

2021 年第二期成都兴城投资集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人：



成都兴城
BETTER CITY

（住所：成都市高新区濯锦东路 99 号）

牵头主承销商：



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商：



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

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）



湘财证券
XIANGCAI SECURITIES

（住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼）

二零二壹年 3 月

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人董事会承诺发行人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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券《募集说明书》中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，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相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本期债券律师事务所及经办律师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。

五、投资提示

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

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在《募集说明书》中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本《募集说明书》中列明的信息和对本《募集说明书》作任何说明。

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

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021 年第二期成都兴城投资集团有限公司公司债券。

（二）发行额度：人民币 20 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 10 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参与

人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中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为 5 倍，计划发行规模为 20 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 10 亿元。当发行时间截至后，如达到强制触发倍数的，应按计划发行规模 20 亿元全额进行配售；如未达到强制触发倍数的，应当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，且未达到计划发行规模的，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、 申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，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，应按照计划发行规模 20 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：本期债券期限为 10 年期，第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票

面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人不回售，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（八）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定（Shibor 基准利率为《申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。单利按年计算，每年付息一次，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。簿记建档区间应根据有关法律法规，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存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 5 年票面利率为本期债券存续前 5 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 5 年固定不变。

（九）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，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）发行方式和对象：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。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结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（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）。

（十一）承销方式：承销团余额包销。

（十二）债券担保情况：本期债券无担保。

（十三）信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AAA 级，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AAA 级。

目 录

释 义	8
第一条 债券发行依据	11
第二条 本期债券发行的有关机构	12
第三条 发行概要	18
第四条 认购与托管	23
第五条 债券发行网点	25
第六条 认购人承诺	26
第七条 债券本息兑付办法	28
第八条 发行人基本情况	30
第九条 发行人业务情况	67
第十条 发行人财务情况	103
第十一条 已发行尚未兑付的债券	144
第十二条 募集资金用途	148
第十三条 偿债保障措施	154
第十四条 债券持有人会议	159
第十五条 风险揭示	168
第十六条 信用评级	183
第十七条 法律意见	190
第十八条 其他应说明的事项	192
第十九条 备查文件	195

释 义

在本《募集说明书》中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/兴城集团/本公司/公司	指	成都兴城投资集团有限公司。
出资人/成都市国资委/市国资委/控股股东	指	成都市国有资产监督管理委员会。
本次债券	指	指获批额度为 100 亿元的“2019 年成都兴城投资集团有限公司公司债券”。
本期债券	指	指发行规模为 20 亿元的“2021 年第二期成都兴城投资集团有限公司公司债券”。
本期发行	指	本期债券的发行。
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 年第二期成都兴城投资集团有限公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
上交所	指	上海证券交易所。
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
牵头主承销商/簿记管理人/债权人代理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司。
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司。
主承销商	指	包括牵头主承销商和联席主承销商，具体为国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司。
评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司。
律师事务所/北京炜衡	指	北京炜衡（成都）律师事务所（特殊普通合伙）。
审计机构/大信事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
成都建工	指	成都建筑工程集团总公司。
润锦城公司	指	成都润锦城实业有限公司。

建工物业	指	成都市建工物业有限责任公司。
工业化公司	指	成都建工工业化建筑有限公司。
人居公司	指	成都兴城人居地产投资集团有限公司。
兴东置业	指	成都市兴东置业有限公司。
红日药业	指	天津红日药业股份有限公司
天府绿道公司	指	成都天府绿道建设投资集团有限公司
安邦保险	指	安邦保险集团股份有限公司
成都农商行	指	成都农村商业银行股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程。
集中配售	指	主承销商采用配额制，根据投资者的预约情况申报额度，汇总后再向上级分销机构申请，额度下来后，再配售分给不同的投资者的过程。
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商组成的承销团。
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，将各自未售出的债券全部自行购入。
监管银行	指	交通银行股份有限公司四川省分行、上海银行股份有限公司成都分行、招商银行股份有限公司成都分行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《成都兴城投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2019年成都兴城投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。
近三年及一期	指	2017年、2018年、2019年及2020年1-9月
近三年	指	2017年、2018年、2019年
近两年及一期	指	2018年、2019年及2020年1-9月
近两年	指	2018年、2019年

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日）。
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元。

本期债券《募集说明书》中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

一、本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2019】87号”文件批准公开发行。

二、本次债券业经四川省发展和改革委员会“川发改【2019】86号”文件报送国家发展和改革委员会。

三、2019年2月20日，发行人出资人成都市国有资产监督管理委员会出具了《关于成都兴城投资集团有限公司发行企业债券的批复》（成国资批【2019】14号），同意本次债券的发行。

四、2018年11月29日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本次债券的发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：成都兴城投资集团有限公司

住所：成都市高新区濯锦东路 99 号

法定代表人：任志能

联系人：杨阳

联系地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

联系电话：028-85359705

传真：028-85336169

邮政编码：610041

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38676666

传真：021-50688712

邮政编码：200120

(二) 联席主承销商

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：赵业、李振

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85130421、010-86451099

传真：010-65608445

邮政编码：100010

2、中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）
北座

法定代表人：张佑君

联系人：舒翔、彭洁珊、徐宏源、邓晨阳

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

邮政编码：100026

3、湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：高振营

联系人：邵彬彬

联系地址：上海市浦东陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 20 层

联系电话：021-50293515

传真：021-68866953

邮政编码：200120

三、账户及资金监管银行

1、交通银行股份有限公司四川省分行

地址：成都市青羊区西玉龙街 211 号

负责人：王毅峰

联系人：兰天

联系地址：成都市金牛区蜀汉路 216 号

联系电话：18681232827

邮政编码：610000

2、上海银行股份有限公司成都分行

地址：成都市武侯区航空路 1 号 2 幢

负责人：高进

联系人：王威

联系地址：成都市武侯区航空路 1 号 2 幢

联系电话：18665917012

邮政编码：610000

3、招商银行股份有限公司成都分行

地址：四川省成都市武侯区人民南路三段一号

负责人：张强

联系人：何云海

联系地址：四川省成都市武侯区人民南路三段一号

联系电话：18583280592

邮政编码：610041

七、律师事务所：北京炜衡（成都）律师事务所

住所：四川省成都市高新区天府大道中段天府三街 218 号峰汇中心 1-1-6

负责人：王晓琚

联系人：马培焱

联系地址：四川省成都市高新区天府三街 218 号峰汇中心 1 栋 6 楼

联系电话：028-87524881

传真：028-87528202

邮政编码：610095

四、证券登记机构

（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

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：027-88170752

邮政编码：100333

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802

邮政编码：200127

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：成都市高新区锦城大道 999 号

负责人：钟权兵

联系人：钟权兵

联系地址：四川省成都市高新区锦晖西一街 99 号布鲁明顿广场

1 栋 2 单元 22 层

电话：028-68305641

传真：028-66269609

邮政编码：610000

六、资信评级机构：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 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：常宁

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

联系电话：15210009226

传真：010-85679228

邮政编码：100022

第三条 发行概要

一、发行人：成都兴城投资集团有限公司。

二、债券名称：2021 年第二期成都兴城投资集团有限公司公司债券

三、发行额度：人民币贰拾亿元整（RMB2,000,000,000.00 元），其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 10 亿元。

四、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参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中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为 5 倍，计划发行规模为 20 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 10 亿元。当发行时间截至后，如达到强制触发倍数的，应按计划发行规模 20 亿元全额进行配售；如未达到强制触发倍数的，应当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，且未达到计划发行规模的，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、 申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，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，应按照计划发行规模 20

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。

五、债券期限：本期债券期限为 10 年期，第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

七、债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计算，每年付息一次，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。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

八、发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

九、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，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行

人；若债券持有人不回售，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

十、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。

十一、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，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、发行方式和对象：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。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结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（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）。

十三、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司。

十四、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 4 月 13 日。

十五、发行首日：发行首日为本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 14 日。

十六、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自 2021 年 4 月 14 日起至 2021 年 4 月 16 日止。

十七、起息日：本期债券自发行首日开始计息，债券存续期限内每年的 4 月 16 日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：本期债券计息期限自 2021 年 4 月 16 日至 2031

年 4 月 15 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自 2021 年 4 月 16 日至 2026 年 4 月 15 日。

十九、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2031 年每年的 4 月 16 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为自 2022 年至 2026 年每年的 4 月 16 日。（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计利息）。

二十、兑付日：本期债券本金兑付日为 2031 年 4 月 16 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 4 月 16 日。（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计利息）。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

二十三、承销团成员：本期债券由牵头主承销商国泰君安证券股份有限公司，联席主承销商中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、湘财证券股份有限公司共同组成本期债券承销团。

二十四、信用安排：本期债券无担保。

二十五、债权代理人：国泰君安证券股份有限公司。

二十六、监管银行：交通银行股份有限公司四川省分行、上海银行股份有限公司成都分行、招商银行股份有限公司成都分行。

二十七、信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AAA 级，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二十八、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

二十九、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的相关税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购与配售办法说明》中规定。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管的，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。认购办法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所公开发行人部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管的，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站

(www.chinaclear.cn) 查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过由牵头主承销商、联席主承销商组建承销团的方式，由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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中证登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）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本《募集说明书》对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、投资者认购本期债券即被视为接受《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》之权利及义务安排；

四、本期债券的债权人代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、本期债券发行结束后，发行人将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；

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

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

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构

对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券的付息日为 2022 年至 2031 年每年的 4 月 16 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为自 2022 年至 2026 年每年的 4 月 16 日。（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计利息）。

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

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

二、本金的兑付

（一）本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券本金兑付日为 2031 年 4 月 16 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 4 月 16

日。(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间不另计利息)。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

截至 2020 年 9 月末，发行人基本情况如下：

公司名称：成都兴城投资集团有限公司

成立日期：2009 年 3 月 26 日

注册资本：552,540.00 万元人民币

法定代表人：任志能

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

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

截至 2020 年 9 月末，发行人资产总额 26,869,572.60 万元，负债总额 19,533,969.40 万元，所有者权益合计 7,335,603.21 万元。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 474,771.66 万元、4,366,430.88 万元、6,327,914.32 万元和 5,354,901.02 万元，净利润分别为 71,891.46 万元、94,437.75 万元、106,867.32 万元和 266,767.75

万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人成立于 2009 年 3 月 26 日，前身为成都市兴城投资有限公司，系根据《成都市人民政府办公厅关于成立成都市兴城投资有限公司的通知》（成办发【2008】12 号）、成都市国有资产监督管理委员会《关于成都市兴东投资有限公司与成都市兴南投资有限公司新设合并为成都市兴城投资有限公司的批复》（成国资规【2009】21 号）、《关于成都市兴南投资有限公司与成都市兴东投资有限公司新设合并为成都市兴城投资有限公司的批复》（成国资规【2009】22 号）文件，由成都市兴南投资有限公司（以下简称“兴南公司”）与成都市兴东投资有限公司（以下简称“兴东公司”）以新设合并方式组建成立，原兴南公司和兴东公司依法注销，其全部资产、人员、业务及债权、债务由发行人承继。公司注册资金 30 亿元，由两公司净资产构成，并由成都市国资委履行出资人职能。相关验资事项经四川光星会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（川光会验字【2008】第 15 号）。

（二）发行人历次股权变化情况

2012 年 2 月，根据成都市国有资产监督管理委员会《市国资委关于同意成都市兴城投资有限公司更名的批复》（成国资规【2012】10 号），发行人变更公司名称为“成都兴城投资集团有限公司”。

2012 年 4 月，根据成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会《关于安排成都兴城投资集团有限公司资本金的通知》（成财投

【2012】30号),成都市国有资产监督管理委员会对发行人货币增资15.254亿元;根据成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会《关于安排成都兴城投资集团有限公司资本金的通知》(成财投【2012】31号),成都市国有资产监督管理委员会对发行人货币增资10亿元。发行人注册资本增加至55.254亿元,大信会计师事务所就该增资事项出具了编号为大信川验字(2012)1-004号的验资报告。本次变更完成后,公司仍由成都市国资委持有100%的股权。

截至本募集说明书签署日,发行人注册资本、实缴资本均为552,540.00万元。

(三) 重大资产重组情况

1、合并成都建工

2018年9月,根据《中共成都市委办公厅、成都市人民政府办公厅关于印发<优化市属国有资本布局的工作方案>的通知》(成委厅【2017】110号)、《市国资委关于将成都建筑工程集团总公司出资人变更为成都兴城投资集团有限公司的通知》(成国资发【2017】33号),由发行人合并成都建工,将成都建工合并为发行人全资控股的子公司。

成都建工是主要从事四川省内房屋及市政路桥建设的国有建筑类企业,公司具备建筑工程施工总承包特级业务资质以及市政公用工程、钢结构工程、地基基础工程、消防设施工程等专业承包一级资质。公司90%以上的营业收入来自建筑安装板块,同时亦从事建材销售、地产旅游、物业管理等市场化业务。

成都建工签订施工合同中部分业主方为发行人及下属子公司,未

来将依托双方在产业链条上的衔接优势，本次重大资产重组完成后，发行人资产与营业收入规模预计将进一步扩大，综合实力将得到增强。

2、受让成都农商银行股份有限公司 35%股权（以下简称“成都农商银行”）

2019 年 12 月 30 日，北京金融资产交易所网站披露成都农商银行股份有限公司 35 亿股股份挂牌转让事项。按照成都市市委市政府关于加快建设国家西部金融中心等政策文件指导，为进一步优化公司产业结构，发行人拟受让本笔股权。2020 年 4 月 17 日，发行人收到中国银行保险监督管理委员会四川监管局文件，同意发行人受让成都农商银行 35%股权（以下简称“本次交易”）。2020 年 6 月 16 日，成都兴城集团完成全额股份转让款项支付工作。2020 年 7 月 7 日，发行人收到成都农商银行出具的股权证，公司持有成都农商银行 35 亿股普通股，本次重大资产重组事项已完成。

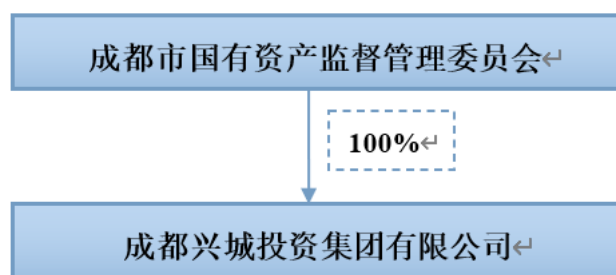
成都农商银行是主要为“三农”、中小企业、县域经济和统筹城乡发展提供金融服务的股份制银行业金融机构。公司营业范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡业务；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务；开办外汇业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。2019 年，成都农商银行实现营业收入 124.38 亿元，主要由利息净收入构成。

本次重大资产重组完成后，发行人产业结构得以优化，资产与营业收入规模进一步扩大，综合实力进一步增强。

三、控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至 2020 年 9 月末，成都市国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权，是发行人的唯一股东和实际控制人。



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

成都市国资委系根据四川省机构编制委员会《关于同意成都市组建市政府国有资产监督管理委员会的批复》（川编发【2005】28 号）设立的市政府直属特设机构。成都市国资委由市政府授权代表国家履行出资人职责，实行管资产与管人、管事相结合，对国有企业改革、重组等行为进行指导，代表市政府向市属国有重要骨干企业派驻监事会，依法建立国有资产保值增值评价体系，对监管企业行使相应权利。

截至 2020 年 9 月末，成都市国资委所持有的发行人股份未发生被质押或者冻结的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）治理结构

1、出资人

发行人不设股东会，由出资人成都市国资委行使股东会职权。出

资人行使以下职权：（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、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（8）对发行公司债券作出决定；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（10）审议批准修改公司章程；（11）审议批准修改董事会议事规则；（12）查阅、复制公司章程、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告；（13）法律、法规规定的其他职权。

2、董事会

发行人设董事会，董事会对出资人负责，行使下列职权：（1）向出资人报告工作；（2）执行出资人的决定；（3）制订公司的经营计划、投资方案；（4）制订公司的年度财务预算、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）审批公司发展战略规划和所属子公司战略实施规划；（9）审议批准公司及所属子公司的投融资事项，但按国有企业投融资管理有关规定应报出资人审批的事项，按照规定程序报批；（10）决定公司内部管理机构及其分支机构的设置；（11）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理的提名，决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项（出资人另有规定的，从其规定）；

决定对子公司股权代表的委派和更换；(12)批准公司员工报酬方案；(13)制定公司的基本管理制度；(14)拟定公司章程修改草案；(15)制定公司董事会议事规则草案；(16)出资人授予的其他职权。

根据《公司章程》规定，发行人董事会由 7-9 人组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，职工董事 1 人。截至本募集说明书签署日，发行人董事会由 6 人构成，低于《公司章程》规定的 7-9 人，但不低于法定最低人数，不会影响公司董事会和公司经营工作正常运作。

3、监事会

发行人设监事会，监事会由 5 人组成。监事会设监事会主席 1 人，非职工代表出任的监事 2 人，职工代表出任的监事 2 人。监事会主席和监事会成员中非职工代表出任的监事由出资人指派；监事会成员中职工代表出任的监事由发行人职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会（监事）对出资人负责，享有对发行人进行独立监督的权利，行使下列职权：(1)向出资人作监事会工作报告；(2)检查公司的财务，查阅公司的财务会计资料以及与经营管理活动有关的其他资料，监督检查公司财务的真实性、合法性以及投资、融资、招投标、资产处置、国有资产收益收缴等重大事项的经营活动；(3)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；(4)当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；(5)向出资人提出建议；(6)出资人规定的其他职权。

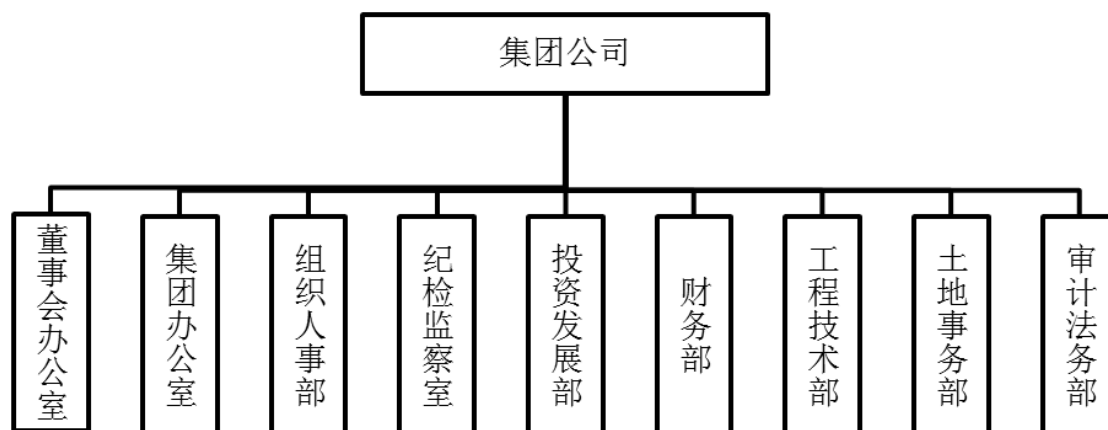
截至本募集说明书签署日，发行人监事会由 2 人构成，低于《公司章程》规定的 5 人，但不低于法定最低人数，不会影响公司监事会和公司经营工作正常运作。

4、总经理

发行人设总经理 1 名，由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘（出资人另有规定的，从其规定）。经出资人批准，董事可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘副总经理、财务负责人（出资人另有规定的，从其规定）；（7）决定聘任或解聘除应由出资人、董事会决定聘任或解聘以外的其他管理人员；（8）董事会（出资人）授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》和公司章程，设立董事会和监事会，设置企业组织架构，建立合理的内控制度。设有董事会，主要负责执行股东决议、决定公司一般的经营计划和投资方案等工作，并设有监事会、总经理。发行人治理架构及组织结构如图所示：



1、董事会办公室

主要职责：(1)负责董事会日常工作，协助董事长处理日常事务，与董事、外部董事沟通信息，为董事工作提供服务；(2)负责准备和递交董事会和出资人报告和文件，负责董事会（长）重要文稿工作；(3)负责董事会会议的筹备、组织和会务工作，做好议题收集、会议记录和决议拟发等工作；(4)负责拟定董事会相关制度和章程修改草案；(5)负责集团法人治理结构建设；(6)协助董事会战略与投资委员会研究制定集团发展战略规划，并开展相关工作；(7)负责董事会日常法律事务；(8)负责董事会专项经费的预算、管理和使用；(9)负责对董事会（长）各项决议、决定进行督办及后评估，并定期向董事会（长）报告；(10)负责对董事会（长）提出的问题进行调查研究和协调处理；(11)负责董事会（长）交办的其他工作。

2、集团办公室

主要职责：(1)加强集团营业执照、公章、法定代表人签名章的管理及使用；(2)负责集团保密机要、信访维稳及电子政务内网管理；(3)负责集团来文签收、拟办、督办，发文核稿、制文、分发；(4)

筹备和组织总经理办公会、例会会议，负责议题收集，会议记录和决议拟发；（5）负责集团经营层重要文稿的组稿工作；（6）编制集团行政年度经费预算，实施行政预算管理，协调集团内部事务；（7）维护公共关系，开展企业文化建设及内外宣传工作；（8）管理集团综合行政后勤事务；（9）负责集团行政管理制度建设；（10）牵头集团的扶贫工作；（11）负责集团信息化建设及数据库的安全管理、信息系统的持续改进、技术支持和维护；（12）负责人大建议、政协提案、年鉴、地方志等专项工作；（13）负责集团文书档案管理、以集团立项的工程档案管理等日常工作；（14）负责拟定集团档案管理相关制度；（15）负责对集团各公司的档案业务指导、检查、考核工作；（16）负责组织集团及各公司档案迎检达标等相关工作；（17）完成集团交办的其他工作。

3、组织人事部

主要职责：（1）贯彻落实党的方针政策、上级党组织指示精神、集团党委决策部署，负责党的制度建设，以及党内重大专题活动、专项教育活动的策划组织、牵头实施工作；（2）负责党委文件、计划总结等重要文稿起草工作；（3）负责集团党代会、党委会、中心组学习会、民主生活会筹备及会务工作，准备会议资料、拟发会议纪要；（4）负责党风廉政建设主体责任相关工作；（5）负责党的组织建设、支部设置、党组织换届、监督考核、党员发展管理等基层党建工作；（6）负责集团干部员工队伍建设，开展干部员工考察培养、选拔任用、招聘引进、教育培训、监督考核等工作；（7）负责拟订集团人力资源战

略规划，总部机构、编制、岗位设置方案，科学合理调配员工；（8）负责拟订集团总部工资总额计划和调控方案，以及薪酬方案和员工考核管理办法，并根据考核结果发放薪酬；（9）负责集团总部员工劳动合同签订、员工人事档案的管理工作；（10）负责办理总部员工的养老、医疗、工伤、生育等基本社保事务和住房公积金缴纳；（11）负责拟订集团总部企业年金方案，负责年金的缴纳及单位部分的分配，对年金托管单位进行管理；（12）负责集团员工专业技术职称的申报管理；（13）负责指导、督查子企业开展党建及组织人事工作；（14）协助董事会提名委员会及薪酬与考核委员会开展相关工作；（15）负责集团外事管理，办理干部因公因私出国（境）签批等工作；（16）负责党内宣传、统战、精神文明建设、党员干部思想政治等工作；（17）负责集团离退休管理，协助离退休支部工作；（18）负责统筹协调推进集团深化改革相关工作；（19）完成集团党委交办的其他工作。

4、纪检监察室

主要职责：（1）协助集团党委落实全面从严治党主体责任；（2）负责对集团及子企业贯彻执行党的路线方针政策，遵守国家法律法规，执行上级决策部署情况进行监督检查；（3）负责对集团及子企业“三重一大”事项进行监督检查；（4）负责组织开展集团惩防体系建设及廉洁风险防控；（5）负责组织开展集团党风党纪及反腐倡廉教育宣传，推动企业廉洁文化建设；（6）负责办理职工、群众关于党风廉政建设方面的来信来访及上级纪检监察机构转办的信访件；（7）查办、审理集团管辖范围内的违纪案件，协助上级纪委查处集团相关人员违纪案

件；（8）受理集团子企业党组织、党员和领导人员的申诉；（9）负责集团纪检监察队伍建设；（10）督促落实上级纪委及集团纪委决议及议定事项；（11）承办集团纪委文秘、会议、机要、保密、制度建设、印章管理、档案管理等日常工作；（12）完成集团交办的其他工作。

5、投资发展部

主要职责：（1）编制并下达集团年度投资（建设）项目计划，拟定集团海外发展战略，并负责境内外投资数据统计工作；（2）制定境内投资管理相关制度、投资（建设）项目计划管理及海外业务发展相关制度；（3）组织集团公司招商引资及对外投资合作管理；（4）负责组织集团管控层面的投资项目的立项、评审、内部报批或备案工作；（5）开展投资机会研究论证，收集投资项目信息，推动各业务板块开展投资工作；（6）对新设境内外子公司、分支机构及海外办事处进行统筹管理，具体牵头负责新设二级公司的审批手续，对二级境内参股公司需要集团进行投资决策的事项进行评审；（7）负责集团公司对二级公司的股权投资的转让及处置工作，指导二级子公司开展对所属公司的股权投资的转让及处置工作；（8）负责集团二级子公司修改公司章程及董事会议事规则、增加注册资本等审批工作；（9）牵头负责对集团二级参股公司的管理工作；（10）负责集团及子企业各项经营资质的统计和相关协调工作；（11）组织对集团投资项目进行督导和检查，对海外机构运行情况进行检查；（12）参与集团相关板块上市工作；（13）协助董事会战略与投资委员会开展相关工作；（14）负责海外业务相关宣传及信息报道工作；（15）完成集团交办的其他工作。

6、财务部

主要职责：（1）研究制订集团筹融资战略，负责集团内融资、担保管理；（2）负责集团资金调度及管理；（3）负责财务年度预算编报及管理；（4）负责项目竣工财务决算编制及审计配合；（5）负责日常财务核算管理、财务报表编制及财税业务管理；（6）参与内控风险预警管理；（7）参与研究、策划和运作集团重大投融资和资本运作方案；（8）参与评估审定子企业限额以上投资项目；（9）配合财经类专项审计工作；（10）指导子企业开展相关业务；（11）完成集团交办的其他工作。

7、工程技术部

主要职责：（1）建立健全集团安全生产、隐患排查及应急救援管理体系，制定管理制度；（2）制定下达集团年度安全生产工作目标，对集团部门及子企业安全生产管理体系运行及控制进行督查，对集团及子企业年度安全生产目标完成情况进行考核；（3）负责贯彻落实上级（行业）安全生产、文明施工、防汛防洪等规章制度，监察项目安全管理，不定期督查施工现场安全管理情况；（4）负责组织开展安全教育培训，组织开展各类安全生产活动；（5）配合政府相关部门完成集团土地整理范围内城市总体规划、土地利用规划、专项规划、控规等编制及管理的工作，负责相应范围内城市设计、控规、专项规划的优化调整和维护工作；（6）按集团授权，参与集团公司重大投资（建设）项目论证分析，组织项目规划策划方案征集、评审、优化工作，参与集团重大项目、重难点工程技术方案的审查及论证；（7）负责集团技术

管理、技术协调工作，组织新设备、新材料、新技术、新工艺的引进、推广和应用，建立健全集团技术管理体系；（8）项目建设实施管理；（9）工程变更管理；（10）及时宣传国家及行业主管部门有关技术管理通知、政策、法律法规和标准；（11）完成集团交办的其他工作。

8、审计法务部

主要职责：（1）在国有资产监督管理机构、国家审计机关、董事会审计委员会的领导下，依法依规开展审计工作；（2）协助董事会审计委员会开展对集团内部审计制度、财务信息、内控制度的审计审查；（3）对集团公司及所属子企业的内部控制系统的健全性、合理性、有效性及风险管理进行审计；（4）推进集团依法治企体系建设，编制集团法务管理的规章制度，审查集团规章制度的合法性、合理性和有效性；（5）建立健全集团内部审计制度和管理办法；（6）负责集团本部合同专用章、集团审签合同总台账的管理，对集团各部门及子企业的合同进行日常监督检查、报表收集汇总，按上级主管部门要求报送合同的签订、完成情况；（7）对集团各部门及子企业招标（比选）工作的计划及完成情况报表进行日常监督检查、报表收集汇总，按上级主管部门要求报送招投标（比选）工作的完成情况；（8）负责对社会中介审计机构进行选聘、协调、沟通等工作；（9）代表集团公司处理各类仲裁、诉讼案件；（10）组织、配合对集团及子企业领导人员进行经济责任审计；（11）编制年度内部审计工作计划报董事会审计委员会批准，提交年度内部审计工作报告；（12）对集团公司及所属子企业的财务预算、财务收支、资产质量、经营绩效等经济活动进行审计；

(13) 对集团公司及所属子企业物资采购、招投标、对外投资、土地拆迁等重要经济活动进行审计；(14) 对集团公司及所属子企业的固定资产投资项目进行结（决）算审计；(15) 对集团公司及所属子企业年度用工和薪酬管理情况进行审计；(16) 对子企业的内部审计工作进行指导、评价；(17) 国有资产监督管理机构、国家审计机关、董事会审计委员会和集团交办的其他工作。

9、土地事务部

主要职责：(1) 组织跟踪国家土地政策、征地拆迁安置政策，为集团土地整理、城市改造决策提供参考信息，保证集团土地整理依法依规开展；(2) 负责集团土地整理范围的安置房建设管理，加强项目监督管理协调和投资控制；(3) 指导子企业开展相关业务，收集相关资料；(4) 完成集团交办的其他工作。

五、发行人内部管理制度及独立运行情况

(一) 发行人内部管理制度

发行人根据成都市国资委相关要求建立了健全的企业法人治理相关制度，具体包括法人治理制度、综合政务管理制度、档案管理制度、财务与审计管理制度、投资与土地、招投标和合同、安全生产制度、人力资源制度、党委纪委制度、工会制度、团委制度、信息披露制度等内部管理制度，形成较为全面的管控体系。

1、法人治理制度

为建立健全法人治理制度，发行人制定了《成都兴城投资集团有限公司章程》、《董事会议事规则》、《经营班子工作规则》、《“三重一

大”决策实施办法》、《总经理办公会议事规则》、《董事会办公室工作规则》、《全资及控股子公司董事会建设规定》和《全资及控股子公司监事工作规定》，就公司治理、董监高议事规则进行规范。

2、综合政务制度

发行人制定了印章、证照等管理办法、保密制度、公文管理办法、对外新闻发布办法、会议管理办法、办公类固定资产管理办法、车辆管理办法等制度，规范了公司内部综合管理相关事项。

3、档案管理制度

发行人为加强集团公司档案管理工作，提高档案管理水平，实现档案管理工作的规范化、科学化，有效地保护和利用档案，充分发挥档案在城市基础设施建设、投融资、经营管理中的作用，有效地为集团整体工作服务，根据国家有关档案工作的规定，结合公司实际，制订了档案管理办法，规定公司工程、项目相关档案管理细则，明确档案管理业务流程、存档管理及档案借阅相关要求。

4、财务与审计管理制度

发行人明确了各单位的责任、权利与利益，公司内部各单位建立了内部财务预算约束机制，进一步规范企业集团财务预算管理行为。财务部拟订集团公司和集团整体的财务预算目标、政策，制定财务预算管理的具体措施和办法，审议、平衡财务预算方案，组织下达财务预算，协调解决财务预算编制和执行过程中的问题，组织审计、考核财务预算的执行情况，督促各企业单位完成财务预算目标。

5、投资与土地制度

为加强集团公司及子公司的投资活动的决策和实施管理，提高投资的科学性和民主性，有效防范和控制风险，实现资产的保值增值，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《成都市市属国有企业投融资管理暂行办法》等法律法规以及《公司章程》的规定，特制定投资管理办法。依据既定的发展规划制定投资原则，对项目的调研、决策、投资、建设、运营到回收进行全过程管理，使集团及子公司的投资行为围绕核心产业和自身定位展开。

发行人为加强发行人征地拆迁、拆迁安置房建设、土地资源供应等土地事务管理工作，规范土地事务管理行为，保证集团公司土地事务工作目标的实现，维护集团公司资产、资金安全，制定了土地事务管理办法。

6、招投标和合同制度

为加强发行人招投标管理，规范招投标行为，确保工程、货物、服务项目的顺利实施，努力实现降本增效，提高企业核心竞争力，根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国政府采购法》以及国家和省、市有关规定，结合集团公司实际，特制定了招投标及比选管理办法，依法明确项目招投标业务流程、审批权限、风险控制各环节。

7、安全生产制度

为规范生产管理，发行人制定了《安全生产管理制度》等生产管理制度，明确规定公司各级机构的安全生产管理责任，要求公司

针对自身行业生产特点，制定完善的安全生产管理规范，以保障生产安全。发行人下属各级机构在生产经营和项目建设过程中，不断加强安全生产管理体系建设，完善安全生产管理网络和制度，抓好安全生产培训教育和保障措施的到位，及时消除各类不安全因素和事故隐患；坚持推行安全标准化管理，完善事故防范机制，加强安全工作检查力度，着力抓好主要危险源点和要害部位的安全管理工作，保证企业生产平稳发展。

8、人力资源制度

发行人为规范促进成都兴城投资集团有限公司人员招聘录用与离职管理工作，吸引、招募适合兴城集团发展需要的人才，实现员工队伍的优化配置，维护兴城集团在职、离职员工双方的合法权益，为兴城集团的可持续发展提供人才保障，特制定招聘录用与离职管理办法。发行人进入实行编制管理，即由兴城集团核定各部门人员编制，在编制范围内由人力资源部门统一组织实施人员招聘。

发行人除兴城集团领导（包括市管干部和市国资委管干部）以外的员工实行劳动合同制，与兴城集团签订劳动合同，以明确双方的权利和义务，建立起合法的劳动关系。

9、党委纪委制度、工会制度、团委制度

发行人为了充分发挥集团党委的政治核心作用，促进企业的改革和发展，根据《中国共产党章程》、《中华人民共和国公司法》和《中共中央关于进一步加强和改进国有企业党的建设工作的通知》精神，结合集团实际，制定党委工作制度、会议制度、中心组学习制度等党

委和团委制度。依据《中国共产党章程》等党内法规条例制定了纪检监察制度。

10、突发事件应急管理制度

发行人根据《生产安全事故报告和调查处理条例》（中华人民共和国国务院令 第 493 号）、《成都市人民政府关于实施成都市突发公共事件总体应急预案的决定》等相关法律、法规、规章规定，结合公司实际，制定了突发事件应急管理制度。发行人突发事件应急管理贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”方针，建立统一指挥、职责分明、反应有序、处置有力的应急处置体系，做到应急处置迅速、准确和有效。

发行人成立安全突发事件应急处置领导小组，总经理任组长，分管安全的副总经理任副组长，各部门子公司负责人为小组成员。应急领导小组办公室设在集团安办，由安办主任兼应急办主任。应急领导小组负责集团安全突发事件应急处置的整体部署和全面协调；负责应急处置所需人员、资金、物资设备的调配；负责审定突发事件的调查报告。子公司要相应成立突发事件应急处置领导小组。负责落实集团应急领导小组的决策，根据事件的具体情况制定相应的处置措施，负责与有关部门联系、协同与配合，负责信息报送、协调现场的保护、救援、后勤供应、善后处理等工作。

11、融资制度

为有效开展融资工作，保障集团正常生产、经营管理活动的开展，通过科学的预测和决策，采用一定的方式，从一定的渠道向债权人筹

集资金，发行人制定了《成都兴城投资集团有限公司投融资管理制度》，规定了融资实施管理的细则，涵盖融资决策分级管理、融资计划管理、融资审核管理、融资审批管理、融资备案管理等内容。

12、对子公司的管理制度

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

13、关联交易制度

发行人制定了相应的关联交易决策制度，明确在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时应遵循的原则，规定了关联交易的认定、决策权限、审查和决策程序、表决回避和信息披露等条例，构建了较为完善的资金占用防范机制，很好地约束了恶意关联关系的发生。与关联方之间的关联交易要符合公平、公正、公开的原则，确保本公司的关联交易行为不损害本公司和非关联股东的合法权益。

14、对外担保制度

为进一步加强发行人的担保管理工作，健全和完善担保风险管理机制，促进经营业务发展，确保资产安全，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》等法律法规，结合公司实际，公司

制定了《担保管理制度》，对公司的担保进行统一管理，制定了担保决策流程及担保备案管理制度。

15、预算管理制度

为明确发行人下一年度经营目标，责成各部门依据公司目标，拟定各部门的责任目标，并作为协调各部门控制标准、考核绩效的依据。各部门应根据公司的总体经营目标并结合本部门的实际情况编制部门预算，财务部对各部门编制的部门预算进行审核、汇总编制出公司预算草案，按月对公司财务预算的执行情况进行跟踪、统计、分析比较，并及时提交相关的分析报告，公司的预算年度与会计年度一致，自公历1月1日至12月31日，公司的预算采取零基预算、滚动预算或者两者相结合的方式。

（二）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到分开，其合法权益和经营活动受国家法律保护。

1、业务方面

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3、资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

六、发行人控股和参股子公司情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计 18 家，详见下表：

单位：%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	成都兴城人居地产投资集团有限公司	成都	房产开发	100.00	100.00	投资设立
2	成都润锦城实业有限公司	成都	物业管理	100.00	100.00	投资设立
3	成都兴城建设管理有限公司	成都	建设管理	100.00	100.00	投资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权	取得方式
4	成都市小城镇投资有限公司	成都	城市建设	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
5	成都兴城资本管理有限责任公司	成都	投资管理	100.00	100.00	投资设立
6	成都成都中心建设有限责任公司	成都	城市建设	100.00	100.00	投资设立
7	兴城（香港）国际投资有限公司	香港	投资管理	100.00	100.00	投资设立
8	成都天府绿道建设投资有限公司	成都	城市建设	100.00	100.00	投资设立
9	成都兴城文化产业发展投资有限公司	成都	投资管理	100.00	100.00	投资设立
10	成都医疗健康投资集团有限公司	成都	投资管理	100.00	100.00	投资设立
11	成都兴城足球俱乐部有限公司	成都	体育组织	95.00	95.00	投资设立
12	成都建工集团有限公司	成都	建筑施工	100.00	100.00	无偿划转
13	天津红日药业股份有限公司	天津	医药制造	22.22	22.22	收购
14	中化岩土集团股份有限公司	北京	工程建筑	29.28	29.28	收购
15	成都天府绿道文化旅游发展股份有限公司	成都	文化旅游	100.00	100.00	新设
16	成都兴城简州投资运营有限公司	成都	投资管理	70.00	70.00	新设
17	成都熊猫国际旅游度假有限公司	成都	文化旅游	90.00	90.00	新设
18	成都兴城供应链集团股份有限公司	成都	物流管理	40.00	40.00	新设

（二）主要子公司基本情况

1、成都兴城人居地产投资集团有限公司

成都兴城人居地产投资集团有限公司成立于 2004 年 8 月 31 日，注册资本为人民币 500,000.00 万元，发行人持股比例为 100%，业务范围包括市政基础设施建设（凭资质证经营），土地整治和拆迁改造；建设项目的投资及投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；资本运作及资产经营管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；项目招标、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发与销售，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）；房地产项目和配套设施建设的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；文化、体育等项目的投资

（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；酒店管理（不含住宿）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 4,390,061.09 万元，净资产为 1,131,439.03 万元；2019 年度实现营业收入 382,738.35 万元，实现净利润 52,465.35 万元。

2、成都润锦城实业有限公司

成都润锦城实业有限公司成立于 2004 年 5 月 13 日，注册资本为人民币 1,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，业务范围包括市政公共设施投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、建设及营运管理；项目建设管理，商贸；物业管理；物业管理咨询服务；保洁服务、居民服务；房地产中介服务；仓储服务；商务服务；会议服务；酒店管理；餐饮管理；建筑工程施工；水上旅客运输；旅游资源开发、旅游景区管理；工艺美术品销售（象牙及其制品除外）；销售汽车；汽车修理与维护；汽车租赁服务；住房租赁经营。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 19,177.93 万元，净资产为 7,592.74 万元，2019 年度实现营业收入 21,029.66 万元，净利润 1,727.85 万元。

3、成都兴城建设管理有限公司

成都兴城建设管理有限公司成立于 2004 年 4 月 19 日，注册资本为人民币 1,000 万元，发行人持股比例为 100%，业务范围包括工程项目管理；工程造价咨询；招标代理；工程监理；项目建议书、项目申请报告、项目可行性研究报告设计、制作；房屋、市政工程设计。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 2,705.30 万元，净资产为 1,735.19 万元，2019 年度实现营业收入 4,026.34 万元，净利润 218.68 万元。

4、成都市小城镇投资有限公司

成都市小城镇投资有限公司成立于 2007 年 6 月，注册资本为人民币 10,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司主要负责小城镇建设投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、小城镇建设项目经营和综合开发；基础设施投资建设、土地整治和拆迁改造；农业项目投资及经营管理、资本运作及资产经营管理、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发与销售、物业租赁、物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 462,248.32 万元，净资产为 353,232.67 万元，2019 年度实现营业收入 5,689.65 万元，净利润 3,033.54 万元。

5、成都兴城资本管理有限责任公司

成都兴城资本管理有限责任公司成立于 2016 年 11 月，注册资本为人民币 20,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司经营范围包括投资及投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；资产管理；企业管理及咨询服务；投资咨询服务；受托管理股权投资企业，从事投资管理及相关咨询服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 512,403.16 万元，净资产为 511,729.87 万元，2019 年度实现营业收入 26,561.69 万元，净利

润 25,097.42 万元。

6、成都成都中心建设有限责任公司

成都成都中心建设有限责任公司成立于 2016 年 10 月，注册资本为人民币 30,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司经营范围包括市政公用工程设计与施工；投资与资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；工程管理服务；土地整理；建筑工程设计与施工；公共关系服务；酒店管理；物业管理；餐饮企业管理服务；会议及展览服务；仓储服务（不含危险品）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 421,800.00 万元，净资产为 87,500.00 万元，2019 年暂未实现营业收入。

7、兴城（香港）国际投资有限公司

兴城（香港）国际投资有限公司注册成立于 2017 年 8 月 7 日，注册地为中国香港，实收资本为 6,153.45 万元，发行人持股比例 100%，业务性质为基础设施建设、房地产、工业园、旅游领域。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 6212.45 万元，净资产为 6212.45 万元，2019 年实现营业收入 0 万元，实现净利润-28.50 万元。

8、成都天府绿道建设投资有限公司

成都天府绿道建设投资有限公司成立于 2017 年 6 月，注册资本为人民币 500,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司经营范围包括市政基础设施及其他建设项目投资、建设、运营和维护；建设

工程项目管理（凭资质证书经营）；项目投资咨询；资产管理；物业管理（凭资质证书经营）；房屋租赁；土地整理。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 455,328.85 万元，净资产为 148,824.86 万元，2019 年度实现营业收入 4,650.92 万元，净利润 101.26 万元。

9、成都兴城文化产业发展投资有限公司

成都兴城文化产业发展投资有限公司成立于 2017 年 10 月，注册资本为人民币 50,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司经营范围包括项目投资，文化产品的技术研发与服务；文化、体育、旅游项目策划及项目投资和运营管理；文化创意项目开发；文化演出服务，艺术品（包括文化创意商品）设计、销售、拍卖；企业营销策划；会议及展览服务；公关活动组织策划；动漫设计；影视制作发行；广告设计、制作和发布；项目投资咨询；酒店项目开发；酒店项目投资；酒店管理；餐饮管理服务；食品销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 371,858.02 万元，净资产为 103,411.65 万元，2019 年度实现营业收入 17,558.38 万元，净利润-12,115.19 万元。

10、成都医疗健康投资集团有限公司

成都医疗健康投资集团有限公司成立于 2017 年 10 月，注册资本为人民币 500,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司经营范围包括医疗健康产业投资及设施建设、运营，项目投资；投资管理，资产管理，投资咨询（以上经营项目均不得从事非法社会集资、吸收

公众资金等金融活动)；医院管理；健康信息咨询，企业管理咨询；医学研究；药品研发、生产（限分支机构经营）及技术咨询、技术转让；医疗器械研发、生产（限分支机构工业园区经营）及技术咨询、技术转让；供应链管理；仓储服务（不含危险品）；货物及技术进出口；互联网信息技术服务；(以下均需取得许可后方可开展经营活动)综合医院服务；药品销售；医疗器械销售；普通货运。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 51,867.85 万元，净资产为 51,802.63 万元，2019 年度实现营业收入 1,440.90 万元，净利润 159.72 万元。

11、成都兴城足球俱乐部有限公司

成都兴城足球俱乐部有限公司成立于 2018 年 3 月，注册资本为人民币 3,000 万元，其中发行人持股比例为 95%，公司经营范围包括体育组织；体育场馆设施管理；健身休闲活动；体育中介代理服务；体育健康服务；文化娱乐体育活动和经纪代理服务；批发业；零售业；广告业。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 3,762.00 万元，净资产为 3,053.00 万元，2019 年度实现营业收入 5,977.00 万元，净利润 3.00 万元。

12、成都建工集团有限公司

成都建工集团有限公司成立于 1986 年 3 月，注册资本为人民币 400,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司经营范围包括建筑安装设计、工程承包、从设计到交付使用总承包，承包本行业境外工

程和境内招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。房地产开发。自有房屋租赁、建筑周转材料租赁。物业管理。对外派遣本行业工程、生产及服务行业的劳务人员，经营商品房，批发、零售、代销建筑材料、建筑机械、可承担各类型工业、能源、交通、市政工程、民用等建设项目的设计、安装、装饰、施工总承包、境内外工程的招投标；机动车停车服务；园林绿化工程设计、施工。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 8,025,725.27 万元，净资产为 1,394,442.46 万元，2019 年度实现营业收入 5,363,998.53 万元，净利润 46,777.74 万元。

13、天津红日药业股份有限公司

天津红日药业股份有限公司成立于 2000 年 9 月，注册资本为人民币 301,105.479 万元，截至 2019 年 6 月末发行人持股比例为 16.195%，公司经营范围包括小容量注射剂、片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、原料药生产、中药提取；生物工程药品、基因工程药品、植化药品、化学药品的研究、开发、咨询、服务；普通货运；下列项目在天津新技术产业园区武清开发区源泉路 17 号开展生产活动：中药材前处理；原料药；药用辅料；大容量注射剂；冻干粉针剂；化工产品（危险品及易制毒品除外）批发兼零售；货物及技术进出口（法律、行政法规另有规定的除外）。（以上范围涉及药品的凭药品生产许可经营）（依法须

经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 842,654.54 万元，净资产为 707,029.80 万元；2019 年度公司实现营业收入 500,293.85 万元，实现净利润 40,843.38 万元。

14、中化岩土集团股份有限公司

中化岩土集团股份有限公司成立于 2001 年 12 月，注册资本为人民币 181,100 万元，其中发行人持股比例为 29.19%，公司经营范围包括工业、交通与民用各类建筑项目的岩土工程勘察、设计；地基与基础工程的施工；特种专业工程施工；土石方施工；深基坑支护方案的施工；岩土工程质量检测与评价；岩土工程新技术与设备的开发研制；岩土工程技术咨询；道路货物运输；地质灾害治理工程小型项目的勘察、设计、施工；销售工程机械、建筑材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；租赁工程机械设备；承包与公司实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；工程咨询；建设工程质量检测；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；货物进出口；技术进出口；投资管理；环境监测。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 900,829.07 万元，净资产为 414,728.04 万元；2019 年度公司实现营业收入 410,027.86 万元，实现净利润 24,707.10 万元。

15、成都天府绿道文化旅游发展股份有限公司

成都天府绿道文化旅游发展股份有限公司成立于 2018 年 12 月，注册资本为人民币 30,000 万元，其中发行人持股比例为 90%，子公司成都兴城资本管理有限责任公司持股比例为 10%。公司经营范围包括旅游资源开发；游览景区管理；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；餐饮服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；游艺娱乐（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；游艺用品及室内游艺器材租赁；物业管理；房屋租赁；会议及展览展示服务；计算机网络工程设计、施工（凭资质证书经营）；休闲观光服务（不含许可经营项目）；停车场管理服务；汽车租赁；组织体育活动（不含高危体育项目）；体育用品、农副产品的销售。（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 5,643.00 万元，净资产为 5,178.00 万元，2019 年度实现营业收入 1,855.00 万元，净利润 178.00 万元。

（三）发行人参股公司

截至 2020 年 9 月末，发行人主要参股公司如下：

单位：%、万元

序号	被投资单位名称	核算方法	股权比例
1	西威新区兴城人居置业有限公司	权益法	50.00
2	川投国际尼泊尔水电联合开发公司	权益法	17.00
3	泸州临港工业化建筑科技有限公司	权益法	35.00
4	四川川投售电有限责任公司	权益法	35.00
5	成都建工地产开发有限责任公司	权益法	49.00
6	成都和能兴城人居科技有限公司	权益法	49.00

七、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员的任职情况如下：

机构	姓名	性别	出生年份	公司职务	任期起始日期
董事会	任志能	男	1964	党委书记、董事长	2013.05
	赵卫东	男	1971	党委副书记、董事、总经理	2020.12
	张俊涛	男	1963	外部董事	2013.10
	朱志刚	男	1962	外部董事	2020.01
	王薇	女	1983	职工董事	2019.06
	杨效松	男	1963	外部董事	2017.12
监事会	刘荣友	男	1969	职工监事	2013.12
	胡慧	女	1972	职工监事	2013.12
非董事高级管理人员	周文胜	男	1968	副总经理	2015.07
	张航	女	1976	副总经理	2017.12
	宋焰	女	1973	工会主席	2017.12
	曾强	男	1969	副总经理	2017.12
	李鸣琴	男	1972	副总经理	2017.12
	杨胜东	男	1964	副总经理	2019.01
	钟莉	女	1971	总会计师	2017.12

依据发行人公司章程，董事会由 7-9 人组成，设董事长 1 人，职工董事 1 人。截至本募集说明书签署日，发行人董事会由 6 人构成，低于公司章程规定的 7-9 人，但不低于法定最低人数，不会影响公司董事会和公司经营工作正常运作。依据发行人公司章程，监事会由 5 人组成，设监事会主席 1 人，非职工代表出任的监事 2 人，职工代表出任的监事 2 人。截至本募集说明书签署日，发行人监事会由 2 人构成，低于公司章程规定的 5 人，发行人治理尚待完善，发行人监事缺位主要系中共成都市委、成都市人民政府开展的机构改革所致，监事会职权将根据市委市政府后续安排行使，对公司日常管理、生产经营

及偿债能力无重大不利影响。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员、事业单位兼职的情况，符合《公司法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关法律法规之规定。

（二）公司董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

（1）任志能，男，1964年生，研究生学历。曾任西藏军区、成都军区后勤部战士、干部，成都市市政工程局计划财务处会计师、副处长，府南河综合整治管委会办公室计划财务处干部、副处长、处长、办公室副主任、党组成员，成都市干道建设指挥部副指挥长、党组成员，成都市交通投资集团有限公司副总经理，成都市交通投资集团有限公司董事。2011年任成都兴城投资集团有限公司董事、总经理、党委副书记。现任成都兴城投资集团有限公司董事长、党委书记。

（2）赵卫东，男，1971年生，本科学历。曾任四川省蒲江县房地产开发公司技术员，四川省蒲江县建委建筑工程管理科科长，四川省蒲江县建设局建筑业管理科科长，四川省蒲江县建设局局长助理、建筑业管理科科长，四川省蒲江县建设局副局长，四川省蒲江县城乡规划建设管理局副局长，四川省蒲江县城乡规划建设管理局局长，四川省蒲江县城乡规划建设局局长，四川省蒲江县规划局局长、建设局局长，四川省蒲江县副县长，四川省崇州市副市长，四川省崇州市委常委，四川省崇州市委常委，市政府党组副书记、副市长，成都兴城

投资集团有限公司副董事长兼任成都建工集团有限公司党委书记、董事长。现任成都兴城投资集团有限公司董事、总经理、党委副书记。

(3) 张俊涛，男，1963 年生，研究生学历，经济师。曾任成都冶金实验厂车间技术员、工段长、团支书、厂团委委员、企业管理处、计划处干事，成都市委工交工委干部处干事、主任干事，成都市经委办公室副主任，成都市国资委办公室主任，成都市兴东投资有限公司副总经理，成都兴城投资集团有限公司董事、总经理、党委副书记。现任成都兴城投资集团有限公司外部董事。

(4) 朱志刚，男，1962 年生，本科学历。曾任中国人民解放军空军服役任士兵、干事、科长，中国人民银行成都分行党委宣传部助理调研员，成都市成华区政府建设局助理调研员、交通局副局长、局长，成都兴城投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员，现任成都兴城投资集团有限公司外部董事。

(5) 王薇，女，1983 年生，博士学历。历任成都兴城投资集团有限公司财务部业务主管；成都兴城投资集团有限公司财务部副主任；成都兴城投资集团有限公司财务部副主任、中国四川国际投资有限公司董事、财务总监；成都兴城投资集团有限公司财务部主任、成都兴城资本管理有限责任公司董事长、兴城（香港）国际投资有限公司董事；现任成都兴城投资集团有限公司职工董事、财务部主任、成都兴城资本管理有限责任公司董事长、兴城（香港）国际投资有限公司董事长。

(6) 杨效松，男，1963 年生，本科学历。曾任成都市人民政府

办公厅办公室办事员、科员、副主任科员、主任科员，成都市人民政府目标管理督查办公室机关处主任科员、副处长。成都市人民政府办公厅第一秘书处副处长，成都市人民政府目督办督办处副处长、处长，成都市人民政府目督办(规服办)督办处处长，成都市人民政府办公厅办公室主任，成都市人民政府办公厅第五秘书处处长，成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理。现任成都兴城投资集团有限公司专职外部董事。

2、监事会成员简历

(1) 刘荣友，男，1969年生，本科学历，曾任成都市市政设施管理处(成都市城市道路桥梁管理处)人武部副部长、办公室副主任，成都市兴东投资有限公司办公室副主任、主任，成都兴城投资集团有限公司办公室主任、综合部副主任、人力资源部主任，现任成都兴城投资集团有限公司职工监事。

(2) 胡慧，女，1972年生，本科学历，中级会计师。曾任四川胜达会计师事务所有限责任公司会计师，现任成都兴城投资集团有限公司审计部财务审计岗位、职工监事。

3、非董事高级管理人员简历

(1) 周文胜，男，1968年生，本科学历。曾任成都市华区龙潭乡政府财政所科员、所长，成华区龙潭乡政府副乡长，成华区统建办副主任、中共成华区建设局党组成员，成华区房管局党组书记、局长兼任成华区危改办主任，成华区危改办党组书记、主任，成华区统建办党组书记、主任，成华区府青路街道党工委书记、人大工委主任，

成华区统建办党组书记、主任兼任成华城投公司总经理和成华棚户区建设公司总经理，2015 年 7 月起任成都兴城投资集团有限公司副总经理。

(2) 张航，女，1976 年生，本科学历。曾任成都市第九建筑工程公司内部银行出纳，成都市第九建筑工程公司水电分公司会计兼分公司联合党支部书记，成都市第九建筑工程公司装饰分公司常务副经理兼分公司联合党支部书记，成都市第九建筑工程公司党委副书记、纪委书记、工会主席、党委书记、副经理、总经理。2017 年 12 月起任成都兴城投资集团有限公司副总经理。

(3) 宋焰，女，1973 年生，本科学历。曾任成都市锦江区三圣乡党委办公室科员，成都市锦江区委办公室信息科科员，成都市委办公厅组织人事处副主任科员、主任科员、副处长、调研员、处长，成都市委办公厅综合三处处长。2017 年 12 月起任成都兴城投资集团有限公司工会主席。

(4) 曾强，男，1969 年生，本科学历，曾任成都市民用建筑统一建设办公室工程造价处副处长、审计处副处长，成都高新置业有限公司副总经理，成都市民用建筑统一建设办公室成本监管部负责人，成都市岷江房地产开发总公司总经理助理，成都金融城投资发展有限责任公司副总经理、党委委员，成都金融城置业有限公司董事长。2017 年 12 月起任成都兴城投资集团有限公司副总经理。

(5) 李鸣琴，男，1972 年生，研究生学历。曾任红旗玻璃厂办公室副主任，成都市府南河管委办计财处负责人，成都市府南河综合

整治开发有限公司总经理办公室主任、财务部经理、总经理助理，成都干道建设开发总公司办公室副主任，成都城投地产有限公司办公室负责人、办公室副主任，成都城投集团总经理办公室副主任，成都燃气公司董事，成都建筑工程集团总公司董事会办公室主任、综合办公室主任，成都建筑工程集团总公司董事、副总经理。2017年12月起任成都兴城投资集团有限公司副总经理。

（6）杨胜东，男，汉族，1964年生，本科学历。历任中房集团成都房地产公司助理工程师、深圳分公司工程部经理；中房成都房地产开发总公司工程师；成都人居置业有限公司总工程师；成都人居置业有限公司常务副总经理兼任总工程师；成都天府新区建设投资有限公司副总经理；成都兴城建设管理有限公司副总经理；成都兴城建设管理有限公司副总经理兼任成都东景燃气责任有限公司董事、董事长；成都兴城建设管理有限公司董事、总经理兼任成都东景燃气责任有限公司董事、董事长；成都天府绿道投资集团有限公司董事、董事长兼总经理；成都天府绿道投资集团有限公司党支部书记、董事、董事长；现任成都兴城投资集团有限公司副总经理兼任成都市小城镇投资有限公司党支部书记、董事、董事长。

（7）钟莉，女，1971年生，本科学历，高级会计师。曾任成都市污水处理厂财务科会计、副科长、科长，成都市兴东投资有限公司财务部经理、总经理助理，成都兴城集团总经理助理、审计部主任、财务部主任、纪委委员。现任发行人总会计师。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

截至 2020 年 9 月末，发行人的经营范围为：控股公司服务；土地整理与开发；城市配套基础设施，环境治理的投融资，建设和管理；住宅房屋建筑，道路、隧道和桥梁工程建筑，管道和设备安装，工程技术与设计服务，建材批发，园区管理；房地产开发经营，房地产租赁经营，物业管理；健康咨询，老年人养护服务；体育组织服务，体育场所服务，休闲健身活动，会议、展览及相关服务；资本运作；国有资产管理；对外投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)；特许经营；其他非行政许可的经营项目。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务板块包括建筑施工、房地产开发销售、房产租赁、酒店旅游、建材物流、医药制造及销售等，其中建筑业务为第一大收入来源。报告期内具体业务收入、成本明细如下：

单位：万元

分类	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入：								
建筑施工	4,287,984.76	80.52%	5,189,815.87	82.35%	3,692,445.20	85.00%	-	-
房地产开发销售	197,671.63	3.71%	355,396.84	5.64%	352,420.89	8.11%	400,738.85	84.41%
房产租赁	37,520.58	0.70%	51,436.71	0.82%	43,867.67	1.01%	36,111.76	7.61%
酒店旅游	19,624.05	0.37%	17,560.21	0.28%	17,248.74	0.40%	-	-
建材物流	268,520.41	5.04%	224,726.06	3.57%	199,804.75	4.60%	-	-
医药制造及销售	469,428.55	8.82%	394,268.30	6.26%	-	-	-	-

分类	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
设备租赁及销售	17,595.97	0.33%	22,917.10	0.36%	-	-	-	-
其他	26,909.52	0.51%	46,039.79	0.73%	38,181.82	0.88%	37,921.06	7.99%
主营业务收入合计	5,325,255.50	100.00%	6,302,160.87	100.00%	4,343,969.06	100.00%	474,771.66	100.00%
主营业务成本:								
建筑施工	4,038,398.38	86.45%	4,878,797.42	88.85%	3,481,473.99	89.07%	-	-
房地产开发销售	117,854.45	2.52%	207,105.02	3.77%	223,225.10	5.71%	307,095.96	93.39%
房产租赁	4,387.55	0.09%	11,404.97	0.21%	19,820.02	0.51%	16,193.19	4.92%
酒店旅游	9,499.43	0.20%	2,337.55	0.04%	1,837.79	0.05%	-	-
建材物流	257,219.75	5.51%	207,177.95	3.77%	172,289.39	4.41%	-	-
医药制造及销售	207,810.76	4.45%	152,829.88	2.78%	-	-	-	-
设备租赁及销售	11,561.52	0.25%	14,189.19	0.26%	-	-	-	-
其他	24,392.79	0.52%	17,192.99	0.31%	9,994.49	0.26%	5,534.34	1.68%
主营业务成本合计	4,671,124.62	100.00%	5,491,034.96	100.00%	3,908,640.77	100.00%	328,823.49	100.00%
主营业务毛利润:								
建筑施工	249,586.38	38.16%	311,018.45	38.34%	210,971.21	47.62%	-	-
房地产开发销售	79,817.18	12.20%	148,291.82	18.28%	129,195.79	29.16%	93,642.89	64.16%
房产租赁	33,133.03	5.07%	40,031.74	4.94%	24,047.95	5.43%	19,918.57	13.65%
酒店旅游	10,124.63	1.55%	15,222.66	1.88%	15,410.95	3.48%	-	-
建材物流	11,300.67	1.73%	17,548.11	2.16%	27,515.36	6.21%	-	-
医药制造及销售	261,617.79	39.99%	241,438.42	29.77%	-	-	-	-
设备租赁及销售	6,034.46	0.92%	8,727.91	1.08%	-	-	-	-
其他	2,516.73	0.38%	28,846.80	3.56%	28,187.33	6.36%	32,386.73	22.19%
主营业务毛利润合计	654,130.87	100.00%	811,125.91	100.00%	435,328.29	100.00%	145,948.17	100.00%
主营业务毛利率:								
建筑施工		5.82%		5.99%		5.71%		-
房地产开发销售		40.38%		41.73%		36.66%		23.37%
资产租赁		88.31%		77.83%		54.82%		55.16%

分类	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店旅游		51.59%		86.69%		89.35%		-
建材物流		4.21%		7.81%		13.77%		-
医药制造及销售		55.73%		61.24%		-		-
设备租赁及销售		34.29%		38.08%		-		-
其他		9.35%		62.66%		73.82%		85.41%
主营业务毛利率		12.28%		12.87%		10.02%		30.74%

（一）主营业务收入情况

近三年及一期，发行人分别实现主营业务收入 47.48 亿元、434.40 亿元、630.22 亿元和 532.53 亿元，呈逐年增长趋势。2018 年主营业务收入相比 2017 年增加 389.16 亿元，增幅为 8.15 倍，主要为合并成都建工所致；2019 年较 2018 年增加 195.82 亿元，增幅为 45.0%，主要系成都建工集团建筑施工业务发展导致营业收入增加所致。

近三年及一期，发行人房地产业务分别实现收入 40.07 亿元、35.24 亿元、35.54 亿元和 19.77 亿元，占当年主营业务收入的 84.41%、8.11%、5.64%和 3.71%。最近三年发行人房地产业务收入较为稳定。

近三年及一期，发行人房产租赁业务分别实现收入 3.61 亿元、4.39 亿元、5.14 亿元和 3.75 亿元，占当年主营业务收入的 7.61%、1.01%、0.82%和 0.70%，随着租赁物业收入的增加呈平稳增长趋势。2018 年由于合并成都建工新增了大量的建筑工程收入，致使其占总收入的比大幅下降。

2018 年发行人合并成都建工后，主营业务新增建筑工程与建材销售板块，成为最主要的收入来源。2018 年-2019 年，发行人建筑工

程收入分别为 369.24 亿元和 518.98 亿元，占当期主营业务收入的比
例分别为 85.00%和 82.35%，其收入规模较大与该行业的业务特性
密切相关。2019 年度发行人建筑施工业务收入较 2018 年度增加
149.74 亿元，增幅为 40.55%，主要系成都建工集团建筑施工业务发
展导致收入增加所致。此外，成都建工经营建材销售业务，2018 年-
2019 年建材物流业务收入分别为 19.98 亿元和 22.47 亿元，占当期营
业收入的比例分别为 4.60%和 3.57%。

2019 年度发行人收购天津红日药业股份有限公司(以下简称“红
日药业”)后，主营业务新增医药制造及销售业务，主要以生产销售
配方颗粒、成品药、原辅料和医疗器械和提供医疗健康服务为主。2019
年度，发行人医药制造及销售业务收入为 39.43 亿元，占当期营业收
入的比例为 6.26%。

（二）主营业务成本情况

近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 32.88 亿元、390.86
亿元、549.10 亿元和 467.11 亿元，与营业收入的增幅相一致。2018 年
度主营业务成本相比 2017 年度增加 357.98 亿元，增加 10.89 倍，主
要由于合并成都建工后，建筑工程业务成本增加所致。2019 年度较
2018 年度增加 158.24 亿元，增幅为 40.48%，主要系成都建工集团建
筑施工业务发展导致营业成本同步增长所致。

（三）主营业务毛利润情况

近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 14.59 亿元、43.53
亿元、81.11 亿元和 65.41 亿元。2018 年度毛利润相比 2017 年度增加

28.94 亿元，增幅 198.28%，主要系合并成都建工后确认建筑工程与建材销售毛利润所致。2019 年度较 2018 年度增加 37.58 亿元，增幅为 86.33%，主要系成都建工集团建筑施工业务发展导致营业收入、营业成本同步增长所致

（四）主营业务毛利率情况

近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 30.74%、10.02%、12.87%和 12.28%，总体呈波动下降趋势。2018 年，发行人主营业务毛利率较 2017 年下降 20.72 个百分点，主要系合并成都建工后建筑业毛利率较低且占营业收入、成本较高，拉低发行人整体毛利率水平。

二、发行人主营业务情况

（一）建筑工程业务

1、经营主体及业务资质

发行人具有门类较为齐全的建筑行业资质，包括国家住建部批准的房屋建筑工程施工总承包特级资质、建筑行业（建筑工程）设计甲级资质、市政公用工程一级、机电工程施工一级等施工总承包资质，以及建筑装修装饰工程、钢结构工程、附着升降脚手架等一级专业承包资质，公路工程施工总承包、消防设施工程专业承包二级资质等。

2、经营模式

（1）业务模式

发行人建筑安装业务以工程总承包模式为主，通过招投标模式承接，其中房建业务以住宅、办公、商业项目为主，业主主要是当地的房地产开发公司，由成都建工根据自身情况以及行业环境获取招标信

息进行投标取得；市政路桥项目则依靠政府规划，与政府签订《施工合同》开展施工建设。

除传统总承包模式外，成都建工业务模式还包括 BT 和 PPP 项目。目前公司参与的 BT 项目已全部完工；PPP 项目主要通过与资金方组成联合体进行投标，中标后与资金方共同组成项目公司，通常在项目公司中占小比例股份（一般不超过 20%）。项目公司建成后由成都建工主要负责项目的施工建设，由资金方主要负责项目资本金的筹措以及后期项目资金的融集。在 PPP 的模式下，项目资金由资金方负责，发行人通常不先行垫付资金。截至 2019 年末，成都建工承接 PPP 项目共计 10 个，合同总金额 69.10 亿元。

（2）采购模式

建筑工程方面，发行人主要采购建筑钢材、水泥、商品混凝土、预拌砂浆、石材、电线电缆和 PVC 管材等原材料，根据各种材料的市场特性划分为建筑钢材和综合材料（含水泥、商品混凝土、预拌砂浆、石材等）两大类。原材料采购主要以发行人二级子公司成都建工物资有限责任公司、成都建工工业化建筑有限公司等负责。

目前，建筑钢材的主要采购渠道为省内现有大型钢厂和少量陕钢产品，厂家直供比例占公司年建筑钢材采购量的近 80%，剩余 20%左右来自市场调剂采购；综合材料主要来自省内知名生产厂家。同时，工业化公司拥有生产基地，可自行生产混凝土构件供给公司使用。

3、支付结算方式

发行人建筑工程业务通常与项目业主签订《工程合同》，按照项

目业主审定产值或工程完工百分比法确认营业收入，按经审定的工程实际发生的费用确认营业成本。在工程项目的结算方面，项目业主单位通常在施工前预支 5%~10% 的预付款；在施工过程中，工程款通常按月进行结算，由业主方按进度支付，工程完工后通常可收到工程款的 85%；待结算完成后，可收到工程款的 95%~98%，剩余 2%~5% 作为工程保证金，回收期一般为 2 年左右。目前发行人总承包模式工程款违约率在 10% 以下。

4、经营情况

发行人建筑工程业务由成都建工及其子公司负责实施，具体包括房建施工、市政路桥、设备安装、装饰装修四部分。其中公司房建施工主要为住宅、商业项目、安置房项目的施工，占建筑工程整体收入的 70%~80% 以上。

成都建工集团作为成都市属国有建筑企业，在对成都市范围内的市场采取市场渗透战略的前提下，积极发挥国有企业整体优势，抢占成都市以外市场，在充分调研的基础上，采取与央企合作或自营方式有选择性地进入部分二线城市，尤其是成都周边基础设施建设需求较大以及房地产市场较为活跃的二线城市；对已拓展业务的二线城市，例如重庆、贵州、厦门、西藏、青海等继续实施渗透开发和积极扩张战略。现在形成了以成都市为主，以四川地区为依托，面向全国的经营状况。

5、发行人新签合同情况

近三年，发行人已完工合同金额与在执行未完工合同金额逐年增

长且增长速度较快。截至 2019 年末，发行人在执行未完工合同总额已达到 1,648.20 亿元。发行人新签合同情况如下：

类别	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新签合同个数（个）	881	797	607
新签合同金额（亿元）	1,056.06	824.18	603.82
其中：1 亿元以上合同数量（个）	238	206	129
1 亿元以上合同金额（亿元）	947.94	717.35	531.63
期间完成合同金额（亿元）	533.71	504.32	372.66
期末在手未完工合同金额（亿元）	1,648.20	875.75	558.02

近两年发行人建筑工程业务完工金额呈上升趋势，且 1 亿元以上的大项目数量、合同金额有所提升。按业务类型分类，发行人房建施工新签合同规模最大，市政路桥次之，具体明细如下：

表：发行人建筑工程业务新签合同额按业务类型分类情况

单位：亿元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房建施工	723.97	68.55%	603.34	73.20%	386.45	64.00%
市政路桥	293.10	27.75%	194.89	23.65%	187.18	31.00%
装饰装修	22.69	2.15%	15.41	1.87%	12.08	2.00%
设备安装	9.56	0.91%	10.54	1.28%	18.11	3.00%
其他零星行业	6.74	0.64%				
合计	1,056.06	100.00%	824.18	100.00%	603.82	100.00%

从地域分布来看，作为成都市重要的建筑安装施工企业，发行人建筑工程类业务以成都市为中心，辐射四川省内区域。

表：发行人建筑工程业务新签合同额按地区分布明细情况

单位：亿元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
成都市	783.79	74.22%	599.36	72.72%	350.21	58.00%
省内（除成都市）	185.07	17.52%	168.77	20.48%	156.99	26.00%
省外	87.20	8.26%	52.15	6.33%	96.61	16.00%
境外	-	-	3.90	0.47%	-	-
合计	1,056.06	100.00%	824.18	100.00%	603.82	100.00%

（二）房地产开发经营

1、经营主体及开发资质

发行人房地产开发经营业务主要由下属子公司人居公司、兴东置业和成都建工地产开发有限责任公司（以下简称“建工地产”）负责运营。其中兴东置业已经并入人居公司旗下管理，由人居公司统一运营管理。

人居公司已取得编号为建开企【2011】1051 号的国家一级房地产开发资质，证书有效期为 2023 年 2 月 28 日；建工地产已取得房地产开发二级资质，并于 2018 年 9 月 18 日并入发行人旗下，并由人居公司统一运营管理。

2、经营模式

公司房地产板块分为商品房和保障性住房项目。

土地获取：发行人主要通过“招拍挂”方式取得土地储备，自主开发。项目资金主要来源于自有资金、外部融资以及预售房款。

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

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

要求施工单位提交履约担保和详细的施工方案，确保工程质量。

销售：发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、委托代理”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过自主销售或销售代理的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约十个月，到获得消费者回款时间约1年到2年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

3、经营情况

人居公司当前的商品房项目主要集中在成都市内，市场定位为中档住宅（除保障性住房外）。近三年，发行人具体房地产开发相关指标如下：

表：发行人房地产开发相关指标

单位：万平方米

指标	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
在建面积	436.55	309.99	188.65
新开工面积	165.64	210.41	83.43
竣工面积	29.37	47.15	61.28
销售面积	26.84	33.56	52.09

截至 2019 年末，发行人已完工房地产项目明细如下：

发行人截至 2019 年末已完工商品房情况

单位：亿元、万平方米、万元/平方米

项目主体	项目名称	项目类别	位置	用途	总建筑面积	已销售面积	回款情况 (已回款金额)	销售进度	未完成销售的原因	项目批文情况
人居地产	紫云庭	住宅、商业	成都市双流	住宅、商业	12.6	9.86	9.17	89.71%	尾盘及自持商业	五证全
人居地产	东御佑家	住宅、商业	成都市锦江区	住宅、商业	26.95	21.08	15.25	83.58%	自持商业	五证全
人居地产	天府汇城	住宅、商业办公	成都市高新区	住宅、商业、办公	20.4	10.6	9.87	66.41%	尾盘(车位)及自持商业	五证全
人居地产	盛和林语	住宅、商业	成都市高新区	住宅、商业	46.23	31.64	39.61	82.63%	尾盘及自持商业	五证全
兴东置业	创意山一期	住宅、商业	成都市锦江区	公寓、商业	12.87	5.73	4.33	69.25%	尾盘及自持商业	五证全
兴东置业	东城花汇一期	商品房	成都市锦江区	住宅	17.24	12.11	13.52	100%	/	五证全

发行人截至 2019 年末已完工保障房情况

单位：亿元、万平方米、万元/平方米

项目主体	项目名称	项目类别	位置	总投资额	总建筑面积	已销售面积	回款情况	销售进度	未完成销售的原因	销售计划	项目批文情况
人居地产	锦尚春天 A 区	限价商品房	锦江区	15.55	42.4	28.71	15.33	78%	尾盘及自持商业	自持运营，暂无销售计划	五证全
兴东	东汇	限价商品房	成华区	4.22	12.87	8.52	4.67	65%	尾盘及自持商业	自持运营，暂无销售计划	五证全

截至 2019 年末，发行人在建房地产项目为 29 个，总投资达到 505.48 亿元，已完成投资 249.41 亿元，具体明细如下：

表：截至 2019 年末发行人房地产在建项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目类别	用地面积	建筑面积	总投资	已完成投资额	开工时间	预计完成时间	项目进度
东湖长岛	商品房	6.22	45.94	36.55	32.53	2018 年	2020 年	主体施工
花照云庭	商品房	4.46	24.27	18.11	10.42	2017 年	2020 年	主体施工
锦城湖酒店项目	酒店	2.84	6.3	13.68	7.86	2018 年	2020 年	主体施工
锦城峰荟	人才公寓	8.54	32	40.14	28.82	2018 年	2021 年	主体施工
柏云庭	商品房	8.19	30.5	38	16.71	2018 年	2021 年	主体施工
大同峰荟	人才公寓	5.71	21	19.35	9.48	2018 年	2021 年	主体施工
长岛荟城一期	人才公寓	4.45	12	11.36	5.78	2018 年	2021 年	主体施工

项目名称	项目类别	用地面积	建筑面积	总投资	已完成投资额	开工时间	预计完成时间	项目进度
紫荟广场	商业	1.92	4.2	3.29	0.94	2018 年	2021 年	主体施工
创意山二期	商业	1.9	15.91	9.18	1.27	2019 年	2021 年	基坑施工
东城花汇二期	商业	1.13	7.27	5.38	0.71	2019 年	2021 年	基坑施工
九林语二期	商品房	2.79	8.5	12.92	8.4	2019 年	2021 年	主体施工
九林语一期	商品房	2.72	11.1	19.07	10.77	2019 年	2021 年	主体施工
悦云庭	商品房	4.33	17.3	19.63	11.69	2019 年	2021 年	主体施工
璟云庭	商品房	2.25	8.78	10.53	7.09	2019 年	2021 年	主体施工
万新峰荟	人才公寓	3.34	12.67	11.16	5.71	2018 年	2021 年	主体施工
樾江峰会	人才公寓	4.97	15	12.6	6.6	2018 年	2021 年	主体施工
云山府	商品房	5.62	12.7	10.56	4.29	2019 年	2022 年	主体施工
智荟城一期	人才公寓	7.17	18.5	15.08	6.13	2018 年	2021 年	主体施工
翠怡峰荟	人才公寓	5.17	20	19.87	8	2018 年	2021 年	主体施工
亿澜峰荟	人才公寓	3.86	11.24	10.04	4.97	2018 年	2021 年	主体施工
金堂 46.58 亩	商品房	3.11	9.51	8.55	2.43	2019 年	2021 年	主体施工
金堂 120.24 亩	商品房	8.02	24.4	21.53	6.44	2019 年	2021 年	主体施工
柏荟城荟瑞阁 (77.18 亩)	人才公寓	5.16	15.78	23.32	8.61	2019 年	2021 年	主体施工
柏荟城荟澜阁 (77.42 亩)	人才公寓	5.15	15.25	22.84	12.02	2019 年	2021 年	主体施工
蜀澜峰荟	人才公寓	2.55	5.41	4.01	0.77	2019 年	2021 年	主体施工
紫云府一期	商品房	6.09	15.46	11.28	4.35	2019 年	2021 年	主体施工
紫云府二期	商品房	5.7	15.58	10.75	2.6	2019 年	2021 年	主体施工
玺云府	商品房	17.43	62.11	51.96	18.9	2019 年	2021 年	基坑施工
瑞云府	商品房	6.87	19.22	14.74	5.12	2019 年	2021 年	基坑施工
合计				505.48	249.41			

(续表)

项目名称	施工方	位置	项目批准情况	已预售面积	已预售金额	未来三年投资金额
东湖长岛	中国五冶	锦江区	五证 1	27.58	66.75	4.02
花照云庭	华西股份	金牛区	五证 1	13.55	18.2	7.69
锦城湖酒店项目	建工集团	高新区	四证 2	-	-	5.82
锦城峰荟	中国五冶	锦江区	四证 2	-	-	11.32
柏云庭	建工集团	郫都区	五证 1	0.99	1.06	21.29
大同峰荟	建工集团	青白江区	四证 2	-	-	9.87
长岛荟城一期	建工集团	新都区	四证 2	-	-	5.58
紫荟广场	蜀通基础工程	双流区	四证 2	-	-	2.35
创意山二期	建工集团第四公司	锦江区	四证 2 (尚缺施工许可证)	-	-	7.91
东城花汇二期	建工集团第二公司	锦江区	四证 2	-	-	4.67
九林语二期	建工集团	成华区	四证 2	-	-	4.52

项目名称	施工方	位置	项目批准情况	已预售面积	已预售金额	未来三年投资金额
九林语一期	建工集团第七公司	成华区	四证 2	-	-	8.3
悦云庭	建工集团	新都区	五证 1	-	-	7.94
璟云庭	建工集团	新都区	五证 1	0.09	0.13	3.44
万新峰荟	建工集团	温江区	四证 2	-	-	5.45
樾江峰会	建工集团	大邑	四证 2	-	-	6
云山府	建工集团	都江堰	四证 2	-	-	6.27
智荟城一期	建工集团	郫都区	四证 2	-	-	8.95
翠怡峰荟	建工集团	青白江区	四证 2	-	-	11.87
亿澜峰荟	建工集团	大邑	四证 2	-	-	5.07
金堂 46.58 亩	建工集团	金堂	四证 2	-	-	6.12
金堂 120.24 亩	建工集团	金堂	四证 2	-	-	15.09
柏荟城荟瑞阁 (77.18 亩)	建工集团	武侯	四证 2	-	-	14.71
柏荟城荟澜阁 (77.42 亩)	建工集团	武侯	四证 2 (尚缺土地证)	-	-	10.82
蜀澜峰荟	建工集团第二公司	郫都区	四证 2	-	-	3.24
紫云府一期	中建三局	彭州	五证 1	5.17	4.04	6.93
紫云府二期	华阳建筑	彭州	四证 2	-	-	8.15
玺云府	建工集团第五公司	青白江	取得用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	-	-	33.06
瑞云府	建工集团第一公司	青白江	四证 2	-	-	9.62

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

（2）“四证”指国有土地使用证、建设用途规划证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

4、主要合作方

在房地产项目的开发过程中，人居公司无自有建筑公司，主要与具备特级资质的施工单位进行合作，由人居公司通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量、工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交履约担保金和详细的施工方案，确保工程质量。

5、支付结算方式

在房地产项目的开发过程中，人居公司通常按项目开发进度分批、

分次向施工单位支付工程款。工程款通常在施工合同签订后按月支付，金额为当月所完成工程量的 80%~85%；剩余 15%~10%的工程款则作为施工单位的工程保证金待工程主体完成时统一结算；剩余 5%的工程款则作为项目质量保证金，待质保期结束后支付。

人居公司与成都建工所开发的房地产项目均在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售，在销售模式上采用“自主策划、委托代理”的模式，通过自主销售或销售代理的模式开展销售工作。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

6、产品定位

发行人以中档住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求并适度开发与之配套的商业物业，同时积极承担了保障性住房的建设职能，履行社会责任。发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。自 2017 年起，发行人逐步介入人才公寓项目的开发，未来将形成普通商品房和人才公寓项目并行的开发格局。

7、项目储备情况

截至 2019 年末，发行人商品房储备土地 20 宗。在土地储备方面，发行人主要为通过政府主管部门组织的“招拍挂”方式获得出让土地。近年来发行人逐步加大对成都市场的资源投入，土地储备较为丰富，预计未来两年，随着储备项目的持续进场，发行人的业务总量

将保持在较高水平。

表：截至 2019 年末发行人土地储备情况

单位：万平方米，万元

项目名称	项目区位	项目主体	拟建项目类别	占地面积(亩)	可售面积	建筑面积	计容规划建筑面积	楼面价(元/m ²)	已缴纳土地出让金金额
新都区木兰镇红石 1、8 组及集体、官王 1 组，长林 5 组及集体	新都区	人居香城	人才公寓	180.45	27.84	30.93	21.65	2,905.00	89,863.00
新都区木兰镇官王 1 组、红石 1、7、8 组	新都区	人居香城	人才公寓	180.45	26.97	29.97	20.98	2,905.00	87,073.00
新津 87 亩人才公寓	新津	人居津兴	人才公寓	87.74	19.85	20.89	14.62	1,929.00	40,302.23
文家场项目	青羊区	人居集团	商品房	56.19	12.71	13.38	9.37	822.00	10,999.89
都江堰成大项目	都江堰	商品房	商品房	84.36	15.27	16.07	11.25	78.00	1,247.00
都江堰 90 亩	都江堰	人居都安	商品房	90.27	8.99	9.46	6.62	3,645.00	34,482.00
都江堰 59 亩	都江堰	人居都安	商品房	59.18	10.71	11.27	7.89	2,006.00	22,606.00
都江堰 65 亩	都江堰	人居都安	商品房	65.21	11.8	12.42	8.69	2,006.00	24,909.00
都江堰 112 亩	都江堰	人居都安	商品房	112.57	20.37	21.44	15.01	2,100.00	45,026.00
都江堰 60 亩	都江堰	人居都安	商品房	60.11	10.88	11.45	8.01	2,100.00	24,043.00
都江堰 52 亩	都江堰	人居都安	商业	52.01	18.82	19.81	13.87	394.00	7,800.00
都江堰 78 亩	都江堰	人居都安	旅馆用地	78.92	4.28	4.51	3.16	2,310.00	10,416.00
都江堰 85 亩	都江堰	人居都安	旅馆用地	85.64	4.65	4.89	3.43	2,312.00	11,304.00
天府新区（87 亩）项目	天府新区	人居兴府	商品房	87.39	15.82	16.65	11.65	7,872.00	91,759.00
都江堰（58.4 亩）项目	都江堰	人居都欣	商品房	58.4	9.51	10.01	7.01	4,026.00	28,210.00
都江堰（61.92 亩）项目	都江堰	人居都欣	商品房	61.92	10.08	10.61	7.43	4,027.00	42,724.80
都江堰（69.69 亩）项目	都江堰	人居都欣	商品房	69.68	11.35	11.95	8.36	4,023.00	43,084.00
天府新区（71.46 亩）项目	天府新区	人居兴天府	商品房	71.47	11.64	12.25	8.58	7,001.00	42,879.00
天府新区（84.34 亩）项目	天府新区	人居兴天府	商品房	84.34	16.79	17.67	12.37	6,205.00	54,822.00
跳蹬河南路 9 号	成华区	未定		29.09	未定	未定	未定	未定	7,056.77

（三）资产租赁

发行人资产租赁业务主要由公司本部及润锦城公司负责运营。物业租赁业务模式简单，由发行人对外出租自持物业，与承租人签署《租赁协议》，收取租金并确认主营业务收入。

截至 2019 年末，发行人自持物业包括民丰写字楼、规划馆综合楼办公楼、成都会议中心、四川国际大厦裙楼、合江亭大厦、城南副

中心科技创业中心二期 A 楼、B 楼写字楼、顺吉大厦等办公、厂房、商用资产，可租赁面积共计约 150 万平方米。2019 年度，发行人实现租赁收入 51,436.71 万元。

（四）建材销售

1、业务模式介绍

发行人建材销售业务主要由成都建工负责运营，公司建材销售板块主要经营钢材、商品混凝土、混凝土构件。成都建工利用规模优势向省内建材公司采购建筑材料后转销国内下游客户，通过买卖价差形成销售利润。

在钢材领域，发行人的钢材销售与成都建材市场中很多经销商的基本运营模式相近，属于市场化程度极高的钢材贸易，利润来源包括货物进销差价和溢价费（垫资费）两部分。土建工程使用的所有建筑材料中钢材的资金占用量最大，因而市场中凡垫资供应钢材的商家均有收取溢价费的合同约定，而赊购钢材的项目均有支付溢价费的成本。

在商品混凝土领域，发行人采购水泥、砂浆等原材料，生产出商用混凝土进行销售，发行人在为集团内部的施工企业客户提供优质产品的同时积极开拓集团外部市场，在维持传统建筑工程市场份额的前提下抓紧抢占市政、交通领域的市场。通过与客户建立长期的、稳定的合作关系，不仅为客户提供产品，还为客户提供技术咨询、检测服务，使客户认可并信赖“成都建工”品牌，以此达成互利互信的长期合作关系。

2、销售情况介绍

2019 年，发行人实现建材销售收入 22.47 亿元（未合并抵消），主要分为钢材销售、混凝土销售和电子产品、工业原料销售，占该业务的比例达到 91.53%，具体如下：

表：发行人建材销售明细

类别	2019 年	2018 年	2017 年
钢材销售金额（万元）	52,774.95	70,755.31	66,153.93
混凝土销售金额（万元）	66,663.94	85,937.52	29,382.92
电子产品、工业原料销售额（包含铜、金属矿、氧化铝等）（万元）	86,247.64		
混凝土构件销售金额（万元）	19,039.52	43,111.92	4,781.41
合 计	224,726.05	199,804.75	100,318.26

（五）医药制造及销售

发行人医药制造及销售主要由上市公司天津红日药业股份有限公司及其子公司负责运营，主要以生产销售配方颗粒、成品药、原辅料和医疗器械和提供医疗健康服务为主。红日药业于 2019 年上半年度新纳入合并报表，发行人 2019 年度医药制造及销售收入 394,268.30 万元，占发行人当期营业收入的 6.26%。

配方颗粒方面，主要由红日药业子公司北京康仁堂负责，其“全成分®”中药配方颗粒，以传统汤剂为标准，用单味饮片科学制备配方颗粒，在行业内真正的实践了“全成分®”的理论，臻于追求中药配方颗粒和传统汤药的等效性。北京康仁堂“全成分®”配方颗粒是传承汤药的新剂型，能够保证中医用药更稳定，更有效。

成品药的主要产品为血必净注射液、盐酸法舒地尔注射液、低分子量肝素钙注射液、清肺散结丸及抗癌平丸等药品，该公司 2018 年

已取得酮咯酸氨丁三醇注射液的药品注册批件(批件号: 2018S00384, 商品名为“博舒尔”)。其中,血必净注射液是目前国内唯一经 SFDA 批准的治疗脓毒症和多脏器功能失常综合征的国家二类新药;盐酸法舒地尔注射液为国家二类新药, 主要适应症为改善和预防蛛网膜下腔出血术后的脑血管痉挛及引起的脑缺血症状;低分子量肝素钙注射液主要用于治疗深部静脉血栓,预防血液透析时体外循环中血凝块形成和与手术有关的血栓形成;清肺散结丸为中成药肺癌处方药,抗癌平丸为中成药胃癌处方药;酮咯酸氨丁三醇注射液是一种非甾体抗炎药,通过抑制环氧化酶产生镇痛和减少炎症的效果,适用于成人需要阿片水平镇痛的中度急性疼痛的短期治疗,通常用于术后镇痛。

原辅料方面,公司展望药业主要生产药用辅料、原料药产品,下游客户为医药制造企业。展望药业主要产品为羟丙甲纤维素、羟丙纤维素及微晶纤维素等药用辅料及原料药,部分产品通过了美国 FDA 认证和欧洲 COS 认证。公司控股子公司亿诺瑞是一家专注于肝素钠、低分子肝素系列原料药研发生产的生物制药企业,是国内肝素行业唯一拥有从猪小肠加工、粘膜肝素到原料药完整产业链的企业,也是实现分级低分子肝素原料药系列品种产业化的企业。现已通过 美国 FDA 认证、俄罗斯 GMP 认证、德国 GMP 认证、土耳其 GMP 认证。2019 年 7 月,依诺肝素钠原料药获得俄罗斯注册证书。万泰辅料是一家专业药用辅料生产、销售企业,同时是国内聚丙烯酸树脂产品生产、供应商。产品主要有新型水分散体包衣材料、胃溶(肠溶)型药用薄膜包衣材料、缓控释制剂包衣及骨架材料等。

医疗器械方面，发行人子公司超思电子主要产品以医疗健康电子产品为主，医用产品为重要补充，包括脉搏血氧仪、监护仪、心电检测仪、呼吸训练器及多种与移动互联网相结合的远程多参数新型医疗健康电子产品。已完成质量体系的“医疗器械单一审核程序”（MDSAP）认证，代表了世界上四个国家政府部门（加拿大 HC、美国 FDA、巴西 ANVISA、日本 MHLW 和 PMDA）对超思电子医疗器械产品监管品质的认可。

医疗健康服务方面，发行人子公司东方康圣为公司医疗健康投资及管理平台，专门从事中医医疗健康服务领域的投资与管理。目前下设实体连锁中医馆“医珍堂”，线上健康管理公司“红康云”，以及红日上医（中医生集团）。东方康圣合理构建三家公司的业务关系，以品质中医为基础，悉心打造“医珍堂”医疗品牌，通过旗下“医珍堂”中医医疗管理机构全面进入中医医疗领域。中医生集团通过入股医珍堂，实现中医和中药并行发展，发展中医健康产业。依托中医生集团的医生资源，一方面在线下逐步设立“医珍堂”中医门诊全国连锁，另一方面由红康云在线上构建并运营“上医仁家”健康管理服务平台，打造全新经营模式，构建核心竞争力。

三、发行人所在行业状况

（一）建筑行业

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2002），建筑业是我国国民经济二十大行业之一，主要划分为房屋和土木工程建筑业、建筑业、建筑装饰业、其他建筑业四大行业。根据市场准入制度和专业化

分工的不同，上述四大行业又划分为 11 个子行业，涉及房屋、铁路、道路、隧道、桥梁、水利和港口、矿山、电力工程与发电机组设备安装、海洋石油工程及安装、架线和管道等方面。

建筑行业在国民经济中处于举足轻重的位置。它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。中国正处于从低收入国家向中等收入国家发展的过渡阶段，在基础设施建设和城市化建设力度不断加大的推动下，我国建筑业保持了良好的增长势头，经济效益持续提高，对国民经济增长的贡献较大。1978 年以来，建筑市场规模不断扩大，国内建筑业产值增长了 20 多倍，成为拉动国民经济快速增长的重要力量。建筑业还具有关联度高、产业链长、带动力强的特点，可带动从建材到家电等 50 多个相关行业的发展。

1、建筑施工业概况

建筑施工业的发展与固定资产投资增速密切相关。近年来，我国固定资产投资增速总体保持在较高水平，建筑行业发展较好。但建材价格波动、劳动力成本上涨及行业竞争激烈等，对建筑企业盈利产生的影响较大。建筑行业是国民经济的支柱产业之一，对我国经济的发展起着举足轻重的作用。随着我国城市化进程的继续推进，城市市政及基础设施建设、房地产投资等有望继续保持较高水平，我国建筑施工业仍有一定的发展空间。

2016 年，全国全社会固定资产投资为 606,466 亿元，同比增长 7.9%（扣除价格因素，实际增长 8.6%），增速同比有所降低。伴随着固定资产投资的增长，国内建筑业亦保持了增长态势，“十二五”期间，

建筑业增加值年均复合增长率为 9.75%。2016 年实现全社会建筑业增加值 49,522 亿元，同比增长 6.6%；同期，全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 6,745 亿元，同比增长 4.6%。近年来全社会固定资产投资虽然继续保持了较快的增长态势，但增速逐年回落，全社会固定资产投资增速的放缓对建筑行业形成了一定压力。

2017 年，全国建筑业企业完成建筑业总产值 213,953.96 亿元，同比增长 10.53%；完成竣工产值 116,791.89 亿元，同比增长 3.46%；签订合同总额 439,524.36 亿元，同比增长 18.10%，其中新签合同额 254,665.71 亿元，同比增长 20.41%；完成房屋施工面积 131.72 亿平方米，同比增长 4.19%；完成房屋竣工面积 41.91 亿平方米，同比下降 0.78%；实现利润 7,661 亿元，同比增长 9.66%。截至 2017 年底，全国有施工活动的建筑业企业 88,059 个，同比增长 6.07%；从业人数 5,536.90 万人，同比增长 6.80%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 347,462 元/人，同比增长 3.11%。

2018 年，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 235,085.53 亿元，同比增长 9.88%；完成竣工产值 120,786.22 亿元，同比增长 3.42%；签订合同总额 494,409.05 亿元，同比增长 12.49%，其中新签合同额 272,854.07 亿元，同比增长 7.14%；房屋施工面积 140.89 亿平方米，同比增长 6.96%；完成房屋竣工面积 41.35 亿平方米，同比下降 1.33%；实现利润 8,104 亿元，同比增长 8.17%。截至 2018 年底，全国有施工活动的建筑业企业 95,400 个，同比增长 8.34%。

从业人数 5,563.30 万人，同比增长 0.48%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 373,187 元/人，同比增长 7.40%。

随着我国建筑业总产值和增加值屡创新高，依靠每年过万亿的市场规模以及较快的年均复合增长率，中国已成为全球规模最大的建筑市场，国际地位突出。在美国《工程新闻记录》（ENR）杂志发布的“2018 年度 250 家全球最大承包商”排行榜中，中国大陆共有 69 家企业入围。受益于世界经济持续复苏，我国基础设施投资建设的重心将逐步向城市轨道交通、保障性住房、水利水电、电网改造和新能源等工程领域转移，建筑市场依然具有较大的发展空间。另外，我国建筑企业施工能力已达世界先进水平，国际工程承揽规模不断扩大。

建筑行业作为高耗能行业，其发展与国家低碳绿色发展战略有所背离。据统计，我国建筑业能耗占全社会能源消耗的 30%左右，超过 95%的既有建筑属于较为落后的高耗能建筑，此外建筑垃圾占居民活动产生垃圾总量的 40%。根据国家领导人重要讲话中的减排目标，“到 2030 年单位 GDP 能耗比 2005 年下降 60%-65%”，建筑业能否做好节能减排工作成为影响国家绿色目标的重要因素。在此背景下，发展绿色建筑、实现产业升级成为建筑行业发展的当务之急。

2、建筑行业竞争格局

①企业资质

建筑企业只有在取得相应资质证书后，才能在资质许可的范围内从事建筑施工活动，资质等级是建筑企业的重要基础条件。建筑企业资质等级划分为施工总承包、专业承包、劳务分包三个序列。

②竞争格局

中国建筑市场存在五类参与者：“五大”央企、地方性国企、大型民营企业、外资巨头以及众多中小建筑公司。

由于建筑企业承接项目后往往需要投入大量的流动资金，加之EPC、BT、BOT和PPP等已成为建筑业企业主流的承包模式和获利模式，承包商融资能力及技术能力已经成为决定其承揽项目的核心因素。央企在经过大规模的整合之后进入资本市场，具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；地方性国企大多得到当地政府扶持，利用地方优势占据了一定的市场份额，并逐渐从技术要求水平较低的普通建筑市场转向技术要求高、专业性强的高端市场；外资企业及大型民营企业在工程管控及成本控制方面具有较为突出的优势。由此可见，短期内中国建筑业市场企业竞争格局很难打破。

3、建筑行业发展趋势

在宏观经济下行压力持续加大的背景下，建筑行业整体发展速度将趋势性放缓；同时，房地产市场受政策调控影响，市场规模控制力度有望加大；加之建筑施工企业普遍举债经营的特性，仍然具有较大的资金周转压力；短期内，联合资信对行业整体信用风险保持相对谨慎态度。

从中长期来看，建筑施工行业仍存在发展空间，建筑行业增长结构开始切换，房屋建筑工程下行压力持续较大，而基础设施建设产值占比不断提升，基建作为政府刺激经济增长的重要手段仍将发挥作用。整体看，建筑业下游需求量在中长期内仍将保持稳定。

（二）房地产行业状况分析

1、房地产行业基本情况

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

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2016-2018 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2016 年的 22.46% 下降至 2018 年的 1.33%；同期商品房销售金额增速也由 2016 年的 34.77% 回落至 2018 年的 12.17%。同期全国房地产开发投资增速保持稳中有升的水平，投资增速缓慢增加。2016-2018 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 6.88%、7.04% 和 9.53%。

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

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，

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

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

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

2、行业政策

随着国民经济持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格

在过去十年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生福祉的重要因素。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于 40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地 1 年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确 10 年底完成建设 300 万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30% 及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%；贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的 20% 计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套，新开工 630 万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以 40 平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系统联网	住建部启动的全国 40 个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该 40 个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套住房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。
2016/2/1	人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

时间	发布机构	主要内容
2016/2/17	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》：对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。
2017/1/10	住建部、财政部	《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》：各地要结合租赁补贴申请家庭的成员数量和本地区人均住房面积等情况，合理确定租赁补贴面积标准，原则上住房保障家庭应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过 60 平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。
2017/4/6	住房城乡建设部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》：对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017/5/20	住建部	《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》
2017/7/10	财政部、国家税务总局	《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》：对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。
2017/7/18	住建部、发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》：将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。
2017/12/4	国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部	《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》：指出要严防政府债务风险，严控房地产化倾向，严格节约集约用地，严守生态保护红线。

3、全国房地产行业形势

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销

售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。

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

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

4、行业竞争格局

从 2003 年至今，房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，

企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

2018 年中国房地产企业 500 强前十名如下所示：

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大集团	6	绿地控股集团有限公司
2	碧桂园控股有限公司	7	中国海外发展有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	龙湖地产有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	9	华夏幸福基业股份有限公司
5	融创中国控股有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心

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

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

（三）医药器械销售行业状况

随着经济的增长和人口老龄化的加快，我国医药行业近年来保持了快速增长。医药制造业的销售收入从 2000 年的 1,594.33 亿元增长到 2018 年的 24,264.70 亿元，年均复合增长率达到 16.33%；2018 年全行业实现利润总额 3,094.20 亿元，较上年同期增长 9.50%，医药制造业收入和利润水平仍保持较高的增速，但近年来增速已呈下滑趋势。

目前我国的医药行业与欧盟和北美国家相比尚处于成长阶段，医药企业在规模、资金和技术等方面较国际知名医药企业仍存在较大差距，行业未来仍有较大的增长空间。医药行业是按国际标准划分的 15 类国际化产业之一，被称为“永不衰落的朝阳产业”，是国民经济的重要组成部分，与人民群众的生命健康和生活质量等切身利益密切相关。在我国居民生活水平及城镇化水平不断提高、医疗保险制度改革全面推进、人口老龄化等因素的影响下，医药行业将保持稳定增长。

《中华人民共和国中医药法》于 2017 年 7 月正式实施，这是中国首部中医药法，对于中医药行业发展具有里程碑意义，是全民中医时代的起点。中医药将更加规范、可靠，有利于我国中医药长远发展。其中到“2020 年人人享有中医药服务”等一系列规划，对配方颗粒等中医药细分领域的业务发展是利好。

2019 年，医药医疗行业深化改革继续全面推进，行业监管力度加大。有关鼓励药企推进仿制药一致性评价的政策文件悉数落地，一致性评价工作有序推进，审评已呈现加速态势；推出中国经典名方目录，意在保护经典名方，品牌中药有较好的发展前景，中医药将更加规范、可靠，有利于我国中医药长远发展。医药代表备案制将执行，分级诊疗和远程医疗体系的搭建初见成果；医疗服务领域国家继续鼓励社会资本办医，创新医疗服务方式，推动医疗服务质量提升，医生服务价值愈加被肯定和重视，医药分开的步伐或将呈现加速态势，推进中医馆迎来政策利好与资本注入，传统医学重新迎来连锁扩张良机。医改继续向着合理用药、降药价、合规经营、优化流通环节等方向深化，

行业政策继续支持、引导医药产品的高水平创新并从研产源头对产品质量和安全性提出更高要求。行业面临新的机遇与挑战，行业集中度有望得到提升。

四、发行人竞争优势

（一）建筑业

1、专业资质优势

发行人具备建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包一级、机电工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、公路工程施工总承包二级、地基基础工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、起重设备安装工程专业承包二级、模板脚手架专业承包资质、建筑行业（建筑工程）工程设计甲级等。

2、研发技术优势

截至 2019 年末，发行人建立了技术中心并获得了四川省“省级企业技术中心认定”。近年来取得如下技术成果：主编国家标准 3 项；主编行业标准 3 项；参编行业标准 1 项；参与 33 项工程建设地方标准的编制，其中主编标准 17 项，参编标准 16 项；主持完成了《地下水源热泵节能空调系统地下水回灌施工技术研究》、《橡塑保温材料在管道防结露施工中的应用技术》等 23 项省、市、城建科研课题；取得了《火箭加注供气系统超长距离高洁净度管道安装施工工法》等 14 项国家级工法，《地源热泵地下水换热系统抽水井、回灌井施工工法》等 257 项省级工法；取得了《地下水回灌方法》、《在墙体上配线管、

线盒的施工方法》等 63 项发明专利，《丝卡接》、《线盒》等 243 项实用新型专利；公司主持完成的《建筑绿色施工综合技术研究》等 8 项成果获四川省科学技术进步奖；《建筑工业化施工技术在装配式幼儿园工程中的研究与应用》等 17 项成果获成都市科学技术进步奖。

（二）房地产开发

1、产品结构优势

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

2、地域优势

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

3、品牌优势

经过多年发展，发行人房地产板块为发行人经营收入重要来源，开发建设了“天府世家”、“天府欣苑”、“锦城世家”、“东御铭家”、“天府汇城”等 20 余个精品商品住宅项目，在成都市颇具实力和影响力，

树立了良好的品牌形象。保障性住房建设方面，发行人积极响应国家政策号召，推进成都市的保障性住房建设，实施了锦尚天华、锦尚春天、银木佳苑、海棠佳苑等多项保障性住房建设任务。

发行人立足四川省成都市，对成都市房地产市场十分熟悉，2011年迈入成都市房地产企业销售收入及综合实力前十强行列，已经发展成为成都市综合实力最强的国有房地产开发企业，具备很强的区域品牌知名度和客户满意度。2013年成都跻身“新一线”城市首位，发行人以发展的眼光，选址以成都主城区核心地段为主。随着成都天府新区、东进区域开发的进一步推进，城市居民的置业需求将逐渐扩大，为持续盈利能力提供了保障，也将为发行人偿债能力提供有效保障。

（三）社会经济优势

成都市是四川省省会，中国副省级城市之一，四川省政治、经济、文化中心，也是国家历史文化名城。作为西南地区重要的经济、物流中心，成都市在四川省占有举足轻重的地位，是内陆开放城市和率先建立社会主义市场经济体制的综合配套改革试点城市。2019年度，成都市经济平稳健康发展，完成地区生产总值 17,012.65 亿元，2019 年实现一般公共预算收入 1,483.0 亿元，增长 7.9%。

从成都市良好且稳步增长的财政收入水平以及相对发达的经济发展水平上看，成都市强劲的经济实力对于自身城市建设起到了有力的支撑，也为公司的业务发展创造了广阔的发展空间并为投资项目建设提供了有力保障。

（四）政策资源优势

发行人是成都市市属大型国有企业，是成都市重要保障性住房建设主体、重大项目建设主体，以及资产运营主体，发行人得到了成都市政府及成都市国资委的大力支持和持续关注，在资源配置上有着巨大的政策优势。近年来，发行人取得成都市国资委货币增资合计 25.25 亿元。通过建立在成都市政府及成都市国资委在资本金和资源配置等方面的政策资源优势，公司目前形成了多元化经营的全面发展结构，从而确保自身未来的盈利能力和现金流的健康转动，降低未来的经营风险。

（五）金融机构及投资者的广泛认可

作为成都市资产规模和经营实力最强的国有企业之一，发行人凭借其长期稳定的经营收益、丰富的财务资源和成熟完善的投融资体制，与国内各商业银行建立了密切和广泛的业务合作。多年来，发行人与中国工商银行、中国银行、中国建设银行、中国农业银行等多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径共取得各金融机构综合授信额度 1,793.57 亿元，已使用 742.94 亿元，尚未使用 1,050.62 亿元。此外发行人长期在资本市场通过各类债券及债务融资工具进行直接融资，并于 2016 年 11 月发行美元债 3 亿美元，于 2018 年 3 月发行欧元债 5 亿欧元，受到国内外投资者的广泛认同。

（六）多元化经营优势

在成都市的开发建设中，发行人根据区域的发展需要，致力于完

善市区的整体营运环境，人居环境以及区域内各项配套服务。在此过程中，发行人经营业务领域不断拓展，业务范围涉及建筑施工、房地产开发经营、物业管理、物业租赁等板块，并积极推进包括燃气营运、健康医疗、文化创意等领域，稳步推进多元化经营。发行人卓越的主业拓展能力，为未来的发展拓宽了空间，进一步增强了发行人的抗风险能力和经营优势。

五、发行人的经营方针和战略

按照发行人未来三至五年发展规划，发行人未来三年将加大业务转型力度，以“提供城市开发运营整体解决方案、打造国际化城市开发运营平台”为发展目标，稳步推进地产开发、医疗康养、文化旅游等业务板块市场化发展，提升企业综合竞争力。

一方面，发行人将全面推进建筑施工板块专业化、集约化管理力度，整合上下游产业链，拓展大西南市场，提升建筑施工板块利润水平；加大人才租赁住房和高品质商品房开发力度；积极推进新型社区医院、特色专科医院建设运营；逐步启动三国蜀汉城等文旅项目建设。力争在未来三至五年壮大企业主业板块，提升公司整体市场竞争力，保障公司投资与发展需求。

另一方面，发行人将加大融资工作推进力度，依托现有境内外融资渠道开拓成果，坚持传统融资渠道与直接融资渠道并举，盘活存量经营性资产开展多渠道融资，有效保障发行人投资、经营及还本付息资金需求。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据及追溯调整情况

(一) 主要财务数据

发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的财务报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了大信审字【2018】第 14-00015 号、大信审字【2019】第 14-00065 号、大信审字【2020】第 14-00095 号标准无保留意见的审计报告。本《募集说明书》引用的发行人年度财务数据均来源于发行人近三年度经审计的年度财务报告，相关数据口径均为合并口径。

2018 年 9 月，根据《中共成都市委办公厅、成都市人民政府办公厅关于印发<优化市属国有资本布局的工作方案>的通知》（成委厅【2017】110 号）、《市国资委关于将成都建筑工程集团总公司出资人变更为成都兴城投资集团有限公司的通知》（成国资发【2017】33 号），兴城集团合并成都建筑工程集团总公司，其出资人由市国资委变更为兴城集团，重大资产重组后的兴城集团财务情况在发行人 2018 年的财务数据中进行反映。

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

（二）发行人重大会计政策与会计变更

1、2020 年 1-9 月会计政策与会计估计的变更情况

（1）2020 年 1-9 月会计政策变更情况

财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布了《关于修订印发<企业会计准则第 14 号-收入>的通知》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”），对《企业会计准则第 14 号-收入》进行了修订。通知要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市公司，自 2021 年 1 月 1 日起施行。

发行人子公司“天津红日药业股份有限公司”和“中化岩土集团股份有限公司”自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据新旧准则衔接规定，公司自 2020 年 1 月 1 日起按新准则要求进行会计报表披露，并按规定调整期初财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整。子公司执行新收入准则对集团 2020 年 1 月 1 日合并财务报表的影响如下：

单位：元

项目	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日	调整金额
存货	66,240,436,398.53	68,206,910,369.98	-1,966,473,971.45
合同资产	1,936,976,861.87		1,936,976,861.87
递延所得税资产	1,438,545,546.84	1,433,924,467.32	4,621,079.52
资产合计	69,615,958,807.24	69,640,834,837.30	-24,876,030.06
未分配利润	7,425,553,818.66	7,432,837,520.26	-7,283,701.60
少数股东权益	17,417,282,961.89	17,434,875,290.35	-17,592,328.46
权益合计	24,842,836,780.55	24,867,712,810.61	-24,876,030.06

影响情况说明：因执行新收入准则，将期初财务报表中原计入存

货中符合合同资产定义的已完工未结算资产重分类至合同资产，并补计提合同资产减值准备；将原计入预收款项符合合同负债定义的重分类至合同负债；因调整坏账准备，相应调整递延所得税资产；根据上述调整，同时调整未分配利润和盈余公积。

（2）2020 年 1-9 月会计估计变更情况

2020 年 1-9 月发行人无会计估计变更。

（3）2020 年 1-9 月前期重大会计差错更正情况

2020 年 1-9 月发行人无前期重大会计差错更正。

2、2019 年会计政策与会计估计的变更情况

（1）2019 年度会计政策变更情况

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。根据财务报表格式的要求，发行人将“应收票据及应收账款”拆分离示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分离示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。

2019 年 9 月 3 日，发行人董事会第 17 次会议决议，自 2019 年 1 月 1 日起，将投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式。投资性房地产成本模式转为公允价值模式的影响如下：

单位：元

受影响的报表项目名称	对上年财务报表的影响金额
对资产负债表的影响	
存货	-57,943,412.40
投资性房地产	8,161,468,790.07
固定资产	-1,874,949,184.21

受影响的报表项目名称	对上年财务报表的影响金额
递延所得税负债	1,559,945,196.49
盈余公积	255,910,861.14
未分配利润	4,412,720,135.83
对利润表的影响	
营业成本	-142,756,380.36
公允价值变动收益	-41,836,245.17
所得税费用	23,570,585.45

(2) 2019 年度会计估计变更情况

2019 年度发行人无会计估计变更。

(3) 2019 年度前期重大会计差错更正情况

2019 年度发行人无前期重大会计差错更正。

3、2018 年年度会计政策与会计估计的变更情况

(1) 2018 年度会计政策变更情况

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

发行人执行财会〔2018〕15 号的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
1.应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	16,391,260,527.34	15,537,293,655.50	应收票据：69,531,426.52 应收账款：15,467,762,228.98
2.应收利息、应收股利并其他应收款项目列示	其他应收款	4,246,095,722.72	2,707,162,028.30	应收利息：813,037.50 其他应收款：2,706,348,990.80
3.固定资产清理并入固定资产列示	固定资产	3,860,504,292.35	2,084,168,608.01	固定资产：2,082,560,673.84 固定资产清理：1,607,934.17
4.工程物资并入在建工程列示	在建工程	38,491,215,961.17	35,504,944,197.01	在建工程：35,504,944,197.01 工程物资：-

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
5.应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	30,086,554,733.95	27,702,426,217.08	应付票据：294,500,000.00 应付账款：27,407,926,217.08
6.应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	5,391,277,162.11	1,663,781,969.25	应付利息：246,687,475.36 应付股利：50,974,663.87 其他应付款：1,366,119,830.02
7.专项应付款计入长期应付款列示	长期应付款	10,349,425,161.81	11,657,780,505.79	长期应付款：3,235,765,686.14 专项应付款：8,422,014,819.65
8.管理费用列报调整	管理费用	1,167,311,168.73	899,982,259.04	管理费用：926,781,534.12
9.研发费用单独列示	研发费用	55,569,452.08	26,799,275.08	-

(2) 2018 年度会计估计变更情况

2018 年度公司无会计估计变更。

(3) 2018 年度前期重大会计差错更正情况

1) 前期差错的性质、内容、形成原因

发行人本年度新纳入合并范围的全资子公司成都建工集团有限公司本年度完成改制，由全民所有制转为公司制企业。成都建工集团有限公司清产核资结果于 2018 年取得“成都兴城投资集团有限公司关于确认成都建工集团有限公司清产核资结果的批复”(成兴城【2018】264 号)，同意对审计确认的账务清理阶段涉及会计技术性差错进行账务调整，对审计确认的资产清查阶段涉及的清产核资待处理结果进行账务调整，最终调整后的资产、负债及所有者权益总额结果以会计师事务所出具的财务审计报告为准。

本财务报表以建工调整后的年初数并入。

2) 对 2017 年度财务报表的影响

单位：元

项目	2017 年末数	调整数	2018 年初数
货币资金	6,422,320,780.76	-27,815,912.53	6,394,504,868.23
应收票据及应收账款	11,445,067,797.24	3,737,275,347.59	15,182,343,144.83

项目	2017 年末数	调整数	2018 年初数
预付款项	1,694,297,438.89	92,078,253.38	1,786,375,692.27
其他应收款	1,255,128,678.15	-759,070,212.02	496,058,466.13
存货	17,598,734,879.93	3,505,671,414.20	21,104,406,294.13
一年内到期的非流动资产	53,251,430.03	-612,217.00	52,639,213.03
其他流动资产	260,127,131.17	78,334,053.52	338,461,184.69
可供出售金融资产	331,671,497.00	10,547,083.99	342,218,580.99
持有至到期投资	29,900,000.00	-	29,900,000.00
长期应收款	2,265,212,956.54	-84,950,040.36	2,180,262,916.18
长期股权投资	24,187,023.39	119,823.67	24,306,847.06
投资性房地产	582,732,237.92	1,068,963,965.42	1,651,696,203.34
固定资产	2,418,912,880.91	-401,921,156.34	2,016,991,724.57
在建工程	421,345,304.80	-381,953,855.41	39,391,449.39
无形资产	2,067,735,092.59	-1,319,135,615.27	748,599,477.32
长期待摊费用	32,016,433.24	-371,189.37	31,645,243.87
递延所得税资产	611,457,718.27	432,960,670.44	1,044,418,388.71
其他非流动资产	1,253,815,246.19	294,061.11	1,254,109,307.30
资产总计	48,767,914,527.02	5,950,414,475.02	54,718,329,002.04
短期借款	11,523,860,000.00	-	11,523,860,000.00
应付票据及应付账款	17,689,440,458.04	6,478,976,807.83	24,168,417,265.87
预收款项	2,268,737,975.54	821,274,235.46	3,090,012,211.00
应付职工薪酬	139,134,865.04	9,625,958.89	148,760,823.93
应交税费	355,382,621.30	385,980,700.98	741,363,322.28
其他应付款	1,233,469,774.35	-825,793,188.14	407,676,586.21
一年内到期的非流动负债	2,029,341,454.66	76,000,000.00	2,105,341,454.66
其他流动负债	475,971,826.21	46,255,750.71	522,227,576.92
长期借款	5,340,469,260.25	-76,000,000.00	5,264,469,260.25
长期应付款	83,844,775.83	593,219.74	84,437,995.57
长期应付职工薪酬	5,465,776.79	-	5,465,776.79
预计负债	63,088,957.32	10,424,248.33	73,513,205.65
递延收益	68,999,131.62	-	68,999,131.62
递延所得税负债	7,776,605.19	1,060,191,175.25	1,067,967,780.44
负债总额	41,284,983,482.14	7,987,528,909.05	49,272,512,391.19
实收资本（或股本）	2,564,266,000.00	-	2,564,266,000.00
资本公积	3,739,697,107.62	-560,270,804.22	3,179,426,303.40
专项储备	24,062,911.80	-47,786.70	24,015,125.10
盈余公积	237,688,700.42	-182,260,762.20	55,427,938.22
未分配利润	908,668,866.48	-1,270,231,471.82	-361,562,605.34

项目	2017 年末数	调整数	2018 年初数
*少数股东权益	8,547,458.56	-24,303,609.09	-15,756,150.53
所有者权益总额	7,482,931,044.88	-2,037,114,434.03	5,445,816,610.85
项目	2017 年度审定数	调整数	清产核资审定数
营业收入	31,783,951,232.60	-102,326,082.43	31,681,625,150.17
营业成本	29,222,292,592.12	32,372,649.12	29,254,665,241.24
税金及附加	80,325,809.02	32,921.59	80,358,730.61
销售费用	106,009,134.95	-	106,009,134.95
管理费用	748,597,118.60	9,890,656.58	758,487,775.18
研发费用	25,338,340.97	1,460,934.11	26,799,275.08
财务费用	963,439,111.73	-308,418,066.02	655,021,045.71
资产减值损失	301,457,241.45	964,100,981.83	1,265,558,223.28
其他收益	10,496,158.39	15,361,035.45	25,857,193.84
投资收益	-28,685,586.82	-	-28,685,586.82
资产处置收益	-	12,396,624.50	12,396,624.50
营业外收入	32,241,785.64	979,108,292.83	1,011,350,078.47
营业外支出	8,874,946.47	9,613,439.90	18,488,386.37
所得税费用	116,532,747.39	58,265,300.89	174,798,048.28

4、2017 年年度会计政策与会计估计的变更情况

(1) 2017 年度会计政策变更情况

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，并自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），执行企业会计准则的企业应

按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

发行人执行上述两项准则和财会〔2017〕30 号对本财务报表的影响如下：

单位：元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报在营业外收入的金额	上期列报在营业外支出的金额
与发行人日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益	214,123.65	-	4,055,900.00	
5.资产处置损益列报调整	资产处置收益	27,343,779.97	-	106,045,272.66	11,114,792.52

（2）2017 年度会计估计变更情况

根据证监会《会计监管工作通讯》2017 年第 4 期“预缴收入不应确认递延所得税”的提示，发行人子公司成都兴城人居地产投资集团有限公司 2017 年计算当期所得税时对预售收入计算的预计利润（包括其中扣除的预缴土地增值税）不再计入当期应纳税所得税，对该预计利润也不确认递延所得税资产。此项会计估计变更采用未来适用法，由此影响 2017 年末预售收入相关递延所得税资产 1,115.67 万元。

（3）2017 年度前期重大会计差错更正情况

1) 前期差错的性质、内容、形成原因

①发行人下属成都市兴东置业有限公司根据成都市住房保障中心函及协议，本年度退成都市住房保障中心多收大丰项目代建管理费 6,247,500.00 元（含税），其中 2016 年度多收 5,634,468.00 元，2016 年以前多收 613,032.00 元。按前期重大会计差错调整比较财务报表相关项目，该事项将使 2017 年 1 月 1 日资产负债表项目增加其他应付

款 6,247,500.00 元，增加其他应收款-锦江区地税局 38,621.01 元（系退 2016 年以前多收款调减的营业税金及附加 38,621.01 元因已缴纳，成都市兴东置业有限公司拟向锦江区地税局申请退税），增加递延所得税资产 1,462,918.75 元，减少应交税费 357,204.00 元，减少未分配利润 4,388,756.24 元。2016 年度利润表项目将减少营业收入 5,315,535.85 元，减少税金及附加 38,271.85 元，减少所得税费用 1,319,316.00 元。

②发行人下属成都市兴东置业有限公司按照发行人的财务报表列报方式，将递延所得税资产年末余额抵减递延所得税负债年末余额 1,806,323.85 元后按净额列示。该事项将使 2017 年 1 月 1 日资产负债表项目的递延所得税资产和递延所得税负债同时减少 1,806,323.85 元。

③发行人下属成都市兴东置业有限公司 2016 年计提所得税费用时未将稽查罚金 1,968,725.37 元作应纳所得税额调增，业务招待费调增多记 85,902.72 元，上述事项导致应纳税所得额少记 1,882,822.65 元，少记所得税费用 470,705.66 元。按前期重大会计差错调整比较财务报表相关项目，该事项将使 2017 年 1 月 1 日资产负债表项目递延所得税资产减少 470,705.66 元，未分配利润减少 470,705.66 元，2016 年度利润表项目将增加所得税费用 470,705.66 元。

2) 对上年度财务报表的影响

单位：元

项目	上年年末数	调整数	本年初数
其他应收款	485,945,701.30	38,621.01	485,984,322.31
递延所得税资产	96,742,599.97	-814,110.76	95,928,489.21
资产总额	70,414,246,811.42	-775,489.75	70,413,471,321.67

项目	上年年末数	调整数	本年年初数
应交税费	543,773,791.80	-357,204.00	543,416,587.80
其他应付款	1,882,911,582.59	6,247,500.00	1,889,159,082.59
递延所得税负债	1,806,323.85	-1,806,323.85	
负债总额	48,257,419,641.19	4,083,972.15	48,261,503,613.34
未分配利润	2,798,555,372.77	-4,859,461.90	2,793,695,910.87
所有者权益总额	22,156,827,170.23	-4,859,461.90	22,151,967,708.33
项目	调整前上年数	调整数	调整后上年数
营业收入	3,348,123,433.55	-5,315,535.85	3,342,807,897.70
税金及附加	393,608,052.00	-38,271.85	393,569,780.15
所得税	216,365,156.10	-848,610.34	215,516,545.76

二、发行人近三年及一期主要财务数据及指标

(一) 发行人 2020 年 1-9 合并财务报表范围变动情况

表：发行人 2020 年 1-9 月合并范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	成都兴城简州投资运营有限公司	新增合并	新设
2	成都熊猫国际旅游度假有限公司	新增合并	新设
3	成都兴城供应链集团股份有限公司	新增合并	新设

(二) 发行人近三年及一期主要财务数据

表：近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020/09/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动资产：				
货币资金	3,057,651.81	2,350,368.70	1,313,358.44	831,077.12
应收票据	75,969.85	66,766.19	26,050.30	-
应收账款	2,702,013.77	2,286,004.58	1,661,902.26	52,887.23
预付款项	325,326.25	107,147.98	94,023.17	67,755.94
其他应收款	971,147.44	850,711.55	415,251.93	221,110.35
其中：应收利息		198.32	227.61	81.3
存货	7,668,635.60	6,820,691.04	5,085,882.80	1,246,751.85
持有待售资产	949.94	949.94	944.93	-
一年内到期的非流动资产	90,994.38	76,670.89	72,064.28	72,064.28
其他流动资产	269,957.50	146,291.58	87,822.30	19,903.29
流动资产合计	15,376,990.17	12,705,602.44	8,757,300.41	2,511,550.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	180,114.58	150,665.71	62,392.89	14,000.00

项目	2020/09/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
持有至到期投资	240,746.34	256,472.60	322,267.16	368,873.15
长期应收款	562,072.05	650,019.75	877,692.05	651,694.10
长期股权投资	1,978,200.70	189,694.99	130,999.91	40,063.55
投资性房地产	1,989,225.44	1,875,133.51	548,866.03	372,468.98
固定资产	492,879.90	561,608.94	386,050.43	6715.66
在建工程	5,191,126.48	4,088,833.67	3,898,665.96	3,546,555.27
无形资产	227,243.68	265,791.72	73,247.32	-
开发支出	43,138.95	40,007.60		
商誉	171,567.28	171,567.28		
长期待摊费用	34,866.23	34,370.79	18,980.13	17,747.07
递延所得税资产	150,768.71	143,392.45	146,251.24	9,527.19
其他非流动资产	229,796.23	228,461.25	326,773.47	31,445.93
非流动资产合计	11,492,582.44	8,656,020.25	6,792,186.59	5,059,090.91
资产总计	26,869,572.60	21,361,622.68	15,549,487.00	7,570,640.96
流动负债：				
短期借款	1,286,857.20	1,014,993.32	1,256,057.11	12,200.00
应付票据	200,896.51	133,064.63	81,189.84	-
应付账款	4,373,361.89	4,024,236.77	2,917,607.99	370,727.40
预收款项	1,389,592.63	797,498.17	664,029.43	379,798.28
应付职工薪酬	19,767.82	28,403.06	14,310.24	130.51
应交税费	197,168.65	183,121.30	161,617.52	57,895.56
其他应付款	944,870.24	812,103.97	539,172.00	125,676.22
其中：应付利息		83,372.18	42,330.06	23,727.75
应付股利		5,261.73	5,285.73	5,084.38
一年内到期的非流动负债	937,366.58	1,207,420.74	657,641.92	820,667.01
其他流动负债	95,352.14	66,548.87	67,055.50	-
流动负债合计	9,487,027.00	8,267,390.83	6,358,681.55	1,767,094.96
非流动负债：				
长期借款	6,236,441.48	3,109,193.97	2,661,284.80	1,079,043.72
应付债券	2,438,526.25	2,221,666.41	1,177,961.82	469,781.80
长期应付款	825,093.76	653,178.50	1,034,942.52	1,157,334.25
长期应付职工薪酬	546.58	546.58	546.58	-
预计负债	1,366.77	1,401.89	2,238.65	-
递延收益	13,253.10	10,446.86	6,079.12	-
递延所得税负债	364,214.46	365,780.35	103,373.43	-
其他非流动负债	167,500.00	2,000.00		
非流动负债合计	10,046,942.39	6,364,214.56	4,986,426.91	2,706,159.77
负债合计	19,533,969.40	14,631,605.39	11,345,108.46	4,473,254.73
所有者权益：				
实收资本	552,540.00	552,540.00	552,540.00	552,540.00
其它权益工具	1,202,350.00	1,117,150.00	616,950.00	440,000.00
其中：优先股	-	-	-	-

项目	2020/09/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
永续债	1,202,350.00	1,117,150.00	616,950.00	440,000.00
资本公积金	2,531,541.75	2,300,230.39	2,215,674.01	1,312,475.83
其它综合收益	312,326.46	220,540.11	12.58	-40.6
专项储备	7,328.53	4,267.99	2,994.08	-
盈余公积金	48,517.53	48,517.53	19,331.45	15,874.30
未分配利润	905,517.57	743,283.75	347,420.44	325,660.02
归属于母公司所有者权益合计	5,560,121.83	4,986,529.77	3,754,922.56	2,646,509.55
少数股东权益	1,775,481.38	1,743,487.53	449,455.98	450,876.68
所有者权益合计	7,335,603.21	6,730,017.29	4,204,378.54	3,097,386.23
负债和所有者权益总计	26,869,572.60	21,361,622.68	15,549,487.00	7,570,640.96

表：近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	5,354,901.02	6,327,914.32	4,366,430.88	474,771.66
其中：营业收入	5,354,901.02	6,327,914.32	4,366,430.88	474,771.66
二、营业总成本	5,169,206.13	6,124,606.08	4,243,135.12	378,444.86
其中：营业成本	4,690,644.05	5,514,399.10	3,937,670.67	328,823.49
税金及附加	48,604.53	71,473.84	49,864.46	23,448.62
销售费用	176,871.13	190,064.72	17,825.73	7,522.81
管理费用	121,245.05	175,024.39	116,731.12	14,149.45
研发费用	27,877.01	34,701.43	5,556.95	-
财务费用	103,964.36	138,942.61	95,661.36	4,285.53
其中：利息费用	137,590.33	158,078.88	111,559.37	-
利息收入	43,649.11	21,158.25	16,960.61	-
资产减值损失	-1,003.06	-47,407.93	19,824.84	214.96
加：其他收益	4,907.66	3,525.39	1,793.63	21.41
投资收益	119,198.50	-5,400.11	182.93	368.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	116,876.93	-7,415.06	146.45	41.58
公允价值变动收益	-	2,741.01	-	-
资产处置收益	77.11	1,498.29	22.06	2,734.38
二、营业利润	295,260.55	158,264.89	125,294.38	99,451.27
加：营业外收入	7,810.47	5,274.50	1,202.24	173.74
减：营业外支出	2,258.90	3,436.98	2,509.26	1,068.16
三、利润总额	300,812.12	160,102.40	123,987.36	98,556.85
减：所得税费用	34,044.36	53,235.08	29,549.62	26,665.39
四、净利润	266,767.75	106,867.32	94,437.75	71,891.46
归属于母公司所有者的净利润	172,949.81	49,119.30	70,153.79	68,387.70
少数股东损益	93,817.94	57,748.02	24,283.95	3,503.76
五、其他综合收益的税后净额	91,786.35	219,597.40	53.18	-40.6
六、综合收益总额	358,554.10	326,464.73	94,490.93	71,850.86

表：近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,675,266.36	5,589,559.63	3,895,284.00	470,866.62
收到的税费返还	13,477.70	4,011.15	18.03	1.53
收到其他与经营活动有关的现金	938,499.39	1,269,491.42	1,329,151.93	389,045.08
经营活动现金流入小计	6,627,243.46	6,863,062.20	5,224,453.95	859,913.22
购买商品、接受劳务支付的现金	5,607,041.68	5,789,180.45	4,932,463.09	542,172.51
支付给职工以及为职工支付的现金	219,038.45	253,985.95	153,577.30	17,860.42
支付的各项税费	283,784.00	281,511.77	178,954.74	63,070.57
支付其他与经营活动有关的现金	1,143,184.07	1,387,346.46	1,125,907.16	797,086.21
经营活动现金流出小计	7,253,048.20	7,712,024.63	6,390,902.29	1,420,189.72
经营活动产生的现金流量净额	-625,804.74	-848,962.43	-1,166,448.34	-560,276.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	146,534.16	48,744.12	57,779.05	90,377.57
取得投资收益收到的现金	9,390.77	976.51	7,167.29	6,587.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	186.35	2,197.54	1,780.83	1,934.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,001.49	58,612.75	351.81	-
收到其他与投资活动有关的现金	54,947.88	1,780.32	2,095.77	1,001.60
投资活动现金流入小计	215,060.65	112,311.24	69,174.76	99,900.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	91,945.38	143,038.02	15,328.68	15,004.78
投资支付的现金	1,566,366.47	172,309.38	334,833.27	18,120.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,743.28	63,158.21	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	276,335.70	241,712.82	240,066.36	101,861.09
投资活动现金流出小计	1,939,390.82	620,218.43	590,228.31	134,986.43
投资活动产生的现金流量净额	-1,724,330.17	-507,907.19	-521,053.55	-35,085.52
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	75,066.96	466,537.89	170,000.00	510,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	23,566.54	11,609.33	-	450,000.00
取得借款收到的现金	5,629,675.48	4,895,260.96	4,560,753.28	807,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	920,328.51	827,030.71	246,580.80	354,646.02
筹资活动现金流入小计	6,713,109.72	6,188,829.56	4,977,334.08	1,671,646.02
偿还债务支付的现金	2,750,150.97	2,968,632.10	3,083,568.45	1,381,544.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	448,634.50	535,443.81	370,296.41	149,400.64

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	441,593.07	311,448.37	-	5,082.32
筹资活动现金流出小计	3,640,378.54	3,815,524.28	3,453,864.86	1,536,027.04
筹资活动产生的现金流量净额	3,072,731.17	2,373,305.28	1,523,469.22	135,618.98
四、汇率变动对现金的影响	-1,105.73	181.08	-604.04	-4,876.87
五、现金及现金等价物净增加额	721,490.53	1,016,616.74	-164,636.70	-464,619.91
加：期初现金及现金等价物余额	2,299,984.14	1,303,512.89	1,468,149.59	1,293,482.62
六、期末现金及现金等价物余额	3,021,474.67	2,320,129.62	1,303,512.89	828,862.71

（三）发行人近三年及一期主要财务指标

表：近三年及一期主要财务指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产负债率	72.70%	68.49%	72.96%	59.09%
流动比率（倍）	1.62	1.54	1.38	1.42
速动比率（倍）	0.81	0.71	0.58	0.72
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率	2.15	3.21	2.72	11.45
存货周转率	0.65	0.93	0.93	0.27
总资产周转率	0.22	0.34	0.30	0.06
营业毛利率	12.40%	12.87%	9.80%	30.74%
营业净利率	4.98%	1.69%	2.16%	15.14%
总资产报酬率	1.82%	1.72%	1.65%	1.52%
净资产收益率	3.79%	1.95%	2.41%	2.71%
EBITDA 利息保障倍数	-	0.80	0.75	0.82

注：1、资产负债率=总负债/总资产

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入

8、营业净利率=净利润/营业收入

9、总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/总资产平均余额

10、净资产收益率=净利润/平均净资产

11、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算

三、发行人财务分析

（一）资产构成分析

表：发行人近三年及一期资产结构

单位：万元，%

项目	2020/09/30		2019/12/31		2018/12/31		2017/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	3,057,651.81	11.38	2,350,368.70	11.00	1,313,358.44	8.45	831,077.12	10.98
应收票据	75,969.85	0.28	66,766.19	0.31	26,050.30	0.17	-	-
应收账款	2,702,013.77	10.06	2,286,004.58	10.70	1,661,902.26	10.69	52,887.23	0.70
预付款项	325,326.25	1.21	107,147.98	0.50	94,023.17	0.60	67,755.94	0.89
其他应收款	971,147.44	3.61	850,711.55	3.98	415,251.93	2.67	221,110.35	2.92
其中：应收利息			198.32	0.00	227.61	0.00	81.30	0.00
存货	7,668,635.60	28.54	6,820,691.04	31.93	5,085,882.80	32.71	1,246,751.85	16.47
持有待售资产	949.94	0.00	949.94	0.00	944.93	0.01	-	-
一年内到期的非流动资产	90,994.38	0.34	76,670.89	0.36	72,064.28	0.46	72,064.28	0.95
其他流动资产	269,957.50	1.00	146,291.58	0.68	87,822.30	0.56	19,903.29	0.26
流动资产合计	15,376,990.17	57.23	12,705,602.44	59.48	8,757,300.41	56.32	2,511,550.05	33.17
非流动资产：				-		-		-
可供出售金融资产	180,114.58	0.67	150,665.71	0.71	62,392.89	0.40	14,000.00	0.18
持有至到期投资	240,746.34	0.90	256,472.60	1.20	322,267.16	2.07	368,873.15	4.87
长期应收款	562,072.05	2.09	650,019.75	3.04	877,692.05	5.64	651,694.10	8.61
长期股权投资	1,978,200.70	7.36	189,694.99	0.89	130,999.91	0.84	40,063.55	0.53
投资性房地产	1,989,225.44	7.40	1,875,133.51	8.78	548,866.03	3.53	372,468.98	4.92
固定资产	492,879.90	1.83	561,608.94	2.63	386,050.43	2.48	6,715.66	0.09
在建工程	5,191,126.48	19.32	4,088,833.67	19.14	3,898,665.96	25.07	3,546,555.27	46.85
无形资产	227,243.68	0.85	265,791.72	1.24	73,247.32	0.47	-	-
开发支出	43,138.95	0.16	40,007.60	0.19		-		-
商誉	171,567.28	0.64	171,567.28	0.80		-		-
长期待摊费用	34,866.23	0.13	34,370.79	0.16	18,980.13	0.12	17,747.07	0.23
递延所得税资产	150,768.71	0.56	143,392.45	0.67	146,251.24	0.94	9,527.19	0.13
其他非流动资产	229,796.23	0.86	228,461.25	1.07	326,773.47	2.10	31,445.93	0.42
非流动资产合计	11,492,582.44	42.77	8,656,020.25	40.52	6,792,186.59	43.68	5,059,090.91	66.83
资产总计	26,869,572.60	100.00	21,361,622.68	100.00	15,549,487.00	100.00	7,570,640.96	100.00

近三年及一期末，发行人总资产分别为 7,570,640.96 万元、15,549,487.00 万元、21,361,622.68 万元和 26,869,572.60 万元，逐年增长，2018 年合并成都建工后总资产规模大幅提升。资产构成中，发行人流动资产分别为 2,511,550.05 万元、8,757,300.41 万元、12,705,602.44 万元和 15,376,990.17 万元，占总资产比例分别为 33.17%、56.32%、59.48%和 57.23%；发行人非流动资产分别为 5,059,090.91 万元、

6,792,186.59 万元、8,656,020.25 万元和 11,492,582.44 万元，占总资产比例分别为 66.83%、43.68%、40.52%和 42.77%，合并成都建工后发行人流动资产占比提升较快，主要为成都建工货币资金、存货、应收款项等科目金额较大所致。

截至 2020 年 9 月末，发行人所属资产中不存在公益性资产。

1、流动资产

发行人流动资产主要由货币资金、存货和应收账款构成。具体情况如下：

（1）货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 831,077.12 万元、1,313,358.44 万元、2,350,368.70 万元和 3,057,651.81 万元，占总资产的比例分别为 10.98%、8.45%、11.00%和 11.38%，合并成都建工后货币资金规模进一步增大。2019 年末发行人货币资金较 2018 年末增加 1,037,010.26 万元，增幅为 78.96%，主要系发行人经营收款和融资资金增加所致。2020 年 9 月末，货币资金较 2019 年末增长 30.09%，主要系为应对经营发展需要，融资规模增加导致货币储备增加所致。截至 2019 年末，发行人货币资金明细如下：

表：截至 2019 年末发行人货币资金明细

单位：万元

项 目	金 额	占 比
现金	388.81	0.02%
银行存款	2,327,595.64	99.03%
其他货币资金	22,384.25	0.95%
合 计	2,350,368.70	100.00%

截至 2020 年 9 月末，发行人受限货币资金为 35,551.32 万元。截

至 2019 年末，发行人受限货币资金明细如下：

表：截至 2019 年末发行人受限货币资金明细

单位：万元

项目	金额	占比
银行承兑汇票保证金	6,909.69	22.85%
信用证保证金	54.02	0.18%
履约保证金	9,984.33	33.02%
用于担保的定期存款或通知存款	2,620.00	8.66%
第三方支付平台	74.14	0.25%
证券结算账户	97.68	0.32%
冻结款	10,454.45	34.57%
其他	44.76	0.15%
合计	30,239.07	100.00%

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 52,887.23 万元、1,661,902.26 万元、2,286,004.58 万元和 2,702,013.77 万元，逐年增加。2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末增加 1,609,015.03 万元，增幅较大，主要为合并成都建工后新增工程类应收款项所致；2019 年末较 2018 年末增加 624,102.32 万元，增幅为 37.55%，主要系发行人 2019 年度收购的子公司中化岩土及红日药业应收账款较大所致。

表：截至 2019 年末采用账龄法计提坏账准备的应收账款

单位：万元

账龄	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,521,781.42	62.62	29,214.57
1 至 2 年	440,702.91	18.13	34,731.38
2 至 3 年	210,157.31	8.65	36,027.78
3 年以上	257,649.34	10.60	147,707.30
合计	2,430,290.97	100.00	247,681.03

表：截至 2018 年末余额前五名的应收账款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	占比	坏账准备	款项性质
成都市路桥经营管理有限责任公司	71,189.77	3.88%	265.35	工程款

债务人名称	账面余额	占比	坏账准备	款项性质
成都市财政局	43,013.04	2.34%	-	代建项目垫资款
成都森宇实业集团有限公司	33,753.30	1.84%	23,384.73	工程款
广汉市美亿家家居装饰城管理有限公司	29,693.73	1.62%	1,484.69	工程款
成都市城乡建设委员会	26,064.28	1.42%	237.81	代建项目垫资款
合 计	203,714.11	11.10%	25,372.57	

表：截至 2019 年末余额前五名的应收账款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	占比	坏账准备	款项性质
成都润利鑫置业有限责任公司	39,103.12	1.51%	1,955.16	工程款
成都市路桥经营管理有限责任公司	31,294.47	1.21%	156.47	工程款
广汉市美亿家家居装饰城管理有限公司	29,568.52	1.14%	1,478.43	工程款
遂宁市新城建设投资有限公司	25,937.31	1.00%	129.69	工程款
四川龙阳天府新区建设投资有限公司	25,080.81	0.97%	125.40	工程款
合计	150,984.24	5.84%	3,845.15	

截至 2019 年末，发行人应收账款分散度较高，前五大应收账款合计占比为 5.84%。

截至 2019 年末，发行人（包括下属子公司）来自政府部门的应收款项明细如下：

表：截至 2019 年末发行人来自政府的大额应收账款明细

单位：万元

债权人	对手方名称	款项性质（经营性/非经营性）	期末余额	账龄	是否收取利息
发行人本部	成都市财政局	经营性	6,399.32	3 年以上	否
成都建工	都江堰市土地储备中心-1	经营性	3,450.82	5 年以上	是
成都建工	都江堰市土地储备中心-2	经营性	2,918.37	5 年以上	是
成都建工	都江堰市土地储备中心-3	经营性	2,149.91	5 年以上	是
北京场道市政工程集团有限公司	北京市大兴区黄村财政所	经营性	1,458.00	1 年以内	否
小计			16,376.42		

发行人应收政府款项主要系为政府进行工程建设或片区开发管理所形成的应收款项。发行人上述与政府部门形成的应收款项均履行

必要的决策程序，与政府签署相关合同或协议，依据合同或协议金额入账，上述款项中不存在政府隐性债务的情况。

（3）其他应收款

近三年及一期，发行人其他应收款账面价值分别为 221,110.35 万元、415,251.93 万元、850,711.55 万元和 971,147.44 万元，近三年及一期呈持续增长趋势。2018 年末发行人其他应收款较 2017 年末增长 194,141.58 万元，增幅 87.80%，主要原因一是成都建工集团业务规模扩大，工程往来款、履约保证金及质保金等有所增加；二是发行人房地产业务持续发展，联合开发的房地产项目对项目公司提供的股东借款增加。2019 年末较 2018 年末增加 435,459.62 万元，增幅为 104.87%，主要系建工地产公司混改后不再纳入合并范围所致。

截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款主要为应收工程往来款、履约保证金、股东借款等，均由发行人生产经营活动产生，上述应收款的形成有相应的合同等文件作为支撑依据，其决策权限、决策程序和定价机制符合法律、法规及发行人《公司章程》的规定，不涉及非经营性往来占款或资金拆借的情况。

截至 2019 年末，发行人主要其他应收款明细情况如下：

表：截至 2019 年末余额前五大的其他应收款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	账龄	占比	坏账准备	款项性质
成都建工地产开发有限责任公司	437,006.00	1 年以内、1-2 年	44.27%	-	关联方往来
成都成通建筑材料有限公司	15,321.62	历年累计	1.55%	-	往来款
金堂县兴金开发建设投资有限公司	11,000.00	1 年以内	1.11%	-	保证金

商丘华商物流投资有限公司	9,000.00	1-2 年	0.91%	-	保证金、备用金及其他项目结算款
上海绿地建设（集团）有限公司	8,549.43	1 年以内	0.87%	-	往来款
合计	480,877.06	——	48.71%	-	——

表：截至 2019 年末发行人来自政府的大额其他应收款明细

单位：万元

债权人	对手方名称	款项性质（经营性/非经营性）	期末余额	账龄	是否收取利息
成都建工集团旅游有限公司	都江堰市土地储备中心	经营性	5,000.00	1 年以内	否
成都人居蜀兴置业有限公司	郫都区财政局	经营性	3,008.08	1-2 年	否
成都建工	遵义市人力资源和社会保障局	经营性	1,032.80	1 年以内	否
成都建工	重庆璧山人力资源和社会保障局	经营性	390.00	1 年以内	否
成都建工	资阳市人民防空办公室	经营性	345.92	2-3 年	否
小计			9,776.80		

发行人应收政府款项主要系为政府进行代建及成都建工缴纳工程保证金等所形成的应收款项。发行人上述与政府部门形成的应收款项均履行必要的决策程序，与政府签署相关合同或协议，依据合同或协议金额入账，上述款项中不存在政府隐性债务的情况。

（4）存货

近三年及一期末，发行人存货分别为 1,246,751.85 万元、5,085,882.80 万元、6,820,691.04 万元和 7,668,635.60 万元，占总资产的比例分别为 16.47%、32.71%、31.93%和 28.54%，合并成都建工后存货规模大幅上升。2019 年末发行人存货较 2018 年末增加 1,734,808.24 万元，增幅为 34.11%，主要系人居地产集团与成都建工集团存货增加所致。

截至 2020 年 9 月末，发行人存货科目主要核算开发成本（主要为人居公司开发的人才公寓及住宅地产等项目）、工程施工成本（主

要为成都建工承接的工程项目等)以及库存商品(主要为建成房屋、住宅地产等项目)。在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。当可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。

截至 2019 年末,发行人存货构成具体如下:

表:截至 2019 年末发行人存货明细

单位:万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
原材料	67,468.44	1,183.43	66,285.00	0.97%
周转材料(包装物、低值易耗品等)	11,421.88	-	11,421.88	0.17%
自制半成品及在产品	3,021,165.61	1,301.10	3,019,864.51	44.28%
其中:开发成本	3,028,282.37	709.36	3,027,573.01	44.39%
库存商品(产成品)	216,141.75	9,882.44	206,259.31	3.02%
工程施工(已完工未结算款)	3,355,211.86	30,298.18	3,324,913.67	48.75%
其他	191,946.67	-	191,946.67	2.81%
合计	6,863,356.20	42,665.16	6,820,691.04	100.00%

截至 2019 年末,发行人计入存货的土地资产明细如下:

单位:万平方米,万元

项目名称	项目区位	项目主体	拟建项目类别	占地面积(亩)	可售面积	建筑面积	计容规划建筑面积	楼面价(元/m ²)	已缴纳土地出让金金额
新都区木兰镇红石 1、8 组及集体、官王 1 组,长林 5 组及集体	新都区	人居香城	人才公寓	180.45	27.84	30.93	21.65	2,905.00	89,863.00
新都区木兰镇官王 1 组、红石 1、7、8 组	新都区	人居香城	人才公寓	180.45	26.97	29.97	20.98	2,905.00	87,073.00
新津 87 亩人才公寓	新津	人居津兴	人才公寓	87.74	19.85	20.89	14.62	1,929.00	40,302.23
文家场项目	青羊区	人居集团	商品房	56.19	12.71	13.38	9.37	822.00	10,999.89
都江堰成大项目	都江堰	商品房	商品房	84.36	15.27	16.07	11.25	78.00	1,247.00
都江堰 90 亩	都江堰	人居都安	商品房	90.27	8.99	9.46	6.62	3,645.00	34,482.00
都江堰 59 亩	都江堰	人居都安	商品房	59.18	10.71	11.27	7.89	2,006.00	22,606.00
都江堰 65 亩	都江堰	人居都安	商品房	65.21	11.8	12.42	8.69	2,006.00	24,909.00
都江堰 112 亩	都江堰	人居都安	商品房	112.57	20.37	21.44	15.01	2,100.00	45,026.00
都江堰 60 亩	都江堰	人居都安	商品房	60.11	10.88	11.45	8.01	2,100.00	24,043.00
都江堰 52 亩	都江堰	人居都安	商业	52.01	18.82	19.81	13.87	394.00	7,800.00

项目名称	项目区位	项目主体	拟建项目类别	占地面积(亩)	可售面积	建筑面积	计容规划建筑面积	楼面价(元/m ²)	已缴纳土地出让金金额
都江堰 78 亩	都江堰	人居都安	旅馆用地	78.92	4.28	4.51	3.16	2,310.00	10,416.00
都江堰 85 亩	都江堰	人居都安	旅馆用地	85.64	4.65	4.89	3.43	2,312.00	11,304.00
天府新区(87 亩)项目	天府新区	人居兴府	商品房	87.39	15.82	16.65	11.65	7,872.00	91,759.00
都江堰(58.4 亩)项目	都江堰	人居都欣	商品房	58.4	9.51	10.01	7.01	4,026.00	28,210.00
都江堰(61.92 亩)项目	都江堰	人居都欣	商品房	61.92	10.08	10.61	7.43	4,027.00	42,724.80
都江堰(69.69 亩)项目	都江堰	人居都欣	商品房	69.68	11.35	11.95	8.36	4,023.00	43,084.00
天府新区(71.46 亩)项目	天府新区	人居兴天府	商品房	71.47	11.64	12.25	8.58	7,001.00	42,879.00
天府新区(84.34 亩)项目	天府新区	人居兴天府	商品房	84.34	16.79	17.67	12.37	6,205.00	54,822.00
跳蹬河南路 9 号	成华区	未定		29.09	未定	未定	未定	未定	7,056.77

2、非流动资产

发行人非流动资产以在建工程、长期应收款和投资性房地产为主。

具体情况如下：

(1) 持有至到期投资

近三年及一期末，发行人持有至到期投资分别为 368,873.15 万元、322,267.16 万元、256,472.60 万元和 240,746.34 万元，占总资产的比例分别为 4.87%、2.07%、1.20%和 0.90%，呈逐年减少的趋势，合并成都建工后对该科目影响不大。

发行人持有至到期投资主要为下属子公司成都市小城镇投资有限公司（简称“小城投公司”）对成都市下辖各区、县的小城镇建设项目、新型农村建设项目、灾后重建项目的投资成本。小城投公司负责辖区城镇项目、新型农村项目的建设，并约定按照一定标准收取项目资金利息及投融资管理费。项目各购买方为成都市各区、县政府，购买期限通常在 3-5 年，资金来源主要为当地居民缴纳的房屋代建款、新增耕地占补平衡指标收益，以及地方财政资金等。随着小城投公司运营的投资项目逐渐到期退出，报告期内持有至到期投资规模逐年下

降。

表：截至 2019 年末前五大持有至到期投资明细

单位：万元

项目名称	账面余额	占比	坏账准备
崇州桤泉镇农村新型社区建设项目二期工程	38,441.05	14.99%	-
新津县新平镇太平场二期新型社区建设项目	32,466.15	12.66%	-
彭州市九尺镇金沙村、双土村新型社区建设项目	28,288.62	11.03%	-
新津县新平镇万街农村新型社区建设项目	17,915.91	6.99%	-
郫县新民场镇云凌村新型社区建设项目	16,179.97	6.31%	-
合计	133,291.69	51.97%	-

（2）长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 651,694.10 万元、877,692.05 万元、650,019.75 万元和 562,072.05 万元，占总资产的比例分别为 8.61%、5.65%、3.04%和 2.09%。发行人长期应收款主要为发行人二环路项目实施“拨改租”模式后形成的应收款项，在实际收到政府拨付的租金时，其租金中本金部分冲抵长期应收款，利息部分则确认为当期收入。

表：截至 2019 年末前五大长期应收款明细

单位：万元

债务人名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占比
成都兴城投资集团有限公司	成都市城乡建设委员会	经营性	406,067.18	3 年以上	62.47%
成都建工集团旅游有限公司	都江堰市土地储备中心-1	经营性	25,907.73	5 年以上	3.99%
成都建工集团旅游有限公司	都江堰市土地储备中心-2	经营性	20,000.00	5 年以上	3.08%
成都建工集团有限公司第三分公司	成都市武侯新城建设管理委员会	经营性	2,379.83	3-4 年	0.37%
成都建工工业设备安装有限公司	都江堰市土地储备中心	经营性	1,009.64	5 年以上	0.16%
合计			455,364.38		70.05%

其中，发行人与成都市城乡建设委员会形成的 406,067.18 万元长

期应收款为发行人二环路项目实施“拨改租”模式后形成的应收款项。

发行人上述与政府部门形成的长期应收款均履行必要的决策程序，与政府签署相关合同或协议，依据合同或协议金额入账，上述款项中不存在政府隐性债务的情况。

（3）投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 372,468.98 万元、548,866.03 万元、1,875,133.51 万元和 1,989,225.44 万元，占总资产的比例分别为 4.92%、3.53%、8.78%和 7.40%。2018 年末发行人投资性房地产较 2017 年末增加 176,397.05 万元，增幅为 47.36%，主要系合并成都建工所致；2019 年末较 2018 年末增加 1,326,267.48 万元，增幅为 241.64%，主要系发行人会计政策调整所致。

（4）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别为 3,546,555.27 万元、3,898,665.96 万元、4,088,833.67 万元和 5,191,126.48 万元，占总资产的比例分别为 46.85%、25.07%、19.14%和 19.32%，规模总体呈上升趋势。

在建工程科目主要核算发行人承担的成都市东部、南部新区起步区基础设施代建项目成本。发行人 2018 年末在建工程较 2017 年末增长 352,110.69 万元，增幅 9.93%，主要系成都市环城生态区生态修复综合项目、成都中心等建设支出金额增加较大所致。2019 年末较 2018 年末增加 190,167.71 万元，增幅为 4.88%。

表：截至 2019 年末主要在建工程明细（金额 1 亿元以上的）

单位：万元

项目名称	账面余额	减值准备	账面价值	账面价值占比	项目类型	合同/政府文件日期
新客站项目基础设施建设	1,418,751.04	-	1,418,751.04	34.70%	代政府建设	成办函[2003]209 号文、 成办函[2003]196 号文
东部片区基础设施建设	807,505.61	-	807,505.61	19.75%	代政府建设	成办函[2003]209 号文
南部片区基础设施建设	306,836.46	205.29	306,631.17	7.50%	代政府建设	成办函[2003]196 号文
重大市政拨改租项目（西二环改造项目）	268,731.81	-	268,731.81	6.57%	代政府建设	2015 年 12 月 29 日
成都中心	348,905.19	-	348,905.19	8.53%	自建	/
成都市环城生态区生态修复综合项目	319,921.56	-	319,921.56	7.82%	自建	/
红日药业配方颗粒生产车间建设项目	24,281.33	-	24,281.33	0.59%	自建	/
兴城文产三国蜀汉城项目	14,450.12	-	14,450.12	0.35%	自建	/
其他代建项目	557,302.39	-	557,302.39	13.63%	代建	/
合计	4,066,685.52	205.29	4,066,480.23	99.45%	-	-

（5）无形资产

2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人无形资产分别为 73,247.32 万元、265,791.72 万元和 227,243.68 万元，占总资产的比例分别为 0.47%、1.24%和 0.85%，主要由土地使用权、专利权组成。2019 年末发行人无形资产较 2018 年末增加 192,544.40 万元，增幅为 262.87%，主要系发行人收购红日药业、中化岩土所致。

表：发行人近两年末无形资产明细表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
土地使用权	138,146.71	72,007.02
专利权	83,604.25	16.51
非专利技术	1,630.67	0.57
商标权	20,228.41	0.29
特许权	36.36	72.73
软件	5,768.33	1,150.21

其他	16,376.97	-
合计	265,791.72	73,247.32

(二) 负债结构分析

表：发行人近三年及一期负债结构

单位：万元

科目	2020/09/30		2019/12/31		2018/12/31		2017/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	1,286,857.20	6.59	1,014,993.32	6.94	1,256,057.11	11.07	12,200.00	0.27
应付票据	200,896.51	1.03	133,064.63	0.91	81,189.84	0.72	-	-
应付账款	4,373,361.89	22.39	4,024,236.77	27.50	2,917,607.99	25.72	370,727.40	8.29
预收款项	1,389,592.63	7.11	797,498.17	5.45	664,029.43	5.85	379,798.28	8.49
应付职工薪酬	19,767.82	0.10	28,403.06	0.19	14,310.24	0.13	130.51	0.00
应交税费	197,168.65	1.01	183,121.30	1.25	161,617.52	1.42	57,895.56	1.29
其他应付款	944,870.24	4.84	812,103.97	5.55	539,172.00	4.75	125,676.22	2.81
其中：应付利息			83,372.18	0.57	42,330.06	0.37	23,727.75	0.53
应付股利			5,261.73	0.04	5,285.73	0.05	5,084.38	0.11
一年内到期的非流动负债	937,366.58	4.80	1,207,420.74	8.25	657,641.92	5.80	820,667.01	18.35
其他流动负债	95,352.14	0.49	66,548.87	0.45	67,055.50	0.59	-	-
流动负债合计	9,487,027.00	48.57	8,267,390.83	56.50	6,358,681.55	56.05	1,767,094.96	39.50
非流动负债：				-		-		-
长期借款	6,236,441.48	31.93	3,109,193.97	21.25	2,661,284.80	23.46	1,079,043.72	24.12
应付债券	2,438,526.25	12.48	2,221,666.41	15.18	1,177,961.82	10.38	469,781.80	10.50
长期应付款	825,093.76	4.22	653,178.50	4.46	1,034,942.52	9.12	1,157,334.25	25.87
长期应付职工薪酬	546.58	0.00	546.58	0.00	546.58	0.00	-	-
预计负债	1,366.77	0.01	1,401.89	0.01	2,238.65	0.02	-	-
递延收益	13,253.10	0.07	10,446.86	0.07	6,079.12	0.05	-	-
递延所得税负债	364,214.46	1.86	365,780.35	2.50	103,373.43	0.91	-	-
其他非流动负债	167,500.00	0.86	2,000.00	0.01		-		-
非流动负债合计	10,046,942.39	51.43	6,364,214.56	43.50	4,986,426.91	43.95	2,706,159.77	60.50
负债合计	19,533,969.40	100.00	14,631,605.39	100.00	11,345,108.46	100.00	4,473,254.73	100.00

近三年及一期末，发行人总负债分别为 4,473,254.73 万元、11,345,108.46 万元、14,631,605.39 万元和 19,533,969.40 万元，其中流动负债分别为 1,767,094.96 万元、6,358,681.55 万元、8,267,390.83 万元和 9,487,027.00 万元，占负债总额的比例分别为 39.50%、56.05%、

56.50%和 48.57%；非流动负债分别为 2,706,159.77 万元、4,986,426.91 万元、6,364,214.56 万元和 10,046,942.39 万元，占负债总额比例分别为 60.50%、43.95%、43.50%和 51.43%，合并成都建工后，发行人流动负债占比上升较为明显。

1、流动负债

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债构成。具体情况如下：

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 212,200.00 万元、1,256,057.11 万元、1,014,993.32 万元和 1,286,857.20 万元，合并成都建工后短期借款提升较快。截至 2019 年末，发行人短期借款以保证借款和信用借款为主，按性质分类如下：

表：截至 2019 年末发行人短期借款性质分类

单位：万元

项目	账面余额	占比
质押借款	8,335.07	0.82%
抵押借款	99,699.00	9.82%
保证借款	610,603.73	60.16%
信用借款	296,355.52	29.20%
合计	1,014,993.32	100.00%

（2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 370,727.40 万元、2,917,607.99 万元、4,024,236.77 万元和 4,373,361.89 万元，占负债总额的比例分别为 8.29%、25.72%、27.50%和 22.39%。发行人应付账款主要核算应付建筑施工单位的合同费用、工程款项等。2018 年末合并

成都建工后增幅较大，主要系发行人应付中国建筑、中国铁建等工程款项增加所致。2019 年末较发行人应付账款较 2018 年末增加 1,106,628.78 万元，增幅为 37.93%，主要系成都建工集团经营性应付账款增加所致。

发行人应付账款账龄主要集中在 1 年以内，最近三年应付账款账龄如下：

表：近三年末发行人应付账款账龄情况

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内 (含 1 年)	3,217,404.19	79.95%	2,148,297.45	73.63%	260,561.54	70.28%
1 年以上	806,832.58	20.05%	769,310.54	26.37%	110,165.86	29.72%
合计	4,024,236.77	100.00%	2,917,607.99	100.00%	370,727.40	100.00%

(3) 预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 379,798.28 万元、664,029.43 万元、797,498.17 万元和 1,389,592.63 万元，占负债总额的比例分别为 8.49%、5.85%、5.45%和 7.11%，合并成都建工后有所上升。发行人预收款项主要核算“西岸翠景”、“东城花汇”等房地产开发项目预收售房款，预收款项账龄主要集中在一年以内。2020 年 9 月末，预收款项较 2019 年末增长 74.24%，主要系业务量增加，预收购房款及工程款增加所致。近三年末，发行人预收款项账龄情况如下：

表：近三年末发行人预收账款账龄明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
----	---------	---------	---------

	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	683,834.13	85.75%	609,920.61	91.85%	315,735.80	83.13%
1 年以上	113,664.04	14.25%	54,108.81	8.15%	64,062.48	16.87%
合计	797,498.17	100.00%	664,029.43	100.00%	379,798.28	100.00%

(4) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 188,291.16 万元、96,864.09 万元、491,556.21 万元及 944,870.24 万元，占负债总额的比例分别为 3.90%、2.17%、4.33%和 4.84%，合并成都建工后有所增加。

发行人其他应付款主要核算经营过程中暂时收取的项目履约（或投标）保证金、质保金、代收款、拆迁安置面积差补偿等。2017 年末，发行人其他应付款较上年末减少 48.56%，主要系履约保证金、竣工资料保留金、项目质保金等减少所致。2018 年末，发行人合并成都建工后其他应付款增幅较大，主要为新增工程项目质量保证金、拆迁补偿款、应付往来款项等。

(5) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 820,667.01 万元、657,641.92 万元、1,207,420.74 万元和 937,366.58 万元，占总负债的比例分别为 18.35%、5.80%、8.25%和 4.80%。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末减少 163,025.09 万元，减幅为 19.87%；2019 年末较 2018 年末增加 549,778.82 万元，增幅为 83.60%，人居地产集团一年内到期的非流动负债增长所致。近三年末，发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下：

表：近三年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	1,162,060.84	96.24%	617,641.92	93.92%	379,554.54	46.25%
一年内到期的应付债券	39,994.85	3.31%	40,000.00	6.08%	389,302.46	47.44%
一年内到期的长期应付款	5,365.05	0.44%	-	-	51,810.00	6.31%
合计	1,207,420.74	100.00%	657,641.92	100.00%	820,667.01	100.00%

2、非流动负债

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

具体情况如下：

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,079,043.72 万元、2,661,284.80 万元、3,109,193.97 万元和 6,236,441.48 万元，占负债总额的比例分别为 24.12%、23.46%、21.25%和 31.93%，合并成都建工后增幅较大。2020 年 9 月末，长期借款较 2019 年末增长 100.58%，主要系公司长期债务融资规模增加所致。近三年末，发行人长期借款构成如下：

表：近三年末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	570,588.16	484,181.80	454,495.26
抵押借款	352,953.00	553,716.00	370,503.00
保证借款	1,365,064.24	930,137.00	12,250.00
信用借款	820,588.57	693,250.00	621,350.00
减：一年内到期部分	-	-	379,554.54
合计	3,109,193.97	2,661,284.80	1,079,043.72

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 469,781.80 万元、1,177,961.82 万元、2,221,666.41 万元和 2,438,526.25 万元，占负债总额的比例分别为 10.50%、10.38%、15.18%和 12.48%。2018 年末，发行人应付债券较上年末增加 1.51 倍，主要系当年新发行欧元债券与私募公司债所致；2019 年末较 2018 年末增加 1,043,704.59 万元，增幅为 88.60%，主要系发行人 2019 年发行多期债券所致。截至本募集说明书签署日，发行人债券的基本情况如下：

表：截至本募集说明书签署日发行人存续期内的债券明细

单位：亿元、年、%

序号	债券名称	发行主体	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日
1	21 兴城 01/21 蓉兴债 01	兴城集团	25	25	4.39	5+5	2021/2/9	2031/2/9
2	20 兴城 Y5	兴城集团	15	15	4.74	3+N	2020/12/30	-
3	20 兴城 Y3	兴城集团	15	15	4.8	3+N	2020/12/1	-
4	20 兴城 Y2	兴城集团	2	2	4.8	5+N	2020/9/8	-
5	20 兴城 Y1	兴城集团	18	18	4.49	3+N	2020/9/8	-
6	20 兴城投资 SCP001	兴城集团	10	10	2.5	0.7397	2020/8/20	2021/5/17
7	19 兴城 03	兴城集团	18	18	4.07	3+2	2019/12/12	2024/12/12
8	19 兴城 Y1	兴城集团	17	17	4.98	3+N	2019/11/22	-
9	19 蓉兴 01/19 蓉兴债 01	兴城集团	15	15	3.94	5	2019/8/20	2024/8/20
10	19 兴城 02	兴城集团	10	10	4.34	3	2019/7/15	2022/7/15
11	19 兴城 01	兴城集团	20	20	4.45	3	2019/6/12	2022/6/12
12	19 兴纾 01	兴城集团	20	20	4.5	3	2019/3/25	2022/3/25
13	18 兴城 01	兴城集团	20	20	5.39	3	2018/8/15	2021/8/15

序号	债券名称	发行主体	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日
14	17 兴城投资 MTN001	兴城集团	19	19	5.64	5+N	2017/7/20	2022/7/20
15	16 兴城投资 MTN001	兴城集团	20	20	3.44	5	2016/10/27	2021/10/27
16	20 成都建工 MTN001	建工集团	10	10	3.9	3	2020/11/4	2023/11/4
17	20 中化岩土 MTN001	中化岩土	8	8	4.89	3+2	2020/9/7	2025/9/7
18	岩土转债	中化岩土	6.03	6.03	1	6	2018/3/15	2024/3/15
19	20 人居地产 PPN002	人居地产	5	5	5.49	3	2020/4/22	2023/4/22
20	20 人居地产 PPN001	人居地产	10	10	5.5	3	2020/3/6	2023/3/6
21	18 人居债	人居地产	15	15	7.5	3	2018/5/14	2021/5/14
22	美元债	兴城集团	4.45（亿美元）	4.45（亿美元）	2.90	5	2021/1/20	2025/1/20
23	欧元债	兴城集团	3.65（亿欧元）	3.65（亿欧元）	2.5	3	2018/3/20	2021/3/19
24	欧元债	兴城集团	1.35（亿欧元）	1.35（亿欧元）	2.95	5	2018/3/20	2023/3/19
25	美元债	兴城集团	3（亿美元）	3（亿美元）	3.25	5	2016/11/29	2021/11/29

注：上述存续期债券未包含债权融资计划。

（3）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 1,157,334.25 万元、1,034,942.52 万元、653,178.50 万元和 825,093.76 万元，占负债总额的比例分别为 25.87%、9.12%、4.46%和 4.22%，波动较大。2018 年末发行人长期应付款较 2017 年末减少 122,391.73 万元，减幅为 10.58%；2019 年末较 2018 年末减少 381,764.02 万元，减幅为 36.89%，主要系专项应付款与在建工程同步核销所致。

表：截至 2019 年末发行人前五大长期应付款余额

单位：万元

项目	期末余额	占比
----	------	----

成都财政局款项	370,103.00	79.89%
成都市智汇新城投资发展有限公司款项	48,092.71	10.38%
平安国际保理款	28,459.33	6.14%
远东国际保理款	10,000.00	2.16%
成都建工地产开发有限责任公司款项	6,608.89	1.43%
合计	463,263.93	100.00%

表：截至 2019 年末发行人前五大专项应付款余额

单位：万元

项 目	期末余额	占比
其他代建项目专项拨款	82,356.26	52.74%
张家岩水库直接引水至老鹰水库管道工程项目	32,481.97	20.80%
党校代建项目	24,403.32	15.63%
公安局代建项目	12,000.00	7.68%
重大市政拨改租项目	4,917.00	3.15%
合计	156,158.55	100.00%

（三）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

表：近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.65	1.54	1.38	1.42
速动比率（倍）	0.80	0.71	0.58	0.72
资产负债率（%）	72.25%	68.49%	72.96%	59.09%
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.80	0.75	0.82

从短期偿债指标来看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.42、1.38、1.54 和 1.65，速动比率分别为 0.72、0.58、0.71 和 0.80。发行人流动比率均高于 1，合并成都建工后速动比率相比于流动比率略有下降，主要由于成都建工存货规模较大所致。

从长期偿债指标来看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别

为 59.09%、72.96%、68.49%和 72.25%。合并成都建工后有所提升，主要系成都建工由于行业属性资产负债率较高所致。

近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.82、0.75 和 0.80，整体较为稳定。

最近三年，公司获得政府补助分别为 21.41 万元、1,856.63 万元和 3,612.73 万元，呈现上升趋势。发行人是成都市市属大型国有企业，是成都市重要保障性住房建设主体、重大项目建设主体，以及资产运营主体，仍会得到政府及相关部门的大力支持，这将为本次债券偿还提供强有力的支持。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，偿债能力较强，具备较强的抗风险能力。

2、逾期未偿还债务

截至 2020 年 9 月末，发行人无逾期未偿还债务。

3、债务偿还压力测算

近三年及一期末，发行人有息负债分别 238.17 亿元、575.30 亿元、755.33 亿元和 1,089.92 亿元。有息负债多用于工程项目开发建设，相关利息支出主要通过资本化计入在建工程或存货成本，财务费用中的利息支出金额较低。

表：近三年及一期末发行人有息负债类型明细

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
短期借款	128.69	101.50	125.61	1.22
一年内到期的非流动负债	93.74	120.74	65.76	82.07

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期借款	623.64	310.92	266.13	107.90
应付债券	243.85	222.17	117.80	46.98
合计	1,089.92	755.33	575.30	238.17

（四）营运能力分析

表：近三年及一期发行人主要营运能力指标

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	2.15	3.21	2.72	11.45
存货周转率（次/年）	0.65	0.93	0.93	0.27
总资产周转率（次/年）	0.22	0.34	0.30	0.06

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 11.45、2.72、3.21 和 2.15。合并成都建工后，合并范围应收账款增幅较大，导致应收账款周转率有所下降。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.27、0.93、0.93 和 0.65。合并成都建工后，发行人存货周转率水平有所提升。

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.06、0.30、0.34 和 0.22，合并成都建工后，发行人总资产周转率水平有所提升。

（五）盈利能力分析

表：近三年及一期发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	5,354,901.02	6,327,914.32	4,366,430.88	474,771.66
营业成本	4,690,644.05	5,514,399.10	4,243,135.12	328,823.49
营业利润	295,260.55	158,264.89	125,294.38	99,451.27
利润总额	300,812.12	160,102.40	123,987.36	98,556.85

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润	266,767.75	106,867.32	94,437.75	71,891.46
营业毛利率	12.40%	12.87%	9.80%	30.74%
营业净利率	4.98%	1.69%	2.16%	15.14%
总资产报酬率	1.82%	1.72%	1.65%	1.52%
净资产收益率	3.79%	1.95%	2.41%	2.71%

近三年及一期，发行人营业收入分别 474,771.66 万元、4,366,430.88 万元、6,327,914.32 万元和 5,354,901.02 万元，主营业务收入主要来自建筑工程类业务与房地产开发业务，呈逐年增长趋势。

近三年及一期，发行人利润总额分别为 98,556.85 万元、123,987.36 万元、160,102.40 万元和 300,812.12 万元，净利润分别为 71,891.46 万元、94,437.75 万元、106,867.32 万元和 300,812.12 万元，呈逐年增长趋势。

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 30.74%、9.80%、12.87% 和 12.40%，总体呈波动下降趋势，主要原因为合并成都建工后，建筑行业毛利率较低，拉低发行人整体水平。

（六）现金流量分析

表：近三年及一期发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-625,804.74	-848,962.43	-1,166,448.34	-560,276.50
经营活动现金流入小计	6,627,243.46	6,863,062.20	5,224,453.95	859,913.22
经营活动现金流出小计	7,253,048.20	7,712,024.63	6,390,902.29	1,420,189.72
投资活动产生的现金流量净额	-1,724,330.17	-507,907.19	-521,053.55	-35,085.52
投资活动现金流入小计	215,060.65	112,311.24	69,174.76	99,900.91

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资活动现金流出小计	1,939,390.82	620,218.43	590,228.31	134,986.43
筹资活动产生的现金流量净额	3,072,731.17	2,373,305.28	1,523,469.22	135,618.98
筹资活动现金流入小计	6,713,109.72	6,188,829.56	4,977,334.08	1,671,646.02
筹资活动现金流出小计	3,640,378.54	3,815,524.28	3,453,864.86	1,536,027.04
现金及现金等价物净增加额	721,490.53	1,016,616.74	-164,636.70	-464,619.91

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-560,276.50 万元、-1,166,448.34 万元、-848,962.43 万元和-625,804.74 万元，主要是发行人子公司成都兴城人居地产投资集团有限公司近年来通过公开市场集中竞得多宗国有土地使用权，且目前多个项目处于集中建设期，发行人对外支付土地款金额及项目开支较大所致。发行人经营活动现金流入主要来源于其主营业务和其他与经营活动有关的现金，发行人收到其他与经营活动有关的现金主要是片区改造类项目财政拨付资金、片区内土地出让收益返还、代建项目业主拨款以及履约/投标保证金、房屋销售款项等。发行人经营活动现金流出主要来源于其购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。

近三年及一期，投资活动产生的现金流量净额分别为-35,085.52 万元、-521,053.55 万元、-507,907.19 万元和-1,724,330.17 万元，呈净流出状态。2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净额下降较多，主要系发行人支付成都中心项目等投资款项所致。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 135,618.98 万元、1,523,469.22 万元、2,373,305.28 万元和 3,072,731.17

万元。近年来，筹资活动产生的现金流量净额处于净流入状态，且最近一年净流入较大，主要系发行人新增银行贷款，扩大融资规模所致。2019 年，发行人发行多只债券进行融资，筹资活动现金流入规模进一步提升。

（七）重大事项

1、对外担保

截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保规模为 132,970.00 万元，具体明细如下。

表：截至 2020 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日期	担保终止日期	担保是否已经履行完毕
兴城集团	成都中电熊猫显示科技有限公司	100,000.00	2018/09/01	2028/09/01	否
兴城人居地产	广州宏耀房地产开发有限公司	32,270.00	2019/03/29	2023/09/24	否
兴城人居地产	广州敏秀房地产开发有限公司	700.00	2020/5/7	2023/5/7	否
合计	-	132,970.00	-	-	-

2、未决诉讼、仲裁

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在占公司最近一期未经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值 5%以上的未决诉讼、仲裁或者可预见的对本期债券发行具有重大不利影响或构成实质性法律障碍的重大诉讼、仲裁。

（八）受限资产情况

截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产账面价值 1,342,159.78 万元，占净资产比重为 18.30%，主要为发行人使用自有存货及投资性房地产等进行融资担保抵质押形成，明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	占净资产比重	受限原因
货币资金	35,551.32	0.48%	保证金及冻结款
存货	914,776.46	12.47%	抵押借款
投资性房地产	340,552.36	4.64%	抵押借款
固定资产	40,092.57	0.55%	抵押借款
固定资产	7,705.56	0.11%	融资租入及售后回租
无形资产	3,481.51	0.05%	抵押借款
规划馆写字楼收费权项下应收账款	-	-	质押借款
民丰写字楼、核心区2号地块B区办公楼及附属零散资产的租金和管护费收费权项下应收账款	-	-	质押借款
合计	1,342,159.78	18.30%	-

除上述受限资产外，发行人持有的子公司中化岩土和红日药业的股份存在受限情况，具体情况如下：

单位：亿元，%

子公司名称	子公司 2019 年末资产总额	子公司 2019 年度营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例	发行人持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
天津红日药业股份有限公司	84.27	50.03	22.22	36.50	股权质押
中化岩土集团股份有限公司	90.08	41.00	29.28	42.86	股权质押
合计	174.35	91.03	-	-	-

（九）关联交易情况

1、发行人控股股东、实际控制人信息

表：发行人的实际控制人

股东名称	注册地	持股比例	表决权比例
成都市国有资产监督管理委员会	成都	100%	100%

2、发行人子公司有关信息

发行人子公司有关信息见“第八条 发行人基本情况”。

3、发行人的合营企业、联营企业有关信息

发行人合营企业、联营企业有关信息见“第八条 发行人基本情况”。

4、关联交易情况

(1) 应收项目

截至 2019 年末，发行人关联方应收项目情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额	坏账准备
应收账款	成都建工地产开发有限责任公司	550.62	-
应收账款	成都合能兴城人居科技有限公司	121.74	-
其他应收款	成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	23,658.15	-
其他应收款	广州宏耀房地产开发有限公司	7,030.70	-
其他应收款	西咸新区兴城人居置业有限公司	66,302.62	-
其他应收款	成都建工地产开发有限责任公司	437,006.00	-
	合计	534,669.83	-

(2) 应付项目

截至 2019 年末，发行人关联方应付项目情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	成都越秀房地产开发有限公司	169.05
其他应付款	西咸新区兴城人居置业有限公司	25.42
长期应付款	成都越秀房地产开发有限公司	8,080.62
长期应付款	成都建工地产开发有限责任公司	6,608.89
合计		14,883.98

(3) 关联担保

截至 2019 年末，发行人为子公司提供的担保情况如下

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日期	担保终止日期	担保是否已经履行完毕
成都兴城投资集团有限公司	成都兴城人居地产投资集团有限公司（含下属子公司）	176,896.00	2018/3/30	2020/3/30	否
成都兴城投资集团有限公司		119,700.00	2018/5/24	2020/5/23	否
成都兴城投资集团有限公司		100,000.00	2018/8/24	2021/8/24	否
成都兴城投资集团有限公司		43,200.00	2018/9/28	2020/9/28	否
成都兴城投资集团有限公司		120,000.00	2018/11/23	2020/11/23	否
成都兴城投资集团有限公司		120,000.00	2018/12/14	2020/12/14	否
成都兴城投资集团有限公司		220,000.00	2019/4/25	2022/4/24	否
成都兴城投资集团有限公司		40,000.00	2019/7/12	2022/7/11	否
成都兴城投资集团有限公司		180,000.00	2019/9/19	2021/9/18	否

成都兴城投资集团有限公司		150,000.00	2018/5/14	2021/5/14	否
成都兴城投资集团有限公司		1,269,796.00	-	-	
成都兴城投资集团有限公司	成都建工集团有限公司 (含下属子公司)	68,300.00	2018/5/24	2021/12/25	否
成都兴城投资集团有限公司		28,200.00	2019/8/30	2020/8/26	否
成都兴城投资集团有限公司		30,000.00	2019/6/14	2021/6/14	否
成都兴城投资集团有限公司		40,000.00	2019/7/4	2022/7/3	否
成都兴城投资集团有限公司		100,000.00	2019/6/6	2022/6/5	否
成都兴城投资集团有限公司		150,000.00	2019/10/16	2024/10/15	否
成都兴城投资集团有限公司		416,500.00			
成都兴城投资集团有限公司	中化岩土集团股份有限公司	7,416.05	2019/7/8	2020/7/7	否
成都兴城投资集团有限公司		4,901.51	2019/8/20	2021/8/19	否
成都兴城投资集团有限公司		12,317.56			
成都兴城投资集团有限公司	成都成都中心建设有限责任公司	99,300.00	2018/3/8	2021/3/7	否
成都兴城投资集团有限公司		70,000.00	2019/7/26	2029/7/25	否
成都兴城投资集团有限公司		169,300.00			
成都兴城投资集团有限公司	成都天府绿道建设投资有 限公司	100,000.00	2018/4/10	2032/4/9	否
合计		1,967,913.56			

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行且尚未兑付的境内债券 21 只，共计规模 298.03 亿元；境外债券 4 只，包括 2 只欧元债，合计规模 5 亿欧元，2 只美元债，规模 7.45 亿美元。截至本募集说明书签署日，发行人共发行 3 只企业债券，发行规模 60 亿元人民币，尚有 2 只企业债、40 亿元存续。具体如表所示：

表：截至本募集说明书签署日发行人及子公司存续期债券明细

单位：亿元、年、%

序号	债券名称	发行主体	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日
1	21 兴城 01/21 蓉兴债 01	兴城集团	25	25	4.39	5+5	2021/2/9	2031/2/9
2	20 兴城 Y5	兴城集团	15	15	4.74	3+N	2020/12/30	-
3	20 兴城 Y3	兴城集团	15	15	4.8	3+N	2020/12/1	-
4	20 兴城 Y2	兴城集团	2	2	4.8	5+N	2020/9/8	-
5	20 兴城 Y1	兴城集团	18	18	4.49	3+N	2020/9/8	-
6	20 兴城投资 SCP001	兴城集团	10	10	2.5	0.7397	2020/8/20	2021/5/17
7	19 兴城 03	兴城集团	18	18	4.07	3+2	2019/12/12	2024/12/12
8	19 兴城 Y1	兴城集团	17	17	4.98	3+N	2019/11/22	-
9	19 蓉兴 01/19 蓉兴债 01	兴城集团	15	15	3.94	5	2019/8/20	2024/8/20
10	19 兴城 02	兴城集团	10	10	4.34	3	2019/7/15	2022/7/15
11	19 兴城 01	兴城集团	20	20	4.45	3	2019/6/12	2022/6/12
12	19 兴纾 01	兴城集团	20	20	4.5	3	2019/3/25	2022/3/25
13	18 兴城 01	兴城集团	20	20	5.39	3	2018/8/15	2021/8/15
14	17 兴城投资 MTN001	兴城集团	19	19	5.64	5+N	2017/7/20	-
15	16 兴城投资 MTN001	兴城集团	20	20	3.44	5	2016/10/27	2021/10/27

序号	债券名称	发行主体	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日
16	20 成都建工 MTN001	建工集团	10	10	3.9	3	2020/11/4	2023/11/4
17	20 中化岩土 MTN001	中化岩土	8	8	4.89	3+2	2020/9/7	2025/9/7
18	岩土转债	中化岩土	6.03	6.03	1	6	2018/3/15	2024/3/15
19	20 人居地产 PPN002	人居地产	5	5	5.49	3	2020/4/22	2023/4/22
20	20 人居地产 PPN001	人居地产	10	10	5.5	3	2020/3/6	2023/3/6
21	18 人居债	人居地产	15	15	7.5	3	2018/5/14	2021/5/14
22	美元债	兴城集团	4.45（亿美元）	4.45（亿美元）	2.9	5	2021/1/20	2026/1/20
23	欧元债	兴城集团	3.65（亿欧元）	3.65（亿欧元）	2.5	3	2018/3/20	2021/3/19
24	欧元债	兴城集团	1.35（亿欧元）	1.35（亿欧元）	2.95	5	2018/3/20	2023/3/19
25	美元债	兴城集团	3（亿美元）	3（亿美元）	3.25	5	2016/11/29	2021/11/29

注：上述存续期债券未包含债权融资计划。

二、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

截至本募集说明书出具日，发行人及子公司已发行未兑付企业债券共 2 只，债券简称分别为“19 蓉兴 01”/“19 蓉兴债 01”和“21 兴城 01/21 蓉兴债 01”。

“19 蓉兴 01”/“19 蓉兴债 01”发行规模为 15 亿元，债券余额为 15 亿元。债券募集资金 10 亿元用于天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）项目，5 亿元用于补充运营资金。截至本募集说明书签署日，募集资金 15 亿已使用完毕；其中 10 亿元已用于天府绿道成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）项目，5 亿元用于补充运营资金。“19 蓉兴 01”/“19 蓉兴债 01”按照募集说明书披露的用途使用募集资金，不存在挪用或违规使用资金的情况。

“21 兴城 01/21 蓉兴债 01”发行规模为 25 亿元，其中 10 亿元用于成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）建设，其余 15 亿元用于发行人的营运资金需求。截至本募集签署日，募集资金已使用 15 亿元，用于补充发行人的营运资金；剩余 10 亿元尚未使用。“21 兴城 01/21 蓉兴债 01”按照募集说明书披露的用途使用募集资金，不存在挪用或违规使用资金的情况。

三、存续期债务违约及延迟支付本息情况

截至 2020 年 9 月末，发行人及子公司已发行的公司债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

四、已取得批文尚未发行的债券

截至 2020 年 9 月末，发行人已取得批文但尚未发行的债券情况如下：

发行主体	债券类型	批文额度	可发行额度	批文有效期
兴城集团	私募永续期公司债	50 亿元	33 亿元	2020 年 10 月 29 日
兴城集团	优质主体企业债	100 亿元	85 亿元	2021 年 5 月 24 日
兴城集团	小公募	50 亿元	50 亿元	2022 年 8 月 17 日

截至本募集说明书签署日，兴城集团已于 2019 年 11 月 20 日发行 19 兴城 Y1，发行规模 17 亿元，基础期限 3 年期，发行利率 4.98%，私募永续期公司债剩余额度 33 亿元；已于 2019 年 8 月 16 日发行“19 蓉兴 01” / “19 蓉兴债 01”，发行规模 15 亿元，期限 5 年期，发行利率 3.94%，优质主体企业债剩余额度 85 亿元；已于 2021 年 2 月 9 日发行“21 兴城 01” / “21 蓉兴债 01”，发行规模 25 亿元，期限 5+5 年期，发行利率 4.39%，优质主体企业债剩余额度 60 亿元。

第十二条 募集资金用途

本期债券计划发行规模为 20 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 10 亿元。

若本期债券行使弹性配售选择权，募集资金 20 亿元，其中 10 亿元用于成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）建设，10 亿元用于发行人的营运资金需求。

若本期债券未行使弹性配售选择权，募集资金 10 亿元，其中 5 亿元用于成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）建设，5 亿元用于发行人的营运资金需求。

一、募集资金使用

发行人拟将本期债券募集资金投向天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）项目及补充运营资金，具体如下：

表：本期债券拟使用募集资金计划

单位：亿元

序号	产业领域	项目	募集资金使用 额度（行使弹性 配售选择权）	募集资金使用 额度（未行使 弹性配售选择权）	募集资金使用 占比
1	休闲观光、文化旅游	天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）	10.00	5.00	50.00%
2	-	补充运营资金	10.00	5.00	50.00%
合计			20.00	10.00	100.00%

发行人承诺：本期债券募集资金仅用于天府绿道中生态绿道建设、绿道修复等主体工程以及停车场等项目建设，不用于驿站、林盘院落等商业设施。本期债券募集资金不借予他人，不用于公益性项目建设、商业性房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股

票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募投项目概况

（一）天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）

1、项目实施主体

根据成都市发展与改革委员会于 2017 年 10 月 31 日印发的《四川省固定资产投资项目备案表》（川投资备【2017-510100-77-03-197055】FGQB-5158 号），原则同意实施成都市环城生态修复综合项目（南片区），项目业主为成都天府绿道建设投资有限公司。

成都天府绿道建设投资有限公司是本期债券发行主体成都兴城投资集团有限公司的全资子公司，发行人直接持有成都天府绿道建设投资有限公司 100%的股权。

2、项目审批情况

表：募投项目相关批文情况

单位	批文名称
成都市发展和改革委员会	四川省固定资产投资项目备案表（川投资备【2017-51010077-03-197055】FGQB-5158 号）
成都市国土资源局	成都市国土资源局关于环城生态区天府绿道项目的复函（成国土资函〔2017〕471 号）
成都市环境保护局	成都市环境保护局关于成都天府绿道建设投资集团有限公司成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）环境影响报告书的审查批复（成环建评〔2017〕223 号）
成都市交通运输委员会	成都市交通运输委员会关于开展环城生态区天府绿道规划中相关农村道路建设工作的通知
成都市农业委员会	成都市农业委员会关于环城生态区天府绿道项目农田综合整治任务的通知（〔2017〕6-150）
成都市水务局	成都市水务局关于对环城生态区相关河渠进行整治建设的通知（成水务函〔2017〕252 号）

成都兴城投资集团有限公司	成都兴城投资集团有限公司关于环城生态区天府绿道项目规划手续办理相关事宜的请示（成兴城〔2017〕144号）
成都市人民政府	成都市人民政府关于下达成都市2018年重点项目计划的通知（成府发〔2018〕1号）
成都市交通运输局	成都市交通运输局公路管理处关于将锦城绿道建设纳入全市农村道路规划体系的通知（成交公路〔2019〕62号）
成都市人民政府	研究进一步加快天府绿道建设有关事宜的会议纪要（成府阅〔2017〕96号）
成都市财政局	成都市财政局关于同意成都兴城集团计取锦城绿道项目代建管理费的批复（成财投函〔2017〕62号）
成都市人民政府	成都市人民政府办公厅关于印发保障锦城绿道项目建设运营工作方案的通知（成办函〔2017〕239号）

3、项目基本情况

本期债券募集资金的50%拟用于投资建设的天府绿道项目，基本情况如下：

表：本期募集资金拟投资天府绿道项目情况

单位：亿元

拟投资天府绿道项目	2021年资金投入计划	2022年资金投入计划	募集资金使用额度（行使弹性配售选择权）	募集资金使用额度（未行使弹性配售选择权）
南片区一标段	2.80	0.28	1.93	0.97
南片区二标段	3.90	0.39	1.78	0.89
南片区三标段	7.50	0.75	4.24	2.12
南片区四标段	3.20	0.32	0.29	0.15
南片区项目综合	2.60	0.26	1.76	0.88
合计	20.00	2.00	10.00	5.00

根据《四川省固定资产投资项目备案表》（川投资备【2017-510100-77-03-197055】FGQB-5158号），该项目沿成都市绕城高速两侧500米环城生态区全长约33公里的范围内一级绿道、一级绿道连接桥梁、一级绿道两侧绿化景观、二级绿道、特色园、林盘院落、亭台楼阁、交通（含停车场及门户景观）、智能化设施、生态基地等建设内容和片区内相关项目的运营工作【不含跨越主要道路、主要河流的桥梁工程及兴城足球公园工程】。项目总投资规模1,157,300.00万元，其中资

本金 231,460.00 万元，占总投资 20%，由发行人自筹。

本项目规划地面停车场 3,855 个停车位，每个停车位面积按 30 平方米设计，停车场地面积共计 115,650 平方米；规划地下停车场 1,492 个，每个停车位面积按 30 平方米设计，地下停车位面积 44,760 平方米。

4、项目投资规模及资金来源

项目总投资规模 1,157,300.00 万元，其中资本金 231,460.00 万元，占总投资 20%，由发行人自筹；预计使用银行借款 425,840.00 万元，占总投资 36.80%；预计使用债券等其他资金 500,000.00 万元，占总投资 43.20%。

序号	资金来源	金额	占比
1	资本金	231,460.00	20.00%
2	银行借款	425,840.00	36.80%
3	债券等其他资金	500,000.00	43.20%
合计		1,157,300.00	100.00%

未来发行人将可能因公司财务和资金安排，调整使用银行借款和债券资金额度。

5、项目建设进度

结合本项目建设范围广、工程内容多，投资金额大等特点，开工时间为 2017 年 7 月，拟建成时间为 2023 年 7 月。

截至目前，本项目已建成绿道约 174 公里，生态区约 18.6 平方公里，栽植乔木约 10.4 万棵、灌木约 622 万平方米，水生态治理约 50.68 万平方米，建成建筑约 82,311.61 平方米；在建建筑约 68,734.95 平方米，建成钢结构桥梁约 6 公里，其余各桥梁正在建设过程中。

6、项目收益情况测算

本次募投项目收益主要来自于成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）将通过经营性项目获得收入，包括特色园、林盘院落以及停车场的出租收益。

如下表所示，项目在债券存续期内的可实现经营性现金流入为 855,575.17 万元，期间项目现金流出（包含项目运营成本、营业税金及附加）预计为 496,326.35 万元，项目经营性净现金流为 336,888.48 万元。

单位：万元

项目	债券存续期				
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入合计	44,529.73	50,035.00	55,692.82	62,080.75	69,201.37
营业成本	13,890.93	14,758.01	15,649.12	16,655.22	17,660.89
增值税金及附加	5,859.18	6,241.41	6,669.00	7,145.04	7,634.54
净运营收益	24,779.62	29,035.58	33,374.70	38,280.49	43,905.95
所得税	-	-	-	-	-
税后净运营收益	24,779.62	29,035.58	33,374.70	38,280.49	43,905.95
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入合计	77,138.72	92,566.46	111,079.76	133,295.71	159,954.85
营业成本	18,727.28	64,796.52	77,755.83	93,307.00	111,968.39
增值税金及附加	8,157.57	1,760.51	2,112.61	2,535.13	3,042.16
净运营收益	50,253.88	26,009.43	31,211.32	37,453.58	44,944.29
所得税	-	4,165.49	4,998.59	5,998.31	7,197.97
税后净运营收益	50,253.88	21,843.94	26,212.73	31,455.27	37,746.33

因本次募投项目无明确的运营期限，若按运营期为 30 年进行测算，本项目在运营期内预计将覆盖项目总投资及相关成本支出。

（二）流动资金需求

本期债券募集资金剩余的 50%将用于发行人的流动资金需求，以优化发行人债务结构和满足发行人日常经营活动的需求，同时有助于进一步优化资本结构，提高发行人的抗风险能力。

三、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由发行人财务部负责专项管理，根据《募集说明书》披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）签订募集资金账户监管协议

发行人已聘请监管银行并签署《资金账户开立和监管协议》，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照《募集说明书》承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人将根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时发行人将安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的专款专用。

四、发行人相关承诺

发行人承诺，本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券的本息；依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券募集资金使用情况；存续期如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与账户及资金监管人签订《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券募投项目的经营收入发行人自身盈利将为本期债券的本息偿付提供强有力的外部保障。

一、偿债资金来源

（一）发行人自身的偿付能力

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有力保障。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人实现营业总收入分别为 474,771.66 万元、4,366,430.88 万元、6,327,914.32 万元和 5,354,901.02 万元，实现净利润分别为 71,891.46 万元、94,437.75 万元、106,867.32 万元和 266,767.75 万元，实现归属于母公司所有者净利润分别为 68,387.70 万元、70,153.79 万元、49,119.30 万元和 172,949.81 万元；经营活动现金流入分别为 859,913.22 万元、5,224,453.95 万元、6,863,062.20 万元和 6,627,243.46 万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，2019 年营业收入和经营活动

现金流入的增长主要系发行人子公司成都建工业务规模增长所致。发行人较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

（二）募投项目收益

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《成都市环城生态区生态修复综合项目(南片区)2020年-2024年盈利预测审核报告》（大华核字【2019】004768号），项目在债券存续期内的可实现经营性现金流入为 252,013.62 万元，期间项目现金流出（包含项目运营成本、营业税金及附加）预计为 105,513.67 万元，项目经营性净现金流为 146,499.95 万元，足以覆盖债券存续期内用于本项目的募集资金的本息偿付。

二、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本次债券发行总规模为 100 亿元，期限为不超过 10 年，各期债券的期限方案根据公司实际情况在发行前确定。本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本。

发行人为本次债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

发行人聘请交通银行股份有限公司四川省分行、上海银行股份有

限公司成都分行、招商银行股份有限公司成都分行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将专门成立债券偿付工作小组，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。

（四）偿债计划的财务安排

结合发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金投资项目的特点，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还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

发行人将于国家发改委核准本次债券，并在各期债券发行之后的一个月之内在当期债券的监管银行开设偿债专户，专项用于当期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，发行人将从当期债券到期前及时安排相应债券本金兑付。本期债券募集资金监管银行与偿债资金监管银行将按照《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》对募集资金账户和偿债资金账户进行监督和管理，以保障本期债券本息的偿付。

2、偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募投项目的经营性现金流收入以及发行人日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时发行人将

通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

三、本期债券偿债保障措施

（一）发行人良好的财务状况是本期债券还本付息的基础

近三年及一期，发行人营业收入分别为 47.48 亿元、436.64 亿元、632.79 万元和 535.49 亿元，净利润分别为 7.19 亿元、9.44 亿元、10.69 亿元和 26.68 亿元，三年及一期平均净利润为 13.50 亿元。发行人稳定的财务状况为本期债券的还本付息提供了财务保障。

（二）畅通的外部融资渠道是债券本息按时偿付的有力支持

发行人外部资信状况良好，已通过企业债、中期票据、公司债等多种方式开展融资活动，并搭配美元债、欧元债、永续期债券等多种创新品种。同时，发行人与多家政策性银行、商业银行建立了良好的合作关系，对外融资渠道畅通，截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径共取得各金融机构综合授信额度 1,793.57 亿元，已使用 742.94 亿元，尚未使用 1,050.62 亿元。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

（三）变现能力较强的流动资产是本期债券本息偿付的重要保障

截至 2020 年 9 月末，发行人未经审计的资产总额 2,686.96 亿元，其中：流动资产 1,537.70 亿元，非流动资产 1,149.26 亿元。流动资产中，扣除受限资金后的货币资金为 302.21 亿元，可灵活支配；应收票据 7.60 亿元，可通过票据市场变现。综上所述，公司拥有优质的可变现资产约 309.81 亿元，能够作为本期债券的偿还保障。上述可变现资产在企业流动性出现问题时可通过变现优先偿付本期债券的本金和

利息。

四、债权人及债券持有人会议规则设置

发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人并签订债权代理协议。同时，发行人制定了债券持有人会议规则。债权代理人将对发行人的经营、募集资金投资项目的建设、资本运作等情况进行监督，维护债券持有人利益。债权代理人的有效监督，将对发行人的健康稳定发展，偿债资金的顺利筹措发挥重要作用。

五、签订偿债账户资金监管协议

发行人与交通银行股份有限公司四川省分行、上海银行股份有限公司成都分行、招商银行股份有限公司成都分行签订《资金监管协议》，并建立偿债账户，在债券存续期内用于归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。

第十四条 债券持有人会议

凡认购本期债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据相关法律法规及《2021 年第二期成都兴城投资集团有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的规定行使如下权利：

1、当发行人提出变更本期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，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券的本息、变更本期债券利率；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期公司债券本息，以及决定是否参与发行人的重组、重整或者破产清算的法律程序；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债权代理人作出决议；

5、就涉及债券持有人权利、义务的事项，决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

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

7、有关法律法规和部门规章规定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程序

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起十个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。债权代理人发出召开债券持有人会议的通知不得晚于会议召开日期之前15日。

2、如债权代理人未能按前条规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人，以公告方式发出召集债券持有人会议的通知。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因为不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 以明显的文字说明：全体本期未偿还债券持有人均有权出

席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

- (4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (5) 投票代理委托书的内容要求及送达时间和地点；
- (6) 召集人名称及会务常设联系人姓名及电话号码；
- (7) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- (8) 召集人需要通知的其他事项。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于发出召开债券持有人会议的通知之日，亦不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或使用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席本期债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供，由此发生的相关费用由发行人承担。

三、债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规及本协议另有规定外，在债券持有人会议登记日登记在册的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、下列机构或人员可以参加债券持有人会议，也可以在会议上提出议案供会议讨论决定，但除非本规则另有规定，无论是否持有本期未偿还债券均无表决权，且其持有的本期未偿还债券不计入出席会议的本期未偿还债券本金总额：

(1) 债券发行人；

(2) 持有本期债券且持有债券发行人 10%以上股权的股东；

(3) 上述 (1) 至 (2) 项的重要关联方。

3、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

4、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决或作出决议。

5、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者除外）。

6、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期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债

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

7、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。

8、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。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交会议召集人。

四、债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议须经持有本期未偿还债券本金总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯方式召开。

2、债券持有人会议应由通过本规则第二项“召集程序”前两条规

定所确定的会议召集人担任会议主席并主持。如会议召集人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券金额及其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。

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

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未列入议程的事项作出决议。

五、表议、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其代理人投票表决。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）和一名债权代理人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通

过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应当载入会议记录。

4、会议主席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；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人的代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当及时点票。

5、债券持有人会议作出的决议，须经持有本期未偿还债券本金总额 50%以上（不含 50%）有表决权的债券持有人（或债券持有人的代理人）同意方为有效。债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的：

（1）如果该决议是根据债券持有人、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）如果该决议时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。

（3）但法律法规和《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除外。

7、会议召集人应在债券持有人会议作出决议之后及时将决议于监管部门指定的媒体上公告。

8、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次未偿还债券本金总额，占发行人本次未偿还债券本金总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、债券持有人会议记录由出席会议的债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限至本次各期债券全部到期兑付之日起两年。

六、附则

1、债权代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。债权代理人仅根据债券持有人会议决议（而不是单个债券持有人的指示）行事，债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

2、债券持有人会议的会议场地费、公告费、见证律师费（若有）由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用，应由全体债券持有人共同承担并先行垫付，

并在债券持有人会议决议中予以明确。

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

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，除本《募集说明书》提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券存续期内如果银行存款利率上调或发生通货膨胀，则本期债券投资者的实际收益水平将发生变化。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）流动性风险及对策

风险：由于具体上市审批或流通申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，企业债券交易和

流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（三）债券偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期内，受国民经济运行总体情况、国家政策法规、行业周期和市场环境等不可控制的因素影响，可能导致发行人不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制成本，积极增加效益，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，预期其自身盈利及现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。此外，发行人对内、对外融资能力较强，除银行的长期、短期贷款外，发行人作为成都市国资委直属的国有独资企业，地方政府的支持力度明显。

（四）募投项目相关风险及对策

风险：本期债券的偿债资金来源很大程度上取决于募投项目的收益。由于本期债券属于储架式发行，具体募投项目将在发行前确定，因此最终选择的募投项目的收益不确定性将影响项目的本息覆盖能力，进而可能影响本期债券偿债能力。

对策：发行人在《募集说明书》中列出募集资金的投资方向，实际发行前将严格测算项目现金流回流速度，设计符合项目收益能力的还款方式，避免出现募投项目收益与偿债支出不匹配的情况。

（五）违规使用债券资金的相关风险及对策

风险：本期债券申报规模较大，且部分募投项目由发行人下属子

公司负责运营，可能出现募集资金违规使用的风险。

对策：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，聘请交通银行股份有限公司四川省分行、上海银行股份有限公司成都分行、招商银行股份有限公司成都分行为本期债券监管银行，对募集资金的使用、划转进行审查，确保募集资金按《募集说明书》约定用于指定项目，避免违规使用。

二、与发行人相关的风险

（一）管理风险

1、子公司管控风险

截至 2020 年 9 月末，纳入发行人合并范围内的一级子公司合计 18 家，业务涵盖建筑施工、房地产开发、资产租赁、医药制造及销售、建材物流等。虽然发行人已经建立起较为完善的子公司管理制度，但是随着下属公司数目的增加和涉及行业的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，不能对子公司进行有效的整合和管控、提升子公司业务收入、控制其费用支出，将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

2、内部管理风险

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

3、人力资源管理风险

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

4、董事会与监事会缺位风险

依据发行人《公司章程》，公司董事会由 9 人组成，设董事长 1 人，董事 7 人，职工董事 1 人；公司监事会由 5 人组成，设监事会主席 1 人，其中非职工代表出任的监事 2 人，职工代表出任的监事 2 人。截至 2019 年末，发行人董事会由 6 人构成，低于《公司章程》规定的 9 人；监事会由 2 人构成，低于《公司章程》规定的 5 人。发行人的董事会及监事会存在人员缺位情形，但不低于法定最低人数，从实质判断不会影响公司董事会和公司经营工作正常运作。但发行人企业治理结构尚待完善，在董事会、监事会成员补足前有可能对公司的各项经营、决策等带来风险。

5、安全生产风险

近年来，国家相关安全生产法规愈加严格，监管力度不断加大。发行人高度重视安全生产工作，安全生产投入明显增加，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识不断增强，近年来未发生重大人身伤亡和生产事故。但是作为建筑施工类企业，安全生产仍不容忽视，其安全生产隐患主要集中在高空作业以及其他特种作业等方面。如果出现安全生产事故，将在一定程度上影响发行人声誉及正常生产

经营状况。

6、关联交易风险

基于产业链条的完善，发行人下属子公司之间存在一定规模的关联交易，如成都建工（作为施工单位）与人居地产（作为业主单位）在建筑施工、房地产开发等项目上存在业务往来。虽然上述交易在发行人合并范围内已调整抵消，但下属子公司间关联交易决策机制是否完善、交易定价是否公允等，对发行人整体的管理控制提出一定的考验。

7、重大资产重组风险

2018 年 9 月，根据成都市国资委统一规划，发行人合并成都建工，自身资产规模、盈利能力得到一定程度的增强。但资产划转的同时，发行人与成都建工在资产负债承继、人员关系、协同管理等方面仍存在若干尚待解决的问题，需更多时间完成资产划转与产权融合，在磨合阶段存在一定的管理风险。

2020 年 7 月，按照成都市市委市政府关于加快建设国家西部金融中心等政策文件指导，为进一步优化公司产业结构，发行人受让成都农商银行股份有限公司 35% 股权，成为其第一大股东。后续各方能否顺利完成整合并发挥协同效应仍具有一定的不确定性

（二）财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 59.09%、72.96%、68.49% 及 72.70%，合并成都

建工后资产负债率上升较快。本期债券发行后，若未来发行人的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能出现无法按期足额兑付本期债券本息的风险。

2、经营性净现金流为负风险

近三年及一期，成都兴城的经营活动现金流量净额分别为-560,276.50 万万元、-1,166,448.34 万元、-848,962.43 万元和-625,804.74 万元。发行人建筑安装与房产销售等收入现金流不均衡，以及当期基础设施项目建设支出与财政性建设资金拨款不匹配，导致近三年经营活动现金流量净额暂时性为负值。总体来看，发行人投建的房地产开发项目和城市基础设施建设项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限，公司面临经营性现金流对债务覆盖程度偏低的风险。

3、存货规模较大且增长较快的风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人存货余额分别为 1,246,751.85 万元、5,085,882.80 万元、6,820,691.04 万元和 7,668,635.60 万元，占总资产比例分别为 16.47%、32.71%、31.93%和 28.54%。近三年及一期发行人存货规模较大，合并成都建工后更是确认了相当规模的工程施工成本。发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，若发行人在建工程项目与在售地产项目周转迟滞导致存货变现能力受阻，将对发行人偿债能力和资金调配带来较大压力。若未来因宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将

面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

4、城市基础设施建设业务融资风险

发行人是成都市本级最重要的基础设施建设和运营主体之一，承担了成都市内城市基础设施建设业务，主要包括片区改造类项目和重大市政建设项目。其中片区改造类项目采用政府主导、企业运作的开发模式；重大市政项目主要采用代建模式。城市基础设施建设业务投资金额较大，融资需求较大，若财政建设资金不能及时到位或发行人融资渠道出现问题，可能导致项目开发周期延长，造成项目预期经营目标难以如期实现，从而对发行人资产状况、持续经营能力产生不利影响。

5、其他应收款相关风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 221,110.35 万元、415,251.93 万元、850,711.55 万元和 971,147.44 万元，占总资产比例分别为 2.92%、2.67%、3.98%和 3.61%。截至 2019 年末发行人其他应收款主要为应收代建工程款和保证金等，占比相对较小，但发行人仍存在其他应收款回收风险。

6、持有至到期投资回收风险

截至 2020 年 9 月末，发行人持有至到期投资余额为 240,746.34 万元，金额较大且全部为成都市小城镇投资有限公司的小城镇建设项目投资。《投资合同》约定按照一定标准收取项目资金利息及投融资管理费，项目资金利息及投融资管理费的付款方主要为成都市下辖各

区县政府，投资项目主要是新型社区建设、新农村建设，以及四川灾后重建项目等，区县还款来源包括农民应交房屋代建款、新增耕地占补平衡指标收益，以及地方财政资金等。若区县政府不能按照协议约定按时偿付投资款，将导致持有至到期投资减值风险。

7、发行人城市基础设施建设业务的风险

发行人承担了成都市片区改造类项目和重大市政建设项目的投资建设任务。其中，对于片区改造类项目采用政府主导、企业运作的开发模式，开发资金由财政拨付项目资本金及企业外部融资解决起步资金，后续则通过财政拨款来平衡整体开发资金需求，并满足企业的还本付息需要，按照财政拨款与投入成本孰低原则进行成本预核销，核销后剩余的专项应付款计入资本公积，发行人片区改造类项目不计营业收入；重大市政建设项目建设资金全部由政府出资，依照代建合同等相关文件取得代建管理费。发行人实施的片区改造类项目建设期长，资金投入量大，或对发行人财务稳定性带来风险。

8、权益性负债的风险

截至 2019 年末，发行人所有者权益中存在其他权益工具 111.71 亿元，其中包括永续中期票据 19 亿元，信托永续债权 25 亿元，永续期私募债 17 亿元以及永续贷款 50.71 亿元，需由发行人支付利息或投资收益。上述其他权益工具在发行人按条款约定赎回或申请到期前长期存续，但发行人可能对其进行赎回或申请到期，从而导致发行人所有者权益减少。

9、应收账款增加的风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 52,887.23 万元、1,661,902.26 万元、2,286,004.58 万元和 2,702,013.77 万元，2019 年末，发行人应收账款呈上涨趋势，主要系发行人 2019 年度收购的子公司中化岩土及红日药业应收账款较大所致。2018 年度，发行人合并成都建工集团导致应收账款大幅上升，建筑工程行业具有应收账款周转较长，资金回周期较长，前期施工投入较大等特点，导致发行人总体应收账款大幅增加，若该趋势持续，可能对发行人资金回笼及盈利能力带来不利影响。

10、对外担保代偿风险

经董事会批准同意，发行人与成都中电熊猫显示科技有限公司（以下简称“成都中电熊猫”）各贷款银行签署了《担保合同》，发行人为被担保公司提供总额不超过 10 亿元担保。截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保余额 13.30 亿元，其中为成都中电熊猫提供的担保余额为 10 亿元。一旦成都中电熊猫出现经营困难、无法偿还公司担保的债务，发行人将面临担保代偿风险。

（三）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对

于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产

项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

4、房地产开发建设风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

5、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能

按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

6、钢筋、混凝土市场价格波动风险

2016 年以来，钢材和水泥价格呈现波动上升态势。尤其是 2017 年 8 月下旬开始，水泥价格出现了与产能过剩相背离的罕见现象。其主要原因一方面是随着华东消费量增加产生了较大市场需求；另一方面则是受大气污染指标考核等因素影响，水泥供给被大幅压减。短期来看，受供需等因素影响，水泥价格将保持高位小幅波动。同样受环境治理、钢企错峰生产、供需等因素综合影响，钢材价格从 2016 年下半年开始持续攀升，并于 2017 年 12 月初达到峰值，之后价格小幅回落。钢铁行业后期或将保持供需平衡或趋紧的状态，有望支撑钢材价格维持高位。

发行人在钢筋、混凝土价格出现价格大幅波动，超过施工合同中的原材料溢价保障时，可能会面临无法按照施工合同将原材料溢价风险完全转移给业主，从而发行人在项目成本控制上出现异常压力，造成毛利润下降的风险。

7、施工工期和项目工程款未及时到付的风险

发行人可能面临因未能在施工工期内完成工程而受到业主罚款的风险，同时延长的工期对于发行人的成本控制造成一定风险。此外，发行人可能会面临工程款及时到付的风险，造成施工单位资金成本加大。建工集团收入 90%以上来源于建筑安装，未及时到付的工程款将严重影响发行人的盈利能力。

8、收购成都农商行股份对发行人经营状况的影响不确定的风险

2020年4月17日，发行人收到中国银行保险监督管理委员会四川监管局文件，同意发行人受让成都农商银行股份有限公司（以下简称成都农商银行）35%股权（以下简称“本次交易”）。2020年7月7日，发行人收到成都农商银行出具的股权证，公司持有成都农商银行35亿股普通股，本次重大资产重组事项已完成，发行人成为成都农商银行的第一大股东。发行人此前未从事过银行业务，若发行人对成都农商银行的整合效果不及预期，或将影响发行人的盈利能力和偿债能力

（三）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

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

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。若发行人不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但金融政策的变化和实施效果，将可能对发行人日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策，若不能及时获得项目开发所需的土地，发行人的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、严格执行节能环保政策的风险

发行人所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸

多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长发行人部分项目的开发进度可能受到不利影响。

第十六条 信用评级

联合资信评估股份有限公司对发行人进行评级，发行人主体信用等级和本期债券评级结果均为 AAA，评级展望为“稳定”，表明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

一、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

成都兴城投资集团有限公司（以下简称“公司”）是成都市片区开发及市政基础设施投资建设的重要主体，近年来公司进一步定位为成都市城市综合发展服务运营主体，合并范围和业务板块不断扩展，资产和收入规模大幅提升，主营业务涉及市政建设、建筑施工、房地产开发、医药健康等多个领域。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了成都市区域经济持续增长；公司股东实力很强，并持续在片区整理成本返还、城建资金拨付等方面给予公司有力支持；成都建工集团有限公司（以下简称“成都建工”）并入使得公司资产和收入规模大幅增长。同时，联合资信也关注到，公司应收类款项对资金形成一定占用，债务负担重，在建项目建设周期长、投资规模大，片区整理成本返还及房地产销售收入受土地市场行情及房地产市场波动影响存在不确定性等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

本期债券发行对公司现有债务规模影响较小，经营活动现金流入量对本期债券保障能力很强。募投项目运营产生的收益可为本期债券

本息的偿还提供一定的保障。

未来，随着东部、南部新区片区开发的收尾完工，公司片区整理成本返还与投融资规模将逐步实现动态平衡；同时，成都建工等企业的并入进一步扩大公司业务范围，提高公司综合实力，建筑施工和房地产开发项目储备充足，对公司收入和现金回流形成良好保障。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极小，本期债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

（二）优势

1、**公司外部发展环境良好。**成都市经济实力很强，2017-2019 年，成都市 GDP 增速分别为 8.1%、8.0%和 7.8%，经济保持较快增长，固定资产投资结构不断优化，建筑业发展态势向好，为公司业务发展创造了良好的外部环境。

2、**公司在成都市城市开发建设中地位突出，在资金方面持续获得有力的外部支持。**公司是成都市重要的片区开发和市政基础设施投资建设主体，近年来承担了成都市东部、南部新区起步区基础设施建设工作，未来还将参与成都市东进区域的片区开发，得到了成都市政府在片区整理成本返还、城建资金拨付等方面的大力支持。2017-2019 年及 2020 年 1-7 月，公司分别收到政府返还片区整理成本金额 25.06 亿元、20.03 亿元、7.37 亿元和 13.47 亿元。

3、**公司合并范围和业务板块持续扩展，收入来源多元化，综合**

实力进一步增强。2018 年，成都市政府将成都建工全部股权无偿划转至公司，公司新增建筑施工业务，经营范围有所扩展，资产和收入规模大幅提升。2019 年，公司通过股权收购将上市公司中化岩土集团股份有限公司和天津红日药业股份有限公司纳入合并范围，建筑施工业务进一步拓展，并新增医药制造及销售业务，收入来源多元化发展，公司综合实力进一步增强。

4、公司建筑施工和房地产业务项目储备充足，为收入实现提供保障。成都建工项目储备充足，2020 年 6 月底在手未完工合同金额 1,908.13 亿元，此外公司房地产在建项目规模较大，近年来签约金额呈上升趋势，未来收入实现有保障；随着成都市“南拓东进”发展战略的推进，公司建筑施工业务合同量有望保持增长。

（三）关注

1、公司在建工程投资额度大，对财政资金拨付和外部融资依赖较强。公司片区开发及基础设施建设等在建项目建设周期长，投资额度大，公司经营活动现金流持续净流出，2017-2019 年及 2020 年上半年资金缺口分别为 56.03 亿元、116.64 亿元、84.90 亿元和 53.36 亿元，公司对财政资金拨付和外部融资依赖较强。

2、成都建工的并入加重了公司应收类款项对资金的占用以及债务负担，对公司资金利用及周转能力提出更高要求。成都建工并入后，公司应收类款项规模及占比均大幅增长，且计提坏账准备比例较高，对公司资金形成一定占用；公司债务规模大幅提升，且建筑施工行业资金流动性需求高，每年还本付息规模较大，2020 年 7-12 月及 2021-

2023 年，公司需偿还有息债务金额分别为 119.76 亿元、273.75 亿元、186.18 亿元和 148.45 亿元，考虑到计入权益的可续期债券规模较大，公司实际债务负担重。

3、公司片区整理及房地产业务受宏观环境影响，收入及资金回流存在一定不确定性。公司片区整理业务成本返还和房地产业务盈利情况易受土地市场行情及房地产市场波动等因素影响，具有一定不确定性。

二、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。

成都兴城投资集团有限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，并于年度报告披露之日起的两个半月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

成都兴城投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对成都兴城投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，成都兴城投资集团有限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兴城投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现成都兴城投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对成都兴城投资集团有

限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。

如成都兴城投资集团有限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兴城投资集团有限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兴城投资集团有限公司联系，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。

三、历史评级情况

近三年发行人历史评级结果如下：

年份	2017 年	2018 年	2019 年
评级机构	联合资信	联合资信	联合资信
主体评级结果	AAA	AAA	AAA

根据联合资信于 2016 年 6 月 22 日出具的《成都兴城投资集团有限公司企业债跟踪评级报告》，联合评级出于以下几点考虑，将发行人主体评级结果与“13 兴蓉债”跟踪评级结果上调为 AAA。

1、成都市经济实力平稳发展，财政实力快速增强，为公司发展提供了良好的外部环境。

2、作为成都市东部、南部新区起步区基础设施建设的重要主体，跟踪期内，公司在土地成本返还、城建资金拨款等方面持续得到成都市政府的大力支持。

3、公司资产规模进一步增长，资本实力增强。未来大规模土地

出让收益有望实现与前期投入资金的动态平衡。

4、公司收到的土地成本返还款及城建资金拨款对存续期内债券保障能力较强。

四、发行人金融机构授信情况

公司信用状况良好，能够按时还本付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。长期以来，发行人与包括中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、交通银行、进出口银行、兴业银行、中国光大银行等在内的多家银行和金融机构建立了稳固、良好的合作关系。

表：截至 2020 年 9 月末发行人金融机构授信情况表

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用授信
1	民生银行	63.00	42.16	20.84
2	广发银行	33.00	12.91	20.09
3	工商银行	222.88	141.55	81.34
4	华夏银行	66.90	28.79	38.11
5	农业银行	134.55	51.94	82.61
6	邮储银行	52.00	6.56	45.44
7	招商银行	104.80	16.30	88.50
8	中国银行	167.47	60.29	107.18
9	上海银行	89.90	8.79	81.11
10	建设银行	119.60	50.27	69.33
11	中信银行	125.00	18.71	106.29
12	光大银行	31.00	26.38	4.62
13	浙商银行	1.00	1.00	-
14	国家开发银行	74.40	19.40	55.00
15	成都农商银行	29.20	4.44	24.76
16	渣打银行	5.00	5.00	-
17	大连银行	8.30	8.30	-
18	泸州银行	9.00	9.00	-
19	交通银行	62.47	20.92	41.55
20	平安银行	40.00	6.60	33.40

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用授信
21	兴业银行	99.00	45.06	53.94
22	成都银行	83.12	70.26	12.86
23	天津银行	15.00	4.80	10.20
24	渤海银行	18.98	10.98	8.00
25	富邦华一	4.00	3.01	0.99
26	恒丰银行	16.90	3.00	13.90
27	进出口银行	10.50	5.00	5.50
28	乐山商行	7.93	4.76	3.17
29	绵阳商行成都分行	16.70	5.42	11.28
30	平安国际融资租赁	7.01	4.29	2.72
31	浦发银行	7.60	7.21	0.39
32	远东国际融资租赁	1.45	0.97	0.48
33	重庆银行	4.50	4.00	0.50
34	南洋商业银行	0.80	0.08	0.72
35	永丰银行	0.60	-	0.60
36	合众资产	20.00	15.00	5.00
37	长城财富	30.00	10.00	20.00
38	农业发展银行	10.00	9.80	0.20
	合计	1,793.57	742.94	1,050.62

五、发行人信用记录

经查询人民银行于 2020 年 12 月 22 日出具的《企业信用报告》，发行人资信状况良好，不存在不良贷款与关注类业务，不存在欠税记录。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京炜衡（成都）律师事务所为本期债券发行律师。北京炜衡（成都）律师事务所就本期债券发行出具了《法律意见书》，律师认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

（二）发行人已取得本期债券发行的各项批准、授权。本期债券的发行工作已取得国家发改委的核准。

（三）发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《19 号文》、《2881 号文》、《3451 号文》、《1327 号文》和《194 号文》等法律、行政法规和规范性文件所规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

（四）本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

（五）本期发行的《募集说明书》的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定，《募集说明书》中引用的法律意见书内容适当。

（六）发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

（七）参与本期债券发行的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

（八）发行人为本次债券签署的《承销协议》、《资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等所有法律文件皆合法有效。

（九）发行人本期债券的申请文件中有关本期债券的信息披露内容均真实、准确、完整，不存在重大遗漏或虚假陈述之情形，符合法律、法规及规范性文件中有关公司债券相关申报文件编制要求的规定。

综上所述，发行人律师认为：发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《19 号文》、《2881 号文》、《3451 号文》、《1327 号文》和《194 号文》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件；发行人关于本期债券发行的募集说明书中引用的法律意见书内容适当，不存在对本期债券发行构成重大影响的法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券在银行间债券市场发行的部分在完成债权债务关系确立并登记完毕后，即可在银行间债券市场交易流通。本期债券在上海证券交易所发行的部分于发行结束一个月内，发行人向上海证券交易所申请上市交易。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

三、重大期后事项

经发行人自查，自本次债券取得发行核准后至募集说明书签署日，发行人重大事项情况如下：

序号	内容	是否发生所述情况
1	发行人生产经营状况（包括但不限于名称、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	否
2	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否
3	发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组	是
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百分之十的重大损失	否
5	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否
6	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	否
7	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	否
8	发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动	是
9	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	否
10	发行人主体或者债券信用评级发生变化	否
11	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	否

自本次债券取得发行核准后至募集说明书签署之日，发行人存在

上述第 3 项和第 8 项共计 2 项重大期后事项：

(1) 2019 年 12 月 30 日，北京金融资产交易所网站披露成都农商银行股份有限公司 35 亿股份挂牌转让事项。按照成都市市委市政府关于加快建设国家西部金融中心等政策文件指导，为进一步优化公司产业结构，发行人拟受让本笔股权。2020 年 4 月 17 日，发行人收到中国银行保险监督管理委员会四川监管局文件，同意发行人受让成都农商银行 35% 股权（以下简称“本次交易”）。2020 年 6 月 16 日，成都兴城集团完成全额股份转让款项支付工作。2020 年 7 月 7 日，发行人收到成都农商银行出具的股权证，发行人持有成都农商银行 35 亿股普通股，本次重大资产重组事项已完成。

成都农商银行是主要为“三农”、中小企业、县域经济和统筹城乡发展提供金融服务的股份制银行业金融机构。公司营业范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡业务；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务；开办外汇业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。2019 年，成都农商银行实现营业收入 124.38 亿元，主要由利息净收入构成。

本次交易已完成，发行人已对外披露相关公告，本次交易对发行人主营业务模式、营业收入构成、财务状况及偿债能力不会产生不利影响。本次交易的实施对公司债券的债权债务关系不存在影响，不涉

及债权债务承继或偿付，对债券的付息兑付不会产生不利影响。

（2）发行人董事、监事、高级管理人员发生重大变动的情况详见本说明“三、关于发行人董监高变化的说明”。

综上所述，发行人自领取债券发行核准文件之日起至本募集说明书签署之日止，发行人不存在不符合发行条件及其他限制发行情形。发行人自领取本次债券核准批复起至本募集说明书签署之日止，未发生影响发行人本次债券发行和投资者判断的重大事项。

四、承诺事项

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。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本次债券的核准文件；
- (二) 《2021 年第二期成都兴城投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 经审计的发行人近三年财务报告及未经审计的发行人近一期财务报表；
- (四) 联合资信评估股份有限公司为本期债券提供的《信用评级报告》；
- (五) 北京炜衡（成都）律师事务所出具的《法律意见书》；
- (六) 《债权代理协议》；
- (七) 《债券持有人会议规则》；
- (八) 《资金账户开立和监管协议》。

二、查询方式

(一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

(二) 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、成都兴城投资集团有限公司

住 所：成都市高新区濯锦东路 99 号

联系人：杨阳

联系地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

联系电话：028-85359705

传 真：028-85336169

邮政编码：610041

2、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38676666

传真：021-50688712

邮政编码：200120

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 年成都兴城投资集团有限公司

公司债券发行网点表

公司名称	角色	发行网点	联系地址	联系人	联系电话
▲ 国泰君安证券股份有限公司	主承销商	国泰君安证券股份有限公司资本市场部	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 37 楼	秦立欢	021-38676666
▲ 中信建投证券股份有限公司	主承销商	中信建投证券股份有限公司固定收益部	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	杜永良	010-65180688
▲ 中信证券股份有限公司	主承销商	中信证券股份有限公司债务资本市场部	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	兰杰	010-60838888
▲ 湘财证券股份有限公司	主承销商	湘财证券股份有限公司资本市场部	上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 5 层	郭幼竹	021-50293577