限公司、广安发展建设集团有限公司和中国农发重点建设基金有限公司持有公司的股权比例分别为51.00%、37.31%、2.60%、5.56%和3.53%。

2021年1月12日，根据发行人股东会决议，同意广安市前锋区财政局将其持有公司股权的10%无偿划转给四川省财政厅。本次股权无偿划转后，广安金财投融资（集团）有限责任公司、广安市前锋区财政局、国开发展基金有限公司、广安发展建设集团有限公司、中国农发重点建设基金有限公司和四川省财政厅持有公司的股权比例分别为51.00%、33.57%、2.60%、5.56%、3.53%和3.73%。

（二）报告期内公司重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换等重大资产重组情况。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：广安金财投融资（集团）有限责任公司持股51.00%、广安市前锋区财政局持股33.57%、国开发展基金有限公司持股2.60%、广安发展建设集团有限公司持股5.56%、中国

农发重点建设基金有限公司持股 3.53%、四川省财政厅持股 3.73%。根据国开发展基金有限公司出资协议及中国农发重点建设基金有限公司出资协议，国开发展基金有限公司和中国农发重点建设基金有限公司均不参与发行人的经营活动、人事任免。

表：发行人股东持股情况

序号	股东名称	持股比例	出资额（万元）
1	广安金财投融资（集团）有限责任公司	51.00%	57,757.00
2	广安市前锋区财政局	33.57%	38,017.64
3	国开发展基金有限公司	2.60%	2,950.00
4	广安发展建设集团有限公司	5.56%	6,300.00
5	中国农发重点建设基金有限公司	3.53%	4,000.00
6	四川省财政厅	3.73%	4,225.36
合计	-	100.00%	113,250.00

发行人控股股东为广安金财投融资（集团）有限责任公司，实际控制人为广安市政府国有资产监督管理委员会。发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



广安金财投融资（集团）有限责任公司为广安市政府国有资产监督管理委员会出资并管理的国有资本经营主体，是集投资、融资及工程项目建设为一体的国有控股有限责任公司。广安金财投融资（集团）有限责任公司的经营范围为项目投资、资产管理、投资理财、受托管理股权投资企业及相关咨询，增信服务等。

截至2019年12月31日，广安金财投融资（集团）有限责任公司资产总额为1,700,812.04万元，负债总额为815,355.62万元，所有者权益为885,456.42万元；2019年度，广安金财投融资（集团）有限责任公司营业收入为79,592.68万元，净利润为14,199.71万元。

广安金财投融资（集团）有限责任公司持有发行人股权不存在质押或法律纠纷的情况。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

四、发行人的公司治理结构、组织结构设置

（一）公司治理结构

发行人根据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律、行政法规的规定，制定了《广安鑫鸿投资控股有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。发行人按照《公司法》及《公司章程》要求，建立了较为完善的法人治理结构，股东会和董事会是公司经营管理的最高决策机构，监事会是公司的监督机构，总经理负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东会

公司设股东会，由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）审议批准董事会的报告；

- (3) 审议批准监事会的报告；
- (4) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (7) 修改公司章程；
- (8) 对公司增加或减少注册资本作出决议，但是，公司新增资本应当经国开发展基金有限责任公司书面同意；
- (9) 法律、行政法规和本章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由6人组成。董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一名，董事长是公司的法定代表人。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司的内部管理机构设置；
- (9) 制订公司的基本管理制度；
- (10) 本章程规定或股东会授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由5人组成。每届监事会中的职工代表的比例由股东会决定，但不得低于监事会人数的三分之一。监事任期每届为三年，监事任期届满，可连选连任。监事会设主席一人。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

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

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不依职权召集和主持股东会会议时负责召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会提出议案；

(6) 法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

4、经营管理层

公司设总经理一名。总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

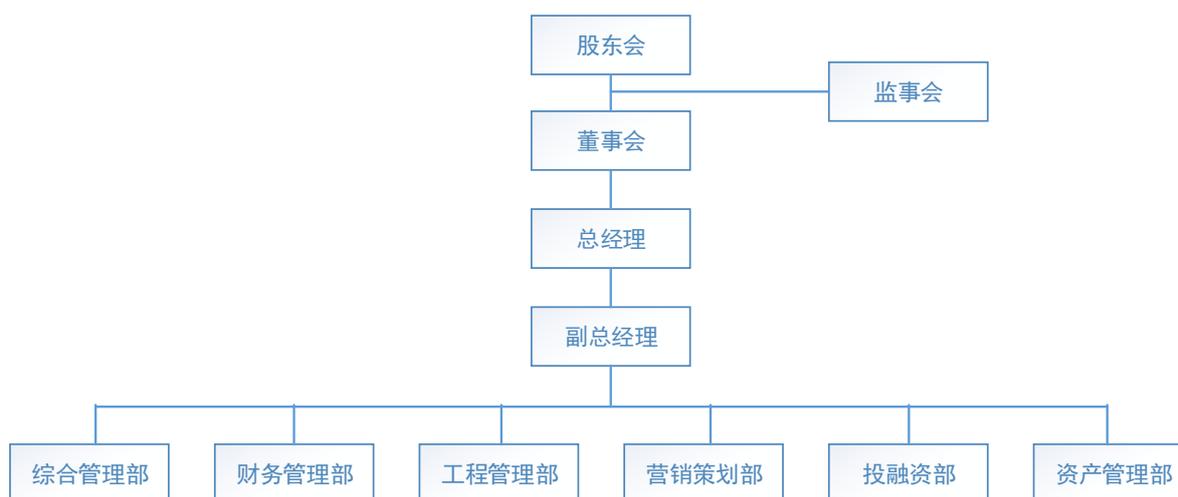
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 股东会或董事会授予的其他职责。

(二) 公司组织结构

为了经济业务和经营管理活动的有效进行，公司已设置了内部组织机构，制定了各部门的职责和权限，形成相互监督、相互制衡机制。股东会、董事会是公司经营管理的最高决策机构，监事会是公司的监督机构，总经理负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。发行人共设置综合管理部、财务管理部、工程管理部、营销策划部、投融资部、资产管理部等 6 个职能部门。发行人组织结构情况如下：

图：发行人组织结构图



1、综合管理部

综合管理部负责人力资源管理、党、团、妇、宣传、工会、企业文化、档案、会议、网络宣传与信息化、行政后勤、文秘、资产管理、资质管理及

交办的其它工作等。

2、财务管理部

财务管理部负责建立并完善企业财务管理体系，对财务部门的日常管理、财务预算、资金运作、投融资、财务内审等各项工作进行总体控制，提升企业财务管理水平及交办的其它工作等。

3、工程管理部

工程管理部负责严格按照国家基本建设程序和工程建设的相关标准开展项目建设及管理工作，配合相关部门进行项目前期运作，负责工程开工前的准备及审查工作，负责工程投资的控制管理、工程竣工验收工作、工程变更的申报，负责项目的目标管理，对项目的整体目标进行分解落实，并对目标完成情况进行监督检查和调整。对施工过程中出现的重大问题及时报告提出处理建议及交办的其它工作等。

4、营销策划部

营销策划部负责参与公司项目的方案设计与优化；管理销售工作的各项业务流程，以实现公司资金的快速回笼和利润目标；配合协调开发项目的各阶段物业管理。

5、投融资部

投融资部负责公司银行借款、基金和债券发行等融资工作的项目包装、资料准备、还款计划等日常管理工作；负责公司与其他企业间开展资金拆的业务对接、资料准备及日常管理工作；参与公司对外投资、资产收购业务的考察论证，负责业务联络、资料准备和日常管理工作。负责办理对外借款手续、本息催收等工作，参与相关遗留问题处理。

6、资产管理部

资产管理部负责公司资产定期清产核资，分类建立管理台帐；负责完善公司资产档案资料，加强档案管理；负责公司经营性资产公开招租、合同拟订和租金收取，完成年度经营计划；负责办理公司资产收购、出售相关权证。

五、发行人主要控股子公司及合营、联营企业情况

（一）截至2019年12月31日发行人纳入合并范围的子公司情况

截至2019年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司共计2家。具体投资关系如下表：

表：截至2019年末发行人纳入合并范围的子公司具体情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
四川海特尔建筑工程有限责任公司	广安前锋	广安前锋	工程施工及材料销售	100.00		购买
广安鑫泽贸易有限公司	广安前锋	广安前锋	商业贸易	100.00		新设

1、四川海特尔建筑工程有限责任公司

四川海特尔建筑工程有限责任公司成立于2010年6月3日，注册资本20,000.00万元，统一社会信用代码为91511603555776339M，系发行人的全资子公司。该公司的经营范围为水利水电工程施工总承包；公路工程施工总承包；市政公用工程施工、钢结构工程专业承包、建筑装饰装修工程专业承包、金属门窗工程专业承包、房屋建筑工程施工总承包（取得资质证书后方可经营）；建筑设备租赁服务；建筑材料（不含危险化学品）销售；房地产开发经营；建设工程项目管理；商务服务业。（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年末,四川海特尔建筑工程有限责任公司资产总计57,594.25万元,所有者权益总计7,103.91万元;2019年度,实现营业收入28,421.13万元,净利润1,249.99万元。

(二) 截至2019年12月31日发行人合营、联营企业情况

截至2019年12月31日,发行人合营、联营企业情况如下:

表:截至2019年末发行人合营、联营企业情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广安市骥腾建材有限责任公司	广安	广安	砂石开采	25.00	-	权益法
广安市博大房地产开发有限公司	广安前锋	广安前锋	房地产开发	28.57	-	权益法
广安市前锋区惠鑫小额贷款股份有限公司	广安前锋	广安前锋	发放贷款	42.00	-	权益法
广安市广前建设工程有限公司	广安前锋	广安前锋	建筑装饰劳务	30.00	-	权益法
广安前锋鑫财股权投资基金合伙企业(有限合伙)	广安前锋	广安前锋	股权投资以及相关咨询服务	49.90	-	权益法

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署之日,发行人现有6名董事、5名监事和1名副总经理。

根据公司章程,发行人设总经理一名。截至本募集说明书签署之日,发行人总经理未到位,存在总经理职位空缺的情况,主要是由于发行人前任总经理于2020年10月离职,新任总经理相关人选尚在组织考察、人事任免程序中所致。目前由发行人董事长暂代总经理职责,发行人正积极采取措施,总经理相关人选正在组织考察、人事任免程序中。

(一) 董事、监事及高级管理人员基本情况**表：发行人董事情况**

序号	姓名	职务	公务员兼职	任期
1	梁春波	董事长	否	2020年10月至今
2	陈杰	职工董事	否	2020年5月至今
3	陈茂林	职工董事	否	2020年5月至今
4	徐达	职工董事	否	2020年5月至今
5	吴思国	职工董事	否	2020年5月至今
6	余洋	职工董事	否	2018年7月至今

表：发行人监事情况

序号	姓名	职务	公务员兼职	任期
1	陈本林	监事会主席	否	2020年9月至今
2	杨洋	职工监事	否	2020年5月至今
3	弋肖	职工监事	否	2020年5月至今
4	汪成龙	职工监事	否	2020年5月至今
5	卞家祥	职工监事	否	2020年5月至今

表：发行人高级管理人员情况

序号	姓名	职务	公务员兼职	任期
1	陈杰	副总经理	否	2020年5月至今

(二) 董事会成员

梁春波，男，生于1980年2月，本科学历，中共党员。2009年4月参加工作，先后担任广安市广安区观塘镇政府职员、广安市广安区人民政府科员、广安市广安区人民政府办公室科员、广安市前锋区政府办筹建工作组干部、广安市前锋区人民政府办公室科员、广安市前锋区政府金融办副主任、广安市前锋区政府办副科级干部、广安市前锋区总工会副主席、广安市前锋区总工会委员、广安鑫鸿集团有限公司副总经理、董事。现任广

安鑫鸿投资控股有限公司董事长、法定代表人。

陈杰，男，生于1982年10月，大专学历，高级工程师。2003年7月参加工作，先后担任新津县鑫津江房地产开发有限公司项目主管、成都市平场建筑劳务有限公司项目劳务负责人、中国建筑技术集团公司责任工长、陕西第四建筑工程有限公司技术总工、中铁二十三局集团工程有限公司技术总工、广安鑫鸿天玺项目技术总工，现任广安鑫鸿投资控股有限公司职工董事、副总经理。

陈茂林，男，生于1981年6月，中共党员，本科学历。2006年7月参加工作，先后担任中铁二十一局集团第一工程有限公司助理会计师、中铁二十一局津秦客运专线滦县制梁场会计业务主管、中铁二十一局兰渝铁路榆中制梁场财务部长、中铁二十一局路桥公司庆城制梁场财务部长、榆中制梁场铺架项目财务部长、庆阳市小盘河水库净水厂工程项目财务部长、榆钢人行桥项目财务部长、广安鑫鸿投资控股有限公司财务部长，现任广安鑫鸿投资控股有限公司职工董事、财务部长。

徐达，男，生于1987年6月，大专学历。2009年6月参加工作，先后担任重庆华冠纵横电脑网络公司职员、汇森林业股份有限公司职员、广安新能源锂电池制造股份有限公司职员，现任广安鑫鸿投资控股有限公司职工董事、经营管理部部长。

吴思国，男，生于1980年10月，本科学历，高级工程师。2006年7月参加工作，先后担任中铁十一局工程部职员、项目经理，现任广安鑫鸿投资控股有限公司职工董事、工程部部长。

余洋，男，生于1971年12月，大专学历。1995年7月参加工作，先

后担任重庆通用机器厂技术员、重庆十维电信设备公司片区经理、重邮信科通信有限公司项目经理、重庆博鼎建筑设计有限公司市场总监，现任广安鑫鸿投资控股有限公司职工董事、营销策划部部长。

（三）监事会成员

陈本林，男，生于1962年6月，大专学历。1980年11月参加工作，先后担任广东省军区汕头军分区战士、广安县梭罗乡文书、广安县梭罗乡助理员、广安县（区）新桥乡党委委员、副科级纪检宣传干部、广安县新桥乡党委委员、乡纪委副书记、副科级宣传干部、广安区代市镇党委副书记、纪委书记、镇监察室主任、广安区代市镇党委副书记、纪委书记、区良种场书记、场长、广安区新桥乡党委书记、人大主席、广安区政协机关正科级干部、广安区政协专职常委、副秘书长、前锋区政协办筹建工作组组长、前锋工业园区管委会副主任、办公室主任、前锋区人大财经委主任委员，现任广安鑫鸿投资控股有限公司监事会主席。

杨洋，男，生于1989年2月，本科学历，一级建造师。2010年7月参加工作，先后担任四川华宏建设有限公司民族花园项目部职员、四川华宏建设有限公司东山国际新城项目部职员、中铁八局集团第一工程有限公司昆明蒋家营项目部部长、中铁八局集团第一工程有限公司甘肃新兰新项目部部长，现任广安鑫鸿投资控股有限公司职工监事。

弋肖，男，生于1994年7月，大专学历。2012年7月参加工作，先后担任四川泰宇建筑劳务有限公司职员、中国五冶第七分公司职员、四川泰宇建筑劳务有限公司工长、四川海特尔建筑工程有限公司职员，现任广安鑫鸿投资控股有限公司职工监事。

汪成龙，男，生于1990年1月，本科学历。2014年7月参加工作，先后担任国营第七八三厂微波技术研究部设计员、广安枣山园区管委会投资促进局职员。现任广安鑫鸿投资控股有限公司综合管理部部长、职工监事。

卞家祥，女，生于1968年7月，高中学历。1988年9月参加工作，先后担任广安观塘粮站库管员、广安恒立公司出纳，现任广安鑫鸿投资控股有限公司出纳、职工监事。

（四）高级管理人员

参见董事会成员简历。

（五）董事、监事及高级管理人员的兼职情况（不含下属子公司）

发行人运作独立，董事、监事、高级管理人员不存在政府公务员兼职情况，不存在在其他单位（不含下属子公司）任职的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；农副产品销售；国内贸易代理；供应链管理服务；服装服饰批发；服装服饰零售；五金产品批发；五金产品零售；服装辅料销售；针纺织品销售；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；电子产品销售；办公用品销售；家具销售；日用品销售；生态环境材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；树木种植经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

发行人是广安市国有资本投资和运营主体，主要负责广安市城市基础设施、基础产业和支柱产业建设项目的建设及管理。公司主要为广安市前锋新区的建设发展服务，承担广安市前锋新区的政府投资项目建设任务，包括市政基础设施建设、保障性住房建设、国有资产经营与管理等，在广安市前锋新区重大基础设施建设、保障性住房建设、强化国有资产经营管理等方面发挥着重要作用。

最近三年，发行人营业收入主要来源于工程代建收入、工程施工收入、售房收入、土地转让收入、贸易收入和其他业务收入。报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

表：最近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建收入	3,517.10	7.21%	6,402.52	25.08%	20,897.18	57.99%
工程施工收入	13,442.48	27.55%	14,515.95	56.86%	-	-
售房收入	24,630.04	50.48%	-	-	-	-
土地转让收入	-	-	-	-	11,590.00	32.16%
贸易收入	-	-	1,390.23	5.45%	-	-
其他业务收入	7,206.83	14.77%	3,220.71	12.62%	3,550.04	9.85%
合计	48,796.44	100.00%	25,529.42	100.00%	36,037.22	100.00%

2019年度，发行人营业收入、成本和利润情况如下：

表：2019年度发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
工程代建业务	3,517.10	3,046.77	470.33	13.37%
工程施工业务	13,442.48	11,664.94	1,777.54	13.22%
售房业务	24,630.04	20,394.13	4,235.91	17.20%
其他业务	7,206.83	5,384.42	1,822.41	25.29%
合计	48,796.44	40,490.26	8,306.18	17.02%

2018年度，发行人营业收入、成本和利润情况如下：

表：2018年度发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
工程代建业务	6,402.52	5,634.53	767.99	12.00%
工程施工业务	14,515.95	12,597.22	1,918.73	13.22%
贸易业务	1,390.23	1,381.55	8.68	0.62%
其他业务	3,220.71	1,746.50	1,474.21	45.77%
合计	25,529.42	21,359.80	4,169.62	16.33%

2017年度，发行人营业收入、成本和利润情况如下：

表：2017年度发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
工程代建业务	20,897.18	18,096.64	2,800.55	13.40%
土地转让业务	11,590.00	11,960.88	-370.88	-3.20%
其他业务	3,550.04	490.87	3,059.17	86.17%
合计	36,037.22	30,548.39	5,488.83	15.23%

2017年度、2018年度和2019年度，发行人营业收入分别为36,037.22万元、25,529.42万元和48,796.44万元，营业成本分别为30,548.39万元、21,359.80万元和40,490.26万元。2017年度、2018年度和2019年度，发行人实现营业毛利润分别为5,488.83万元、4,169.62万元和8,306.18万元，毛利率分别为15.23%、16.33%和17.02%。2019年度，发行人营业收入和毛利润增幅较大，主要系2019年度新增售房业务收入所致。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人业务板块波动较大，主要系土地转让业务受政府规划影响较大，业务稳定性较差，同时，随着前期建设保障房项目的完工，发行人2019年度新增售房业务所致。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人工程代建业务收入分别为20,897.18万元、6,402.52万元和3,517.10万元，工程代建业务成本分别为18,096.64万元、5,634.53万元和3,046.77万元，工程代建业务毛利率分别为13.40%、12.00%和13.37%。报告期内，发行人工程代建业务收入呈现下降趋势，主要系2018年起公司新增工程项目不再签订委托代建协议，而改为和前锋区政府单位等业主方签订工程总承包合同，发行人将相关收入计入工程施工业务收入所致。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人工程施工业务收入分别为0.00万元、14,515.95万元和13,442.48万元，工程施工业务成本分别为0.00

万元、12,597.22万元和11,664.94万元，工程施工业务毛利率分别为0.00%、13.22%和13.22%，2018年起公司新增工程项目不再签订委托代建协议，而改为和前锋区政府单位等业主方签订工程总承包合同，发行人将相关收入计入工程施工业务收入。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人土地转让业务收入分别为11,590.00万元、0.00万元和0.00万元，土地转让业务成本分别为11,960.88万元、0.00万元和0.00万元，土地转让业务毛利率分别为-3.20%、0.00%和0.00%。发行人土地转让业务收入主要系政府对公司土地进行回购而确认的土地转让收入，2018年度和2019年度，发行人均未发生土地转让收入。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人售房业务收入分别为0.00万元、0.00万元和24,630.04万元，售房业务成本分别为0.00万元、0.00万元和20,394.13万元，售房业务毛利率分别为0.00%、0.00%和17.20%。2019年度，发行人新增售房业务，主要系鑫鸿公馆保障房项目竣工并结转收入所致。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人其他业务收入分别为3,550.04万元、3,220.71万元和7,206.83万元，其他业务成本分别为490.87万元、1,746.50万元和5,384.42万元，其他业务毛利率分别为86.17%、45.77%和25.29%。发行人其他业务收入主要为资金占用费及租金收入等。2019年度，发行人其他业务收入大幅增加，主要系当年出售宿舍楼所致。

二、发行人主营业务经营模式

作为广安市重要的国有资产和投资建设主体，发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，

在促进广安市经济和社会发展中发挥了良好的作用。发行人目前的经营范围主要涉及广安市范围内城市基础设施建设、保障性住房建设和土地出让与经营等领域。

（一）城市基础设施代建与施工业务

发行人作为广安市重要的城市基础设施的建设投资主体，近年来承担了较多城市基础设施建设工作。业务模式方面，主要分为代建模式和工程施工模式。

1、代建模式：发行人与广安经济技术开发区前锋园区管委会（以下简称“前锋园区管委会”）签订了《基础设施工程项目委托代建协议书》，协议约定前锋园区管委会根据前锋区整体的开发建设规划委托公司承建道路交通、保障房、地下管网等基础设施项目。发行人及子公司四川海特尔建筑工程有限责任公司（以下简称“海特尔建筑”）和前锋园区管委会于2016年1月签订了《工程建设管理三方框架协议》，约定部分代建管理工程可授权海特尔建筑作为工程实施管理方，政府许可交由发行人代建的项目可直接转由海特尔建筑代建，海特尔建筑不再单独与母公司签订委托代建协议。海特尔建筑拥有建筑工程施工总承包贰级资质。账务处理方面，发行人委托代建项目公司根据项目进度于每年年底将承建项目的建设成本报前锋园区管委会审核，前锋园区管委会审核完毕后按成本加成的方式与发行人结算工程代建款，发行人按双方确认的工程施工进度确认代建业务收入，将相应投资额确认为代建业务成本。前锋园区管委会和公司根据每年的项目进度对项目的总投资额签订项目投资确认书，根据投资确认书的投资成本加成20%的方式与发行人结算工程代建款，工程代建款由前锋区财政局根

据财政资金安排和公司项目建设情况逐步安排支付。

2、工程施工模式：政府部门作为发包方，发行人子公司海特尔建筑作为承包方，就每个工程项目签订工程总承包合同，约定合同价格。超出事先约定的增加工程量以区财政局相关评书为准，工程总价以审计后的总价为最终结算价。发行人与发包方按照合同约定，每年依据完工进度按合同总价的相应比例支付工程价款，并按完工百分比法确认工程施工收入。为加强市场化发展，自2018年起海特尔建筑新签订的项目合同主要为工程总承包合同，由于历史遗留原因仍有部分项目保持委托代建模式。

2017年发行人工程项目主要是工程代建收入，2018年起发行人根据业务实质，当年新承接的工程项目按照合同根据施工进度确认为工程施工收入。2017年度、2018年度和2019年度，公司工程代建收入分别为20,897.18万元、6,402.52万元和3,517.10万元，公司工程施工收入分别为0.00万元、14,515.95万元和13,442.48万元，自2018年起公司新增工程项目主要和前锋区政府单位等业主方签订工程总承包合同，不再签订委托代建协议，公司将相关收入计入工程施工收入。

最近三年，发行人累计实现工程代建收入3.08亿元，实现工程施工收入2.80亿元，主要运营项目情况如下：

表：最近三年发行人主要项目运营情况

单位：亿元

序号	项目	总投资	已投资额	后续资金需求	最近三年确认的收入	已回款金额
一、工程代建业务板块						
1	前锋园区佐源支路道路工程项目等五条道路（二纵路）	0.18	0.18	-	0.11	0.11
2	广安市前锋园区基础设计上改造升级工程五纵路	0.43	0.43	-	0.18	0.18

3	前锋工业园区佐源支路道路工程等五条道路一横路	0.14	0.14	-	0.10	0.10
4	前锋区代市镇特色集镇建设项目	0.55	0.55	-	0.27	0.27
5	物流园区北部1,000亩拓展区土石方工程	0.40	0.40	-	0.40	0.40
6	前锋园区轻纺孵化园三期标准厂房及配套建设项目	1.00	1.00	-	0.23	0.32
7	前锋老城区雨污分流工程2期	0.47	0.47	-	0.11	0.25
8	前锋区城市棚户区改造六角丘建设项目	2.50	2.00	0.50	1.48	1.00
9	广安市前锋区政务服务中心用房工程	0.43	0.30	0.13	0.20	0.30
工程代建业务板块合计		6.10	5.47	0.63	3.08	2.93

二、工程施工业务板块

1	前锋区六角丘幼儿园	0.13	0.13	-	0.09	0.09
2	前锋区大佛桥幼儿园建设项目	0.17	0.17	-	0.05	0.05
3	前锋区观阁镇基础建设及环境综合整治工程三标段（东街、新街、果园街、兴利街）	0.56	0.56	-	0.57	0.26
4	前锋区雨污分流工程（幸福路、四条街、16米大道、华宏街箱涵）	0.37	0.37	-	0.12	0.12
5	前锋区代市镇基础建设及环境综合整治工程三标段（光明路）	0.21	0.21	-	0.05	0.05
6	前锋区观阁镇基础建设及环境综合整治工程一标段（大水河、华康街、正学街）	0.32	0.32	-	0.26	0.12
7	广安市前锋区芦溪河下游两侧景观改造工程（一区段）BK1+220-BK1+480	0.52	0.42	0.10	0.40	0.19
8	前锋区代市镇基础建设及环境综合整治工程二标段（永兴路）	0.23	0.20	0.03	0.26	0.12
9	前锋区代市镇基础建设及环境综合整治工程四标段（拱桥路、华兴路、龙泉路）	0.43	0.39	0.04	0.46	0.21
10	前锋区观阁镇基础建设及环境综合整治工程二标段（府南街、兴民街）	0.32	0.16	0.16	0.08	0.08
11	前锋区代市镇基础建设及环境综合整治工程一标段（渠江大道）	0.26	0.20	0.06	0.04	0.04
12	渠华路改造工程（K1+600-K2+268新修路段）	0.22	0.09	0.13	0.02	0.02
13	广安市前锋区陡梯街市政道路工程（16米段）	0.18	0.01	0.17	0.02	0.02
14	广安市前锋区农村安全饮水巩固提升工程代市水厂迁建工程	0.38	0.12	0.26	0.33	0.33
15	其他	0.71	0.45	0.26	0.05	0.04
工程施工业务板块合计		5.01	3.80	1.21	2.80	1.74

（二）售房业务

发行人售房业务主要为发行人建设的安置房、棚改房等保障性住房销

售。保障性住房项目以前锋区规划范围内征地拆迁户和中低收入群体为安置对象，建设内容为土建、安装、附属设施、室内外综合管线、道路及广场、环卫设施绿化以及其他室外工程等。项目由政府先行对某一地块进行征收，委托发行人进行整理、开发，之后由发行人在公开市场通过竞价摘得该地块，在完整缴纳土地出让金及相应规费后进行建设。

项目取得方面，发行人主要以公开“招、拍、挂”方式获得保障性住房建设土地进行建设任务。资金筹措方面，发行人通过自有资金和外部融资等方式筹集建设资金。施工建设方面，发行人采取公开招标施工外包方式进行保障房项目建设。发行人按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位工程款，工程款支付根据现场实际完成进度及合同约定条款支付。

销售方面，发行人建设保障性住房采取两种销售方式，一是直接向拆迁户或符合条件的外部客户销售；二是由广安市前锋发展投资有限公司与发行人签订统筹购买商品住房合同书，项目完工验收后移交广安市前锋发展投资有限公司，广安市前锋发展投资有限公司按协议约定支付协议价款。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人售房业务收入分别为0.00万元、0.00万元和24,630.04万元，售房业务成本分别为0.00万元、0.00万元和20,394.13万元，售房业务毛利率分别为0.00%、0.00%和17.20%。2019年度，发行人新增售房业务，主要系鑫鸿公馆保障房项目竣工并结转收入所致。

截至2019年末，发行人已完工保障性住房项目情况如下：

表：截至2019年末发行人已完工保障性住房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目所在地	建设期间	总投资额	总建筑 面积	累计销 售额	回款 情况	已确认收入 金额
鑫鸿公馆保障房项目	广安市前锋区	2016年1月- 2019年6月	4.10	10.57	3.04	2.46	2.46

截至2019年末，发行人在建保障性住房项目情况如下：

表：截至2019年末发行人在建保障性住房项目情况

单位：亿元

项目名称	项目所在地	建设期间	总投 资额	已投 资额	未来三年投资支出		
					2020年	2021年	2022年
前锋区永前大道片区城中村改造猫儿湾项目	广安市前锋区永前大道与双狮路交叉口处	2016年9月-2020年12月	3.00	2.62	0.38	-	-
前锋区永前大道片区城中村改造彭家院子项目	广安市前锋区消防站南侧	2016年9月-2020年12月	2.90	2.68	0.22	-	-
鑫鸿天玺保障房项目	广安市前锋区民生路中段555号	2018年8月至2020年12月	10.17	6.42	3.75	-	-

（三）土地出让与经营业务

发行人所从事的土地出让与经营业务，主要是政府根据总体规划对公司土地进行回购。发行人土地出让与经营业务的经营模式为根据公司与政府签订的《国有土地使用权回购协议》，政府按照总体规划对公司土地进行回购，各年回购价款由政府与公司协商决定，公司根据回购价款确认土地转让收入。

2017年度发行人通过政府回购实现土地转让收入11,590.00万元，2018年度和2019年度发行人无土地出让与经营业务收入。发行人2017年度出让土地具体情况如下：

表：发行人 2017 年出让土地具体情况

单位：平方米、万元

序号	产权证书	使用权面积	确认收入	回款金额	用途	是否抵押
1	代市国用（2016）第 01192 号	42,923.00	11,590.00	11,590.00	商服用地	否
合计	-	42,923.00	11,590.00	11,590.00	-	-

三、发行人所在行业现状及发展前景

（一）发行人所在行业现状及前景

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是城市物质文明和精神文明重要物质基础，是国民经济和社会发展基本要素，也是保证城市生存和持续发展支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用。

城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工业，以及城市园林、绿化等园林绿化业等。

自 1999 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.50%至 2.20%的增长。城市化进程的加快以及城镇人口的快速增长，极大地推动了我国城市基础设施建设的发展。2011 年，我国城镇人口首次超过农村人口，城镇人口占比达 51.30%。截至 2019 年末，中国城镇化率已达到 60.60%，城市已经成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率超过 70%。城市基础设施的逐步配套和完善，不仅对改善投资环境、强化城市综合服务功能及提高城市经济运行效率等有着积极的作用，同时对城市土地增值、房地产行业的发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长都有明显

的支持和拉动作用。因此整体上说城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。

但城市基础设施投资存在规模大、投资回收期长的特点，而且其产品服务的价格受到国家政策调控，故投资回报率单纯从经济角度来讲一般较低。但是城市基础设施建设对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流合作有着积极的作用，是国民经济持续发展的重要基础。我国大规模的城市化建设刚刚起步，有限的建设资金与城市基础设施建设的高额投资需求经常形成矛盾，甚至已经成为我国城市化进程的最大障碍。因此，中央和地方政府不断加大基础设施建设的投资力度，多渠道筹集资金，着力发展与经济发展及国计民生密切相关的市政建设项目，将逐步解决我国城市化进程所面临的环境和社会问题。

随着政策和实践的发展，我国城市基础设施建设投融资体制改革在不断进步，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

城市基础设施相对落后是我国城市化过程中面临的紧迫问题，目前，我国的城市基础设施水平还比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。

根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，“十三五”期间国家将拓展基础设施建设空间；实施重大公共设施和

基础设施工程；实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施；加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络；完善能源安全储备制度；加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设；实施城市地下管网改造工程；推进以人为核心的新型城镇化；提高城市规划、建设、管理水平。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，我国城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（2）广安市城市基础设施建设行业发展现状及前景

随着地区经济的发展，广安市工业化和城镇化进程明显加快。根据《2019年广安市国民经济和社会发展统计公报》，2019年度全市实现地区生产总值（GDP）1,250.40亿元，按可比价计算，比上年增长7.50%。全年全社会固定资产投资增长10.60%。其中项目投资额增长8.70%。分产业看，第一产业投资增长7.20%；第二产业投资增长9.80%，其中工业投资增长10.00%；第三产业投资增长11.10%。全年实施重点项目678个，计划总投资2,807.80亿元，年计划投资844.10亿元，实际完成投资913.50亿元。全年216个重点基础设施项目完成投资211.20亿元。

广安市政府对城市基础设施建设始终保持高度关注。2019年广安市城镇建设正处于快速推进中，城镇化率达到43.30%，仍低于全国和四川省的平均水平。广安市经济发展和城市建设正全面推进，但由于城镇化水平起点较低，发展起步较晚，城市基础设施相对薄弱，距离其打造川东地区中

心城市的建设目标还存在较大差距。因此，广安市城市基础设施建设行业未来5年将具有良好的发展空间。

随着经济的进一步发展，经济结构进一步优化，广安市的城镇化建设将迈上新的台阶。未来几年内，城市的覆盖区域和人口将不断增加，城市基础设施建设的需求和投入也将不断增加，广安市城市基础设施建设将进入高速发展阶段。

2、保障性住房行业

(1) 我国保障性住房行业发展现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房（政策性租赁住房）、限价房（两限商品住房）以及棚改房构成，具有社会保障性质。住房问题既是民生问题也是发展问题，关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业，关系经济社会发展全局，关系社会和谐稳定。

近年来，国家有关部门相继出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国办发〔2015〕37号）、《国务院办公厅关于对真抓实干成效明显地方进一步加大激励支持力度的通知》（国办发〔2018〕117号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）等文件，明确了一系列对保障性住房建设的支持性政策措施。

2014年3月17日公布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出，到2020年城镇常住人口保障房覆盖率计划从2012年的12.5%、2013年的14.3%左右提高至23%。这意味着期间需满足9,000万人、相当于3,000万套的保障房住房需求。上述规划设定的目标意味着2014-2020年，政府每年都会推动500万套左右新建保障房建设（含棚户区改造），保障性住房建设行业将会面临良好的发展机遇。

2018年李克强总理在政府工作报告中提出启动2018-2020新三年棚改攻坚计划，当年开工580万套。2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.20万亿元。2020年是新三年棚改计划的决胜之年，未来在把控好棚改范围和标准的前提下，政府将持续稳步推进棚户区改造计划的实施。

（2）广安市保障性住房行业发展现状及前景

广安市通过创新保障性住房建设模式，拓宽保障性住房建设资金来源，大力推动保障性住房建设。2017年，广安市新开工建设保障性住房和棚户区改造16,209套；2018年，广安市新开工建设保障性住房和棚户区改造11,189套；2019年，广安市新开工建设城镇危旧房棚户区改造3,733套、基本建成7,606套。

根据《广安市“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，广安市将加大中小户型普通商品房、经济适用房、公租房、廉租房的供应比例，加强棚户区改造，加快推进农村安居工程建设，改善城乡困难群众住房条件，逐步解决城市“双困”家庭、进城农民工和农民变市民的住房问题。

3、土地出让与经营行业

(1) 我国土地出让与经营行业发展现状及前景

土地与地区经济活动紧密相连，是一个地区可持续发展的重要资源，土地出让与经营可增加地区经济效益，改变地区经济结构，对地区经济和社会发展具有重要的战略意义。基于城市的不动产价值导向，城市的基础设施建设、治安维护及环境治理等必然会以提高不动产价值为目标，因而城市土地的开发与经营对于城市化进程具有非常重要的意义。

随着我国经济社会的快速发展，土地出让利用中存在的问题也逐渐凸显出来，现行的土地利用规划与城市总体规划及土地利用现状存在矛盾，建设用地的闲置问题仍然严重，土地节约、集约利用总体水平有待提高，政府对土地市场的调控能力有待进一步加强。

土地的合理开发和经营可以实现经济、社会、生态的可持续发展。今后，政府必将加大力度进行土地的收储，控制城市用地的盲目扩张，改善生态环境，提高土地利用的综合效益。作为经营城市的核心和关键，城市土地的开发与经营面临着良好的发展前景。

(2) 广安市土地出让与经营行业发展现状及前景

从“十一五”开始，广安市城乡一体化进程进一步加快，为土地出让与经营行业创造了广阔的空间。近年来，广安市中心城区规划总面积迅速扩大，城市发展空间得到了较大拓展，为实现新型工业化、信息化、新型城镇化、农业现代化的“四化”发展搭建了更大的平台。按照“城乡统筹，四化同步”的核心指导思想，广安市编制完成了《广安市城市总体规划》(2013-2030)，将中心城区城市建设面积增加至 85 平方公里，明确了“一主两副都市化，十二镇乡城镇化，一百社区一体化”的城乡体系架构，以六大组团

为抓手，拉开了新一轮中心城区建设的序幕，加大重点区域土地出让力度，旧城区、棚户区、城中村和重点部位改造加快推进，组团、辅城、小城镇基础设施和服务功能不断完善。

广安市围绕城乡建设用地增减挂钩、占补平衡项目库建设、农田综合整治等土地出让中心任务开展了大量工作，为一大批重点项目、重大民生项目及产业集聚区建设项目提供了用地保障。广安市将继续加大土地出让力度，全面提升城市化水平。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人作为广安市大型国有控股企业，是广安市重要的国有资产经营公司之一，主要承担广安市前锋新区范围内基础配套设施的开发建设职能、保障性住房建设职能和国有资产经营和投融资职能。发行人在广安市前锋新区基础设施建设和保障房建设等方面具有绝对的垄断地位。

发行人成立以来，先后投资建设了多项广安市的重点基础设施和保障房建设项目，为提高广安市的市政基础设施水平、加快城市经济发展速度、推进城镇化进程、提高城市品质作出了重大贡献。近几年，发行人建设的项目包括前锋工业园区 24 米大道；前锋园区轻纺园市政工程；南北滨河路市政工程；前锋新区安置房 4-7 期；观塘安置房；西部牛仔城工程；68 米大道城市综合体；前锋园区德胜道路等。

发行人的业务范围包括城市基础设施建设、保障房建设、国有资产经营和管理等行业，多项业务具有区域主导性，其多元化的经营保证了公司稳定的收入来源。随着“一带一路”、成渝经济区、长江经济带的建设，发

行人的行业地位将会得到进一步的巩固和提升。

广安市主要城市基础设施建设企业包括广安金财投融资（集团）有限责任公司、广安鑫鸿投资控股有限公司、广安发展建设集团有限公司、广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司、广安交通投资建设开发集团有限责任公司和武胜城市投资有限公司。

广安金财投融资（集团）有限责任公司成立于2014年12月23日，广安市政府国有资产监督管理委员会持有广安金财投融资（集团）有限责任公司90%股权。广安金财投融资（集团）有限责任公司主要负责广安市基金投资、小额贷款、融资担保、资产管理等金融领域相关业务和前锋区、华蓥市、岳池县等范围内城市基础设施建设、保障房建设等业务。

广安鑫鸿投资控股有限公司成立于2010年5月18日，广安金财投融资（集团）有限责任公司持有广安鑫鸿投资控股有限公司51%股权。广安鑫鸿投资控股有限公司主要负责广安市前锋区范围内城市基础设施建设、保障房建设等业务。

广安发展建设集团有限公司成立于2001年10月16日，广安市政府国有资产监督管理委员会持有广安发展建设集团有限公司90%股权。广安发展建设集团有限公司主要负责广安市广安区及广安市部分下辖县域等范围内的城市基础设施建设、保障房建设和土地整理开发等业务。

广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司成立于2011年3月11日，广安市政府国有资产监督管理委员会持有广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司51%股权。广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司主要负责广安经济技术开发区范围内的城市基础设施建设、保障房建设和土地整

理开发等业务。

广安交通投资建设开发集团有限责任公司成立于2010年6月29日，广安市政府国有资产监督管理委员会持有广安交通投资建设开发集团有限责任公司74.51%股权。广安交通投资建设开发集团有限责任公司主要负责广安市交通类基础设施建设、交通运输经营等业务。

武胜城市投资有限公司成立于2010年4月6日，武胜县财政局持有武胜城市投资有限公司100%股权。武胜城市投资有限公司主要负责武胜县范围内的城市基础设施建设、保障房建设和土地整理开发等业务。

表：广安市主要城市基础设施建设企业一览表

单位：亿元

序号	公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	全部债券余额	企业债券余额	存续企业债券
1	广安金财投融资(集团)有限责任公司	170.08	88.55	7.96	1.42	15.50	6.70	17 广安鑫鸿债01、19 广安鑫鸿债01、20 广安金财债
2	广安鑫鸿投资控股有限公司	65.16	39.98	4.88	0.85	8.80	8.80	17 广安鑫鸿债01、19 广安鑫鸿债01、
3	广安发展建设集团有限公司	146.83	71.91	9.96	1.59	28.80	4.80	15 广安债
4	广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司	98.08	66.35	2.96	0.96	4.14	4.14	16 广安经开债
5	广安交通投资建设开发集团有限责任公司	117.34	51.05	7.15	0.77	12.99	8.04	16 广交停车项目 NPB
6	武胜城市投资有限公司	86.46	43.88	15.11	1.06	6.64	6.64	17 武胜债

注：总资产、净资产、营业收入、净利润为2019年经审计的财务数据；全部债券余额、企业债券余额为截至2020年12月31日数据。

2、发行人的竞争优势

(1) 突出的区域优势带来良好的发展契机

广安处于成渝经济区腹地地带，位于重庆1小时经济圈内，是川渝合作示范市，交通十分便捷。高速公路纵横贯通，至重庆110公里，至成都280公里；已建成的襄渝铁路复线和正在建设的兰渝铁路穿境而过，能很好地承接重庆、成都等地的产业辐射，是川渝陕黔重要的物资集散地。随着高速公路骨架网的完善，尤其是广渝快速公路的建设，广安至重庆、西安、武汉、北海分别可在40分钟、5小时、10小时、12小时到达。同时，广安是内陆地区重要的港口城市，境内嘉陵江、渠江直通长江黄金水道，常年可通航千吨级船舶。优越的区位和便捷的交通，为发行人的发展提供了良好条件。

（2）规模与垄断优势

经过几年的发展，发行人已逐步成为集“投资、建设、管理、运营”于一体的国有资产经营公司，在广安市前锋区的保障房建设及基础设施建设与开发板块中处于绝对垄断的地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。随着地区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高、城市化进程的不断推进，发行人的建设规模和效益将同步增加，面临着更大的发展机遇。

（3）优秀的项目建设管理运营能力

公司具有规范的运营模式，在重大项目的选项、投资规模、资金筹措等事项决策方面，均由决策层集体研究决定，个人无权独自决策。在资金运作上，公司实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算对资金运作实行全程监管。在项目管理上，公司坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等全过程招投标，阳光操作。在偿债措施上，公司严格筹资预算和偿债预算，合理控制投融资规模，有效地防

范了债务风险。

（4）政策资源优势

一是中国西部大开发的优惠政策。广安属中国西部地区，新一轮西部大开发政策比上一轮政策更优，尤其是西部地区天然气等资源税由从量征收改为从价征收，使得广安天然气等资源型产业的优势更为突出。二是国家商务部扶持政策。广安属国家商务部定点帮扶地区，产品进出口和引进外资获得商务部重点扶持。三是化工基地产业政策。广安属四川省确定的精细化工基地，在项目审批、资源匹配、土地供应、专项支持等方面获得中央和四川省更多的扶持政策。四是川渝合作示范市优惠政策。国务院批准设立成渝经济区，广安市作为成渝经济区的示范市，在投资、财税、金融、用地、产业、人才等方面拥有诸多优惠政策。

作为广安市大型的国有企业以及主要的国有资产经营公司，发行人得到了广安市政府、广安市国资委、前锋区财政局及前锋园区管委会的大力支持和持续关注，在资产注入、财政补贴和资源配置上有着巨大的政策优势。

（三）发行人未来发展战略规划

未来几年内，发行人工作的总体思路是：积极谋划改革与发展，牢固树立“融资、经营、建设”为主线的发展思路，为推动公司做大做强，实现自身造血功能打好坚实基础。围绕上述目标，主要抓好以下几个方面的重点工作：

1、创新融资工作思路，拓展融资渠道。根据国家有关金融政策的调整情况，适时调整公司融资模式，进一步进行融资创新，积极利用国家转型

建设基金等工具进行融资。

2、强化资产经营管理，提升造血功能。盘活现有资产，切实发挥好城市基础设施投资建设主体职能，强化以城市基础建设及运营为主导的核心产业；加强公司的安全生产管理。同时加大拓展城乡供水、城市管网建设运营、资产运营及其他经营性收费业务。

3、加快推动平台建设。按照市政府的要求，对相关的资产、资源进行整合，优化公司资产结构，推动平台向市场化方向运作。同时对公司现有薪金制度进行完善，建立适应公司发展的薪酬管理体制和绩效考核机制，进一步提高员工的工作积极性。

四、发行人所在地区经济发展概况

（一）广安市概况

广安市为四川省下辖地级市，地处四川省东部，南接重庆市，北靠四川省达州市，西邻四川省遂宁市和南充市，是重要的川渝合作示范区，有“川东门户”之称。广安市下辖2区（广安区、前锋区）和3县（岳池县、武胜县、邻水县），并代管1个县级市（华蓥市），同时设有1个国家级开发区（广安经济技术开发区）和2个省级开发区（枣山物流商贸园区和华蓥山旅游区），总面积为6,344平方公里，2019年末户籍总人口为459.3万人。

广安市处于成渝经济区腹心地带，位于重庆市1小时经济圈内，交通便利，是川渝合作示范市，具有一定区位优势。港口方面，广安市是内陆地区重要的港口城市，境内嘉陵江、渠江直通长江黄金水道，常年可通航千吨级船舶。铁路方面，广安市内已建成襄渝铁路复线并有正在建设的兰渝铁路，是川渝陕黔重要的物资集散地。

（二）广安市经济发展状况

近年来，广安市地区经济持续增长，经济实力较强。根据《2017年广安市国民经济和社会发展统计公报》，广安市实现地区生产总值（GDP）1,173.80亿元，按可比价计算，比上年增长8.10%。其中，一二三产业增加值分别为169.80亿元、546.10亿元和457.90亿元，分别增长3.40%、7.80%和10.30%，对经济增长的贡献率分别为6.60%、43.70%、49.70%，拉动GDP分别增长0.50、3.60、4.00个百分点。人均GDP为36,034元，增长8.00%。三次产业结构由上年的15.80：51.60：32.60调整为14.50：46.50：39.00。2017年，广安市实现一般公共预算收入71.20亿元，同比增长15.90%。

根据《2018年广安市国民经济和社会发展统计公报》，广安市实现地区生产总值（GDP）1,250.20亿元，按可比价计算，比上年增长8.00%。其中，一二三产业增加值分别为173.50亿元、575.20亿元和501.50亿元，分别增长3.50%、7.90%和9.80%，对经济增长的贡献率分别为6.40%、47.50%、46.10%，拉动GDP分别增长0.50、3.80、3.70个百分点。人均GDP为38,520元，增长8.40%。三次产业结构由上年的14.50：46.50：39.00调整为13.90：46.00：40.10。2018年，广安市实现一般公共预算收入80.05亿元，同比增长11.49%。

根据《2019年广安市国民经济和社会发展统计公报》，广安市实现地区生产总值（GDP）1,250.40亿元，按可比价计算，比上年增长7.50%。其中，第一产业增加值204.30亿元，增长2.80%；第二产业增加值411.00亿元，增长8.20%；第三产业增加值635.10亿元，增长8.50%。三次产业对经济增长贡献率分别为6.20%、44.00%和49.80%。人均地区生产总值38,522元，

增长 7.50%。三次产业结构由上年的 16.80：33.10：50.10 调整为 16.30：32.90：50.80。2019 年，广安市实现一般公共预算收入 85.67 亿元，同比增长 7.02%。

第十条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017-2019年度的财务报表进行了审计，并出具了编号为亚会A审字（2020）2046号标准无保留意见的审计报告。公司2020年1-9月财务报表未经审计。本部分财务数据来源于公司2017年至2019年经审计的财务报告和2020年1-9月未经审计的财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

截至2019年末，发行人资产合计651,610.54万元、负债合计251,815.42万元，所有者权益为399,795.12万元；2019年度，发行人实现营业收入48,796.44万元、实现净利润8,531.64万元，总体经营情况良好。

发行人基本财务数据如下：

表：发行人合并资产负债表主要数据

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
资产合计	681,125.25	651,610.54	561,788.97	504,652.20
其中：流动资产	570,624.07	544,469.17	463,813.87	440,959.99
负债合计	277,475.30	251,815.42	177,500.49	124,491.09
其中：流动负债	154,233.76	121,632.05	79,976.06	30,319.68
所有者权益	403,649.95	399,795.12	384,288.48	380,161.11

表：发行人合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	23,460.81	48,796.44	25,529.42	36,037.22
营业利润	2,665.92	9,670.76	7,765.57	8,677.92
利润总额	2,658.54	9,666.25	7,288.02	8,665.66
净利润	1,874.83	8,531.64	7,200.09	7,790.05

表：发行人合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	12,054.03	-37,852.80	-2,528.53	-27,713.55
投资活动产生的现金流量净额	-5,781.95	-5,456.30	-7,237.35	-45,858.09
筹资活动产生的现金流量净额	-4,359.25	36,164.54	-216.36	65,268.88
现金及现金等价物净增加额	1,912.83	-7,144.55	-9,982.24	-8,302.76

(一) 资产结构分析

表：发行人最近三年及一期主要资产构成表

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,407.16	1.67%	9,494.33	1.46%	16,638.88	2.96%	29,381.12	5.82%
应收账款	21,188.74	3.11%	24,326.63	3.73%	11,102.76	1.98%	15,178.17	3.01%
预付款项	8,200.80	1.20%	2,240.55	0.34%	3,175.77	0.57%	3,602.73	0.71%
其他应收款	117,699.56	17.28%	108,832.98	16.70%	70,694.44	12.58%	76,233.90	15.11%
存货	408,418.60	59.96%	398,056.09	61.09%	360,567.48	64.18%	298,642.69	59.18%
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	912.29	0.18%
其他流动资产	3,709.22	0.54%	1,518.59	0.23%	1,634.53	0.29%	17,009.09	3.37%
流动资产合计	570,624.07	83.78%	544,469.17	83.56%	463,813.87	82.56%	440,959.99	87.38%
可供出售金融资产	1,600.00	0.23%	1,600.00	0.25%	1,600.00	0.28%	1,600.00	0.32%
长期应收款	10,501.10	1.54%	10,501.10	1.61%	10,501.10	1.87%	10,501.10	2.08%
长期股权投资	10,611.08	1.56%	11,536.08	1.77%	9,053.52	1.61%	3,671.37	0.73%
投资性房地产	13,444.60	1.97%	13,615.12	2.09%	18,256.41	3.25%	12,127.78	2.40%
固定资产	3,503.58	0.51%	3,654.44	0.56%	3,918.40	0.70%	3,895.73	0.77%
在建工程	12,210.00	1.79%	11,278.49	1.73%	9,470.70	1.69%	-	-
无形资产	5.79	0.00%	4.18	0.00%	1.50	0.00%	0.87	0.00%
商誉	320.00	0.05%	320.00	0.05%	320.00	0.06%	320.00	0.06%

递延所得税资产	357.63	0.05%	357.63	0.05%	520.56	0.09%	126.67	0.03%
其他非流动资产	57,947.41	8.51%	54,274.34	8.33%	44,332.92	7.89%	31,448.68	6.23%
非流动资产合计	110,501.18	16.22%	107,141.37	16.44%	97,975.10	17.44%	63,692.21	12.62%
资产总计	681,125.25	100.00%	651,610.54	100.00%	561,788.97	100.00%	504,652.20	100.00%

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人总资产分别为504,652.20万元、561,788.97万元、651,610.54万元和681,125.25万元。报告期内，公司资产主要由存货、其他应收款、其他非流动资产、应收账款和投资性房地产等构成。发行人存货及应收款项占总资产的比例较高，主要系发行人所属城市基础设施建设行业，主要从事基础设施代建、土地出让与经营业务、保障房建设等，与业务相关的存货及相关应收款项等资产相应较大所致。

从资产结构来看，发行人资产以流动资产为主。截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司流动资产分别为440,959.99万元、463,813.87万元、544,469.17万元和570,624.07万元，在当期总资产中的占比分别为87.38%、82.56%、83.56%和83.78%。截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司非流动资产分别为63,692.21万元、97,975.10万元、107,141.37万元和110,501.18万元，在当期总资产中的占比分别为12.62%、17.44%、16.44%和16.22%。

1、货币资金

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人货币资金余额分别为29,381.12万元、16,638.88万元、9,494.33万元和11,407.16万元，占总资产的比例分别为5.82%、2.96%、1.46%和1.67%。2018年末，发行人货币资金余额较2017年减少12,742.24万元，降幅为43.37%，主要

系广安市 2016 年棚户区改造项目的项目主体及项目贷款主体由发行人变更为广安市前锋发展投资有限公司，公司将该项目及项目贷款资金整体移交给广安市前锋发展投资有限公司所致。2019 年末，发行人货币资金余额较 2018 年末减少 7,144.55 万元，降幅为 42.94%，主要系该年度偿还债务及代建项目投资支付资金较多所致。2020 年 9 月末，发行人货币资金余额较 2019 年末增加 1,912.83 万元，增幅为 20.15%，主要系经营活动现金流入增加所致。

截至 2019 年末，发行人货币资金全部为银行存款，不存在抵押、质押或冻结、存放在境外且资金汇回受到限制的款项。报告期内，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表：报告期内发行人货币资金构成情况

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
银行存款	11,407.16	9,494.33	16,638.88	29,381.12

2、应收账款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人应收账款账面价值余额分别为 15,178.17 万元、11,102.76 万元、24,326.63 万元和 21,188.74 万元，占总资产的比例分别为 3.01%、1.98%、3.73%和 3.11%。2018 年末，发行人应收账款账面价值余额较 2017 年末减少 4,075.41 万元，降幅为 26.85%，主要系收回了广安市前锋区财政局的土地回购款所致。2019 年末，发行人应收账款账面价值余额较 2018 年末增加 13,223.87 万元，增幅为 119.10%，主要系本年度发行人营业收入大幅增加，相应确认应收项目款大幅增加所致。2020 年 9 月末，发行人应收账款账面价值余额较 2019 年

末减少 3,137.90 万元，降幅为 12.90%，变化不大。

截至 2019 年末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款账面余额共 0.00 万元，坏账准备为 0.00 万元。截至 2019 年末，发行人对政府单位的应收账款金额为 20,149.90 万元，占应收账款账面价值的比例为 82.83%。

截至 2019 年末，发行人无非经营性应收账款。

截至 2019 年末，发行人应收账款分类情况如下：

表：截至 2019 年末发行人应收账款分类情况

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	24,326.63	100.00%	-	-	24,326.63
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	24,326.63	100.00%	-	-	24,326.63
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	24,326.63	-	-	-	24,326.63

截至 2019 年末，发行人应收账款明细情况如下：

表：截至 2019 年末发行人应收账款明细情况

单位：万元

欠款单位	账面余额	坏账准备	账面价值	账龄	形成原因	款项性质	是否属于资金拆借	报告期内回款情况	未来回款计划
广安市前锋区住房和城乡建设局	3,295.20	-	3,295.20	1 年以内	项目建设， 应收工程款	经营性	否	2019 年回款 1,403.23 万元	根据资金安排及结算进度，逐步回款
广安市前锋区代市镇财政所	2,903.80	-	2,903.80	2 年以内	项目建设， 应收工程款	经营性	否	2017 年回款 1,000 万元； 2018 年回款 1,151 万元；	根据资金安排及结算进度，逐步回款

								2019年回款 1,332万元	
个人购房客户	2,888.43	-	2,888.43	1年以内	安置房购房款	经营性	否	2019年回款 1,584.44万元	于2020年全部收回
广安市前锋区水务局	2,847.27	-	2,847.27	1年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	暂未回款	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安市前锋区教育科技体育局	2,537.96	-	2,537.96	1年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2018年回款 1,300万元; 2019年回款 1,392万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安经济技术开发区前锋园区管委会	2,061.28	-	2,061.28	1年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2019年回款 485万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安市前锋区观塘镇政府	1,876.50	-	1,876.50	2年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2017年回款 142万元; 2018年回款 412万元; 2019年回款 408万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安市前锋区商贸物流园区管委会	1,760.57	-	1,760.57	2年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2018年回款 105万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安市前锋区观阁镇人民政府	1,104.42	-	1,104.42	2年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2017年回款 200万元; 2018年回款 410万元; 2019年回款 881.76万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
其他	2,936.01	-	2,936.01	-	项目建设, 应收工程款; 应收租金; 应收建材款	经营性	否	-	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
合计	24,326.63	-	24,326.63	-	-	-	-	-	-

3、预付款项

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人预付款项分别为3,602.73万元、3,175.77万元、2,240.55万元和8,200.80万元，占总资产的比例分别为0.71%、0.57%、0.34%和1.20%，占比很小。2018年末，发行人预付款项较2017年末减少426.96万元，降幅为11.85%，主要系对已完工决算项目的预付款项进行了结算所致。2019年末，发行人预付款项较2018年末减少935.22万元，降幅为29.45%，主要系对已完工决算项目的预付款项进行了结算所致。2020年9月末，发行人预付款项较2019年末增加5,960.25万元，增幅为266.02%，主要系对四川广安旌珏建筑劳务有限责任公司等单位的预付工程款增加所致。

截至2019年末，发行人预付款项主要为未结算的预付工程款。

截至2018年末和2019年末，发行人预付款项账龄情况如下：

表：截至2018年末和2019年末发行人预付款项情况

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,893.61	84.52%	993.88	31.30%
1至2年	226.96	10.13%	525.52	16.55%
2至3年	50.32	2.24%	1,586.71	49.96%
3至4年	-	-	69.66	2.19%
4至5年	69.96	3.11%	-	-
5年以上	-	-	-	-
合计	2,240.55	100.00%	3,175.77	100.00%

截至2019年末，发行人预付款项余额前五名情况如下：

表：截至2019年末发行人预付款项余额前五名情况

单位：万元

单位名称	2019年末余额	占比	性质
四川广安旌珏建筑劳务有限责任公司	1,000.48	44.65%	预付工程款

广安龙辉建筑工程有限公司	176.80	7.89%	预付工程款
中建欣立建设发展集团股份有限公司	157.38	7.02%	预付工程款
成都市立方安电梯有限责任公司	114.24	5.10%	预付工程款
四川金帛建设工程有限公司	99.45	4.44%	预付工程款
合计	1,548.35	69.11%	-

4、其他应收款（含应收利息、应收股利）

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他应收款（含应收利息、应收股利）分别为 76,233.90 万元、70,694.44 万元、108,832.98 万元和 117,699.56 万元，占总资产的比例分别为 15.11%、12.58%、16.70%和 17.28%，呈波动趋势，该科目由应收利息和其他应收款构成。

（1）应收利息

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人应收利息分别为 138.26 万元、0.00 万元、491.60 万元和 1,239.67 万元。

（2）其他应收款（不含应收利息、应收股利）

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面价值余额分别为 76,095.64 万元、70,694.44 万元、108,341.39 万元和 116,459.89 万元，占总资产的比例分别为 15.08%、12.58%、16.63%和 17.10%。报告期内，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）主要由往来款构成。2018 年末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面价值余额较 2017 年末减少 5,401.20 万元，降幅为 7.10%，变化不大。2019 年末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面价值余额较 2018 年末增加 37,646.95 万元，增幅为 53.25%，主要系与业务相关单位的往来款增加所致。2020 年 9 月末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面价值余额较 2019 年末增加

8,118.50 万元，增幅为 7.49%，变化不大。

截至 2019 年末，发行人对政府单位的其他应收款账面余额为 44,730.55 万元，占其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面余额的比例为 41.12%。

截至 2019 年末，发行人经营性其他应收款账面余额 85,217.59 万元，占其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面余额的比例为 78.34%，非经营性其他应收款账面余额 23,559.89 万元，占其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面余额的比例为 21.66%。截至 2019 年末，发行人其他应收款中资金拆借款 18,800.00 万元，占其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面余额的比例为 17.28%。

最近三年末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面余额按款项性质分类情况如下：

表：最近三年末发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面余额按款项性质分类情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
单位往来	108,721.43	70,878.95	76,202.68
保证金	31.41	3.90	3.90
备用金	24.64	12.35	1.08
合计	108,777.48	70,895.20	76,207.66

截至 2019 年末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）分类情况如下：

表：截至 2019 年末发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）分类情况

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	108,774.48	100.00%	436.09	0.40%	108,341.39
其中：账龄组合	2,401.61	2.21%	436.09	18.16%	1,965.52
无风险组合	106,375.86	97.79%	-	-	106,375.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	108,777.48	100.00%	436.09	0.40%	108,341.39

截至2019年末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（不含应收利息、应收股利）账龄情况如下：

表：发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（不含应收利息、应收股利）账龄情况

单位：万元

账龄	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	净额
1年以内	1,400.00	58.29%	7.00	0.50%	1,393.00
1至2年	247.58	10.31%	12.38	5.00%	235.20
2至3年	237.50	9.89%	23.75	10.00%	213.75
3至4年	176.53	7.35%	52.96	30.00%	123.57
4至5年	-	-	-	50.00%	-
5年以上	340.00	14.16%	340.00	100.00%	-
合计	2,401.61	100.00%	436.09	-	1,965.52

截至2019年末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）明细情况如下：

表：截至2019年末发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）明细情况

单位：万元

欠款单位	账面余额	坏账准备	账面价值	账龄	形成原因	款项性质	是否属于资金拆借	报告期内回款情况	未来回款计划
------	------	------	------	----	------	------	----------	----------	--------

前锋区财政局	37,753.81	-	37,753.81	4年以内	基础设施建设项目工程往来款项	经营性	否	2017年回款5,485.92万元;2018年回款3,384.43万元;2019年回款7,606万元	根据资金安排情况逐步回款
广安市前锋发展投资公司	25,857.37	-	25,857.37	4年以内	基础设施建设项目工程往来款项	经营性	否	2017年回款1,122.63万元;2019年回款3,680万元	根据资金安排情况逐步回款
广安市博大房地产开发有限公司	12,200.00	-	12,200.00	5年以内	项目合作款	经营性	否	无	根据该公司美好家园项目建设与销售情况,逐步回款。
广安鑫鸿文化旅游投资开发有限公司	8,500.00	-	8,500.00	1年以内	资金拆借	非经营性	是	无	根据资金安排情况逐步回款
广安正大房地产开发有限公司管理人	6,700.00	-	6,700.00	2年内	资金拆借	非经营性	是	无	根据前锋区政府相关安排,该笔款项将平价转让给前锋区国有企业广安民沅商贸有限公司,广安民沅商贸有限公司将在签署转让协议后,按协议约定支付转让对价款
广安市广安区财政局	6,400.00	-	6,400.00	5年以上	注资款	经营性	否	无	为历史遗留款项,由前锋区政府根据资金安排情况逐步回款
广安鑫鸿集团有限公司	3,600.00	-	3,600.00	1年以内	往来款	非经营性	是	2019年回款700万元	根据资金安排情况逐步回款
其他非经营性款项	4,759.89	96.09	4,663.80	-	往来款	非经营性	否	2019年回款2,443.29万元	根据资金安排情况逐步回款
其他经营性款项	3,006.41	340.00	2,666.41	-	保证金、其他款项等	经营性	否	-	-
合计	108,777.48	436.09	108,341.39	-	-	-	-	-	-

针对资金拆借，发行人的决策机制如下：

借款企业提出借款申请，发行人资产管理部对该企业进行尽职调查，对符合借款条件的企业，由公司资产管理部报送公司总经理、董事长审批后，报广安市前锋区人民政府签批。签批通过后，发行人与借款企业签订借款合同，并放款。

在资金拆借款定价方面，发行人综合考虑市场利率水平、借款人实际情况、地方产业引导政策等因素进行定价，并经企业内部决策机制审议通过后，与借款企业签订合同予以约定。

5、存货

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人存货分别为298,642.69万元、360,567.48万元、398,056.09万元和408,418.60万元，占总资产的比例分别为59.18%、64.18%、61.09%和59.96%。发行人存货为待开发土地和开发成本。2018年末，发行人存货账面价值较2017年末增加61,924.79万元，增幅为20.74%，主要系开发成本增加所致。2019年末，发行人存货账面价值较2018年末增加37,488.61万元，增幅为10.40%，主要系开发成本及待开发土地增加所致。2020年9月末，发行人存货账面价值较2019年末增加10,362.51万元，增幅为2.60%，主要系开发成本增加所致。

截至2018年末和2019年末，发行人存货构成情况如下：

表：截至2018年末和2019年末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值

待开发土地	278,209.05	-	278,209.05	264,152.02	-	264,152.02
开发成本	119,847.04	-	119,847.04	96,415.46	-	96,415.46
合计	398,056.09	-	398,056.09	360,567.48	-	360,567.48

截至2019年末，发行人存货-开发成本构成情况如下：

表：截至2019年末发行人存货-开发成本构成情况

单位：万元

项目	项目类型	账面价值	开工日期	预计完工日期	是否政府代建
广安市前锋区保障房建设项目（鑫鸿公馆、鑫鸿天玺）	保障房项目	73,856.89	2016年1月	2020年12月	否
猫儿湾项目	棚改项目	22,442.43	2016年9月	2020年10月	否
彭家院子项目	棚改项目	23,547.72	2016年9月	2020年10月	否
合计	-	119,847.04	-	-	-

6、其他流动资产

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人其他流动资产账面价值分别为17,009.09万元、1,634.53万元、1,518.59万元和3,709.22万元，占总资产的比例分别为3.37%、0.29%、0.23%和0.54%。发行人其他流动资产由待抵扣进项税和待认证进项税等组成。2018年末，发行人其他流动资产较2017年末减少15,374.56万元，降幅为90.39%，主要系发行人收回了银行保本型理财产品投资所致。2019年末，发行人其他流动资产较2018年末减少115.94万元，降幅为7.09%，变化不大。2020年9月末，发行人其他流动资产较2019年末增加2,190.63万元，增幅为144.25%，主要系待抵扣进项税和待认证进项税增加所致。

7、可供出售金融资产

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为1,600.00万元、1,600.00万元、1,600.00万元

和 1,600.00 万元，占总资产的比例分别为 0.32%、0.28%、0.25%和 0.23%。

报告期内，发行人可供出售金融资产账面价值未发生变化。发行人可供出售金融资产为按成本计量的可供出售权益工具，被投资单位是中信环境水务（广安）有限公司和四川省信用再担保有限公司，发行人对其的持股比例分别为 10.00%和 0.50%。

8、长期应收款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期应收款账面价值分别为 10,501.10 万元、10,501.10 万元、10,501.10 万元和 10,501.10 万元，占总资产的比例分别为 2.08%、1.87%、1.61%和 1.54%。发行人长期应收款主要是应收光前集团和福安龙专用汽车公司等前锋区重点企业的借款。

截至 2019 年末，发行人长期应收款明细情况如下：

表：截至 2019 年末发行人长期应收款明细情况

单位：万元

项目	2019 年末 账面金额	账龄	款项内容	款项性质	产生原因	是否属于 资金拆借	报告期回 款情况	未来回款计划
四川广安光前集团公司二期设备投资借款	5,501.10	3-4 年	航空零部件项目借款	非经营性	为支持航空零部件项目建设，发行人向四川广安光前集团有限公司提供的拆借款。期限：2015 年 11 月-2025 年 11 月，利率：1.20%。	是	未到还款期，无回款	根据前锋区政府相关安排，该笔款项将平价转让给前锋区国有企业广安鑫鸿物业管理公司，广安鑫鸿物业管理有限公司将在签署转让协议后按协议约定支付转让对价。
福安龙专用汽车公司工业产业引导扶持资金借	5,000.00	3-4 年	工业扶持资金借款	非经营性	为支持前锋园区重点企业发展，发行人向四川福安龙专用企业科	是	未到还款期，无回款	根据前锋区政府相关安排，该笔款项将平价转让给前锋区国有企业广安鑫鸿物业管理公司，广安

款					技有限公司提供的拆借款。期限：2016年4月至项目投产后36个月，利率：人行同期贷款基准利率。			鑫鸿物业管理有限公司将在签署转让协议后按协议约定支付转让对价。
合计	10,501.10	-	-	-	-	-	-	-

针对资金拆借，发行人的决策机制如下：

借款企业提出借款申请，发行人资产管理部对该企业进行尽职调查，对符合借款条件的企业，由公司资产管理部报送公司总经理、董事长审批后，报广安市前锋区人民政府签批。签批通过后，发行人与借款企业签订借款合同，并放款。

在资金拆借款定价方面，发行人综合考虑市场利率水平、借款人实际情况、地方产业引导政策等因素进行定价，并经企业内部决策机制审议通过后，与借款企业签订合同予以约定。

通过中国裁判文书网检索，四川广安光前集团有限公司存在被列入失信被执行人名单的情况，主要系四川广安光前集团有限公司与张继平劳动争议一案，广安市前锋区人民法院于2020年6月30日作出(2020)川1603民初679号民事判决书，广安市中级人民法院于2020年9月4日作出(2020)川16民终1310号民事判决书，四川广安光前集团有限公司尚未履行生效法律文书确定义务所致。目前四川广安光前集团有限公司尚在履行义务中。

通过中国裁判文书网检索，四川福安龙专用汽车科技有限公司存在被列入失信被执行人名单的情况，主要系四川福安龙专用汽车科技有限公司与重庆厚勋起重机械有限公司买卖合同纠纷一案所致。根据广安市前锋区

人民法院作出的（2020）川1603执恢121号结案通知书，就该买卖合同纠纷，四川福安龙专用汽车科技有限公司已履行全部支付义务。

四川广安光前集团有限公司和四川福安龙专用汽车科技有限公司均为前锋区重点企业，目前生产经营均正常开展。

9、长期股权投资

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人长期股权投资账面价值分别为3,671.37万元、9,053.52万元、11,536.08万元和10,611.08万元，占总资产的比例分别为0.73%、1.61%、1.77%和1.56%。2018年末，发行人长期股权投资账面净值较2017年末增加5,382.14万元，增幅为146.60%，主要系是公司新增对联营企业广安市前锋区惠鑫小额贷款股份有限公司的投资所致。2019年末，发行人长期股权投资账面净值较2018年末增加2,482.56万元，增幅为27.42%，主要系是公司对广安市广前建设工程有限公司追加投资527.30万元和对广安前锋鑫财股权投资基金合伙企业（有限合伙）追加投资1,900.00万元所致。2020年9月末，发行人长期股权投资账面净值较2019年末减少925.00万元，降幅为8.02%，变化不大。

截至2019年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

表：截至2019年末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	核算方法	账面价值	在被投资单位持股比例
广安市博大房地产开发有限公司	权益法	800.00	28.57%
广安市骥腾建材有限责任公司	权益法	2,278.04	25.00%
广安市广前建设工程有限公司	权益法	2,250.70	30.00%
广安市前锋区惠鑫小额贷款股份有限公司	权益法	4,412.05	42.00%

广安前锋鑫财股权投资基金合伙企业(有限合伙)	权益法	1,795.29	49.90%
合计	-	11,536.08	-

10、投资性房地产

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人投资性房地产账面价值分别为12,127.78万元、18,256.41万元、13,615.12万元和13,444.60万元，占总资产的比例分别为2.40%、3.25%、2.09%和1.97%。2018年末，发行人投资性房地产账面净值较2017年末增加6,128.62万元，增幅为50.53%，主要系发行人外购北城中央大街商业楼、爱尚爱服装厂房等物业资产等所致。2019年末，发行人投资性房地产较2018年末减少了4,641.29万元，降幅为25.42%，主要系处置了部分宿舍楼物业资产所致。2020年9月末，发行人投资性房地产较2019年末减少了170.52万元，降幅为1.25%，变化不大。

11、固定资产

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人固定资产账面价值分别为3,895.73万元、3,918.40万元、3,654.44万元和3,503.58万元，占总资产的比例分别为0.77%、0.70%、0.56%和0.51%。2018年末，发行人固定资产较2017年末增加22.67万元，增幅为0.58%，变化不大。2019年末，发行人固定资产较2018年末减少263.96万元，降幅为6.74%，主要系固定资产折旧所致。2020年9月末，发行人固定资产较2019年末减少150.86万元，降幅为4.13%，主要系固定资产折旧所致。

12、在建工程

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人在建

工程账面净值分别为 0.00 万元、9,470.70 万元、11,278.49 万元和 12,210.00 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、1.69%、1.73%和 1.79%。2018 年末，发行人在建工程账面净值较 2017 年末增加 9,470.70 万元，主要系前锋汽车客运站和总部经济孵化中心项目投入增加所致。2019 年末，发行人在建工程账面净值较 2018 年末增加 1,807.79 万元，增幅为 19.09%，主要系前锋汽车客运站和总部经济孵化中心项目投入增加所致。2020 年 9 月末，发行人在建工程账面净值较 2019 年末增加 931.51 万元，增幅为 8.26%，主要系前锋汽车客运站和总部经济孵化中心项目投入增加所致。

截至 2019 年末，发行人在建工程构成情况如下：

表：截至 2019 年末发行人在建工程构成情况

单位：万元

项目	项目类型	账面价值	开工日期	预计完工日期	是否政府代建
前锋汽车客运站	汽车站	6,975.37	2017 年 1 月	2020 年 10 月	否
总部经济孵化中心项目	办公楼	4,303.12	2017 年 1 月	2020 年 12 月	否
合计	-	11,278.49	-	-	-

13、商誉

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人商誉资产账面净值分别为 320.00 万元、320.00 万元、320.00 万元和 320.00 万元，占总资产的比例分别为 0.06%、0.06%、0.05%和 0.05%，占总资产比例较小。报告期内，发行人商誉未发生变化。发行人商誉主要系非同一控制下合并取得的海特尔工程公司股权所致。

14、其他非流动资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他

非流动资产账面净值分别为 31,448.68 万元、44,332.92 万元、54,274.34 万元和 57,947.41 万元, 占总资产的比例分别为 6.23%、7.89%、8.33%和 8.51%。2018 年末, 发行人其他非流动资产账面净值较 2017 年末增加 12,884.24 万元, 增幅为 40.97%, 主要系是新增政府项目建设投资支出所致。2019 年末, 发行人其他非流动资产账面净值较 2018 年末增加 9,941.42 万元, 增幅为 22.42%, 主要系是新增职工宿舍和电商大楼购置款所致。2020 年 9 月末, 发行人其他非流动资产账面净值较 2019 年末增加 3,673.07 万元, 增幅为 6.77%, 变化不大。

截至 2018 年末和 2019 年末, 发行人其他非流动资产构成情况如下:

表: 截至 2018 年末和 2019 年末发行人其他非流动资产构成情况

单位: 万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
政府项目建设支出	47,677.02	43,738.33
职工宿舍购置款	4,200.00	-
电商大楼购置款	2,397.32	-
预缴售房增值税	-	594.59
合计	54,274.34	44,332.92

政府项目建设支出为发行人为政府代建项目的建设支出。截至 2019 年末, 发行人其他非流动资产-政府项目建设支出明细情况如下:

表: 截至 2019 年末发行人其他非流动资产-政府项目建设支出明细情况

单位: 万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否签署合规代建协议	账面价值
华蓥山采煤沉陷区综合治理项目(一期)	综合治理	2015 年 9 月-2020 年 8 月	是	是	21,223.79
平桥片区棚户区改造项目	棚改	2015 年 9 月-2017 年 8 月	是	是	10,115.49

火车站片区棚户区改造项目	棚改	2015年11月-2017年11月	是	是	1,390.28
棚户区(滨河片区)改造项目	棚改	2016年4月-2018年7月	是	是	1,382.54
前锋城区强电入地及线路改迁工程	综合治理	2016年3月-2018年12月	是	是	1,414.75
前锋区航空零部件项目(光前技改)	综合治理	2015年11月-2017年11月	是	是	1,992.31
广安市前锋区棚户区改造项目	棚改	2016年1月-2021年8月	是	是	10,157.86
合计	-	-	-	-	47,677.02

(二) 负债结构分析

表：发行人最近三年及一期主要负债构成表

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	20,200.00	7.28%	3,000.00	1.19%	2,000.00	1.13%	1,480.00	1.19%
应付账款	31,330.07	11.29%	28,297.49	11.24%	13,346.19	7.52%	3,728.21	2.99%
预收款项	70,684.41	25.47%	59,892.23	23.78%	42,488.26	23.94%	10,918.33	8.77%
应付职工薪酬	4.85	0.00%	107.38	0.04%	38.05	0.02%	44.57	0.04%
应交税费	8,991.93	3.24%	6,241.45	2.48%	6,030.96	3.40%	6,021.00	4.84%
其他应付款	20,822.50	7.50%	19,293.51	7.66%	12,468.20	7.02%	7,222.57	5.80%
一年内到期的非流动负债	2,200.00	0.79%	4,800.00	1.91%	3,604.40	2.03%	905.00	0.73%
流动负债合计	154,233.76	55.58%	121,632.05	48.30%	79,976.06	45.06%	30,319.68	24.35%
长期借款	24,680.00	8.89%	19,800.00	7.86%	25,980.00	14.64%	23,814.40	19.13%
应付债券	86,639.74	31.22%	98,461.57	39.10%	59,621.53	33.59%	59,586.41	47.86%
长期应付款	8,580.00	3.09%	8,580.00	3.41%	8,580.00	4.83%	10,550.00	8.47%
递延收益	3,341.80	1.20%	3,341.80	1.33%	3,342.90	1.88%	220.60	0.18%
非流动负债合计	123,241.54	44.42%	130,183.37	51.70%	97,524.43	54.94%	94,171.41	75.65%
负债合计	277,475.30	100.00%	251,815.42	100.00%	177,500.49	100.00%	124,491.09	100.00%

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人总负债分别为124,491.09万元、177,500.49万元、251,815.42万元和277,475.30

万元。报告期内，发行人负债主要由应付债券、预收款项、应付账款、其他应付款和长期应付款等构成。报告期内，发行人总负债增长较快，主要系随着业务规模的扩大，经营性负债及有息负债相应增加所致。2018年末，发行人总负债较2017年末增加53,009.40万元，增幅为42.58%，主要系预收售房款增加所致。2019年末，发行人总负债较2018年末增加74,314.93万元，增幅为41.87%，主要系发行人2019年度发行了4亿元19广安鑫鸿债01及预收售房款增加所致。2020年9月末，发行人总负债较2019年末增加25,659.88万元，增幅为10.19%，主要系短期借款及预收售房款增加所致。

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人流动负债分别为30,319.68万元、79,976.06万元、121,632.05万元和154,233.76万元，在当期总负债中的占比分别为24.35%、45.06%、48.30%和55.58%。截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人非流动负债分别为94,171.41万元、97,524.43万元、130,183.37万元和123,241.54万元，在当期总负债中的占比分别为75.65%、54.94%、51.70%和44.42%。

1、短期借款

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人短期借款余额分别为1,480.00万元、2,000.00万元、3,000.00万元和20,200.00万元，占总负债的比例分别为1.19%、1.13%、1.19%和7.28%。2018年末，发行人短期借款余额较2017年末增加520.00万元，增幅为35.14%，主要系该年度发行人新增成都银行广安分行抵押借款所致。2019年末，发行人短期借款余额较2018年末增加1,000.00万元，增幅为50.00%，主要系该

年度发行人新增信用借款所致。2020年9月末,发行人短期借款余额较2019年末增加17,200.00万元,增幅为573.33%,主要系该年度发行人新增信用借款所致。

报告期内,发行人短期借款分类情况如下:

表:报告期内发行人短期借款分类情况

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
信用借款	19,200.00	2,000.00	-	-
抵押借款	1,000.00	1,000.00	2,000.00	-
质押借款	-	-	-	1,480.00
合计	20,200.00	3,000.00	2,000.00	1,480.00

2、应付账款

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末,发行人应付账款余额分别为3,728.21万元、13,346.19万元、28,297.49万元和31,330.07万元,占总负债的比例分别为2.99%、7.52%、11.24%和11.29%。2018年末,发行人应付账款金额较2017年末增加9,617.98万元,增幅为257.98%,主要系新增应付材料款和工程款所致。2019年末,发行人应付账款金额较2018年末增加14,951.30万元,增幅为112.03%,主要系新增应付材料款和工程款所致。2020年9月末,发行人应付账款金额较2019年末增加3,032.59万元,增幅为10.72%,主要系新增应付材料款和工程款所致。

最近三年末,发行人应付账款构成情况如下:

表:最近三年末发行人应付账款构成情况

单位:万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付工程款	24,396.07	10,133.68	3,728.21

应付材料款	3,901.42	3,212.51	-
合计	28,297.49	13,346.19	3,728.21

截至 2019 年末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下：

表：截至 2019 年末发行人应付账款前五名情况

单位：万元

序号	单位名称	账面余额	款项性质
1	四川国力田园劳务有限公司	2,071.32	工程款
2	四川蜀都东方建设工程有限公司	1,738.57	工程款
3	广安市天润石业有限公司	1,078.22	材料款
4	陕西省中业交通建筑工程有限公司六角丘一标	920.00	工程款
5	广安恒远建筑劳务有限公司	917.71	工程款
合计	-	6,725.82	-

3、预收款项

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人预收款项余额分别为 10,918.33 万元、42,488.26 万元、59,892.23 万元和 70,684.41 万元，占总负债的比例分别为 8.77%、23.94%、23.78%和 25.47%。2018 年末，发行人预收款项金额较 2017 年末增加 31,569.93 万元，增幅 289.15%，主要系保障房项目和棚改项目预收售房款增加所致。2019 年末，发行人预收款项金额较 2018 年末增加 17,403.97 万元，增幅 40.96%，主要系预收售房款和预收项目建设款增加所致。2020 年 9 月末，发行人预收款项金额较 2019 年末增加 10,792.19 万元，增幅 18.02%，主要系预收售房款增加所致。

最近三年末，发行人应付款项构成情况如下：

表：最近三年末发行人应付款项构成情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收项目建设款	9,999.12	4,486.56	8,513.54

预收租金	27.48	251.28	195.22
预收售房款	49,865.62	37,750.43	2,209.57
合计	59,892.23	42,488.26	10,918.33

4、应交税费

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人应交税费余额分别为6,021.00万元、6,030.96万元、6,241.45万元和8,991.93万元，占总负债的比例分别为4.84%、3.40%、2.48%和3.24%。应交税费主要为应交增值税、应交营业税和应交企业所得税，该科目金额逐年增加主要系公司经营规模快速扩张所致。

5、其他应付款

发行人其他应付款主要是和政府相关单位之间的往来款及履约保证金、应付利息等。截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人其他应付款金额分别为7,222.57万元、12,468.20万元、19,293.51万元和20,822.50万元，占总负债的比例分别为5.80%、7.02%、7.66%和7.50%。

2018年末，发行人其他应付款金额较2017年末增加5,245.62万元，增幅72.63%，主要系对业务相关单位的部分往来款增加所致。2019年末，发行人其他应付款金额较2018年末增加6,825.31万元，增幅54.74%，主要系对业务相关单位的部分往来款增加所致。2020年9月末，发行人其他应付款金额较2019年末增加1,528.99万元，增幅7.92%，主要系对业务相关单位的部分往来款增加所致。

6、一年内到期的非流动负债

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为905.00万元、3,604.40万元、4,800.00万元

和 2,200.00 万元，占总负债的比例分别为 0.73%、2.03%、1.91%和 0.79%。

2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 2,699.40 万元，增幅为 298.28%，主要系新增一年内到期的长期借款所致。2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债金额较 2018 年末增加 1,195.60 万元，增幅为 33.17%，主要系部分一年内到期的长期借款重分类至该科目所致。2020 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少 2,600.00 万元，降幅为 26.80%，主要系对部分一年内到期的长期借款进行了偿还所致。

7、长期借款

发行人长期借款主要是银行抵押借款和信用借款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期借款余额分别为 23,814.40 万元、25,980.00 万元、19,800.00 万元和 24,680.00 万元，占总负债的比例分别为 19.13 %、14.64%、7.86%和 8.89%。

发行人长期借款主要是银行抵押借款和信用借款。2018 年，发行人长期借款较 2017 年末增加 2,165.60 万元，增幅为 9.09%，主要系新增国家开发银行四川省分行的棚户区改造专项借款所致。2019 年末，发行人长期借款较 2018 年末减少 6,180.00 万元，降幅为 23.79%，主要系信用借款减少所致。2020 年 9 月末，发行人长期借款较 2019 年末增加 4,880.00 万元，增幅为 24.65%，主要系信用借款增加所致。

8、应付债券

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人应付债券余额分别为 59,586.41 万元、59,621.53 万元、98,461.57 万元和 86,639.74

万元，占总负债的比例分别为 47.86%、33.59%、39.10%和 31.22%。

2018 年末，发行人应付债券较 2017 年增加 35.12 万元，增幅为 0.06%，变化不大。2019 年末，发行人应付债券较 2018 年末增加 38,840.04 万元，主要系发行人 2019 年度发行了 4 亿元 19 广安鑫鸿债 01 所致。2020 年 9 月末，发行人应付债券较 2019 年末减少 11,821.83 万元，主要系发行人本年度偿还了 17 广安鑫鸿债 01 债券 20%本金所致。

9、长期应付款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期应付款余额分别为 10,550.00 万元、8,580.00 万元、8,580.00 万元和 8,580.00 万元，占总负债的比例分别为 8.47%、4.83%、3.41%和 3.09%。2018 年末，发行人长期应付款较 2017 年减少 1,970.00 万元，降幅 18.67%，主要系扶贫项目资金减少所致所致。2019 年末，发行人长期应付款与 2018 年末保持不变。2020 年 9 月末，发行人长期应付款与 2019 年末保持不变。

发行人长期应付款由扶贫项目资金构成，扶贫项目资金借款为四川省项目统筹安排扶贫资金，由母公司广安金财投融资（集团）有限责任公司将资金拨付至发行人实施扶贫项目，该扶贫资金由前锋区财政局承担支付利息和偿还本金的义务，发行人仅作为实施扶贫项目主体，因此将其列报于专项应付款。

10、递延收益

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人递延收益金额分别为 220.60 万元、3,342.90 万元、3,341.80 万元和 3,341.80 万元，占总负债的比例分别为 0.18%、1.88%、1.33%和 1.20%。2018 年末，

发行人递延收益金额较 2017 年末增加 3,122.30 万元，增幅 1,415.37%，主要系收到前锋区政府拨付的购买资产补助所致。2019 年末，发行人递延收益金额较 2018 年末减少 1.10 万元，降幅 0.03%，变化较小。2020 年 9 月末，发行人递延收益与 2019 年末保持不变。

（三）发行人财务分析

1、偿债能力分析

表：发行人最近三年及一期主要偿债能力指标

主要财务指标	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	3.70	4.48	5.80	14.54
速动比率	1.05	1.20	1.29	4.69
资产负债率	40.74%	38.65%	31.60%	24.67%
主要财务指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA（万元）	5,699.55	13,037.39	9,879.59	9,832.78
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.96	1.56	1.57	3.49

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出；

5、EBITDA=EBIT+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

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

短期偿债能力方面，2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动比率分别为 14.54、5.80、4.48 和 3.70，速动比率分别为 4.69、1.29、1.20 和 1.05，发行人流动比率和速动比率保持较高水平，流动资产对流动负债的覆盖情况良好，显示发行人短期偿债能力较强。2018 年末，发行人流动比率和速动比率均有所下降，主要系 2018 年末预收售房款增加使得流动负债增加所致。

长期偿债能力方面，截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人资产负债率分别为24.67%、31.60%、38.65%和40.74%。随着发行人负债规模的迅速扩大，发行人资产负债率有所上升。2017年度、2018年度和2019年度，发行人EBITDA分别为9,832.78万元、9,879.59万元和13,037.39万元，呈上升趋势。2017年度、2018年度和2019年度，发行人EBITDA利息保障倍数分别为3.49、1.57和1.56，发行人EBITDA利息保障倍数较高。

总体来看，发行人资产流动性处于较高水平，整体债务水平较低，负债水平可控，财务结构稳健，公司整体偿债能力较好，具有较强的短期偿债能力和长期偿债能力。

2、营运能力分析

表：发行人最近三年及一期主要运营能力指标

单位：次/年

主要财务指标	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率	1.03	2.75	1.94	2.37
存货周转率	0.04	0.11	0.06	0.11
总资产周转率	0.04	0.08	0.05	0.08

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人应收账款周转率分别为2.37、1.94、2.75和1.03。2017年度、2018年度和2019年度，发行人应收账款周转率呈现上升趋势，主要是由于发行人业务规模扩大，营业收入增加所致。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人存货周转率分别为0.11、0.06、0.11和0.04，基本保持平稳，由于发行人所处行业特点，发行人的存货主要为待开发土地和开发成本，周转较慢，因此发行人存货周转率一直处于较低水平。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人总资产周转率分别为0.08、0.04、0.08和0.04，总资产周转率较低，主要系发行人总资产规模较大且部分新增建设项目处于前期阶段，尚未产生收入所致。

综合来看，发行人报告期内的各项营运能力指标符合其所在基础设施建设行业特性，处于较合理的水平。未来随着发行人投资建设项目逐步进入回报期，运营管理能力增强，各项营运能力指标仍有较大的提升空间。

3、盈利能力分析

表：发行人最近三年及一期主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	23,460.81	48,796.44	25,529.42	36,037.22
营业成本	18,040.81	40,490.26	21,359.80	30,548.39
营业利润	2,665.92	9,670.76	7,765.57	8,677.92
利润总额	2,658.54	9,666.25	7,288.02	8,665.66
净利润	1,874.83	8,531.64	7,200.09	7,790.05
归属于母公司所有者的净利润	1,874.83	8,531.64	7,200.09	7,790.05
政府补贴	1,000.00	5,163.60	6,223.20	5,000.00
毛利率	23.10%	17.02%	16.33%	15.23%
营业利润率	11.36%	19.82%	30.42%	24.08%
净利率	7.99%	17.48%	28.20%	21.62%
总资产收益率	0.28%	1.41%	1.72%	2.00%
净资产收益率	0.47%	2.18%	1.88%	2.17%

注：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；

2、营业利润率=营业利润/营业收入×100%；

- 3、净利率=净利润/营业收入×100%;
- 4、净资产收益率=净利润/所有者权益平均值×100%;
- 5、总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人营业收入分别为36,037.22万元、25,529.42万元、48,796.44万元和23,460.81万元，营业成本分别为30,548.39万元、21,359.80万元、40,490.26万元和18,040.81万元。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人实现利润总额分别为8,665.66万元、7,288.02万元、9,666.25万元和2,658.54万元，毛利率分别为15.23%、16.33%、17.02%和23.10%，呈上升趋势。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人利润总额分别为8,665.66万元、7,288.02万元、9,666.25万元和2,658.54万元，净利润分别为7,790.05万元、7,200.09万元、8,531.64万元和1,874.83万元。最近三年，发行人的利润水平总体保持上升趋势。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人营业利润率分别为24.08%、30.42%、19.82%和11.36%，净利率分别为21.62%、28.20%、17.48%和7.99%。发行人净利率呈现一定的下降趋势，发行人政府补贴波动及营业收入增加，导致利润率有所降低所致。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人政府补贴分别为5,000.00万元、6,223.20万元和5,163.60万元，政府补贴占营业收入总额（营业收入和政府补贴之和）的比例分别为12.18%、19.60%和9.57%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881号）“偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益”的要求。

总体而言，发行人业务处于快速增长期，且拥有良好的净利润水平，体现了较好的成长性和盈利能力。

4、现金流量分析

表：发行人最近三年及一期主要现金流量指标

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	105,452.39	63,103.30	72,071.13	44,618.01
经营活动现金流出小计	93,398.36	100,956.10	74,599.67	72,331.56
经营活动产生的现金流量净额	12,054.03	-37,852.80	-2,528.53	-27,713.55
投资活动现金流入小计	15,931.42	7,864.43	17,117.87	8,025.78
投资活动现金流出小计	21,713.36	13,320.73	24,355.22	53,883.87
投资活动产生的现金流量净额	-5,781.95	-5,456.30	-7,237.35	-45,858.09
筹资活动现金流入小计	22,199.10	76,272.45	22,740.00	84,244.40
筹资活动现金流出小计	26,558.35	40,107.91	22,956.36	18,975.52
筹资活动产生的现金流量净额	-4,359.25	36,164.54	-216.36	65,268.88
现金及现金等价物净增加额	1,912.83	-7,144.55	-9,982.24	-8,302.76
期末现金及现金等价物余额	11,407.16	9,494.33	16,638.88	26,621.12

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-27,713.55万元、-2,528.53万元、-37,852.80万元和12,054.03万元。最近三年，经营活动产生的现金流量呈现逐年流出的趋势。发行人经营活动现金流量净流出额较大，主要原因是发行人代建和施工的工程项目及土地出让与经营项目前期需要投入大量资金，而项目结算周期与项目投入不匹配，因此在项目建设期内，经营性现金流出现大额净流出属于正常情况。未来随着结算的工程项目逐渐增多以及土地的逐步出让，资金将陆续回笼，发行人经营活动现金流入将得到有效提高。总体来看，发行人经营活动产生的现金流能够较好地满足正常生产经营以及资本性支出的需要。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-45,858.09万元、-7,237.35万元、-5,456.30万元和-5,781.95万元。报告期内，发行人每年投资现金流量净额流出较大，主要系一方面发行人近年来工程项目建设规模较大，构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大，另一方面，发行人投资支付的现金较多所致。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为65,268.88万元、-216.36万元、36,164.54万元和-4,359.25万元，主要系发行人最近几年建设项目较多，融资力度较大，取得借款所收到的现金、发行债券收到的现金较多所致。本期债券的发行，有利于发行人拓宽融资渠道，优化融资结构，为未来的可持续发展提供有力支持。

综合来看，发行人各项财务指标基本处于合理水平，符合行业特点。发行人目前处于稳步发展阶段，其主营业务资金需求量较大，本期债券的发行将有利于发行人进一步调整债务结构、节约财务成本，为发行人今后的运营做好铺垫，也为其未来发展提供坚实基础。

二、资产情况分析

（一）土地使用权明细

截至2019年末，发行人土地使用权明细情况如下：

表：截至 2019 年末发行人土地使用权明细情况

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否缴纳 土地出让金
1	招拍挂	代市国用(2016)第 01197 号	广安市前锋区代市镇	出让	商服用地	26,626.00	5,057.63	成本法	1,899.51	是	是
2	招拍挂	代市国用(2016)第 01196 号	广安市前锋区代市镇	出让	商服用地	5,361.00	1,249.90	成本法	2,331.47	是	是
3	招拍挂	川(2018)广安市前锋不动产权第 0000656 号	广安市前锋区代市镇	出让	商务金融用地	105,901.00	24,464.25	成本法	2,310.11	是	是
4	招拍挂	代市国用(2016)第 01195 号	广安市前锋区代市镇	出让	商服用地	105,958.00	24,484.78	成本法	2,310.80	是	是
5	招拍挂	代市国用(2016)第 01194 号	广安市前锋区代市镇	出让	商服用地	19,128.00	5,313.17	成本法	2,777.69	是	是
6	招拍挂	代市国用(2016)第 01193 号	广安市前锋区代市镇	出让	商服用地	21,776.00	6,041.84	成本法	2,774.54	否	是
7	招拍挂	前锋国用(2016)第 01190 号	广安市前锋区	出让	商服用地	120,946.00	37,249.24	成本法	3,079.82	是	是
8	招拍挂	前锋国用(2016)第 01191 号	广安市前锋区	出让	商服用地	109,278.00	34,234.92	成本法	3,132.83	是	是

9	政府注入	代市国用(2016)第01625号	广安市前锋区代市镇牛王村一、八组	出让	商住	15,397.53	3,453.07	评估法	2,242.61	否	是
10	政府注入	代市国用(2016)第01624号	广安市前锋区代市镇牛王村一组	出让	商住	822.57	184.47	评估法	2,242.61	否	是
11	政府注入	代市国用(2016)第01623号	广安市前锋区代市镇夜花村三组	出让	商住	32,117.50	7,202.72	评估法	2,242.61	否	是
12	政府注入	代市国用(2016)第01622号	广安市前锋区代市镇夜花村三组	出让	商住	9,562.35	2,144.47	评估法	2,242.61	否	是
13	政府注入	代市国用(2016)第01621号	广安市前锋区代市镇袁溪村、双鱼村	出让	商住	334,906.76	75,106.69	评估法	2,242.61	否	是
14	政府注入	代市国用(2016)第01626号	广安市前锋区代市镇旭阳村一组	出让	商住	96,302.87	21,597.02	评估法	2,242.61	否	是
15	招拍挂	川(2017)广安市前锋不动产权第0000213号	广安市前锋区民生路旁	出让	商务金融用地	16,446.00	1,020.74	成本法	620.66	否	是
16	招拍挂	川(2017)广安市前锋不动产权第0000283号	广安市前锋区恒顺新城旁	划拨	城镇住宅用地、批发零售用地	33,140.00	1,536.78	成本法	463.73	否	是

17	招拍挂	川(2017)广安市前锋不动产权第0000282号	广安市前锋区大佛路与民生路交界处东侧	划拨	城镇住宅用地、批发零售用地	28,581.40	1,325.39	成本法	463.72	否	是
18	招拍挂	川(2019)广安市前锋不动产权第0002421号	广安市前锋区民生路东侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	43,895.00	11,963.96	成本法	2,725.59	否	是
19	招拍挂	川(2020)广安市前锋不动产权第0001964号	广安市前锋区民生路东侧、玉堂南路南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地、住宿餐饮用地	42,471.00	7,700.00	成本法	1,813.00	否	是
20	招拍挂	川(2020)广安市前锋不动产权第0001963号	广安市前锋区永前大道北侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地、住宿餐饮用地	11,769.00	2,200.00	成本法	1,869.32	否	是
21	招拍挂	川(2020)广安市前锋不动产权第0001962号	广安市前锋区检察院西北侧、运煤铁路东南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地、住宿餐饮用地	29,186.50	4,678.00	成本法	1,602.80	否	是

合计	-	-	-	-	-	1,209,572.48	278,209.05	-	-	-	-
----	---	---	---	---	---	--------------	------------	---	---	---	---

（二）投资性房地产明细

截至 2019 年末，发行人投资性房地产明细情况如下：

表：截至 2019 年末发行人投资性房地产明细情况

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	六角丘安置房商业建筑物	广安市前锋区六角丘	商业用房	9,438.36	7,354.57	成本法	7,792.21	否	是
2	爱尚爱服装厂房	广安经济技术开发区前锋园区内	工业用房	8,684.69	665.02	成本法	765.74	否	是
3	前锋区北城中央大街商业楼	广安市前锋区	商业用房	13,891.35	4,861.89	成本法	3,499.94	否	是
4	鑫鸿公馆 11 号楼商业用房	广安市前锋区广安路大道	商业用房	4,562.31	733.64	成本法	1,608.05	否	是
合计	-	-	-	36,576.71	13,615.12	-	-	-	-

注：六角丘安置房商业建筑物待安置分户完毕后统一办理产权；鑫鸿公馆 11 号楼待安置分户完毕后统一办理产权；前锋区北城中央大街商业楼待房产建筑完成后统一办理产权；广安爱尚爱服饰厂房待土地分割完成后办理产权。

截至 2019 年末，发行人固定资产-房屋建筑物明细情况如下：

表：截至2019年末发行人固定资产-房屋建筑物明细情况

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	河东水厂构筑物及管网	前锋区龙塘村	工业	12,666.54	3,268.78	评估法	-	否	是
合计	-	-	-	12,666.54	3,268.78	-	-	-	-

注：发行人房屋及建筑物为河东水厂构筑物及管网，未办理权属证明。2015年9月8日，由公司与四川省前锋爱众水务有限责任公司签订《河东水厂经营权租赁合同》，将河东水厂租赁给四川省前锋爱众水务有限责任公司用于经营公共供水事业，租赁期限10年（自2015年10月1日起至2025年12月31日止），每年租金300万元。

（三）在建工程和其他非流动资产分析

截至 2019 年末，发行人存货账面价值 398,056.09 万元，其中存货-待开发土地账面价值 278,209.05 万元，存货-开发成本账面价值 119,847.04 万元。发行人存货-开发成本具体明细如下：

表：截至 2019 年末发行人存货-开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	账面价值	建设期限	是否政府代建	是否依法承接	项目性质
1	广安市前锋区保障房建设项目（鑫鸿公馆、鑫鸿天玺）	保障房项目	73,856.89	2016年1月-2020年12月	否	是	市场化经营性项目
2	猫儿湾项目	棚改项目	22,442.43	2016年9月-2020年10月	否	是	市场化经营性项目
3	彭家院子项目	棚改项目	23,547.72	2016年9月-2020年10月	否	是	市场化经营性项目
合计	-	-	119,847.04	-	-	-	-

截至 2019 年末，发行人在建工程账面价值 11,278.49 万元，具体明细如下：

表：截至 2019 年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	账面价值	建设期限	是否政府代建	是否依法承接	项目性质
1	前锋汽车客运站	汽车站	6,975.37	2017年1月-2020年10月	否	是	市场化经营性项目
2	总部经济孵化中心项目	办公楼	4,303.12	2017年1月-2020年12月	否	是	市场化经营性项目
合计	-	-	11,278.49	-	-	-	-

截至 2019 年末，发行人其他非流动资产账面价值 54,274.34 万元，其

中政府代建项目建设支出 47,677.02 万元，具体明细如下：

表：截至 2019 年末发行人政府代建项目建设支出明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否依法承接	是否政府代建	是否依法签署合规代建协议	项目性质	账面价值
1	华蓥山采煤沉陷区综合治理项目（一期）	综合治理	2015 年 9 月-2020 年 8 月	是	是	是	政府性代建项目	21,223.79
2	平桥片区棚户区改造项目	棚改	2015 年 9 月-2017 年 8 月	是	是	是	政府性代建项目	10,115.49
3	火车站片区棚户区改造项目	棚改	2015 年 11 月-2017 年 11 月	是	是	是	政府性代建项目	1,390.28
4	棚户区（滨河片区）改造项目	棚改	2016 年 4 月-2018 年 7 月	是	是	是	政府性代建项目	1,382.54
5	前锋城区强电入地及线路改迁工程	综合治理	2016 年 3 月-2018 年 12 月	是	是	是	政府性代建项目	1,414.75
6	前锋区航空零部件项目（光前技改）	综合治理	2015 年 11 月-2017 年 11 月	是	是	是	政府性代建项目	1,992.31
7	广安市前锋区棚户区改造项目	棚改	2016 年 1 月-2021 年 8 月	是	是	是	政府性代建项目	10,157.86
合计	-	-	-	-	-	-	-	47,677.02

（四）应收账款和其他应收款

截至 2019 年末，发行人应收账款账面价值为 24,326.63 万元，其中政府类应收账款金额为 20,149.90 万元。

截至 2019 年末，发行人应收账款主要明细情况如下：

表：截至 2019 年末发行人应收账款主要明细情况

单位：万元

欠款单位	账面余额	坏账准备	账面价值	账龄	形成原因	款项性质	是否属于资金拆借	报告期内回款情况	未来回款计划
广安市前锋区住房和城乡建设局	3,295.20	-	3,295.20	1年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2019年回款1,403.23万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安市前锋区代市镇财政所	2,903.80	-	2,903.80	2年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2017年回款1,000万元; 2018年回款1,151万元; 2019年回款1,332万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
个人购房客户	2,888.43	-	2,888.43	1年以内	安置房购房款	经营性	否	2019年回款1,584.44万元	于2020年全部收回
广安市前锋区水务局	2,847.27	-	2,847.27	1年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	暂未回款	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安市前锋区教育科技体育局	2,537.96	-	2,537.96	1年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2018年回款1,300万元; 2019年回款1,392万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安经济技术开发区前锋园区管委会	2,061.28	-	2,061.28	1年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2019年回款485万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安市前锋区观塘镇政府	1,876.50	-	1,876.50	2年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2017年回款142万元; 2018年回款412万元; 2019年回款408万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安市前锋区商贸物流园区管委会	1,760.57	-	1,760.57	2年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2018年回款105万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款
广安市前锋区观阁镇人民政府	1,104.42	-	1,104.42	2年以内	项目建设, 应收工程款	经营性	否	2017年回款200万元; 2018年回款410万元; 2019年回款881.76万元	根据资金安排及结算进度, 逐步回款

其他	2,936.01	-	2,936.01	-	项目建设， 应收工程款； 应收租金； 应收建材款	经营性	否	-	根据资金安排及结算 进度，逐步回款
合计	24,326.63	-	24,326.63	-	-	-	-	-	-

截至2019年末，发行人其他应收款账面金额108,832.98万元，其中政府类其他应收款金额为44,730.55万元。

截至2019年末，发行人其他应收款主要明细情况如下：

表：截至2019年末发行人其他应收款主要明细情况

单位：万元

欠款单位	账面余额	坏账准备	账面价值	账龄	形成原因	款项性质	是否属于 资金拆借	报告期内回 款情况	未来回款计划
前锋区财政局	37,753.81	-	37,753.81	4年以内	基础设施建设项目工程 往来款项	经营性	否	2017年回款 5,485.92万元； 2018年回款 3,384.43万元； 2019年回款 7,606万元	根据资金安排情况 逐步回款
广安市前锋 发展投资公司	25,857.37	-	25,857.37	4年以内	基础设施建设项目工程 往来款项	经营性	否	2017年回款 1,122.63万元； 2019年回款 3,680万元	根据资金安排情况 逐步回款
广安市博大 房地产开发有限公司	12,200.00	-	12,200.00	5年以内	项目合作款	经营性	否	无	根据该公司美好家 园项目建设与销售 情况，逐步回款。
广安鑫鸿文 化旅游投资 开发有限公司	8,500.00	-	8,500.00	1年以内	资金拆借	非经营性	是	无	根据资金安排情况 逐步回款
广安正大房 地产开发有 限公司管理	6,700.00	-	6,700.00	2年内	资金拆借	非经营性	是	无	根据前锋区政府相 关安排，该笔款项将 平价转让给前锋区

人									国有企业广安民沅商贸有限公司，广安民沅商贸有限公司将在签署转让协议后，按协议约定支付转让对价款
广安市广安区财政局	6,400.00	-	6,400.00	5年以上	注资款	经营性	否	无	为历史遗留款项，由前锋区政府根据资金安排情况逐步回款
广安鑫鸿集团有限公司	3,600.00	-	3,600.00	1年以内	往来款	非经营性	是	2019年回款700万元	根据资金安排情况逐步回款
其他非经营性款项	4,759.89	96.09	4,663.80	-	往来款	非经营性	否	2019年回款2,443.29万元	根据资金安排情况逐步回款
其他经营性款项	3,006.41	340.00	2,666.41	-	保证金、其他款项等	经营性	否	-	-
合计	108,777.48	436.09	108,341.39	-	-	-	-	-	-

（五）公益性资产

截至2019年末，发行人账面无非经营性资产及公益性资产。同时，发行人纳入合并报表范围内的下属单位均为依法进行工商登记的企业法人，符合国家相关规定。

发行人资产质量优良、权属清晰，不存在将公立学校、公立医院、公共文化设施、公园、公共广场、机关事业单位办公楼、市政道路、非收费桥梁、非经营性水利设施、非收费管网设施等公益性资产及储备土地使用权计入申报企业资产的情况。

（六）资产评估入账情况

最近三年，发行人不存在对现有资产重新评估入账的情况。

三、负债情况分析

（一）有息负债明细

截至2019年末，发行人有息负债合计126,061.57万元，发行人主要有息负债明细如下：

表：截至2019年末发行人主要有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款开始日	借款到期日	抵质押情况
1	广安农村商业银行弘前支行	贷款	1,000.00	LPR+0.30%	2019.12.26	2020.12.25	抵押
2	广安农村商业银行弘前支行	贷款	2,200.00	7.03%	2018.03.29	2020.03.28	抵押
3	广安农村商业银行弘前支行	贷款	1,700.00	7.03%	2018.05.11	2020.05.10	抵押
4	中国邮储银行广安区分行	贷款	500.00	5.18%	2019.09.27	2022.09.23	信用
5	国家开发银行四川省分行	贷款	20,200.00	4.145%	2015.04.26	2041.04.26	信用
6	17广安鑫鸿债01	债券	59,718.75	7.18%	2017.08.28	2024.08.28	抵押
7	19广安鑫鸿债01	债券	38,742.82	7.50%	2019.06.03	2026.06.03	抵押
8	广安金财投融资(集团)有限责任公司	借款	1,000.00	-	2019.11.29	2020.04.28	信用
9	广安金财投融资(集团)有限责任公司	借款	1,000.00	-	2019.12.19	2020.12.18	信用

（二）债券存续期内有息负债偿债压力测算

若本期债券于2021年发行，发行规模为7.00亿元，则发行人有息负债偿还压力测算如下：

表：本期债券存续期内发行人有息负债偿还压力测算情况

单位：亿元

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年以后
有息负债当年偿付规模	1.98	1.29	2.14	2.09	2.09	0.89	0.89	0.09	1.15
其中：银行借款偿还规模	0.78	0.09	0.14	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	1.15
已发行债券偿还规模	1.20	1.20	2.00	2.00	2.00	0.80	0.80	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	-	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
合计	1.98	1.29	2.14	2.09	3.49	2.29	2.29	1.49	2.55

四、发行人 2019 年末对外担保情况

截至 2019 年末，发行人提供的对外担保总计 17,680.00 万元。担保明细如下表所示：

表：截至 2019 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	期限	担保类型	担保方式	反担保措施
1	广安鑫鸿投资控股有限公司	广安交通投资建设开发集团有限责任公司	17,500.00	2016.12.19-2026.12.19	反担保	质押担保	无
2	广安鑫鸿投资控股有限公司	广安爱尚爱服饰有限公司	180.00	2018.12.05-2021.12.04	保证	保证担保	无
合计	-	-	17,680.00	-	-	-	-

五、发行人 2019 年末受限资产情况

截至 2019 年末，发行人受限资产规模为 143,471.94 万元，其中受限土地资产为 141,193.90 万元，受限长期股权投资 2,278.04 万元，具体明细情况如下：

表：截至 2019 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
存货-土地使用权	141,193.90	借款抵押
长期股权投资	2,278.04	提供反担保
合计	143,471.94	-

六、关联方及关联交易

（一）关联方关系

主要关联方参见“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人主要控股

子公司及合营、联营企业情况”。

（二）报告期内关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：报告期内购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
广安市骥腾建材有限责任公司	购买材料	3,215.94	2,042.68	1,755.60
广安鑫鸿集团有限公司	租金收入	12.03	60.16	-
合计	-	3,227.97	2,102.84	1,755.60

2、关联担保

2018年3月29日，公司与广安农村商业银行弘前支行签订《流动资金借款合同》，由公司以持有的川（2018）广安市前锋不动产第0000860号土地作为抵押担保，并由广安鑫鸿集团有限公司为公司提供保证担保取得借款2,980万元，截止2019年12月31日，该笔借款余额为2,200万元。

3、关联方应收应付款项

表：报告期内关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款	广安市前锋区财政局	-	-	11,590.00
应收账款	广安鑫鸿集团有限公司	92.35	63.17	-
应收账款	广安市前锋区惠鑫小额贷款股份有限公司	5.49	-	-
预付款项	广安市前锋区财政局	4,200.00	-	-
其他应收款	广安市前锋区财政局	37,753.81	33,519.43	40,934.30
其他应收款	广安鑫鸿集团有限公司	3,600.00	-	-
其他应收款	广安市前锋发展投资开发有限公司	-	-	17,610.16
其他应收款	广安市博大房地产开发有限公司	12,200.00	7,700.00	6,700.00
应付账款	广安市骥腾建材有限责任公司	797.35	28.00	-
其他应付款	广安鑫鸿集团有限公司	-	424.08	-

其他应付款	广安市前锋区惠鑫小额贷款股份有限公司	-	2,132.00	-
短期借款	广安金财投融资（集团）有限责任公司	2,000.00	-	-
长期借款	广安发展建设集团有限公司	20,200.00	21,100.00	-

七、本期债券发行后的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起公司资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

(1) 财务数据的基准日为 2019 年 12 月 31 日；

(2) 假设本期债券（发行总额 7.00 亿元人民币）在 2019 年 12 月 31 日完成发行并且清算结束。

表：发行前后发行人财务结构变化

单位：万元

项目	2019年12月31日 (本期债券发行前)	2019年12月31日 (本期债券发行后)	模拟变动额
资产总计	651,610.54	721,610.54	70,000.00
流动负债	121,632.05	121,632.05	-
非流动负债	130,183.37	200,183.37	70,000.00
其中：应付债券	98,461.57	168,461.57	70,000.00
负债合计	251,815.42	321,815.42	70,000.00
资产负债率	38.65%	44.60%	5.95%

八、发行人经审计的 2017 年、2018 年和 2019 年的财务报表及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报告（见附表二、三、四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行未兑付的债券明细如下：

表：发行人及子公司已发行未兑付的债券明细

单位：亿元、年、%

债券简称	发行日期	发行规模	当前余额	发行期限	票面利率	债券类别
19 广安鑫鸿债 01	2019-05-29	4.00	4.00	7.00	7.50	一般企业债
17 广安鑫鸿债 01	2017-08-25	6.00	4.80	7.00	7.18	一般企业债

（一）19 广安鑫鸿债 01

发行人于 2019 年 5 月 29 日公开发行了“2019 年第一期广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券”（简称“19 广安鑫鸿债 01”），债券发行总额 4.00 亿元，固定利率 7.50%，期限 7 年，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

（二）17 广安鑫鸿债 01

发行人于 2017 年 8 月 25 日公开发行了“2017 年第一期广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券”（简称“17 广安鑫鸿债 01”），债券发行总额 6.00 亿元，固定利率 7.18%，期限 7 年，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分

一起支付。

除以上债券外，发行人及子公司不存在已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券的情况。

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

发行人及子公司不存在其他尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况。

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至2019年末，发行人及子公司不存在通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债务融资产品均按时还本付息，未有违约或者延迟支付本息的情况。

四、前次债券募集资金使用情况

（一）19广安鑫鸿债01

该期债券募集资金4.00亿元，其中2.80亿元用于广安市前锋区保障房建设项目，1.20亿元用于补充公司营运资金。截止2019年末，募集资金已使用完毕，募集资金的使用符合募集说明书的相关约定。

（二）17广安鑫鸿债01

该期债券募集资金6.00亿元，其中4.20亿元用于广安市前锋区保障房建设项目，1.80亿元用于补充公司营运资金。截止2018年末，募集资金已使用完毕，募集资金的使用符合募集说明书的相关约定。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券募集资金人民币 7.00 亿元，其中 4.20 亿元用于广安市前锋区安置房建设项目，剩余 2.80 亿元用于补充营运资金。本期债券募集资金使用情况如下：

表：本期债券募集资金使用情况表

单位：万元

募集资金用途	总投资	拟使用本期债券资金	募集资金占项目总投资比例
广安市前锋区安置房建设项目	75,219.84	42,000.00	55.84%
补充营运资金	-	28,000.00	-
合计	75,219.84	70,000.00	-

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金不会用于弥补亏损和非生产性支出，房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，以及完全公益性的社会事业项目建设。

截至本募集说明书出具之日，项目建设过程中未有出现强拆、强建情况。

二、本期债券募集资金投资项目审批情况

广安市前锋区安置房建设项目总投资 75,219.84 万元，目前已经获得广安市前锋区发展和改革局备案通过，具体批准情况如下表：

表：广安市前锋区安置房建设项目审批情况

批准文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
--------	----	------	------	------

四川省固定资产投资项目备案表	川投资备【2020-511603-47-03-478839】FGQB-0231号	前锋区发展和改革局	2020年7月10日	广安市前锋区安置房建设项目已完成备案
国有建设用地不动产权证书	川(2020)广安市前锋不动产权第0001964号	广安市自然资源和规划局	2020年7月2日	权利性质:出让;用途:城镇住宅用地,批发零售用地,住宿餐饮用地
	川(2020)广安市前锋不动产权第0001963号		2020年7月2日	
	川(2020)广安市前锋不动产权第0001962号		2020年7月2日	
建设用地规划许可证	地字第511603202000011号	广安市前锋区自然资源和规划局	2020年7月13日	经审核,本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求
建设工程规划许可证	建字第511603202000007号	广安市前锋区自然资源和规划局	2020年7月17日	经审核,本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求
建设项目环境影响登记表	备案号:202051160300000171	-	2020年7月14日	项目环境影响登记表已经完成备案

广安市前锋区安置房建设项目包含三个地块,均已取得土地使用权证,已缴纳土地出让金 14,578.00 万元,项目用地情况如下:

序号	产权证编号	产权人	用地性质	取得方式	是否缴纳出让金	是否纳入项目总投资
1	川(2020)广安市前锋不动产权第0001964号	广安鑫鸿投资控股有限公司	出让	招拍挂	是	是
2	川(2020)广安市前锋不动产权第0001963号	广安鑫鸿投资控股有限公司	出让	招拍挂	是	是
3	川(2020)广安市前锋不动产权第0001962号	广安鑫鸿投资控股有限公司	出让	招拍挂	是	是

广安市前锋区安置房建设项目已取得了广安市前锋区自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》(地字第511603202000011号)及《建设工程规划许可证》(建字第511603202000007号),具备合法合规性。

广安市前锋区安置房建设项目属于安置房建设项目,已列入广安市前

锋区保障性安居工程计划，属于《产业结构调整指导目录》（2019年本）中的允许类，符合国家宏观调控政策和产业政策要求。

三、广安市前锋区安置房建设项目概况

（一）项目建设背景

2008年底，国务院下发了《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，第一部分就提出要加大保障性住房建设力度。“十一五”期间，中国以廉租住房、经济适用住房等为主要形式的住房保障制度初步形成。通过各类保障性住房建设，五年间，中国1,140万户城镇低收入家庭和360万户中等偏下收入家庭住房困难问题得到解决。到2010年底，中国城镇保障性住房覆盖率已达7%到8%，城镇居民人均住房面积超过30平方米；农村居民人均住房面积超过33平方米。从2011年起，中国将进入保障性住房建设“加速跑”阶段。保障形式继续以包括廉租房在内的公共租赁住房、包括经济适用房在内的政策性产权房和各类改造安置房等实物住房保障为主，同时结合租金补贴。2018年李克强总理在政府工作报告中提出启动2018-2020新三年棚改攻坚计划，当年开工580万套。2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.20万亿元。2020年是新三年棚改计划的决胜之年，未来在把控好棚改范围和标准的前提下，政府将持续稳步推进棚户区改造计划的实施。

保障房项目的实施能够充分发挥政府住房保障功能，拓宽困难户的购房渠道，维护区域居民的切身利益，使其能够安居乐业，维护社会稳定和谐；同时，项目的实施能够改善广安市前锋新区的投资环境，为吸引外来投资者创造良好的投资环境，从而优化广安市前锋新区经济结构，极大地

推动区域其经济的发展，对加快广安市新型城镇化进程具有重要意义。

(二) 项目建设内容

项目分3个地块建设，总用地面积83,426.50平方米，规划建设安置房1,758套，总建筑面积226,833.00平方米。包括住宅建筑面积140,690.87平方米，配套商业建筑面积25,027.95平方米，门卫、物业管理用房等其他配套用房面积1,134.18平方米，架空层1,600.00平方米。地下建筑面积58,380.00平方米，包括设备房、车库等，地下机动车位共1,668个。配套建设道路广场、停车场、全民健身活动场地、绿化、给水、雨污排水、燃气、电力、通讯、大门围墙等设施。

广安市前锋区安置房建设项目配套商业建筑面积25,027.95平方米，配套商业部分分摊占地面积21,445.08平方米。广安市前锋区安置房建设项目配套商业均为配套底层商铺，非独栋配套商业，系满足项目实用性需求的附属配套设施，以满足小区居民的日常生活需要。

广安市前锋区安置房建设项目商业配建的具体形式为安置小区沿街布置的、位于住宅底层的商铺，建筑面积25,027.95平方米，不存在独栋配套商业。

广安市前锋区安置房建设项目各建设板块总投资情况如下：

表：广安市前锋区安置房建设项目各建设板块总投资情况

单位：万元

序号	建设板块	投资额	占总投资的比例
1	住宅	46,011.97	61.17%
2	配套商业	8,183.91	10.88%
3	配套公建	368.58	0.49%
4	架空层	361.06	0.48%

5	地下室	20,286.79	26.97%
合计	-	75,219.84	100.00%

广安市前锋区安置房建设项目地下车库(含设备房)建筑面积 58,380.00 平方米,地下机动车位共 1,668 个,其中带充电桩的地下机动车位共 334 个,充电桩配建比例为 20.02%。

广安市前锋区安置房建设项目架空层建筑面积 1,600.00 平方米,主要用作邻里健身休闲场所、地面小区应急停车位、物业管理用房、设备间等。

广安市前锋区安置房建设项目配套商业均为配套底层商铺,不存在独栋配套商业。发行人承诺本期债券募集资金不用于独栋商业建设。

(三) 项目建设主体

本项目建设主体为广安鑫鸿投资控股有限公司。

(四) 项目实施进度

本项目总体建设期为 3 年,预计于 2023 年 6 月底前全部建成投入运营。本项目已于 2020 年 8 月开工建设,截至 2020 年 9 月末,已完成投资 1.58 亿元,募投项目总体建设进度完成约 21.01%。

本项目估算总投资 75,219.84 万元,其中项目资本金 33,219.84 万元,占比 44.16%。本项目资金来源为企业自筹和债券资金两部分,拟使用债券募集资金 42,000.00 万元,占项目总投资的 55.84%,剩余资金来源为企业自有资金,将按项目建设进度逐步到位。

(五) 项目征收安置方案情况及纳入计划情况

本项目为异地安置项目,项目安置对象为工业园区扩容拆迁、物流园区拆迁和平桥路片区拆迁改造中选择产权终结货币化安置的被拆迁居民,

项目拆迁补偿方案为货币补偿，补偿标准依据《广安市中心城区征收集体土地房屋拆迁基本住房货币安置补偿办法》、《广安市前锋区城市规划区征收集体土地房屋拆迁基本住房货币安置补偿办法》等执行，拆迁补偿标准约 3,650 元/平方米，相关拆迁成本全部由前锋区政府承担。

本项目为安置房建设项目，未列入省级保障房计划。根据广安市前锋区政府相关安排，本项目已列入广安市前锋区保障性安居工程计划，均列入 2020 年前锋区级保障房计划。

2020 年 1-6 月，广安市房地产市场走势总体表现平稳，房地产开发投资继续稳中有升，商品房新开工面积、竣工面积降幅收窄，商品房销售价格波动不大。在去化周期方面，从 2020 年 1-6 月广安市房地产市场情况来看，广安市商品房住宅去化周期为 12.84 个月，总体去库存压力不大。

(六) 项目建设的必要性、经济效益和社会效益

本项目的建设是广安市前锋新区综合开发建设的基础，是核心区开发建设的前提，不仅有利于改善区域居民居住条件和环境，还是推动核心区基础配套设施建设的重要项目，对促进区域内的招商引资，带动其他产业的发展，进而加快广安市前锋新区的开发与建设具有重要意义。

根据具有甲级资质可研机构编制的《广安市前锋区安置房建设项目可行性研究报告》，项目运营后的收入来源主要为安置房销售收入、配套商业销售收入和停车位销售收入。预计项目总收入为 101,534.64 万元，项目具有良好的经济效益。

四、本期债券募集资金投资项目的盈利性分析

（一）项目收入来源

根据《广安市前锋区安置房建设项目可行性研究报告》，广安市前锋区安置房建设项目建成后收入来源为安置房销售收入、配套商业销售收入、地下车位出售收入。广安市前锋区安置房建设项目建成后收入来源无财政补贴收入。

1、安置房销售收入

本项目建设安置房 1,758 套，安置房建筑面积 140,690.87 平方米，全部用于出售，销售均价按 3,600 元/平方米进行估算。安置房可出售面积 140,690.87 平方米，预计从 2023 年（债券存续期第 3 年）开始销售，2025 年（债券存续期第 5 年）销售完毕，其中 2023 年（债券存续期第 3 年）销售比例为 30%，2024 年（债券存续期第 4 年）销售比例为 40%，2025 年（债券存续期第 5 年）销售比例为 30%。

根据《广安市前锋区住房和城乡建设局关于广安市前锋区安置房建设项目有关情况的专项说明》（前区住建函[2020]51 号），本项目安置房销售指导价为 3,700 元/平方米。目前项目周边地区同品质商品房销售价格在 4,700 元/平方米以上。本项目安置房销售均价按 3,600 元/平方米进行估算，具备合理性。本项目安置房周边可比价格情况如下：

序号	楼盘名称	详细地址	住宅价格
1	中央美地	广安市前锋区玉堂路北段 777 号	5,262.00 元/平方米
2	碧桂园·铂悦府	广安市前锋区康宁路 286 号	4,700.00 元/平方米

中央美地

浏览465次



楼盘表 项目简介 详细信息 户型图 楼盘相册 地图交通 最新动态

楼盘均价: **5262** 元/平方米

楼盘地址: 广安市前锋区玉堂路北段777号

开发商: 四川坤尚房地产开发有限公司

售楼处咨询电话
0826-8018888

售楼地址: 前锋区永前大道888号9幢115号

总栋数: 10栋 车位数: 976个

总建筑面积: 134342.72平方米 总用地面积: 39019.2平方米

容积率: 2.5 绿化率: 30.02%

查看更多详细信息>>

碧桂园·铂悦府

浏览561次



楼盘表 项目简介 详细信息 户型图 楼盘相册 地图交通 最新动态

楼盘均价: **4700** 元/平方米

楼盘地址: 广安市前锋区康宁路286号

开发商: 广安前锋铂成置业有限公司

售楼处咨询电话
0826-8188555

售楼地址: 广安市前锋区永前大道六角丘公交站台旁

总栋数: 17栋 车位数: 765个

总建筑面积: 111966.56平方米 总用地面积: 50589平方米

容积率: 1.8 绿化率: 35%

查看更多详细信息>>

2、配套商业销售收入

本项目配套商业建筑面积 25,027.95 平方米，全部用于出售。配套商业参照项目周边地块的商铺实际成交价格进行估算，销售均价按 15,000 元/平方米进行估算。配套商业可出售面积 25,027.95 平方米，预计从 2023 年（债券存续期第 3 年）开始销售，2025 年（债券存续期第 5 年）销售完毕，其中 2023 年（债券存续期第 3 年）销售比例为 30%，2024 年（债券存续期第 4 年）销售比例为 40%，2025 年（债券存续期第 5 年）销售比例为 30%。

根据 58 同城网等检索结果，目前项目周边地区商铺销售价格基本在

15,000元/平方米-20,000元/平方米左右。本项目配套商业销售均价按15,000元/平方米进行估算，具备合理性。本项目配套商铺周边可比价格情况如下：

序号	项目名称	详细地址	商铺价格
1	商铺	广安市前锋区颐园天城国际	20,000元/平方米
2	商铺	广安市前锋区滨河东路	15,000元/平方米



3、地下车位出售收入

本项目地下车位共 1,668 个，全部用于出售。地下车位参照项目周边地

块的车位实际成交价格进行估算，销售均价按 80,000 元/个进行估算。地下车位可供出售个数为 1,668 个，预计从 2023 年（债券存续期第 3 年）开始销售，2025 年（债券存续期第 5 年）销售完毕，其中 2023 年（债券存续期第 3 年）销售比例为 30%，2024 年（债券存续期第 4 年）销售比例为 40%，2025 年（债券存续期第 5 年）销售比例为 30%。

根据 58 同城网等检索结果，目前广安市主城区车位销售价格基本在 80,000 元/个以上。本项目地下车位销售均价按 80,000 元/个进行估算，具备合理性。本项目地下车位可比价格情况如下：

序号	项目名称	详细地址	车位价格
1	地下车位	广安市广安区金安大道	90,000 元/个
2	地下车位	广安市广安区滨江路	118,500 元/个

58同城·房产

广安58同城 > 广安房产信息 > 广安厂房/仓库/土地/车位 > 广安区厂房/仓库/土地/车位 > 金安大道厂房/仓库/土地/车位

(出售) 转让中天国际2幢地下车位

更新于2020-11-26 | 85人已浏览

9万元 7200元/m²

12.5m² 建筑面积

暂无数据 车位类型

暂无数据 首付

区域: 广安区区-金安大道

地址: 恒大中天国际广场

王生 个人
已在58注册4年
已实名认证

微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通



广安【切换城市】 58APP 58首页

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服 网站导航

58同城·房产

广安58同城 > 广安房产信息 > 广安厂房/仓库/土地/车位 > 广安厂房/仓库/土地/车位 > 滨江路厂房/仓库/土地/车位

(出售) 出售广安滨江路国际商业中心负二楼地下停车位 (可办产权)

更新于2020-12-13 | 98人已浏览

11.85 万元 5925元/m²

20m² 建筑面积 **地下车库** 车位类型 **10成起** 首付

区域: 广安地区-滨江路
地址: 国际商业中心

胡姐
个人
已在58注册6年
已实名认证

微信扫码关注

电话联系TA 在线咨询

综上，本项目运营期经营收入如下表：

表：广安市前锋区安置房建设项目收入一览表

单位：万元

编号	项目	建设期			运营期（其中第2-9年为本期债券存续期）						合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
一	项目收入	-	-	-	30,457.19	40,620.26	30,457.19	-	-	-	101,534.64
1	销售收入	-	-	-	30,457.19	40,620.26	30,457.19	-	-	-	101,534.64
1.1	安置房销售收入	-	-	-	15,194.61	20,259.49	15,194.61	-	-	-	50,648.71
	销售价格（元/平方米）	-	-	-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	-	-	-	-
	销售数量（平方米）	-	-	-	42,207.26	56,276.35	42,207.26	-	-	-	140,690.87
1.2	配套商业销售收入	-	-	-	11,262.58	15,016.77	11,262.58	-	-	-	37,541.93
	销售价格（元/平方米）	-	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-
	销售数量（平方米）	-	-	-	7,508.39	10,011.18	7,508.39	-	-	-	25,027.95
1.3	地下车位销售收入	-	-	-	4,000.00	5,344.00	4,000.00	-	-	-	13,344.00
	销售单价（元/个）	-	-	-	80,000.00	80,000.00	80,000.00	-	-	-	-
	销售数量（个）	-	-	-	500.00	668.00	500.00	-	-	-	1,668.00

（二）项目运营成本及费用、税金及附加

本项目运营成本及费用包含外购燃料及动力费、销售费用、工资及福

利费及其他费用，在本期债券存续期内项目运营成本及费用合计 6,405.34 万元。经营税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，增值税税率为 9%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，在本期债券存续期内经营税金及附加合计 2,129.80 万元。

表：运营成本及费用、税金及附加一览表

单位：万元

编号	项目	建设期			运营期（其中第 2-9 年为本期债券存续期）						合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	经营税金及附加	-	-	-	-	-	2,129.80	-	-	-	2,129.80
1.1	增值税	-	-	-	-	-	1,901.61	-	-	-	1,901.61
	增值税-销项	-	-	-	2,514.82	3,353.97	2,514.82	-	-	-	8,383.61
	抵扣进项税	-	-	-	2,514.82	3,353.97	613.21	-	-	-	6,482.00
1.2	城市维护建设税	-	-	-	-	-	133.11	-	-	-	133.11
1.3	教育附加费	-	-	-	-	-	95.08	-	-	-	95.08
2	运营费用	-	-	-	2,024.00	2,357.34	2,024.00	-	-	-	6,405.34
2.1	外购燃料及动力费	-	-	-	50.00	50.00	50.00	-	-	-	150.00
2.2	销售费用	-	-	-	304.57	406.20	304.57	-	-	-	1,015.34
2.3	工资及福利费	-	-	-	975.00	975.00	975.00	-	-	-	2,925.00
2.4	其他费用	-	-	-	694.43	926.14	694.43	-	-	-	2,315.00

（三）项目净收益情况

广安市前锋区安置房建设项目建设期为 3 年，预计于 2023 年 6 月底完工并投入运营。广安市前锋区安置房建设项目建成后收入来源为安置房销售收入、配套商业销售收入、地下车位出售收入。广安市前锋区安置房建设项目安置房、配套商业及地下车位，预计从 2023 年（债券存续期第 3 年）开始销售，2025 年（债券存续期第 5 年）销售完毕，其中 2023 年（债券存续期第 3 年）销售比例为 30%，2024 年（债券存续期第 4 年）销售比例为

40%，2025年（债券存续期第5年）销售比例为30%。

表：项目净收益测算表

单位：万元

编号	项目	建设期			运营期（其中第2-9年为本期债券存续期）						合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
一	项目收入	-	-	-	30,457.19	40,620.26	30,457.19	-	-	-	101,534.64
1	销售收入	-	-	-	30,457.19	40,620.26	30,457.19	-	-	-	101,534.64
1.1	安置房销售收入	-	-	-	15,194.61	20,259.49	15,194.61	-	-	-	50,648.71
	销售价格（元/平方米）	-	-	-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	-	-	-	-
	销售数量（平方米）	-	-	-	42,207.26	56,276.35	42,207.26	-	-	-	140,690.87
1.2	配套商业销售收入	-	-	-	11,262.58	15,016.77	11,262.58	-	-	-	37,541.93
	销售价格（元/平方米）	-	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-
	销售数量（平方米）	-	-	-	7,508.39	10,011.18	7,508.39	-	-	-	25,027.95
1.3	地下车位销售收入	-	-	-	4,000.00	5,344.00	4,000.00	-	-	-	13,344.00
	销售单价（元/个）	-	-	-	80,000.00	80,000.00	80,000.00	-	-	-	-
	销售数量（个）	-	-	-	500.00	668.00	500.00	-	-	-	1,668.00
二	经营税金及附加	-	-	-	-	-	2,129.80	-	-	-	2,129.80
三	运营费用	-	-	-	2,024.00	2,357.34	2,024.00	-	-	-	6,405.34
四	项目净收益	-	-	-	28,433.19	38,262.92	26,303.39	-	-	-	92,999.50

注：项目净收益=项目收入-经营税金及附加-运营费用。

广安市前锋区安置房建设项目建设期为3年，预计于2023年6月底完工并投入运营。根据项目建设进度，本期债券存续期共7年，含第2-3年建设期和第4-9年项目运营期。经测算，在本期债券存续期内，本期债券募投项目可产生收入共计101,534.64万元，扣除经营税金及附加、运营费用后，项目净收益为92,999.50万元，募投项目净收益能够有效覆盖项目总投资及存续期内项目使用债券募集资金的本息和（从谨慎性考虑，按发行利率7.00%测算，项目拟使用债券募集资金的本息和为56,700.00万元），对项目总投资的覆盖倍数为1.24倍，对存续期内项目使用债券募集资金的本息和覆盖倍数为1.64倍，项目经济效益良好。

若本期债券存续期的第3年末附设投资者回售选择权，且投资者全部行使回售选择权，则本期债券存续期为3年，从谨慎性考虑，按发行利率7.00%测算，项目拟使用债券募集资金的利息为8,820.00万元，项目拟使用债券募集资金的本息和为50,820.00万元；同时，在本期债券存续期内，本期债券募投项目预计可产生收入为30,457.19万元，扣除经营税金及附加、运营费用后，项目净收益为28,433.19万元，募投项目净收益能够有效覆盖存续期内项目使用债券募集资金的利息，无法覆盖存续期内项目使用债券募集资金的本息和。若投资者在本期债券存续期的第3个计息年度末全部行使回售选择权，在本期债券存续期内，募投项目净收益不足以覆盖项目使用债券募集资金本息的部分为22,386.81万元，发行人将通过日常经营产生的利润及经营活动产生的现金流、自有资金及变现流动资产、银行贷款等其他渠道筹措资金为缺口部分提供保障，保障本期债券的及时、足额偿付，具体如下：

1、发行人日常经营产生的利润及经营性现金流

2017年度、2018年度和2019年度和2020年1-9月，发行人营业收入分别为36,037.22万元、25,529.42万元、48,796.44万元和23,460.81万元，净利润分别为7,790.05万元、7,200.09万元、8,531.64万元和1,874.83万元。最近三年，发行人营业收入和盈利能力均保持在较好水平。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人经营活动产生的现金流入分别为44,618.01万元、72,071.13万元、63,103.30万元和105,452.39万元。发行人日常经营活动产生的利润和经营性现金流量将为本期债券还本付息提供较好的保障。

2、自有资金及变现流动资产

截至2020年9月末，发行人流动资产为570,624.07万元，其中货币资金为11,407.16万元，应收账款为21,188.74万元，其他应收款为117,699.56万元，存货为408,418.60万元。发行人资产流动性较好，在必要时，将通过充分调动公司自有资金、加强应收款项回收、变现流动资产等筹集本期债券还本付息资金。

3、良好的资信和较强的融资能力

发行人在资信情况良好，与多家金融机构建立了良好的银企合作关系，具有较强的间接融资能力，可以凭借自身良好的资信状况以及金融机构良好的合作关系，通过间接融资等方式筹措本期债券还本付息资金。

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制订专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度。公司和成都农商行广安分行及哈尔滨银行成都分行订立了债券募集资金监管协议，在成都农商行广安分行和哈尔滨银行成都分行设立了募集资金使用专户。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用

募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

公司财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

发行人承诺本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券本息，承诺按照相关要求披露债券资金使用情况等；承诺若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行规模为人民币 7 亿元。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、担保情况

本期债券由天府信用增进股份有限公司（以下简称“担保人”、“天府信用”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

公司名称：天府信用增进股份有限公司

注册地址：四川省成都市中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道 177 号 1 栋 2 单元 9 层 911 号

法定代表人：蒋刚

注册资本：400,000.00 万元

公司类型：地方国有企业

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；经济信息咨询；会议服务。（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开展经营活动）。

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天府（四川）信用增进股份有限公司 2019 年度审计报告（XYZH/2020CDA20044），截至 2019 年末，天府信用增进股份有限公司资产总计 596,113.63 万元，负债总计

157,880.29 万元，所有者权益总计 438,223.34 万元，2019 年度实现营业收入 50,933.35 万元，实现净利润 33,790.52 万元。

（二）担保人资信状况

担保人为经四川省政府国有资产监督管理委员会（川国资改革〔2017〕39 号）文件批准，以发起设立方式组建的股份有限公司。天府信用成立后，立足基础类信用增进、直接投资、集优信用增进、可选择信用增进合约和加强型增信等业务形式在四川省内开展业务。

截至 2020 年 9 月末，担保人注册资本为 40 亿元人民币，股东以四川省国有企业为主，包括四川发展（控股）有限责任公司、四川省铁路产业投资集团有限责任公司、四川金融控股集团有限公司、四川交投产融控股有限公司、中银投资资产管理有限公司、成都空港产业兴城投资发展有限公司、成都高新投资集团有限公司、成都交子新兴金融投资集团股份有限公司、成都工投资产经营有限公司，实际控制人为四川省国资委。

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，担保人的主体评级信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（三）担保人的财务情况

最近一年及一期，担保人主要财务数据如下：

表：担保人最近一年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2020年9月末/2020年1-9月	2019年末/度
资产总计	703,168.05	596,113.63
负债总计	147,345.82	157,880.29
所有者权益总计	555,822.23	438,233.34
资产负债率	20.95%	26.48%

营业收入	64,068.02	50,933.35
营业利润	55,347.30	45,383.72
净利润	41,456.55	33,790.52

担保人 2019 年经审计的财务报表及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表见附表五至附表七。

（四）担保人对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，天府信用全部增信（担保）业务金额合计 430.06 亿元，占 2020 年 9 月末净资产的比例为 773.74%。

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人发行债券情况如下：

表：担保人已发行债券明细

单位：亿元、年、%

债券简称	发行起始日期	发行规模	发行期限	主体评级/ 债项评级	票面利率	债券类型
20 天信 01	2020 年 4 月 28 日	5.00	3+2	AAA/-	3.20	非公开公司债券
20 天信 Y1	2020 年 6 月 23 日	15.00	3+N	AAA/-	4.80	非公开公司债券
20 天信 Y2	2020 年 10 月 30 日	5.00	3+N	AAA/-	4.90	非公开公司债券

除上述债券外，截至目前，担保人无其它已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

担保人于 2020 年 3 月获上海证券交易所上证函[2020]450 号无异议函核准非公开发行不超过 10 亿元的公司债券，截至目前，已发行 5.00 亿元的“20 天信 01”，剩余 5.00 亿元额度尚未发行。

（六）担保函的主要内容

- 1、金额：不超过人民币 7.00 亿元。
- 2、担保方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、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二年。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。

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

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

债券存续期间和债券到期时，如发行人不能全部或部分兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（八）担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保协议》均已由担保人及其法定代表人签章确认，合规合法。

（九）担保人累计担保余额、担保集中度及融资担保业务经营许可证的申领情况

根据《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60%计算”。

本期债券增信（担保）金额为不超过 7 亿元，则本期债券增信（担保）

责任余额=7亿元*60%=4.2亿元，截至2020年9月末，天府信用净资产为55.56亿元，为母公司单体数据，非合并财务数据，且天府信用无对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资，符合《补充规定》的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算要求，本期债券占天府信用2020年9月末净资产的比例为7.56%，未超出10%。另天府信用对发行人母公司广安金财投融资（集团）有限责任公司6.7亿元企业债提供增信（担保），即对发行人及其关联方增信（担保）责任余额=(7亿元+6.7亿元)*60%=8.22亿元，占天府信用2020年9月末净资产比例为14.79%，未超出15%。且天府信用无对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资，符合《补充规定》的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算要求。

根据《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量办法》第十二条“发行债券担保责任余额=被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保在保余额×80%+其他发行债券担保在保余额×100%。”及第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。”

截至2020年9月末，天府信用全部增信（担保）业务金额合计430.06亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》相关条例规定，截至2020年9月末，天府信用增信责任余额为350.74亿元。

天府信用增信（担保）责任余额占2020年9月末母公司口径净资产（55.56亿元）比例=350.74亿元/55.56亿元=6.31倍。本期债券发行后，天府信用增信（担保）责任余额占2020年9月末母公司口径净资产（55.56亿元）比例=(350.74亿元+7亿元*80%)/55.56亿元=6.41倍。本期债券发

行前和发行后，天府信用增信（担保）责任余额均不超过净资产的 10 倍，符合《融资担保责任余额计量办法》及《补充规定》的相关规定。

天府信用在收到《补充规定》后及时与四川省地方金融监督管理局进行了沟通，四川省地方金融监督管理局认可天府信用作为专业债券增信公司；同时，针对领取融资担保业务经营许可证事宜，天府信用已按照《补充规定》积极准备申领融资担保业务经营许可证的相关资料，经四川省地方金融监督管理局审核后将取得融资担保业务经营许可证，上述事宜符合相关规定要求。

天府信用已承诺，作为本期债券担保人，在本期债券申报及发行时，天府信用关于本期债券及其他企业债的担保（增信）集中度、融资担保（增信）责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及《四项配套制度》和《补充规定》的相关要求。

二、本期债券募投项目收益测算

本期债券募集资金投资建设的广安市前锋区安置房建设项目的投资收益主要来自于安置房销售收入、配套商业销售收入和地下车位销售收入。在本期债券存续期内，项目预计可实现销售收入总额为 101,534.64 万元，项目预计可实现净收益 92,999.50 万元，是本期债券还本付息的重要来源。

本期债券募投项目债券存续期和项目运营期的收入和净收益测算如下：

表：项目销售收入及净收益测算表

单位：万元

编号	项目	建设期			运营期（其中第 2-9 年为本期债券存续期）						合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
一	项目收入	-	-	-	30,457.19	40,620.26	30,457.19	-	-	-	101,534.64

1	销售收入	-	-	-	30,457.19	40,620.26	30,457.19	-	-	-	101,534.64
1.1	安置房销售收入	-	-	-	15,194.61	20,259.49	15,194.61	-	-	-	50,648.71
	销售价格（元/平方米）	-	-	-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	-	-	-	-
	销售数量（平方米）	-	-	-	42,207.26	56,276.35	42,207.26	-	-	-	140,690.87
1.2	配套商业销售收入	-	-	-	11,262.58	15,016.77	11,262.58	-	-	-	37,541.93
	销售价格（元/平方米）	-	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-
	销售数量（平方米）	-	-	-	7,508.39	10,011.18	7,508.39	-	-	-	25,027.95
1.3	地下车位销售收入	-	-	-	4,000.00	5,344.00	4,000.00	-	-	-	13,344.00
	销售单价（元/个）	-	-	-	80,000.00	80,000.00	80,000.00	-	-	-	-
	销售数量（个）	-	-	-	500.00	668.00	500.00	-	-	-	1,668.00
二	经营税金及附加	-	-	-	-	-	2,129.80	-	-	-	2,129.80
三	运营费用	-	-	-	2,024.00	2,357.34	2,024.00	-	-	-	6,405.34
四	项目净收益	-	-	-	28,433.19	38,262.92	26,303.39	-	-	-	92,999.50

注：项目净收益=项目收入-经营税金及附加-运营费用。

三、具体偿债计划

（一）偿债计划

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠

的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司将在债券发行后按照偿债计划归集资金，用于偿债利息和兑付债券本金。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

（四）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请成都农商行广安分行为债权代理人，并签署了《债权代理协议》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

（五）聘请账户及资金监管人，设置偿债资金专户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请成都农商行广安分行、哈尔滨银行成都分行作为本期债券募集资金监管人，并聘请成都农商行广安分行作为本期债券偿债资金的监管人。发行人在成都农商行广安分行、哈尔滨银行成都分行开立募集资金专户，并签署了《募集资金监管协议》；发行人在成都农商行广安分行开立偿债资金专户，并签署了《偿债资金专项账户监管协议》，委托监管人对上述账户进行监督。其中募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途；偿债资金专户专门用于本期债券资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。

四、本期债券的补充保障措施

为保证按时足额兑付债券本息，发行人将采取以下补充偿债保障措施：

（一）公司强大的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿付的重要补充

发行人资产结构优良，经营状况稳定，具备良好的盈利能力。截至2019年12月31日，发行人资产总额651,610.54万元，负债总额251,815.42万元，所有者权益399,795.12万元。2019年度，公司实现营业收入48,796.44万元，实现净利润8,531.64万元，2017至2019年三年公司平均净利润为7,840.59万元。发行人收入水平较高，盈利能力逐年提高。

发行人的营业收入主要由工程代建收入、工程施工收入和售房收入构成。同时，随着本期债券募集资金投资项目逐步推进并产生效益，公司的资产规模将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。公司强大的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券按期偿付的重要补充。

（二）专项账户的设立明确了项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障

发行人与账户及资金监管人签订了《募集资金监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，并开立募集资金专项账户和偿债资金专户，明确了本期债券募集资金使用用途和还款安排。募集资金专项账户是用于接受募集资金的专项账户，账户资金专项用于广安市前锋区安置房建设项目，保障了募集资金专款专用；偿债资金专户为用于偿还本期债券本息的专项账户，用于本期债券的还本付息，不得用于其他用途。上述专户的设立明确了项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

（三）发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充

发行人经营运作规范、资产负债结构健康、资信优良，在日常经营活动中，与多家金融机构建立了良好的银企合作关系，并遵守结算纪律，按时归还本息，树立了良好的企业信用形象，实现了灵活高效调度运用资金，具有较强的间接融资能力。随着发行人资产规模的进一步壮大、综合实力的不断提升，未来可借贷的空间较大，在遇到突发性的资金周转问题，发行人可以及时通过银行信贷资金予以解决。发行人优良的资信和较强的融资能力将为本期债券按期偿付提供有力的保障。

综上所述，发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠；本期债券募投项目预期收益良好，均为本期债券的及时还本付息提供了可靠的资金来源。同时，相关偿债保障措施可行性高，能够应对不可预知情况下出现的偿债危机。

第十四条 投资者保护措施

发行人为有效保护投资者利益制定了有效措施，包括聘请债权代理人、制定债券持有人会议规则、签订募集资金监管协议及偿债资金专项账户监管协议，具体内容如下：

一、聘请债权代理人

为保障债券持有人的利益，广安鑫鸿投资控股有限公司与成都农村商业银行股份有限公司广安分行签署了《债权代理协议》，委托成都农村商业银行股份有限公司广安分行担任本期债券的债权代理人。债权代理人具有如下权利和义务：

- 1、债权代理人有权依据《债权代理协议》的规定获得代理报酬。
- 2、债权代理人应当持续关注发行人的资信状况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：随时查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿、调取发行人、担保人银行征信记录、现场检查、约见谈话了解情况等。发现有 4.10 条所列事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时，有权根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。
- 3、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内勤勉和忠实处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他诸如督促发行人履行信息披露义务、监督抵押质押资产、处置抵押质押资产等维护全体债券持有人合法权益的相关事务。发行人为本期债券设定担保的，债权代理人有权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。
- 4、在本期债券付息日前五个工作日，当偿债账户内的资金不足以保证

发行人按期支付本期债券当期应付本息时，债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

5、发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组、清算或者破产的法律程序。

6、债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

7、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，监督债券持有人会议决议的实施情况，督促发行人及全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

8、债权代理人应当为全体债券持有人的最大利益行事，不得在履行本期债券相应义务时与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

9、债权代理人应按照国家发改委的有关规定及《债权代理协议》的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

10、在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起十五个工作日内，债权代理人应该向新债权人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

11、未经债券持有人会议同意，债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行。

12、债权代理人应遵守和履行《债权代理协议》、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

二、制定债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债券债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

4、决定变更债券债权代理人；

5、决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

6、在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；

7、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。

对策：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向经批准的证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通的申请，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：第一，为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

第二，发行人将加强本期债券募集资金投资项目的管理，确保募集资金投资项目的顺利开展，严格控制成本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。此外，广安市前锋区安置房建设项目的建设顺应了国家政策和相关行业的指导方针，预期经济效益良好。

第三，目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕，其自身现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，注重资本结构的管理，将财务杠杆控制在合理水平，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的兑

付风险。

（四）募投项目投资风险

本期债券募集资金主要用于广安前锋区安置房建设项目。虽然发行人已对本期债券募集资金所投项目进行了严格筛选和科学论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此在项目建设过程中，也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升、战争及自然灾害等，项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营，可能导致项目收益不及预期，进而对债券的按时还本付息产生一定影响。

对策：本期债券募集资金投资项目已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度；还将加强对应收款项的回收管理，并与项目委托方定期结算，通过项目结算现金来支撑项目建设，进一步降低未来将面临的筹资压力；发行人也将严格按基建程序完善建设手续，按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保项目按时按质竣工并投入使用。在项目的运作过程中，发行人将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本，努力达到预期的经济效益和社会效益。

（五）合规使用债券资金的风险

企业债券募集资金必须按照既定的用途使用，不得擅自改变募集资金用途，不得违反规定截留、挤占、挪用企业债券募集资金。发行人会严格按照募集资金用途使用本期债券所募集的所有资金，但仍存在将募集资金用于除募集资金用途以外的其他用途的风险，可能会对募投项目的工程进度

产生一定影响，进而影响发行人的盈利水平和投资收益。

对策：为了保证发行人按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，发行人制定了募集资金使用计划，并聘请了资金监管银行，设立募集资金专项账户，对募集资金实行专款专用。同时，本期债券债权代理人及监管银行将协助发行人对募集资金的使用情况进行自查和监督，并进行信息披露。

（六）偿债保障措施风险

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人制定了一系列偿付计划和全方面的偿债保障措施，包括发行人自身优良的偿付能力、募投项目稳定的收益、详尽的偿债工作计划、偿债资金专项账户等，以确保本期债券的按时、足额偿付。但偿债保障措施的具体实施过程存在不确定性，并可能受到不可抗因素影响，导致偿债保障措施无法按原计划进行，进而对债券的按时还本付息产生一定影响。

对策：发行人为本期债券还本付息方式设置合理，公司良好的经营业绩及稳健的财务结构、丰富的可变现的土地资产、本期债券募集资金投资项目的收益以及畅通的融资渠道可对本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，发行人也不断建立完善风险防范制度，不断提升内控管理水平，认真履行偿债工作计划，有效保证本期债券各项偿债保障措施的落实。另外，发行人将提高运营、管理水平，对突发事件、风险事件形成预案，确保公司的良好发展。

二、与行业相关的风险

（一）经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其它行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：近几年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为城市基础设施建设行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力；同时，借助多元化的产业布局合理安排投资，最大限度地减少经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

（二）经营环境风险

发行人主要从事城市基础设施建设业务，目前受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

对策：发行人在现有的政策条件下将在努力提升公司可持续发展能力的同时，针对未来政策变动风险与主管部门保持密切的联系。通过加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对发行人经营和盈利造成的不利影响。

（三）产业政策风险

发行人主营业务由工程代建业务、工程施工业务、售房业务及其他业务构成，现阶段属于国家推进城镇化进程中大力支持发展的行业。但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来政策变动风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，准确把握行业动态和政策变化，提前制定应对策略以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（四）市场风险

政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，随着城市基础设施建设市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必然进一步推进城市基础设施建设的市场化进程，发行人所在城市基础设施建设现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业垄断地位受到一定影响。

对策：面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与外来企业的交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强新技术研发，提高管理效率，增强企业竞争力。

三、与发行人相关的风险

（一）发行人业务收入不稳定的风险

发行人主要从事广安市区域内的基础设施的建设与开发业务，其业务与广安市政府相关发展规划关系较为密切，相关发展规划的调整可能会对其未来业务收入的稳定性造成一定的影响。

对策：发行人将持续关注与公司业务密切相关的政府相关发展规划的变动，及时调整公司业务发展方向，积极开拓新的业务来源，从而降低相关发展规划调整对公司业务造成的不利影响。

（二）发行人资产质量恶化的风险

发行人资产以存货为主，整体资产流动性较差。而土地资产占存货比重较大，易受土地市场价格波动的影响。如果发行人资产质量恶化，将影响其盈利能力。

对策：发行人将建立信息收集和分析系统，认真研究国家宏观政策和产业政策，积极关注土地市场价格走向，努力降低由于资产质量下降带来的流动性风险和盈利下降的风险。此外，发行人还将持续降低土地资产在总资产中的占比，提高公司自身盈利性资产的水平，增强公司抵御风险的能力。

（三）发行人盈利水平降低的风险

发行人的净利润中政府补贴占较大部分，如果政府补贴减少，其盈利水平将受到一定程度的影响，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人作为广安市重要的国有资产运营和城市基础设施建设的主体，承担了前锋新区最主要的基础设施建设以及保障性住房建设等任务，

一直以来受到政府和股东的大力支持。发行人将继续扩大业务来源，提高营业收入及营业利润水平，通过提升项目质量、加大盈利性项目的投资金额和加强内部费用管理等方式提升企业的整体盈利规模，逐步降低对政府补贴的依赖程度。

（四）未来几年投资压力较大的风险

发行人目前主要从事广安市前锋新区的基础设施的建设与开发业务、保障房建设业务等，其经营状况很大程度上依赖于广安市前锋新区未来的发展情况。

对策：公司将严格按照广安市和广安市前锋新区的规划进行投资，强化对投资项目的可行性评估，当预期公司现金流出现困难时通过积极寻求股东资金支持、外部资金来源及资产变现等多层次、立体化的方式加以解决。

（五）应收款项回收风险

近年来随着发行人业务的发展，发行人应收款项规模较大。截至2019年末，发行人应收账款、其他应收款和长期应收款分别为24,326.63万元、108,832.98万元和10,501.10万元，占总资产的比例合计为22.04%。发行人应收款项规模较大，面临着一定的回收压力。

对策：发行人应收款项主要为应收政府和政府平台单位款项，回收性较强。未来，发行人将继续做好协调工作，尽快落实回款。

（六）发行人总经理缺位的风险

根据公司章程，发行人设总经理一名。截至本募集说明书签署之日，发行人总经理未到位，存在总经理职位空缺的情况，主要是由于发行人前任

总经理于 2020 年 10 月离职，新任总经理相关人选尚在组织考察、人事任免程序中所致。发行人总经理缺位可能导致公司治理结构存在阶段性不完善的风险，可能对发行人的管理造成不利影响。

对策：针对发行人总经理职位空缺的情况，发行人正积极采取措施，总经理相关人选正在组织考察、人事任免程序中，同时由发行人董事长暂代总经理职责，发行人目前经营管理正常，具有健全的组织机构议事规则，预计新任总经理到任后，发行人总经理缺位情况将得到解决。

（七）发行人经营板块波动较大的风险

报告期内，发行人营业收入主要来源于工程代建收入、工程施工收入、售房收入、土地转让收入、贸易收入和其他业务收入。由于工程代建及工程施工业务、土地转让业务等政府规划影响较大，发行人存在经营板块波动较大的风险。

对策：发行人基础设施代建业务、土地转让业务等在广安市前锋区处于主导地位，与政府形成了长期稳定的合作关系，同时，发行人将积极开拓其他业务板块的市场，实现多元化经营，保持业务稳定。

（八）发行人经营活动产生的现金流量净额连续三年为负

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-27,713.55 万元、-2,528.53 万元和-37,852.80 万元。发行人经营活动产生的现金流量净额连续三年为负，若未来经营活动产生的现金流进一步恶化，将影响发行人整体经营。

对策：发行人将进一步加强经营性现金流、筹资性现金流管理，保持经营性现金流、筹资性现金流稳健，同时根据公司现金流情况，严格把控

项目建设投资节奏，确保公司保持良好的现金流结构。

（九）发行人负债规模增长较快的风险

2018年末，发行人总负债较2017年末增加53,009.40万元，增幅为42.58%。2019年末，发行人总负债较2018年末增加74,314.93万元，增幅为41.87%。发行人负债规模增幅较高，可能会对公司经营稳定性带来一定的风险。

对策：随着发行人业务规模的不断扩大，由企业日常经营带来的流动负债逐步增长。发行人将秉承稳健经营的原则，根据企业业务发展的实际需要灵活调整经营性负债的规模，以此提高企业的经营效率，保证充足的经营所需现金流。

对于主要由长期借款和应付债券等有息负债构成的非流动性负债增长较大的风险，发行人将不断提高自身的盈利能力和资本运营能力，合理运用财务杠杆，将企业资产负债率维持在合理水平，同时将加强与各类金融机构的合作，持续拓展融资渠道和融资方式。

（十）发行人银行授信额度不足的风险

截至2020年9月末，发行人共获得各金融机构授信总额4,980.00万元，其中已使用授信额度4,980.00万元，剩余授信额度0.00万元。发行人银行授信额度较少可能使得公司未来筹措资金的能力受到一定的影响，发行人面临银行授信额度不足的风险。

对策：发行人授信额度较少，主要系广安市金融机构银行贷款主要采用依据项目发放贷款方式，该模式下统一授信额度一般较少。发行人在各银行等金融机构的资信情况良好，一直保持长期合作伙伴关系，无不良信

用记录。发行人将进一步密切与各商业银行的业务联系，积极向合作银行申请授信额度。

（十一）发行人存货及应收款项占总资产比例较大的风险

截至2019年末，发行人存货账面价值398,056.09万元，占总资产的比例为61.09%，发行人应收账款、其他应收款和长期应收款分别为24,326.63万元、108,832.98万元和10,501.10万元，占总资产的比例合计为22.04%，发行人面临存货及应收款项占总资产比例较大的风险。

对策：发行人存货主要为待开发土地和开发成本，其中土地资产均位于广安市重点发展和建设的前锋新区，随着该区域基础设施逐步完善，区域经济的不断发展，这些土地资产具有较大的升值空间；开发成本为在建的保障房项目及棚改项目工程投入，未来回款有保障。发行人应收款项主要为应收政府和政府平台单位款项，回收性较强。未来，发行人将继续做好协调工作，尽快落实回款。

（十二）发行人长期应收款回收风险

截至2019年末，发行人长期应收款账面价值为10,501.10万元，其中对四川广安光前集团有限公司长期应收款为5,501.10万元，对四川福安龙专用汽车科技有限公司长期应收款为5,000万元。因与张继平劳动争议一案，四川广安光前集团有限公司存在被列入失信被执行人名单的情况；因与重庆厚勋起重机械有限公司买卖合同纠纷一案，四川福安龙专用汽车科技有限公司存在被列入失信被执行人名单的情况。发行人长期应收款面临一定的回收风险。

对策：四川广安光前集团有限公司和四川福安龙专用汽车科技有限公

司均为前锋区重点企业，目前生产经营均正常开展。根据前锋区政府相关安排，发行人对四川广安光前集团有限公司、四川福安龙专用汽车科技有限公司的其他应收款项将平价转让给前锋区国有企业广安鑫鸿物业管理公司，广安鑫鸿物业管理有限公司将在签署转让协议后按协议约定支付转让对价。

第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称“中证鹏元”)综合评定,本期债券的信用等级为 AAA, 发行人主体长期信用等级为 AA, 评级展望为稳定。

一、评级报告内容概要

(一) 评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称“中证鹏元”)对广安鑫鸿投资控股有限公司(以下简称“鑫鸿公司”或“公司”)本次拟发行总额人民币 7.00 亿元公司债券(以下简称“本期债券”)的评级结果为 AAA, 该级别反映了本期债券安全性极高, 违约风险极低。该等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好, 为其发展提供了良好基础, 公司收入来源具有较好的保障, 获得外部支持力度较大, 此外, 天府信用增进股份有限公司(以下简称“天府信用”)为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保的增信方式有效地提升了本期债券的信用水平; 同时中证鹏元也关注到公司资产流动性较弱, 资金支出压力较大, 有息债务增长较快, 偿债压力有所上升以及募投资项目经济效益的实现存在不确定性等风险因素。

(二) 正面

1、外部环境较好, 为公司发展提供了良好基础。近年来, 广安市经济保持快速增长, 2017-2020 年分别实现地区生产总值 1,173.8 亿元、1,250.2 亿元、1,250.4 亿元和 1,301.6 亿元, 按可比价格计算, 增速分别为 8.1%、8.0%、7.5%和 3.6%, 为公司发展提供了良好的基础。

2、公司收入来源具有较好的保障。公司是广安市前锋区重要的城市基

基础设施的建设投资主体，承担了较多市政基础设施建设、道路工程和保障性住房建设工作，截至2019年末保障房业务剩余可售面积为35.74万平方米，未来售房收入来源具有较好的保障；且2019年末公司主要工程施工项目总投资4.06亿元，已投资2.86亿元，随着前锋区持续发展，公司承接项目的增多，未来工程施工收入来源具有一定保障。

3、公司获得的外部支持力度较大。股东在资产注入等方面给予了公司较大支持，2015年9月股东将价值为0.41亿元的水厂作为资本公积注入公司，2015年12月股东将17.93亿元的资金作为资本公积注入公司，2019年公司收到股东增资款增加资本公积8,375.00万元；且公司2017-2020年9月累计获得了20,729.70万元的补贴收入，有效提升了公司的利润水平。

4、保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元评定，天府信用主体长期信用等级为AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带保证担保能有效提升本期债券的信用水平。

（三）关注

1、公司资产流动性较弱。公司资产主要由土地、项目开发成本、应收款项等构成，截至2020年9月末，土地资产及项目开发成本占总资产比重为59.96%，且土地资产抵押比例较高；同时公司应收款项占比较高，2020年9月末占总资产比重为20.39%，对公司资金形成一定的占用，资产整体流动性较弱。

2、公司经营活动现金流表现较差，面临较大的资金压力。2017-2019年公司经营活动现金分别净流出27,934.15万元、2,528.53万元和37,852.80万元，经营活动现金流表现较差；截至2019年底，公司主要在建项目尚需投

入资金 9.21 亿元,随着前锋区建设的推进,作为前锋区基础设施建设主体,公司还需投入大量建设资金,资金支出压力较大。

3、公司有息债务增长较快,偿债压力有所上升。截至 2020 年 9 月末,公司有息债务规模为 133,719.74 万元,较 2017 年末增长 55.88%;现金短期债务比由 2017 年末的 12.32 下降至 2020 年 9 月末的 0.51,偿债压力有所上升。

4、募投项目经济效益存在一定不确定性。本期债券募投项目投资规模较大,未来能否实现预期收益存在一定不确定性,需关注保障房销售价格能否达到预期及销售回款情况。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度,中证鹏元在初次评级结束后,将在“2021年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券”存续期间对广安鑫鸿投资控股有限公司开展定期以及不定期跟踪评级,中证鹏元将持续关注广安鑫鸿投资控股有限公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对广安鑫鸿投资控股有限公司的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时,发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料,中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,广安鑫鸿投资控股有限公司应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与广安鑫鸿投资控股有限公司有关的

信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整广安鑫鸿投资控股有限公司信用评级。

如广安鑫鸿投资控股有限公司不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人历史信用评级情况

截至本募集说明书签署日，发行人历史信用评级情况如下：

表：发行人历史信用评级情况

序号	评级日期	主体信用等级	评级展望	变动方向	评级机构
1	2017-08-07	AA	稳定	首次	鹏元资信评估有限公司
2	2018-05-17	AA	稳定	维持	鹏元资信评估有限公司
3	2019-05-09	AA	稳定	维持	中证鹏元资信评估股份有限公司
4	2020-06-18	AA	稳定	维持	中证鹏元资信评估股份有限公司

四、发行人银行授信情况

发行人在各银行等金融机构的资信情况良好，一直保持长期合作伙伴关系，无不良信用记录。

截至2020年9月末，发行人共获得各金融机构授信总额4,980.00万元，其中已使用授信额度4,980.00万元，剩余授信额度0.00万元。

表：截至2020年9月末发行人及其子公司主要授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用授信额度	剩余授信额度
广安农商行弘前支行	4,980.00	4,980.00	-
合计	4,980.00	4,980.00	-

发行人授信额度较少，主要系广安市金融机构银行贷款主要采用依据项目发放贷款方式，该模式下统一授信额度一般较少。

五、发行人信用记录

根据企业信用报告，截至本募集说明书签署日，发行人未结清信贷与已结清信贷均处于“正常”状态，无不良信用记录。

最近三年，发行人信用记录良好，不存在违约的情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请四川中奥律师事务所担任本期债券发行的法律顾问，四川中奥律师事务所通过对发行人提供的材料以及有关事实进行审查出具了《法律意见书》。发行人律师认为：

(一) 发行人本次发行除尚需取得国家发改委的同意注册发行外，已经按照《公司法》、《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》规定的程序获得批准和授权，且该等批准或授权的内容合法有效。

(二) 发行人系为依法有效存续的中华人民共和国境内注册的有限责任公司，非 A 股和 H 股上市公司，公司净资产不低于人民币六千万元，成立已届满三年，近三年无重大违法违规行为。根据《公司法》、《证券法》、《管理条例》第二条的规定，具有发行本期债券的主体资格。

(三) 发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规、规章及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

(四) 发行人设立过程中已履行了验资等必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

(五) 发行人的股东系依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合法律、法规和规范性文件的规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍；股东投入发行人的资产或权利的权属证书已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

(六) 发行人历次注册资本及股权变更均依法履行了必要的决策程序并办理相应的工商变更登记，合法、合规、真实、有效。

(七) 发行人业务独立、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，具有自主经营能力，能够依靠公司自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度自主经营。

(八) 发行人未在中国大陆以外经营，其经营范围和经营方式符合有关法律法规和规范性文件的规定，其业务范围变更均获得有权部门的批准，并办理了工商变更登记手续；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；发行人长期信用评级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，反映了本期债券安全性高，违约风险低。

(九) 发行人存在持有发行人 5%以上股权的关联方，关联关系为控制关系；发行人与其关联方之间的关联交易遵循公平原则，按照市场公允原则定价，不存在损害发行人利益的情形；发行人不存在为公司股东提供担保的情形；发行人与关联方之间不存在同业竞争的情况。

(十) 发行人主要通过股东注入和公开竞拍方式取得归属公司的土地使用权，并已取得完备的权属证书，上述财产不存在产权纠纷；发行人对公司主要财产享有所有权或使用权，发行人可以按照《中华人民共和国民法典》以及《中华人民共和国企业国有资产管理法》等法律法规的规定行使所有权或使用权。

(十一) 发行人将要履行、正在履行以及履行完毕的重大合同系合法有效的合同；发行人与关联方之间不存在重大债权债务关系及违反法律规定的相互担保的情况；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动

安全、人身权等原因产生的侵权之债的情形；除已披露的债权债务外，发行人与关联方之间不存在重大债权债务关系及违反法律规定的相互担保的情况；发行人金额较大的其他应收、应付款系因正常的生产经营活动而发生的，系合法有效。

(十二) 发行人历次增资扩股均符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；发行人的重大资产变化均经过法律法规规定的程序并办理了相应的手续；发行人近期没有进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等计划，不会对发行人本次发行的实质条件及国家发改委规定的有关内容产生实质性影响。

(十三) 发行人执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

(十四) 发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，有权部门已出具相关意见；发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

(十五) 本期债券募集的资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资，所需相关手续齐全，且单个项目及所有项目使用债券资金不超过单个及所有项目总投资额的 70%，符合《证券法》第十五条第二款、《管理条例》第十二条第五项、第二十条以及《促进经济平稳较快发展的通知》第三条第六项和《简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》第三条第（七）项之规定。

(十六) 发行人正在进行的诉讼均为其作为债权人主张债权且对本次发

行无不利影响的诉讼；持有发行人5%以上（含5%）出资的主要出资人、发行人的控股公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(十七) 发行人律师未参与《募集说明书》的编制，但已审阅《募集说明书》及其摘要，特别对发行人引用法律意见书相关内容予以重点审阅。经本所审查，发行人本次发行《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引致的法律风险。

(十八) 本次发行所涉及的《募集资金监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《2020年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券承销协议》等法律文件均符合《民法典》、《证券法》以及《管理条例》的规定，内容合法有效。本次发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的合法资格和从业资质，符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定。

因此，发行人律师认为：发行人发行本期债券符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本次发行方案不存在法律障碍；发行人已取得国家有关主管部门对本期债券同意注册发行的通知。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

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

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会同意本期债券注册发行的通知文件；
- (二) 《2021年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人经审计2017年至2019年财务报告及2020年1-9月未经审计的财务报表；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 四川中奥律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《天府信用增进股份有限公司信用增进函》；
- (七) 天府信用增进股份有限公司2019年审计报告及2020年1-9月未经审计的财务报表；
- (八) 《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》和《募集资金监管协议》。

二、备查地址

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查询上述备查文件：

1、发行人：广安鑫鸿投资控股有限公司

联系地址：广安市前锋区八一桥路51号鑫鸿大厦8楼

住所：广安市前锋区鑫鸿路5号

联系人：徐达

联系电话：0826-2889719

传真：0826-2889719

邮政编码：638019

2、主承销商：兴业证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6楼

住所：福州市湖东路268号

联系人：刘兴财、胡勇锋、韩雪

联系电话：021-38565523

传真：021-38565900

邮政编码：200135

（二）投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文。

1、国家发展和改革委员会

网址：<http://www.sdpc.gov.cn>

2、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2021年广安鑫鸿投资控股有限公司公司债券发行网点

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
上海市	1	兴业证券股份有限公司 固定收益业务总部（▲）	上海市浦东新区长柳路36号兴业 证券大厦6楼 邮编：200135	刘兴财	021-38565523

附表二：

发行人最近三年及一期的合并资产负债表

单位：元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	114,071,582.84	94,943,256.57	166,388,796.70	293,811,201.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	211,887,358.53	243,266,338.51	111,027,648.52	151,781,703.44
预付款项	82,008,034.19	22,405,512.19	31,757,707.78	36,027,338.47
其他应收款	1,176,995,551.83	1,088,329,839.24	706,944,381.41	762,338,985.76
存货	4,084,186,032.90	3,980,560,894.17	3,605,674,835.09	2,986,426,887.14
持有待售资产		-	-	9,122,878.20
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	37,092,166.17	15,185,867.64	16,345,294.86	170,090,929.41
流动资产合计	5,706,240,726.46	5,444,691,708.32	4,638,138,664.36	4,409,599,924.07
非流动资产：				
可供出售金融资产	16,000,000.00	16,000,000.00	16,000,000.00	16,000,000.00
持有至到期投资				
长期应收款	105,011,000.00	105,011,000.00	105,011,000.00	105,011,000.00
长期股权投资	106,110,800.66	115,360,800.66	90,535,174.19	36,713,726.18
投资性房地产	134,445,966.61	136,151,182.48	182,564,083.77	121,277,839.63
固定资产	35,035,792.09	36,544,393.06	39,183,964.74	38,957,314.47
在建工程	122,099,988.70	112,784,855.26	94,706,982.41	-
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	57,877.70	41,764.57	15,023.84	8,708.40
开发支出				
商誉	3,200,000.00	3,200,000.00	3,200,000.00	3,200,000.00
长期待摊费用				
递延所得税资产	3,576,271.98	3,576,271.98	5,205,563.90	1,266,669.43
其他非流动资产	579,474,093.63	542,743,399.48	443,329,216.79	314,486,805.58
非流动资产合计	1,105,011,791.37	1,071,413,667.49	979,751,009.64	636,922,063.69
资产总计	6,811,252,517.83	6,516,105,375.81	5,617,889,674.00	5,046,521,987.76
流动负债：				

短期借款	202,000,000.00	30,000,000.00	20,000,000.00	14,800,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	313,300,749.98	282,974,871.27	133,461,896.10	37,282,107.63
预收款项	706,844,129.53	598,922,251.96	424,882,636.49	109,183,297.79
应付职工薪酬	48,464.70	1,073,766.67	380,537.00	445,681.49
应交税费	89,919,256.57	62,414,517.14	60,309,566.03	60,209,950.01
其他应付款	208,225,017.54	192,935,099.64	124,681,954.93	72,225,729.83
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	22,000,000.00	48,000,000.00	36,044,000.00	9,050,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,542,337,618.32	1,216,320,506.68	799,760,590.55	303,196,766.75
非流动负债：				
长期借款	246,800,000.00	198,000,000.00	259,800,000.00	238,144,000.00
应付债券	866,397,405.07	984,615,697.32	596,215,266.73	595,864,112.77
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	85,800,000.00	85,800,000.00	85,800,000.00	105,500,000.00
预计负债				
递延收益	33,418,000.00	33,418,000.00	33,429,000.00	2,206,000.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,232,415,405.07	1,301,833,697.32	975,244,266.73	941,714,112.77
负债合计	2,774,753,023.39	2,518,154,204.00	1,775,004,857.28	1,244,910,879.52
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	1,132,500,000.00	1,132,500,000.00	1,132,500,000.00	1,132,500,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	2,379,943,954.74	2,360,143,954.74	2,276,393,954.74	2,276,393,954.74
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	49,603,826.01	49,603,826.01	41,101,860.83	34,214,432.73
未分配利润	474,451,713.69	455,703,391.06	392,889,001.15	358,502,720.77
归属于母公司所有者权益合计	4,036,499,494.44	3,997,951,171.81	3,842,884,816.72	3,801,611,108.24

少数股东权益				
所有者权益(或股东权益)合计	4,036,499,494.44	3,997,951,171.81	3,842,884,816.72	3,801,611,108.24
负债和所有者权益(或股东权益)总计	6,811,252,517.83	6,516,105,375.81	5,617,889,674.00	5,046,521,987.76

附表三：

发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	234,608,050.69	487,964,392.40	255,294,203.78	360,372,241.90
减：营业成本	180,408,060.20	404,902,600.42	213,598,003.56	305,483,894.50
税金及附加	4,355,924.83	9,842,802.25	8,485,783.98	5,216,547.53
销售费用	3,909,086.55	4,717,495.25	3,336,083.05	389,239.95
管理费用	4,725,308.59	11,055,751.90	7,314,311.42	9,319,594.84
研发费用				
财务费用（收益以“-”号填列）	24,614,645.79	26,745,899.17	18,783,946.52	6,017,176.86
其中：利息费用	24,777,778.71	26,987,960.50	19,156,335.52	7,279,468.05
利息收入	-229,764.67	-332,106.14	-435,012.49	-1,299,732.30
加：其他收益	10,000,000.00	51,636,000.00	62,232,000.00	50,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	64,173.53	16,259,952.18	13,000,187.74	3,604,699.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				1,610,023.59
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,888,229.49	-1,352,521.13	-771,280.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,659,198.26	96,707,566.10	77,655,741.86	86,779,206.46
加：营业外收入	115,178.08	56,966.79	11,201.01	182,093.54
减：营业外支出	188,995.19	102,070.19	4,786,719.87	304,680.49
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26,585,381.15	96,662,462.70	72,880,223.00	86,656,619.51
减：所得税费用	7,837,058.52	11,346,107.61	879,314.52	8,756,150.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,748,322.63	85,316,355.09	72,000,908.48	77,900,468.62
其中：被合并方在合并前实现的净利润				
按经营持续性分类：				
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	18,748,322.63	85,316,355.09	72,000,908.48	77,900,468.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
按所有权归属分类：				
（一）少数股东损益				
（二）归属于母公司所有者的净利润	18,748,322.63	85,316,355.09	72,000,908.48	77,900,468.62
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				

(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
六、综合收益总额	18,748,322.63	85,316,355.09	72,000,908.48	77,900,468.62
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

附表四：

发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：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	365,969,777.77	508,823,030.61	617,350,574.78	392,625,298.73
收到的税费返还		17,931,968.85		
收到其他与经营活动有关的现金	688,554,119.45	104,277,996.48	103,360,766.50	53,554,825.84
经营活动现金流入小计	1,054,523,897.22	631,032,995.94	720,711,341.28	446,180,124.57
购买商品、接受劳务支付的现金	264,781,067.47	792,917,396.67	640,347,294.28	587,693,053.60
支付给职工以及为职工支付的现金	5,584,728.27	7,146,209.35	4,291,325.80	4,962,619.02
支付的各项税费	14,177,046.12	34,101,460.88	23,212,719.85	26,971,181.42
支付其他与经营活动有关的现金	649,440,770.91	175,395,933.86	78,145,344.19	103,688,754.27
经营活动现金流出小计	933,983,612.77	1,009,561,000.76	745,996,684.12	723,315,608.31
经营活动产生的现金流量净额	120,540,284.45	-378,528,004.82	-25,285,342.84	-277,135,483.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	150,000,000.00	3,270,000.00	170,000,000.00	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金	9,314,173.53	20,485,287.71	1,178,739.73	257,800.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54,889,000.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	159,314,173.53	78,644,287.71	171,178,739.73	80,257,800.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	67,132,267.60	58,368,067.17	83,102,633.64	86,902,591.34
投资支付的现金	150,000,000.00	31,000,000.00	20,840,000.00	266,155,638.00
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	1,363.06	43,839,205.16	139,609,561.84	185,780,509.51
投资活动现金流出小计	217,133,630.66	133,207,272.33	243,552,195.48	538,838,738.85
投资活动产生的现金流量净额	-57,819,457.13	-54,562,984.62	-72,373,455.75	-458,580,938.63
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		83,750,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	221,900,000.00	282,094,508.80	189,800,000.00	242,444,000.00
发行债券收到的现金		396,880,000.00		600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	90,952.23		37,600,000.00	
筹资活动现金流入小计	221,990,952.23	762,724,508.80	227,400,000.00	842,444,000.00
偿还债务支付的现金	171,717,055.09	311,200,000.00	135,950,000.00	125,300,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,403,438.27	78,537,747.39	93,613,606.36	32,449,676.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	11,462,959.92	11,341,312.10		32,005,500.00
筹资活动现金流出小计	265,583,453.28	401,079,059.49	229,563,606.36	189,755,176.18
筹资活动产生的现金流量净额	-43,592,501.05	361,645,449.31	-2,163,606.36	652,688,823.82
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	19,128,326.27	-71,445,540.13	-99,822,404.95	-83,027,598.55
加：期初现金及现金等价物余额	94,943,256.57	166,388,796.70	266,211,201.65	349,238,800.20
六、期末现金及现金等价物余额	114,071,582.84	94,943,256.57	166,388,796.70	266,211,201.65

附表五：

担保人最近一年及一期的合并资产负债表

单位：元

项目	2020年9月末	2019年末
资产：		
货币资金	1,585,975,679.34	1,258,325,357.70
存放金融机构款项		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
买入返售金融资产		
应收款项	1,267,109.58	
应收款项类投资	3,228,000,000.00	3,235,000,000.00
应收利息	82,304,552.56	34,349,700.90
可供出售金融资产		
持有至到期投资	2,129,500,000.00	1,430,000,000.00
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	914,070.53	977,885.46
无形资产	648,015.14	228,076.37
递延所得税资产		
其他资产	3,071,049.90	2,255,270.29
资产总计	7,031,680,477.05	5,961,136,290.72
负债：		
短期借款		500,000,000.00
金融机构存放款项		
拆入资金		
应付账款		
卖出回售金融资产款		
应付职工薪酬	2,509,899.84	9,868,279.69
应交税费	67,534,255.09	30,531,024.87
应付利息	7,626,771.60	2,389,155.61
应付股利	240,000,000.00	
专项准备金	6,252,400.00	6,252,400.00
专项应付款		
预计负债		
长期借款	649,370,000.00	1,029,625,000.00

应付债券及票据	499,930,566.04	
长期应付款		
递延所得税负债		
其他负债	234,311.18	137,017.53
负债合计	1,473,458,203.75	1,578,802,877.70
实收资本	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他权益工具	999,823,396.23	
资本公积		
盈余公积	55,308,549.95	55,308,549.95
一般风险准备	83,613,000.00	83,613,000.00
其它综合收益		
未分配利润	416,312,101.42	241,851,569.05
归属于母公司股东权益合计	5,555,057,047.60	4,380,773,119.00
归属于普通股少数股东的权益	3,165,225.70	1,560,294.02
归属于少数股东其他权益工具持有者的权益		
归属于少数股东权益合计	3,165,225.70	1,560,294.02
股东权益合计	5,558,222,273.30	4,382,333,413.02
负债及股东权益总计	7,031,680,477.05	5,961,136,290.72

附表六：

担保人最近一年及一期的合并利润表

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年度
一、营业收入	640,680,190.63	509,333,503.27
应收款项类不良债权资产收入		
主营业务收入	384,864,809.43	279,177,846.50
其中：增信业务收入	383,668,677.71	279,177,846.50
其他业务收入		94,339.63
投资收益	232,978,278.99	185,508,132.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
利息收入	22,503,798.62	44,623,043.37
手续费及佣金收入		
公允价值变动损益		
汇兑损益		
资产处置损益		
其他收益	333,303.59	24,480.45
营业收入合计	640,680,190.63	509,333,503.27
二、营业支出	87,207,195.53	55,496,279.65
减：利息支出	66,158,459.01	19,291,202.63
提取风险准备金		4,316,400.00
手续费及佣金支出		
其他业务成本		
业务及管理费	16,615,378.88	28,443,801.17
税金及附加	4,433,357.64	3,444,875.85
资产减值损失		
营业支出合计	87,207,195.53	55,496,279.65
三、营业利润	553,472,995.10	453,837,223.62
加：营业外收入		
减：营业外支出	1,000,000.00	
四、利润总额	552,472,995.10	453,837,223.62
减：所得税费用	137,907,531.05	115,932,038.00
五、净利润	414,565,464.05	337,905,185.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号列示）	414,565,464.05	337,905,185.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号列示）		
归属于母公司股东的净利润	414,460,532.37	338,144,891.60

少数股东损益	104,931.68	-239,705.98
归属于普通股少数股东的损益	104,931.68	-239,705.98
归属于少数股东其他权益工具持有者的损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合(损失)/收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.外币报表折算差额		
5.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	414,565,464.05	337,905,185.62
归属于母公司股东的综合收益总额	414,460,532.37	338,144,891.60
归属于少数股东的综合收益总额	104,931.68	-239,705.98
归属于普通股少数股东的综合收益总额	104,931.68	-239,705.98
归属于少数股东其他权益工具持有者的综合收益总额		

附表七：

担保人最近一年及一期的合并现金流量表

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年度
一、经营活动产生的现金流量		
收到利息、手续费及佣金的现金	406,688,800.00	295,828,518.51
拆入资金净增加额		
拆出资金净减少额		
金融机构存放款项净增加额		
买入返售业务资金净减少额		
卖出回购业务资金净增加额		
金融企业取得借款收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金	36,207,977.92	45,402,464.22
经营活动现金流入小计	442,896,777.92	341,230,982.73
发放贷款和垫款净增加额		
应收融资租赁款净增加额		
向中央银行借款净减少额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
买卖交易性金融资产净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
金融机构存放款项净减少额		
拆入资金净减少额		
拆出资金净增加额		
支付商业化收购资产的现金		
金融企业偿还借款支付的现金		
支付的各项税费	143,765,594.72	150,093,991.10
支付给职工以及为职工支付的现金	16,204,770.89	18,201,537.34
支付其他与经营活动有关的现金	19,973,871.82	9,205,844.95
经营活动现金流出小计	179,944,237.43	177,501,373.39
经营活动产生的现金流量净额	262,952,540.49	163,729,609.34
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	6,628,000,000.00	8,830,000,000.00
取得投资收益收到的现金	198,557,522.40	167,462,256.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,826,557,522.40	8,997,462,256.23

投资支付的现金	7,320,500,000.00	10,420,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	722,475.00	918,439.61
支付其他与投资活动有关的现金	710,823.23	539,249.83
投资活动现金流出小计	7,321,933,298.23	10,421,457,689.44
投资活动产生的现金流量净额	-495,375,775.83	-1,423,995,433.21
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	1,500,000.00	1,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金净额		1,800,000.00
取得借款收到的现金	538,000,000.00	1,530,000,000.00
发行债券收到的现金	1,499,820,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,039,320,000.00	1,531,800,000.00
偿还债务支付的现金	1,418,255,000.00	375,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,920,843.02	187,856,093.58
支付其他与筹资活动有关的现金	70,600.00	
筹资活动现金流出小计	1,479,246,443.02	188,231,093.58
筹资活动产生的现金流量净额	560,073,556.98	1,343,568,906.42
汇率变动对现金和现金等价物的影响		
现金及现金等价物净增加/减少	327,650,321.64	83,303,082.55
年初现金及现金等价物余额	1,258,325,357.70	1,175,022,275.15
年末现金及现金等价物余额	1,585,975,679.34	1,258,325,357.70