

2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司 社会领域产业专项债券募集说明书

发行人	:	成都成华旧城改造投资有限责任公司
注册金额	:	15.5 亿元
本期发行金额	:	本期债券计划发行额为 15.5 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 5.5 亿元。
发行期限	:	10 年期（附第五年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
本期债券担保情况	:	无担保
主承销商、债权代理人	:	国信证券股份有限公司
信用评级机构	:	联合资信评估股份有限公司
信用评级	:	发行人主体信用评级 AA+
	:	本期债券债项评级 AA+

主承销商及簿记管理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

二〇二一年五月

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法(2019年修订)》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定,以及国家发展和改革委员会同意对本次债券发行注册的文件,并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人全体董事、监事、高级管理人员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、发行人相关负责人声明

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及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

四川衡纵律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕152号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的

投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡预认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

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《2020 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》，接受《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》、《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》、《2020 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债权代理协议》之权利及义务安排。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券（简称“21 成华专项债”）。

（二）发行总额：发行总额为不超过人民币 15.5 亿元（RMB1,550,000,000.00）。本期债券计划发行额为 15.5 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 5.5 亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在申购文件中进行约定，当期计划发行规模为 15.5 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 5.5 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 15.5 亿元全额进行配售。当发行时间截至后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额（10 亿元），未达到当期计划发行规模的（15.5 亿元），不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 15.5 亿元

全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

（四）债券期限和还本安排：本期债券为 10 年期债券，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后 5 年债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后 5 年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

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。

（五）债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券票面利率在本期债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后 5 年债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面利率为债券存续期前五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后五年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）特殊条款：发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后5年的票面利率，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日，在债券交易场所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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，投资者有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。

回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率幅度的公告之日后的3个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

（七）发行期限：本期债券的发行期限为四个工作日，自发行首日至2021年5月31日。

（八）发行方式：本次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。

（九）发行范围及对象：通过承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）；通过上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十）信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

（十一）担保方式：本期债券无担保。

八、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及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。

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

目录

释义	1
第一节 债券发行依据	5
第二节 风险提示及说明	6
第三节 发行条款	20
第四节 募集资金用途	26
第五节 认购与托管	77
第六节 债券发行网点	79
第七节 认购人承诺	80
第八节 发行人基本情况	82
第九节 发行人财务情况	141
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	185
第十一节 信用评级	194
第十二节 法律意见	199
第十三节 税项	201
第十四节 信息披露安排	203
第十五节 投资者保护措施	208
第十六节 其他应说明的事项	242
第十七节 本期债券发行的有关机构	243
第十八节 备查文件	248

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指成都成华旧城改造投资有限责任公司。

本期债券/本次债券：指 2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

上交所：指上海证券交易所。

成华区政府、区政府：指成都市成华区人民政府。

主承销商、簿记管理人、债权代理人：指国信证券股份有限公司。

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。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

监管银行：指本期债券的监管银行。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者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。

募集说明书、本募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2020 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2020 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》：指发行人与上海银行股份有限公司成都分行签订的《2021 年成都成华旧城改造投资有

限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》。

《募集资金账户监管协议》：指发行人与恒丰银行股份有限公司成都分行签订的《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》。

《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》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

《7 号文》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）。

《2881 号文》：指《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）。

《1765 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）。

《19 号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）。

《3451 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）。

《43 号文》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）。

《1327 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券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）。

《3127 号文》：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）。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：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或休息日）。

《公司章程》：指《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一节 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕152 号文件注册公开发行。

本期债券经成都成华旧城改造投资有限责任公司 2019 年 12 月 30 日董事会审议通过，并于 2020 年 1 月 13 日取得了唯一股东成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局出具的《关于同意成都成华旧城改造投资有限责任公司公开发行 15.50 亿元企业债券的股东决议》。

第二节 风险提示及说明

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及对策

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及债券市场供求关系的变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

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存在的利率风险的补偿，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有关证券交易场所或其他主管部门上市、交易流通，如上市、交易流通申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，这会在一定程度上为投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，预期未来收益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

理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，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，保障本期债券按时还本付息。此外，发行人还制定了切实可行的偿债计划，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

（三）流动性风险及对策

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，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市、交易流通申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）信用评级变化风险及对策

风险：在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，联合资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施，严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债基金；保证偿债基金账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

（五）募投资金投资项目收益未达预期的风险

风险：本期债券的募投项目禾创文创产业园区项目的总投资额为 139,999.9 万元。本期债券共募集资金约 15.5 亿元，其中约 60%（9.3 亿元）用于禾创文创产业园区项目，约 40%（6.2 亿元）用于补充发行人营运资金。本期债券募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

对策：发行人对本期债券募投项目的盈利能力做了充分论证，上述募投项目的收益虽不可完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息，但项目经济效益良好，在债券存续期满后，上述项目仍将继续运营并产生收益，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。发行人将加强和优化财务管理和资金管理水平，合理优化现金流入和流出的配比，提高资金使用效率，以缓解融资压力，实现募投项目投融资资金的良性循环，将募投项目盈利能力维持在稳定的水平。

二、与发行人有关的风险及对策

（一）内部管理风险与对策

风险：尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也在加大，难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

对策：公司将在未来的生产经营中不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。安全生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高工程质量，并且科学制定应急预案，认真落实有关措施。财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率，强化审核效能监察工作，以有效控制财务活动风险。

（二）对外担保的相关风险及对策

风险：截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保总金额为 70,000.00 万元，占 2018 年 12 月 31 日所有者权益余额比重为 8.73%。担保对象系成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司，为成华区国有企业，该笔担保无反担保措施。截至目前，该笔对外担保已结清。截至 2019 年末及 2020 年末，发行人无对外担保情况。未来如发行人新增对外担保，若被担保人经营情况恶化，出现无力偿付情况，公司需按约定履行相应的担保责任，进而对发行人的偿债能力产生一定不利影响。

对策：发行人建立了对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。公司将建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

（三）资产流动性较差风险及对策

风险：发行人资产以非流动资产为主，资产中变现能力相对较弱的存货、其他非流动资产占比很大，资产流动性相对不高，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

对策：发行人资产构成中的存货和其他非流动资产大都为其从事政府代建项目而形成，且截至目前金额较大，资产占比较高。未来，发行人将加快对拆迁改造业务和项目管理费业务相关项目进度的把控，对建造周期及回款加强监督，提高存货及其他非流动资产的周转率，降低非流动资产资金占用，提高公司资产流动性。

（四）持续投融资风险及对策

风险：发行人所从事的基础设施建设、旧城改造行业为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人在建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力。发行人负债总额逐年增加，全部有息债务占负债总额的比重较高。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，发行人一方面将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金。此外，发行人将积极拓宽融资渠道，不断提高直接融资比例，充分利用资本市场多渠道筹集资金。

（五）项目建设风险及对策

风险：本期债券募集资金投资项目总体投资规模较大、建设周期相对较长、投资回报率仅为中等水平，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

对策：本次募集资金投资项目已经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还得到区政府的高度支持，项目整体建设风险在可控制的范围内。发行人将认真执行招标管理办法，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，充分利用招投标平台控制工程合同造价，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，严格执行工程变更审批程序，严格执行工程竣工决算管理，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工。

（六）资产规模及资产负债率波动的风险及对策

风险：截至 2019 年末，发行人第二类项目管理费主要项目合计已投资额 242,377.84 万元，相对应的，已收到项目专项资金合计 270,295.50 万元，截至 2020 年末，发行人第二类项目管理费主要项目合计已投资额 255,682.16 万元，相对应的，已收到项目专项资金合计 235,565.06 万元，在项目未完工时，发行人将收到的项目专项资金计入“长期应付款”，将项目投资计入“其他非流动资产”，未来项目完工后，发行人将按经审计后实际发生的总投资核算成本，并核销产生的投资及专项应付款，发行人存在资产规模及资产负债率波动的风险。

对策：一方面，发行人将严格管理工程质量管理规定、执行工程竣工决算管理，以确保项目建设进度及实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工；另一方面，对于可能产生的资产规模及资产负债率波动情况，发行人将按照监管机构要求及时做好相关信息披露。

（七）剩余银行授信额度较小的风险及对策

风险：截至 2019 年末，公司累计获得授信额度 352,200.00 万元，已使用额度 310,870.67 万元，尚余授信为 41,329.33 万元，可使用剩余授信额度相对较小。截至 2020 年末，发行人授信总额为 1,580,200.00 万元，已使用额度为 434,571.00 万元，余额为 1,145,629.00 万元。发行人如不能继续从金融机构处获得新增授信，将影响发行人未来融资能力，在建拟建项目将面临建设资金无法及时到位的风险。

对策：发行人长期以来资信记录良好，并得到多家商业银行的贷款授信，发行人将与合作银行保持密切沟通，保证授信额度充足；此外，发行人计划进一步创新融资方式，积极提高直接融资比例，优化

债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高公司抗击资金风险的能力，同时确保发行人具有持续的融资能力。

（八）募投项目涉及的土地资产被抵押的风险及对策

风险：本期债券拟募集资金 15.50 亿元，其中 9.30 亿元拟用于禾创文创产业园区项目，6.2 亿元拟用于补充发行人营运资金。截至 2020 年 12 月 31 日，禾创文创产业园区项目已投资总额 4.51 亿元，主要为用于建设本项目的土地资产投入。募投项目涉及的土地资产已于 2020 年 11 月 24 日设定抵押，主要系发行人子公司成都华天文化旅游开发有限责任公司向国家开发银行四川省分行借款 24.10 亿元所致，该笔借款根据合同约定将于 2040 年 11 月 24 日清偿完毕，虽不影响本次募投项目的建设进度及后续运营，但若发行人无法按时偿还该笔借款，相关土地资产面临转移，发行人募投项目的正常建设将因此受到影响。

对策：截至本募集说明书出具日，发行人经营状况良好，该笔借款不存在付息兑付风险，不会对本期债券的偿付产生影响。发行人将严格执行公司的各项经营、财务管理制度，保持业务正常推进、流动资金充足的同时，加强对国家开发银行四川省分行 24.10 亿元借款的关注和追踪，确保该笔借款按时足额偿还，降低公司募投项目涉及的土地资产转移的风险。

（九）主营业务收入确认和回款较为滞后的风险及对策

风险：2017 年度至 2020 年度，发行人分别实现主营业务收入 86,978.14 万元、94,479.96 万元、104,983.16 万元和 117,379.57 万元，

其中拆迁改造业务收入分别为 84,884.39 万元、93,372.83 万元、96,161.13 万元和 113,875.70 万元，是公司主要的营收来源。根据发行人拆迁改造业务协议，发行人该业务每年年末按照各项目达到结算条件的实际投入成本加成 18%向成都跃华发出项目结算的申请，成都跃华审核结算材料后，向发行人发出项目结算的通知，并据此与发行人进行项目结算。截至 2018 年末，发行人拆迁改造业务累计确认收入 25.0 亿元，累计回款 10.97 亿元。截至 2019 年末，发行人拆迁改造业务累计确认收入 34.67 亿元，累计回款 21.35 亿元。截至 2020 年末，发行人拆迁改造业务累计确认收入 46.11 亿元，累计回款 28.64 亿元。基于发行人拆迁改造业务收入的确认标准为建设项目实际成本加成 18%，相关建设项目实际成本的确定需经跃华确认并由审计单位审定，其回款进度主要取决于成都跃华的资金安排，故发行人存在主营业务收入确认和回款滞后的风险。

对策：发行人将进一步完善项目管理机制和加强项目建设成本的核算管理工作，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，严格执行工程竣工决算管理，对资金的使用情况进行实时监控，跟踪项目施工进度，及时核算项目建设成本，以确保项目建设如期按质竣工。此外，发行人计划与委托方积极商讨拆迁改造业务收入的回款计划，加大对项目收入的回款监管，加速资金回笼。

（十）利润对政府补贴依赖性较强的风险及对策

风险：2017 年度至 2020 年度，发行人利润总额分别为 33,600.31 万元、35,734.96 万元、37,562.98 万元和 36,018.09 万元，净利润分别

为 30,197.27 万元、32,568.87 万元、32,945.39 万元和 31,899.32 万元。其中，2017 年至 2020 年度，政府补助金额分别为 20,000.00 万元、22,000.00 万元、20,000.00 万元和 20,197.24 万元，占比分别为 66.23%、67.55%、60.71%和 63.32%。因此发行人对政府补助的依赖程度较高，同时政府补助的可持续性也具有一定的不确定性。如果政府补助不到位，发行人利润总额和净利润将会有下降的风险。

对策：发行人系成都市成华区主要的平台公司，未来将专注于主营业务的经营和相关项目的建设，随着发行人业务在成华区的不断开展，将减轻发行人对政府补贴的依赖，降低政府补助不确定的风险。

（十一）募投项目净收益对本期债券用于项目的本息覆盖能力较弱的风险及对策

风险：本期债券拟募集资金 15.50 亿元，其中 9.30 亿元拟用于禾创文创产业园区项目，6.2 亿元拟用于补充发行人营运资金。禾创文创产业园区项目在债券存续期内预计总收入合计为 17.21 亿元，项目净收益合计为 11.68 亿元。假设本期债券票面利率为 6%，用于募投项目部分需偿还的本息合计为 14.88 亿元，债券存续期内募投项目净收益对本期债券用于募投项目的本息覆盖倍数为 0.78 倍，存在覆盖能力较弱的风险。

对策：本期债券募投项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力，存续期内项目净收益对债券用于项目建设部分本息的覆盖倍数为 0.78 倍，虽不能够完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息，但项目经济效益良好，在债券存续期

满后，上述项目仍将继续运营并产生收益，此外，发行人具备较好的主营业务的营运能力和盈利能力，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

（十一）拆迁改造业务回款的不确定性风险及对策

风险：发行人与跃华往来的拆迁改造业务系公司最主要的营收来源，2017 年度至 2020 年度，发行人分别实现主营业务收入 86,978.14 万元、94,479.96 万元、104,983.16 万元和 117,379.57 万元，其中拆迁改造业务收入分别为 84,884.39 万元、93,372.83 万元、96,161.13 万元和 113,875.70 万元，占比分别为 97.59%、98.83%、91.60%和 97.01%。发行人拆迁改造业务回款的速度及确定性对跃华公司的资金稳定性依赖较高，发行人拆迁改造业务存在回款不确定性风险。

对策：根据发行人未来拆迁改造业务安排，发行人将与委托方商讨拆迁改造业务收入的回款计划，加大项目收入的回款监管，加速资金回笼。同时，发行人拟进一步拓展业务范围，在现有业务的基础上积极发展文旅业务，实现营业收入来源的多元化，在一定程度上降低拆迁改造业务受跃华公司资金安排对发行人产生的影响。

（十二）募投项目盈利不能如期实现的风险及对策

风险：本期债券募集资金中的 9.30 亿元将用于文创禾创产业园区项目。本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现净收入共计 11.68 亿元。发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目及预期收益进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大、建设周期

长，在建设和运营过程中也将面临许多不确定性因素，存在募投项目盈利不能如期实现的风险。

对策：发行人会同本项目可研机构对募集资金投资项目及预期收益进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目建设过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，确保项目建设实际投资控制在预算内。此外，因本次债券募集资金投资项目为文创产业园区项目，发行人已具备类似项目的运营经验，故在本次项目投入运营后，发行人采用有经验的专业团队负责项目运营，保障项目及时、有效实现收益。

（十三）有息债务余额较大、集中到期的风险与对策

风险：截至 2019 年末，发行人有息负债为 500,053.52 万元。截至 2020 年末，发行人有息负债为 880,586.34 万元。到期时间主要集中在未来 2-7 年，发行人存在有息债务余额较大、集中到期的风险。

对策：发行人有息负债均为因业务扩展需要而产生的融资，发行人业务收入为发行人有息负债的偿付提供了有力保障；此外，发行人将与合作银行保持密切沟通，保证授信额度充足；发行人未来将不断提高直接融资比例，持续优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高抗击资金风险的能力。

三、与发行人经营及其模式有关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设业务，而城市基础设施的投资规模会受到经济周期的影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，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：发行人所从事的行业虽受到一定经济周期波动的影响，但随着成都市成华区经济发展水平的提高，社会对基础设施和土地的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业可持续发展。

（二）产业政策风险及对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设等业务，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，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。

四、与合规使用债券募集资金相关的风险与对策

风险：由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照本募集说明书的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

对策：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，发行人聘请上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行作为本期债券募集资金监管人，聘请上海银行股份有限公司成都分行作为本期债券偿债资金监管人，并与上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行分别签署了《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》和《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》，委托上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行对募集资金账户和偿债资金专户进行监管。此外，发行人承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

第三节 发行条款

一、**本期债券名称：**2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券（简称“21 成华专项债”）。

二、**发行人：**成都成华旧城改造投资有限责任公司。

三、**接受注册通知书文号：**发改企业债券〔2020〕152 号。

四、**发行总额：**发行总额为不超过 15.5 亿元人民币（RMB1,550,000,000 元）。本期债券计划发行额为 15.5 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 5.5 亿元。

五、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在申购文件中进行约定，当期计划发行规模为 15.5 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 5.5 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 15.5 亿元全额进行配售。当发行时间截至后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额（10 亿元），未达到当期计划发行规模的（15.5 亿元），不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 15.5 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

六、债券期限和利率：本期债券为 10 年期债券，附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后 5 年债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后 5 年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券票面利率在本期债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后 5 年债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，

在债券存续期后 5 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

七、还本付息方式：每年付息一次，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后 5 年债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后 5 年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

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。

八、特殊条款

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0 至 300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日，在债券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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，投资者有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。

回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率幅度的公告之日后的3个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

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

十、发行方式：本次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行。

十一、托管方式：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，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十二、发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登

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

十三、发行期限：本期债券的发行期限为四个工作日，自发行首日起至 2021 年 5 月 31 日。

十四、簿记建档人：本期债券的簿记建档人为国信证券股份有限公司。

十五、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 5 月 25 日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 5 月 26 日。

十七、起息日：本期债券存续期内每年的 5 月 31 日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 5 月 31 日至 2031 年 5 月 30 日，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 31 日至 2026 年 5 月 30 日。

十九、付息日：本期债券存续期内每年的 5 月 31 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为 2031 年的 5 月 31 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）。若投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年的 5 月 31 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、本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

二十三、承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

二十四、信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 **AA+**，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 **AA+**。

二十五、债券担保：本期债券无担保。

二十六、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

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

第四节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 5.5 亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，其中 6 亿元拟用于禾创文创产业园区项目，4 亿元拟用于补充发行人营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 15.50 亿元，其中 9.30 亿元拟用于禾创文创产业园区项目，6.2 亿元拟用于补充发行人营运资金。

发行人业务日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展，保证业务运行顺畅。本次募集资金用于补充营运资金部分，可以充实资金储备，也可以有效地应对付息兑付的压力。

本期债券募集资金用途概况表

单位：万元

资金用途	项目业主	建设状态	总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	募集资金占 总投资比例
未行使弹性配售选择权					
禾创文创产业园区项目	成都华天文化旅游开发有限责任公司	已完成基坑建设，即将开展项目主体建设	139,999.9	60,000.00	42.86%
补充营运资金	-	-	-	40,000.00	-
合计			139,999.9	100,000.00	
行使弹性配售选择权					
禾创文创产业园区项目	成都华天文化旅游开	已完成基坑	139,999.9	93,000.00	66.42%

	发有限责任公司	建设，即将 开展项目主 体建设			
补充营运资金	-	-	-	62,000.00	-
合计			139,999.9	155,000.00	

二、募集资金投资项目情况

（一）项目背景

1、文创产业发展背景

文创产业是生产、销售与人们精神消费商品相关的产业，是以创意为基本手段，以文化内容、创意成果为核心价值，以知识产权实现或消费为交易特征，为社会创造财富并促进社会进步及居民综合素质提升的产业。文创产业园区推动以人才为核心的发展路径，以独特的产业集聚形态引发人才流、资金流、信息流等一系列城市产业结构的调整和变化，从而提升了城市竞争力。

2、政策支持背景

（1）“十三五”规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中第十六篇加强社会主义精神文明建设：坚持社会主义先进文化前进方向，坚持以人民为中心的工作导向，坚持把社会效益放在首位、社会效益和经济效益相统一，加快文化改革发展，推动物质文明和精神文明协调发展，建设社会主义文化强国。“第六十八章丰富文化产品和服务”，推进文化事业和文化产业双轮驱动，实施重大文化工程和文化名家工程，为全体人民提供昂扬向上、多姿多彩、怡养情怀的精

神食粮。第三节-加快发展网络视听、移动多媒体、数字出版、动漫游戏等新兴产业，推动出版发行、影视制作、工艺美术等传统产业转型升级。推进 132 文化业态创新，大力发展创意文化产业，促进文化与科技、信息、旅游、体育、金融等产业融合发展。推动文化企业兼并重组，扶持中小微文化企业发展。加快全国有线电视网络整合和智能化建设。扩大和引导文化消费。第四节-加强主流媒体建设，提高舆论引导水平，增强传播力公信力影响力。以先进技术为支撑、内容建设为根本，推动传统媒体和新兴媒体在内容、渠道、平台、经营、管理等方面深度融合，建设“内容+平台+终端”的新型传播体系，打造一批新型主流媒体和传播载体。优化媒体结构，规范传播秩序。

（2）党的十九大报告

2017 年，党的十九大报告中明确指出“坚定文化自信，推动社会主义文化繁荣兴盛”。文化是一个国家、一个民族的灵魂。文化兴国运兴，文化强民族强。没有高度的文化自信，没有文化的繁荣兴盛，就没有中华民族伟大复兴。要坚持中国特色社会主义文化发展道路，激发全民族文化创新创造活力，建设社会主义文化强国。

十九大报告还特别提到：推动文化事业和文化产业发展。满足人民过上美好生活的新期待，必须提供丰富的精神食粮。要深化文化体制改革，完善文化管理体制，加快构建把社会效益放在首位、社会效益和经济效益相统一的体制机制。完善公共文化服务体系，深入实施文化惠民工程，丰富群众性文化活动。加强文物保护利用和文化遗产保护传承。健全现代文化产业体系 and 市场体系，创新生产经营机制，

完善文化经济政策，培育新型文化业态。广泛开展全民健身活动，加快推进体育强国建设，筹办好北京冬奥会、冬残奥会。加强中外人文交流，以我为主、兼收并蓄。推进国际传播能力建设，讲好中国故事，展现真实、立体、全面的中国，提高国家文化软实力。

这一纲领性文件，为新时代下文化事业和产业的发展壮大，尤其是文化创意产业的激发，指明了方向。

（3）《西部文创中心建设行动计划（2017 年至 2022 年）》

文化是城市建设的灵魂和根基，是提升城市吸引力、竞争力、影响力和软实力的核心要素，是推动成都创新驱动发展、经济转型升级的重要动力。为进一步提升城市的经济创新力、产业竞争力和文化软实力，建成全国重要的文创中心，中共成都市委成都市人民政府制定了《西部文创中心建设行动计划（2017 年至 2022 年）》（以下简称“《行动计划》”）。

《行动计划》按照“一年全面启动、三年跨越发展、五年基本建成”的总体要求，重塑文化地理，推动成都传统文化与现代文明交相辉映，历史文脉与文化创意相得益彰，天府文化和城市精神充分彰显，文明程度和市民素质极大提升，文化事业和文创产业发展水平进入全国第一方阵，文体旅深度融合发展，全面提升城市文化影响力、凝聚力和创造力，形成人文魅力享誉世界、文化人才充分汇聚、文创产业实力突出、精品力作不断涌现、创新创造活力强劲的发展新格局，全面增强全国重要的文创中心功能，提升世界文化名城影响力。

2017 年，全面启动西部文创中心建设，加快产业布局、促进融合发展、丰富文化形态、创新要素供给、构建产业生态、策划重大项目、加大招商引资、完善管理体制，年内实现文创产业增加值 750 亿元，占 GDP 比重约 5.5%，居民文化消费支出占消费支出的比重达到 5.0%以上。

到 2020 年，建成一批重大功能性项目和平台，在传播发展天府文化上取得新进展新成就，现代公共文化服务体系基本完善，文化艺术原创能力显著增强，城市建设文化品位充分提升，文化开放格局基本形成，文创产业生态不断优化，文化创意人才充分集聚，文化创意品牌日益彰显，建成超过 800 万平方米的园区载体，形成特色鲜明、附加值高、原创性强、成长性好的现代文创产业体系，实现文创产业增加值超过 1800 亿元，占 GDP 比重约 10.0%，居民文化消费支出占消费支出的比重达到 14.0%以上。

到 2022 年，建成一批具有国家功能性、国际影响力的项目和平台，天府文化深入人心，现代公共文化服务体系更加完善，历史与时尚相融合的城市文态基本形成，建成超过 1000 万平方米的园区载体，打造一批具有国际知名度、全国影响力、区域带动力的文创园区、文创街区、文创小镇、文创企业和文体旅品牌，形成要素集聚、竞争有序的现代文化市场体系，世界文化名城、旅游名城、赛事名城和国际美食之都、音乐之都、会展之都的世界影响力显著提升，实现文创产业增加值超过 2600 亿元，占 GDP 比重约 12.0%，居民文化消费支出占消费支出的比重达到 20.0%以上。

（4）文旅成华

截至 2017 年 8 月，成都文创全国关注指数在国家中心城市中排名第三，已成为名副其实的“中国文创第三城”，与此同时，成都文创关注度增速位居国家中心城市之首。

2017 年 12 月，成华区委七届四次全会对未来成华发展作出重大部署——聚力打造“文旅成华、中优典范”，明确“三步走”目标任务，坚持以产业功能区为载体，推动城市产业转型升级，加快培育有机融合良性循环的共生型产业生态圈，奋力跻身成都建设世界城市先行区。

打造“文旅成华”，既要“以文兴旅”，又要“以旅载文”，以旅游为媒介推动文化旅游有机融合，做大做强文旅产业生态圈，在旅游发展和推广中传承弘扬天府文化，进一步聚集人气商气、提升区域影响力和产业辐射力。

2018 年以来，成华区坚持国际视野，聚力打造“成都太古里—猛追湾（天府熊猫塔）—东郊记忆—北湖公园—大熊猫基地”精品旅游轴线，提升“天府成都·文旅成华”知名度。高标准打造“夜游锦江”品牌，发掘猛追湾“滨水黄金地带”资源价值，打造通美大厦成华之窗、摩天轮锦江之眼、天府熊猫塔、东风桥头记忆之门等地标，嵌入式建设主题博物馆、传统戏剧场、经典老茶馆、当代艺术馆等文化载体，整体打造彰显“老成都、蜀都味、国际范”天府锦城·猛追湾市民休闲区。高品质打造“东郊文创”品牌，按照“工业遗存+文创园区+文旅地标”开发理念，推动工业遗存保护性再造、产业化改造、景区化营造、社区化塑造，打造一批最具工业风、最具时尚范儿的文创文旅融合新地

标和潮流娱乐消费新街区，奋力建设国家级文创产业发展区。高端化打造“熊猫之都”品牌，发挥坐拥大熊猫都市家园的独特优势，打响大熊猫超级文旅 IP，推动大熊猫生态价值、文化价值、经济价值有机融合。

3、成都市同类项目情况

成都文创类主要代表项目包括东郊记忆和红星路 35 号文化创意产业园，项目具体情况如下：

(1)东郊记忆

原成都东区音乐公园，是集合音乐、美术、戏剧、摄影等文化形态的多元文化园区，工业遗址主题旅游地，艺术文化展演聚落，文艺创作交流园区，成都文化创意产业高地。东郊记忆座落于四川省成都市成华区二环东外侧建设南支路 4 号，占地 205 亩，建筑面积约 19 万平方米。东郊记忆是在原国营红光电子管厂旧址上改建而成的现代文化产业新型园区，2011 年 9 月 29 日正式开园运营。2012 年 11 月，成都东区音乐公园正式升级更名为东郊记忆。东郊记忆被称为“中国的伦敦西区”，是国家音乐产业基地、国家 AAAA 级旅游景区、科技与文化融合示范园区。2013 年 10 月，东郊记忆园区被列为成都市“第五批市级文物保护单位”。

(2)红星路 35 号文化创意产业园

由锦江区文创投资发展有限公司斥资，对位于成都市红星路一段 35 号的原军区 7234 印刷厂厂房进行改造，以空间折点为理念，打造出中国西部首个文化创意产业园“红星路 35 号”。园区建筑面积 17000 平米，2008 年 12 月 28 日正式开园运营，2010 年底实现招

商率达 100%，解决就业 1000 余人，创造年产值过亿元。红星路 35 号以“立足西部，推动文化创意产业发展”为己任，以有效整合并聚集全球创意力量，服务西部地区，为助推西部产业结构调整和经济发 展方式的转变为目标，设定了工业设计产业、数字娱乐产业、设计广告产业三大主力产业集群。工业设计作为园区核心产业，现已汇聚洛可可设计公司，浪尖工业设计公司，嘉兰图设计公司，艾玛设计公司等国内一流工业设计公司入驻园区，形成了创新设计产业聚集发展的良好态势。

4、禾创文创产业园项目发展定位

成都华天文化旅游开发有限责任公司将按照“工业建筑为载体、产业创新为引领”的原则，充分考虑工业遗产建筑特色、功能区定位、产业集群发展等因素，作为成都首个数字视听文创聚合载体、文旅成华的核心引擎，打造成为成华区独有工业特色的名片建筑。

本项目主要业态包括文创孵化办公区（含创意小企业孵化办公、文旅产业办公、艺术中心、青少年活动中心），剧场，电影院，博物馆，配套功能区和物业管理用房。拟打造市域级文创项目，关注成都文创市场发展，突破成都文创竞争，实现国际化文化都市发展；关注区域文化主题联动，注重差异化区域文化，发展衍生文化内涵；关注区域产业发展提升，融合产业发展，提升产业聚集能级。通过主题内容和核心 IP 聚合成华工业文化载体，打造“成华工业文化聚落”，带动区域价值整体提升，从区域规模效应打造成华文创市级目的地。

（二）项目的必要性分析

1、项目的建设，是实施《西部文创中心建设行动计划（2017 年至 2022 年）》、打造“文旅成华”的需要

本项目属于国家“十三五”规划中的创意文化产业，符合《西部文创中心建设行动计划（2017 年至 2022 年）》提出的“推动文化产业结构优化升级，大力发展文化创意、影视制作、出版发行、印刷复制、演绎娱乐、数字内容和动漫等重点文化产业，培育骨干企业”，园区的改造与经营符合国家重点相关产业政策方向。

同时，项目的建设也是打造“文旅成华”的重要内容，有利于建设让居者心怡、来者心悅的‘中优’示范区。这既是对成华自然禀赋、历史文脉、功能定位、产业特色的综合考量，也是成华积极塑造区域发展品牌，努力以明确的发展标位、精准的发展标向，进一步推动成华在‘中优’中实现更大作为、作出更多贡献的实际举措。

2、项目的建设，是提升成华区文创产业内涵、发展文创产业的氛围、聚集文创产业有关企业的需要

本项目位于成都市东郊文化创意集聚区，东郊文化创意集聚区是成都市域 66 个市级产业功能区之一，位于中环商务旅游轴和新成华大道文化创意轴的交汇区域，为成华区的核心腹地，辖跳蹬河、桃蹊路、二仙桥、圣灯 4 个街道办事处，总面积约 16 平方公里，其中核心区域面积为 4.6 平方公里。按照成华区第七次党代会精神，集聚区未来将以“文创之心、创客乐园”为总体定位，打造国家级文化创意产业发展区。项目建成后，一方面能大大提升成华区的文创产业内涵和发展文创产业的氛围，对成都市建设西部文创中心和发展文创产业将起到示范和推动作用。另一方面，会迅速聚集文创企业发展所需要的

多种资源，可以吸引众多互补型企业、产业链上下游企业等，为企业提供了一个良好的发展空间，也是企业腾飞的重要平台。

3、项目的建设，是打造成华区独有工业特色的名片建筑，挖掘丰富资源，开展工业遗产旅游的需要

旅游资源是指对旅游者具有吸引力的自然存在和历史文化遗产，以及直接用于旅游目的的人工创造物。成都是国内重要的工业城市，也是重要的旅游城市，但是针对成都丰富的工业遗产资源，尚没有进行系统的旅游开发，这无疑是极大的浪费。工业遗产游是主要以工业遗产为游览对象的旅游形式，如博物馆、工业遗产改造的公园等均属于工业遗产的旅游形式。工业遗产旅游的开展可以带动旧工业地带的经济发展及转型。成华区当前正打造“文旅成华”，建设“中优”示范区，顺势开展工业遗产旅游使其成为成都旅游经济的新增长点，对成都的旅游资源也是有益的补充。目前，成都以观光为主的传统旅游项目的开发已难有突破，而独具特色的城市文化旅游仍有较大发展空间。应当深入挖掘成都丰富的历史文化资源，展现成都独特的城市文化魅力，以吸引更多的旅游客户群，同时将成都的旅游水平由表面化的短期观光旅游发展为深层次的文化游，还可进一步提升城市形象，可谓“一石二鸟”。

本项目拟建设禾创文创产业园区，大力弘扬工业文化，以禾创工业遗产点位为依托，开展工业遗产旅游，以文化+风景将吸引大量国内外旅游者前来观展和旅游，向世界展现美丽四川、魅力四川、文化四川。

4、项目的建设，是促进区域经济发展、提升城市综合竞争力的需要

项目建设规模较大，涉及投资建设金额巨大。项目建成后，高端品牌企业入驻，将带来大批的消费群体，未来区域的休闲、娱乐、购物及居住需求量增长。为成华区的区域经济转型发展提供了强大的动力，拉动当地区域休闲娱乐等消费，在一定程度上提高当地居民收入。

另外，随着项目的建设，也将极大地提高成华区乃至成都市、四川省的城市创新能力、城市魅力、文化品味以及在国内外的知名度，有利于提升城市综合竞争力。

综上所述，本项目的建设，是实施《西部文创中心建设行动计划（2017 年至 2022 年）》、打造“文旅成华”的需要；是提升成华区文创产业内涵、发展文创产业的氛围、聚集文创产业有关企业的需要；是打造成华区独有工业特色的名片建筑，挖掘丰富资源，开展工业遗产旅游的需要；是促进区域经济发展、提升城市综合竞争力的需要。

（三）项目名称、区位、建设内容及投资估算¹

本次债券募投项目名称为禾创文创产业园区项目。位于东郊文化创意集聚区腹地，中环路二仙桥西路段外侧，紧邻地铁7号八里庄出站口，二仙桥街道办事处辖区内。本项目用地性质为商服用地，净用地面积59.37亩，总建筑面积170,111.47 m²，其中保留建筑约13,487.24 m²，含9处保留建筑、新建建筑，新建地上计容建筑面积99,707.76 m²，

¹本项目净用地面积为 59.37 亩，总建筑面积 170,111.47 m²，其中保留建筑约 13,487.24 m²。可研批复中的“用地面积 60.7 亩”及“保留建筑面积约 18,531.00 m²”为依据前期立项批复而出具的数字，项目前期立项时因用地及保留建筑面积为图测而得，故与实际面积有所差异。

含文创孵化办公区、创意小企业孵化办公、文旅产业办公、艺术中心、青少年活动中心、剧场、电影院、配套功能区、博物馆、物业管理用房；新建地下室建筑面积56,916.47 m²，含地下机动车库、地下非机动车库、配套功能区、博物馆、设备用房、办公附属、展演一体空间（小剧场300座）、物业管理用房、垃圾用房。具体情况如下：

项目	数量 (m ²)
一、规划建设净用地面积	39,578.97
二、规划总建筑面积	170,111.47
（一）地上总计容建筑面积（保留+新建）	113,195.00
1、保留地上计容建筑面积（原有建筑面积）	13,487.24
①9处保留建筑	12,606.49
②新建建筑	880.75
2、新建地上计容建筑面积（新建建筑面积）	99,707.76
①文创孵化办公区	77,051.97
（1）创意小企业孵化办公	34,051.97
（2）文旅产业办公	30,000.00
（3）艺术中心	5,000.00
（4）青少年活动中心	8,000.00
②剧场	2,000.00
③电影院	3,000.00
④配套功能	16,418.39
⑤博物馆	1,000.00
⑥物业管理用	237.40
（二）新建地下室建筑面积	56,916.47
1、地下机动车库	39,759.18
2、地下非机动车库	1,488.62
3、配套功能区	5,920.77
4、博物馆	1,000.00
5、设备用房	5,698.50
6、办公附属	2,151.04
7、展演一体空间（小剧场 300 座）	620.98
8、物业管理用房	237.38
9、垃圾用房	40.00

建设一幢地上 28F（裙房 2F）的超高层建筑，一幢地上 22F（裙房 2F）的高层建筑，地下室总计四层，配套完成土方工程、广场及

道路、室外管线铺设、绿化工程、照明工程、供变配电工程等总平配套工程的建设。

本项目总投资为 139,999.90 万元（含项目用地出让金），其中项目资本金为 41,999.90 万元，占比 30%，截至 2019 年末，本项目已投 39,879.74 万元，投资完成率为 18.49%。截至 2020 年 12 月 31 日，本项目已投 45,061.22 万元，投资完成率为 32.19%。资金具体情况如下：

表总投资估算表

序号	费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标			备注	占总投资比例（%）
		建筑安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	工程量	单位指标（元/单位）		
一	工程费用	82905.59			82905.59	m ²	156624.23			59.22%
(一)	地上计容建筑	49680.04			49680.04	m ²	99707.76		塔楼 1 共 22F, 塔楼 2 共 28F, 裙房 2F	35.49%
1	土建工程	21582.59			21582.59	m ²	99707.76			15.42%
1.1	塔楼	18051.43			18051.43	m ²	82051.97	2200	塔楼采用钢筋混凝土框架核心筒结构, 绿建二星, 装配率 30%	12.89%
1.2	低层裙房	3531.16			3531.16	m ²	17655.79	2000	裙房采用钢筋混凝土框架结构, 绿建二星, 装配率 30%	2.52%
2	装饰装修工程	13599			13599					9.71%
2.1	外装	10098.54			10098.54					7.21%
2.1.1	塔楼	8615.46			8615.46	m ²	57436.38	1500	两栋塔楼外立面拟采用定制曲面进口铝合金装饰板, 定制曲面玻璃幕墙, 大厅采用玻璃门, 窗宜采用彩色铝合金窗, 定制曲面装饰材料	6.15%
2.1.2	低层裙房	1483.09			1483.09	m ²	12359.05	1200	外立面采用定制特色装饰砖, 大厅采用玻璃门, 窗宜采用彩色铝合金窗	1.06%

2.2	内装	3500.45			3500.45					2.50%
2.2.1	文创孵化办公区	2696.82			2696.82	m²	77051.97	350	清水	1.93%
2.2.2	剧场	70			70	m²	2000	350	清水	0.05%
2.2.3	电影院	105			105	m²	3000	350	清水	0.08%
2.2.4	配套功能区	574.64			574.64	m²	16418.39	350	清水	0.41%
2.2.5	博物馆	35			35	m²	1000	350	清水	0.03%
2.2.6	物业管理用房	18.99			18.99	m²	237.4	800	室内：地面采用地砖，墙面采用普通涂料，楼地面选用普通地砖等；墙、柱面选用普通涂料；天棚刷普通涂料或普通饰面板吊顶。门窗：采用环保节能的断热桥铝合金窗框，门采用实木门	0.01%
3	安装工程	10598.45			10598.45					7.57%
3.1	给排水及消防工程	2093.86			2093.86	m²	99707.76	210		1.50%
3.2	强电工程	2193.57			2193.57	m²	99707.76	220		1.57%
3.3	弱电工程	1196.49			1196.49	m²	99707.76	120		0.85%
3.4	通风工程	3979.53			3979.53	m²				2.84%
3.4.1	中央空调	3978.81			3978.81	m²	99470.36	400	文创孵化办公区、剧场、电影院配套功能区、博物馆区域安装中央空调	2.84%
3.4.2	自然通风	0.71			0.71	m²	237.4	30		0.00%
3.5	电梯及扶梯工程	1135			1135					0.81%
3.5.1	电梯	910			910	座	26	350000		0.65%
3.5.2	扶梯	225			225	座	9	250000		0.16%
4	曲面顶盖	3900			3900	m²	13000	3000	薄壳结构	2.79%

(二)	地下建筑	28786.33			28786.33	m²	56916.47		地下四层	20.56%
1	土建工程	22802.26			22802.26	m²	56916.47		含基坑支护、降水	16.29%
1.1	人防	2349			2349	m²	8700	2700		1.68%
1.2	非人防	12054.12			12054.12	m²	48216.47	2500		8.61%
1.3	降水	1000			1000	项	1	10000000		0.71%
1.4	基坑支护	7399.14			7399.14	m²	56916.47	1300		5.29%
2	装饰装修工程	1796.52			1796.52	m²	56916.47			1.28%
2.1	地下机动车库	1192.78			1192.78	m²	39759.18	300	地面：混凝土地坪，压实赶光。 内墙面：耐水腻子、防霉防潮涂料。顶棚：耐水腻子、防霉防潮涂料。	0.85%
2.2	地下非机动车库	44.66			44.66	m²	1488.62	300	地面：混凝土地坪，压实赶光。 内墙面：耐水腻子、防霉防潮涂料。顶棚：耐水腻子、防霉防潮涂料。	0.03%
2.3	配套功能区	207.23			207.23	m²	5920.77	350	清水	0.15%
2.4	博物馆	35			35	m²	1000	350	清水	0.03%
2.5	设备用房	199.45			199.45	m²	5698.5	350	地面：混凝土地坪，压实赶光。 内墙面：耐水腻子、防霉防潮涂料。顶棚：耐水腻子、防霉防潮涂料	0.14%
2.6	办公附属	75.29			75.29	m²	2151.04	350	清水	0.05%
2.7	展演一体空间（小剧场 300 座）	21.73			21.73	m²	620.98	350	清水	0.02%

2.8	物业管理用房	18.99			18.99	m ²	237.38	800	室内：地面采用地砖，墙面采用普通涂料，楼地面选用普通地砖等；墙、柱面选用普通涂料；天棚刷普通涂料或普通饰面板吊顶。门窗：采用环保节能的断热桥铝合金窗框，门采用实木门	0.01%
2.9	垃圾用房	1.4			1.4	m ²	40	350	地面：混凝土地坪，压实赶光。内墙面：耐水腻子、防霉防潮涂料。顶棚：耐水腻子、防霉防潮涂料。	0.00%
3	安装工程	4187.55			4187.55	m ²	56916.47			2.99%
3.1	给排水及消防工程	1309.08			1309.08	m ²	56916.47	230		0.94%
3.2	强电工程	1366			1366	m ²	56916.47	240		0.98%
3.3	弱电工程	683			683	m ²	56916.47	120		0.49%
3.4	通风工程	829.48			829.48	m ²	56058.11			0.59%
3.4.1	中央空调	453.59			453.59	m ²	9071.81	500	配套功能区、博物馆、附属区域安装中央空调	0.32%
3.4.2	机械通风	375.89			375.89	m ²	46986.3	80		0.27%
(三)	总图工程	4439.22			4439.22					3.17%
1	土方工程	139.29			139.29					0.10%
1.1	挖方	54.73			54.73	m ³	27365.14	20	平均挖方 1.2m	0.04%
1.2	填方	22.4			22.4	m ³	14933.41	15	平均填方 0.8m	0.02%
1.3	弃方	62.16			62.16	m ³	12431.73	50	运距约 15km	0.04%
2	硬化工程	471.49			471.49	m ²	9429.8	500	采用花岗岩、透水混凝土铺装	0.34%

3	室外管线铺设	207.2			207.2					0.15%
3.1	给水管网（含消防）	27.72			27.72	m²	6929.8	40	PSP 钢塑复合压力管， DN200~DN25	0.02%
3.2	雨水管网	48.51			48.51	m²	6929.8	70	聚乙烯（PE）螺旋波纹管， DN300-700	0.03%
3.3	污水管网	62.37			62.37	m²	6929.8	90	聚乙烯（PE）螺旋波纹管， DN300-700	0.04%
3.4	燃气管线	31.18			31.18	m²	6929.8	45		0.02%
3.5	通讯工程	37.42			37.42	m²	6929.8	54		0.03%
4	绿化工程	118.74			118.74	m²	3957.9	300	含乔木、灌木、地被，以及绿 化景观造型	0.08%
5	照明工程	42			42					0.03%
5.1	庭院灯	42			42	盏	60	7000	间距 25m, 2m 高 LED 单杆灯， 220V/150W，定制特色造型	0.03%
6	供、变、配电工程	584.5			584.5					0.42%
6.1	变压器	330			330	台	11			0.24%
6.1.1	800kVA	36			36	台	2	180000	干式变压器	0.03%
6.1.2	1250kVA	84			84	台	3	280000	干式变压器	0.06%
6.1.3	1600kVA	210			210	台	6	350000	干式变压器	0.15%
6.2	电力管线	127.5			127.5	m	850	1500		0.09%
6.3	柴油发电机	50			50	台	2	250000	360kW 柴油发电机	0.04%
6.4	配电柜	77			77	套	39	20000		0.06%
7	安防系统	100			100	套	1	1000000		0.07%
8	停车收费设施	60			60	套	2	300000	含出入口岗亭、停车收费系统 等	0.04%
9	充电桩	816			816	套	240		按停车位 25 配置	0.58%

9.1	快充充电桩	480			480	套	48	100000	30KW	0.34%
9.2	慢充充电桩	336			336	套	192	17500	8KW	0.24%
10	水景	200			200	项	1	2000000	位于各出入口及节点位置，参考保留区域暂估	0.14%
11	城市家具	400			400	项	1	4000000	含坐凳、垃圾箱、饮水器等，兼具艺术景观功能，参考保留区域暂估	0.29%
12	标识标牌	300			300	项	1	3000000	含园区导视系统、标识系统、VI 制作等，参考保留区域暂估	0.21%
13	景观小品	1000			1000	项	1	10000000	位于各出入口及节点位置，含标志性雕塑、小型雕塑、摆件等，定制符合文创风格的特色景观雕塑，参考保留区域暂估	0.71%
二	工程建设其他费用			52208.04	52208.04					37.29%
1	土地成本			37388.31	37388.31	合同价				26.71%
2	建设管理费			1987.1	1987.1					1.42%
2.1	建设单位管理费			953.27	953.27	按财建〔2016〕504 号计算				0.68%
2.2	工程监理费			1033.84	1033.84	结合发改价格〔2015〕299 号，参考发改价格〔2007〕670 号，按 80%估算				0.74%
3	建设项目前期工作咨询费			88.45	88.45	结合发改价格〔2015〕299 号，参考国家计委计价格〔1999〕1283 号，按 80%估算				0.06%
4	环境影响咨询服务费			28.31	28.31	结合发改价格〔2015〕299 号，参考国家计、国家环境保护总局计价格〔2002〕125 号，按 80%估算				0.02%
5	勘察设计费			2686.29	2686.29					1.92%
5.1	工程勘察费			663.24	663.24	依据建标〔2007〕164 号，按第一部分工程费用的 0.8%估算，暂不下浮				0.47%

5.2	工程设计费			2023.05	2023.05	参考计价格（2002）10 号，暂不下浮	1.45%
6	场地准备费及临时设施费			414.53	414.53	根据建标（2007）164 号、按第一部分工程费用的 0.5%估算	0.30%
7	招标代理服务费			53.6	53.6	参考计价格（2002）1980 号	0.04%
8	施工图审查费			28.19	28.19	按成都市建委参考标准，按 1.8 元/平方米估算	0.02%
9	造价咨询费			1850.95	1850.95		1.32%
9.1	工程量清单及招标控制价编制费			228.77	228.77	结合川发改价格（2015）769 号，参考四川省物价局、建设厅川价发（2008）141 号，并按 80%估算	0.16%
9.2	审核工程预算（招标控制价或标底）			175.1	175.1	结合川发改价格（2015）769 号，参考四川省物价局、建设厅川价发（2008）141 号，并按 80%估算	0.13%
9.3	审核竣工结算			237.99	237.99	结合川发改价格（2015）769 号，参考四川省物价局、建设厅川价发（2008）141 号，并按 80%估算	0.17%
9.4	施工阶段全过程造价控制			485.55	485.55	结合川发改价格（2015）769 号，参考四川省物价局、建设厅川价发（2008）141 号，并按 80%估算	0.35%
9.5	跟踪审计			723.54	723.54	由区审计局规定,含审核竣工结算、施工阶段全过程造价控制	0.52%
10	工程保险费			248.72	248.72	按第一部分工程费用的 0.3%估算	0.18%
11	行政事业性收费			3492.72	3492.72	根据《成都市建设项目一站式收费管理办法》，市政基础设施配套费 220 元/m ² ，文物勘探发掘费 3 元/m ²	2.49%
12	水电气接入费			3000	3000	暂估	2.14%
13	水土保持费			141.39	141.39		0.10%
13.1	水土保持编制费			138.97	138.97	参照水保监（2005）22 号文，并结合发改价格[2015]299 号文，按 80%估算	0.10%
13.2	水土保持补偿费			2.43	2.43	根据川发改价格（2017）347 号，按 1.3 元/m ³ ×用地面积计算	0.00%
14	交通影响评价费			4.9	4.9	合同价	0.00%
15	临时交通组织费			100	100	暂估	0.07%
16	工程测绘费			31.32	31.32	按 2 元/平方米估算	0.02%

17	工程检测费			663.24	663.24	根据成建委〔2018〕140号，按第一部分工程费用的0.8%预估	0.47%
三	预备费			4886.27	4886.27	(第一部分费用+第二部分费用-土地成本)×5%	3.49%
四	项目总投资	82905.59		57094.31	139999.9		100.00%

（四）项目实施主体

该项目实施主体为成都华天文化旅游开发有限责任公司，系发行人的全资子公司。

（五）项目审批情况

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

序号	文件名称	文号	发文机关	主要内容	印发时间
1	成都市成华区发展和改革委员会关于禾创文创产业园区项目可行性研究报告的批复。	成华发改审批[2019]310号	成都市成华区发展和改革局	—	2019/10/29
2	1.成都市成华区发展和改革委员会关于禾创文创产业园区项目建议书的批复。 2.成都市成华区发展和改革委员会关于同意调整禾创文创产业园区项目建设规模的通知。	成华发改审批[2017]492号、成华发改审批[2019]312号	成都市成华区发展和改革局	1.本项目建议书准予批复。 2.本项目建设规模准予调整。	2017/10/27、 2019/11/5
3	建设用地规划许可证	地字第 510108201920122号	成都市规划和自然资源局	本用地项目符合城乡规划要求	2019/3/21

4	建设项目环境影响登记表	备案号： 201951010800000340	-	建设项目符合《建设项目环境影响评价登记表备案管理办法》的规定	2019/11/27
5	不动产权证书	川（2019）成都市不动产权第 0259547 号	成都市规划和自然资源局	对所列不动产权利准予登记	2019/7/08

（六）项目建设进度

本项目拟定工期 42 个月，具体安排如下：

1、前期工作拟定为 6 个月，包括项目可行性研究报告编制、招投标、设计等工作；

2、建设期拟定为 36 个月；

本项目前期准备工作在 2020 年初结束，受疫情影响项目开工时间有所延迟，本项目已于 2020 年 4 月开始建设，拟于 2023 年 4 月完工。截至本募集出具日，该项目已完成基坑建设，即将开展项目主体建设。

（七）项目符合社会领域相关政策情况

1、本次债券募投项目符合《社会领域产业专项债券发行指引》的要求。

根据《社会领域产业专项债券发行指引》(以下简称“《发行指引》”)文件精神，社会领域产业专项债券中文化产业专项债券主要用于新闻

出版发行、广播电视电影、文化艺术服务、文化创意和设计服务等文化产品生产项目，以及直接为文化产品生产服务的文化产业园区等项目。

（1）募投项目符合“《发行指引》”的要求

根据中共成华区委办公室、成华区人民政府办公室《研究“完美世界文创产业园”项目有关工作专题会议纪要》文件精神，依托禾创仓库工业遗产点位，按照高品质、高规格的文化创意产业园区标准，建设及运营禾创文创产业园区项目。本项目为文化产业园区建设项目，主要建设创意小企业孵化办公区、文旅产业办公区、艺术中心、青少年活动中心、剧场、电影院、配套功能区、博物馆（含展演一体空间）等，属于直接为文化产品生产服务的文化产业园区。

（2）募投项目产业导向符合“《发行指引》”要求

根据项目业主与成华区人民政府签订的项目用地履约协议中对产业要求的约定，本项目建成后需引入文创产业基金不少于 1 家，规模不低于人民币 20 亿元；须引入“中国文化企业 30 强”综合型（区域型）总部企业（独立核算）不少于 1 家，注册资本金不低于人民币 1 亿元；须引入文创领域品牌企业和机构不少于 10 个；须引入文化资产评估中心或资产交易平台不少于 1 家；须引入影视、游戏、音乐项目不低于 30 个；须引入品牌节会不低于 3 个。

2、本项目符合成华区“天府成都·文旅成华”的发展定位。

本项目位于成都市东郊文化创意集聚区，属于成华区六大产业功能区中的八里二仙片区，该区域将集聚发展文化传媒、音乐影视等文创产业，着力打造“文创之心、创客乐园”。

本项目的建设符合《中国共产党成都市成华区第七届委员会第七次全体会议决议》精神，符合区域发展规划的要求。

（八）经济效益分析

本项目为文创产业园建设项目。项目收益主要来源包括：创意小企业孵化办公收入、文旅产业办公收入、艺术中心收入、青少年活动中心收入、剧场收入、电影院收入、配套功能区收入、博物馆（含展演一体空间）收入、机动车位收入、充电桩收入、广告展位收入和物业费收入。营运期正常年年总成本费用包括经营成本和税金及附加等。其中税金及附加税种为城市维护建设税、教育费附加、房产税等。经营成本主要包括外购燃料动力、工资及福利、维修费、营业费用等。根据四川中唯信工程咨询有限公司出具的《禾创文创产业园区项目可行性研究报告》，本项目计算期取 20 年，其中建设期 3 年，运营期 17 年，项目财务基准收益率取 8.0%。

禾创文创产业园项目的收入定位参考周边 3 km 范围内类似文创项目，以及办公、商铺的价格水平。具体而言：（1）文创孵化办公区价格定位。项目周边办公类产业的现状租金水平在 80~100 元/m²·月，根据区域市场情况及竞品综合竞争力分析，同时考虑本项目三年建设期内的市场平均增长幅度，本项目建成后文创孵化办公区的租金价格

在 90-120 元/m²/月左右。(2) 配套功能区价格定位。项目周边配套功能类业态的现状租金水平在 150~190 元/m²·月。根据区域市场情况及竞品综合竞争力分析，本项目商业租金价格在 160 元/m²/月左右，随着项目成熟运营，租金逐步上升，达到 200-300 元/m²·月。

租金增长率结合成都市近几年 GDP 增长率，预测计算期内的平均增长幅度，计算期内价格年递增率取 6%。其中，考虑鼓励小企业孵化办公，其租金每三年上涨 6%。

1、收入来源²

(1) 创意小企业孵化办公收入

创意小企业孵化办公将全部出租，出租单价按 90 元/m²·月暂估，为鼓励小企业孵化办公，租金每三年上涨 6%，营业负荷运营期前几年依次为 80%、85%、90%、95%，之后每年稳定在 95%，可出租面积为 34051.97 平方米，5 年内出租收入合计 9,377.91 万元，10 年内出租收入合计 28,339.11 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 67,331.00 万元。

(2) 文旅产业办公收入

文旅产业办公将全部出租，出租单价按 120 元/m²·月暂估，租金每年上涨 6%，营业负荷运营期前几年依次为 80%、85%、90%、95%，

²因本项目尚处于建设初期，故项目中的艺术中心、博物馆及青少年活动中心后期运营方式暂未确定，项目业主后期将视市场情况决定将上述部分采取自营、对外出租或与具有相关物业运营经验的机构合作的运营方式。鉴于上述部分的收入测算暂缺乏可比依据，故在进行收入预计时暂以对外出租进行测算。

之后每年稳定在 95%，可出租面积为 30000 平方米，5 年内出租收入合计 11,716.88 万元，10 年内出租收入合计 39,270.60 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 114,437.04 万元。

（3）艺术中心收入

艺术中心将全部出租，出租单价按 120 元/ m²·月暂估，租金每年上涨 6%，营业负荷运营期前几年依次为 80%、85%、90%、95%，之后每年稳定在 95%，可出租面积为 5000 平方米，5 年内出租收入合计 1,952.81 万元，10 年内出租收入合计 6,545.09 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 19,072.84 万元。

（4）青少年活动中心收入

青少年活动中心将全部出租，出租单价按 120 元/ m²·月暂估，租金每年上涨 6%，营业负荷运营期前几年依次为 80%、85%、90%、95%，之后每年稳定在 95%，可出租面积为 8000 平方米，5 年内出租收入合计 3,124.50 万元，10 年内出租收入合计 10,472.15 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 30,516.54 万元。

（5）剧场收入

剧场将全部出租，根据剧场使用方的需求来确定每场展览的使用天数，参考同类项目，出租单价按 60 元/ m²·天暂估，租金每年上涨 6%，预计运营期第一年的使用天数 72 天/年，之后每年使用天数增加 4 天/年，可出租面积为 2000 平方米，5 年内出租收入合计 2,909.38

万元，10 年内出租收入合计 10,358.99 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 37,073.12 万元。

（6）电影院收入

电影院考虑全部出租，出租单价按 160 元/ m²·月暂估，租金每年上涨 6%，营业负荷运营期前几年依次为 80%、85%、90%、95%，之后每年稳定在 95%，可出租面积为 3000 平方米，5 年内出租收入合计 1,562.25 万元，10 年内出租收入合计 5,236.08 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 15,258.27 万元。

（7）配套功能区收入

配套功能区考虑全部出租，出租单价按 160 元/ m²·月暂估，租金每年上涨 6%，营业负荷运营期前几年依次为 80%、85%、90%、95%，之后每年稳定在 95%，可出租面积为 22339.16 平方米，5 年内出租收入合计 11,633.12 万元，10 年内出租收入合计 38,989.88 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 113,618.99 万元。

（8）博物馆（含展演一体空间）收入

博物馆和展演一体空间可以通过组织、策划相关文创活动获得收入：一是为入驻的文创企业举办创意产品的展览、发布、拍卖、交易等；二是外部文创产品针对文创企业群体进行定向推销，主办专门的发布、展示和拍卖活动；三是利用文创产业园区的品牌影响力，承办国际国内文创产品在本地区的推广和发布活动。

根据举行的展览使用方的需求来确定每场展览的使用天数，参考同类项目，出租单价按 50 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 暂估，租金每年上涨 6%，预计运营期第一年的使用天数 60 天/年，之后每年使用天数增加 4 天/年，可出租面积为 2620.98 平方米，5 年内出租收入合计 2,676.61 万元，10 年内出租收入合计 9,756.32 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 36,049.90 万元。

（9）机动车位收入

机动车位主要为小型车，参考项目周边停车收费水平，每车位日均收费在 20~30 元/车位·天，租金每年上涨 6%，本项目暂按 25 元/天计算。营业负荷运营期前几年依次为 80%、85%、90%、95%，之后每年稳定在 95%，可出租数量为 958 个，5 年内出租收入合计 2,338.49 万元，10 年内出租收入合计 7,837.75 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 22,839.73 万元。

（10）充电桩收入

充电桩收入主要为电费和充电服务费两部分组成，目前成都市商业用电约 0.9 元/kWh，成都充电服务费统一为 0.6 元/kWh，即本项目充电桩收费约 1.5 元/kWh。本项目快充充电桩功率为 30 kW，慢充充电桩功率为 8kW，考虑实际充电效率，快充按每小时充电量约 20kWh、平均日使用时间 6 小时计算，慢充按每小时充电量约 6 kWh、平均日使用时间 9 小时计算，每年上涨 6%，快充充电桩共 48 个，慢充充电桩共 192 个。营业负荷运营期前几年依次为 80%、85%、90%、95%，

之后每年稳定在 95%，5 年内出租收入合计 2,362.12 万元，10 年内收入合计 7,916.95 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 23,070.51 万元。

（11）广告展位收入

广告展位主要包括电梯框架广告位、停车场灯箱广告位、室外灯箱广告位。收入参考区域同类项目，电梯框架广告位约 18 面，租金 1000 元/面/周；停车场灯箱广告位约 4 面，租金 25000 元/面/月；室外灯箱广告位约 36 面，租金 2000 元/面/月，运营期第一年按 300 万元计算，每年上涨 6%，5 年内出租收入合计 945.75 万元，10 年内收入合计 2,864.73 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 7,752.11 万元。

（12）物业费收入

本项目建成后，业主单位承担整个园区的物业管理工作，提供卫生清洁、公用设备服务、公用会议室管理等物业服务。参考区域同类项目，物业管理费按 4 元/ m²·月计算，每年上涨 6%，出租面积运营期第一年按 81,912.90 m² 计算，以各业态的营业负荷为准，5 年内出租收入合计 1,333.00 万元，10 年内收入合计 4,467.72 万元，20 年内（总运营期）出租收入合计 13,019.26 万元。

文创产业园项目存续期收益测算表（5 年）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			偿还期		
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	营业收入	51,932.83	-	-	-	15,517.75	17,263.55	19,151.53
1.1	创意小企业孵化办公收入	9,377.91	-	-	-	2,942.09	3,125.97	3,309.85
1.2	文旅产业办公收入	11,716.88	-	-	-	3,456.00	3,892.32	4,368.56
1.3	艺术中心收入	1,952.81	-	-	-	576	648.72	728.09
1.4	青少年活动中心收入	3,124.50	-	-	-	921.6	1,037.95	1,164.95
1.5	剧场收入	2,909.38	-	-	-	864	966.72	1,078.66
1.6	电影院收入	1,562.25	-	-	-	460.8	518.98	582.47
1.7	配套功能区收入	11,633.12	-	-	-	3,431.29	3,864.50	4,337.33
1.8	博物馆（含展演一体空间）收入	2,676.61	-	-	-	786.29	889.04	1,001.28
1.9	机动车位收入	2,338.49	-	-	-	689.76	776.84	871.89
1.1	充电桩收入	2,362.12	-	-	-	696.73	784.69	880.7
1.11	广告展位收入	945.75	-	-	-	300.00	315.00	330.75
1.12	物业费	1,333.00	-	-	-	393.18	442.82	497.00
2	支出	16,879.88	-	-	-	5,098.62	5,612.99	6,168.27
2.1	增值税	4,673.96	-	-	-	1,396.60	1,553.72	1,723.64
2.2	税金及附加（万元）	5,955.29	-	-	-	1,780.16	1,979.75	2,195.38
2.3	运营成本	6,250.63	-	-	-	1,921.86	2,079.52	2,249.25
3	项目净收益	35,052.95	-	-	-	10,419.13	11,650.56	12,983.26

*注：数据来自于禾创文创产业园区项目可行性研究报告。

文创产业园项目存续期收益测算表（10 年）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			偿还期							
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	营业收入	172,055.37				15,517.75	17,263.55	19,151.53	21,402.76	22,588.03	23,851.85	25,421.58	26,858.32
1.1	创意小企业孵化办公收入	28,339.11				2,942.09	3,125.97	3,309.85	3,703.36	3,703.36	3,703.36	3,925.56	3,925.56
1.2	文旅产业办公收入	39,270.60				3,456.00	3,892.32	4,368.56	4,887.93	5,181.21	5,492.08	5,821.60	6,170.90
1.3	艺术中心收入	6,545.09				576	648.72	728.09	814.65	863.53	915.35	970.27	1,028.48
1.4	青少年活动中心收入	10,472.15				921.6	1,037.95	1,164.95	1,303.45	1,381.65	1,464.55	1,552.43	1,645.57
1.5	剧场收入	10,358.99				864	966.72	1,078.66	1,200.54	1,333.18	1,477.40	1,634.13	1,804.36
1.6	电影院收入	5,236.08				460.8	518.98	582.47	651.72	690.83	732.28	776.21	822.79
1.7	配套功能区收入	38,989.88				3,431.29	3,864.50	4,337.33	4,852.99	5,144.17	5,452.82	5,779.99	6,126.79
1.8	博物馆（含展演一体空间）收入	9,756.32				786.29	889.04	1,001.28	1,123.79	1,257.39	1,402.98	1,561.52	1,734.03
1.9	机动车位收入	7,837.75				689.76	776.84	871.89	975.55	1,034.08	1,096.13	1,161.89	1,231.61
1.1	充电桩收入	7,916.95				696.73	784.69	880.7	985.41	1,044.53	1,107.20	1,173.64	1,244.05
1.11	广告展位收入	2,864.73				300	315	330.75	347.29	364.65	382.88	402.03	422.13
1.12	物业费	4,467.72				393.18	442.82	497	556.09	589.45	624.82	662.31	702.05
2	支出	55,263.54				5,098.62	5,612.99	6,168.27	6,820.25	7,210.44	7,626.67	8,126.37	8,599.93
2.1	增值税	15,484.99				1,396.60	1,553.72	1,723.64	1,926.25	2,032.92	2,146.67	2,287.94	2,417.25
2.2	税金及附加（万元）	19,734.39				1,780.16	1,979.75	2,195.38	2,455.76	2,590.59	2,734.50	2,917.16	3,081.09
2.3	运营成本	20,044.16				1,921.86	2,079.52	2,249.25	2,438.24	2,586.93	2,745.50	2,921.27	3,101.59
3	项目净收益	116,791.83				10,419.13	11,650.56	12,983.26	14,582.51	15,377.59	16,225.18	17,295.21	18,258.39

* 注：数据来自于禾创文创产业园区项目可行性研究报告。

文创产业园项目运营期收益测算表（20 年）

单位：万元

序号	项目	合计	...	运营期								
				2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	营业收入	500,039.31	...	28,390.11	30,258.75	31,999.79	33,855.85	36,084.13	38,193.34	40,441.67	43,102.89	45,657.41
1.1	创意小企业孵化 办公收入	67,331.00	...	3,925.56	4,161.09	4,161.09	4,161.09	4,410.76	4,410.76	4,410.76	4,675.40	4,675.40
1.2	文旅产业办公收 入	114,437.04	...	6,541.15	6,933.62	7,349.64	7,790.62	8,258.05	8,753.54	9,278.75	9,835.47	10,425.60
1.3	艺术中心收入	19,072.84	...	1,090.19	1,155.60	1,224.94	1,298.44	1,376.34	1,458.92	1,546.46	1,639.25	1,737.60
1.4	青少年活动中心 收入	30,516.54	...	1,744.31	1,848.97	1,959.90	2,077.50	2,202.15	2,334.28	2,474.33	2,622.79	2,780.16
1.5	剧场收入	37,073.12	...	1,989.12	2,189.56	2,406.90	2,642.43	2,897.56	3,173.80	3,472.75	3,796.15	4,145.85
1.6	电影院收入	15,258.27	...	872.15	924.48	979.95	1,038.75	1,101.07	1,167.14	1,237.17	1,311.40	1,390.08
1.7	配套功能区收入	113,618.99	...	6,494.39	6,884.06	7,297.10	7,734.93	8,199.02	8,690.96	9,212.42	9,765.17	10,351.08
1.8	博物馆（含展演 一体空间）收入	36,049.90	...	1,921.62	2,125.48	2,346.89	2,587.21	2,847.92	3,130.60	3,436.95	3,768.80	4,128.09
1.9	机动车位收入	22,839.73	...	1,305.51	1,383.84	1,466.87	1,554.88	1,648.17	1,747.06	1,851.88	1,963.00	2,080.78
1.1	充电桩收入	23,070.51	...	1,318.70	1,397.82	1,481.69	1,570.59	1,664.82	1,764.71	1,870.60	1,982.83	2,101.80

1.11	广告展位收入	7752.11	...	443.24	465.40	488.67	513.10	538.76	565.69	593.98	623.68	654.86
1.12	物业费 (4 元/m²*面积)	13019.26	...	744.17	788.82	836.15	886.32	939.50	995.87	1,055.62	1,118.96	1,186.10
2	支出	160,848.34	...	9,105.02	9,702.81	10,277.35	10,890.09	11,606.13	12,302.97	13,046.04	13,904.76	14,749.63
2.1	增值税	45,003.55	...	2,555.11	2,723.29	2,879.98	3,047.03	3,247.57	3,437.40	3,639.75	3,879.26	4,109.17
2.2	税金及附加 (万元)	57,403.35	...	3,256.03	3,473.54	3,672.77	3,885.36	4,144.85	4,386.89	4,645.12	4,955.24	5,249.16
2.3	运营成本	58,441.44	...	3,293.88	3,505.98	3,724.60	3,957.70	4,213.71	4,478.68	4,761.17	5,070.26	5,391.30
3	项目净收益	339,190.97	...	19,285.09	20,555.94	21,722.44	22,965.76	24,478.00	25,890.37	27,395.63	29,198.13	30,907.78

*注：数据来自于禾创文创产业园区项目可行性研究报告。

2、税金及附加估算

本项目主要涉及税金及附加税种为城市维护建设税、教育费附加、房产税等。其中本项目收入主要为房产出租收入，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》房产税按出租收入的 12% 计算，城市建设维护税税率为 7%，地方教育费附加税率为 5%。本项目 5 年内需缴纳税金及附加共计 5,955.29 万元，本项目 10 年内需缴纳税金及附加共计 19,734.39 万元，本项目总运营期需缴纳税金及附加共计 57,403.35 万元。

3、增值税

本项目增值税税率为 9%，本项目 5 年内需缴纳的增值税合计 4,673.96 万元，本项目 10 年内需缴纳的增值税合计 15,484.99 万元，本项目总运营期需缴纳增值税合计 45,003.54 万元。

4、经营成本费用构成

本项目的经营成本主要包括外购燃料动力，工资及福利，维修费，文创办公楼、配套功能区、剧院、电影院，博物馆的营业费用。其中外购燃料动力每年按 500 万元暂估，计算期内年递增率取 6%；工资及福利按 80 人、第一年合计 476 万元计算，计算期内年递增率取 6%，合计 3,995.47 万元；修理费按折旧费的 5% 计算；营业费用文创办公楼按收入的 3% 计算，配套功能区按收入的 10% 计算，剧院、电影院按出租收入的 10% 计算，博物馆按出租收入的 15% 计算，本项目 5 年内需支付的经营成本费用合计 6,250.63 万元，本项目 10 年内需支

付的经营成本费用合计 20,044.16 万元，本项目总运营期需支付的经营成本费用合计 58,441.47 万元。

5、本金及利息

本期债券募集资金 15.5 亿元，其中的 9.3 亿元将用于禾创文创产业园区项目，6.2 亿元用于补充流动资金。本项目计算期取 20 年，其中建设期 3 年，运营期 17 年，项目财务基准收益率取 8.0%。根据本项目开发及运营计划，文创产业园项目建设期为三年，在第四年开始运营。基于中债估值中心给予发行人主体市场隐含评级为 AA，截至本募集说明书出具日前 30 日中债企业债待偿期为 5 年的平均到期收益率（AA）为 4.51%，本期债券发行的保守利率假设为 6%，本期债券行权则需偿还的本金及利息合计为 201,500.00 万元，如不行权则需偿还的本金及利息合计为 248,000.00 万元。

6、净收益分析

综合上述收入成本分析：

（1）如本期债券在第 5 年末全额行使投资者回售选择权，则共需偿还本期债券用于项目部分募集资金本息和 12.09 亿元，其中用于项目部分的本金 9.3 亿元，用于项目部分的利息 2.79 亿元，按本期债券存续期 5 年测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况，本项目净收益在债券存续期内为 3.51 亿元，对本次债券用于项目部分募集资金本息的覆盖率为 28.99%，对本次债券用于项目部分的本金覆盖率为 37.69%，对本次债券用于项目部分的利息覆盖率为 125.64%，在存续

期内可覆盖本次债券利息，无法覆盖本息之和，发行人将通过经营活动产生的现金流对差额部分提供有力保障；

（2）如本次债券在第 5 年末未行使投资者回售选择权，则共需偿还本期债券用于项目部分募集资金本息和 14.88 亿元，其中用于项目部分的本金 9.3 亿元，用于项目部分的利息 5.58 亿元，按本次债券存续期 10 年测算项目收支、净收益以及本息覆盖情况，本项目净收益在债券存续期内为 11.68 亿元，对本次债券用于项目部分募集资金本息的覆盖率为 78.49%，对本次债券用于项目部分的本金覆盖率为 125.58%，对本次债券用于项目部分的利息覆盖率为 209.30%，在存续期内可覆盖本次债券利息，无法覆盖本息之和，发行人将通过经营活动产生的现金流对差额部分提供有力保障；

（3）本项目净收益在项目总运营期内为 33.92 亿元，对本期募投项目总投资覆盖倍数为 2.28 倍。

具体数据如下：

文创产业园区项目存续期本息覆盖情况分析表（5 年）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			偿还期		
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	营业收入	51,932.83	-	-	-	15,517.75	17,263.55	19,151.53
1.1	创意小企业孵化办公收入	9,377.91	-	-	-	2,942.09	3,125.97	3,309.85
1.2	文旅产业办公收入	11,716.88	-	-	-	3,456.00	3,892.32	4,368.56
1.3	艺术中心收入	1,952.81	-	-	-	576	648.72	728.09
1.4	青少年活动中心收入	3,124.50	-	-	-	921.6	1,037.95	1,164.95
1.5	剧场收入	2,909.38	-	-	-	864	966.72	1,078.66
1.6	电影院收入	1,562.25	-	-	-	460.8	518.98	582.47
1.7	配套功能区收入	11,633.12	-	-	-	3,431.29	3,864.50	4,337.33
1.8	博物馆（含展演一体空间）收入	2,676.61	-	-	-	786.29	889.04	1,001.28
1.9	机动车位收入	2,338.49	-	-	-	689.76	776.84	871.89
1.1	充电桩收入	2,362.12	-	-	-	696.73	784.69	880.7
1.11	广告展位收入	945.75	-	-	-	300	315	330.75
1.12	物业费	1,333.00	-	-	-	393.18	442.82	497
2	支出	16,879.88	-	-	-	5,098.62	5,612.99	6,168.27
2.1	增值税	4,673.96	-	-	-	1,396.60	1,553.72	1,723.64
2.2	税金及附加（万元）	5,955.29	-	-	-	1,780.16	1,979.75	2,195.38
2.3	运营成本	6,250.63	-	-	-	1,921.86	2,079.52	2,249.25
3	项目净收益	35,052.95	-	-	-	10,419.13	11,650.56	12,983.26
4	本金偿还	93,000.00	-	-	-			93,000.00
5	利息支付（6%）	27,900.00	-	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00

6	本息和	120,900.00	-	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	98,580.00
7	覆盖倍数		28.99%					

*注：数据来自于禾创文创产业园区项目可行性研究报告。

文创产业园区项目存续期本息覆盖情况分析表（10 年）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			偿还期							
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	营业收入	172,055.37	-	-	-	15,517.75	17,263.55	19,151.53	21,402.76	22,588.03	23,851.85	25,421.58	26,858.32
1.1	创意小企业孵化办公收入	28,339.11	-	-	-	2,942.09	3,125.97	3,309.85	3,703.36	3,703.36	3,703.36	3,925.56	3,925.56
1.2	文旅产业办公收入	39,270.60	-	-	-	3,456.00	3,892.32	4,368.56	4,887.93	5,181.21	5,492.08	5,821.60	6,170.90
1.3	艺术中心收入	6,545.09	-	-	-	576	648.72	728.09	814.65	863.53	915.35	970.27	1,028.48
1.4	青少年活动中心收入	10,472.15	-	-	-	921.6	1,037.95	1,164.95	1,303.45	1,381.65	1,464.55	1,552.43	1,645.57
1.5	剧场收入	10,358.99	-	-	-	864	966.72	1,078.66	1,200.54	1,333.18	1,477.40	1,634.13	1,804.36
1.6	电影院收入	5,236.08	-	-	-	460.8	518.98	582.47	651.72	690.83	732.28	776.21	822.79
1.7	配套功能区收入	38,989.88	-	-	-	3,431.29	3,864.50	4,337.33	4,852.99	5,144.17	5,452.82	5,779.99	6,126.79
1.8	博物馆（含展演一体空间）收入	9,756.32	-	-	-	786.29	889.04	1,001.28	1,123.79	1,257.39	1,402.98	1,561.52	1,734.03
1.9	机动车位收入	7,837.75	-	-	-	689.76	776.84	871.89	975.55	1,034.08	1,096.13	1,161.89	1,231.61
1.1	充电桩收入	7,916.95	-	-	-	696.73	784.69	880.7	985.41	1,044.53	1,107.20	1,173.64	1,244.05
1.11	广告展位收入	2,864.73	-	-	-	300	315	330.75	347.29	364.65	382.88	402.03	422.13
1.12	物业费	4,467.72	-	-	-	393.18	442.82	497	556.09	589.45	624.82	662.31	702.05
2	支出	55,263.54	-	-	-	5,098.62	5,612.99	6,168.27	6,820.25	7,210.44	7,626.67	8,126.37	8,599.93
2.1	增值税	15,484.99	-	-	-	1,396.60	1,553.72	1,723.64	1,926.25	2,032.92	2,146.67	2,287.94	2,417.25
2.2	税金及附加（万元）	19,734.39	-	-	-	1,780.16	1,979.75	2,195.38	2,455.76	2,590.59	2,734.50	2,917.16	3,081.09

2.3	运营成本	20,044.16	-	-	-	1,921.86	2,079.52	2,249.25	2,438.24	2,586.93	2,745.50	2,921.27	3,101.59
3	项目净收益	116,791.83	-	-	-	10,419.13	11,650.56	12,983.26	14,582.51	15,377.59	16,225.18	17,295.21	18,258.39
4	本金偿还	93,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,000.00
5	利息支付（6%）	55,800.00	-	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00
6	本息和	148,800.00	-	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	98,580.00
7	覆盖倍数		78.49%										

*注：数据来自于禾创文创产业园区项目可行性研究报告。

三、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将根据工程项目进度情况和资金调配情况，将本次募集资金按照预定的资金用途使用，具体分配情况如下：

本期债券募集资金投向表

单位：万元

资金用途	拟使用募集资金	资金占募集资金总额比例
禾创文创产业园区项目	93,000.00	60.00%
补充营运资金	62,000.00	40.00%
合计	155,000.00	100.00%

（二）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：首先，公司将严格按照主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，根据公司日常营运及投资项目进度合理安排资金使用。为加强对募集资金的用途及使用情况的管理，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，募集资金的所有收、支都将通过设立在银行的专用账户进行。

其次，发行人根据国家有关财经法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括财务管理制度、对外担保制度、关联交易公允决策制度在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。另外，公司财务部门及相关主管部门还将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。

同时，发行人聘请了上海银行股份有限公司成都分行作为项目建设部分募集资金账户监管人，恒丰银行股份有限公司成都分行作为补充营运部分募集资金账户监管人，上海银行股份有限公司成都分行作为唯一偿债资金账户监管人，并与上海银行股份有限公司成都分行签订了《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》，与恒丰银行签订了《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》，聘请监管银行对账户使用情况进行全面监管，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。

最后，发行人承诺禾创文创产业园区项目的收入将优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

四、偿债保障措施

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权人到期兑付本息的合法权益。

（一）发行人较强的自身偿付能力是本期债券按期偿付的基础

发行人较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性，是本期债券按期偿付的坚实基础。

发行人报告期内偿债能力指标

单位：万元、倍

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总计	2,732,578.52	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34
流动资产	685,980.65	626,890.52	648,752.60	610,459.41
存货	134,790.71	212,976.55	287,138.84	320,887.04
总负债	1,519,471.28	1,159,167.76	1,265,646.27	1,179,680.71
流动负债	227,545.58	158,551.74	421,345.95	544,220.91
流动比率	3.01	3.95	1.54	1.12
速动比率	2.42	2.61	0.86	0.53
资产负债率	55.61%	50.39%	61.23%	63.98%
EBITDA（亿元）	4.00	3.94	3.70	3.37
EBITDA 利息保障倍数	1.74	2.02	1.71	4.54

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=总负债/总资产

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、EBITDA利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

从短期偿债指标来看，报告期内发行人的流动比率和速动比率均处在一个合理范围内，说明随着发行人经营规模的持续扩张，发行人的流动资产和流动负债能够较好的匹配。2017 年末至 2020 年末，发行人流动比率分别为 1.12、1.54、3.95 和 3.01，速动比率分别为 0.53、0.86、2.61 和 2.42。近三年发行人流动比率和速度比率保持合理区间，短期偿债能力比较稳定。

从长期偿债指标来看，2017 年末至 2020 年末，发行人资产负债率分别为 63.98%、61.23%、50.39%和 55.61%，资产负债率稳定在合理区间。

2017 年末至 2020 年末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 4.54、1.71、2.02 和 1.74，主要系公司债务融资行为的不断增加，导致利息支出较大幅度上升所致。

总体上看，发行人综合负债水平合理，财务结构稳健。发行人偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

（二）募投项目收益

本期债券募集资金中的 9.3 亿元将用于禾创文创产业园区项目，6.2 亿元用于补充流动资金。禾创文创产业园区项目收益主要来源包括：创意小企业孵化办公收入、文旅产业办公收入、艺术中心收入、青少年活动中心收入、剧场收入、电影院收入、配套功能区收入、博物馆（含展演一体空间）收入、机动车位收入、充电桩收入、广告展位收入和物业费收入。上述项目在债券存续期内预计总收入合计为 172,055.375 万元，项目净收益合计为 116,791.83 万元。存续期内项目净收益对债券用于项目建设部分本息的覆盖倍数为 0.78 倍，虽不能够完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息，但在债券存续期满后，上述项目仍将继续运营并产生收益。

禾创文创产业园区项目收益覆盖债券本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期										
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

1	项目收入	172,055.37	-	-	-	15,517.75	17,263.55	19,151.53	21,402.76	22,588.03	23,851.85	25,421.58	26,858.32
2	项目支出	55,263.54	-	-	-	5,098.62	5,612.99	6,168.27	6,820.25	7,210.44	7,626.67	8,126.37	8,599.93
3	项目净收益	116,791.83	-	-	-	10,419.13	11,650.56	12,983.26	14,582.51	15,377.59	16,225.18	17,295.21	18,258.39
4	本金偿还	93,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,000.00
5	利息支付 (利率： 6%)	55,800.00	-	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00
6	覆盖率	78.49%											

*注：假设本期债券发行利率为6%。

本期债券募投项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力，上述募投项目的收益虽不可完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息，但项目经济效益良好，在债券存续期满后，上述项目仍将继续运营并产生收益，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

（三）本期债券偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额15.5(10+5.5)亿元，期限为10年，到期一次性偿还债券本金，附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在本期债券存续期的第5年末发行人可选择调整债券存续

期后5年债券的票面利率，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

2、偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、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。

3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

4、募集资金账户和偿债资金专户的监管

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，发行人聘请了上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行作为本期债券募集资金监管人，聘请上海银行股份

有限公司成都分行作为本期债券偿债资金监管人，并与上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行分别签署了《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》和《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》，委托上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行对募集资金和偿债资金进行监管。其中募集资金账户专门用于本期债券募集资金的接收和支出，偿债资金专项账户专门用于本期债券偿债资金的接收、存放及债券到期本金与利息的划转、支付。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途。

5、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请国信证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与之签订本期债券债权代理协议。作为本期债券的债权代理人，国信证券股份有限公司将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；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，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

6、设立债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定债券持有人会议规则。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程

序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

（四）本期债券偿债保障措施

1、本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金中的 9.3 亿元将用于禾创文创产业园区项目，6.2 亿元用于补充流动资金。禾创文创产业园区项目收益主要来源包括：创意小企业孵化办公收入、文旅产业办公收入、艺术中心收入、青少年活动中心收入、剧场收入、电影院收入、配套功能区收入、博物馆（含展演一体空间）收入、机动车位收入、充电桩收入、广告展位收入和物业费收入。上述项目在债券存续期内预计总收入合计为 172,055.37 万元，项目净收益合计为 116,791.83 万元，虽不能够完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息，但在债券存续期满后，上述项目仍将继续运营并产生收益。

2、公司较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础

2017年末至2020年末，发行人资产总计分别为1,843,937.34万元、2,067,147.09万元、2,300,375.68万元和2,732,578.52万元，所有者权益合计分别为664,256.62万元、801,500.82万元、1,141,207.92万元和1213,107.24万元，2017年度至2020年度，发行人营业收入分别为86,978.14万元、94,479.96万元、105,000.6万元和117,546.04万元，归属于母公司所有者的净利润分别为30,197.27万元、32,568.87万元、32,945.39万元和31,899.32万元，资产负债率分别为63.98%、61.23%、50.39%和55.61%。由此可见，公司资产实力较强，盈利能力稳定，财务状况良好，且随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整，其经营水平和盈利能力将得到进一步提升，为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

3、成都市成华区政府给予公司的优惠政策是对其偿债能力的有力支持

公司是成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局控股的国有公司，在公司发展过程中，获得成都市成华区政府项目倾斜、财政补贴等多种形式的支持。公司是成都市成华区重要的旧城改造开发运营、基础设施建设主体，成都市成华区多个重大项目均通过发行人或其子公司投资建设。城市化进程的加速、成都市成华区经济的高速发展，必将拉动基础设施建设领域的投资，发行人未来收益有较好前景，也为债券的偿付提供了一定的保障。

由于公司承担成都市成华区旧城改造开发运营、基础设施建设的重要任务，2017年至2020年度，政府补助金额分别为20,000.00万元、

22,000.00万元、20,000.00万元和20,197.24万元，随着成都市成华区城市建设的持续推进，公司将持续获得政府的大力支持。

4、成都市成华区经济健康快速的发展是公司债券偿付的安全保障

“十三五”期间，成都市成华区经济建设取得了快速的发展，工业化和城镇化进度明显加快。根据《成都市成华区国民经济和社会发展统计公报》，2017年-2019年，成华区分别实现地区生产总值848.3亿元、948.9亿元和1,060亿元，按可比价格计算，同比分别增长8.1%、8.5%和7.9%。三次产业结构由2017年的0.01:18.16:81.83调整为2019年的0.00:28.87:71.13。

2017年-2019年，成华区固定资产投资分别为500.1亿元、396.3亿元和437.91亿元。分产业看，2019年，第二产业完成投资增长53.8%；第三产业投资增长7.9%。

2017年-2019年，成华区房地产开发完成投资分别为251.3亿元、224.4亿元和242.80亿元。2017年-2019年，成华区含预售在内的商品房销售面积分别为267.6万平方米、164.8万平方米和204.9万平方米，其中住宅销售面积分别为171.9万平方米、66.6万平方米和121.3万平方米；同期，成华区实现商品房销售额分别为288.2亿元、209.0亿元和310.5亿元，其中住宅销售款分别为187.8亿元、85.8亿元和215.3亿元。

成都市成华区良好的经济发展态势有力地支持了本地经济和重点项目的发展，是公司保持良好盈利能力和偿债能力的有力支撑。

5、发行人拥有良好的外部融资渠道

发行人具备雄厚的资产实力、稳定的现金收入和良好的发展前景，并且与多家商业银行和其他金融机构均建立了良好的合作关系，因此具备较强的外部融资能力。

6、完善的偿债机制安排

第五节 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、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行人。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记结算有限责任公司，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要

求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、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。

第六节 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，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基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第七节 认购人承诺

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

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

四、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。

五、投资者同意国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

第八节 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：成都成华旧城改造投资有限责任公司

成立日期：2007 年 07 月 10 日

住所：四川省成都市成华区猛追湾街 12 号

法定代表人：赵华

注册资本：人民币 36 亿元

实缴资本：人民币 4.5 亿元

统一社会信用代码：915101086630342445

公司类型：有限责任公司（国有独资）

联系电话：028-65410382

传真：028-84340091

邮政编码：610051

经营范围：房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）、物业管理服务、房屋销售服务、企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理；货物及技术进出口；会议及展览展示服务；销售工艺品（不含象牙及其制品）；资产管理（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）；商

务信息咨询；苗木的销售；建筑材料的销售；金属材料的销售。（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）。

成都成华旧城改造投资有限责任公司成立于 2007 年 7 月 10 日，公司股东、实际控制人均为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局（以下简称“成华区国金局”），注册资本 360,000 万人民币整。公司是成都市成华区重要的旧城改造开发运营主体，主要承担成都市成华区内的旧城改造、城市基础设施建设和旅游资源开发等业务。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 230.04 亿元，负债总额为 115.92 亿元，所有者权益为 114.12 亿元，资产负债率 50.39%。2019 年度，发行人实现营业收入 10.50 亿元，净利润 3.29 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 273.26 亿元，负债总额为 151.95 亿元，所有者权益为 121.31 亿元，资产负债率 55.61%。2020 年度，发行人实现营业收入 11.75 亿元，净利润 3.19 亿元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立情况

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

2007 年 7 月 9 日，中天银会计师事务所出具了编号为中天银川验【2007】07 号《验资报告》，经审验，截至 2007 年 7 月 9 日，发行人（筹）已收到股东首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 5,000 万元，股东以货币出资 1,500 万元，实物出资 3,500 万元。

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

（二）发行人设立以来历次股本的变化和验资情况

1、发行人的设立

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

2007 年 7 月 9 日，中天银会计师事务所出具了编号为中天银川验【2007】07 号《验资报告》，经审验，截至 2007 年 7 月 9 日，发

行人（筹）已收到股东首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 5,000 万元，股东以货币出资 1,500 万元，实物出资 3,500 万元。

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

2、2009 年 4 月，股东及发行人名称变更

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

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

3、2017 年 10 月，股东增资

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

4、2019 年，股东变更

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

5、经营范围变更

(1) 2007 年 9 月，经营范围变更

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

2007 年 9 月 18 日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记。经营范围变更为“房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、融资担保、物业管理服务、房屋销售服务；企业营销策划服务；销售：建筑材料、钢材、金属材料

料、电线电缆、机械设备。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目；后置许可项目，凭许可证经营。）

（2）2008年6月，经营范围变更

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

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

（3）2011年8月，经营范围变更

2011年8月24日，发行人股东出具《成都成华旧城改造投资有限责任公司股东决定》，一致同意发行人变更经营范围。2011年8月25日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记。经营范围变更为“房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋销售服务；企业营销策划服务、房屋租赁服务。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目；后置许可项目，凭许可证经营。）”

（4）2013 年 6 月，经营范围变更

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

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

（5）2014 年 7 月，换发证照

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

（6）2019 年 2 月，经营范围变更

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

2019 年 2 月 12 日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记。经营范围变更为“房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋

销售服务、企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理；货物及技术进出口；会议及展览展示服务；销售工艺品（不含象牙及其制品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。”

（7）2020 年 11 月 6 日，经营范围变更

2020 年 11 月 2 日，发行人股东出具《成都成华旧城改造投资有限责任公司股东决定》，一致同意发行人变更经营范围。

2020 年 11 月 6 日，发行人在成都市成华工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记。经营范围变更为“房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）、物业管理服务、房屋销售服务、企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理；货物及技术进出口；会议及展览展示服务；销售工艺品（不含象牙及其制品）；资产管理（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）；商务信息咨询；苗木的销售；建筑材料的销售；金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。”

6、2020 年 11 月，股东增资

2020 年 11 月 24 日，根据常务会议议定事项（第 88 次）8 号关于《“成华区人民政府第 88 次常务会议议定事项通知》，一致同意发行人注册资本由人民币 60,000.00 万元增加至人民币 360,000.00 万元，

由股东成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局认缴人民币 300,000.00 万元，其中 2020 年股东以货币形式增资 40,000.00 万元，发行人实收资本由人民币 5,000.00 万元增加至人民币 45,000.00 元，剩余增资资金根据政府财力情况逐年安排到位。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

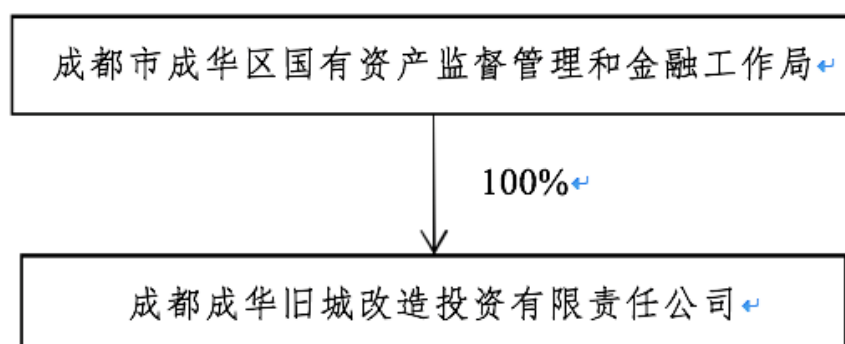
三、股东情况

截至募集说明书出具日，发行人股东情况如下：

股东名称	股东出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局	360,000.00	45,000.00	100.00%
合计	360,000.00	45,000.00	100.00%

发行人的股东、实际控制人均为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局，持股比例 100%。

发行人截至本募集说明书签署日股权结构图



截至本募集说明书出具日，发行人控股股东所持发行人股权不存在质押、冻结或其他权属争议。

四、重要权益投资情况

（一）主要控股子公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入公司合并范围的子公司共计 1 家。详细情况如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	级次
1	成都华天文化旅游开发有限责任公司	50,000.00	100.00	一级

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人纳入公司合并范围的子公司共计 1 家。详细情况如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	级次
1	成都华天文化旅游开发有限责任公司	350,000.00	100.00	一级

1、成都华天文化旅游开发有限责任公司

成都华天文化旅游开发有限责任公司为发行人全资子公司，成立于 2017 年 5 月 10 日，注册资本 350,000.00 万元。成都华天文化旅游开发有限责任公司法定代表人为赵华，注册地址为成都市成华区二仙桥东路 15 号 3 幢 1 层 101-102 号，经营范围为：园区管理服务；组织文化艺术交流活动；体育赛事策划；市场营销策划；企业形象策划；咨询策划服务；项目策划与公共服务；会议及展览服务；文艺创作；广告设计、代理；物业管理；房地产经纪；酒店管理；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；建筑陶瓷制品销售；日用玻璃制品销售；针纺织品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；林业产品销售；建筑材料销售；金属材料销售。（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：旅游业

务；房地产开发经营；餐饮服务；货物进出口；技术进出口。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总计 116,290.06 万元，负债总计 65,874.87 万元，所有者权益合计 50,415.192 万元；2019 年度该公司实现营业收入 664.95 万元，净利润-692.38 万元。净利润为负主要系对外投资亏损导致。

截至 2020 年 12 月 31 日，华天文旅资产总计 286,170.05 万元，负债总计 167,171.07 万元，所有者权益合计 118,998.98 万元；2020 年度华天文旅实现营业收入 921.67 万元，净利润 66.22 万元。

（二）主要联营企业情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人参股公司 3 家，详细信息如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	权益比例
1	成都传华艺展文化发展有限公司	2,041.00	49.00%
2	成都小圣教育科技有限公司	69.00	28.99%
3	蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司	10,000.00	44.10%

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人参股公司 3 家，详细信息如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	权益比例
1	成都传华艺展文化发展有限公司	2,041.00	49.00%
2	成都小圣教育科技有限公司	69.00	28.99%
3	蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司	10,000.00	44.10%

1、成都传华艺展文化发展有限公司

成都传华艺展文化发展有限公司，成立于 2018 年 7 月 17 日，注册资本为 2041 万元。成都传华艺展文化发展有限公司法定代表人为杨栩帆，注册地址为成都市成华区建设南支路 4 号 3 栋 3-1-10、3-1-11 号，经营范围为：策划文化交流活动；商务信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划；设计、代理、制作、发布国内广告（不含气球广告）；会议及展示展览服务；工艺美术品（象牙及其制品除外）销售；货物及技术进出口；零售：图书、报纸、期刊、音像制品、电子出版物（以上范围取得相关行政许可后方可经营）；销售：服装、鞋帽、箱包、皮革制品。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总计 2,382.39 万元，所有者权益合计 2,563.75 万元；2019 年度该公司实现营业收入 103.9 万元，净利润 266.20 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计 1,721.05 万元，所有者权益合计 1,934.38 万元；2020 年度该公司实现营业收入 0.94 万元，净利润-93.46 万元。净利润为负主要系公司尚处于初创阶段，投资研发为主，相关收入较低所致。

2、成都小圣教育科技有限公司

成都小圣教育科技有限公司，成立于 2019 年 05 月 07 日，注册资本为 69.00 万元。成都小圣教育科技有限公司法定代表人为葛鹏，注册地址为四川省成都市成华区猛追湾横街 99 号世茂茂御中心（世茂大厦）第 15 层 1501 号，经营范围为：软件开发；计算机系统集成；游戏开发；动漫设计；教育信息咨询（不含教学及培训）；

自费出国留学中介服务；翻译服务；企业管理咨询；会议服务；企业管理；数码产品、日用百货销售；货物及技术进出口；广告设计、制作、代理、发布；组织策划文化交流活动；体育赛事活动策划；展览展示；票务代理；(以下经营范围须取得相关许可证后方可开展经营活动)互联网信息服务；图书、报刊、期刊、电子出版物零售；人力资源中介服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总计 395.8 万元，所有者权益合计 46.3 万元，负债合计 349.5 万元；2019 年度该公司实现营业收入 0 万元，净利润-22.70 万元。净利润为负主要系公司尚处于初创阶段，投资建设为主，暂无相关收入所致。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计 1446.06 万元，负债合计 1401.04 万元，所有者权益合计 45.02 万元；2020 年度该公司实现营业收入 0 万元，净利润-1.28 万元。净利润为负主要系公司尚处于初创阶段，投资建设为主，暂无相关收入所致。

3、蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司

蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司，成立于 2019 年 07 月 01 日，注册资本为 10,000.00 万元。蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司法定代表人为张志宏，注册地址为成都市成华区熊猫大道 1248 号 2 楼 207 室，经营范围为：文化旅游服务；旅游资源开发；组织策划文化艺术交流活动；体育赛事活动策划；市场营销策划；企业形象策划；企业营销策划；会议及展览展示服务；文学创作；设计、制作、代理、发布国内各类广告（气球广告除外）；房地产开发；物业管理；酒店管理；餐饮服务；批发、零售：预包装食品、散装食品；货物及

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

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总计 874.09 万元，负债合计 47.89 万元，所有者权益合计 826.19 万元；2019 年度该公司实现营业收入 0 万元，净利润-73.81 万元。净利润为负主要系公司尚处于初创阶段，以投资建设为主，故暂无相关收入。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计 982.97 万元，负债合计 98.86 万元，所有者权益合计 884.11 万元；2020 年度该公司实现营业收入 228.02 万元，净利润-42.08 万元。净利润为负主要系公司尚处于初创阶段，以投资建设为主，故暂无相关收入。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

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

1、股东职权情况

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

2、董事会及其运行情况

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

董事会职权如下：（1）向股东报告工作；（2）执行股东的决定，制定实施细则；（3）拟定公司的经营计划和投资方案；（4）拟定公司年度财务预、决算，利润分配、弥补亏损方案；（5）拟定公司增加和减少注册资本、分立、变更公司形式，解散、设立分公司等方案；（6）

决定公司内部管理机构的设置和公司经理人选和报酬事项；(7) 根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；(8) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会及其运行情况

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

监事会行使下列职权：(1) 检查公司财务；(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；(4) 向股东提出提案；(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；(6) 《公司章程》规定的其他职权。

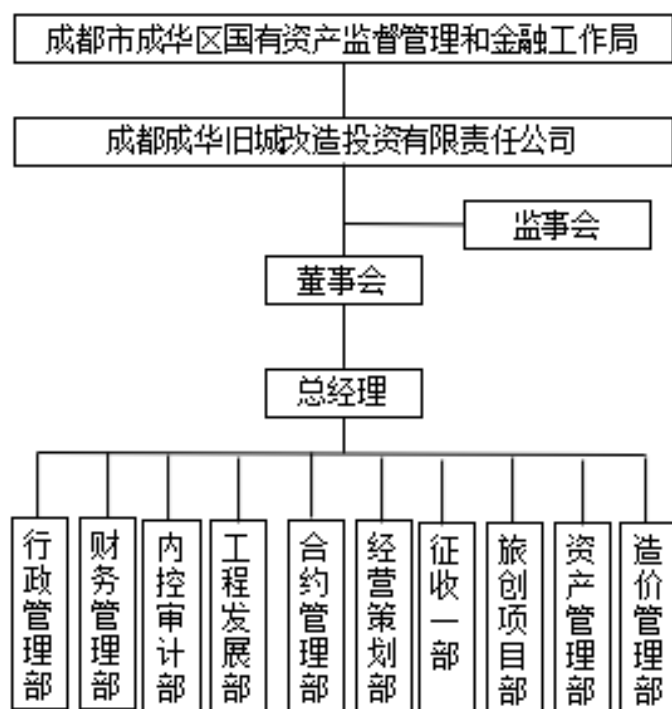
4、管理层及其运行情况

根据《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》的规定，公司经理由董事会聘任或者解聘，经股东同意，董事会成员可兼任公司经理。经理对董事会负责，行使下列职权：(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；(2) 组织实施公司年度经营计划和投

资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置的方案；（4）拟订公司基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人人选；（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理部门负责人；（8）董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

发行人下设行政管理部、财务管理部、内控审计部、工程发展部、合约管理部、经营策划部、征收一部、旅创项目部、资产管理部和造价管理部 10 个部门。公司的组织结构如图所示：



各部门工作职责如下：

1、行政管理部

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

2、财务管理部

公司日常财务核算工作；税务相关工作；债权债务的管理工作；投融资管理工作；公司安排的其它工作。

3、内控审计部

负责对公司内部合规性控制和审计工作；负责公司领导交办的其他事项。

4、工程发展部

实施和管理公司各项拆除任务；实施和管理公司各项建设任务；实施公司各类安全工作、应急工作、防汛工作等的管理，日常巡查；公司安排的其它工作。

5、合约管理部

全面负责公司合同管理、招投标等工作；负责公司领导交办的其他事项。

6、经营策划部

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

7、征收一部

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

8、旅创项目部

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

9、资产管理部

负责公司土地、房屋、固定资产等各类资产的管理工作，负责各类经营性资产的管理工作；负责公司领导交办的其他事项。

10、造价管理部

负责公司工程造价、工程审计等工作。

（三）内控制度

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定及《公司章程》的约定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法合规、真实有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

1、总经理办公会议制度

总经理办公会议制度明确了总经理办公会的议事范围和主持人及参加人。总经理办公会由总经理召集，副总经理参会，总经理助理、各部门负责人或由总经理根据会议内容需要确定的其他人员列席会

议。会议议题由各部门提出，经分管领导审批后于会议前一天报行政部统一整理，原则上由行政部于会议前提交会议主持人审定。公司总经理办公会议原则上每周召开一次，也可根据工作需要临时召集。

2、成本费用管理制度

为建立健全公司内部管理制度，规范成本费用支出行为，明确相关人员的权限和责任，确保公司各项成本费用支出合法、合规、合理，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规，结合公司实际，制定了公司成本费用管理制度，该制度适用于本公司及全资子公司。该制度规定了公司成本费用管理内容及流程、公司借款标准及流程、成本费用审批权限及责任划分等内容。

3、安全生产管理制度

为落实安全生产责任制，强化安全生产管理，保障人民生命安全和国家财产安全，确保公司工作有序推进，根据《中华人民共和国安全生产法》、《四川省安全生产条例》等法律法规和有关规定，结合公司工作实际，制定了《安全生产管理制度》。根据该制度，公司董事长兼总经理对公司的安全生产工作全面负责；分管领导对各自分管工作范围内安全生产工作负直接管理责任；部门负责人是本部门安全生产工作的第一责任人。

4、对外借款及担保管理制度

为维护公司的资产安全，控制资产运营风险，促进公司健康稳定地发展，公司制定了对外借款及担保管理制度。公司实施担保秉持合

法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。此外，制度明确规定未经公司总经理办公会或董事会批准的，公司及子分公司不得对外担保。制度对对外担保的限额和对象也做了详细规定，合理避免和减少可能发生的损失。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人的董事会、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定，经过合法程序选举产生。截至本募集说明书签署日，发行人董事会、监事会及高级管理人员组成情况如下：

姓名	性别	出生年月	公司职务	任期
赵华	女	1966 年 10 月	董事长	2019.8.13-2022.8.13
张波	男	1971 年 3 月	董事、总经理	2020.01.28-2023.01.28
陈远	男	1981 年 4 月	董事、副总经理	2020.01.28-2023.01.28
冯瑜	女	1976 年 11 月	董事、总会计师	2019.6.6-2022.6.6
李娜	女	1981 年 12 月	职工董事	2020.4.22-2023.4.22
朱轶	男	1979 年 9 月	监事会主席（职工监事）	2019.7.31-2022.7.31
王兴梅	女	1972 年 8 月	职工监事	2018.9.26-2022.9.26
秦建平	男	1987 年 11 月	监事	2018.9.26-2022.9.26
蒋林余	男	1982 年 8 月	监事	2019.7.31-2022.7.31
霍霞	女	1981 年 11 月	监事	2019.7.31-2022.7.31

赵华，女，汉族，中共党员，1966 年 10 月出生，籍贯四川南充，本科学历，曾任成都市成华区房管局青龙房管所干部、成都市成华区房管局主任科员、成都市成华区房管局公房科科长、成都市成华区房

管局财务审计科科长、成都市成华区房管局副局长，现任成都成华旧城改造投资有限责任公司董事长和法定代表人。

张波，男，汉族，中共党员，1971 年 3 月出生，籍贯重庆，本科学历，曾任中国人民解放军 56038 部队中士、成华区房产管理局青龙房管所干部、成华区房产管理局副主任科员、成华区房产管理局东风房管所主任科员、成华区危房改造开发办公室行政科科长和党支部副书记、成华区统一建设办公室人力资源科科长、成华区房管局局长助理、成华区建设路商圈改造指挥部综合部部长、成华区统一建设办公室投资发展科科长、成华区统一建设办公室合约科科长、成都成华城市建设投资有限责任公司副总经理、成都成华城市建设投资有限责任公司董事兼副总经理，现任成都成华旧城改造投资有限责任公司董事和总经理。

陈远，男，汉族，中共党员，1981 年 4 月出生，籍贯四川成都，研究生学历，曾先后就职于成华区执法局科员、成华区人事局科员、成华区人事局副局长科员、成华区人事局主任科员、成华区人力资源和社会保障局主任科员、成华区人力资源和社会保障局人才科副科长、成华区人力资源和社会保障局公务员管理科科长，现任成都成华旧城改造投资有限责任公司董事和副总经理。

冯瑜，女，汉族，中共党员，1976 年 11 月出生，籍贯四川巴中，本科学历，曾任重庆市沙坪坝区工商分局科员，成华区危房改造开发办公室科员、副主任科员、主任科员，成华区房产管理局东风房管所

主任科员，成都市房屋监察大队成华中队主任科员，成都成华旧城改造投资有限责任公司职工董事及财务总监，现任成都成华旧城改造投资有限责任公司董事、总会计师。

李娜，女，汉族，群众，1981 年 12 月生，籍贯四川内江，本科学历，曾先后就职于泸州日报社、成都晚报社、中国平安四川分公司，现任成都成华旧城改造投资有限责任公司行政管理部部长、职工董事。

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

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

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

蒋林余，男，汉族，1982 年 8 月出生，籍贯四川德阳，本科学历，曾任成都金行天下部门经理，成都鑫华农业有限公司行政部部长、

资产部部长，现任成都鑫华农业有限公司安全部部长兼成都成华旧城改造投资有限责任公司监事。

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

（二）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事以及高级管理人员兼职情况如下：

发行人现任董事、监事及高级管理人员兼职情况

姓名	在公司职务	兼职单位及职务
赵华	董事长	成都华天文化旅游开发有限责任公司-法定代表人、董事长
		蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司-董事
		成都中演华天文化旅游发展有限公司-董事
		成都市跃华房屋经营开发有限公司-法定代表人、董事长、总经理
张波	董事兼总经理	成都成华城市建设投资有限责任公司-董事
陈远	董事兼副总经理	成都华天文化旅游开发有限责任公司-董事
冯瑜	董事兼总会计师	成都华天文化旅游开发有限责任公司-董事
		蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司-董事
		成都中演华天文化旅游发展有限公司-董事
李娜	职工董事	无
朱轶	监事会主席	成都华天文化旅游开发有限责任公司-董事
王兴梅	监事	无
秦建平	监事	成都成华城市建设投资有限责任公司-行政部部长
蒋林余	监事	成都北湖熊猫旅游资源开发有限公司-法定代表人、执行董事、总经理
		成都东方广益投资有限公司-监事
		成都鑫华农业有限公司-安全部部长

姓名	在公司职务	兼职单位及职务
霍霞	监事	成都东方广益投资公司-监事、审计监察部部长
		成都龙潭裕都实业有限公司-监事
		四川省川流天下物流有限公司-监事
		成都市成华区振成兴华股权投资基金有限公司-监事
		成都华腾普益股权投资基金管理有限责任公司-监事
		成都东广新城置业有限公司-监事
		成都东广餐饮管理有限公司-监事
		成都市东广华盛贸易有限公司-监事
		成都华启物业管理有限公司-监事

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务基本情况

公司作为成华区内承接旧城改造开发的运营主体，主要从事成华区内的土地整理、棚户区改造、城市基础设施建设和文创旅游资源开发等业务，其中拆迁改造业务是公司营业收入的主要来源。由于成华区内拆迁工作的不断推进，公司主营业务收入稳步增长。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人分别实现主营业务收入 86,978.14 万元、94,479.96 万元、104,983.16 万元和 117,379.57 万元，分别实现净利润 30,197.27 万元、32,568.87 万元、32,945.39 万元和 31,899.32 万元。发行人近三年及一期主营业务版块运营情况如下：

发行人 2017-2019 年度以及 2020 年度主营业务收入情况

单位：万元、%

2020 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
拆迁改造业务	113,875.70	96,924.56	16,951.15	14.89
项目管理费业务	2,691.64	-	2,691.64	100
租赁业务（文旅）	788.17	277.99	510.19	64.73

影像艺术中心（文旅）	3.48	239.83	-236.35	-6786.22
其他业务收入	20.57	1.00	19.57	95.13
合计	117,379.57	97,443.37	19,936.19	16.98
2019 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
拆迁改造业务	96,161.13	81,867.13	14,294.00	14.86
项目管理费业务	8,235.15	-	8,235.15	100
租赁业务（文旅）	535.65	-	535.65	100
影像艺术中心（文旅）	27.40	248.18	-220.78	-805.76
其他业务收入	23.82	22.04	1.78	7.49
合计	104,983.16	82,137.35	22,845.80	21.76
2018 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
拆迁改造业务	93,372.83	79,482.65	13,890.18	14.88
项目管理费业务	1,068.45	-	1,068.45	100
文旅业务	38.68	110.64	-71.96	-186.04
合计	94,479.96	79,593.29	14,886.67	15.76
2017 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
拆迁改造业务	84,884.39	72,256.96	12,627.43	14.88
项目管理费业务	2,093.75	-	2,093.75	100
文旅业务	-	-	-	-
合计	86,978.14	72,256.96	14,721.18	16.93

发行人主营业务收入主要来自于拆迁改造收入。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人分别实现主营业务收入 86,978.14 万元、94,479.96 万元、104,983.16 万元和 117,379.57 万元，呈现上升趋势。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人拆迁改造收入分别为 84,884.39 万元、93,372.83 万元、96,161.13 万元和 113,875.70 万元；拆迁改造成本分别为 72,256.96 万元、79,482.65 万元、81,867.13 万元和 96,924.56 万元；毛利润分别为 12,627.43 万元、13,890.18 万元、14,294.00 万元和 16,951.15 万元；该项业务毛利率分别为 14.88%、14.88%、14.86%和 14.89%。报告期内，发行人拆迁改造收入逐年上升。

（二）发行人主营业务经营模式

1、拆迁改造业务

发行人的主营业务收入主要来源于拆迁改造收入。拆迁改造业务收入主要来源于成都市跃华房屋经营开发有限公司（以下简称“成都跃华”）的委托项目，成都跃华成立于 2008 年 6 月 2 日，实际控制人为成华区国金局。

成都跃华与发行人签订项目拆迁改造协议，委托发行人负责项目红线范围内房屋的拆迁安置及改造工作，发行人每年年末根据各项目达到结算条件的实际投入成本加成 18%向成都跃华发出项目结算的申请，成都跃华审核结算材料后，向发行人发出项目结算的通知，并据此与发行人进行项目结算。

截至 2019 年末，发行人代成都跃华实施的项目共 4 个，分别是电子科大南院旧城改造项目、二仙片区 1 号 A 地块旧城改造项目、中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项

目和中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目。

截至 2019 年末，发行人拆迁改造业务已建、在建项目情况如下表：

截至 2019 年末发行人拆迁改造已建、在建项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	项目状态	用地面积(亩)	总投资额	已投资额	累计确认收入 (含税)	累计已回款
中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目	2012.2-2018.12	2016.2-2022.2	已完工	360	11	13.39	11.27	6.67
电子科大南院旧城改造项目中心城区城北片区棚户区房屋征收及改造项目	2010.9-2018.9	2016.9-2020.9	已完工	154.64	15	14.87	11.85	7.48
基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目	2012.2-2022.2	2016.2-2023.2	在建	230	17	11.30	6.36	4.00
二仙片区 1 号 A 地块旧城改造项目	2015.10-2022.10	2016.10-2023.10	在建	143	16	11.11	5.18	3.20
合计				887.64	59	50.68	34.66	21.35

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

截至 2020 年末，拆迁改造业务已建、在建项目情况如下表：

截至 2020 年末发行人拆迁改造已建、在建项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	项目状态	用地面积(亩)	总投资额	已投资额	累计确认收入 (含税)	累计已回款
中心城区成北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目	2012.2-2018.12	2016.2-2022.2	已完工	360	11	13.39	15.81	9.17
电子科大南院旧城改造项目中心城区成北片区棚户区房屋征收及改造项目	2010.9-2018.9	2016.9-2020.9	已完工	154.64	15	14.87	17.55	10.26
基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目	2012.2-2022.2	2016.2-2023.2	在建	230	17	11.56	7.44	5.18
二仙片区 1 号 A 地块旧城改造项目	2015.10-2022.10	2016.10-2023.10	在建	143	16	12.72	5.31	4.04
合计				887.64	59	52.55	46.11	28.64

成都市跃华房屋经营开发有限公司成立于 2008 年 6 月 2 日，系成都成华国资经营投资有限责任公司全资子公司，实际控制人为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局，公司经营范围为房屋经纪、房屋拆迁、房屋拆除、土地整理、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设。（以上经营项目不含法律法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目，涉及后置许可项目的凭许可证经营）。截至 2020 年末，公司资产合计 1,099,220.18 万元，负债合计 977,896.61 万元。

2、项目管理费业务

项目管理费业务为发行人直接承接的拆迁改造业务。

第一类项目管理费业务为根据成华区统一规划，公司承接双桥子、跳蹬河、建设路、二仙桥、龙潭、圣灯、白莲池街道七个街道的旧城改造及棚户区改造项目。

业务模式：根据公司与成华区统建办签订的《委托代建协议》，成华区统建办将成都市成华区二仙片区 9 号地块旧城改造等项目委托给公司投资建设，公司负责项目方案制定、审批、实施等工作。公司按照成华区统建办的要求交付符合规定并经验收合格的代建项目。

自协议签订日起，发行人每年根据委托建设项目投资额的 1%计提项目管理费用，并由成华区财政局按协议约定向公司支付。委托建设项目完工验收并经审计后，由成华区财政局根据项目审计结果向发行人按委托建设项目实际发生的总投资返还成本，返还期限为七年。

第一类项目管理费项目立项分为以下两种情况：2015 年以前，成都市成华区房产管理局等相关政府部门作为项目业主单位申请立项并获批后，将项目划拨至旧改公司，由旧改公司作为业主可委托其他企业实施或者自行实施。2015 年以后的项目，立项批复中明确将旧改公司认定为项目业主。

公司对上述项目以实际发生的项目成本计入其他非流动资产，项目完工收到结算款项时，冲减对应项目的成本，即其他非流动资产同时减少。

截至 2019 年末，公司第一类项目管理费业务的主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	建设 进度	是否 为业 主方	累计确认的管 理费收入（含 税）	累计已 回款
二仙片区 8 号地块旧城改造项目	179,607.00	88,002.66	在建	是	880.03	880.03
二仙桥 6 号地块旧城改造工程项目（含成都西南铁路物资有限公司旧改工程项目）	170,000.00	203,518.17	在建	是	2,035.18	2,035.18
成都灯泡厂地块旧城改造项目	160,000.00	137,776.91	在建	是	1,377.77	1,377.77
二仙桥区五号地块旧城区改建及基础设施建设项目	150,000.00	137,411.63	在建	是	1,374.12	1,374.12
八里庄货场旧城改造项目	100,000.00	97,439.66	在建	是	974.40	974.40
101 仓库地块旧城改造项目	64,452.00	57,772.46	在建	是	577.72	577.72
二环路东一段一号、二号旧城改造项目	74,492.00	24,841.16	在建	是	248.41	248.41
新客站片区旧城改造房屋征收五桂桥一期市场及道路基础设施建设工程项目	58,000.00	75,986.08	在建	是	759.86	759.86
蜀龙路五期道路红线用地征收项目	30,000.00	26,880.12	在建	是	268.80	268.80
合计	986,551.00	849,628.85			8,496.29	8,496.29

注：由于发行人此类项目协议签订时间为 2015 年末，协议约定此部分项目在自协议签订后以后产生的投资才计提管理费，故部分之前产生的投入未计提管理费。

截至 2020 年末，公司第一类项目管理费业务的主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	建设进度	是否为业主方	累计确认的管理费收入（含税）	累计已回款
二仙片区 8 号地块旧城改造项目	179,607.00	102,777.46	在建	是	1,027.77	1,027.77
二仙桥 6 号地块旧城改造工程项目（含成都西南铁路物资有限公司旧改工程项目）	170,000.00	217,052.24	在建	是	2,170.52	2,170.52
成都灯泡厂地块旧城改造项目	160,000.00	141,380.64	在建	是	1,413.81	1,413.81
二仙桥区五号地块旧城区改建及基础设施建设项目	150,000.00	137,508.18	在建	是	1,375.08	1,375.08
八里庄货场旧城改造项目	100,000.00	97,436.77	在建	是	974.37	974.37
101 仓库地块旧城改造项目	64,452.00	58,559.14	在建	是	585.59	585.59
二环路东一段一号、二号旧城改造项目	74,492.00	27,455.49	在建	是	274.55	274.55

新客站片区旧城改造 房屋征收五桂桥一期 市场及道路基础设施 建设工程项目	58,000.00	76,792.28	在建	是	767.92	767.92
蜀龙路五期道路红线 用地征收项目	30,000.00	35,405.17	在建	是	354.05	354.05
合计	986,551.00	894,367.37			8,943.67	8,943.67

第二类项目管理费业务为公司作为实施单位，承接成都市住房保障中心（以下简称“成都市住保中心”）及其全资子公司成都成房置业有限公司（以下简称“成房置业”）的棚户区改造项目。根据成都市住保中心或成房置业与公司签订的《项目改造实施协议》，发行人为成华区政府确定的项目实施单位。项目由成都市住保中心或成房置业提供专项项目资金，公司将收到的专项资金计入“专项应付款”，实际发生的项目成本计入“其他非流动资产”，由于协议未明确约定项目管理费收取方式，项目建设期间公司不计提管理费，待项目完工经审计后，公司按实际发生的总投资核算成本，并根据中共成都市成华区委、成都市成华区人民政府《关于印发<关于进一步深化区属国有公司改革工作的意见>的通知》按项目投入额的 1%确认项目管理费。

截至 2019 年末，公司第二类项目管理费业务的主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	建设进度	建设期间	是否为业主方	累计确认的管理费收入（含税）	累计已收到专项资金
二仙片区 10 号地块旧城改造项目	97,842.00	77,020.68	在建	2016.8-2022.8	是	-	97,840.00
成都电焊机厂宿舍、电研所宿舍棚户区改造项目	57,372.00	48,083.16	在建	2015.10-2021.10	是	-	46,615.00
成都铁塔厂 2 号 A 地块旧城改造项目	55,900.00	44,224.19	在建	2015.6-2021.6	是	-	44,030.50
双林北横路 127、129 号院棚户区改造项目	71,873.52	44,234.34	在建	2015.10-2021.10	是	-	47,500.00
矿机厂宿舍棚户区改造工程	34,320.00	28,815.47	在建	2016.8-2022.8	是	-	34,310.00
合计	317,307.52	242,377.84					270,295.50

截至 2020 年末，公司第二类项目管理费业务的主要项目情况如

下：

项目名称	总投资额	已投资额	建设进度	建设期间	是否为业主方	累计确认的管理费收入（含税）	累计已收到专项资金
二仙片区 10 号地块旧城改造项目	97,842.00	81,643.24	在建	2016.8-2022.8	是	-	86,440.00
成都电焊机厂宿舍、电研所宿舍棚户区改造项目	57,372.00	48,563.89	在建	2015.10-2021.10	是	-	44,513.98
成都铁塔厂 2 号 A 地块旧	55,900.00	48,365.81	在建	2015.6-	是	-	40,872.08

项目名称	总投资额	已投资额	建设进度	建设期间	是否为业主方	累计确认的管理费收入（含税）	累计已收到专项资金
城改造项目				2021.6			
双林北横路 127、129 号院棚户区改造项目	71,873.52	46,641.66	在建	2015.10-2021.10	是	-	37,916.00
矿机厂宿舍棚户区改造工程	34,320.00	30,467.56	在建	2016.8-2022.8	是	-	25,823.00
合计	317,307.52	255,682.16					235,565.06

公司将上述项目成本计入其他非流动资产主要是基于会计上实质重于形式的原则：①管理费收入较低，应与拆迁改造业务进行区分；②其他非流动资产中的项目周期较长，从项目启动至完工、审计完成一般需要 5-8 年时间，划分为流动资产不能反映其流动性。

3、文旅业务

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

华天文旅成立于 2017 年 5 月，定位为区级文化旅游产业平台公司。在建项目方面，公司目前主要推进“禾创文创产业园区”项目，项目规划总占地 60.7 亩，总投资约 14.00 亿元，发行人已通过招拍挂的方式取得价值 3.74 亿元的项目土地。该项目计划未来通过产业办公

区、影视院线、全息剧场、音乐剧剧场、会展中心、酒店等获得经营性收入。

截至目前，发行人主要运营的文创项目如下：

- ① 影像艺术中心：该中心于 2018 年 11 月设立，位于成都东郊记忆园区 5 号楼，主要开展会务接待、艺术展览、艺术培训、艺术沙龙、活动承办、场地租赁等业务，面积 2526 平方米，每年接待游客 20 万余人次。
- ② 红仓·完美文创公园：红仓·完美文创公园位于成华区中环路东段，系发行人工业遗产保护点位项目的一部分，已于 2019 年 8 月开园。该项目融汇音乐、影视、游戏等创新文化产业集群，目前，已入驻四川完美世界文化创意有限公司、美源之本文化传媒（成都）有限公司、MCN 机构华星璀璨、Comiday 等 51 家知名企业，入驻率达 98.15%，形成了包括原创内容创作、IP 及艺人孵化、文娱产品消费为主的产业生态圈，承载了集一站式服务的音乐制作及演艺中心、原创音乐、二次元 IP 创作与版权交易平台、5G+技术试验基地、艺人孵化的潮流文化 SHOW 场等功能。发行人主要通过园区场所租赁、物业管理业务实现收入。

八、发行人所在行业情况

发行人的主营业务收入主要来源于拆迁改造收入，发行人是成都市成华区内重要的旧城改造及基础设施建设主体。

（一）发行人所在行业现状和前景

1、我国旧城改造业务现状及前景

旧城改造是指局部或整体地、有步骤地改造和更新老城市的全部物质生活环境，以便根本改善其劳动、生活服务和休息等条件。既反映城市的发展过程，城市空间规划组织以及建筑和社会福利设施的完善过程；又表示物质成果，反映当时的建筑和福利设施状况。“十四五”期间我国将加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。旧城改造是个不间断的过程，取决于城市的发展方向和速度。近几年来越来越多的一二线城市面临城市战略更新的全新任务。

2、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设承担着提供城市公众服务的功能，具有社会性的特点，是衡量一个城市发展水平和文明程度的重要标志，是城市经济和社会协调发展的物质基础，是一个国家发达与否的重要体现。城市基础设施建设不仅是一个城市广大人民群众物质生活水平的保障和基础，更是当今社会生活和生产顺利进行的必要条件。基础设施的增长是城市规模的物质基础，更是城市生活品质提高和城市文明的象征，长期以来一直受到中央和地方政府的高度重视。加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。

改革开放以来，我国城市基础设施功能日益增加，在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著的进步，但与城市经济和社会发展的需求相比，城市基础设施建设仍存在供给不足、标准不高、运行管理粗放等问题，这在一定程度上制约着人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。加强城市基础设施建设，有利于推动经济结构调整和

发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。因此，进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展的进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也将有着良好的发展前景。

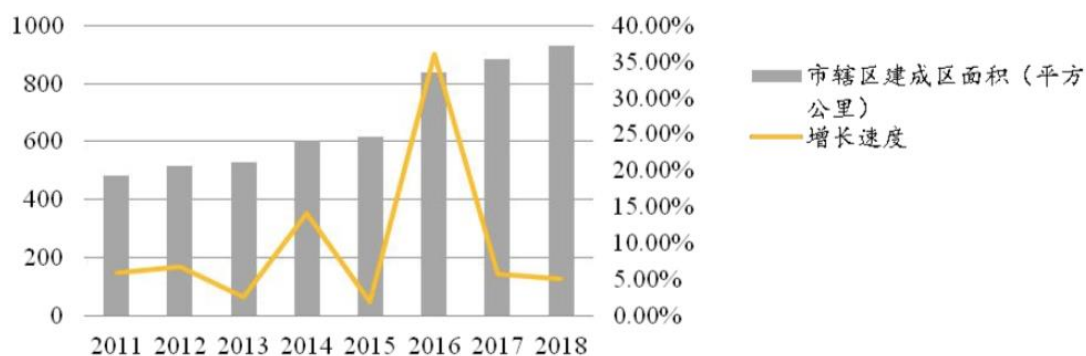
国家“十四五”规划纲要明确指出：“推进新型城市建设，顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平，推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。科学规划布局城市绿环绿廊绿楔绿道，推进生态修复和功能完善工程，优先发展城市公共交通，建设自行车道、步行道等慢行网络，发展智能建造，推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅，建设低碳城市。保护和延续城市文脉，杜绝大拆大建，让城市留下记忆、让居民记住乡愁。建设源头减排、蓄排结合、排涝除险、超标应急的城市防洪排涝体系，推动城市内涝治理取得明显成效。增强公共设施应对风暴、干旱和地质灾害的能力，完善公共设施和建筑应急避难功能。加强无障碍环境建设。拓展城市建设资金来源渠道，建立期限匹配、渠道多元、财务可持续的融资机制。”

当前，我国经济保持快速发展，未来较长时间内全社会固定资产投资仍将保持稳定增长，城镇化间的推进将带来大量城市建设、城市基础设施建设、城市商业设施建设的需求。未来，随着经济的稳步发展和城市化进程的推进，城市基础设施建设的规模将逐步扩大，发展速度也将不断加快，投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政共用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。从总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展前景。

3、成都市城市基础设施建设行业现状及前景

近年来，成都市积极推进城镇化进程，建成区面积不断扩大，城市布局不断优化，城市功能日趋完善，同时基础设施建设水平也不断提高。根据《2020 成都市国民经济与社会发展统计公报》，截至 2020 年末，市辖区建成区面积 1286.2 平方公里，其中中心城区建成区面积 975.3 平方公里，城市道路管护面积 1.7 亿平方米；全年全市自来水供水总量 17.10 亿立方米，其中居民家庭用水 8.5 亿立方米；年末天然气用气户数 728 万户，全年完成生活垃圾无害化处理 661.3 万吨，无害化处理率 100%。根据普华永道发布的《机遇之城 2021》报告，在全国 47 个主要城市中，成都市的轨道交通维度排名第 17 位，在交通和城市规划维度总排名第 11 位，综合排名第 7 位。

图：成都市市辖区建成面积及其增速



数据来源：成都市统计局

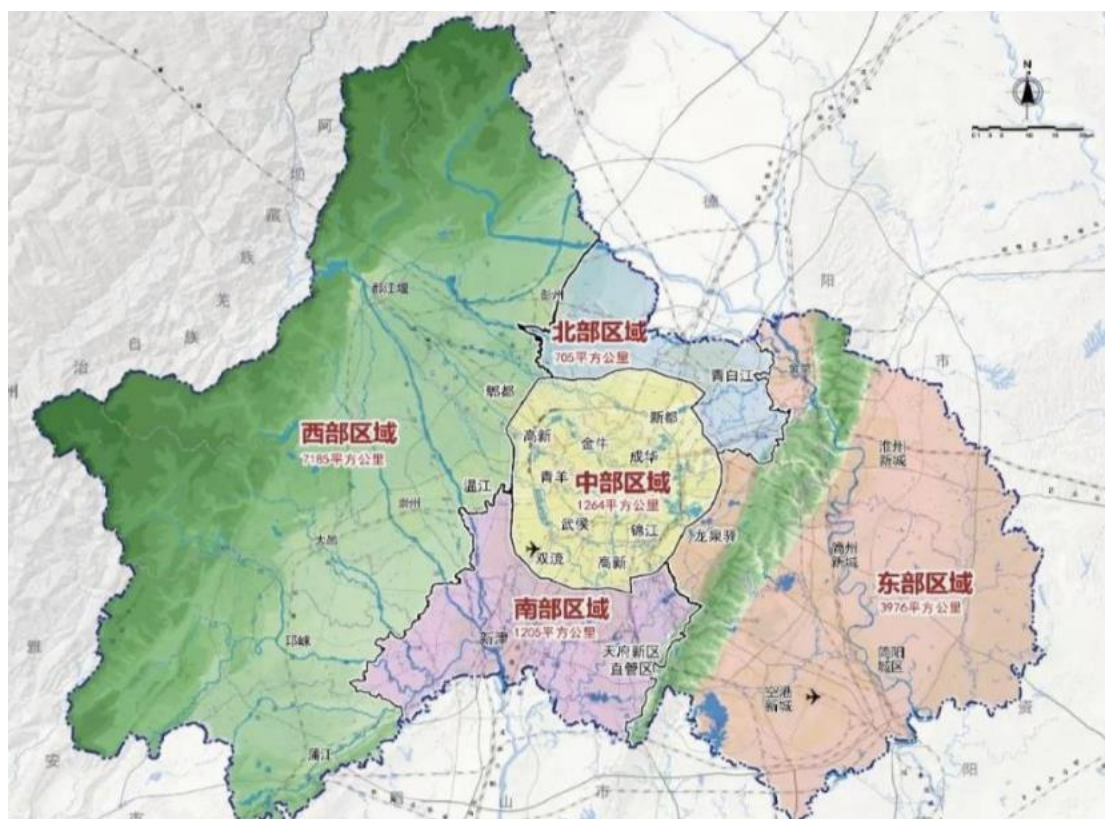
当前，成都市的基础设施建设着重于城区公共服务设施网络、城市轴线建设、和信息基础设施等领域。《2021 年成都市政府工作报告》提出，2021 年成都市将加快建设高品质生活宜居地，开创可持续发展新路径。坚持人民城市人民建、人民城市为人民，全面实施幸福美好生活十大工程，构筑城市未来竞争新优势。建成“百个公园”示范

工程 30 个、公园城市示范片区 23 个，开展“五绿润城”城市人居环境提升行动，实施“两拆一增”点位 1000 个以上，打造“金角银边”街区公园；建设社区婴幼儿照护服务设施，积极发展普惠优质养老机构，提供更多智能化适老产品和服务，加强残疾人综合服务设施建设。实施高品质公共服务倍增工程。加快建设教育强市，新建改扩建中小学、幼儿园 80 所，新增学位 10 万个，支持成都国际职教城建设，支持成都大学高水平建设，支持在蓉高校建设一流大学和一流学科，支持民办教育规范发展，提升特殊教育发展水平。做强城市智慧治理中心，完善平台设计、加大整合力度、打造专业营运队伍，提升“一网通办、一网统管、一键回应”水平，优化“天府市民云”功能，持续完善智慧化城市运行服务体系。持续深化城乡社区发展治理，完善“党建引领、双线融合”社会治理体系，做好镇（街道）行政区划调整和村（社区）体制机制改革“后半篇”文章，支持群团组织、社会组织深度参与社会治理，建设全国基层治理标杆城市。

成都市政府于 2017 年 11 月发布《成都市城市总体规划（2016-2035）》，将成都市的长期发展目标定位于在 2020 年成为“国家中心城市”，在 2035 年成为“国际门户枢纽城市”，并在 2050 年成为“世界文化名城”。根据该定位，成都市对未来城市空间结构做出了规划，即“东进、南拓、西控、北改、中优”。详细来说，城东地区将借鉴雄安新区的规划，生态优先，特色营城；城南地区将以天府新区为核心，培育新经济、塑造新形态、构筑新生活、区域协同发展；城西地区将控制开发强度、产业门类和产业红线，提升品质并实现可持续发展；城北地区将着力优化城市品质，提升社区环境、支柱产业和生态屏障功能，并强化铁港枢纽功能、首位城市带动作用、区域交通支撑和天府文化挖掘展示；中心城区将着重优化产业结构，减少居住

人口和开发强度，疏解非核心功能，同时发展文化功能、旅游业态和开放空间。在该规划的引领作用下，成都市的基础设施建设行业将在新时代迎来历史性的发展机遇，行业发展的体量、速度和质量都有望在整个西部地区成为标杆。

图：成都市城市总体规划



资料来源：《成都市城市总体规划（2016-2035）》

4、成都市旧城改造业务行业现状及前景

根据成都市委十三届二次全会审议通过的《成都市城市总体规划（2016—2035 年）》，成都市将在 2035 年加快建设高品质和谐宜居生活城市，全面建成泛欧泛亚有重要影响力的国际门户枢纽城市，到本世纪中叶，全面建设现代化新天府，成为可持续发展的世界城市。规划 2035 年全市常住人口规模控制在 2300 万人，城乡建设用地总规模 2847 平方公里；全域增绿，建设“公园城市”，规划区域级绿道 1920

公里、城区级绿道 5380 公里、社区级绿道 9630 公里，总计 16930 公里。加快城市有机更新，加强对老旧居住区、城中村和镇村混合区、低效使用的工业区、低效使用的商贸及交通物流用地的更新工作，以城市修补理念开展全方位的城市更新，延续文脉、强化功能、增绿提质、加密路网、完善配套，优化城市功能结构，提升城市综合服务额能力，改善城市宜居环境品质。

当前，城市化的发展在带来庞大市场需求的同时，也带来了土地资源的匮乏，尤其是在北上广深为代表的一线城市，以及成都、杭州、重庆为代表的新一线城市。从全国 32 个重点城市土地购置面积来看，这些城市近年来土地供应总量整体呈递减的走势。在这样的背景下，为了释放更多土地到市场，加快推进旧城改造业务就显得势在必行。

5、成都市成华区城市基础设施建设及旧城改造行业现状及前景

根据《关于成华区 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况及 2021 年国民经济和社会发展规划（草案）的报告》，2020 年成华区全年固定资产投资完成 475 亿元，比上年增长 8.47%，总量连续 11 年位居成都市五城区第一。

近年来，成华区的基础设施不断完善，城市品质明显提升。根据《关于成华区 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况及 2021 年国民经济和社会发展规划（草案）的报告》，2020 年成华区在多个方面完善了基础设施配套工作。在交通方面，6 号线一二期，8 号线一期工程全线开通，17 号线二期、8 号线二期，27 号线一期开工建设。年内共计 90 条道路开工建设，其中 50 条道路实现竣工，民兴北二路、高车一路、荆翠东路、东林路 4 条断头路成功打通。

在人居品质方面，2020 年加快推动绿道成网，完成 50 条 40 公里回家的路、上班的路建设，抓好市政公园建设、二仙桥公园二期等 5 个市政公园建设完成，双成二路小游园、青鸟广场绿地等 7 个小游园微绿地项目投入使用，推进二环路高架桥两侧及一环路立体绿化，完成马鞍山排洪渠、中迪创世纪等 15 个点位立体绿化共计 2 万余平方米，完成长天路社区、邻里月台、龙华居二期等 17 处拆墙透绿、围墙增绿或绿化景观提升，绿化面积 3.87 万平方米。基本完成金山苑、隆锦小区等 39 个老旧院落改造工作。实施槐树店路 37 号五冶宿舍、杉板桥路旧城改造项目等 6 个危旧房棚户区改造项目，签约面积约 14.9 万平方米，完成投资约 10.7 亿元。强化医废管理，确保所有医疗垃圾有效处置。加强对污水处理厂、定点医院、留观酒店污水排放监管，确保出水指标符合标准。持续实施“治霾十条”和大气污染防治“650”工程，全年空气质量优良天数 278 天，优良率 76%，PM2.5、PM10 平均浓度分别为 37.5 微克/立方米、62.6 微克/立方米，同比下降 8.3%、8.7%。刘家碾集中式饮用水水源保护区水质优良比例达到 100%。高质量推进教育公告服务设施“三年攻坚”行动，新建续建中小学、幼儿园 49 所，新增优质学位 2 万个，新增公办园 27 所，扶持发展公益性幼儿园 45 所，公办及公益性幼儿园学位覆盖率达 88.8%。

2017 年 11 月 10 日，成华区出台了《成华区社区发展治理“五大行动”三年计划》、《成华区关于深入推进社区发展治理建设高品质和谐宜居生活社区的实施意见》，明确提出到 2020 年完成棚户区改造 33 个、约 18000 户、约 106 万平方米，改造老旧院落 116 个，针对老旧城区，实施道路基础设施项目 96 个，道路黑化整治 36 条，建设公建配套设施 60 处，全面完成城中村改造。未来，成华区将继续采

用“旧城改造+自主改造+‘三供一业’有机更新”组合方式，大力实施“老旧城区更新”，探索城市组团路径。

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

2020 年成华区出台了《关于深入推进社区发展治理建设高品质和谐宜居生活社区的实施意见》，提出秉持人本逻辑，打造社区品质生活体系，一方面要推进社区有机更新，大力实施老旧城区改造行动，加快推进重点片区旧城改造，坚持“先自治后整治”深化老旧院落综合整治，打造更多适合居住、更具经济弹性和人本特色的新型社区。深入推进社区公共服务设施均衡化配置、标准化建设、集约化使用，全面开展公共服务设施“三年攻坚”专项行动，加快建设一批社区综合体，构筑 15 分钟社区生活服务圈。大力推进国有企业生活区环境和功能提升，推动完成“三供一业”分离移交，实现各类社区整体协

调发展。大力实施背街小巷整治行动，重点针对油烟乱排等“八乱”问题，打好主街干道、城郊结合部和背街小巷环境治理三大战役，全面推行街巷“街长制”、公厕“所长制”、河渠“河长制”“三长制”管理，不断深化“五整治五提升五打造”工作，分批美化净化畅化全区 297 条背街小巷。积极推进“两拆两增”计划，大力开展“拆违建、拆围墙”专项行动，力争 3 年基本建成覆盖全域的五级绿化体系，实现“300 米见绿、500 米见园”；另一方面要实施特色街区打造，大力实施特色街区创建行动，坚持一街一品一特色，聚焦增强旅游、商业、文创、酒吧、餐饮等功能，统筹提升各重点街区的形态、业态、生态、文态，高品质打造“东客站光影都会”“机车厂中国最美地铁站”等特色景观，分批分阶段塑造 36 条产业“特而强”、形态“精而美”、气质“老而潮”、机制“活而新”的特色街区。推进“品质+示范社区”建设，因地制宜打造“3+11”示范社区。推进“文化+特色社区”塑造，深度挖掘和运用工业文明、大熊猫文化、蜀文化等地域特色文化，加快打造一批人文社区、国际社区、魅力社区。加强对工业文明遗址等历史建筑的保护，连片保护性开发利用 14 处重要工业文明遗存，整体塑造成都“工业文明之窗”。

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

6、我国文创产业行业现状及趋势

文创产业是生产、销售与人们精神消费商品相关的产业，是以创意为基本手段，以文化内容、创意成果为核心价值，以知识产权实现或消费为交易特征，为社会创造财富并促进社会进步及居民综合素质提升的产业。文创产业园区推动以人才为核心的发展路径，以独特的

产业集聚形态引发人才流、资金流、信息流等一系列城市产业结构的调整和变化，从而提升了城市竞争力。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中第十篇“发展社会主义先进文化，提升国家文化软实力”中提出：扩大优质文化产品供给，实施文化产业数字化战略，加快发展新型文化企业、文化业态、文化消费模式，壮大数字创意、网络视听、数字出版、数字娱乐、线上演播等产业。加快提升超高清电视节目制播能力，推进电视频道高清化改造，推进沉浸式视频、云转播等应用。实施文化品牌战略，打造一批有影响力、代表性的文化品牌。培育骨干文化企业，规范发展文化产业园区，推动区域文化产业带建设。积极发展对外文化贸易，开拓海外文化市场，鼓励优秀传统文化产品和影视剧、游戏等数字文化产品“走出去”，加强国家文化出口基地建设。推动文化和旅游产业融合发展，坚持以文塑旅、以旅彰文，打造独具魅力的中华文化旅游体验。深入发展大众旅游、智慧旅游，创新旅游产品体系，改善旅游消费体验。加强区域旅游品牌和服务整合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区。推进红色旅游、文化遗产旅游、旅游演艺等创新发展，提升度假休闲、乡村旅游等服务品质，完善邮轮游艇、低空旅游等发展政策。健全旅游基础设施和集散体系，推进旅游厕所革命，强化智慧景区建设。建立旅游服务质量评价体系，规范在线旅游经营服务。深化文化体制改革，完善文化管理体制和生产经营机制，提升文化治理效能。完善国有文化资产管理体制机制，深化公益性文化事业单位改革，推进公共文化机构法人治理结构改革。深化国有文化企业分类改革，推进国有文艺

院团改革和院线制改革。完善文化市场综合执法体制，制定未成年人网络保护、信息网络传播视听等领域法律法规。

2017 年，党的十九大报告中明确指出“坚定文化自信，推动社会主义文化繁荣兴盛”。文化是一个国家、一个民族的灵魂。文化兴国运兴，文化强民族强。没有高度的文化自信，没有文化的繁荣兴盛，就没有中华民族伟大复兴。要坚持中国特色社会主义文化发展道路，激发全民族文化创新创造活力，建设社会主义文化强国。

十九大报告还特别提到：推动文化事业和文化产业发展。满足人民过上美好生活的新期待，必须提供丰富的精神食粮。要深化文化体制改革，完善文化管理体制，加快构建把社会效益放在首位、社会效益和经济效益相统一的体制机制。完善公共文化服务体系，深入实施文化惠民工程，丰富群众性文化活动。加强文物保护利用和文化遗产保护传承。健全现代文化产业体系和市场体系，创新生产经营机制，完善文化经济政策，培育新型文化业态。广泛开展全民健身活动，加快推进体育强国建设，筹办好北京冬奥会、冬残奥会。加强中外人文交流，以我为主、兼收并蓄。推进国际传播能力建设，讲好中国故事，展现真实、立体、全面的中国，提高国家文化软实力。

2021 年两会期间《以新文创促进传统文化转型升级，重塑数字文旅产业、增强国家软实力》的提案指出 2020 年，受全球新冠肺炎疫情的影响，我国文旅产业发展呈现出两个特点：线下产业发展缓慢，上半年疫情严重期间部分地方甚至停摆，而线上数字文化产业却发展加速，在防疫形势常态化的特征下，我们看到了数字文化产业带动整个文旅产业转型升级的希望。未来将在文博领域推广故宫、敦煌案例，鼓励文博机构以新文创的方式建立与数字化的衔接。根据中国经济信息社 2021 年 3 月发布的政务智库报告《立足国内大循环构建新

发展理念下文旅产业发展新格局——2021 全国两会专题报告之一》，我国文旅产业发展仍具有强有力的要素支撑，表现在 2020 年我国经济仍保持正增长、居民收入增长与经济发展同步、产业基础不断夯实、2021 年经济走势乐观以及文旅项目投资保证了产业发展后劲；进入新发展阶段，文旅产业将贯彻新发展理念，在立足国内大循环，扩大消费升级的背景下，依托北京冬奥契机、全面推进乡村振兴战略、提升数字文化发展水平以及壮大国内文旅消费大市场等举措，构建国内文旅产业发展新格局。

从总体来看，我国文创产业行业面临较好的发展前景。

7、成都市文创产业行业现状及趋势

成都不仅有得天独厚的自然条件，还有丰富多元的文化资源以及较强的综合实力，培育了众多艺术人才，文化产业潜力巨大，大量优秀作品的涌现催生了本土艺术品市场多种业态的形成。成都也是国家规划发展动漫游戏产业的重点地区之一，由于产业发展势头迅猛，电子竞技、游戏动漫制作等企业大量积聚。作为最具娱乐精神的城市，成都的音乐与戏剧原创也走在时尚与潮流前沿。因此，作为“中国休闲之都”的成都，其浓厚的休闲文化氛围与休闲文化沉淀，更利于文化产业“体验经济”挖掘，在满足人们日常生活的基础上，开拓成都文化产业能力。

《西部文创中心建设行动计划（2017—2022 年）》勾勒出了成都文创产业发展的蓝图。《行动计划》提出，将在“文创产业化、产业文创化，集群发展、跨界融合、品牌引领，提升文创产业的行业首位度，产业融合度、品牌美誉度和及国际知名度”的思路下发展成都文创。2017 年，文创产业增加值将达 750 亿元，占 GDP 比重达 5.5%；2020

年，将构建起现代文创产业体系，文创产业增加值超过 1800 亿元，占 GDP 比重超过 10%；2022 年，将建成一批具有国家功能性和国际影响力的文创品牌、文化地标和产业园区，文创产业增加值超过 2600 亿元，占 GDP 比重超过 12%。

《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》提出发展天府文化，提升文化软实力。复兴传统文化，建设 20 片文化片区、60 条特色风貌街区，发展文化创意、文化旅游、文化艺术等功能；创新现代文化，积极发展文创产业，聚焦天府文化创造性转化、创新性发展，积极发展文创产业，优化提升“双核两带十九片”文化创意集群，推动文创与科技、文创与旅游、文创与生态等跨界融合发展。

截至目前，成都文创类主要代表项目包括东郊记忆和红星路 35 号文化创意产业园，项目具体情况如下：

（1）东郊记忆

原成都东区音乐公园，是集合音乐、美术、戏剧、摄影等文化形态的多元文化园区，工业遗址主题旅游地，艺术文化展演聚落，文艺创作交流园区，成都文化创意产业高地。东郊记忆座落于四川省成都市成华区二环东外侧建设南支路 4 号，占地 205 亩，建筑面积约 19 万平方米。东郊记忆是在原国营红光电子管厂旧址上改建而成的现代文化产业新型园区，2011 年 9 月 29 日正式开园运营。2012 年 11 月日，成都东区音乐公园正式升级更名为东郊记忆。东郊记忆被称为“中国的伦敦西区”，是国家音乐产业基地、国家 AAAA 级旅游景区、科技与文化融合示范园区。2013 年 10 月，东郊记忆园区被列为成都市“第五批市级文物保护单位”。

（2）红星路 35 号文化创意产业园

由锦江区文创投资发展有限公司斥资，对位于成都市红星路一段 35 号的原军区 7234 印刷厂厂房进行改造，以空间折点为理念，打造出中国西部首个文化创意产业园“红星路 35 号”。园区建筑面积 17000 平米，2008 年 12 月 28 日正式开园运营，2010 年底实现招商率达 100%，解决就业 1000 余人，创造年产值过亿元。红星路 35 号以“立足西部，推动文化创意产业发展”为己任，以有效整合并聚集全球创意力量，服务西部地区，为助推西部产业结构调整和经济方式转变为目标，设定了工业设计产业、数字娱乐产业、设计广告产业三大主力产业集群。工业设计作为园区核心产业，现已汇聚洛可可设计公司，浪尖工业设计公司，嘉兰图设计公司，艾玛设计公司等国内一流工业设计公司入驻园区，形成了创新设计产业聚集发展的良好态势。

（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

公司是成都市成华区资产规模最大的旧城改造开发、基础设施建设主体，主要事事成华区内的旧城改造、城市基础设施建设和旅游资源开发等业务。

目前，包括发行人在内，成华区主要有 6 家区级城建类企业，分别为成都成华国资经营投资有限责任公司、成都兴华生态建设开发有限公司、成都成华城市建设投资有限责任公司、成都东方广益投资有限公司、成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司和发行人。

成都成华国资经营投资有限责任公司成立于 1998 年 4 月 30 日，截至目前注册资本 38,000 万元，实缴资本 8,000 万元。成都成华国资经营投资有限责任公司主要事事成华区（环城生态区以外）土地整理、城市基础设施、公共设施等项目建设及融资筹资、国资经营等工作。

截至 2019 年 12 月 31 日，成都成华国资经营投资有限责任公司资产总计为 158.63 亿元，净资产为 102.14 亿元，2019 年度营业收入总计为 7.02 亿元，净利润为 1.48 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，成都成华国资经营投资有限责任公司资产总计为 183.20 亿元，净资产为 103.86 亿元，2020 年度营业收入总计为 7.22 亿元，净利润为 1.72 亿元。截至目前，成都成华国资经营投资有限责任公司主体信用评级为 AA+，该公司已发行且尚在存续期的债券情况如下：

债券简称	起息日	到期日	票面利率	发行规模	债券余额
20 成华国资 MTN001	2020/11/09	2025/11/09	4.20%	15 亿	15 亿

成都兴华生态建设开发有限公司成立于 2009 年 11 月 27 日，截至目前注册资本 30,000 万元，实缴资本 10,000 万元。成都兴华生态建设开发有限公司主要负责北湖地区和成都大熊猫繁育基地相关区域的开发和建设工作。截至 2019 年 12 月 31 日，成都兴华生态建设开发有限公司资产总计为 200.36 亿元，净资产为 102.75 亿元，2019 年度营业收入总计为 7.64 亿元，净利润为 2.16 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，成都兴华生态建设开发有限公司资产总计为 245.34 亿元，净资产为 110.53 亿元，2020 年度营业收入总计为 11.24 亿元，净利润为 2.58 亿元。成都兴华生态建设开发有限公司主体信用评级为 AA+，该公司已发行且尚在存续期的债券情况如下：

债券简称	起息日	到期日	票面利率	发行规模	债券余额
19 鑫华农业 MTN001	2019/6/13	2024/6/13	6.00%	10 亿	10 亿
20 鑫华农业 PPN001	2020/6/3	2025/6/3	3.99%	8 亿	8 亿

20 鑫华农业 SCP001	2020/8/25	2021/5/22	3.27%	5 亿	5 亿
20 鑫华 01	2020/10/30	2025/10/30	4.80%	12 亿	12 亿
21 鑫华农业 MTN001	2021/01/22	2026/01/22	4.63%	10 亿	10 亿

成都成华城市建设投资有限责任公司成立于 2007 年 7 月 5 日，截至目前注册资本 12,000 万元，实缴资本 12,000 万元。成都成华城市建设投资有限责任公司主要从事成华区（环城生态区以外）的部分城市基础设施、市政设施、公建配套项目建设管理等工作。截至目前，该公司未曾发行债券。

成都东方广益投资有限公司成立于 2013 年 8 月 18 日，截至目前注册资本 71,800.10 万元，实缴资本 65,000 万元。成都东方广益投资有限公司从事龙潭总部经济城范围内的土地整理、安置房建设及基础设施建设。截至 2019 年 12 月 31 日，成都东方广益投资有限公司总资产 193.40 亿元，总负债 101.71 亿元，净资产为 91.69 亿元，2019 年营业收入 7.84 亿元，净利润 2.36 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，成都东方广益投资有限公司总资产 207.81 亿元，总负债 114.10 亿元，净资产为 93.71 亿元，2020 年度营业收入 7.74 亿元，净利润 2.31 亿元。成都东方广益投资有限公司主体评级为 AA+，截至目前，已发行且尚在存续期的债券情况如下：

债券简称	发行起始日	到期日	票面利率	发行规模	债券余额
17 东广 01	2017/09/14	2022/09/15	5.80%	15 亿	10.50 亿
17 东方广益 PPN002	2017/12/14	2022/12/18	7.00%	5 亿	5 亿

18 广益投资 PPN001	2018/11/29	2023/11/29	7.50%	2.5 亿	2.5 亿
20 东广 01	2020/09/10	2025/09/10	4.50%	10 亿	10 亿
21 广益投资 MTN001	2021/3/26	2026/3/26	4.95%	2.5 亿	2.5 亿
21 东方广益 01	2021/05/08	2028/05/08	4.88%	7 亿	7 亿

成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司成立于 2011 年 10 月 31 日，截至目前注册资本 20,000 万元，实缴资本 20,000 万元。成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司主要从事成华区范围内的棚户区改造工作（包括土地整理、房屋拆迁、房屋改造）。截至 2019 年 12 月 31 日，成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司总资产 369.35 亿元，总负债 220.59 亿元，净资产为 148.76 亿元，2019 年营业收入 12.11 亿元，净利润 3.21 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司总资产 411.35 亿元，总负债 259.28 亿元，净资产为 152.07 亿元，2020 年度营业收入 13.15 亿元，净利润 3.31 亿元。成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司主体评级为 AA+，已发行且尚在存续期的债券情况如下：

债券简称	发行起始日	到期日	票面利率	发行规模	债券余额
20 成华棚改 MTN001	2020/03/02	2025/03/02	3.44	25 亿	25 亿
20 成华棚改 PPN001	2020/05/28	2023/05/28	3.90	10 亿	10 亿
20 成华棚改 SCP001	2020/10/22	2021/07/19	3.39	5 亿	5 亿

成华区城市基础设施建设主体分工明确，不存在竞争关系。

截至 2019 年末，发行人在成都市成华区内发行过债券的区级城建类企业中资产总计、营业收入和净利润均排名第二：

单位：亿元

公司名称	资产总额	2019 年度营业收入	净利润
成都成华国资经营投资有限责任公司	158.63	7.02	1.48
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	369.35	12.11	3.21
成都成华旧城改造投资有限责任公司	230.04	10.50	3.29
成都东方广益投资有限公司	193.40	7.84	2.36
成都兴华生态建设开发有限公司	200.36	7.64	2.16

截至 2020 年末，发行人在成都市成华区内发行过债券的区级城建类企业中资产总计、营业收入和净利润均排名第二：

单位：亿元

公司名称	资产总额	2020 年度营业收入	净利润
成都成华国资经营投资有限责任公司	183.20	7.22	1.72
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	411.35	13.15	3.31
成都成华旧城改造投资有限责任公司	273.26	11.75	3.19
成都东方广益投资有限公司	207.81	7.74	2.31
成都兴华生态建设开发有限公司	245.34	11.24	2.58

2、发行人竞争优势

（1）良好的区位优势

发行人所在的成都市成华区位于成都市区的东北部，是成都市六个中心城区之一，被誉为“成都未来之精华”。成华区东与龙泉驿区交界、南与锦江区毗邻、西与青羊区相连、北与金牛区、新都区接壤；全区幅员面积 110.6 平方千米，是成都市面积最大的城区。近年来，成华区曾先后荣获“中国商业地产最具投资潜力城区”、“全国和谐社区建设示范城区”、“全国文化先进区”、“中国最具投资价值城区”、“中国最具幸福感城区”等殊荣，未来发展潜力巨大。

（2）发行人具有稳定持续的业务基础

发行人是成华区的建设和投资经营主体，在成华区内的土地整理和基础设施建设方面处于区域垄断地位。发行人的土地整理、旧城改造和棚户区改造等业务在资源方面都具有价值性、稀缺性、独特性、不可替代性。其中旧城改造业务，在团队及工作流程方法等方面，形成了核心竞争能力，能够为公司带来可观的利润，奠定了发行人稳定持续的业务基础。

（3）发行人工程项目经验丰富，运营能力强

根据成华区统一规划，发行人主要承接成华区旧城改造项目。在旧城改造、土地整理等业务方面，其运营管理在服务质量、工作效率、工作任务完成率等方面表现出色，获利能力较强；每年均能完成区委政府下达的任务指标，制度流程基本健全、团队有战斗力。

（4）持续的股东支持优势

发行人作为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局的全资子公司，获得了有力的外部支持，2017 年度至 2020 年度，成华区政府分别向发行人注资 33.25 亿元、10.47 亿元、30.68 亿元和 4.00 亿元，有效增强了发行人的资本实力。同期，发行人分别得到成华区政府

府给予的政府补贴 2.00 亿元、2.20 亿元、2.00 亿元和 2.02 亿元。发行人资产质量良好，员工忠诚度高、领导班子公信力强，国企政府平台公司背景增强了公司品牌信誉度，并与投资机构建立了广泛的联系，信用评价较好。

（5）发行人具备良好的资信状况及融资能力

发行人拥有良好的资信条件，与光大银行、工商银行、交通银行等多家金融机构建立了长期稳固的合作关系，综合授信额度共计人民币 158.02 亿元；并且根据发行人提供的中国人民银行出具的《企业信用报告》，发行人信用记录良好，不存在未结清逾期、欠息信贷信息，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情况。以本期债券发行为契机，发行人将进一步拓展多元化融资渠道。良好的资信条件和融资能力将有力地支持发行人的稳定可持续发展。

（三）发行人的业务发展目标

发行人紧紧跟随成华区政府的建设部署，全力推动各项工作开展，领会成华区政府要求，将进一步坚定信心，创新思维，谋企业发展大局，做惠民为民实事，力争为成华区经济和社会发展做出新的更大贡献。发行人力争不断提升自身管理与经营水平，加强自身建设水平，发展成为符合成华区政府要求的、具备较高旧城改造业务能力、具有较强自身经营能力、产业多元化、资本平台多样化、具备持续发展潜力的现代化国企。同时依托成都市“北改”、“中优”的战略机遇，以市场化方式运行，朝集团化、多元化方向发展。以拆迁改造业务、土地整理等为主要业务领域，将公司打造成具有较强投融资能力、资源整合能力、现代管理能力和持续盈利能力的现代化投资控股集团公司。

（四）发行人地域经济情况

1、成华区经济概况

成华区位于川西平原，地处成都市的东北部。东与龙泉驿区交界、南与锦江区毗邻、西与青羊区相连、北与金牛区、新都区接壤；全区幅员面积 110.6 平方千米，是成都市面积最大的城区。成华区于 1990 年 9 月成立，现辖猛追湾、双桥子、白莲池、建设路、桃蹊路、府青路、二仙桥、跳蹬河、万年场、双水碾、圣灯、保和、青龙、龙潭 14 个街道办事处，105 个社区。截至 2019 年末，全区常住人口 96.02 万人。



2019 年，成华区实现地区生产总值（GDP）1060.0 亿元，按可比价格计算比上年增长 7.9%。其中：第一产业实现增加值 0.04 亿元，下降 37.8%；第二产业实现增加值 306 亿元，增长 6.7%；第三产业实现增加值 753.9 亿元，增长 8.5%；一、二、三产业比重为 0.00:28.87:71.13。按常住人口计算，人均生产总值 110,778 元，增长 7.10%。全年固定资产投资总额 437.91 亿元，同比增长 10.5%。房地产

开发投资完成 242.80 亿元，上涨 8.2%。2019 年，成华区工业增加值完成 239.62 亿元，比上年增长 60.6%；实现社会消费品零售总额 571.0 亿元，同比增长 9.8%。

2020 年，成华区实现地区生产总值（GDP）1103.29 亿元，按可比价格计算比上年增长 3.2%。2020 年，成华区全年一般公共预算收入 79.08 亿元，在成都管辖的 20 个市区县中排名第 5，同口径下降率 3.6%。其中：税收收入 55.91 亿元，同口径下降 8.6%。全年一般公共预算支出 75.22 亿元，同口径下降 1.7%。

2、成华区未来发展情况

2016 年 5 月，国家发改委和住建部联合印发《成渝城市群发展规划》指导文件，将成都定位为国家中心城市，成都成为继北京、天津、上海、广州、重庆之后第 6 个国家中心城市。2016 年 9 月，中共成都市第十二届委员会第七次全会通过《中共成都市委关于推进绿色发展建设美丽中国典范城市的实施意见》，对成都建设国家中心城市工作做出部署。提出加快建设西部“四中心一枢纽”（西部经济、科技、文创、对外交往中心和综合交通枢纽），打造国家服务业核心城市和西部金融中心，加快建设世界旅游目的地城市、国际购物天堂、国际会展名城，建设国际化大都市、“创业之城，圆梦之都”。2017 年 4 月，成都市第十三次党代会提出：围绕“建设全面体现新发展理念的国家中心城市”总体目标，提升“中国西部金融中心”和“通信枢纽”的功能定位，形成西部经济、科技、金融、文创、对外交往中心和国际综合交通通

信枢纽的“五中心一枢纽”的总体定位，建设“五个城市”，坚持“东进、南拓、西控、北改、中优”，促进城市可持续发展。

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

根据 2021 年 1 月成都市规划和自然资源局发布了《成都市存量住宅用地信息汇总表》，作为主城区的成华区存量土地达 52 宗，包括了二仙桥板块、崔家店板块、杉板桥板块及东客站板块等热门地块，地块宗数位于五城区之首，具有较大的未来发展空间。

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

第九节 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 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会 A 审字[2020]1430 号），对发行人 2020 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2021）第 01520037 号），非经特别说明，以下所引用 2017-2020 年的财务数据均来自经注册会计师审计的财务报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的财务报表、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、发行人报告期内主要财务数据

（一）发行人报告期内主要财务数据及指标

1、发行人报告期内合并资产负债表摘要（完整的合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产合计	685,980.65	626,890.52	648,752.60	610,459.41
非流动资产合计	2,046,597.87	1,673,485.17	1,418,394.49	1,233,477.93
资产总计	2,732,578.52	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34
流动负债合计	227,545.58	158,551.74	421,345.95	544,220.91
非流动负债合计	1,291,925.71	1,000,616.02	844,300.33	635,459.80
负债合计	1,519,471.28	1,159,167.76	1,265,646.27	1,179,680.71
归属于母公司所有者权益合计	1,213,107.24	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
所有者权益合计	1,213,107.24	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62

2、发行人报告期内合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表

三）

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	117,546.04	105,000.67	94,479.96	86,978.14
营业成本	97,443.37	82,137.35	79,593.29	72,256.96
营业利润	36,090.03	37,720.82	35,716.07	33,597.14
利润总额	36,018.09	37,562.98	35,734.96	33,600.31
净利润	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27
归属于母公司所有者的净利润	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27

3、发行人报告期内合并现金流量表摘要（完整的合并现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	100,950.88	80,291.05	-71,789.87	-132,735.33
投资活动产生的现金流量净额	-295,470.64	-293,955.95	-179,066.79	-390,134.83
筹资活动产生的现金流量净额	344,101.00	171,618.50	294,674.93	525,168.75
现金及现金等价物净增加额	149,581.24	-42,046.40	43,818.27	2,298.59

4、发行人报告期内主要财务指标

发行人 2017-2020 年的主要财务指标如下表所示：

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率	3.01	3.95	1.54	1.12
速动比率	2.42	2.61	0.86	0.53
资产负债率（%）	55.61	50.39	61.23	63.98
营业利润率（%）	16.82	21.56	15.70	16.86
净资产收益率（%）	2.71	3.39	4.44	6.25
EBITDA（亿元）	4.00	3.94	3.70	3.37

EBITDA 利息倍数	1.74	2.02	1.71	4.54
应收账款周转率	0.76	0.77	0.87	1.28
存货周转率	0.56	0.33	0.26	0.21
总资产周转率	0.05	0.05	0.05	0.05

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=总负债/总资产

4、营业利润率=（营业收入-营业成本-税金及附加）/营业收入×100%

5、净资产收益率=净利润/平均股东权益

6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

7、EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

8、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

9、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

10、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

（二）发行人财务状况分析

1、发行人财务状况

截至 2017 年末至 2020 年末，发行人的资产总额分别为 1,843,937.34 万元、2,067,147.09 万元、2,300,375.68 万元和 2,732,578.52 万元，负债总额分别为 1,179,680.71 万元、1,265,646.27 万元、1,159,167.76 万元和 1,519,471.28 万元，所有者权益合计分别为 664,256.62 万元、801,500.82 万元、1,141,207.92 万元和 1,213,107.24 万元。2017 年末至 2020 年末，发行人的资产负债率分别为 63.98%、61.23%、50.39%和 55.61%。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人营业收入分别为 86,978.14 万元、94,479.96 万元、105,000.67 万元和 117,546.04

万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 30,197.27 万元、32,568.87 万元、32,945.39 万元和 31,899.32 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 -132,735.33 万元、-71,789.87 万元、80,291.05 万元和 100,950.88 万元。

2、偿债能力分析

发行人报告期内偿债能力分析

单位：万元、倍

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总计	2,732,578.52	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34
流动资产	685,980.65	626,890.52	648,752.60	610,459.41
存货	134,790.71	212,976.55	287,138.84	320,887.04
总负债	1,519,471.28	1,159,167.76	1,265,646.27	1,179,680.71
流动负债	227,545.58	158,551.74	421,345.95	544,220.91
流动比率	3.01	3.95	1.54	1.12
速动比率	2.42	2.61	0.86	0.53
资产负债率	55.61%	50.39%	61.23%	63.98%
EBITDA（亿元）	4.00	3.94	3.70	3.37
EBITDA 利息保障倍数	1.74	2.02	1.71	4.54

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=总负债/总资产

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

从短期偿债指标来看，报告期内发行人的流动比率和速动比率均处在一个合理范围内，说明随着发行人经营规模的持续扩张，发行人的流动资产和流动负债能够较好的匹配。2017 年末至 2020 年末，发行人流动比率分别为 1.12、1.54、3.95 和 3.01，速动比率分别为 0.53、

0.86、2.61 和 2.42。近三年及一期发行人流动比率和速度比率保持合理区间，短期偿债能力比较稳定。

从长期偿债指标来看，2017 年末至 2020 年末，发行人资产负债率分别为 63.98%、61.23%、50.39%和 55.61%，资产负债率呈现持续下降趋势。

2017 年末至 2020 年末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 4.54、1.71、2.02 和 4.00，主要系公司债务融资行为的不断增加，导致利息支出较大幅度上升所致。

总体上看，发行人综合负债水平合理，财务结构稳健。发行人偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

3、营运能力分析

发行人报告期内营运能力指标

单位：万元

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总计	2,732,578.52	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34
流动资产	685,980.65	626,890.52	648,752.60	610,459.41
主营业务收入	117,379.57	104,983.16	94,479.96	86,978.14
主营业务成本	97,443.37	82,137.35	79,593.29	72,256.96
应收账款周转率	0.76	0.77	0.87	1.28
存货周转率	0.56	0.33	0.26	0.21
流动资产周转率	0.18	0.16	0.15	0.15
总资产周转率	0.05	0.05	0.05	0.05

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款

2、存货周转率=主营业务成本/平均存货

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=主营业务收入/平均总资产

2017 年末至 2020 年末，发行人总资产周转率较低，分别为 0.05、0.05、0.05 和 0.05，主要系发行人总资产规模增加所致。

2017 年末至 2020 年末，公司应收账款周转率分别为 1.28、0.87、0.77 和 0.76，销售回款的速度有所减慢。

2017 年末至 2020 年末，公司存货周转率分别为 0.21、0.26、0.33 和 0.56，发行人存货周转有所加快，主要系公司存货规模下降所致。

未来几年，随着成都市成华区经济建设的持续健康发展，发行人在基础设施投资建设业务的发展空间将进一步扩大，从而将为公司带来长期稳定的营业收入，最终将提高发行人的综合营运能力。总体来看，发行人的营运能力指标符合基础设施投资建设行业的特点。

4、盈利能力分析

发行人报告期内盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
主营业务收入	117,379.57	104,983.16	94,479.96	86,978.14
主营业务成本	97,443.37	82,137.35	79,593.29	72,256.96
主营业务利润	19,936.20	22,845.80	14,886.67	14,721.18
营业利润	36,090.03	37,720.82	35,716.07	33,597.14
利润总额	36,018.09	37,562.98	35,734.96	33,600.31
净利润	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27
净资产收益率	2.71	3.39	4.44	6.25

注：1、净资产收益率=净利润/平均净资产

2017 年度至 2020 年度，发行人主营业务收入分别为 86,978.143 万元、94,479.96 万元、104,983.16 万元和 117,379.57 万元。主营业务收入主要由拆迁改造业务组成。

(1) 收入构成分析

根据经审计的 2017 年度至 2020 年度合并财务报表，发行人 2017 年度至 2020 年度主营业务收入情况如下表：

发行人最近三年及一期收入、成本、毛利润及毛利率明细

单位：万元、%

2020 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
拆迁改造业务	113,875.70	96,924.56	16,951.15	14.89
项目管理费业务	2,691.64	-	2,691.64	100
租赁业务（文旅）	788.17	277.99	510.19	64.73
影像艺术中心（文旅）	3.48	239.83	-236.35	-6786.22
其他业务收入	20.57	1.00	19.57	95.13
合计	117,379.57	97,443.37	19,936.19	16.98
2019 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
拆迁改造业务	96,161.13	81,867.13	14,294.00	14.86
项目管理费业务	8,235.15	-	8,235.15	100
租赁业务（文旅）	535.65	-	535.65	100
影像艺术中心（文旅）	27.40	248.18	-220.78	-805.76
其他业务收入	23.82	22.04	1.78	7.49
合计	104,983.16	82,137.35	22,845.80	21.76
2018 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
拆迁改造业务	93,372.83	79,482.65	13,890.18	14.88
项目管理费业务	1,068.45	-	1,068.45	100
文旅业务	38.68	110.64	-71.96	-186.04
合计	94,479.96	79,593.29	14,886.67	15.76
2017 年度				
项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
拆迁改造业务	84,884.39	72,256.96	12,627.43	14.88
项目管理费业务	2,093.75	-	2,093.75	100
文旅业务	-	-	-	-
合计	86,978.14	72,256.96	14,721.18	16.93

发行人收入主要来源于拆迁改造业务收入。

2017 年度至 2020 年度，发行人的拆迁改造业务收入分别为 84,884.39 万元、93,372.83 万元、96,161.13 万元和 113,875.70 万元，发行人拆迁改造业务收入逐年上升。

（2）利润情况分析

2017 年度至 2020 年度，发行人净利润分别为 30,197.27 万元、32,568.87 万元、32,945.39 万元和 31,899.32 万元。其中 2017 年度至 2020 年度，政府补助金额分别为 20,000.00 万元、20,000.00 万元、22,000.00 万元和 20,197.24 万元，占比分别为 72.35%、66.23%、67.55% 和 63.32%。作为成都市成华区重要的基础设施建设主体，发行人的基础设施建设业务有较强的专属性，2017-2020 年发行人平均净利润为 31,902.71 万元。

（3）盈利指标分析

发行人报告期内盈利指标明细

单位：万元、%

项目	2020 年度 / 末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
归属于母公司股东的净利润	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27
销售毛利率	17.10	21.77	15.76	16.93
净利润率	27.14	31.38	34.47	34.72
总资产收益率	1.27	1.51	1.67	1.88
净资产收益率	2.71	3.39	4.44	6.25

注：1、销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2、净利润率=净利润/营业收入

3、总资产收益率=净利润/平均总资产

4、净资产收益率=净利润/平均净资产

发行人 2017 年末至 2020 年末的总资产收益率分别为 1.88%、1.67%、1.51%和 1.27%，净资产收益率分别为 6.25%、4.44%、3.39%和 2.71%。发行人 2017 年末至 2020 年末的净利润稳定增长，但总资产收益率和净资产收益率均有所下降，主要是由于发行人报告期内总资产和所有者权益增幅大于净利润增幅所致。

随着发行人更多旧城改造项目的竣工，发行人的综合盈利能力将得到进一步加强。

5、现金流量分析

发行人报告期内现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	100,950.88	80,291.05	-71,789.87	-132,735.33
投资活动产生的现金流量净额	-295,470.64	-293,955.95	-179,066.79	-390,134.83
筹资活动产生的现金流量净额	344,101.00	171,618.50	294,674.93	525,168.75
现金及现金等价物净增加额	149,581.24	-42,046.40	43,818.27	2,298.59

2017 年度至 2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-132,735.33 万元、-71,789.87 万元、80,291.05 万元和 100,950.88 万元。2017 年度和 2018 年度持续为负，主要系支付其他与经营活动有关的现金，尤其是往来款的金额较高所致。2017 年度至 2020 年度，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 166,770.18 万元、89,567.83 万元、48,849.50 万元和 67,528.89 万元，主要为往来款。发行人 2019 年度经营活动现金流量净额较上年由负转正系 2019 年度收到较多拆迁改造业务回款所致。

2017 年度至 2020 年度，发行人投资活动现金净流量分别为 -390,134.83 万元、-179,066.79 万元、-293,955.95 万元和-295,470.64

万元，投资活动现金流量一直呈现净流出。2019 年度发行人投资活动现金流量净额较上年减少较多，系 2019 年发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付 32.05 亿元，投资支付 0.55 亿元所致。其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要系发行人 2019 年对项目管理费业务所涉项目的新增投入。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人在报告期内处于业务规模扩张阶段，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出较大所致。

2017 年度至 2020 年度，发行人筹资活动现金净流量净额分别为 525,168.75 万元、294,674.93 万元、171,618.50 万元和 344,101.00 万元，波动较大。其中，近三年及一期，公司筹资活动现金流入分别为 663,553.09 万元、420,815.84 万元、197,100.00 万元和 494,406.00 万元。从构成情况来看，主要由吸收投资所收到的现金、取得借款收到的现金以及收到的其他与筹资活动有关的现金构成。2017 年，发行人筹资活动现金流入为 663,553.09 万元，主要系收到成都市成华区金融和国资工作办公室的注入的资本金 332,529.63 万元以及取得工商银行成都沙河支行的借款所致。2018 年，发行人筹资活动现金流入为 420,815.84 万元，较 2017 年减少 242,737.25 万元，降幅为 36.58%，主要系吸收投资所收到的现金减少所致；2019 年，发行人筹资活动现金流入较 2018 年减少 223,715.84 万元，降幅为 53.16%，主要系取得借款收到的现金减少所致。2020 年，发行人筹资活动现金流入较 2019 年增加 297,306.00 万元，增幅为 150.84%，主要系取得借款和发

债债券收到的现金大幅增加所致。近三年及一期，公司筹资活动现金流出分别为 138,384.34 万元、126,140.92 万元、25,481.50 万元及 150,305.00 万元，基本保持稳定。构成情况来看，主要由偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金构成。

整体看，公司 2017 年-2018 年收入实现质量较差，经营活动及投资活动净现金流均呈现流出状态，2019 年及 2020 年收入实现质量有所改善。随着后续项目的开展，公司存在较大融资需求。但从发行人后期发展来看，在建项目的陆续修建完工投入运营及结算必将进一步提升公司通过经营活动获取现金的能力，稳定的间接融资渠道和直接融资渠道的建立也将进一步改善公司现金流状况。

（三）资产负债结构分析

1、资产分析

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	287,806.32	10.53	138,225.08	6.01	180,271.47	8.72	136,453.20	7.40
应收账款	174,868.24	6.40	133,299.89	5.79	140,383.85	6.79	77,384.61	4.20
预付款项	55,639.51	2.04	54,478.65	2.37	3,059.78	0.15	423.21	0.02
其他应收款	32,204.36	1.18	87,806.36	3.82	37,820.25	1.83	75,307.82	4.08
存货	134,790.71	4.93	212,976.55	9.26	287,138.84	13.89	320,887.04	17.40
其他流动资产	671.51	0.02	103.99	0.00	78.4	0.00	3.53	0.00
流动资产合计	685,980.65	25.10	626,890.52	27.25	648,752.60	31.38	610,459.41	33.11
非流动资产：								
可供出售金融资产	10,000.00	0.37	5,000.00	0.22	-	-	-	

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	1,613.29	0.06	1,678.02	0.07	2,099.14	0.10	-	-
固定资产	118.43	0.00	178.35	0.01	224.06	0.01	11.58	0.00
在建工程	43,707.27	1.60	23,332.51	1.01	5,372.04	0.26	293.43	0.02
无形资产	91,443.02	3.35	49,448.62	2.15	1,525.92	0.07	-	-
长期待摊费用	6,895.07	0.25	7,568.54	0.33	8,256.80	0.40	4,361.37	0.24
递延所得税资产	0.24	0.00	0.31	0.00	0.70	0.00	0.14	0.00
其他非流动资产	1,892,820.55	69.27	1,586,278.82	68.96	1,400,915.82	67.77	1,228,811.41	66.64
非流动资产合计	2,046,597.87	74.90	1,673,485.17	72.75	1,418,394.49	68.62	1,233,477.93	66.89
资产总计	2,732,578.52	100.00	2,300,375.68	100.00	2,067,147.09	100.00	1,843,937.34	100.00

2017 年末至 2020 年末，发行人资产总计分别为 1,843,937.34 万元、2,067,147.09 万元、2,300,375.68 万元和 2,732,578.52 万元，呈现增长趋势；公司流动资产分别为 610,459.41 万元、648,752.60 万元、626,890.52 万元和 685,980.65 万元，占资产总计的比例分别为 33.11%、31.38%、27.25%和 25.10%；非流动资产分别为 1,233,477.93 万元、1,418,394.49 万元、1,673,485.17 万元和 2,046,597.87 万元，占资产总计的比例分别为 66.89%、68.62%、72.75%和 74.90%。

截至本募集说明书签署日，发行人相关资产产权清晰，不存在权属纠纷，取得方式合法有效，纳入合并报表范围内的子公司均为依法进行工商登记的企业。

截至本募集说明书签署日，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权。

2、流动资产分析

公司的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。流动资产主要科目分析如下：

（1）货币资金

2017 年末至 2020 年末，发行人货币资金余额分别为 136,453.20 万元、180,271.47 万元、138,225.08 万元 287,806.32 万元，占总资产的比例分别为 7.40%、8.72%、6.01%和 10.53%。公司货币资金主要由银行存款构成。截至 2020 年末，发行人的银行存款无质押、冻结等其他使用权受到限制的情况。

发行人货币资金明细

单位：万元

单位名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	5.23	9.98	9.34	3.65
银行存款	287,801.09	138,215.10	180,262.13	136,449.55
其他货币资金	-	-	-	-
合计	287,806.32	138,225.08	180,271.47	136,453.20

（2）应收账款

2017 年末至 2020 年末，发行人应收账款分别为 77,384.61 万元、140,383.85 万元 133,299.89 万元和 174,868.24 万元，占总资产的比例分别为 4.20%、6.79%、5.79%和 6.40%，主要为应收的工程款项。2018 年末公司应收账款金额较 2017 年末增加 62,999.25 万元，增幅为 81.41%，主要系未结算的项目款项增加所致，账龄一年以内的应收账款占比 66.81%，账龄 1-2 年的占比 33.19%。2019 年末公司应收账款较 2018 年末减少 7,083.96 万元，降幅 5.05%，回款情况良好。发行人应收成都跃华房屋经营开发有限公司的剩余工程款项为 133,175.48 万元，计划未来一年内全部收回。2020 年末公司应收账款较 2019 年末增加 41,568.35 万元，增幅为 31.18%，主要系未结算的

项目款项增加所致。报告期内，发行人的应收账款均由日常经营业务产生，不存在资金拆借的情形。

2019 年末发行人应收账款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款合计的比例	款项性质	账龄
成都跃华房屋经营开发有限公司	133,175.48	99.91	工程款	1 年以内 96,603.22 万元， 1-2 年 36,572.26 万元
四川完美三杯茶商业管理有限公司	124.41	0.09	租赁款	1 年以内
合计	133,299.89	100.00		

2020 年末发行人应收账款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款合计的比例	款项性质	账龄
成都市跃华房屋经营开发有限公司	174,636.46	99.87	工程款	1 年以内 114,370.98 万元，1-2 年 58,693.22 万元，2-3 年 1,572.26 万元
四川完美三杯茶商业管理有限公司	214.99	0.12	租赁款	1 年以内
成都市成华区纪律检查委员会	12.50	0.01	运营服务费	1 年以内
隆生国际建设集团有限公司	4.30	0.00	电费	1 年以内
合计	174,868.24	100.00		

截至 2019 年末及 2020 年末，发行人应收账款中不存在政府性应收账款。

（3）预付款项

2017 年末至 2020 年末，发行人预付款项分别为 423.21 万元、3,059.78 万元、54,478.65 万元和 55,639.51 万元，占总资产的比例分别为 0.02%、0.15%、2.37%和 2.04%，整体占比较小。2019 年末发行

人预付款项较 2018 年末增加 51,418.87 万元，主要系发行人预付给成华区国金融局 50,000.00 万元，用于购买资产所致。2020 年末发行人预付款项较 2019 年末增加 1,160.86 万元，增幅为 2.13%，整体变化不大。

截至 2019 年末预付款项明细

单位：万元、%

单位名称	账面金额	占比	是否关联方	账龄	款项性质
成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局	50,000.00	91.78	是	1 年以内	国有资产购买款
中天建设集团公司	4,200.00	7.71	否	一年以内 2,200.00 万元；1-2 年 2,000.00 万元	房款
成都市住房保障中心	166.54	0.31	否	1 年以内	房款
国网四川省电力公司成都供电公司	104.96	0.19	否	1 年以内	电费
成都市公共资源交易服务中心	5.66	0.01	否	1 年以内 2.00 万元，2-3 年 3.56 万元	评标费
合计	54,477.15	100.00			

截至 2020 年末预付款项明细

单位：万元、%

单位名称	账面金额	占比	是否关联方	账龄	款项性质
成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局	50,000.00	89.89	是	1-2 年	国有资产购买款
中天建设集团公司	5,300.00	9.53	否	1 年以内：1,100.00 万元；1-2 年 2,200.00 万元；2-3 年 2,000.00 万元。	房款
成都诚捷汽车销售有限公司	122.88	0.22	否	1 年以内	车辆购置款
国网四川省电力公司成都供电公司	152.99	0.28	否	1 年以内：1,00.99 万元；1-2 年：52.00 万元。	电费
成都广通汽车有限公司	49.50	0.09	否	1 年以内	车辆购置
合计	55,625.38	100.00			

根据成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局关于印发《区属国有房产优化配置工作方案》的通知，成华区国资金融局根据资产实际情况，从区属国有房产中首批梳理了可移交企业的房屋资产共 360 处，总面积为 32.47 万平方米。上述资产拟由成华区域内各国有企业购买，具体的程序为资料整理与资产评估、资产移交、资产过户及产权办理。发行人预付给成华区国资金融局 50,000.00 万元国有资产购买款主要用于购买上述房屋资产中的部分资产。

截至 2019 年末及 2020 年末，发行人预付款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为。

（4）其他应收款

2017 年末至 2020 年末，发行人其他应收款分别为 75,307.82 万元、37,820.25 万元、87,806.36 万元和 32,204.36 万元，占总资产的比例分别为 4.08%、1.83%、3.82%和 1.18%。2018 年末其他应收款较 2017 年减少 37,487.57 万元，减幅 49.78%，主要系对成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司的往来款减少所致。2019 年末其他应收款较 2018 年末增加 49,986.11 万元，增幅 132.17%，主要系对成都成华国资经营投资有限责任公司及成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司的往来款 57,000.00 万元所致。2020 年末其他应收款较 2019 年减少 55,602.00 万元，减幅 63.32%，主要系对成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司的往来款减少所致。

截至 2019 年末余额前五位的其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	账面价值	占比	账龄	款项性质
------	--------	------	----	----	------

单位名称	是否为关联方	账面价值	占比	账龄	款项性质
成都成华棚户区惠民改造有限责任公司	否	70,000.00	79.72	1 年以内 40,000.00 万元,2-3 年 30,000.00 万元	往来款
成都成华国资经营投资有限责任公司	否	17,000.00	19.36	1 年以内	往来款
交银国际信托有限公司	否	400.00	0.46	1 年以内	保证金
中国五冶集团有限公司	否	76.23	0.09	1 年以内	垫付款
四川省全峰体育用品公司	否	1.20	0.01	1 年以内	其他
合计		87,477.43	99.64		

截至 2020 年末余额前五位的其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	账面价值	占比	账龄	款项性质
成都成华国资经营投资有限责任公司	否	22,000.00	68.31	1 年以内： 5,000.00 万元；1-2 年： 17,000.00 万元	往来款
简阳市人民法院	否	7,000.00	21.74	1 年以内	强制扣款
平安融资租赁（天津）有限公司	否	3,000.00	9.32	1 年以内	保证金
中国五冶集团有限公司	否	76.23	0.24	1 年以内	垫付款
成都市土地储备中心	否	25	0.08	1-2 年	往来款
合计		32,101.23	99.69		

截至 2020 年末，发行人非经营性往来款为对成都成华国资经营投资有限责任公司的资金拆借款。根据发行人制定的《成都成华旧城改造投资有限责任公司对外借款及担保管理暂行办法》，发行人对区内国有公司借款决策程序为：区内国有公司提出借款申请，公司财务审计部审核，提交公司总经理办公会或董事会审批；区内国有公司间借款的，视情况收取借款利息。发行人就与成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司和成都成华国资经营投资有限责任公司的资金拆借事宜已按照上述制度规定履行了审批决策程序。

2020 年末发行人其他应收款中不存在政府性应收款。

(5) 存货

2017 年末至 2020 年末,发行人存货余额分别为 320,887.04 万元、287,138.84 万元、212,976.55 万元和 134,790.71 万元,占总资产的比例分别为 17.40%、13.89%、9.26%和 4.93%,占比较高。发行人存货不断下降,主要系结转收入导致存货减少所致。公司存货主要由开发成本构成,明细如下:

发行人 2019 年末及 2020 年末存货明细

单位:万元

存货种类	2020 年末账面价值	2019 年末账面价值
开发成本	134,762.07	212,947.71
库存商品	28.64	28.84
合计	134,790.71	212,976.55

截至 2019 年末及 2020 年末发行人开发成本情况

单位:万元

项目名称	项目性质	是否签订代建协议	是否属于公益性项目	截至 2020 年末账面价值	截至 2019 年末账面价值
中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目	代建项目	是	否	-	38,405.84
电子科大南院旧城改造项目	代建项目	是	否	-	48,292.43
中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目	代建项目	是	否	52,605.29	59,018.78
二仙片区 1 号 A 地块旧城改造项目	代建项目	是	否	82,156.78	67,230.66
合计				134,762.07	212,947.71

3、非流动资产分析

2017 年末至 2020 年末，发行人非流动资产分别为 1,233,477.93 万元、1,418,394.49 万元、1,673,485.17 万元和 2,046,597.87 万元，占资产总计的比例分别为 66.89%、68.62%、72.75%和 74.90%。公司的非流动资产主要由长期股权投资、在建工程、无形资产、长期待摊费用及其他非流动资产构成。非流动资产主要科目分析如下：

（1）长期股权投资

2017 年末至 2020 年末，公司长期股权投资分别为 0 万元、2,099.14 万元、1,678.02 万元和 1,613.29 万元，占总资产的比例分别为 0%、0.10%、0.07%和 0.06%。公司的长期股权投资主要为对联营企业的投资。

发行人 2019 年末长期股权投资明细表

单位:万元

被投资单位	核算方法	期末余额	在被投资单位持股比例
成都传华艺展文化发展有限公司	权益法	1256.15	49.00%
成都小圣教育科技有限公司	权益法	13.42	28.99%
蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司	权益法	408.45	0.44%
		1,678.02	

发行人 2020 年末长期股权投资明细表

单位:万元

被投资单位	核算方法	期末余额	在被投资单位持股比例
成都传华艺展文化发展有限公司	权益法	1,210.35	49.00%
成都小圣教育科技有限公司	权益法	13.05	28.99%
蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司	权益法	389.89	0.44%
		1,613.29	

（2）在建工程

2017 年末至 2020 年末，公司在建工程分别为 293.43 万元、5,372.04 万元、23,332.51 万元和 43,707.27 万元，占总资产的比例分

别为 0.02%、0.26%、1.01%和 1.60 %。2019 年末公司在建工程较 2018 年末增加 17,960.47 万元，增幅 334.33%，主要系 107 仓库、工业遗产保护点位项目等项目投入增加所致。2020 年末公司在建工程较 2019 年末增加 20,374.76 万元，增幅 87.32%，主要系禾创文创产业园区项目、区妇幼保健院新址修建设工程项目（301+303）和二仙桥西片区社区综合体等项目投入增加所致。

发行人 2019 年末在建工程构成

单位：万元

项目	项目性质	是否属于公益性项目	2019 年末
工业遗产保护点位项目	自建自营项目	否	6,638.86
成都影像艺术馆项目	自建自营项目	否	416.61
禾创文创产业园区项目	自建自营项目	否	1,174.67
区妇幼保健院新址修建设工程项目	自建自营项目	否	333.70
新华公园项目（手续尚未齐全，无立项）	自建自营项目	否	9.34
101 仓库点位	自建自营项目	否	331.76
107 仓库项目	自建自营项目	否	14,316.25
101 文化综合体建设项目	自建自营项目	否	94.75
工程物资	-	否	16.55
合计			23,332.51

发行人 2020 年末在建工程构成

单位：万元

项目	项目性质	是否属于公益性项目	2020 年末
工业遗产保护点位项目	自建自营项目	否	7,128.10
成都影像艺术馆项目	自建自营项目	否	489.42
禾创文创产业园区项目	自建自营项目	否	6,356.15
区妇幼保健院新址修建设工程项目（301+303）	自建自营项目	否	3,535.02
新华坊特色街区建设工程项目（原新华公园项目）	自建自营项目	否	3,485.45
101 仓库点位	自建自营项目	否	1,584.88
107 仓库项目	自建自营项目	否	14,823.26
101 文化综合体建设项目	自建自营项目	否	218.24

项目	项目性质	是否属于公益性项目	2020 年末
八里庄社区综合体项目	自建自营项目	否	4.88
小龙桥市井文化特色街区城市更新项目	自建自营项目	否	8.70
成华区八里庄工业遗址片区城市更新项目	自建自营项目	否	297.77
红仓.109 文创产业园区项目基础改造工程项目	自建自营项目	否	14.72
成华区崔家店西片区 2 号地块城市有机更新项目	自建自营项目	否	22.38
成华区杉板桥产业服务型国际化社区建设工程项目	自建自营项目	否	5,289.67
101 研发总部项目	自建自营项目	否	409.45
成华区崔家店东片区城市有机更新项目	自建自营项目	否	22.38
“学习强国”特色街区建设工程项目	自建自营项目	否	0.24
工程物资	-	否	16.55
合计			43,707.27

(3) 无形资产

2017 年末至 2020 年末，公司无形资产分别为 0 万元、1,525.92 万元、49,448.62 万元和 91,443.02 万元，占总资产的比例分别为 0%、0.07%、2.15%和 3.35%。2019 年末公司无形资产较 2018 年末增加 47,922.70 万元，增幅 3140.58%，主要系公司新增购买了土地使用权所致；2020 年末公司无形资产较 2019 年末增加 41,994.40 万元，增幅 84.93%，主要系公司新增购买了土地使用权所致。

截至 2020 年无形资产构成

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
土地	92,808.61	2,905.44	89,903.17
经营权	1,520.45	-	1,520.45
商标、版权、著作权	19.78	0.38	19.40
合计	94,348.84	2,905.82	91,443.02

截至 2020 年末无形资产中的土地明细

单位：万元

无形资产名称	权证类型	权证编号	权利人名称	权利起止日	入账原值	累计摊销	账面价值
--------	------	------	-------	-------	------	------	------

成华区杉板桥路 7、9 号地块 CH18(251):2020 -045	尚未取得权证	-	成都华天文化旅游开发有限责任公司	-	9,524.00	-	9,524.00
成华区府青街办 八里庄路 80 号 (宗地 A) (CH23(21):201 9—055)	不动产权证	川(2020)成都市不动产权第 0371149 号	成都华天文化旅游开发有限责任公司	2020-2-6 至 2060-2-5	25,711.17	589.21	25,121.96
成华区府青街办 八里庄路 80 号 (宗地 B) (CH23(21):201 9—055)	不动产权证	川(2020)成都市不动产权第 0370789 号	成都华天文化旅游开发有限责任公司	2020-2-6 至 2060-2-5	17,867.09	409.45	17,457.63
二仙桥西片区服务设施用地	不动产权证	川(2019)成都市不动产权第 0264290 号	成都成华旧城改造投资有限责任公司	2019-12-3 至 2058-12-2	1,001.29	52.15	949.14
成华区二仙桥街道二仙片区 1 号项目 C 地块	不动产权证	川 2019 成都市不动产权第 0259547 号	成都华天文化旅游开发有限责任公司	2019-2-25 至 2059-2-24	38,705.07	1,854.62	36,850.45
合计					92,808.61	2,905.44	89,903.17

(4) 长期待摊费用

2017 年末至 2020 年末,公司长期待摊费用分别为 4,361.37 万元、8,256.80 万元、7,568.54 万元和 6,895.07 万元, 占总资产的比例分别为 0.24%、0.40%、0.33%和 0.25%, 占比较小。

(5) 其他非流动资产

2017 年末至 2020 年末,公司其他非流动资产分别为 1,228,811.41 万元、1,400,915.82 万元、1,586,278.82 万元和 1,892,820.55 万元, 占总资产的比例分别为 66.64%、67.77%、68.96%和 69.27%。发行人的其他非流动资产主要为项目管理费业务所产生的成本。项目管理费业务是发行人直接作为项目业主方,承接的各政府部门的旧城改造业务。

第一类为公司作为项目业主方。根据成华区统一规划，公司主要承接双桥子、跳蹬河、建设路、二仙桥、龙潭、圣灯、白莲池街道七个街道的旧城改造及棚户区改造项目。

第一类业务模式：根据公司与成华区统建办签订的《委托代建协议》，成华区统建办将成都市成华区二仙片区 9 号地块旧城改造等项目委托给公司投资建设，公司负责项目方案制定、审批、实施等工作。公司按照成华区统建办的要求交付符合规定并经验收合格的代建项目。

自协议签订日起，发行人每年根据委托建设项目投资额的 1% 计提项目管理费用，并由成华区财政局按协议约定向公司支付。协议约定委托建设项目完工验收并经审计后，由成华区财政局根据项目审计结果向发行人按委托建设项目实际发生的总投资返还成本，返还期限为七年。

公司对上述项目以实际发生的项目成本计入其他非流动资产，项目完工收到结算款项时，冲减对应项目的成本，即其他非流动资产同时减少。

第二类为公司作为实施单位，承接成都市住房保障中心（以下简称“成都市住保中心”）及其全资子公司成都成房置业有限公司（以下简称“成房置业”）的棚户区改造项目。根据成都市住保中心或成房置业与公司签订的《项目改造实施协议》，发行人为成华区政府确定的项目实施单位。项目由成都市住保中心或成房置业提供专项项目资金，在项目尚未完工结算时，公司将收到的专项资金计入“专项应付款”，

实际发生的项目成本计入“其他非流动资产”，由于协议未明确约定项目管理费收取方式，项目建设期间公司不计提管理费，待项目完工经审计后，公司按实际发生的总投资核算成本，并根据中共成都市成华区委、成都市成华区人民政府《关于印发<关于进一步深化区属国有公司改革工作的意见>的通知》按项目投入额的 1%确认项目管理费。

2019 年末及 2020 年末其他非流动资产项目明细

单位：万元

项目	项目性质	是否签订 代建协议	是否属于 公益性项目	2020 年末	2019 年末
二仙片区 6 号地块旧城改造项目 (包含成都西南铁路物资有限公司 旧城改造工程项目)	代建项目	是	否	217,052.24	203,518.17
成都灯泡厂地块旧城改造项目	代建项目	是	否	141,380.64	137,776.91
二仙片区 8 号地块旧城改造项目	代建项目	是	否	102,711.82	87,937.02
八里庄货场旧城改造项目	代建项目	是	否	97,436.78	97,439.66
二仙片区 10 号地块旧城改造项目	代建项目	是	否	81,643.24	77,020.68
二仙桥区一号 B 地块旧城改造项目	代建项目	是	否	80,604.19	79,386.84
新客站片区旧城改造房屋征收五桂 桥一期市场及道路基础设施建设工程 项目	代建项目	是	否	76,792.28	75,986.08
101 仓库地块旧城改造项目	代建项目	是	否	58,559.14	57,772.46
成都龙港钢材市场搬迁项目	代建项目	是	否	113,112.35	46,134.66
成都铁塔厂 2 号 A 地块旧城改造项 目	代建项目	是	否	48,365.81	44,224.19
成都电焊机厂宿舍、电研所宿舍棚 户区改造项目	代建项目	是	否	48,563.89	48,083.16
双林北横路 127、129 号院棚户区改 造项目	代建项目	是	否	46,641.66	44,234.34
成都铁塔厂 2 号 B 地块旧城改造项 目	代建项目	是	否	45,598.02	24,777.66
蜀龙路五期道路红线用地征收项目 (包含了蜀龙路五期道路基础设施 建设及旧城改造项目、蜀龙路五期 轻工厅宿舍搬迁改造项目)	代建项目	是	否	35,405.17	26,880.12
金属材料公司拆迁项目	代建项目	是	否	34,413.64	34,413.64
矿机厂宿舍棚户区改造工程项目	代建项目	是	否	30,467.56	28,815.47
二仙桥北路 3 号地块旧城改造项目	代建项目	是	否	28,793.85	28,793.85

项目	项目性质	是否签订 代建协议	是否属于 公益性项目	2020 年末	2019 年末
石油总机厂片区棚户区改造项目	代建项目	是	否	28,623.02	27,475.97
中心城区成北片区棚户区房屋征收及基础设施改造蜀龙路五期工程项目	代建项目	是	否	20,939.26	20,935.70
成华区焦煤厂宿舍棚户区改造项目	代建项目	是	否	21,353.97	20,748.13
虹开 4 栋生活区棚户区改造项目	代建项目	是	否	21,172.24	19,415.26
八里庄路 77 号宿舍棚户区改造项目	代建项目	是	否	19,170.59	19,061.35
二环路东一段二号旧城改造项目	代建项目	是	否	18,167.50	16,039.63
二仙片区 11 号地块旧城改造项目	代建项目	是	否	15,159.98	13,567.05
成华区连心苑小区棚户区改造项目	代建项目	是	否	12,984.58	11,891.50
成华区柳林村棚户区改造工程项目	代建项目	是	否	11,822.19	11,324.53
二仙片区 9 号地块旧城改造项目	代建项目	是	否	11,425.83	8,643.70
虹开 3 幢生活区棚户区改造项目	代建项目	是	否	11,238.43	10,625.33
二仙桥东路 6 号二宗国有土地搬迁项目	代建项目	是	否	10,043.00	9,983.49
二环路东一段一号项目	代建项目	是	否	9,287.99	8,801.52
物资局车队宿舍棚户区改造项目	代建项目	是	否	9,248.59	8,352.46
成都铁路局走行线用地项目	代建项目	是	否	8,194.56	8,167.01
龙潭向龙社区 7、8、9、10 组安置房用地搬迁项目	代建项目	是	否	7,282.66	7,265.43
踏水新村 1 组棚户区改造项目	代建项目	是	否	7,083.38	6,369.82
109 仓库地块搬迁改造项目	代建项目	是	否	6,395.82	5,989.75
建设南路地块北侧道路建设工程搬迁项目	代建项目	是	否	5,327.32	14.54
拆迁补偿安置房（尚未确定分配的具体代建项目）	代建项目	是	否	5,285.78	0.00
跳蹬河北路 193 号棚户区改造项目	代建项目	是	否	5,282.93	4,983.93
青龙场综合农贸市场搬迁区改造项目	代建项目	是	否	4,718.02	4,718.93
致力路下穿铁路建设工程项目	代建项目	是	否	4,198.18	4,175.48
成华区 49 中教师宿舍搬迁项目	代建项目	是	否	2,488.19	2,434.13
东站平房(二仙桥西北 1 路 1 号)棚户区改造项目	代建项目	是	否	2,511.81	2,349.08
建德路道路建设搬迁项目	代建项目	是	否	2,221.94	1,136.60
成都自然博物馆建设用地搬迁改造项目	代建项目	是	否	1,941.03	1,924.76
东站平房(二仙桥西北 2 路 1 号)棚户区改造项目	代建项目	是	否	1,897.10	1,764.49

项目	项目性质	是否签订 代建协议	是否属于 公益性项目	2020 年末	2019 年末
中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙（土地整理）工程项目	代建项目	是	否	17,349.70	45,297.71
成都铁塔厂 2 号 C 地块旧城改造项目	代建项目	是	否	1,583.40	904.63
东郊记忆艺术特色文旅街项目	代建项目	是	否	2,759.90	-
杉板桥路改造工程用地搬迁项目	代建项目	是	否	11,114.42	-
杉板桥路 188 号棚改项目	代建项目	是	否	19,430.93	-
四川抗研所宿舍棚改项目	代建项目	是	否	29,380.08	-
龙潭总部新城双龙路北片区非核心功能疏散项目	代建项目	是	否	97,849.62	-
二仙片区 5 号地块房屋征收项目	代建项目	是	否	137,508.18	137,411.63
零星项目（已投资在 1000 万以下的项目）	代建项目	是	否	2,836.17	1,310.33
合计				1,892,820.55	1,586,278.82

（四）负债结构分析

2017 年末至 2020 年末，发行人负债合计分别为 1,179,680.71 万元、1,265,646.27 万元、1,159,167.76 万元和 1,519,471.28 万元。

发行人近三年及一期负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	60,315.03	3.97	0.63	0.00	3.54	0.00	4.58	0.00
预收款项	233.14	0.02	186.68	0.02	183.96	0.01	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
应交税费	18,879.84	1.24	14,914.04	1.29	9,900.19	0.78	6,826.70	0.58
其他应付款	70,967.49	4.67	108,668.83	9.37	411,258.25	32.49	537,389.63	45.55
一年内到期的非流动负债	77,150.08	5.08	34,781.56	3.00	-	-	-	-
流动负债合计	227,545.58	14.98	158,551.74	13.68	421,345.95	33.29	544,220.91	46.13
非流动负债：								
长期借款	285,170.67	18.77	316,089.11	27.27	302,870.67	23.93	132,000.00	11.19
应付债券	447,499.40	29.45	149,182.85	12.87	-	-	-	-
长期应付款	558,128.90	36.73	534,344.06	46.10	541,429.66	42.78	503,459.80	42.68

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
递延收益	1,126.74	0.07	1,000.00	0.09	-	-	-	-
非流动负债合计	1,291,925.71	85.02	1,000,616.02	86.32	844,300.33	66.71	635,459.80	53.87
负债合计	1,519,471.28	100.00	1,159,167.76	100.00	1,265,646.27	100.00	1,179,680.71	100.00

2017 年末至 2020 年末，发行人流动负债占负债合计的比例分别 46.13%、33.29%、13.68%和 14.98%；非流动负债占负债合计的比例分别为 53.87%、66.71%、86.32%和 85.02%。

1、流动负债

2017 年末至 2020 年末，发行人流动负债分别为 544,220.91 万元、421,345.95 万元、158,551.74 万元和 227,545.58 万元，占负债合计的比例分别 46.13%、33.29%、13.68%和 14.98%。

发行人流动负债主要为应交税费和其他应付款。

(1) 应交税费

2017 年末至 2020 年末，发行人应交税费分别为 6,826.70 万元、9,900.19 万元、14,914.04 万元和 18,879.84 万元，分别占总负债的比例为 0.58%、0.78%、1.29%和 1.24%，主要为企业所得税和增值税。

2019 年末及 2020 年末应交税费明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
企业所得税	17,614.57	13,689.20
增值税	923.16	970.78
城市维护建设税	193.54	147.57
教育费附加	82.95	63.24
地方教育费附加	55.30	42.16
印花税	10.00	-
个人所得税	0.33	1.09
合计	18,879.84	14,914.04

(2) 其他应付款

2017 年末至 2020 年末，发行人其他应付款分别为 537,389.63 万元、411,258.25 万元、108,668.83 万元和 70,967.49 万元，分别占总负债的 45.55%、32.49%、9.37%和 4.67%。2018 年末较 2017 年末其他应付款减少 126,131.38 万元，减幅 23.47%，主要系减少与成都跃华往来款 22.81 亿元所致。2019 年末较 2018 年末其他应付款减少 302,589.42 万元，减幅 73.58%，主要系减少与成都跃华往来款 30.46 亿元所致。2020 年末较 2019 年末其他应付款减少 37,701.34 万元，减幅 34.69%。

截至 2018 年末，发行人与成都市跃华房屋经营开发有限公司的往来款为 306,761.72 万元，主要系资金垫付款。截至 2019 年末，根据成华区国金局于 2019 年 6 月 26 日出具的《关于同意<成都成华旧城改造投资有限责任公司关于跃华公司对成华旧改公司债权无偿划转相关事宜的请示>的批复》成华国资金融〔2019〕85 号，该部分其他应付款已转增为成华区国金局对公司的资本性投入。

2019 年末前五大其他应付款明细

单位：万元

单位名称	是否为关联方	账面价值	占比	账龄	款项性质
成都鑫华农业有限公司	否	51,500.00	47.39	1-2 年	往来款
成都东方广益投资有限公司	否	50,020.00	46.03	1 年以内 20 万元；1-2 年 50,000.00 万元	往来款+保证金
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	否	3,144.18	2.89	1 年以内	往来款+房款
代扣 49 中宿舍房改款	否	449.10	0.41	2-3 年	待付款
四川鑫业建筑拆迁有限公司	否	205.00	0.19	1 年以内 15 万元，1-2 年 90 万元，2-3 年 100 万元。	保证金

合计		105,318.28	96.92		
----	--	------------	-------	--	--

2020 年末前五大其他应付款明细

单位：万元

单位名称	是否为关联方	账面价值	占比	账龄	款项性质
成都东方广益投资有限公司	否	40,020.00	56.39	1-2 年 20 万， 2-3 年 40,000.00 万 元	往来款 40,000 万元，保证金 20 万元
成都鑫华农业有限公司	否	19,500.00	27.48	2-3 年	往来款
北京联东投资（集团）有限公司	否	500.00	0.70	保证金	1 年以内
四川明发建筑拆迁工程有限公司	否	175.00	0.25	保证金	1 年以内
四川宏达爆破工程公司	否	115.00	0.16	保证金	1 年以内
合计		60,310.00	84.98		

2、非流动负债

2017 年末至 2020 年末，发行人非流动负债分别为 635,459.80 万元、844,300.33 万元、1,000,616.02 万元和 1,291,925.71 万元，占负债合计的比例分别为 53.87%、66.71%、86.32%和 85.02%。

发行人非流动负债主要为长期借款、长期应付款以及应付债券。

(1) 长期借款

2017 年末至 2020 年末，公司长期借款余额分别为 132,000.00 万元、302,870.67 万元、316,089.11 万元和 285,170.67 万元，占负债合计的比例分别为 11.19%、23.93%、27.27%和 18.77%。发行人主营业务发展迅速，业务规模不断扩大，且业务周期较长、规模较大，前期需要发行人进行大量的资金投入，因此发行人长期借款的规模较大。2018 年末长期借款较 2017 年末增加了 170,870.67 万元，增幅 129.45%，主要系发行人调整负债结构，银行借款增多所致。2019 年末长期借款较 2018 年末增加了 13,218.44 万元，增幅 4.36%，主要系发行人调

整负债结构，银行借款增多所致。2020年末长期借款较2019年末减少了30,918.44万元，减幅9.78%，主要系发行人调整负债结构，应付债券增多所致。

截至2019年末及2020年末，公司长期借款明细如下：

2019年末及2020年末发行人长期借款明细

单位：万元、%

序号	债权人	2020年末债务余额	2019年末债务余额	类型	期限	利率
1	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	120,000.00	140,000.00	保证借款	2017/8/10至2024/8/3	4.9
2	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	85,000.00	95,000.00	保证借款	2017/8/10至2024/8/3	4.9
3	交通银行股份有限公司成华支行	27,700.00	30,000.00	保证借款	2018/1/16至2022/12/31	5.49
4	交通银行股份有限公司成华支行	16,870.67	19,670.67	保证借款	2018/1/30至2022/12/31	5.49
5	中国光大银行成都天府支行	14,000.00	15,000.00	保证借款	2018/6/11至2021/6/10	5.94
6	中国光大银行成都天府支行	10,200.00	11,200.00	保证借款	2018/6/11至2021/6/10	5.94
7	交银国资金信托	-	40,000.00	资金信托计划	2019/11/8至2020/8/5	7.60
8	国家开发银行四川省分行资本金户	50,000.00	-	抵押及保证借款	2020/11/24/至2040/11/24	4.65
9	建设银行成都第八支行	30,000.00	-	保证借款	2020/8/4至2022/8/4	5.18
	工商银行成都沙河支行	700.00	-	信用借款	2020/8/11至2039/12/20	6.13
	减：一年内到期的长期借款	69,300.00	34,781.56			
	合计	285,170.67	316,089.11	-	-	-

(2) 长期应付款

2017 年末至 2020 年末，公司长期应付款余额分别为 503,459.80 万元、541,429.66 万元、534,344.06 万元和 558,128.90 万元，占负债合计的比例分别为 42.68%、42.78%、46.10%和 36.73%。发行人长期应付款均为专项应付款，报告期内发行人长期应付款略有增加，主要系成都住房保障中心棚改项目专项资金增加所致。

2019 年末及 2020 年末发行人长期应付款明细

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日	占比	2019 年 12 月 31 日	占比
成都住房保障中心棚改项目专项资金	389,945.86	70	436,927.21	82
八里庄货场旧城改造项目拆迁补偿款	97,416.85	17	97,416.85	18
政府专项债资金	35,000.00	6	-	-
平安融资租赁-应付融资租赁款	48,369.71	-	-	-
未确认融资租赁费用	4,753.44	-	-	-
平安融资租赁小计（本金）	43,616.27	8	-	-
合计	565,978.98	101	534,344.06	100
一年内到期长期应付款	7,850.08	-	-	-
合计	558,128.90	100	534,344.06	100

（3）应付债券

2017 年末至 2020 年末，公司应付债券余额分别为 0 万元、0 万元、149,182.85 万元和 447,499.40 万元，占负债合计的比例分别为 0、0、12.87%和 29.45%。2019 年末应付债券较 2018 年末增加了 149,182.85 元，主要系发行人发行了规模为 15 亿元的非公开公司债券所致；2020 年末应付债券较 2019 年末增加了 298,316.55 万元，增

幅 199.97%，主要系发行人发行了规模为 10 亿元的非公开公司债券、规模为 10 亿元的中期票据和规模为 10 亿元的公开公司债券所致。

（五）所有者权益分析

（1）资本公积

2017 年末至 2020 年末，公司资本公积分别为 601,309.49 万元、705,984.81 万元、1,012,746.53 万元和 1,012,746.53 万元，占所有者权益合计的比例分别为 90.52%、88.08%、88.74%和 83.48%。公司资本公积主要由货币资金和土地资产组成。2018 年末资本公积较 2017 年末增加 17.41%，主要系国金局货币资金注入所致。2019 年末资本公积较 2018 年末增加 306,761.72 万元，增幅 43.45%，主要原因为一方面根据成华区国金局于 2019 年 6 月 26 日出具的《关于同意<成都成华旧城改造投资有限责任公司关于跃华公司对成华旧改公司债权无偿划转相关事宜的请示>的批复》成华国资金融[2019]85 号，计入其他应付款科目的与跃华公司的往来款 306,761.72 万元转增为成华区国金局对公司的资本性投入所致。2020 年资本公积较 2019 年末无变化。

公司自成立以来资本公积变动明细如下：

2007 年，成都市成华区国有资产经营有限责任公司出资组建成都新城华旧城开发有限责任公司，根据中天银会计师事务所出具验资报告中天银川验[2017]07 号，将评估价值 3,669.33 万元的房屋出资，其中 3,500.00 万元作为实收资本 169.33 万元作为资本公积。

2009 年，根据成华国资办[2009]9 号，同意将三宗国有土地（成国用（2007）字第 537 号国有土地、成国用（2008）字第 91 号国有土地和成国用（2008）字第 506 号国有土地）无偿划转给成都新城华旧城开发责任有限公司所有，按照评估价值 102,509.94 万元入账，增加资本公积。

2013 年，根据成华国资办[2013]11 号，将办公设备、车辆及其他设备无偿划转旧城改造公司登记入账，价值合计 22.38 万元。

根据成都市成华区金融和国资工作办公室《关于拨入成都成华旧城改造投资有限责任公司资金的有关通知》，2015 年增加资本公积 161,794.15 万元，2016 年增加资本公积 4,284.06 万元，2017 年增加资本公积 332,529.63 万元，2018 年增加资本公积 104,675.32 万元。

2019 年，根据成华区国金局《关于同意<成都成华旧城改造投资有限责任公司关于跃华公司对成华旧改公司债权无偿划转相关事宜的请示>的批复》（成华国资金融〔2019〕85 号），跃华公司对公司 306,761.72 万元的债权转增为成华区国金局对公司的资本性投入，2019 年度增加资本公积 306,761.72 万元。

截至 2020 年末，公司资本公积与 2019 年末金额一致。

截至 2020 年末资本公积明细

单位：万元

项目	2020 年末	占比 (%)	2019 年末	占比 (%)	2018 年末	占比 (%)	2017 年末	占比 (%)
货币资金	603,283.16	59.57	603,283.16	59.57	603,283.16	85.45	498,607.84	82.92
房屋	169.33	0.02	169.33	0.02	169.33	0.02	169.33	0.03
土地资产	102,509.94	10.12	102,509.94	10.12	102,509.94	14.52	102,509.94	17.05
办公设备、车辆 及其他设备	22.38	0.00	22.38	0.00	22.38	0.00	22.38	0.00

债权转股权	306,761.72	30.29	306,761.72	30.29	-	-	-	-
合计	1,012,746.53	100	1,012,746.53	100	705,984.81	100	601,309.49	100.00

二、公益性资产

无。

三、有息负债

截至 2019 年末，发行人的有息负债为长期借款、应付债券和一年内到期的非流动负债，金额合计 500,053.52 万元。

截至 2020 年末，发行人的有息负债为一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款及应付债券，金额合计 880,586.34 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	截至 2019 年末		截至 2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	34,781.56	6.96%	77,150.08	8.76%
长期借款	316,089.11	63.21%	285,170.67	32.38%
长期应付款	-	-	70,766.19	8.04%
应付债券	149,182.85	29.83%	447,499.40	50.82%
合计	500,053.52	100.00%	880,586.34	100.00%

截至 2020 年末发行人借款明细情况

单位：万元

序号	债权人	期限	合同金额	借款金额	借款利率	担保方式	长期借款余额	一年内到期的非流动负债余额
1	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	2017/8/10-2024/8/3	95,000.00	85,000.00	4.90%	保证	75,000.00	10,000.00
2	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	2017/8/10-2024/8/3	140,000.00	120,000.00	4.90%	保证	90,000.00	30,000.00
3	交通银行股份有限公司成华支行	2018/1/16-2022/12/31	30,000.00	27,700.00	5.49%	保证	25,400.00	2,300.00

4	交通银行股份有限公司成华支行	2018/1/30-2022/12/31	19,670.67	16,870.67	5.49%	保证	14,070.67	2,800.00
5	中国光大银行成都天府支行	2018/6/11-2021/6/10	15,000.00	14,000.00	5.94%	保证	-	14,000.00
6	中国光大银行成都天府支行	2018/6/11-2021/6/10	11,200.00	10,200.00	5.94%	保证	-	10,200.00
7	建设银行成都第八支行	2020/8/4-2022/8/4	30,000.00	30,000.00	5.18%	保证	30,000.00	-
8	工商银行成都沙河支行	2020/8/11-2039/12/20	55,000.00	700.00	6.13%	信用	700.00	-
9	国家开发银行四川省分行资本金户	2020/11/24-2040/11/24	246,000.00	50,000.00	4.65%	抵押及保证	50,000.00	-
合计			641,870.67	354,470.67	-	-	285,170.67	69,300.00

截至 2020 年末发行人长期应付款明细情况

单位：万元

序号	债权人	期限	合同金额	借款金额	借款利率	担保方式	长期应付款余额	一年内到期的非流动负债余额
1	平安国际融资租赁（天津）有限公司	2020/9/4-2025/9/4	43,000.00	43,000.00	4.75%	长期应付款、信用	35,766.17	7,850.08
合计			43,000.00	43,000.00	-	-	35,766.17	7,850.08

截至 2020 年末长期应付款-专项应付款明细情况

单位：万元

借款主体	面值总额	债券品种	债券期限（年）	发行时间	发行利率	期末余额
成都成华旧城改造投资有限责任公司	8,500.00	政府专项债	7	2020.1	3.31%	8,500.00
成都成华旧城改造投资有限责任公司	8,500.00	政府专项债	7	2020.9	3.42%	8,500.00
成都成华旧城改造投资有限责任公司	15,000.00	政府专项债	20	2020.5	3.55%	15,000.00

成都成华旧城改造投资有限责任公司	3,000.00	抗疫特别国债	-	2020.9	-	3,000.00
合计	35,000.00					35,000.00

截至 2020 年末应付债券明细情况

单位：万元、%

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	期末余额
成都成华旧城改造投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券	2019/11/8	7 年	150,000.00	4.92%	149,456.22
成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券（一期）	2020/4/13	7 年	100,000.00	3.90%	99,629.49
2020 年度第一期中期票据	2020/8/27	5 年	100,000.00	3.97%	99,288.10
2020 年面向专业投资者公开发行公司债券	2020/11/23	5 年	100,000.00	4.60%	99,125.59
合计	-	-	450,000.00	-	447,499.40

四、债务偿还压力测算

以 2019 年 12 月 31 日的负债情况为基础，在 2021-2031 年之间

主要有息债务的还本付息情况如下表：

债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现存有息负债当年偿付总规模	7.67	10.19	6.24	6.24	0.74	15.74	-	-	-	-	-
其中：银行借款偿还本息规模	6.93	9.45	5.50	5.50	-	-	-	-	-	-	-
信托计划偿还本息规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资管计划偿还本息规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	15.74	-	-	-	-	-

券偿还本息规模											
其他债务偿还本息规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿还本息规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.50
本期债券付息规模（按照 6% 计算）	-	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
本期贷款偿还本息规模	-	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	16.43
合计	7.67	11.12	7.17	7.17	1.67	16.67	0.93	0.93	0.93	0.93	16.43

根据上表测算，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务（含利息）总额约为 71.62 亿元，平均每年需偿还约 6.51 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2022 年、2026 年和 2031 年，上述三年需偿还的有息债务分别为 11.12 亿元、16.67 亿元和 16.43 亿元。

以 2020 年 12 月 31 日的负债情况为基础，在 2021-2031 年之间主要有息债务的还本付息情况如下表：

债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现存有息负债当年偿付总规模	9.80	18.50	8.26	8.25	22.74	16.92	11.17	0.76	0.78	0.76	0.74
其中：银行借款偿还本息规模	7.82	16.51	6.27	6.26	0.75	0.79	0.78	0.76	0.78	0.76	0.74
信托计划偿还本息规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资管计划偿还本息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

规模											
已发行债券偿还本息规模	1.99	1.99	1.99	1.99	21.99	16.13	10.39	-	-	-	-
其他债务偿还本息规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券还本规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.50
本期债券付息规模 (按照 6% 计算)	-	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
本期贷款偿还本息规模	-	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	16.43
合计	9.80	19.43	9.19	9.18	23.67	17.85	12.10	1.69	1.71	1.69	17.17

根据上表测算，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务（含利息）总额约为 123.47 亿元，平均每年需偿还约 11.22 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2022 年、2025 年、2026 年、2027 年和 2031 年，上述五年需偿还的有息债务分别为 19.43 亿元、23.67 亿元、17.85 亿元、12.10 亿元和 17.17 亿元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。

五、发行人对外担保情况

（一）对内担保情况

无。

（二）对外担保情况

截至 2019 年末及 2020 年末，发行人不存在对外担保情况。

(三) 发行人为控股股东、实际控制人及关联方担保情况

无。

六、受限资产情况

截至 2019 年末，发行人有账面价值为 38,705.07 万元的土地资产所有权受到一定限制，主要为资金信托计划质押受限，受限制的资产明细如下表：

截至 2019 年末发行人所有权受限的资产明细

单位：万元

序号	受限资产	坐落位置	账面价值	受限原因	质押期限
1	川（2019）成都市不动产权第 0259547 号	成华区二仙桥街道二仙片区 1 号项目 C 地块	38,705.07	资金信托计划质押	2019 年 10 月 28 日至 2020 年 11 月 30 日
	合计		38,705.07		

发行人已于 2020 年 8 月 5 日提前清偿 4 亿元交银国际信托借款。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有账面价值为 38,705.07 万元的土地资产所有权受到一定限制，主要为国开行借款抵押受限，受限制的资产明细如下表：

截至 2020 年末发行人所有权受限的资产明细

单位：万元

序号	受限资产	坐落位置	账面价值	受限原因	质押期限
1	川（2019）成都市不动产权第 0259547 号	成华区二仙桥街道二仙片区 1 号项目 C 地块	38,705.07	国开行借款抵押	2020 年 11 月 24 日至 2040 年 11 月 24 日
	合计		38,705.07		

七、发行人关联交易情况

截至 2020 年末，发行人未发生关联方交易。

截至 2020 年末，发行人的关联方应收应付款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末余额
预付款项	成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局	50,000.00

八、发行人授信情况

截至 2020 年末，发行人授信总额为 1,580,200.00 万元，余额为 1,145,629.00 万元，未使用额度占授信额度 72.50%。公司严格遵守银行等金融机构结算纪律，按时归还债务本息。公司报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。2020 年末发行人主要授信及使用情况见下表：

2020 年末发行人主要授信及使用情况

单位：万元

授信机构	授信额度	已使用额度	剩余可使用额度
工商银行成都沙河支行	95,000.00	95,000.00	-
工商银行成都沙河支行（二仙片区 7 号项目）	140,000.00	140,000.00	-
工商银行成都沙河支行	55,000.00	700	54,300.00
交通银行成华支行	50,000.00	19,671.00	30,329.00
交通银行成华支行	41,000.00	30,000.00	11,000.00
光大银行天府支行	15,000.00	15,000.00	-
光大银行天府支行	11,200.00	11,200.00	-
建设银行第八支行	30,000.00	30,000.00	-
平安国际融资租赁（天津）有限公司	43,000.00	43,000.00	-
上海银行少城路支行（流贷）	20,000.00	-	20,000.00
工行沙河支行（小龙桥）	140,000.00	-	140,000.00
国家开发银行四川省分行（八里庄）	560,000.00	50,000.00	510,000.00
工行沙河支行（成都市成华区龙潭新型产业园区一期）	165,000.00	-	165,000.00
中国农业银行	60,000.00	-	60,000.00
建行二支行（成华区崔家店路西片区 2 号地块）	155,000.00	-	155,000.00
合计	1,580,200.00	434,571.00	1,145,629.00

九、已发行尚未兑付的债券

（一）已发行尚未兑付债券情况

1、截至 2019 年末，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

公司于 2019 年 11 月 2 日非公开发行了总额 15 亿元，期限为 7 年（3+2+2）的成都成华旧城改造投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券（债券简称：19 成华债），附第 3 年末和第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 4.92%。“19 城华债”募集 15 亿元，其中将 5.5 亿元用于偿还有息债务，9.5 亿元用于项目实施及运营，募集资金用于约定的投资项目且使用完毕后有节余的，发行人可将节余部分用于补充流动资金。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

公司于 2019 年 11 月 2 日非公开发行了总额 15 亿元，期限为 7 年（3+2+2）的成都成华旧城改造投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券（债券简称：19 成华债），附第 3 年末和第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 4.92%。“19 城华债”募集 15 亿元，其中将 5.5 亿元用于偿还有息债务，9.5 亿元用于项目实施及运营，募集资金用于约定的投资项目且使用完毕后有节余的，发行人可将节余部分用于补充流动资金。

公司于 2020 年 4 月 10 日非公开发行了总额 10 亿元，期限为 7 年（3+2+2）的成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年非公开发

行公司债券（第一期）（债券简称：20 旧改 01），附第 3 年末和第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 3.9%。“20 旧改 01”募集 10 亿元，其中将 6.75 亿元用于公司的项目建设及运营，3.25 亿元将用于补充公司流动资金。

公司于 2020 年 8 月 27 日公开发行了总额 10 亿元，期限为 5 年（3+2）的成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年度第一期中期票据（债券简称：20 成华旧城 MTN001），附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 3.97%。“20 成华旧城 MTN001”募集 10 亿元，募集资金用于偿还发行人的有息负债。

公司于 2020 年 11 月 19 日公开发行了总额 10 亿元，期限为 5 年的成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（债券简称：20 成华 01），票面利率 4.60%。“20 成华 01”募集 10 亿元，募集资金用于偿还发行人的有息债务和补充流动资金。

公司于 2021 年 1 月 21 日非公开发行了总额 15 亿元，期限为 7 年（3+2+2）的成都成华旧城改造投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)（债券简称：21 旧改 01），附第 3 年末和第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 4.35%，21 旧改 01 募集资金 15 亿元，募集资金用于发行人的项目实施及运营和补充流动资金。

（二）其他融资情况

1、截至 2019 年末，发行人于 2019 年 10 月 28 日向交银国际信托有限公司借款 4 亿元，借款利率为 7.6%，该笔借款已于 2020 年 8 月 5 日清偿完毕。此外，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

2、截至本募集说明书签署日，发行人于 2020 年 9 月 4 日向平安国际融资租赁（天津）有限公司借款 43,000.00 万元，借款方式为融资租赁，该笔借款将于 2025 年 9 月 4 日清偿完毕。发行人于 2021 年 3 月 9 日向上海银行股份有限公司少城路支行借款 20,000.00 万元，借款利率 4.80%，借款方式为信用借款，该笔借款将于 2023 年 3 月 9 日清偿完毕。发行人于 2021 年 3 月 8 日向中国农业银行股份有限公司成华支行借款 19,700.00 万元，借款利率 4.65%，借款方式为信用借款，该笔借款将于 2024 年 3 月 8 日清偿完毕。发行人子公司成都华天文化旅游开发有限责任公司于 2021 年 1 月 1 日向中国工商银行股份有限公司成都沙河支行借款 93,900.00 万元，借款利率 4.90%，借款方式为发行人担保借款，该笔借款将于 2036 年 1 月 1 日清偿完毕。发行人子公司成都华天文化旅游开发有限责任公司于 2021 年 2 月 3 日向中国建设银行股份有限公司成都第二支行借款 6,000.00 万元，借款利率 4.90%，借款方式为发行人担保借款，该笔借款将于 2035 年 2 月 3 日清偿完毕。此外，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资

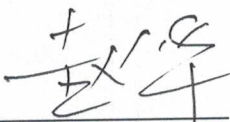
产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：


赵华



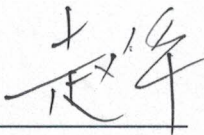
成都成华旧城改造投资有限责任公司

2021年 5 月 19 日

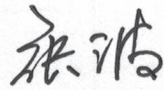
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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。

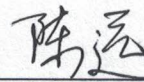
全体董事签名：



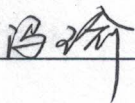
赵华



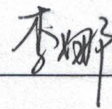
张波



陈远



冯瑜



李娜



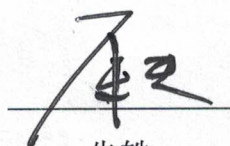
成都成华旧城改造投资有限责任公司

2021年 5 月 19 日

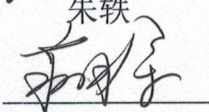
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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。

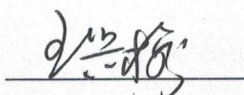
全体监事签名：



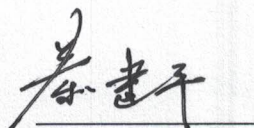
朱轶



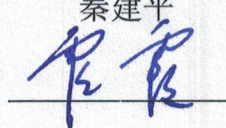
蒋林余



王兴梅



秦建平



霍霞



成都成华旧城改造投资有限责任公司

2021年 5 月 19 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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。

全体高级管理人员签名：

张波

张波

陈远

陈远

冯瑜

冯瑜

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2021年5月19日



主承销商声明

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

项目负责人签名：

魏鸣杭

魏鸣杭

唐惟怡

唐惟怡

法定代表人或授权代表：

湛传立

湛传立



国信证券股份有限公司

2021年5月19日

法人授权委托书

2021 字第 690 号

兹授权：湛传立，为我方签订固定收益业务相关文件代理人，其权限是：

- (一) 代表签署主承销项目协议类申报材料：承销协议、承销协议补充协议、承销费分配比例协议、受托管理协议等；
- (二) 代表签署申报材料中的非协议类文件：募集说明书中承销商声明、募集说明书中受托管理人声明、核查意见、房地产业务专项核查意见等。

授权单位



法定代表人 (签名或盖章)



有效期限：至 2021 年 12 月 31 日

签发日期：2021 年 5 月 10 日

附：代理人性别：男 年龄：

职务：公司副总裁

法 定 代 表 人 证 明 书



张纳沙 同志，现任国信证券股份有限公司 董事长 职务，为法定代表人，特此证明。

债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

魏鸣杭

魏鸣杭

唐惟怡

唐惟怡

法定代表人或授权代表：

湛传立

湛传立

国信证券股份有限公司

2021年 5 月 19 日

法人授权委托书

2021 字第 690 号

兹授权：湛传立，为我方签订固定收益业务相关文件代理人，其权限是：

- (一) 代表签署主承销项目协议类申报材料：承销协议、承销协议补充协议、承销费分配比例协议、受托管理协议等；
- (二) 代表签署申报材料中的非协议类文件：募集说明书中承销商声明、募集说明书中受托管理人声明、核查意见、房地产业务专项核查意见等。

授权单位



法定代表人 (签名或盖章)



有效期限：至 2021 年 12 月 31 日

签发日期：2021 年 5 月 10 日

附：代理人性别：男 年龄：

职务：公司副总裁

法定代表人证明书



张纳沙 同志，现任国信证券股份有限公司 董事长 职务，为法定代表人，特此证明。

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的“亚会 A 审字（2020）1430 号、亚会审字（2021）第 01520037 号”报告等我所出具的相关材料不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：

晏小蓉

晏小蓉

付连国

付连国

会计师事务所负责人签字：

赵庆军

赵庆军

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年 5 月 19 日



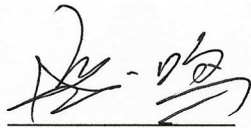
此复印件与原件一致



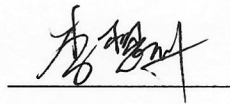
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

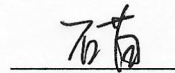
经办律师：



张一鸣

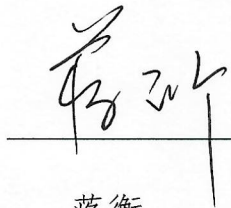


李懋洲



石苗

负责人：



蒋衡

四川衡纵律师事务所

2021年5月19日



资信评级业务机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员签名： 张勇

李兆麒

资信评级机构负责人签名： 丁华伟



联合资信评估股份有限公司

2021年5月19日

第十一节 信用评级

一、信用评级情况及跟踪评级安排

（一）发行人历史主体评级情况

发行人历史评级情况

发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
2019-8-20	AA+	稳定	中证鹏元
2020-2-15	AA+	稳定	联合评级
2020-8-12	AA+	稳定	联合资信
2020-9-25	AA+	稳定	联合资信

（二）本期债券信用评级报告内容概要

1、主要内容

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人主体信用等级为 **AA+** 级，本期债券信用等级为 **AA+** 级，评级展望为稳定。

成都成华旧城改造投资有限责任公司是成都市成华区重要的旧城改造开发运营主体，主要承担成都市成华区内的旧城改造、城市基础设施建设和旅游资源开发等业务。联合资信对公司的评级反映了公司在区域环境、外部支持等方面的优势。同时，联合资信也关注到公司未来投资规模较大、应收类款项和其他非流动资产占比较大、利润总额对政府补贴依赖性较强等因素对公司信用水平带来的不利影响。

良好的外部经营环境、有力的政府支持有助于公司保持稳健经营。未来，公司围绕旧城改造业务以及文旅业务发展，整体的经营规模和

盈利水平有望随业务的推进得以持续扩大和提升。联合资信对公司评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期社会领域产业专项债券偿还能力的综合评估，联合资信认为公司偿还债务的能力很强，本期社会领域产业专项债券到期不能偿还的风险很低。

2、优势

(1) 近年来，成都市和成华区经济实力和财政实力较强，公司发展的外部环境良好。

(2) 公司作为成都市成华区重要的旧城改造开发运营主体，持续得到成都市成华区政府在资本金注入和财政补贴等方面的大力支持。

(3) 随着公司拆迁改造项目的不断推进，公司资产规模和所有者权益持续增长。

3、关注

(1) 公司未来投资规模较大，存在较大资本支出压力。

(2) 公司应收类款项及其他非流动资产占比较大，对资金形成明显占用，资产流动性较弱，资产整体质量一般。

(3) 本期社会领域产业专项债券发行规模较大，对公司现有债务影响大。公司未来面临较大的集中兑付压力。

4、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

成都成华旧城改造投资有限责任公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后3个月内发布跟踪评级报告。

成都成华旧城改造投资有限责任公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对成都成华旧城改造投资有限责任公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，成都成华旧城改造投资有限责任公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注成都成华旧城改造投资有限责任公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现成都成华旧城改造投资有限责任公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对成都成华旧城改造投资有限责任公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如成都成华旧城改造投资有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对成都成华旧城改造投资有限责任公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与成都成华旧城改造投资有限责任公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果

二、发行人银行授信情况

根据发行人与各金融机构签订的授信合同、借款合同等，发行人已从多家商业银行获得 352,200.00 万元的授信额度，截至 2019 年末，发行人已使用 310,870.67 万元，剩余 41,329.33 万元。发行人与各主要银行长期保持良好的合作关系，能够有效利用银行融资渠道进行融资。

发行人截至 2019 年末授信情况

单位：万元

债权人	授信额度	已使用授信	授信余额
工行成都沙河支行（二仙片区 6 号项目）	95,000.00	95,000.00	-
工行成都沙河支行（二仙片区 8 号项目）	140,000.00	140,000.00	-
交通银行成华支行（101 仓库项目）	50,000.00	19,670.67	30,329.33
交通银行成华支行（二环路东一段二号项目）	41,000.00	30,000.00	11,000.00
光大银行天府支行（二仙桥 9 号地块）	15,000.00	15,000.00	-
光大银行天府支行（铁塔厂 2 号 C 地块项目）	11,200.00	11,200.00	-
合计	352,200.00	310,870.67	41,329.33

根据发行人与各金融机构签订的授信合同、借款合同等，发行人已从多家商业银行获得 1,580,200.00 万元的授信额度，截至 2020 年末，发行人已使用 434,571.00 万元，剩余 1,145,629.00 万元。发行人与各主要银行长期保持良好的合作关系，能够有效利用银行融资渠道进行融资。

发行人截至 2020 年末授信情况

单位：万元

授信机构	授信额度	已使用额度	剩余可使用额度
工商银行成都沙河支行	95,000.00	95,000.00	-
工商银行成都沙河支行（二仙片区 7 号项目）	140,000.00	140,000.00	-
工商银行成都沙河支行	55,000.00	700	54,300.00
交通银行成华支行	50,000.00	19,671.00	30,329.00
交通银行成华支行	41,000.00	30,000.00	11,000.00
光大银行天府支行	15,000.00	15,000.00	-
光大银行天府支行	11,200.00	11,200.00	-
建设银行第八支行	30,000.00	30,000.00	-
平安国际融资租赁（天津）有限公司	43,000.00	43,000.00	-
上海银行少城路支行（流贷）	20,000.00	-	20,000.00
工行沙河支行（小龙桥）	140,000.00	-	140,000.00
国家开发银行四川省分行（八里庄）	560,000.00	50,000.00	510,000.00
工行沙河支行（成都市成华区龙潭新型产业园区一期）	165,000.00	-	165,000.00
中国农业银行	60,000.00	-	60,000.00
建行二支行（成华区崔家店路西片区 2 号地块）	155,000.00	-	155,000.00
合计	1,580,200.00	434,571.00	1,145,629.00

三、发行人信用记录良好，近三年及一期不存在违约的记录

发行人信用记录良好，近三年及一期不存在违约的情况。

第十二节 法律意见

本期债券的发行人律师四川衡纵律师事务所已出具法律意见书。

发行人律师认为：

一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形，具备本次发行的主体资格；

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

四、发行人依法设立，其设立合法有效；发行人的出资人（实际控制人）具有担任出资人（实际控制人）的资格；

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，发行人具有完整的独立性；

六、发行人的业务合法合规；经具有资信评级资质的机构评级，主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+；

七、发行人的关联交易已经在法律意见书中披露；发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形；

八、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

九、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险；

十、发行人的重大资产变化合法合规；

十一、发行人的税务合法合规，近三年及一期未受到税务部门处罚；

十二、发行人的环境保护合法合规，近三年及一期未受到环境保护部门处罚；

十三、发行人募集资金的运用合法合规；

十四、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十五、发行人《募集说明书》对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险；

十六、本次发行的监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效；

十七、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规。

综上所述，发行人律师认为，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《7号文》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《43号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、法规和规范性文件的规定。

四川衡纵律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第十三节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十四节 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

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

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

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

- 1、甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、甲方主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、甲方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、甲方涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、甲方拟变更募集说明书的约定；
- 14、甲方不能按期支付本息；

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

16、甲方提出债务重组方案的；

17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为 2022 年至 2031 年每年的 5 月 31 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 2026 年每年的 5 月 31 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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本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

1、本期债券到期一次偿还债券本金，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。若投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2026 年 5 月 31 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）偿还回售部分全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，本期债券在 2031 年 5 月 31 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）偿还剩余全部债券本金。

2、本期债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率，在本期债券存续期的后 5 年保持不变。

2、发行人将于本期债券第 5 个计息年度的付息日前的第 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。

3、发行人刊登本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

4、投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人的，须在投资者回售登记期内按照本期债券回售实施办法进行登记，

投资者完成回售登记手续后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

5、投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售选择权，同意继续持有本期债券。

6、投资者回售本期债券，回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

7、发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付，并公告兑付数额。

8、投资者回售的本期债券部分，债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第十五节 投资者保护措施

为了切实保护本次债券投资人的合法权益，本次债券发行人聘请国信证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2020 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券之债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）并制定《2020 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”），并分别与上海银行股份有限公司成都分行签订了《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》（以下简称“募集资金账户与偿债资金账户监管协议”）、与恒丰银行股份有限公司成都分行签订了《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》（以下简称“募集资金账户监管协议”），接受其对募集资金使用情况的监管。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户和偿债资金专户监管协议》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。

一、债权代理协议主要条款

（一）代理事项范围

1、本次债券发行期间的代理事项

向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(2) 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况,并按照主管机关的要求进行信息披露；

(3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项；

(4) 按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(5) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(6) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

2、特别授权事项

(1) 根据债券持有人会议的特别授权，代表本次债券持有人就本次债券事宜参与诉讼、仲裁，债券债权人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

3、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

(二) 发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人发行本次债券的募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，保证所披露的信息或提交文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；

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

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

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

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

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

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或者债券信用评级发生变化；

(13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者发改委、交易场所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人就上述事件通知债权代理人同时，应就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

本次债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管部门相关规定及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得本次债券的持有人名册。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行募集说明书及《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

- （1）不得向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；
- （3）暂缓为第三方提供担保。

因追加担保产生的相关费用由发行人承担；债权人代理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施安排，应包括无法按时偿付本息的情况和原因、偿债资金缺口、已采取的偿债保障措施、分期或延期兑付的安排、偿债资金来源、追加担保等措施的情况。

9、发行人应对债权人代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权人代理人能够有效沟通。

10、债权人代理人变更时，发行人应当配合债权人代理人及新任债权人代理人完成债权人代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权人代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权人代理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债权代理协议》第 5.19 款的规定向债权人代理人支付本次债券债权代理报酬和债权人代理人履行债权人代理人职责产生的额外费用。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理人职责，积极提供债权代理人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

14、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债权代理人的权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、债权代理人应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

债权代理人应当将披露的信息刊登在本次债券交易场所的互联网网站，供公众查阅。

3、债权代理人应当持续关注发行人和增信主体的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债权代理协议》第 4.4 款约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）约见发行人或者增信主体进行谈话。

4、为履行债权代理职责，债权人代理人有权代表债券持有人查询本次债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

5、出现《债权代理协议》第 4.4 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权人代理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

7、债权人代理人应当建立对发行人的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促债权人代理人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益，并按照监管部门要求开展专项或者全面风险排查，并将排查结果在规定时间内向监管部门报告。

8、债权人代理人在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

9、发行人预计或者已经不能偿还债务时，债权人代理人应根据相关规定、约定或者债券持有人的授权，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务，包括但不限于与发行人、增信主体及其他责任主体进行

谈判，要求发行人追加担保，接受债券持有人的委托依法申请财产保全措施，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

10、债权代理人应当提前掌握债券还本付息、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

11、本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁事务。

12、发行人为本次债券设定信用增进措施的，债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得债券增信的相关权利证明或者其他有关文件，并予以妥善保管；并持续关注和调查了解增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

13、债权代理人应妥善安排除债券正常到期兑付外被终止上市后，债券登记、托管及转让等事项。发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务。

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

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

16、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责；
- (3) 法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、监管部门相关业务规则和《债权代理协议》约定的其他职责。

17、在本次债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

18、债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、债权代理人因履行《债权代理协议》项下职责所产生的相关诉讼费用、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付。

二、债券持有人会议规则主要内容

（一）债券持有人的职权

1、享有《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、了解发行人与本次债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

4、当发行人发生减资、合并、分立、解散、被托管或者申请破产等重大不利变化时，对是否接受发行人提出的提议以及是否委托债券债权人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

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

6、如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》（如有）或《债权代理协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人（如有）或发行人；

7、对变更、解聘债券债权人、抵（质）押资产监管人作出决议；

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

9、授权债权人代表债券持有人就本次债券事宜参与诉讼或仲裁，债权人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

10、法律法规规定的、应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议可由债权人负责召集。

2、债权人代理人未能按《债券持有人会议规则》第六条的规定召集，发行人、单独和/或合并持有本次债券未偿还本金总额 10%的债券持有人均有权召集本次债券持有人会议。

3、在本次债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更《募集说明书》的重要约定；
- (2) 拟修改《债券持有人会议规则》；
- (3) 拟变更债权人代理人或者《债权代理协议》的主要内容；
- (4) 发行人已经或者预计不能按期支付本次债券本息；
- (5) 发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于 z、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；
- (6) 发行人减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- (7) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- (8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人提出重大债务或者资产重组方案，其方案可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(10) 发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(11) 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(12) 发行人提出拟提前偿付本次债券的本金和/或利息的计划、方案；

(13) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(14) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（7）项、第（8）项、第（9）项及第（10）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

4、在债券存续期内，如需变更募集资金用途的，应召开持有人会议并取得持有人会议同意，但募集说明书约定、相关法律法规、自律规则、业务规范规定或相关监管机构、自律组织认为不需要取得持有人会议同意的除外。

5、在债券存续期间，如发行人因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等进行资产重组并对债券持有人权益产

生不利影响，重组方案必须经债券持有人会议同意后方可实施，并报国家发改委备案。

6、债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》第八条、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起 5 个工作日内，发布召开债券持有人会议的公告。

债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，债权代理人应当于书面回复日起 15 个工作日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》第八条、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起 5 个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计持有本次债券未偿还本金总额 10% 以上的债券持有人有权召集持有人会议，并履行会议召集人职责。

7、债券持有人会议召集人（以下简称“召集人”）应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

8、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

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

9、召开债券持有人会议的公告应至少于会议召开前 10 个工作日发布，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

10、召集人应在相关媒体上公告会议通知。会议通知至少应载明以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）会议召开的时间、地点；

（3）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（4）提交会议审议议案：审议事项应属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定。会议拟审议议案（包含会议通知中未包括的议案）应当

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

(5) 委托事项：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，也可以委托代理人出席会议和参加表决；债券持有人委托参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务；

(6) 确定有权出席会议的债券持有人的债权登记日：债权登记日应当为持有人会议召开日前 1 个工作日；

(7) 参会资格的确认截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；若债券持有人使用网络投票系统参与投票，参会资格确认方法参照监管、登记机构发布的投资者身份认证操作流程等网络投票相关规定；

(8) 召集人、会务常设联系人姓名及联系方式。

11、召集人可以在同一指定媒体上对会议通知进行补充，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日之前发出。

12、会议通知发出后，如确需延期或取消会议，召集人应当至少于原定召开日前 2 个工作日发布公告，说明会议延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，召集人可在公告中说明延期后的召开日期。

(三) 债券持有人会议议案

1、债券持有人会议审议的议案内容应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管机构业务规则及债券持有人会议规则的

相关规定或约定，有利于保护债券持有人利益，属于债券持有人会议的职权范围，并且有明确并切实可行的决议事项。

2、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第五条、第八条、第九条和第十条的规定决定，未担任该次/该期债券持有人会议召集人的发行人、债权代理人、单独或合并持有本次债券未偿还本金总额 10%以上的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

3、债券持有人会议召开前有临时提案提出的，临时提案人应于会议召开日前至少 5 个工作日，将内容完整的临时提案提交召集人。召集人审核通过后，应当在债权登记日前在发布会议通知的同一指定的媒体上发出补充通知，并公告召集人审核通过的临时提案内容。

4、债券持有人会议通知中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》关于提案内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

（四）债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式召开。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。除网络投票外，债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止时间之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票电子件（含传真件或

邮件)与原件具有同等法律效力。召集人负责收集投票原件及电子件,并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

召集人应在召开持有人会议的公告中,明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程,包括非现场投票截止日,需要盖章的文件及其要求,召集人指定地址及指定传真号或邮箱。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人,均有权出席债券持有人会议,召集人不得以任何理由拒绝。

3、债权登记日应当为持有人会议召开日前 1 个工作日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券的持有人,为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

4、出席会议人员的会议登记册由发行人或召集人负责制作。

会议登记册载明参加会议债券持有人名称(或姓名)、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次债券未偿还本金总额及其托管账户号码和/或证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人会议召集人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议,则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

6、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人时除外）。

债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，但无表决权。

资信评级机构可以应召集人邀请出席持有人会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

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

7、自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人应当提交本人身份证、法人债券持有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书及持有本次债券的证券账户卡和/或托管账户证明。

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

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；

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

(4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

9、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

(五) 表决、决议和会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券拥有一票表决权。

持有人会议应当由律师见证，见证律师对会议的召集、召开、表决程序、参会人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数。现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

持有人会议召集人负责收集非现场参加会议的债权持有人和代理人的投票原件及传真件，并统计非现场出席持有人会议的债券持有人意见。

3、每次债券持有人会议的监票人为两人，负责该次会议的计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议的监票人，监票人可由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持

有人及其代理人不得担任监票人，与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

4、债券持有人与会议拟审议的事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入该审议事项出席会议有表决权的债券总数。

发行人持有本次债券没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

5、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

6、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。

7、出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持债券数的表决结果应计为“弃权”。

8、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其代表的本次债券数额不计入出席会议有表决权的债券总数：

(1) 债券持有人为持有发行人 5%以上股权的关联股东；

(2) 债券持有人为发行人的其他关联方。

9、出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额，应达到本次债券未偿还本金总额的二分之一以上，方可形成有效决议。

债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次债券未偿还本金总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。变更或解聘债权代理人决议需经代表本次债券未偿还本金总额三分之二以上表决权的债券持有人同意方可生效。

出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额未超过本次债券未偿还本金总额的二分之一时，会议决议无效，会议召集人有权择期召开会议并再次发出召开债券持有人会议通知。

10、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

11、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人和/或代理人对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

12、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对本次债券的全体债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、本次债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《企业债券管理条例》等监管规

定和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

13、债券持有人会议的召集人应在债券持有人会议作出决议之日起次一个工作日内将结果在相关媒体上公告。公告包括但不限于以下内容：

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

14、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议的书面会议记录。书面会议记录包括以下内容：

- （1）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；
- （2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- （3）会议见证律师的姓名；
- （4）不同方式出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券数额及占本次债券总额的比例；
- （5）对每一拟审议事项的审议经过和表决结果；
- （6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录应由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

15、债券持有人会议的会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

16、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向国家发改委及本次债券交易的场所报告。

三、募集资金账户与偿债资金账户监管协议主要内容

(一) 定义

1、募集资金是指发行人通过发行本次债券募集，扣除承销佣金等发行费用后的全部款项。

2、监管账户是指发行人在上海银行股份有限公司成都分行（以下简称“监管人”）开立的专项用于本期债券募集款项的接收及支出活动的银行账户。

3、偿债资金是发行人为保证按照《募集说明书》约定及时足额支付本期债券到期应偿还的本金及利息而设置的专项资金。

4、偿债资金账户是发行人在上海银行股份有限公司成都分行开立的专门用于本期债券偿债资金的存储及支出活动的银行账户。

（二）募集资金监管账户

1、发行人同意在上海银行股份有限公司成都分行开设募集资金监管账户，专项用于债券募集资金款的接收及支出活动。监管账户不得开通通兑、取现、对外开立支票、透支以及一般企业网银（如确需开通网银仅限查询功能）、电话银行等电子支付功能。

2、发行人债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。债券发行完毕后，发行人应将约定的募集资金直接划付至监管账户。发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他有关规定。

4、监管账户的预留银行印鉴由发行人预留其财务印鉴章和法人私章；若发生人员变更，应提前十个工作日通知监管人并办理预留印鉴变更手续。

5、在《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行

资金正常划转的，监管人应在符合法律、法规及监管规定等的前提下该情形发生当日立即书面通知发行人及本次债券的债权代理人。

（三）偿债资金专户

1、发行人在上海银行股份有限公司成都分行开设偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金由发行人按《募集说明书》的约定，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动，但《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》第八条偿债资金的保值增值另有约定的除外。监管账户不得开通通兑、取现、对外开立支票、透支以及一般企业网银（如确需开通网银仅限查询功能）、电话银行等电子支付功能。监管期间监管账户不得出售支付凭证。

2、偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

3、偿债资金账户的预留银行印鉴由发行人预留其财务印鉴章和法人私章；若发生人员变更，应提前十个工作日通知监管人并办理预留印鉴变更手续。

（四）募集资金资金的存入

1、本次债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》约定的监管账户中，监管人应向发行人出具相关凭证。

2、在《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》有效期内，除第十五条协议的终止与解除规定的情形之外，《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（五）募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照国家发改委核准的用途使用，非依法定程序，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给监管人的预留印鉴相符的印章和签字。发行人还应提供资金用途说明文件作为划款指令的附件，发行人提交的附件仅作为对资金用途的说明，对该附件是否能证明资金用途真实性，监管人不做审查。资金用途说明文件包括但不限于发行人出具的募集说明书及其他相关凭证。如发行人在发出划款指令的同时，未按照本协议的约定一并提供相应的附件，则监管人有权拒绝执行划款指令，由此造成的损失，监管人不承担任何形式的责任。发行人承诺向监管人提供的划款指令及资金用途说明文件等资料合法、真实、完整、准确、有效。监管人不对资金用途和发行人所提供材料的真实性负责。

3、监管人由其授权经办人对发行人提供的划款指令进行形式性审查。通过形式审查，监管人应将款项及时支付给发行人指定的收款人。审查后，监管人发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管人有权拒绝执行，并立即书面通知本次债券的主承销商和债权代理人。

形式审查是指：监管人对发行人提供的划款指令上的印章、签字等通过肉眼辨识的方式与预留印鉴及签字样本进行比对，二者形式上不存在重大差异的，即视为通过形式审查。

（六）偿债资金的存入

1、发行人从本期债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前 5 个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金账户。本金偿债资金提取以《募集说明书》披露为准。

2、发行人应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前十五个工作日书面通知发行人划款金额，发行人应将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》第三条偿债资金专户所述账户。如果监管人发现发行人未按偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债资金账户，监管人应及时向发行人发出书面通知并要求其补足，如发行人在接到监管人通知后三个工作日内未补足偿债资金，监管人应立即书面通知本期债券的主承销商。

（七）偿债资金的使用和支取

1、偿债资金账户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施即《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》第八条偿债资金的保值增值另有约定的除外。

2、发行人应在本期债券的本金兑付日的债券利息支付日的前两个工作日向监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人私章的划款凭证，划款凭证应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，监管人对发行人提供的划款凭证进行形式性审查后根据发行人的划款凭证办理资金划拨结算工作。发行人在监管人资金划拨结算工作完成后，应及时将有关结算凭证复印件传真给本期债券主承销商。

形式审查是指：监管人对发行人提供的划款凭证上的印章、签字等通过肉眼辨识的方式与预留印鉴及签字样本进行比对，二者形式上不存在重大差异的，即视为通过形式审查。

四、募集资金账户监管协议主要内容

（一）监管账户的开立

1、募集资金是指发行人通过发行本次债券募集，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金中用于补充营运资金部分及利息等相关资金。

2、监管账户是指恒丰银行股份有限公司成都分行（以下简称“监管人”）在本期债券发行前为发行人开立的，为保证发行人按照《募集说明书》的说明合法合规使用募集资金而设置的专项账户。

3、在签署《募集资金账户监管协议》的同时，发行人应向监管人提交下列文件、资料：

- (1) 有权机关同意发行的证明文件；
- (2) 《募集说明书》以及其他发行相关协议、文件；
- (3) 法律法规规定和监管人要求开立监管账户须提供的其他文件。

4、监管账户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其它相关规定。

5、监管账户不得提现，不得通兑，不得透支，网上银行仅开通查询功能。

6、若监管账户发生被国家司法、执法部门依法采取强制性措施的情形，监管人应当立即通知发行人，发行人应按照监管人要求立即采取相应补救措施。

(二) 监管账户的用途

发行人指定监管账户为本期债券募集资金的收款账户。发行人应当在募集说明书约定的资金用途范围内使用募集资金。确需变更募集资金用途的，发行人必须向监管备案机构履行相关的批准程序(如需)，并在批准通过后，由发行人及时以书面形式通知监管人，同时向监管人提供相关监管机构的审批文件(如需)。

(三) 划款指令的发送、确认与执行

1、在募集资金到达监管账户前三个工作日，发行人应将授权通知书（《募集资金账户监管协议》附件一）原件提供给监管人，授权

通知书应注明发行人被授权人员相应的权限类型，并提供划款指令的预留印鉴及被授权人的签字（签章）样本。授权通知书自监管人收到发行人的授权通知书原件时对监管人生效。

发行人向监管人发出的授权通知书应加盖公章并由法定代表人或其授权代理人签署，若由授权代理人签署，还应附上法定代表人的授权书。

授权通知书中被授权人需变更时，发行人应在发送划款指令前一个工作日将发行人被授权人的变更情况通知（以下简称“变更后的授权通知书”）原件提供给监管人；变更后的授权通知书应载明发行人更新后的被授权人员名单，注明相应的权限类型，并提供划款指令的预留印鉴及更新后的被授权人的签字（签章）样本。未提供上述完整内容的，将不被视为有效变更。监管人通知发行人调整补充变更被授权人资料前，被授权人员不变。

发行人向监管人发出的授权变更通知书应加盖公章并由法定代表人或其授权代理人签署，若由授权代理人签署，还应附上法定代表人的授权书。

变更后的授权通知书自监管人收到发行人最新送达的授权变更通知书并电话确认后生效，原发行人授权通知书即时失效；如监管人对发行人最新送达的授权变更通知书提出异议，则发行人最新送达的授权变更通知书对监管人不生效。

监管人向发行人提供划款指令范本的，发行人应当按照监管人提供的范本向监管人提供划款指令。

2、划款指令的确认

发行人必须按照《募集说明书》约定的范围运用监管账户中的资金，募集资金进入监管账户后，如发行人需要运用资金，需要向监管人提交相应的划款指令（《募集资金账户监管协议》附件二）及资金用途说明文件，划款指令原件后续由监管人保管。

划款指令必须列明以下内容：划款日期、最迟到账日期、收（付）款人双方账户信息（包括：户名、开户行、账号）、划款金额（包括大、小写金额）、划款用途、划款路径（若通过大额支付系统还需要注明收款方的大额支付系统号）等信息。

划款指令应加盖预留印鉴并由发行人被授权人（包括：经办人、复核人、审批人）签字（签章）。

发行人还应提供资金用途说明文件作为划款指令的附件，发行人提交的附件仅作为对资金用途的说明，对该附件是否能够证明资金用途真实性，监管人不做审查。资金用途说明文件包括但不限于发行人出具的募集说明书、资金运作说明书及其它相关凭证。如发行人在发出划款指令的同时，未按照本协议的约定一并提供相应的附件，则监管人有权拒绝执行划款指令，由此造成的损失，监管人不承担任何形式的责任。

监管人仅对发行人提交的划款指令按照本协议的约定进行表面一致性审查，监管人不负责审查发行人发送指令同时提交的其他文件资料的合法性、真实性、完整性、关联性、准确性和有效性，发行人应当保证上述文件资料合法、真实、完整、准确和有效。如因发行人提供的上述文件不合法、不真实、不完整、不准确或失效而影响监管人的审核或给第三方造成损失，监管人不承担任何形式的责任。

3、发行人向监管人发送划款指令时，应为监管人留出执行指令所必需的时间。原则上，发行人应该于划款日前一个工作日内将盖章版划款指令原件发送至监管人。由于发行人原因造成的指令传输不及时、未能留出足够划款所需时间，致使资金未能及时到账而给发行人或第三方造成损失，由发行人承担全部责任，监管人不承担任何形式的责任。

4、发行人向监管人下达划款指令时，应确保监管账户有足够的资金余额。对于超过资金余额的划款指令，监管人可不予执行，并及时通知发行人。监管人不承担由于不执行该等划款指令而给发行人或第三方造成损失的任何责任，全部责任由发行人承担。

5、发行人有义务在发送划款指令后及时与监管人进行电话确认核对指令日期、指令张数、指令类型、收款方名称、金额、用途等。因发行人未能及时与监管人进行指令确认，致使资金未能及时到账而给发行人或第三方造成损失，监管人不承担任何责任，全部责任由发行人承担。

6、监管人在接受划款指令时，应逐笔进行表面一致性审核：

- (1) 资金划款指令要素是否齐全；
- (2) 印鉴和签名是否与预留文件相符；
- (3) 指令是否违反法律法规、《募集说明书》及本协议约定；
- (4) 发行人提交的其他相关材料是否与划款指令表面相符。

经发行人与监管人约定，本协议项下对外支付款项凭证为监管人统一制式的特种转账凭证，由监管人根据发行人出具的划款指令内容填写，发行人无须在特种转账凭证上另行加盖划款预留印鉴。

（四）监管期限

1、监管期限从监管账户开立之日起，直至本期债券项下全部本息金额偿付完毕为止。

2、终止监管后，发行人应在终止监管后 30 个工作日内在监管人办理监管账户的销户手续，监管人应提供必要的协助。

第十六节 其他应说明的事项

一、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

发行人承诺：本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十七节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：成都成华旧城改造投资有限责任公司

住所：成都市成华区猛追湾街 12 号

法定代表人：赵华

联系人：陈帆

联系地址：成都市成华区猛追湾街 12 号

联系电话：028-65410382

传真：028-84340091

邮政编码：610051

二、承销商：

（一）主承销商

1、国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：唐惟怡、周芷宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005349

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）分销商

1、申港证券股份有限公司

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

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

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

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170733、010-88170735

传真：010-66168715

邮编：100032

（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）自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34
楼

电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

四、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

执行事务合伙人：赵庆军

联系人：晏小蓉、付连国

联系地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

电话：028-85532961

传真：028-85532961

邮编：100044

六、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系人：张勇

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：四川衡纵律师事务所

住所：成都市锦江区东大街芷泉段 68 号时代 8 号 904 号

负责人：蒋衡

联系人：石苗

联系地址：成都市锦江区东大街芷泉段 68 号时代 8 号 904 号

电话：028-81476277

传真：028-81479277

邮编：610011

八、募集资金监管账户监管银行：上海银行股份有限公司成都分行为本期债券募集资金用于项目建设部分资金的监管银行，恒丰银行股份有限公司成都分行为本期债券募集资金用于补充营运资金部分的监管银行

上海银行股份有限公司成都分行

营业场所：成都市武侯区航空路 1 号 2 幢

负责人：高进

联系人：骆晓云

联系地址：成都市武侯区航空路 1 号 2 幢

联系电话：18583269182

传真：028-62370082

邮政编码：610000

恒丰银行股份有限公司成都分行

营业场所：成都市永丰路 47 号

负责人：房毅

联系人：刘竹

联系地址：成都市永丰路 47 号

联系电话：028-84308152

传真：028-84598123

邮政编码：610041

九、偿债资金监管账户监管银行：上海银行股份有限公司成都分行为本期债券唯一的偿债资金监管账户监管银行

上海银行股份有限公司成都分行

营业场所：成都市武侯区航空路 1 号 2 幢

负责人：高进

联系人：骆晓云

联系地址：成都市武侯区航空路 1 号 2 幢

联系电话：18583269182

传真：028-62370082

邮政编码：610000

十、债权代理人

国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：唐惟怡、周芷宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005349

传真：010-88005099

邮政编码：100033

第十八节 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集说明书》；
- （三）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2017-2019 年审计报告；
- （四）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2020 年审计报告；
- （五）联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）四川衡纵律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）《2020 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债权代理协议》；
- （八）《2020 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》；
- （九）《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》；
- （十）《2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》；
- （十一）募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

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

1、发行人:成都成华旧城改造投资有限责任公司

联系人:陈帆

联系地址:四川省成都市成华区猛追湾街 12 号

联系电话:028-65410382

传真:028-84340091

邮政编码:610051

2、主承销商:国信证券股份有限公司

联系人:唐惟怡、周芷宇

联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话:010-88005349

传真:010-88005099

邮政编码:100033

(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、中国货币网

网址:www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址: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 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
北京市				
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 5 层	纪远亮	010-88005083

附表二：发行人 2017 年-2020 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	287,806.32	138,225.08	180,271.47	136,453.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	174,868.24	133,299.89	140,383.85	77,384.61
预付款项	55,639.51	54,478.65	3,059.78	423.21
其他应收款	32,204.36	87,806.36	37,820.25	75,307.82
存货	134,790.71	212,976.55	287,138.84	320,887.04
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	671.51	103.99	78.40	3.53
流动资产合计	685,980.65	626,890.52	648,752.60	610,459.41
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	10,000.00	5,000.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,613.29	1,678.02	2,099.14	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	118.43	178.35	224.06	11.58
在建工程	43,707.27	23,332.51	5,372.04	293.43
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	91,443.02	49,448.62	1,525.92	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期待摊费用	6,895.07	7,568.54	8,256.80	4,361.37
递延所得税资产	0.24	0.31	0.70	0.14
其他非流动资产	1,892,820.55	1,586,278.82	1,400,915.82	1,228,811.41
非流动资产合计	2,046,597.87	1,673,485.17	1,418,394.49	1,233,477.93
资产总计	2,732,578.52	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34
流动负债：		-	-	-
短期借款		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据及应付账款	60,315.03	0.63	3.54	4.58
预收款项	233.14	186.68	183.96	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	18,879.84	14,914.04	9,900.19	6,826.70
其他应付款	70,967.49	108,668.83	411,258.25	537,389.63
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	77,150.08	34,781.56	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	227,545.58	158,551.74	421,345.95	544,220.91
非流动负债：				
长期借款	285,170.67	316,089.11	302,870.67	132,000.00
应付债券	447,499.40	149,182.85	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	558,128.90	534,344.06	541,429.66	503,459.80
预计负债	-	-	-	-
递延收益	1,126.74	1,000.00	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,291,925.71	1,000,616.02	844,300.33	635,459.80
负债合计	1,519,471.28	1,159,167.76	1,265,646.27	1,179,680.71
所有者权益（或股东权益）：	-			
股本	45,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	1,012,746.53	1,012,746.53	705,984.81	601,309.49
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	15,483.50	12,300.98	8,934.67	5,785.69
未分配利润	139,877.21	111,160.41	81,581.33	52,161.44
归属于母公司所有者权益合计	1,213,107.24	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益(或股东权益)合计	1,213,107.24	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,732,578.52	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34

附表三：发行人 2017 年度-2020 年度合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	117,546.04	105,000.67	94,479.96	86,978.14
减：营业成本	97,443.37	82,137.35	79,593.29	72,256.96
税金及附加	333.78	228.65	52.20	59.44
销售费用	57.58	94.06	-	-
管理费用	3,028.49	2,957.19	1,480.79	1,035.83
研发费用	-	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	724.34	982.02	744.49	28.22
其中：利息费用	-	-	2,1640.92	7,437.59
利息收入	624.92	344.02	460.56	110.63
加：其他收益	20,197.24	20,000.00	22,010.00	20,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-64.72	-882.12	1,099.14	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-0.96	1.55	-2.24	-0.56
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	36,090.03	37,720.82	35,716.07	33,597.14
加：营业外收入	36.65	57.09	28.88	3.17
减：营业外支出	108.59	214.93	10.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,018.09	37,562.98	35,734.96	33,600.31
减：所得税费用	4,118.77	4,617.60	3,166.08	3,403.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
按经营持续性分类：	-	-	-	-

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27
(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	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27
归属于合并所有者的综合收益总额	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27
归属于少数股东的综合收益总额		-	-	-
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 2017 年度-2020 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	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	76,729.75	112,997.46	32,167.44	67,831.46
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	98,110.23	25,399.15	32,721.37	38,780.48
经营活动现金流入小计	174,839.98	138,396.61	64,888.80	106,611.94
购买商品、接受劳务支付的现金	3,394.41	7,190.86	46,046.84	71,741.87
支付给职工以及为职工支付的现金	1,976.25	1,830.32	1,006.04	752.39
支付的各项税费	989.55	234.87	57.96	82.85
支付其他与经营活动有关的现金	67,528.89	48,849.50	89,567.83	166,770.18
经营活动现金流出小计	73,889.10	58,105.56	136,678.67	239,347.27
经营活动产生的现金流量净额	100,950.88	80,291.05	-71,789.87	-132,735.33
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
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	28,000.00	32,029.50	-	-
投资活动现金流入小计	28,000.00	32,029.50	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	318,470.64	320,524.45	178,066.79	390,134.83
投资支付的现金	5,000.00	5,461.00	1,000.00	-

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计	323,470.64	325,985.45	179,066.79	390,134.83
投资活动产生的现金流量净额	-295,470.64	-293,955.95	-179,066.79	-390,134.83
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	40,000.00	-	104,675.32	332,529.63
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金	80,700.00	48,000.00	170,870.67	132,000.00
发行债券收到的现金	298,446.00	149,100.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	75,260.00	-	145,269.86	199,023.46
筹资活动现金流入小计	494,406.00	197,100.00	420,815.84	663,553.09
偿还债务支付的现金	77,100.00	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,963.64	18,393.71	21,640.92	7,437.59
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	50,241.35	7,087.79	104,500.00	130,946.75
筹资活动现金流出小计	150,305.00	25,481.50	126,140.92	138,384.34
筹资活动产生的现金流量净额	344,101.00	171,618.50	294,674.93	525,168.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	149,581.24	-42,046.40	43,818.27	2,298.59
加：期初现金及现金等价物余额	138,225.08	180,271.47	136,453.20	134,154.61
六、期末现金及现金等价物余额	287,806.32	138,225.08	180,271.47	136,453.20