

成都九联投资集团有限公司

2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收
益债券

募集说明书

本期发行额度	10亿
担保情况	无
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
主体评级结果	AA+
债项评级结果	AA+
债权代理人	方正证券承销保荐有限责任公司

发行人



方正证券承销保荐有限责任公司

签署日期：2021年 6 月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书。发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人及相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商方正证券承销保荐有限责任公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《项目收益债券管理暂行办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

四、律师勤勉尽职声明

本期债券的法律服务机构上海泽昌律师事务所及经办律师承诺：上海泽昌律师事务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上海泽昌律师事务所审阅，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、信用承诺

发行人、各中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书中的事项，将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》和《项目收益债券管理暂行办法》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

六、投资提示

国家发改委对本期债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权人等主体权利义务的相关约定。

我公司承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

七、其他重大事项或风险提示

1、除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

2、投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

3、投资性房地产价值波动的风险

最近三年末，发行人投资性房地产分别为81,424.28万元、1,684,935.39万元和1,717,687.62万元，占总资产比重分别为2.32%、27.85%和26.69%。发行人投资性房地产全部以公允价值入账，其评估价值的波动可能对发行人资产规模及本期债券的偿付产生一定影响。

4、存货减值的风险

最近三年末，发行人存货金额分别为1,839,887.69万元、2,197,456.00万元和2,398,159.44万元，占总资产比重分别为52.32%、36.32%和37.27%。发行人存货规模较大，若存货发生减值，对发行人净利润及对本期债券的偿债能力将造成一定影响。

5、应收款项的回收风险

最近三年末，发行人应收账款金额分别为505,985.68万元、565,914.90万元和608,383.76万元，占总资产的比例分别为14.39%、9.35%和9.45%；发行人其他应收款金额分别为495,712.32万元、864,322.49万元和840,889.73万元，占发行人总资产的比重分别为14.10%、14.28%和13.07%，总体规模呈波动上升趋势。尽管发行人应收账款和其他应收款所对应的债务人主要为成都市温江区财政局、成都海峡两岸科技产业开发园管理委员会及温江区其他国有公司，坏账的可能性较低，但如果未来这些款项不能按时结算，造成发行人应收款项无法正常收回，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

6、受限资产规模较大的风险

截至2020年末，发行人受限资产金额合计1,358,085.71万元，占

发行人2020年末净资产的43.33%。发行人所有权受限的资产主要系贷款抵押和担保抵押所致。发行人受限资产金额较大，将对发行人的资产及偿债能力造成一定风险。

7、因本期债券发行已至2021年，根据企业债券命名惯例，本次债券名称由“2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券”变更为“2021年成都医学城三医融合产业园项目收益债券”，本期债券名称为“2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券”。本期债券发行前签署的各项协议以及各中介机构、政府部门出具的与本期债券相关的文件，例如《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券承销协议》、《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券债权代理协议》、《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券之债券持有人会议规则》、《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券账户及资金监管协议》等，相关协议及文件名称不变，且继续有效。

八、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券（简称“21九联项目债01”）。

（二）**发行主体：**成都九联投资集团有限公司。

（三）**发行规模：**本期债券总规模人民币10亿元。

（四）**债券期限和利率：**本期债券期限为7年期，附本金提前偿还条款。本期债券为固定利率债券，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，本期债券利率在存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

在承销团成员设置的发行网点发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（七）增信安排：

1、差额补偿：本期债券设计安排成都九联投资集团有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补偿义务。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，成都九联投资集团有限公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2、资产抵质押：项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。

（八）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人（差额补偿人）的长期主体信用级别为AA+级；本期债券的信

用等级为AA+，评级展望为稳定。

目 录

释 义.....	2
第一条 风险提示及说明.....	5
第二条 发行条款.....	16
第三条 募集资金用途.....	22
第四条 发行人基本情况.....	48
第五条 发行人财务情况.....	96
第六条 企业信用状况.....	148
第七条 法律意见.....	157
第八条 第三方评估专项意见.....	159
第九条 税项.....	189
第十条 信息披露安排.....	191
第十一条 偿债保障措施.....	196
第十二条 账户设置及监管.....	206
第十三条 投资者保护机制.....	211
第十四条 债权代理人.....	223
第十五条 认购与托管.....	240
第十六条 债券发行网点.....	242
第十七条 认购人承诺.....	243
第十八条 本期债券发行的有关机构.....	245
第十九条 发行人、中介机构及相关人员声明.....	250
第二十条 备查文件.....	259

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所规定，下列词语具有如下含义：

项目实施主体/发行人/差额补偿人/公司/九联集团：指成都九联投资集团有限公司。

本次债券：指发行的总额不超过人民币20亿元（含20亿元）的“2021年成都医学城三医融合产业园项目收益债券”。

本期债券：指发行的总额人民币10亿元的“2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券”，简称“21九联项目债01”。

《募集说明书》：指根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券募集说明书》。

《法律意见书》：指《2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券发行之法律意见书》。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/方正证券承销保荐：指方正证券承销保荐有限责任公司，原名中国民族证券有限责任公司。

监管人/监管银行：指哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行。

中证鹏元/评级机构：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

《债权代理协议》：指《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券持有人会议规则》。

《账户及资金监管协议》：指发行人与债权人及哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行签订的《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券账户及资金监管协议》。

《差额补偿协议》：指《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券差额补偿协议》。

债券持有人：指持有2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券的投资者。

温江区：指成都市温江区。

温江区政府：指成都市温江区人民政府。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

最近三年/报告期：指2018-2020年。

最近三年及一期：指2018-2020年及2021年1-3月

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 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所交易流通，如交易流通申请获得批准，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）偿付风险及对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

对策：根据第三方评估专项意见，募集资金投资项目在债券存续期内预计可实现收入合计354,617.26万元，对本次债券本息的覆盖倍数为1.31倍，扣除流转税金和经营成本后的净收入合计318,367.47万元，对本期债券本息的覆盖倍数为1.18倍，项目税后内部报酬率为

8.49%。项目具有稳定的现金流，债券存续期内收入对债券本息支付覆盖情况良好，是本期债券本息偿付的基础。

此外，本期债券设置了差额补偿条款，当本期债券偿债资金专户内的账户余额无法覆盖债券本息时，将由发行人（差额补偿人）成都九联投资集团有限公司承担差额补足的义务。本期债券发行人目前运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕，具有良好的偿债能力。未来，发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。发行人相对较好的资产流动性和强大的融资能力也为债券按期足额偿付提供了有力的保障。

发行人在本期债券发行后将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

（三）流动性风险及对策

本期债券发行结束后，公司将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人和主承销商将积极推进本期债券交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。另外，随着债券市场的发展，公司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。

（四）违规使用债券资金的风险及对策

本期债券募集资金拟用于成都医学城三医融合产业园项目，发行

人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

对策：发行人与方正证券承销保荐有限责任公司、哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行行签署了《账户及资金监管协议》，由哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行作为本期债券的资金监管银行，开立了募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，对发行人募集资金使用情况进行监督，并明确了本期债券募集资金使用和后续还款方式。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

发行人主要从事城市建设方面的业务，其投资规模和收益水平都受到经济周期和宏观调控的影响。如果出现经济增长速度放缓或衰退，业务需求可能降低，从而使发行人的经济效益下降，现金流减少，进而影响本期债券的按时兑付。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：发行人城市建设业务受经济周期变化的影响较小，能有效降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响。

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（二）项目建设风险及对策

发行人的项目投资规模较大、周期性长，属复杂的系统工程，如果在项目建设过程中出现原材料价格以及劳动力成本上涨、征地拆迁补偿成本上升以及工程建设安全等不确定问题，则有可能影响发行人项目投资建设的成本、工期和质量，并对项目收益的实现产生一定的不利

影响。项目组也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

对策：在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

（三）发行人运营风险及对策

发行人作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，将影响发行人对相关资产的持续运营能力及发行人运营效益。随着成都市温江区城镇化的逐步推进，居民对城市基础设施和生活环境的要求不断提高，给发行人的经营提供了良好的外部条件。但是，在地区以及城市整体规划不断优化过程中，可能导致温江区现有的规划格局产生变化，对发行人新建项目的未来经营效益带来一定的不确定性，进而对发行人业务经营产生影响。

对策：发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营和加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率，增加营业收入。同时，发行人将积极开展多样化经营方式，积极开展市场化运营，不断寻求新的利润增长点，增加公司收益，以避免单一业务模式所带来的经营风险。

（四）募集资金投资项目可能存在的风险及对策

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。同时，由于项目尚处于前期阶段，项目建成后的回款及未来项目产生的收益仍具有一定的不确定性。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑多方面因素，选择最佳方案。项目实施过程中，发行人将选派项目经验丰富的监理队伍加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。在项目建成后，发行人将根据实际情况，积极组织项目的销售工作，确保项目未来的收益性。

（五）对外担保等或有负债风险及对策

截至2020年末，公司对外担保（不含担保业务对外担保）余额合计938,249.59万元，占2020年末公司净资产的29.93%，主要为发行人对温江区其他国有公司的担保，且上述外担保大部分未提供反担保措施。除上述对外担保外，发行人子公司成都正信融资担保有限责任公司担保业务形成16,579.00万元的对外担保。若被担保企业在未来生产经营活动、投资决策发生重大不利变化、财务状况下滑、资金链紧张等因素，不能或不愿偿付到期债务，则可能导致发行人承担连带担保

责任或代偿风险。

对策：发行人内部已建立相关机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以便及时了解风险状况，不断提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。同时，发行人也将加强对成都正信融资担保有限责任公司担保业务的管理，严格执行对外担保的审批流程。

（六）项目管理和安全施工的风险及对策

本期债券募集资金拟投资项目建设规模大、周期长，对项目施工的组织管理要求较高。如果在项目管理和施工安全上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大施工建设成本的风险。

对策：发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了基础设施项目建设过程中可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑了地质、环保、维稳等多方因素。项目实施过程中，发行人将加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

（七）资产重组的风险

2019年末，温江区政府将成都海科投资有限公司、成都市温江区宏信资产投资有限公司、成都西行起点旅游资源开发有限公司和成都

光华资产管理有限公司股权划转至发行人，上述划转预计涉及重大资产重组。同时，由于上述划转公司其业务运营模式及管理方式均存在一定差异，预计对发行人将造成一定的管理压力。

对策：通过本次划转，发行人资产规模和收入规模预计大幅上升，资产负债率大幅下降，其业务模式也就更加多样化。截至目前，发行人正在积极加强内部组织管理整合，规范统一各子公司的运营管理。同时，发行人正在积极沟通评级公司，预计通过本次整合，发行人的资信水平将得到一定提升。

（八）投资性房地产价值波动的风险

最近三年末，发行人投资性房地产分别为81,424.28万元、1,684,935.39万元和1,717,687.62万元，占总资产比重分别为2.32%、27.85%和26.69%。发行人投资性房地产全部以公允价值入账，其评估价值的波动可能对发行人资产规模及本期债券的偿付产生一定影响。

对策：发行人今后将加强对投资性房地产的管理，积极促进资产的保值升值，防止造成国有资产流失。同时，发行人将协助资产评估机构，积极促进投资性房地产价值的合理评估。

（九）应收款项的回收风险

最近三年末，发行人应收账款金额分别为505,985.68万元、565,914.90万元和608,383.76万元，占总资产的比例分别为14.39%、9.35%和9.45%；发行人其他应收款金额分别为495,712.32万元、864,322.49万元和840,889.73万元，占发行人总资产的比重分别为14.10%、14.28%和13.07%，总体规模呈波动上升趋势。尽管发行人应收账款和其他应收款所对应的债务人主要为成都市温江区财政局、成都海峡两岸科技产业开发园管理委员会及温江区其他国有公司，坏

账的可能性较低，但如果未来这些款项不能按时结算，造成发行人应收款项无法正常收回，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

对策：发行人应收账款和其他应收款主要为对成都海峡两岸科技产业开发园管委会、成都市温江区财政局及其他温江区国有公司的应收款项，信用良好。未来，发行人将加强应收账款管理审核力度，控制非经营性往来款项。同时，发行人将协调各子公司，积极加强对现有应收款项的回收力度。

（十）存货减值的风险

最近三年末，发行人存货金额分别为1,839,887.69万元、2,197,456.00万元和2,398,159.44万元，占总资产比重分别为52.32%、36.32%和37.27%。发行人存货规模较大，若存货发生减值，对发行人净利润及对本期债券的偿债能力将造成一定影响。

对策：发行人的存货主要是已投入而未结算的工程项目开发成本及发行人拥有的土地使用。发行人将严格保障项目施工进度，积极促进存货中项目的变现以实现收益。

（十一）资产抵质押的风险

项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。但由于项目尚未开工，竣工验收及取得权利凭证时间尚未确定，资产抵质押存在一定的不确定性。

对策：方正承销保荐已与发行人签署了《债权代理协议》，在协议中约定了上述抵质押事项。发行人在项目竣工后将积极配合债权代

理人办理相关资产的抵质押手续。方正承销保荐作为本期债券的债权人代理人，将持续关注本期债券募投项目的建设及权证办理进度。

（十二）资产权属的风险

截至2020年12月31日，发行人尚有账面价值总计为2.21亿元的固定资产产权证书正在办理当中。上述资产主要为温江金马市民健身中心（跑马场）。发行人未办理权属证明资产规模较大，若无法办理权属证书，将对发行人的资产规模造成一定影响，进而影响发行人的偿债能力。

对策：发行人将积极协调政府相关部门，尽快办理上述资产权属证书。

（十三）受限资产规模较大的风险

截至2020年末，发行人受限资产金额合计1,358,085.71万元，占发行人2020年末净资产的43.33%。发行人所有权受限的资产主要系贷款抵押和担保抵押所致。发行人受限资产金额较大，将对发行人的资产及偿债能力造成一定风险。

对策：发行人所有权受限的资产主要系贷款抵押和担保抵押所致。发行人将加强内部管理，限制受限资产的规模，防范资产受限带来的风险。同时，发行人将保证抵押贷款的偿付，尽量减小受限资产的规模。

（十四）经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-101,637.08万元、-77,669.27万元和2,063.98万元。未来，若发行人经营活动产生的现金流量净额继续为负，将对发行人现金流及偿债能力产生一定影响。

对策：2018年-2019年，发行人经营性净现金流量持续为负，主要原因系发行人主要经营的基础设施代建业务报告期内在建项目较多，前期资金投入较大，回款周期较长所致。2020年由于回款的增加，发行人经营性净现金流量由负转正。后续，发行人将加强对委托代建项目的管理，确保项目按时完工，并争取政府支持，缩短委托代建回购款的支付期限；同时，发行人将积极拓展业务板块，多元化收入来源，避免资金周转困难的风险。

三、政策风险及对策

（一）宏观经济政策调控风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响到发行人的经营活动，不排除在一定的时期内发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。另外，发行人作为温江区大型国有企业，本身对政策感知度较高，受政策变化的影响相对较小。

（二）产业政策风险

发行人主要从事城市建设方面的业务，国家行业政策的变动将对公司的收入和利润产生重要的影响，其他诸如固定资产投资、环境保护、土地利用和城市建设投融资方面的政策及城市规划等方面的变化都将在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

对策：针对未来产业政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确掌握行业动态，

及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

第二条 发行条款

一、债券发行依据

2020年6月9日，发行人召开董事会并作出决议，同意公司申请发行本次债券。

2020年6月30日，发行人股东出具批复，同意公司申请发行本次债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2020]300号”文件注册发行。

二、本期债券交易结构

（一）本期债券发行、还款流程设计

1、本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。本期债券的募集资金将划入发行人开立的募集资金使用专户，该账户由监管银行监管，资金划出必须依照本募集说明书约定用途，即专项用于成都医学城三医融合产业园项目。

2、本期债券还本付息的首要资金来源是成都医学城三医融合产业园项目收入，主要包括cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心和地下停车位的出售和出租收入，人才公寓的出租收入及物业管理费收入。项目运营期间所有收入全部进入项目收入归集专户。进入收入归集专户后，发行人可以列支运营成本，一个计息期内所扣除的运营成本不得高于项目可研报告或第三方评估报告测算的运营成本（二者孰低），且每年列支划转次数不得超过4次。支付完毕后剩余收入应立即转入偿债资金专户，作为债券偿债准备金，支付运营成本后转入偿债资金专户的累计资金规模不得低于项目可研报告或

第三方评估报告同期测算规模（两者孰高）。发行人将项目收入从归集专户向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金，偿债准备金的金额上限为本期债券待偿付本息金额之和。项目收入归集专户接收到项目所产生的收入后，发行人应在本期债券每个还本付息日（T日）前6个月的第一个工作日（若为休息日顺延至下一个工作日）和本期债券每个还本付息日（T日）前第25个工作日（即T-25日）将项目收入归集专户中的资金向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。

3、成都九联投资集团有限公司是本期债券的差额补偿人。债券存续期内每期偿债资金专户内账户余额在当期还本付息日前第20个工作日（T-20）不足以支付本期债券当期本息时，差额补偿人按约定在付息日或兑付日15个工作日（T-15）前补足偿债资金专户余额与应付债券本息的差额部分。

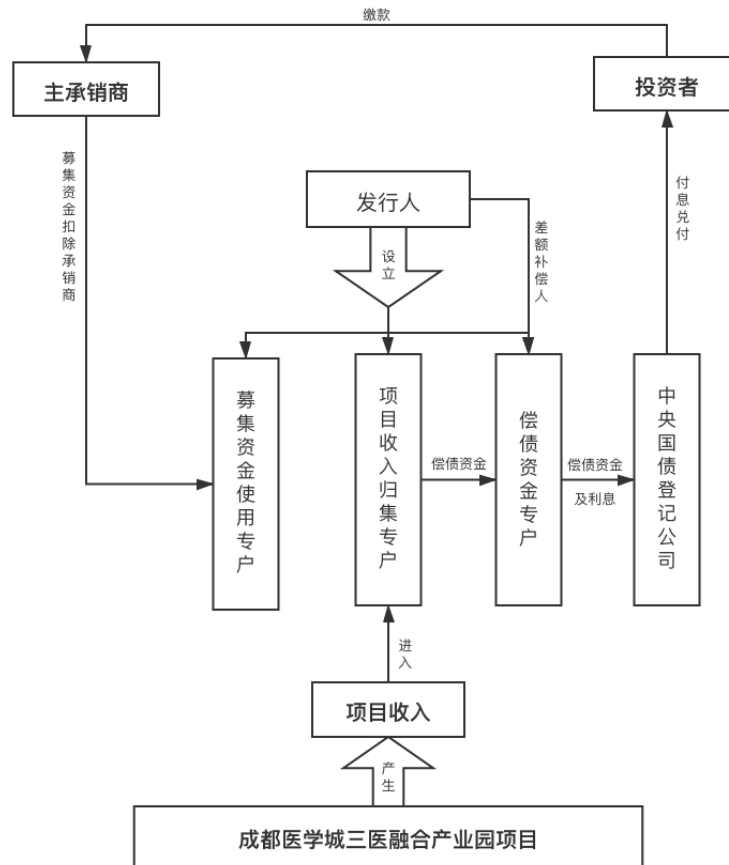
4、在债券每一年付息/兑付日前第3个工作日，发行人将付息/兑付款项划入中央国债登记公司账户。

（二）账户的设置

账户设置与账户监管请参见本募集说明书第十二条“账户设置及监管”。

三、本期债券交易结构图

债券交易结构图



四、本期债券基本条款

（一）**发行人/项目主体：**成都九联投资集团有限公司（简称“九联投资”）。

（二）**债券名称：**2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券（简称“21九联项目债01”）。

（三）**注册文件：**发改企业债券[2020]300号。

（四）**发行规模：**本期债券总规模人民币10亿元。

（五）**债券期限和利率：**本期债券期限为7年期，附本金提前偿还条款。本期债券为固定利率债券，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，本期债券利率在存续期内固定不

变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

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

在承销团成员设置的发行网点发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（八）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年7月2日。

（九）发行期限：3个工作日，自发行首日起至2021年7月7日止。

（十）认购托管：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十一）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年7月5日。

（十二）起息日：自发行日第3日开始计息，本期债券存续期内每年的7月7日为该计息年度的起息日。

（十三）计息期限：本期债券的计息期限自2021年7月7日至2028年7月6日止。

（十四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。年度

付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

(十五) 付息日：2022年至2028年每年的7月7日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十六) 兑付日：2024年至2028年每年的7月7日为该计息年度的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十七) 本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

(十八) 承销方式：本期债券由主承销商方正证券承销保荐有限责任公司以余额包销的方式承销。

(十九) 承销团成员：主承销商为方正证券承销保荐有限责任公司，分销商为东方证券承销保荐有限公司。

(二十) 增信安排：

1、差额补偿：本期债券设计安排成都九联投资集团有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补偿义务。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，成都九联投资集团有限公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2、资产抵质押：项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。

(二十一) 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人（差额补偿人）的长期主体信用级别为AA+；本期债券的

信用等级为AA+，评级展望为稳定。

（二十二）上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第三条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本次债券募集资金20亿元，其中本期债券募集资金10亿元，全部用于成都医学城三医融合产业园项目的建设。发行人承诺在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。该项目可行性研究报告的编制单位为安徽环球工程咨询有限公司，具有甲级工程咨询单位资格。上述用途符合国家产业政策，发行人已取得有关部门对募集资金投资项目的批复意见。发行人将根据投资工程项目进度情况和资金调配情况，将本期募集资金陆续投入上述项目。项目投资规模及拟使用募集资金规模情况如下：

单位：万元、%

项目名称	总投资额	募集资金使用额	本次债券规模占总投资比例	本期债券规模占总投资比例
成都医学城三医融合产业园项目	299,734.00	200,000.00	66.73	33.37

二、募集资金投资项目建设的必要性及社会效益分析

（一）必要性

1、有利于加快医学城产业及生活配套，改善医学城投资环境

生物医学产业是当今世界发展最快、经济效益最显著的高新技术支柱产业之一，是全国七大战略性新兴产业之一，也是成都市五大战略性新兴产业之一。成都医学城以产业化为核心，国际化为目标，城市化为形态，着力打造国际一流的健康新城。目前，已经拥有华西医院、八一康复中心等高端医疗机构，聚集了博奥生物、新生命干细胞等前沿性医学研发及应用机构，已建成省级以上生物医药类工程技术中心3个，拥有省部级生物医药类重点实验室7个。通过自主研发、专

利购买，形成了包括银杏内酯注射液、小金丸等拥有自主知识产权产品在内的产品体系。涵盖新药研发、化药生产、中药种植与生产、动物药、药品流通全产业链。项目招商建设快速推进，产业链条初步构筑，主导产业逐渐成型，品牌效应逐步呈现。

项目实施内容主要为cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心、人才公寓、附属配套设施的建设。项目重在推动生物药、现代中药、创新化学药、医疗器械、精准医疗、健康管理服务等产业领域的发展，着力打造集研发创新、健康管理、综合配套服务于一体的三医融合产业园和以“一站式”和“管家式”的全方位服务理念，搭建技术、金融、信息、人才等产业促进平台。因此，本项目实施有助于进一步完善医学城产业及生活设施配套，改善医学城产业投资环境。

2、着力打造医学、医疗、医药“三医”产业创新、创业发展引擎，搭建产业创新平台，激发医学城创新活力

项目定位为“中国西部生物医学创新中心”，以生物技术为核心，推动生物药、现代中药、创新化学药、医疗器械、精准医疗、健康管理服务等产业领域的发展；以驱动医学、医药、医疗“三医”产业融合发展为核心目标，打造集研发创新、健康管理、综合配套服务于一体的三医融合产业园；以“一站式”和“管家式”的全方位服务理念，搭建技术、金融、信息、人才、政务等五大产业促进平台。项目结合国家创新驱动战略，立足于医学城产业发展，努力搭建产业创新平台，着力构建以重点区域、创新园区、产业基地、创新平台为支撑，加快形成层级分明、各具特色、互补衔接的区域创新发展新格局。项目建成后，有助于成都医学城打造研发创新发展引擎，搭建创新平台，完善产业生态，助力“千亿级医学城”目标的实现。

3、有助于促进温江区社会经济发展

项目建成后，随着入驻企业数量不断增加，生产和经营情况不断改善，园区产品结构度将不断提高，极大增强制造业园区的聚集效应和辐射带动功能，形成规模效益，进一步加快医学城产业和低碳经济的发展格局，并将有利于促进经济增长、增加税收、创造新的就业机会，而且能够调整优化所有制结构，形成有效竞争的格局，从而带动温江区经济社会持续快速发展。

4、是大力发展产业集群，优化规划医学城功能布局的需要

项目按“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则，在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下，结合温江区经济和产业特色进行科学规划和合理布局。项目的实施，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散、乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强高新区企业的竞争力，优化医学城的结构布局，提升园区的承载能力。

5、是就地转移剩余劳动力、增加劳动就业的需要。

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工的下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道、解决职工的生活与再就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此，国家今年固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的较快增长，以创造更多的就业机会。本项目的建设必将带动当地房地产、建筑、建材、金融、商贸及文化教育等相关产业的发展，创造更多的就业机会。项目的建设可吸引大量劳动力回流，有效地转移农业剩余劳动力，对增加社会就业岗位做出一定的贡献。

（二）社会效益

1、推进温江区全力建设成都市健康产业高地

项目建设是产业园区基础设施工程，立足于医学城产业发展，通过搭建产业创新平台，激活“三医”创新研发平台，保障园区各项服务功能和服务机制，推动医学、医疗、医药“三医”产业创新、创业发展，能够吸引上下游企业入驻园区，延伸产业链条，促进企业形成配套发展。项目建成后，将会给许多中小企业带来新的商机，对促进企业资源共享、抱团发展、转型升级、提升企业竞争力将具有积极作用，推进温江区全力建设成都市健康产业高地。

2、促进区域经济发展

项目建成后，改善医学城投资环境，激发医学城产业创新活力，助力“千亿级医学城”目标的实现，不仅可以增加地方财政收入，而且为国家提供了可观的税收，同时通过本项目的建设，为促进“三医”产业发展、优化区域产业结构、推进区域经济协调发展等作出了积极贡献，带动了相关产业的发展和繁荣，不断提高财政收入和进出口值在全区的贡献度。对推动区域经济良好、健康发展，促进地方经济高效、快速腾飞具有重要意义。

3、优化区域经济结构和投资发展环境

项目规划实施后，可以使医学城的产业、产品结构和企业布局更趋于合理，高新区经济环境和投资环境将得到明显改善。对于吸引外资和技术、人才，扩大招商的内容、范围和增强招商引资实力都有着积极的推进作用。

4、解决劳动就业，促进社会稳定和市场繁荣

项目建成后，可为当地农村富余劳动力直接提供上万个就业机会。提高了他们的生活水平和生活质量，加快建设小康社会的步伐。

扩大和增加人流、物流量，带动周边地区的产品市场和消费市场的兴旺和繁荣。

三、募集资金投资项目介绍

（一）项目名称

成都医学城三医融合产业园项目（以下简称“本项目”、“募投项目”）。

（二）项目实施主体

本次募集资金投资项目实施主体为成都九联投资集团有限公司。

（三）项目选址

本项目位于成都医学城范围内，具体位于温江区金马镇光明社区，天府街道天府家园社区、金府社区，永宁镇新庄社区、城武社区，柳城街道万盛社区。距成都市中心城区约8公里，距双流国际机场16公里，距成都火车客运站18公里，紧邻成温高速、成灌、绕城高速。本项目建设区域归属于成都海峡两岸科技产业开发园管委会管辖。

（四）项目核准情况

批复文件名称	文号	发文机关	印发日期
成都市温江区国土资源局关于成都医学城三医融合产业园项目用地预审意见函	温国土资函（2018）7号	成都市温江区国土资源局	2018.1.5
成都市温江区规划管理局关于成都医学城三医融合产业园项目选址的意见	温规管函（2018）1号	成都市温江区规划管理局	2018.1.9
四川省固定资产投资项目备案表	川投资备【2018-510115-75-03-245844】FGQB-0035号	成都市温江区发展和改革委员会	2018.2.6
固定资产投资项目能耗统计表	-	成都市温江区发展和改革委员会	2018.2.6
成都市温江区维护稳定工作领	温稳办（2018）3号	成都市温	2018.2.24

批复文件名称	文号	发文机关	印发日期
导小组办公室关于《关于成都医学城三医融合产业园项目社会稳定风险评估报告》的审查意见		江区维护稳定工作领导小组办公室	
成都市温江区环境保护局关于九联投资有限公司成都医学城三医融合产业园项目环境影响报告表审查批复	温环建评〔2018〕104号	成都市温江区环境保护局	2018.6.14

（五）建设内容

成都医学城三医融合产业园项目建设内容包括cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心、人才公寓、附属配套设施、地下室等主体建设工程，以及道路、绿化、水电等配套性工程。

成都医学城三医融合产业园项目规划总用地面积455,254.84m²（合682.88亩），总建筑面积820,000.00m²，包括：36栋4层cGMP标准厂房530,300.00m²，9栋6层医疗器械标准厂房118,500.00m²，8栋8层医药研发中心49,328.26m²，4栋18层人才公寓67,200.00m²，附属配套设施14,671.74m²，包括：物管用房5,331.00m²，污水处理站3,450.00m²，废弃物暂存站3,945.00m²，出地面风井及楼梯间1,275.00m²，门卫房670.74m²；地下室40,000.00m²。停车位2,000个，其中：地上车位600个、地下车位1,400个。

成都医学城三医融合产业园项目计容建筑面积780,000.00m²，建筑基底面积170,785.30m²，建筑密度37.51%，容积率1.71，绿地率19.63%，行政办公及生活服务设施用地面积12,294.27m²，行政办公及生活服务设施用地占比2.70%。

我国现行的GMP标准还处于初级阶段，药企生产的药品基本不能进入欧美以及日本等国家。中国药企要想让资金的产品打入国际市

场，就必须从生产管理上与国际接轨，才能获得市场的认可。成都医学城三医融合产业园项目打造的cGMP标准化厂房严格参照欧美现行的cGMP标准打造，在软件与硬件上与国际接轨，其建设标准与成本均高于一般标准化厂房。

（六）项目投资规模及资金筹措

经估算，成都医学城三医融合产业园项目总投资299,734.00万元，其中：工程费用219,993.30万元，工程建设其他费用43,520.80万元（含建设用地费27,315.15万元），预备费23,619.90万元，建设期利息12,600.00万元。本项目所需资金由建设单位自筹99,734.00万元，占投资总额33.27%；对外融资200,000.00万元，占投资总额66.73%。

（七）建设进度及资本金到位情况

募投项目总投资299,734.00万元，项目资金由项目业主负责落实，项目资本金99,734.00万元，占投资总额33.27%。截至2020年末，公司货币资金余额为368,038.83万元，能够保证募投项目的资金需求。项目资本金将于项目开工前全部到位。

本项目原计划从2018年6月开工至2020年5月完工，建设工期24个月。但由于项目投资计划的调整，以及项目对外融资进度的影响，项目开工时间由2018年6月推迟至2021年4月。本项目已于2021年4月1日正式开工建设。截至本募集说明书签署日，发行人已支付各类前期费用212.09万元。具体明细如下：

单位：万元

	科目	金额
1	10KV双电源设计费	22.49
2	电力迁改施工费	16.80
3	水土保持方案编制费	17.55
4	工程量清单含预算编制与施工阶段全过程控制咨询费	132.56

5	污水处理站项目环境影响评价服务费	22.04
6	自来水供水安装工程量清单含控制价造价咨询费	0.28
7	防雷检测招标代理服务费用	0.13
8	电力迁改工程施工招标代理服务费用	0.24
	合计	212.09

（八）募投项目超概算的有关安排

在项目建设施工期间，由于存在不确定性因素，可能导致项目的总投资超过项目的相关预算安排。对于超出预算部分，公司拟通过其他业务收入补充自有资金、流动资产变现或银行项目借款的方式完成项目建设与运营。

成都市温江区国有资产监督管理局承诺：对于超出预算部分，拟通过项目实施主体成都九联投资集团有限公司以其他业务收入补充资金或申请银行借款解决，仍不足的部分将由成都市温江区国有资产监督管理局以追加资金注入的方式完成项目的建设运营。

（九）项目工程保险和工程建设履约保险

由于本项目尚处在前期阶段，未全面开工建设。因此公司尚未为成都医学城三医融合产业园项目购买工程保险和工程建设履约保险。

本项目的项目工程保险和工程建设履约保险费用已纳入项目总投资，将在全面开始建设后购买工程保险和工程建设履约保险。

（十）项目用地情况

成都医学城三医融合产业园项目位于成都医学城范围内，具体位于温江区金马镇光明社区，天府街道天府家园社区、金府社区，永宁镇新庄社区、城武社区，柳城街道万盛社区。成都医学城三医融合产业园工程用地面积455,254.84m²（合682.88亩），土地类型为出让，用途为工业用地。目前上述土地手续尚在办理中，均未缴纳出让金或土地价款。未来上述土地将按照40万元/亩的价格缴纳土地出让金，共需缴纳27,315.20万元。该项目土地成本已纳入项目总投资。

（十一）经济效益分析

成都医学城三医融合产业园工程用地面积455,254.84 m²（合682.88亩），总建筑面积820,000.00m²，包括：36栋4层cGMP标准厂房530,300.00m²，9栋6层医疗器械标准厂房118,500.00m²，8栋8层医药研发中心49,328.26m²，4栋18层人才公寓67,200.00m²，附属配套设施14,671.74m²，包括：物管用房5,331.00m²，污水处理站3,450.00m²，废弃物暂存站3,945.00m²，出地面风井及楼梯间1,275.00m²，门卫房670.74m²；地下室40,000.00m²。停车位2,000个，其中：地上车位600个、地下车位1,400个。项目收益主要来自于cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心和地下停车位的出售和出租收入，人才公寓的出租收入及物业管理费收入。

1、投资分析

经估算，成都医学城三医融合产业园工程总投资299,734.00万元，其中：工程费用219,993.30万元，工程建设其他费用43,520.80万元（含建设用地费27,315.15万元），预备费23,619.90万元，建设期利息12,600.00万元。本项目所需资金由建设单位自筹99,734.00万元，占投资总额33.27%；对外融资200,000.00万元，占投资总额66.73%。

成都医学城三医融合产业园工程投资使用计划和资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	占比	建设期	
				第1年	第2年
1	投资总额	299,734.00	100.00%	119,893.60	179,840.40
1.1	工程费用	219,993.30	73.40%	77,181.08	142,812.22
1.2	工程建设其他费用	43,520.80	14.52%	30,464.56	13,056.24
1.3	预备费	23,619.90	7.88%	9,447.96	14,171.94
1.4	建设期利息	12,600.00	4.20%	2,800.00	9,800.00
2	资金筹措	299,734.00	100.00%	119,893.60	179,840.40
2.1	自筹资金	99,734.00	33.27%	39,893.60	59,840.40

2.2	对外融资	200,000.00	66.73%	80,000.00	120,000.00
-----	------	------------	--------	-----------	------------

2、收入测算

根据《成都医学城三医融合产业园项目可行性研究报告》，成都医学城三医融合产业园工程的主要收入来源为cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心和地下停车位的出售和出租收入，人才公寓的出租收入及物业管理费收入。

（1）销售收入

本项目cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心、地下停车位均可用于销售，其中：所有厂房70.00%用于销售，医药研发中心和地下停车位40%用于销售。项目分5年销售（分别为工程运营期前五年），标准厂房各年销售比例分别为15.00%、15.00%、15.00%、15.00%、10.00%；医药研发中心和地下停车位各年销售比例分别为5.00%、5.00%、5.00%、10.00%、15.00%。通过调查，温江区及周边标准厂房销售均价为5,000.00～6,000.00元/m²；写字楼销售均价为10,000.00元/m²；停车位销售均价为10.00～12.00万元/个。

本项目为医学、医疗、医药“三医”融合产业园建设项目，根据医药企业的特殊要求定制，因此，标准厂房的销售价格高于一般的标准厂房，本项目销售均价cGMP标准厂房按6,000.00元/m²、医疗器械标准厂房按5,000.00元/m²、医药研发中心按9,000.00元/m²、地下停车位按100,000.00元/个测算。

（2）出租收入

本项目标准厂房、医药研发中心和地下车位当年未销售部分（不含当年计划销售部分）用于出租，人才公寓和地上停车位全部用于出租。标准厂房第3～7年各年出租率分别为42.50%、42.00%、38.50%、32.00%、27.00%，医药研发中心和地下车位第3～7年各年出租率分别

为47.50%、54.00%、59.50%、60.00%、54.00%，人才公寓和地上停车位全部用于出租，第3~7年各年出租率分别为50.00%、60.00%、70.00%、80.00%、90.00%，第8~20年保持第7年出租率水平（即正常年份空置率10.00%）。项目各年租售情况如下：

项目租售比例情况表

序号	项目	建设期		经营期					备注
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
(一)	标准厂房								
1	出售								
1.1	当年出售比例			15%	15%	15%	15%	10%	
1.2	累计出售比例			15%	30%	45%	60%	70%	上年累计出售比例+当年出售比例
2	出租								
2.1	可出租比例			85%	70%	55%	40%	30%	
2.2	当年空置率			50%	40%	30%	20%	10%	根据经验数据设定
2.3	当年出租比例			42.5%	42.0%	38.5%	32.0%	27.0%	当年可出租比例* (1-当年空置率)
(二)	医药研发中心和地下车位								
1	出售								
1.1	当年出售比例			5%	5%	5%	10%	15%	
1.2	累计出售比例			5%	10%	15%	25%	40%	上年累计出售比例+当年出售比例
2	出租								
2.1	可出租比例			95%	90%	85%	75%	60%	
2.2	当年空置率			50%	40%	30%	20%	10%	根据经验数据设定
2.3	当年出租比例			47.5%	54.0%	59.5%	60.0%	54.0%	当年可出租比例* (1-当年空置率)
(三)	人才公寓和地上车位								
1	出租								
1.1	可出租比例			100%	100%	100%	100%	100%	
1.2	当年空置率			50%	40%	30%	20%	10%	根据经验数据设定
1.3	当年出租比例			50.0%	60.0%	70.0%	80.0%	90.0%	当年可出租比例* (1-当年空置率)

目前，温江区有部分标准厂房、办公楼和公寓对外出租，通过调查，温江区及周边标准厂房出租均价为30元/m²·月，办公楼50.00元/m²·月，公寓40.00元/m²·月；本项目为医学、医疗、医药“三医”融合产

业园建设项目，根据温江区医药企业的特殊要求定制，因此，标准厂房的出租单价高于一般的标准厂房。本项目cGMP标准厂房租金按30.00元/m²·月计算、医疗器械标准厂房租金按27.00元/m²·月计算，医药研发中心租金按45.00元/m²·月计算，人才公寓租金按36.00元/m²·月计算，停车位租金单价按300.00元/个·月计算。

（3）物管收入

参照园区内已有标厂及其他物业管理水平，项目开发的标准厂房、医药研发中心和人才公寓按月收取一定的物管费，标准厂房根据累计销售和出租面积按1.50元/m²·月计算，医药研发中心和人才公寓根据累计销售和出租面积按2.00元/m²·月计算。

项目计算期20年总收入511,892.60万元，其中：销售收入287,559.17万元，出租收入200,576.06万元，物管收入23,757.37万元。具体如下：

成都医学城三医融合产业园工程收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	收入	511,892.60	-	-	73,158.10	73,760.33	73,606.77	75,491.64	58,600.42	12,098.10	12,098.10	12,098.10
(一)	经营收入	511,892.60			73,158.10	73,760.33	73,606.77	75,491.64	58,600.42	12,098.10	12,098.10	12,098.10
1	销售收入	287,559.17			59,534.27	59,534.27	59,534.27	62,454.04	46,502.32	-	-	
1.1	cGMP 标准厂房	222,726.00			47,727.00	47,727.00	47,727.00	47,727.00	31,818.00	-		
	当年销售面积 (m²)	371,210.00			79,545.00	79,545.00	79,545.00	79,545.00	53,030.00			
	单价 (元/m²)				6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00			
1.2	医疗器械标准厂房	41,475.00			8,887.50	8,887.50	8,887.50	8,887.50	5,925.00	-		
	当年销售面积 (m²)	82,950.00			17,775.00	17,775.00	17,775.00	17,775.00	11,850.00			
	单价 (元/m²)				5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00			
1.3	医药研发中心	17,758.17			2,219.77	2,219.77	2,219.77	4,439.54	6,659.32	-		
	当年销售面积 (m²)	19,731.30			2,466.41	2,466.41	2,466.41	4,932.83	7,399.24			
	单价 (元/m²)				9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00			
1.4	地下停车位	5,600.00			700.00	700.00	700.00	1,400.00	2,100.00	-		
	当年销售数量 (个)	560.00			70	70	70	140	210			
	单价 (元/个)				100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00			

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
2	出租收入	200,576.06			12,809.53	13,212.68	12,896.25	11,733.53	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86
2.1	cGMP 标准厂房	101,753.97			8,113.59	8,018.14	7,349.96	6,109.06	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52
	当年出租面积 (m²)				225,377.50	222,726.00	204,165.50	169,696.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00
	单价 (元/m²·月)				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2.2	医疗器械标准厂房	20,464.00			1,631.75	1,612.55	1,478.17	1,228.61	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64
	当年出租面积 (m²)				50,362.50	49,770.00	45,622.50	37,920.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00
	单价 (元/m²·月)				27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.3	医药研发中心	26,024.60			1,265.27	1,438.41	1,584.92	1,598.24	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41
	当年出租面积 (m²)				23,430.92	26,637.26	29,350.31	29,596.96	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26
	单价 (元/m²·月)				45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.4	人才公寓	44,126.21			1,451.52	1,741.82	2,032.13	2,322.43	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74
	当年出租面积 (m²)				33,600.00	40,320.00	47,040.00	53,760.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00
	单价 (元/m²·月)				36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
2.5	地上和地下停车位	8,207.28			347.40	401.76	451.08	475.20	466.56	466.56	466.56	466.56
	当年出租数量 (个)				965	1,116	1,253	1,320	1,296	1,296	1,296	1,296
	单价 (元/个·月)				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	物管收入	23,757.37			814.30	1,013.38	1,176.24	1,304.07	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24
3.1	标准厂房	19,421.18			671.51	840.84	975.15	1,074.41	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	出售和出租面积 (m²)				373,060.00	467,136.00	541,748.00	596,896.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00
	单价 (元/m²·月)				1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
3.2	研发中心和人才公寓	4,336.19			142.79	172.54	201.09	229.65	256.44	256.44	256.44	256.44
	出售和出租面积 (m²)				59,497.34	71,890.09	83,789.55	95,689.02	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56
	单价 (元/m²·月)				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(二)	补贴收入											
1	财政补助收入											
二	税金及附加	36,296.19			3,335.07	3,328.82	3,236.22	3,451.53	3,184.77	1,519.98	1,519.98	1,519.98
1	城建税 (7%)	1,515.45			-	-	-	196.28	366.27	73.30	73.30	73.30
2	教育费附加 (5%)	1,082.46			-	-	-	140.20	261.62	52.36	52.36	52.36
3	土地增值税 (2.5%)	7,188.98			1,488.36	1,488.36	1,488.36	1,561.35	1,162.56	-	-	-
4	房产税 (12%)	24,069.13			1,537.14	1,585.52	1,547.55	1,408.02	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06
5	土地使用税	2,440.17			309.57	254.94	200.31	145.68	109.26	109.26	109.26	109.26
三	增值税	21,649.30			-	-	-	2,803.96	5,232.36	1,047.15	1,047.15	1,047.15
1	当期销项税额 (9%和 6%)	45,357.61			6,559.80	6,608.03	6,589.32	6,755.13	5,232.36	1,047.15	1,047.15	1,047.15
2	期初可抵扣增值税			23,708.31	17,148.51	10,540.48	3,951.16					
3	当期增值税进项税额	-										
4	当期抵扣增值税	23,708.31			6,559.80	6,608.03	6,589.32	3,951.16				

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
5	当期实缴增值税	21,649.30			-	-	-	2,803.96	5,232.36	1,047.15	1,047.15	1,047.15

成都医学城三医融合产业园工程收入预测表（续）

单位：万元

序号	项目	经营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	收入	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10
(一)	经营收入	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10
1	销售收入										
1.1	cGMP 标准厂房										
	当年销售面积 (m²)										
	单价 (元/m²)										
1.2	医疗器械标准厂房										
	当年销售面积 (m²)										
	单价 (元/m²)										
1.3	医药研发中心										
	当年销售面积 (m²)										
	单价 (元/m²)										

序号	项目	经营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1.4	地下停车位										
	当年销售数量（个）										
	单价（元/个）										
2	出租收入	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86
2.1	cGMP 标准厂房	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52
	当年出租面积（m ² ）	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00
	单价（元/m ² ·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2.2	医疗器械标准厂房	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64
	当年出租面积（m ² ）	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00
	单价（元/m ² ·月）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.3	医药研发中心	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41
	当年出租面积（m ² ）	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26
	单价（元/m ² ·月）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.4	人才公寓	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74
	当年出租面积（m ² ）	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00
	单价（元/m ² ·月）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
2.5	地上和地下停车位	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56
	当年出租数量（个）	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296

序号	项目	经营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	单价（元/个·月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	物管收入	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24
3.1	标准厂房	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80
	出售和出租面积（m²）	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00
	单价（元/m²·月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
3.2	研发中心和人才公寓	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44
	出售和出租面积（m²）	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56
	单价（元/m²·月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(二)	补贴收入										
1	财政补助收入										
二	税金及附加	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98
1	城建税（7%）	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30
2	教育费附加（5%）	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36
3	土地增值税（2.5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税（12%）	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06
5	土地使用税	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26
三	增值税	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15
1	当期销项税额（9%和6%）	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15

序号	项目	经营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
2	期初可抵扣增值税										
3	当期增值税进项税额										
4	当期抵扣增值税										
5	当期实缴增值税	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15

3、总成本费用

本项目成本包括工资及福利费用、管理费用、销售费用、其它费用、折旧和摊销费用、销售成本结转及财务费用。在本项目计算期20年内，总成本费用302,911.77万元，具体如下：

成都医学城三医融合产业园工程成本费用预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	经营成本	19,232.11			2,400.75	2,414.00	2,410.62	2,475.45	1,976.23	581.16	581.16	581.16
1.1	工资及福利费用	5,670.00			315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
1.2	管理费用	6,142.71			877.90	885.12	883.28	905.90	703.21	145.18	145.18	145.18
1.3	销售费用	2,300.47			476.27	476.27	476.27	499.63	372.02	-	-	-
1.4	其它费用	5,118.93			731.58	737.60	736.07	754.92	586.00	120.98	120.98	120.98
2	折旧和摊销费用	76,955.74			4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32
3	销售成本结转	164,723.92			34,103.31	34,103.31	34,103.31	35,775.85	26,638.15			
	销售成本结转比例	100.00%			20.70%	20.70%	20.70%	21.72%	16.17%			
4	财务费用	42,000.00			14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00			
5	总成本费用	302,911.77			54,779.38	51,992.63	49,189.25	48,126.62	35,689.69	4,856.48	4,856.48	4,856.48
5.1	固定成本	286,514.66			52,536.12	49,736.13	46,936.13	45,808.67	33,870.97	4,432.82	4,432.82	4,432.82
5.2	变动成本	16,397.11			2,243.25	2,256.50	2,253.12	2,317.95	1,818.73	423.66	423.66	423.66

成都医学城三医融合产业园工程成本费用预测表（续）

单位：万元

序号	项目	经营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	经营成本	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16
1.1	工资及福利费用	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
1.2	管理费用	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18
1.3	销售费用	-									
1.4	其它费用	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98
2	折旧和摊销费用	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32
3	销售成本结转										
	销售成本结转比例										
4	财务费用										
5	总成本费用	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48
5.1	固定成本	4,432.82	4,432.82	4,432.82	4,432.82	4,432.82	4,432.82	4,432.82	4,432.82	4,432.82	4,432.82
5.2	变动成本	423.66	423.66	423.66	423.66	423.66	423.66	423.66	423.66	423.66	423.66

4、收入及利润

经计算，本项目在计算期内（20年），共实现收入511,892.60万元，利润总额为172,684.64万元，所得税43,171.16元，税后利润129,513.48万元。具体如下表：

成都医学城三医融合产业园工程收入及利润表

单位：万元

序号	项目	金额
1	营业收入	511,892.60
2	经营税金及附加	36,296.19
3	总成本费用	302,911.77
4	利润总额	172,684.64
5	所得税	43,171.16
6	税后利润	129,513.48

5、偿债能力分析

本项目对外融资200,000.00万元，按照年利率7.00%计算，偿还期为7年，从第3至第7年各年还本比例均为20.00%。还款资金来源为息税前利润、折旧和摊销、销售成本结转。还款期内净收入326,403.79万元，足以偿还融资本息254,600.00万元。计算期内，平均偿债备付率为1.28，符合国家相关规定。

成都医学城三医融合产业园项目偿债能力分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	融资及还本付息								
1.1	期初融资余额			80,000.00	200,000.00	160,000.00	120,000.00	80,000.00	40,000.00
1.2	本期融资	200,000.00	80,000.00	120,000.00					
1.3	本期应计利息	54,600.00	2,800.00	9,800.00	14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00
1.4	本期支付利息	54,600.00	2,800.00	9,800.00	14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00
1.5	本期还本	200,000.00			40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	各年还本比例	100.00%			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

1.6	本期还本付息	254,600.00	2,800.00	9,800.00	54,000.00	51,200.00	48,400.00	45,600.00	42,800.00
1.7	期末融资余额		80,000.00	200,000.00	160,000.00	120,000.00	80,000.00	40,000.00	-
		-							
2	融资偿还资金来源	326,403.79	-	-	67,422.27	68,017.51	67,959.92	69,564.66	53,439.43
2.1	息税前利润	140,303.28	-	-	29,043.65	29,638.88	29,581.30	29,513.49	22,525.96
2.2	折旧和摊销	21,376.60			4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32
2.3	销售成本结转	164,723.92			34,103.31	34,103.31	34,103.31	35,775.85	26,638.15
2.4	其他资金	-							
3	计算指标								
3.1	偿债备付率	1.28	-	-	1.25	1.33	1.40	1.53	1.25
3.2	融资偿还期	7 年							

6、综合财务评价

通过项目的财务分析计算表明，本项目全部投资所得税后财务内部收益率为8.49%，高于设定的基准收益率8.00%；所得税后财务净现值（Ic=8.00%）5,925.84万元，大于0；静态投资回收期为6.70年（含建设期），项目的财务收益较好，从财务上是可行的。

综上所述，本项目的财务效益较好，具有一定的抗风险能力，从财务、经济角度来看本项目是可行的。本项目具有良好的经济效益，能够为本期债券的偿付提供根本保障。

（十二）项目收益权的排他性

项目实施主体合法享有项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券账户及资金监管协议》要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期内，不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利。

（十三）资产抵质押

项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营形成的资产或收益权按照法律法规规定可

以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。资产或收益权抵质押为本期债券本息的偿付来源提供了权利保障。

（十四）建设期利息的承担

成都医学城三医融合产业园工程建设期为2021年4月开工至2023年3月完工。在项目建设期内发行2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券所产生的利息，由发行人自有资金承担。

四、募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

（一）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金管理制度

发行人将根据募集说明书披露用途使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人制定了完善的资金管理制度。为确保募集资金的专款使用，发行人与哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行及方正证券承销保荐有限责任公司签署了《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券账户及资金监管协议》，并在监管银行开立募集资金使用

专项账户。该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不用作其他用途。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募资用途使用募集资金。若发行人未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，监管银行应该拒绝发行人的提款要求。

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用有关规定以及公司对募集资金使用管理的有关规定，对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录。

在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券资金。另外，发行人将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，用于募投项目，确保资金使用符合公司、出资人和投资人的利益。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：成都九联投资集团有限公司

住 所：成都市温江区芙蓉大道二段733号3栋1层1号

法定代表人：宋勇钢

注册资本/实缴资本：40,000.00万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2012年5月31日

统一社会信用代码：91510115597267911A

电话：028-82633823

传真：028-82633821

邮政编码：611130

经营范围：文化旅游产业的投资及管理；文化旅游基础设施建设；招商引资服务；文化创意项目开发；文化成果交流、技术推广；工艺品设计、销售；文化产业项目投资及管理；企业营销策划；会议及展览服务；设计、制作、发布、代理国内户外广告业务(气球广告除外)；物业管理；房屋租赁；酒店、餐饮管理服务；园林绿化工程施工；土地整理；房地产开发。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人是由成都市温江区国有资产监督管理局控股的国有企业，成立于2012年5月31日，作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，主要负责温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设。发行人经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各主要领域，是政府指定授权从事市政基础设施、成都医

学城等重点项目建设的重要载体。

截至2020年12月31日，发行人资产合计6,434,750.09万元，负债合计3,300,123.76万元，所有者权益合计3,134,626.33万元。2020年发行人实现营业收入206,502.52万元，实现利润总额58,727.28万元，净利润44,420.25万元，2018-2020年发行人平均净利润为42,702.65万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

2012年5月，根据成都市温江区国有资产监督管理委员会《关于对成都金鱼鳊文化旅游投资有限公司的投资决议》（温国资办发〔2012〕46号），由温江区国有资产监督管理委员会出资设立成都金鱼鳊文化旅游投资有限公司（发行人更名前公司名称）。发行人设立时注册资本为2,000.00万元，本次出资经成都川江会计师事务所《验资报告》（成川会验[2012]09号）审验。公司取得了成都市温江区工商行政管理局核发的510123000061170号企业法人营业执照。

（二）发行人股权及注册资本变更情况

1、2013年10月，首次增资

2013年9月6日，根据温江区国资金融办出具的《成都市温江区国资金融工作办公室关于货币资金注资的通知》（温国资金融办发〔2013〕97号），温江区国资金融办拟对金鱼鳊投资增资4,200万元，其中首期2,000万元于2013年9月30日前注入，第二期2,200万元于2013年11月30日前注入。根据川江会计师事务所出具的《验资报告》（成川会验〔2013〕14号），经其审验，截至2013年9月27日，金鱼鳊投资注册资本为6,200万元人民币，实收资本4,000万元人民币。2013年10月8日金鱼鳊投资办理了工商变更登记。

2、2014年3月，实收资本变更及第二次增资

2014年3月5日，温江区国资金融办作出股东决定，同意发行人将注册资本从6,200万元增至20,000万元并修改公司章程。增资人民币13,800万元由温江区国资金融办于2013年12月25日以货币方式增资人民币1,800万元，于2014年1月17日以土地使用权作价方式增资12,000万元。

根据承信会计师事务所出具的《验资报告》(川承信验字[2013]第2049号)，经其审验，截至2013年12月25日，发行人已收到股东温江区国资金融办缴纳的出资金额合计人民币4,000万元，其中人民币2,200万元为发行人第一次增资实缴资本，人民币1,800万元为本期新增注册资本实缴资本。

2014年1月17日，根据川地地产评估出具的编号为“（四川）川地（2014）（估）字第03号”的《土地估价报告》，以2014年1月14日为基准日，土地使用证编号为“温国用（2013）第032号”土地评估总价为13,881.35万元人民币。2014年1月17日，川地地产评估出具的编号为“（四川）川地（2014）（估）字第04号”的《土地估价报告》，以2014年1月14日为基准日，土地使用证编号为“温国用（2013）第033号”土地的评估总价为4,916.35万元人民币。

2014年2月25日，根据承信会计师事务所出具的《验资报告》（川承信验字[2014]第3007号），编号为“温国用（2013）第032号”土地使用权评估价值人民币13,881.35万元，作价人民币8,000万元；编号为温国用（2013）第033号土地使用权评估价值人民币4,916.35万元，作价人民币4,000万元。截至2014年1月17日止，变更后注册资本和实收资本皆为人民币20,000万元。

2014年3月10日发行人办理了工商变更登记。

3、2016年3月，第三次增资

2016年3月，根据温江区委办公室向温江区国资金融办出具的《中共成都市温江区委常委会议决定事项通知》（13-106-7）、温江区国资金融办股东决定，同意发行人注册资本由20,000万元增至30,000万元，并修改了公司章程。增加的10,000万元以现金方式缴足，出资时间为2016年3月31日前。2016年3月10日，发行人办理了变更登记。2016年4月7日，根据川江会计师事务所出具的《验资报告》（成川会验（2016）02号），经其审验，截至2016年3月10日，发行人已收到温江区国资金融办缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币10,000万元。

4、2018年9月，第四次增资

2018年9月28日，温江区国资金融办作出股东决定，同意发行人注册资本由30,000万元增至40,000万元，并相应修改公司章程，增加的10,000万元由其于2018年10月11日以货币方式出资。2019年4月25日，温江区市场监督管理局向发行人核发了《企业法人营业执照》。

5、发行人名称变更

2019年11月28日，温江区国资金融办作出决定，同意发行人名称变更为“成都九联投资集团有限公司”，并修改公司章程。2019年12月6日，温江区市监局向发行人核发了新的《营业执照》。

6、股东名称变更

根据股东决定，发行人股东名称由原来的成都市温江区国资金融工作办公室变更为成都市温江区国有资产监督管理局。上述事项于2020年6月28日完成工商变更登记。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本40,000.00万元，实收资本40,000.00万元，具体股权结构如下：

单位：万元

出资人	注册资本		实收资本	
	金额	比例	金额	比例
成都市温江区国有资产监督管理局	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%
合 计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%

三、报告期内重大资产重组情况

根据成都市温江区国有资产监督管理局2019年12月11日出具的《关于成都海科投资有限公司股权划转的通知》，将温江区国资金融办公室持有的成都海科投资有限责任公司100%股权划转至发行人。上述划转已完成工商变更。

根据成都市温江区国有资产监督管理局2019年12月24日出具的《划转通知》，将成都市温江区国有资产监督管理局持有的成都市温江区宏信资产投资有限公司100%股权划转至发行人。上述划转已完成工商变更。

根据成都市温江区国有资产监督管理局2019年12月31日出具的《关于成都西行起点旅游资源开发有限公司股权划转通知》，将成都科蓉城市投资有限公司持有的成都西行起点旅游资源开发有限公司100%股权划转至发行人。上述划转已完成工商变更。

根据成都市温江区国有资产监督管理局2019年12月31日出具的《关于成都光华资产管理有限公司股权划转通知》，将成都智慧城市交通建设投资有限公司持有的成都光华资产管理有限公司100%股权划转至发行人。上述划转已完成工商变更。

本次划转基准日为2019年12月31日，本次划转涉及主体截至2019年度/末主要财务数据如下：

单位：万元、%

公司名称	资产总额		净资产		营业收入	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

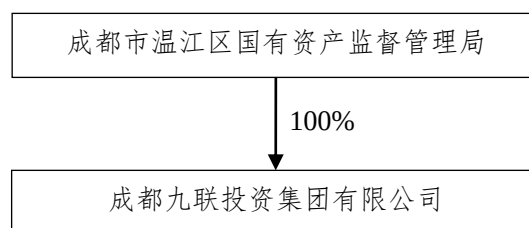
成都九联投资集团有限公司	6,050,920.04	100.00	3,103,823.76	100.00	271,739.26	100.00
成都海科投资有限责任公司	2,702,846.41	44.67	1,442,134.61	46.46	107,082.47	39.41
成都光华资产管理有限公司	1,430,092.46	23.63	867,911.27	27.96	54,478.27	20.05
成都市温江区宏信资产投资有限公司	701,208.04	11.59	411,683.38	13.26	-	-
成都西行起点旅游资源开发有限公司	258,220.37	4.27	31,667.78	1.02	-	-

根据证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》，上述资产划转涉及重大资产重组。

四、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，成都市温江区国有资产监督管理局持有发行人100.00%的股份，为发行人唯一股东。

发行人股权结构图如下：



截至本募集说明书签署日，成都市温江区国有资产监督管理局持有的发行人股份不存在质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人是按照《公司法》和其它有关法律的规定，投资组建的国有独资有限责任公司。依据《成都九联投资集团有限公司章程》，公司实行董事会领导下的总经理负责制，章程明确了股东、董事会、监事会和总经理的职责，为公司规范运营提供了保障。公司治理结构简介如下：

1、出资人

公司不设股东会，由成都市温江区国有资产监督管理局作为出资人履行对公司监督管理职责，行使如下权利及义务：

- （1）审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；
- （2）委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；
- （3）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；
- （4）批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
- （5）法律、法规规定的其他权利及义务。

2、董事会

公司董事会由7人组成。公司董事会是公司经营管理的最高决策机构，其成员由出资人委派或更换，董事会成员中应当有公司职工代表，其成员由职工代表大会选举产生。董事会每届任期三年，任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。董事会设董事长一人，由成都市温江区国有资产监督管理局委派或更换。经出资人批准和同意，董事可以兼任总经理。董事会实行集体决策制度。董事会作出决议，必须经应出席董事的过半数通过。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （7）制定《公司章程》修正案；

(8) 批准公司员工报酬方案；

(9) 决定公司内部管理机构的设置；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项；根据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；

(12) 《公司法》及法律、法规规定的其他权利。

3、监事会

公司设有监事会，监事会由5人组成，设监事会主席1名。监事、监事会主席由成都市温江区国有资产监督管理局委派、指定或者更换。监事中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。公司董事、总经理、财务负责人不得兼任监事。监事不得兼任公司副总经理。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

(2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

(4) 向出资人作监事会工作报告；

(5) 提议召开临时董事会。

4、总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理、副总经理若干名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。总经理对董

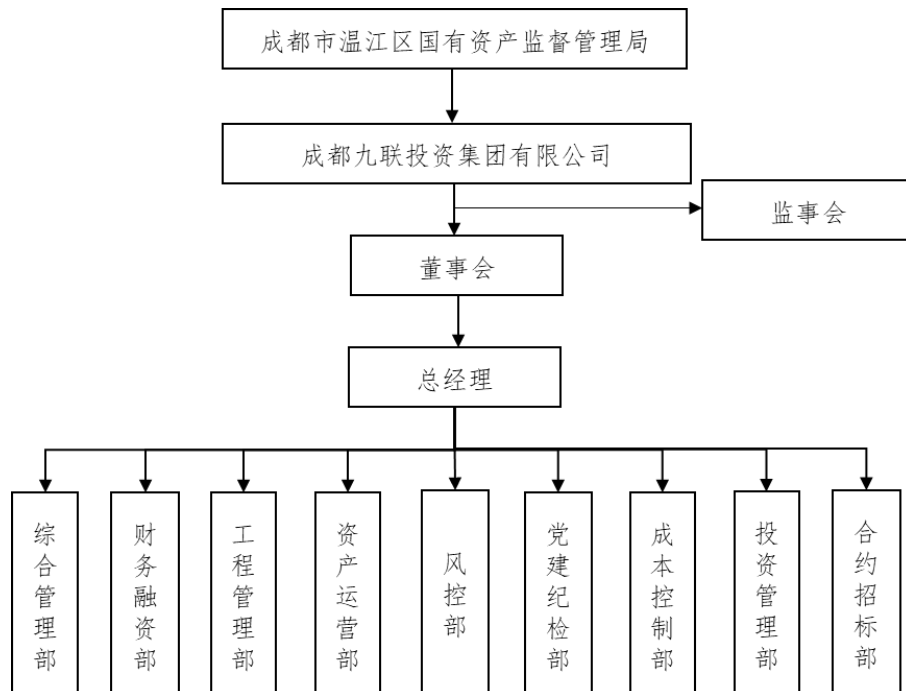
事会负责。副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会向社会公开招聘。

总经理行使下列职权：

- (1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；
- (2) 主持公司的生产经营管理工作；
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
- (5) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (6) 拟定公司的基本管理制度；
- (7) 董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人的组织结构图如下：



各主要职能部门主要职责如下：

1、综合管理部：负责集团会务、综合材料撰写、事项传达、文件收发等文书文秘工作；负责组织架构、人力资源、薪资体系、培训管理、绩效管理、人才建设、劳动用工管理等人事管理工作；负责目标考核管理办法的制定、经营目标和整体经营计划、年度目标任务计划、督察督办等目标管理工作；负责后勤事务管理、办公信息化管理、档案管理、印鉴管理等行政管理工作；负责组织企业文化建设、企业形象维护等企业文化（对外宣传）工作；负责完善法人治理结构建设等企业管理工作。

2、财务融资部：负责集团财务制度与财务规范、中长期筹资策略、多元化投资策略等财务战略规划工作；负责对集团各类财产和资金进行监督、组织编制财务预算、监督财务预算的执行等财务监督工作；负责融资、评级和发债管理、融资项目贷后管理等融资管理工作；负责资金的统一调度和使用、流动性风险管理、资金运营的收支情况综合分析等资金管理工作；负责集团的会计核算工作；负责集团的资产管理；负责集团税务管理工作；负责集团工程财务决算工作；负责会计档案资料管理、协调内外财务关系等综合管理工作。

3、工程管理部：负责文勘、对接完成方案设计及报规工作、概算编制等设计管理工作；工程报建及施工许可证办理、建设项目建设期的协调与管理、竣工验收后的移交及质保期管理等施工管理工作；负责迁改管理工作；负责完成集团年度工投及固投任务、办理年度根治欠薪等综合管理工作。

4、资产运营部：负责制定集团资产经营管理办法及相关监管措施、经营性资产的招商和运营管理、存量资产的处置等资产管理工作；负责产业服务团队搭建、集团自有资产承建的各类产业服务平台的日常对接和运营管理等产业服务工作。

5、风控部：负责拟定并实施集团审计的各项规章制度及管理办法、组织内部审计等审计管理工作；负责安全生产的检查和监督及维稳管理、组织集团生产安全事故的调查处理等安全管理工作；负责集团法治工作体系的建设及实施、合同审核、法律纠纷事件的起诉管理等法律事务；负责研究建立集团全面风险管控体系并监督实施、参与集团重大项目法律论证、尽职调查、合同谈判及合规经营法律风险防范等风险管理工作。

6、党建纪检部：负责集团党的组织建设、组织党员干部学习宣传党的路线、方针、政策等党建工作；负责制订集团党风廉政建设和反腐败工作制度、纪检监察、效能监察等纪检工作；负责统战理论和政策研究、制定集团统战工作计划并组织实施等统战工作；负责集团工会、共青团、妇联及志愿者等群团组织工作；负责退役军人服务；负责出国（出境）管理。

7、成本控制部：负责编制初步设计概算和施工图预算；负责制定工程成本控制指标，编制成本控制计划并组织实施；负责编制工程量清单及控制价，为评标工作提供可靠依据；负责 EPC 项目的清标审核工作；负责审核工程预算和月完成进度产值；负责参与项目工程实物量测定、隐蔽工程验收；负责工程竣工结算初审工作；负责工程经济签证、设计变更的价款审核工作；参与工程项目设计优化工作；负责工程项目现场设备材料认质、认价工作；参与材料、设备品牌确认；负责项目概预算编制造价咨询单位、施工阶段全过程造价咨询单位、结算初审造价咨询单位管理工作；负责牵头办理询价工作；负责在项目决策时提供专业化、合理化的建议，及时高效完成集团公司下达的其他任务。

8、投资管理部：负责组织编制和调整集团中长期发展战略规划、

分析集团的经营现状以及各项业务在行业中的地位等公司发展战略规划工作；负责编制集团项目投资管理制度、拟订集团年度投资目标计划以及年度投资目标计划分解方案等项目投资管理制度；负责编制集团参股投资管理制度、新增参股投资项目（企业）可行性研究分析、尽调及投资评审工作、下属参股子公司的退出等股权（控股、参股子公司）投资管理工作；负责精科公司的日常经营管理。

9、合约招标部：负责拟定集团公司示范性合同文本、收集及审核合同、合同履行执行情况检查等合同管理工作；负责收集和处理招标需求、招标文件的审核、中标通知书、招标代理机构的管理等招标管理工作；

（三）发行人内部管理制度

公司根据自身定位、业务特点及业务需要设置了综合管理部、财务融资部、工程管理部、资产运营部、风控部、党建纪检部、成本控制部、投资管理部、合约招标部等九个职能部门。各部门间相互配合，负责公司各项业务的运营。为加强对外投资活动的管理，规范投资行为，降低投融资风险，公司将不断完善各项规章制度，按照《企业内部控制基本规范》等规定，全面推进以防范和控制风险为核心的内部控制制度建设，包括：《“三重一大”决策制度》、《财务管理制度》、《工程管理制度》等制度。

在决策制度方面，为贯彻中央和省市区纪委关于进一步加强落实“三重一大”制度的要求，规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，发行人制定了《“三重一大”决策制度》，规定了在重大事项、重要人事任免、重大项目安排事项和大额度资金使用事项的决策制度。

在会计核算和财务管理方面，发行人参照《企业会计准则》的要求，制定了较完整的《财务管理制度》。近年来，公司会计核算和财

务管理严格按照相关制度执行。

在工程管理方面，为使建设工程过程程序合法、组织有序、责任明晰、科学管理，公司制定了《工程管理制度》，规定了公司的项目计划、建设技术、投资控制、工程进度、工程质量等相关的管理制度。

（四）发行人独立运营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

发行人独立从事业务经营，业务结构完整，不依赖于股东。

2、资产独立情况

发行人资产完整，与股东产权关系明确，资产界定清晰，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情形。

3、人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员的选举或任免均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定进行，履行了合法的程序。

4、机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，

对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在股东直接干预发行人经营活动的情况。

5、财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

六、发行人子公司情况

（一）控股子公司

截至本募集说明书出具之日，发行人纳入合并范围的一级子公司共5家，基本情况见下表：

单位：万元，%

序号	公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	成都海科资产管理有限公司	200.00	100.00	100.00
2	成都海科投资有限责任公司	198,703.70	100.00	100.00
3	成都市温江区宏信资产投资有限公司	1,350.00	100.00	100.00
4	成都光华兴教实业有限公司	10,000.00	100.00	100.00
5	成都光华资产管理有限公司	49,233.19	100.00	100.00

1、成都海科资产管理有限公司

成都海科资产管理公司成立于2009年2月16日，注册资本200.00万元。海科资产管理公司经营范围为：资产管理；房屋销售；房屋租赁（非住宅房屋租赁）；房屋中介；住房租赁经营；国内户外广告设计、制作、发布、代理（气球广告和固定形式印刷品广告除外）；房地产营销策划、项目营销策划、企业营销策划；城市规划设计、咨询；

商务信息咨询服务；技术咨询服务；企业管理咨询服务；园林绿化、景观工程设计、施工；销售：汽车零配件、管道、建材、苗木。（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）及其他无需许可或审批的合法项目。

截至2020年12月31日，成都海科资产管理公司资产总额为109,301.81万元，负债总额为77,766.46万元，所有者权益为31,535.35万元，2020年度实现营业收入117.19万元，净利润-137.20万元。海科资产管理未开始正式运营，目前收入来源于房屋租金收入，由于管理成本较高，使得经营结果呈现亏损。

2、成都海科投资有限责任公司

成都海科投资有限责任公司成立于2000年5月12日，注册资本198,703.70万元。海科投资经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至2020年12月31日，成都海科投资有限责任公司资产总额为2,815,927.28万元，负债总额为1,350,891.56万元，所有者权益为1,465,035.71万元，2020年度实现营业收入56,414.05万元，净利润21,376.76万元。

3、成都市温江区宏信资产投资有限公司

成都市温江区宏信资产投资有限公司成立于1992年5月25日，注册资本1,350.00万元。宏信资产经营范围为：资产投资；资产管理；

招商引资；基础设施建设；土地开发；土地整理；物业管理；停车场服务；设计、制作、发布代理国内户外广告业务（不含汽球广告和固定形式印刷品广告）；汽车租赁。（以上项目国家法律法规、国务院决定禁止和限制的除外）。

截至2020年12月31日，成都市温江区宏信资产投资有限公司资产总额为787,724.62万元，负债总额为372,835.15万元，所有者权益为414,889.46万元，2020年度实现营业收入410.08万元，净利润为1,427.38万元。

4、成都光华兴教实业有限公司

成都光华兴教实业有限公司成立于2016年4月18日，注册资本10,000.00万元。光华兴教公司经营范围为：教育项目建设管理；房屋建筑工程；文化教育咨询服务（不得从事教育培训活动）；企业营销策划、企业管理咨询；计算机软硬件及网络的开发、销售及技术服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)其他无需许可或申报的合法项目。

截至2020年12月31日，成都光华兴教实业有限公司资产总额为82,707.19万元，负债总额为43,818.66万元，所有者权益为38,888.53万元，2020年度营业收入为62.04万元，净利润为2,570.20万元。

5、成都光华资产管理有限公司

成都光华资产管理有限公司成立于2007年12月28日，注册资本49,233.19万元。光华资管经营范围为：资产管理；基础设施建设；对外投资；土地开发；土地整理；项目管理咨询；工程设计；房地产开发；物业管理；设计、制作、发布、代理国内户外广告业务（不含汽球广告和固定形式印刷品广告）；货物进出口、技术进出口(依法须

经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都光华资产管理有限公司资产总额为1,475,014.02万元，负债总额为602,480.26万元，所有者权益为872,533.75万元，2020年度营业收入为29,665.67万元，净利润为4,766.58万元。

（二）发行人合营或联营企业情况

截至本募集说明书出具之日，发行人共有14家合营或联营企业，具体如下所示：

序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
1	成都江安置业有限公司	成都市	成都市	商务服务业	40.00	-
2	成都国色天乡旅游投资有限公司	成都市	成都市	房地产业	49.00	-
3	四川金禾盛投资有限公司	成都市	成都市	商务服务业	36.25	-
4	成都康德弘翼医学临床研究有限公司	成都市	成都市	研究和实验发展	35.00	-
5	成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司	成都市	成都市	教育	42.00	-
6	成都红联置业有限责任公司	成都市	成都市	房地产业	38.27	-
7	成都中教金鱼兔实业有限公司	成都市	成都市	建筑装饰、装修和其他建筑业	25.60	-
8	成都鱼兔产城实业有限公司	成都市	成都市	批发业	40.00	-
9	成都蓉台国际企业有限公司	成都市	成都市	商务服务业	22.50	-
10	四川华电特种变压器有限责任公司	成都市	成都市	专用设备制造业	30.00	-
11	成都康城置业发展有限公司	成都市	成都市	房地产业	40.00	-
12	成都合裕工程管理有限公司	成都市	成都市	专业技术服务业	20.00	-
13	成都景泽生物制药有限公司	成都市	成都市	研究和试验发展	20.10	-
14	成都星河九联公园城市建设有限公司	成都市	成都市	土地管理业	35.00	-

注1：2020年3月13日将成都鱼兔产城实业有限公司划转给成都市温江区宏信资产投资有限公司。

1、成都江安置业有限公司

成都江安置业有限公司成立于2009年5月25日，注册资本1,000.00万元。成都江安置业有限公司经营范围为：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）；招商引资；基础设施建设；酒店管理；房地产开发；旅游产业项目开发；农业产业化项目开发；社会经济信息调查与咨询；企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都江安置业有限公司资产总额为1,203.10万元，负债总额为214.76万元，所有者权益为988.34万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-9.47万元。

2、成都国色天乡旅游投资有限公司

成都国色天乡旅游投资有限公司成立于2007年8月20日，注册资本36,992.00万元。成都国色天乡旅游投资有限公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营；技术进出口；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；城市公园管理；园区管理服务；游览景区管理；社会经济咨询服务；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园林绿化工程施工；酒店管理；物业管理；非居住房地产租赁；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都国色天乡旅游投资有限公司资产总额为231,472.59万元，负债总额为213,905.71万元，所有者权益为17,566.89万元，2020年度营业收入为82,327.87万元，净利润为4,859.83万元。

3、四川金禾盛投资有限公司

四川金禾盛投资有限公司成立于2013年4月16日，注册资本8,000.00万元。四川金禾盛投资有限公司经营范围为：项目投资；基础设施建设；房地产开发经营；土地整理；房地产中介服务；企业管理咨询服务；物业管理；酒店管理；销售：建材（不含危险化学品）、五金交电、机电设备；房屋建筑工程；市政公用工程；公路工程；工程咨询、设计和监理；旅游综合开发和经营管理；文化、体育项目策划服务；健康养老产业策划；农业观光旅游；农业产业开发；销售：旅游纪念品、农产品。（以上项目依法须经批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，四川金禾盛投资有限公司资产总额为236,238.11万元，负债总额为134,435.87万元，所有者权益为101,802.23万元，2020年度营业收入为336.06万元，净利润为636.13万元。

4、成都康德弘翼医学临床研究有限公司

成都康德弘翼医学临床研究有限公司成立于2017年4月28日，注册资本1,500.00万元。成都康德弘翼医学临床研究有限公司经营范围为：临床医学研究服务；生物医药科技、药物领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；信息系统集成服务；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都康德弘翼医学临床研究有限公司资产总额为1,598.66万元，负债总额为1,940.52万元，所有者权益为-341.86万元，2020年度营业收入为2,320.83万元，净利润为-58.07万元。

5、成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司

成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司成立于2005年3月15日，

注册资本212.00万美元。成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司经营范围为：举办、开展各类青、幼少年文化艺术节及相关艺术团体学术活动，开展科技、艺术、体育培训班（以上范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及许可的凭相关许可证开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司资产总额为1,966.84万元，负债总额为151.14万元，所有者权益为1,815.70万元，2020年度营业收入为251.99万元，净利润为22.04万元。

6、成都红联置业有限责任公司

成都红联置业有限责任公司成立于2014年7月24日，注册资本8,000.00万元。成都红联置业有限责任公司经营范围为：房地产开发经营；物业管理。（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12月31日，成都红联置业有限责任公司资产总额为4,580.25万元，负债总额为1.68万元，所有者权益为4,578.57万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-3.40万元。

7、成都中教金鱼鳧实业有限公司

成都中教金鱼鳧实业有限公司成立于2014年3月31日，注册资本17,493.20万元。成都中教金鱼鳧实业有限公司经营范围为：教育基础设施建设；教育信息咨询服务；企业营销策划；企业管理；销售：建材（不含危险化学品）；家政服务；仓储服务（不含危险化学品）；计算机软硬件开发；心理咨询服务；文化艺术咨询服务；体育运动咨询服务；知识产权服务；会议及展览服务；办公服务；教育辅助服务；艺术表演场馆管理服务；体育组织活动；体育场馆管理服务；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

截至2020年12月31日，成都中教金兔实业有限公司资产总额为16,418.26万元，负债总额为1,922.52万元，所有者权益为14,495.74万元，2020年度营业收入为314.22万元，净利润为-345.74万元。

8、成都鱼兔产城实业有限公司

成都鱼兔产城实业有限公司成立于2019年8月8日，注册资本100,000.00万元。成都鱼兔产城实业有限公司经营范围为：土地整理及开发；房地产开发经营；市政基础设施与环境治理的建设和管理；自有房屋租赁；住房租赁经营；物业管理；项目招标；营销策划；产业园区建设运营管理；会议及展览展示服务；酒店管理；智慧园区建设；智能电网及分布式能源的建设及运营管理；污水处理项目的运营管理；广告制作；研发、生产（仅限分支机构另择场地在工业园区内经营）、销售：医药、医疗器械、检验检测仪器、电子产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都鱼兔产城实业有限公司资产总额为41,885.34万元，负债总额为35,422.39万元，所有者权益为6,462.95万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-459.61万元。

9、成都蓉台国际企业有限公司

成都蓉台国际企业有限公司成立于1992年7月24日，注册资本2,000.00万元。成都蓉台国际企业有限公司经营范围为：商务信息咨询及服务；工程项目咨询；自有房屋租赁。

截至2020年12月31日，成都蓉台国际企业有限公司资产总额为12,338.66万元，负债总额为108.90万元，所有者权益为12,229.76万元，2020年度营业收入为1,196.02万元，净利润为1,453.33万元。

10、四川华电特种变压器有限责任公司

四川华电特种变压器有限责任公司成立于1994年9月20日，注册资本1,000.00万元。四川华电特种变压器有限责任公司经营范围为：环氧浇注干式电力变压器及其它电气设备的开发、制造、销售、技术咨询、售后服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

目前，发行人已将对四川华电特种变压器有限责任公司的投资全额计提资产减值损失。

11、成都康城置业发展有限公司

成都康城置业发展有限公司成立于2009年5月12日，注册资本1,000.00万元。成都康城置业发展有限公司经营范围为：房地产开发；投资与资产管理；招商引资；土地整理及土地开发；基础设施建设投资；公用事业项目投资；旅游项目开发；农业产业化项目开发；社会经济咨询服务；企业营销策划；会务服务（以上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）及其他无需许可或审批的合法项目。中餐（含凉拌菜、不含生食海产品、不含鲜榨果蔬汁和水果拼盘、不含裱花蛋糕）（有效期至2014年11月7日止）；批发兼零售：预包装食品（有效期至2015年9月24日止）。以下项目仅限分支机构经营：中医科、中西医结合科。

截至2020年12月31日，成都康城置业发展有限公司资产总额为107.79万元，负债总额为57.83万元，所有者权益为49.96万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为0.12万元。

12、成都合裕工程管理有限公司

成都合裕工程管理有限公司成立于2019年8月27日，注册资本6,000.00万元。成都合裕工程管理有限公司经营范围为：工程管理服务。

务；土地整治服务；市政公用工程、铁路工程、公路工程、水利水电工程、房屋建筑工程的设计、施工；房地产开发经营；物业管理；货物及技术进出口；设计、制作、发布、代理国内各类广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

截至2020年12月31日，成都合裕工程管理有限公司资产总额为10,029.19万元，负债总额为4,023.38万元，所有者权益为6,005.82万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为5.74万元。

13、成都景泽生物制药有限公司

成都景泽生物制药有限公司成立于2017年9月7日，注册资本7,384.23万元。成都景泽生物制药有限公司经营范围为：生物技术研发、技术转让、技术服务及技术咨询；研发、生产、销售：药品、保健食品、医疗器械、化学试剂（不含危险化学品）；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都景泽生物制药有限公司资产总额为13,549.85万元，负债总额为920.12万元，所有者权益为12,629.73万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-2207.06万元。

14、成都星河九联公园城市建设有限公司

成都星河九联公园城市建设有限公司成立于2020年9月7日，注册资本62,082.15万元。成都星河九联公园城市建设有限公司经营范围为：土地整理及开发；文化旅游基础设施建设；文化创意项目开发；组织文化艺术交流活动；技术推广服务；房地产开发经营；市政公用工程；市政设施管理；房地产租赁经营；物业管理；工程项目招标代理；企业营销策划；会议及展览展示服务；酒店管理；商业综合体管

理服务；园林绿化工程；水污染治理；大气污染治理；设计、制作、发布、代理广告。（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12月31日，成都星河九联公园城市建设有限公司资产总额为257,971.32万元，负债总额为196,144.53万元，所有者权益为61,826.79万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-255.36万元。

七、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员基本情况如下所示：

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况表

序号	姓名	职务	性别	年龄	是否公职兼职
1	屈阳	董事长	男	45	公职兼职不兼薪
2	宋勇钢	董事、总经理	男	45	-
3	张楠	董事	男	51	-
4	张业兵	董事、副总经理	男	50	-
5	张骥	董事、副总经理	男	38	公职兼职不兼薪
6	王谧	董事、财务总监	女	32	公职兼职不兼薪
7	胡薇	职工董事	女	38	-
8	周嘉良	监事会主席	男	52	公职兼职不兼薪
9	聂涛	职工监事	男	45	-
10	康伟	职工监事	男	36	-
11	黄金秀	职工监事	女	35	-
12	毛鉴	职工监事	男	37	-

（二）董事人员简历

屈阳，男，1975年11月生，中共党员，大学学历。1994年10月参加工作。历任温江县社会保险服务中心办公室主任，成都市温江区社会保险服务中心办公室主任，成都市温江区就业服务管理局培训中心主任，成都市温江区劳动和社会保障局劳动监察大队大队长，成都市温江区劳动和社会保障局办公室主任（挂职），成都市温江区人力资源和社会保障局办公室主任（挂职），中共成都市温江区委统筹城乡工作委员会副主任，成都市温江区人力资源和社会保障局党组成员、成都市温江区社会保险服务管理局局长，成都市温江区公平街道党工委书记、办事处主任，成都市温江区天府街道党工委书记。现任成都市温江区人力资源和社会保障局党组成员、成都市温江区社会保险服务管理局局长、成都九联投资集团有限公司董事长。

宋勇钢，男，1975年7月生，研究生学历。1995年7月参加工作。历任成都数字城市建设有限责任公司副总经理，成都兴城居住文化传播有限公司总经理助理，成都光华资产管理有限公司副总经理，成都康城投资开发有限公司董事长兼总经理，成都铸康实业有限公司董事长兼总经理，成都金态合投资有限公司法人兼总经理。现任成都九联投资集团有限公司董事兼总经理。

张楠，男，1969年9月生，本科学历。1992年8月参加工作。历任成都建一公司历任技术员、现场工长、责任工长、项目经理，成都跃通工程咨询公司监理部计量工程师、房建项目总监，成都海科投资有限责任公司任工程部经理。现任成都联讯建设工程有限公司副总经理，成都九联投资集团有限公司董事。

张业兵，男，1970年7月12日生，中共党员，本科学历。1995年7

月参加工作。历任重庆万明供电公司中试所副所长，三峡电力设备安装公司副总经理，温江区资产投资经营公司任总经理，四川星城外经合作开发公司法人、总经理，成都达兴实业公司法人、总经理，成都光华资产管理有限公司董事，成都海科投资有限责任公司董事长。现任成都九联投资集团有限公司董事、副总经理。

张骥，男，1982年8月生，本科学历。2005年7月参加工作。历任成都市温江区现代服务业园区管委会营销招商部副部长，成都市温江区现代服务业园区规划建设部部长。现任成都九联投资集团有限公司董事、副总经理。

王谥，女，1988年8月生，中共团员，硕士研究生学历。2012年7月参加工作。历任温江区财政局财务服务中心职员、财会主管。现任成都九联投资集团有限公司董事、财务总监。

胡薇，女，1983年3月生，中共党员，本科学历。2005年7月参加工作。历任成都海科投资有限责任公司综合部副经理。现任成都九联投资集团有限公司职工董事。

（三）监事人员简历

周嘉良，男，1970年9月生，研究生学历。1993年7月参加工作。曾在温江区永宁镇中学、温江二中、温江区教育局、温江区教育研究培训中心、成都国际体育城推进办公室、成都海峡两岸科技产业开发园管委会工作。现任成都九联投资集团有限公司党委副书记、纪委书记、监事会主席。

聂涛，男，1975年11月生，本科学历。1993年12月参加工作。曾在成都军区医学高等专科学校、中国人民解放军总后军需大学、成都军区联勤部直工处、蒲江县国土资源局、蒲江县委组织部、蒲江县委

组织部电教科、蒲江县发改局、蒲江县商务局、成都益民生鲜菜市场经营管理连锁有限公司、成都城乡商贸物流发展投资（集团）有限公司、成都益民生鲜菜市场经营管理连锁有限公司、成都商物投资集团蓉海房产开发公司等工作。现任成都九联投资集团有限公司党建部部长、工程部部长、职工监事。

康伟，男，1985年2月生，研究生学历。2009年7月参加工作。曾在成都西华农业有限公司、成都银河动力有限公司、成都北新工业投资有限公司、成都江安城市投资发展有限公司工作。现任成都九联投资有限公司任财务融资部部长、职工监事。

黄金秀，女，1986年2月生，本科学历。2008年7月参加工作。曾在四川九州电器集团有限公司技术部、成都江安城市投资发展有限公司财务部工作。现任成都九联投资集团有限公司职工监事。

毛鉴，男，1983年8月生，本科学历。2005年6月参加工作。曾在东莞时力科技电子厂、成都新城西城市投资经营中心、成都金马湖体育城投资有限公司、成都海科投资有限责任公司工作。现任成都九联投资集团有限公司职工监事、成都九联科海健康科技有限公司法定代表人。

（四）高管人员简历

宋勇钢，总经理。详见“董事人员简历”。

王谧，财务总监。详见“董事人员简历”。

张业兵，副总经理。详见“董事人员简历”。

张骥，副总经理。详见“董事人员简历”。

（五）公司董事、监事及高级管理人员兼职情况

根据《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定、中组部《关

于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》[2013]18号的文件要求，公务员因工作需要任在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益。

发行人董监高人员中，有4名为公务员，均已取得有关机关批准，未在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，未获取股权和其他额外利益。目前发行人高管任职情况符合《公司章程》、《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，主要负责温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设，承担了大量改善民生、提高城市品位、促进温江区经济发展的城市建设工作，在全区城市建设领域发挥着重要作用。

发行人的主要职能是实施和运营温江区内重大城市基础设施项目。目前发行人主营业务主要是城市基础设施工程建设领域，为改善温江区投资环境、提高人民生活质量做出了巨大贡献。未来随着温江区经济不断发展，实力不断增强，发行人通过工程代建业务及其他业务带来的收入有望呈现稳步增长。

发行人近三年主营业务收入及毛利率情况如下：

2018-2020年公司主营业务收入、成本及毛利率情况

单位：万元，%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

主营业务收入	206,502.52	100.00	271,739.26	100.00	247,173.85	100.00
工程代建业务	184,399.91	89.30	253,615.03	93.33	230,972.82	93.45
其他业务	22,102.61	10.70	18,124.23	6.67	16,201.02	6.55
主营业务成本	166,471.20	100.00	225,248.54	100.00	206,963.32	100.00
工程代建业务	157,613.07	94.68	217,233.03	96.44	199,132.49	96.22
其他业务	8,858.13	5.32	8,015.51	3.56	7,830.83	3.78
主营业务毛利润	40,031.32	100.00	46,490.72	100.00	40,210.53	100.00
工程代建业务	26,786.85	66.91	36,382.00	78.26	31,840.33	79.18
其他业务	13,244.48	33.09	10,108.72	21.74	8,370.19	20.82
主营业务毛利率	19.39		17.11		16.27	
工程代建业务	14.53		14.35		13.79	
其他业务	59.92		55.77		51.66	

注：上表数据根据九联集团2017-2019年模拟审计报告及2020年审计报告编制。

发行人2018-2020年主营业务收入虽有所波动，但经营状况仍处于良好的态势，分别实现营业收入247,173.85万元、271,739.26万元和206,502.52万元，毛利润分别为40,210.53万元、46,490.72万元和40,031.32万元，毛利率分别为16.27%、17.11%和19.39%。其中工程代建业务是发行人收入和利润最主要的来源。发行人2018-2020年工程代建业务实现收入230,972.82万元、253,615.03万元和184,399.91万元，分别占主营业务收入的93.45%、93.33%和89.30%，业务规模有所波动，占比呈下降趋势。

（二）发行人主营业务经营模式

1、工程代建业务

发行人作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，承担着温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设任务。

2018-2020年，发行人工程代建业务分别实现营业收入230,972.82

万元、253,615.03万元和184,399.91万元，发生营业成本199,132.49万元、217,233.03万元和157,613.07万元，实现毛利润31,840.34万元和36,382.00万元和26,786.85万元。最近三年，发行人工程代建业务板块毛利率分别为13.79%、14.35%和14.53%，基本保持稳定。

发行人工程代建业务包括市政基础设施项目建设和土地整理业务两部分，主要由九联集团本部、海科投资及光华资产负责实施。公司承担的工程建设项目主要采取委托代建模式。发行人主要与温江区平台公司或温江区政府相关部门签订委托代建协议，公司负责前期工作代理和工程项目代建，包括项目立项、工程勘察等各项手续办理，施工图设计、施工监理、工程规划许可证、施工许可证、环保、消防等手续办理，主持工程招投标、工程合同的洽谈与签订、施工过程中的质量、安全、进度及资金管理，工程竣工验收等。委托方按工程进度向公司支付代建款项，款项金额按照代建成本加成一定比例进行结算。

2020年度，发行人主要工程代建项目收入和成本情况如下：

单位：万元

实施主体	项目名称	确认收入	确认成本
	市政基础设施项目建设		
九联集团本部	温江区城南片区整体城镇化建设项目	80,000.00	67,200.00
海科投资	成都医学城A区供排水管网工程建设项目	30,795.29	26,778.51
	柳岸锦城四期保障房项目	13,366.70	11,614.70
	其他项目	3,676.11	3,196.61
光华资产	康城嘉苑配套设施一期	13,904.76	12,716.95
	其他项目	5,797.96	5,144.66
	土地整理项目		
九联集团本部	温江区金马镇刘家濠、金泉社区土地整理项目	36,859.09	30,961.64
	合计	184,399.91	157,613.07

截至2020年末，发行人主要在建的代建项目情况如下：

单位：万元

实施主体	项目名称	总投资额	已投资额
	市政基础设施项目建设		
九联集团本部	温江区城南片区整体城镇化建设项目	578,500.00	551,019.34
	成都医学城基础设施建设项目	1,720,786.00	422,736.84
海科投资	成都市温江区棚户区改造一期项目	154,472.00	84,562.33
	仁和新华三期	47,097.74	14,378.13
	成都医学城A区供排水管网工程建设项目	65,000.00	62,713.86
	土地整理项目		
九联集团本部	温江区金马镇刘家濠、金泉社区土地整理项目	111,089.00	102,901.64
	合计	2,676,944.74	1,216,032.59

综上，发行人业务模式较为稳定，项目储备丰富，为公司未来的发展提供了坚实的保障。未来，随着温江区经济发展和城市建设进程的不断推进，及城南片区整体城镇化建设项目工程和成都医学城基础设施建设项目的逐步实施，将为发行人带来充足稳定的工程建设项目，工程代建业务将保持稳定发展。

2、其他业务

（1）自营业务

除代建模式外，发行人积极探索社会化转型，近年来部分工程项目采取自营模式。发行人自营项目主要为成都医学城范围内的产业园区、人才公寓及配套社区的建设。项目建设资金主要依靠自筹，建成后主要通过出租或出售方式实现收益。发行人在建自营项目主要包括了成都医学城“三医创新中心”三期、成都医学城“三医创新中心”四期、成都医学城标准化厂房以及HEMO+亚太地区总部和研发生产基地、康德馨苑项目（一期）、康德馨苑项目（二期）等。其中，“三医创新中心”三期已部分完工投入使用，2020年度实现租金收入0.14亿元，其他项目尚未竣工。

截至2020年12月31日，发行人主要在建自营项目情况如下：

单位：万元

项目名称	项目建设内容	拟投资额	已投资额
成都医学城“三医创新中心”（三期）项目	建设医学、医疗、医药“三医”研	129,500.00	116,844.23
成都医学城“三医创新中心”（四期）项目	发孵化载体及配套设施	68,000.00	29,618.60
成都医学城标准厂房项目	建设标准厂房及配套设施	120,000.00	56,842.85
HEMO+亚太地区总部和研发生产基地	建设生产性厂房及配套设施	95,501.62	14,992.21
康德馨苑项目（一期）	人才公寓及配套设施	236,000.00	145,821.46
康德馨苑项目（二期）	人才公寓及配套设施	285,000.00	107,321.30
至善雅居项目	人才公寓及配套设施	145,000.00	64,351.38
和声悦色项目	保障房及配套设施	39,798.00	23,213.32
东官美阁项目	保障房及配套设施	21,400.00	20,071.09
温江区电子科技大学三医及人工智能科技园一期	建设集企业总部基地、孵化器、企业加速器和新经济产业园	60,000.00	24,431.05
新居工程-康城嘉苑A区三组团	保障房及配套设施	64,990.00	22,060.93
尚诚怡美研发及中试生产基地项目	办公用房、研发中心、医美护肤品生产基地	35,000.00	5,823.50
四川省食品药品监督管理局药械化检验检测中心项目医疗服务配套项目	商业医疗综合体	44,000.00	4.19
四川省食品药品监督管理局药械化检验检测中心项目商业配套项目	商业综合体	54,000.00	4.19
永盛工改工项目一期	医辅产业园	45,000.00	3.08
合计		1,428,189.62	631,403.39

（2）管网租赁业务

发行人管网租赁业务收入来自成都市温江区自来水公司（以下简称“自来水公司”）支付的管道租赁收入。为贯彻温江区委区政府关于做大做强国资的战略要求，成都市温江区国资金融工作办公室于2015年划转给发行人部分市政道路管网，并由发行人对该部分管网设施进

行管理，主要包括污水排水管、雨水排水管、合流排水管等，分布在成都市温江区城区锦绣大道、蓉台大道、骑士大道、海科路、科创路、柳林路、杨柳河路、五洞桥路、科盛路和科源路等已建成道路及其步道或绿化带内，均属隐蔽工程，每年定期检查，维护、保养情况较好。

2016年，发行人与成都市温江区市政公用局下属的自来水公司签署《管道租赁协议》，约定：自来水公司以7.914万元/KM的单价租用发行人供水管网管道以及污水排放管道，租赁期限为2016-2026年，租赁费用按照合同单价及每年年初双方统计确认的管道租赁长度计算，租赁费用每年支付一次。2018-2020年，发行人分别实现管网租赁业务收入7,980.00万元、8,379.00万元和8,797.95万元，发生营业成本6,940.80万元、6,940.80万元和6,940.80万元，实现毛利润1,039.20万元、1,438.20万元和1,857.15万元。未来，发行人管网租赁业务预计将保持稳定发展，对公司收入形成有力的支撑。

（3）其他业务

除自营业务和管网租赁业务为，公司其他业务还包括担保业务、检测业务、广告位租赁、房屋租赁、旅游业务等业务，业务运营主体涉及子公司成都正信融资担保有限责任公司、成都市温江区精科建设工程质量检测中心有限公司、成都海科资产管理有限公司、成都江安旅行社有限公司等负责，业务收入规模小，对公司收入及盈利贡献有限。

（三）地区经济及财政基本情况

1、成都市经济发展基本情况

（1）成都市经济发展现状

成都市是四川省省会城市，位于四川盆地西部，成都平原中部，

下辖12个区、3个县，代管5个县级市，全市总面积1.43万平方公里，2019年末常住人口1,658.10万人。成都市是西南地区重要的经济、文化、教育中心，同时还是西南地区的金融中心和交通通信枢纽，在西南地区具有重要地位。

作为西南地区重要的中心城市，在西部大开发的战略背景下，近年来成都市经济保持较快发展。2020年成都市经济总量再上新台阶。经四川省统计局、国家统计局四川调查总队审定，全年实现地区生产总值（GDP）17,716.7亿元，按可比价格计算，比上年增长4.0%。其中，第一产业增加值655.2亿元，增长3.3%；第二产业增加值5,418.5亿元，增长4.8%；第三产业增加值11,643.0亿元，增长3.6%。三次产业结构为3.7：30.6：65.7。三次产业对经济增长的贡献率分别为2.7%、45.1%、52.2%。总体来说，成都市近年来经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，民生保障持续增强，社会事业全面进步，生态环境显著改善，朝着建设全面体现新发展理念的国家中心城市迈出坚实步伐。

（2）成都市财政情况

随着经济的快速发展，成都市财政收入也呈快速增长态势。财政收支质量提升。2020年全年地方一般公共预算收入1,520.4亿元，比上年增长2.5%。其中，税收收入1,130.4亿元，增长3.6%，占一般公共预算收入的比重达74.3%。地方一般公共预算支出2158.0亿元，增长7.5%。全市政府性基金收入完成1,891.4亿元，增长22.2%。政府性基金支出完成2,233.4亿元，增长33.9%。

总体来看，2020年在面对突如其来的新冠肺炎疫情和错综复杂的国际环境的压力下，全市经济继续保持稳定增长，发展质量不断提升，但发展不平衡不充分问题依然存在，新经济新动能支撑不足，结构性

矛盾仍需调整，区域发展协调性有待提升。

2、温江区经济发展情况

(1) 温江区经济发展现状

温江位于成都平原腹地，成都市的市辖区，中心城区的重要组成部分，中国著名的花木基地，西部唯一的国际花园城市。温江区东临青羊区、高新西区，南毗双流县，西接崇州市，北靠郫县、都江堰市，是成都向西发展的核心地带。全区幅员面积277平方公里，2019年末，全区常住人口54.46万人，城镇化率75.32%，户籍人口51万人，比上年末增加2.23万人。未来的发展中，温江将是成都工业、文化、商贸、购物、科技、医学、旅游、教育、现代农业的重要基地，在成都经济发展中将扮演极其重要的作用。

经成都市统计局、国家统计局成都调查队审定，2020年全年实现地区生产总值（GDP）623.84亿元，按可比价格计算，比上年增长5.1%。其中，第一产业增加值23.15亿元，增长4.3%；第二产业增加值233.28亿元，增长7.4%；第三产业增加值367.41亿元，增长3.1%。三次产业结构为3.7:37.4:58.9。三次产业对经济增长的贡献率分别为2.9%、66.5%和30.6%。温江是“一带一路”和长江经济带的重要节点，双地铁穿梭城市腹地，半小时直达双流国际机场，一小时直达天府国际机场。温江幅员面积277平方公里，辖6个街道办事处、3个镇（镇同时挂街道办事处牌子）、118个村（社区）。2019年，户籍人口51万人，实现地区生产总值595.57亿元，城镇居民人均可支配收入46,921元、农村居民人均可支配收入30,138元，连续8年位居中国综合实力百强区。

温江围绕全面体现新发展理念，宜业宜居宜游的新中心城区发展

定位，聚焦成都健康产业功能区和助推成都世界文化名城”两个重点”，专注深耕大健康产业。全区聚集了药明康德、科伦药业等300余家生物医药行业领军企业和上下游协作企业，是全国首个集聚五大保险公司高端康养项目的区（市）县。成都医学城获评中国生物医药最具特色园区、最具潜力园区和最佳医疗健康产业园区，当选成都十大“天府新地标”。

（2）温江区财政情况

2020年温江区全年地方财政收入120.12亿元，增长25.86%。其中，一般公共预算收入46.2亿元，增长2.43%；税收收入37.03亿元，增长3.29%。全区地方财政支出151.93亿元，增长32.62%；其中，一般公共预算支出71.44亿元，增长25.89%。年末区内共有银行及分支机构17家。金融机构人民币各项存款余额914.63亿元，比上年末增长16%。其中，住户存款余额589.67亿元，增长16.2%。人民币各项贷款余额617.5亿元，增长14.4%。

（3）温江区主要平台公司情况

截至2020年末，根据职责分工不同，温江区主要有6家规模较大的平台公司，除发行人外分别为成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司、成都隆博投资有限责任公司、成都金态合投资有限公司、成都西行起点旅游资源开发有限公司和成都科蓉城市投资有限公司。截至本募集说明书签署日，成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司于2020年12月19日取得10亿元停车场专项债券批文尚未发行，其他温江区主要平台公司不存在已取得批文未发行的企业债券。温江区相关平台公司具体情况如下：

1) 成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司

成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司成立于2016年4月7日，经营范围为：城市基础建设；销售：建筑材料、花卉、苗木；房屋租赁；设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司总资产规模665.92亿元，净资产384.74亿元，资产负债率为42.22%，实现营业总收入28.65亿元，净利润3.86亿元。

截至本募集说明书签署日，成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司主体评级AA+，存续的债券融资情况如下：

单位：万元

序号	债券简称	发行日期	债券期限 (年)	发行总额	债券余额	债务类型	主体/债项 评级(最新)
1	20 兴蓉西	2020/7/29	5	50,000.00	50,000.00	私募公司债	AA+/AA+
2	20 蓉西 02	2020/9/28	5	70,000.00	70,000.00	私募公司债	AA+/-
3	20 蓉西 D1	2020/10/29	1	66,000.00	66,000.00	私募公司债	AA+/AA+
4	20 蓉西 03	2020/12/25	5	35,000.00	35,000.00	私募公司债	AA+/-
5	21 蓉西 01	2021/2/3	5	85,000.00	85,000.00	私募公司债	AA+/-
6	21 蓉西 D1	2021/4/15	1	60,000.00	60,000.00	私募公司债	AA+/-
合计				366,000.00	366,000.00		

截至本募集说明书签署日，成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司子公司成都温江区国投兴城投资有限公司主体评级AA，存续债券融资情况如下：

单位：万元

序号	债券简称	发行日期	债券期限 (年)	发行总额	债券余额	债务类型	主体/债项 评级(最新)
1	19 温江投	2019/09/19	5	150,000.00	150,000.00	私募公司	AA/AA

						债	
2	20 温国 01	2020/09/14	3	60,000.00	60,000.00	私募公司 债	AA/AA+
3	21 温国 01	2021/2/26	3	100,000.00	100,000.00	私募公司 债	AA/AA+
合计				310,000.00	310,000.00		

截至本募集说明书签署日，成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司子公司成都铸康实业有限公司主体评级AA，存续的债券融资情况如下：

单位：万元

序号	债券简称	发行日期	债券期限 (年)	发行总额	债券余额	债务类型	主体/债 项评级 (最新)
1	19 铸康债	2019/10/22	5	52,000.00	52,000.00	私募公司 债	AA/--
2	20 铸康债	2020/11/11	7	50,000.00	50,000.00	一般企业 债	AA/AAA
合计				102,000.00	102,000.00		

截至本募集说明书签署日，成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司子公司成都新城西城市投资经营中心主体评级AA，存续债券融资情况如下：

单位：万元

序号	债券简称	发行日期	债券期限 (年)	发行总额	债券余额	债务类型	主体/债 项评级 (最新)
1	19成都西 投PPN001	2019/4/26	3	20,000.00	20,000.00	定向工具	AA/--
合计				20,000.00	20,000.00		

2) 成都隆博投资有限责任公司

成都隆博投资有限责任公司成立于2004年1月13日，经营范围为：投资与资产管理；种植、销售、租赁花卉苗木及技术咨询服务；房地产开发经营；城市基础设施建设；会议与展览服务；旅游业投资(法律法规和国务院决定禁止或限制的除外)；其他无需许可或审批的合法项目。

公司是温江区重要的农业类投资公司，自成立以来承担了温江区众多重要农业工程项目建设任务。近年来，公司业务重点逐步转向花木产业的投资与经营，先后成立了全资子公司花木投资公司和花木交易公司，以加快花木的研发、生产、销售及景观建设等业务的发展，将逐步成为温江区花木投资与经营的龙头企业。

截至2020年12月末，成都隆博投资有限责任公司总资产规模508.26亿元，净资产376.63亿元，资产负债率为25.90%，公司实现营业收入12.53亿元，净利润3.24亿元。

截至本募集说明书签署日，成都隆博投资有限责任公司主体评级为AA，存续的债券融资情况如下：

单位：万元

序号	债券简称	发行日期	债券期限 (年)	发行总额	债券余额	债务类型	主体/债项 评级(最新)
1	19隆博投资PPN001	2019/6/27	5	50,000.00	50,000.00	定向工具	AA/--
2	20隆博投资MTN001	2020/8/12	5	50,000.00	50,000.00	中期票据	AA/AA+
3	21隆博债	2021/4/26	7	90,000.00	90,000.00	一般企业债	AA/AAA
合计				190,000.00	190,000.00		

截至本募集说明书签署日，成都隆博投资有限责任公司子公司成都临江田园园林有限公司存续的债券融资情况如下：

单位：万元

序号	债券简称	发行日期	债券期限 (年)	发行总额	债券余额	债务类型	主体/债项 评级(最新)
1	18蓉花卉项目NPB01	2018/8/24	7	24,000.00	24,000.00	项目收益债	--/AA
2	17蓉花卉项目NPB01	2017/8/1	7	57,000.00	45,600.00	项目收益债	--/AA
合计				81,000.00	69,600.00		

3) 成都金态合投资有限公司

成都金态合投资有限公司成立于2014年1月6日，经营范围为：项目投资与资产管理；投资咨询(不含金融、证券、期货)；土地整理；城市基础设施建设；房地产开发；产业化项目开发；企业营销策划及其它无需许可或审批的合法项目。（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12月末，成都金态合投资有限公司总资产规模78.13亿元，净资产46.49亿元，资产负债率为40.50%，公司实现营业总收入3.05亿元，净利润0.66亿元。截至本募集说明书签署日，成都金态合投资有限公司及其子公司并未发行过债券。

4) 成都科蓉城市投资有限公司

成都科蓉城市投资有限公司成立于2014年1月14日，经营范围主要包括：许可项目：房地产开发经营；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；各类工程建设活动；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；工程造价咨询业务；第三类医疗器械经营；林木种子生产经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；集装箱租赁服务；仓储设备租赁服务；城市绿化管理；文化场馆管理服务；土地整治服务；乡镇经济管理服务；房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；房屋拆迁服务；工程管理服务；第二类医疗器械销售；林业专业及辅助性活动；生态恢复及生态保护服务；建筑材料销售；合同能源管理；企业总部管理；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年12月末，成都科蓉城市投资有限公司总资产规模

168.84亿元，净资产66.19亿元，资产负债率为60.80%，公司实现营业总收入9.15亿元，净利润0.85亿元。截至本募集说明书签署日，成都科蓉城市投资有限公司及其子公司并未发行过债券。

5) 成都西行起点旅游资源开发有限公司

成都西行起点旅游资源开发有限公司成立于2014年6月6日，原为发行人子公司，2020年8月31日股东变更为成都市温江区国有资产监督管理局。经营范围主要包括：旅游资源开发及管理；房地产开发经营；房地产中介服务；房屋租赁；市政基础设施建设；园林绿化工程；房屋装饰装修工程设计及施工；房屋拆除工程；道路工程施工；土石方工程；住宿服务；餐饮服务；酒店管理咨询服务；会议及展览展示服务；旅游信息咨询服务；销售：建筑材料、苗木、日用百货、床上用品、酒店用品；零售：卷烟、雪茄烟；茶馆服务；咖啡馆服务；酒吧服务；设计、制作、代理、发布国内户外广告业务（除气球广告）；销售及网上销售：体育用品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、农副产品、预包装食品、文化用品；数据处理和存储服务；汽车租赁；互联网信息服务；互联网接入及相关服务；道路货物运输；房屋中介服务；票务代理；娱乐及体育设备出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）及其他无需许可或审批的合法项目。

截至2020年12月末，成都西行起点旅游资源开发有限公司总资产规模15.38亿元，净资产6.25亿元，资产负债率为59.36%，公司实现营业总收入1.42亿元，净利润0.04亿元。截至本募集说明书签署日，成都西行起点旅游资源开发有限公司及其子公司并未发行过债券。

（四）发行人所在行业现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施建设是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施建设，城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2020年国内生产总值1,015,986亿元，比上年增长2.3%。2019年全国固定资产投资（不含农户）518,907亿元，比上年增长2.9%。其中，东部地区投资比上年增长3.8%；中部地区投资增长0.7%；西部地区投资增长4.4%；东北地区投资增长4.3%。从增长百分点总体来看，通过大规模的投资建设，曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断增强。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。

城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、温江区基础设施建设行业发展现状及前景

“十三五”期间，温江区坚持以新思想引领城市发展方向，以新理念统揽城市工作全局，以四级规划擘画城市发展蓝图，全面推进“五个之城”建设，坚定发展“三医融合”产业，深入实施改革创新双轮驱动，做优做靓“宜业宜居宜游”特质，成功塑造三大民生品牌，圆满完成“十三五”规划目标任务，率先全面建成小康社会，实现了从卫星城到都市新区、再到国家中心城市新中心城区的历史性跨越。在城市基础设施建设方面，温江区委、区政府始终保持高度关注，规划形成“三高八快七轨十互通”综合交通体系，地铁4号线二期、17号

线一期开通运营，成蒲铁路、永宁互通立交等一批重大项目建成投运，成为“双地铁+高铁+快速公交”的新中心城区。累计打通温郫大道等26条“断头路”，公路总里程达到809公里，等级公路占比提升至100%。温江公交枢纽站、城南公交站等建成投运，建制镇、村通车率达100%，公共交通机动化分担率提升至50%。城市精细化管理成效凸显，全域开展“两拆一增”，整治提升背街小巷112条，改造老旧小区190个。全面实施“美丽新家园”计划，建设重点特色镇4个，实施川西林盘保护修复项目28个，创建省市级“四好村”85个。坚定不移守护生态本底，贯通65公里生态旅游环线，累计建成绿道及慢行系统362公里，新（改）建供水管网375.9公里。坚定不移增进民生福祉，累计新（改）建公办中小学、幼儿园56所，建成基层综合性文化服务中心70个。未来，温江区将继续坚持“五个之城”发展路径，立足新形势、新机遇、新要求，为“五个之城”赋予新内涵、提出新任务、达到新高度。畅通外向大通道，启动五环路涌泉段等项目，加快推进凤凰立交节点项目建设。优化内部交通网络，增强南北交通衔接能力，启动“14跨线桥+12下穿”南北畅通工程，加快推进温泉大道、凤溪（凤翔）大道等主要交通干线品质提升，竣工农科城跨线桥、明光隧道、三渡水大桥等项目，打通永福街等“断头路”5条，提档升级农村公路35公里，完成市政道路整治提升9条。竣工国色天乡动植物乐园、温江二中公共停车场，新增停车泊位3000个。新开工金马永盛片区供水管网建设，完善二次供水和农村供水管理机制，保障从“源头”到“龙头”供水安全。全面增强城市防洪排涝能力，新建金马河、江安河生态堤防7公里，全面完成杨柳河水毁堤防修复，整治国色天乡区域等城市内涝点位5处。开工建设500千伏成都西变电站等重大能源项目，竣工新城区110千伏变电站、大田港50万方/日配气站等项目。深入实施“新基

建”行动计划，加快推进工业互联网、大数据中心等新型基础设施项目建设，打造西南高校知识产权交易中心“智慧交易”等应用场景，新建5G基站830个、充电桩300个。加快推进城市有机更新，全力推进行政学院等7个“小连片开发”项目落地见效，启动万盛TOD建设，完成老旧小区改造15个，持续推进背街小巷和城乡接合部连片整治。着力提升城市精细化管理水平，实施城市体检，加快推进智慧城市建设，迭代“城市大脑”信息系统，完善“智慧交通”“智慧灯杆”等配套设施。结合“爱成都·迎大运”工作，实施地铁17号线沿线等重点区域风貌整治。高标准打造“1+3+50+100”全域公园体系，加快推进10个公园城市示范片区建设，新打造“金角银边”小游园微绿地4个。织密绿道蓝网，建成“回家的路”“上班的路”社区级绿道12条，完成锦城绿道温江段接驳工程，新（改）建温泉大道等绿道和慢行系统30公里。着力构建“四纵七横千渠”生态蓝网水系，加快推进江安河寿安段、幸福田园生态水系等工程建设，高标准打造金马河滨河生态廊道。新开工及加快建设万盛幼儿园、杨柳河小学等8所学校，竣工江安路小学等6所学校，共计新增学位1.2万个。切实加强住房保障，新开工温泉小区、水沐怡境三期安置小区，竣工新庄二期、长石安置小区，多元化安置3000人以上。

（五）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是由成都市温江区国有资产监督管理局控股的国有企业，成立于2012年5月31日，作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，主要负责温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设。发行人在成都市温江区城南片区内具有区域开发的垄断地位，同时也负责成都医学城的基础设施建设任务，未来

也将作为温江区产业引导基金的运作主体及温江区教育行业的投资运作主体。

发行人自成立以来，先后投资建设了多项温江区重点基础设施建设项目，为提高温江区市政基础设施水平、加快城市经济发展速度、提升城市品质作出贡献。目前，发行人主要以城南片区整体城镇化建设项目为根本任务，同时在成都医学城开展基础设施建设工作，主营业务具有很强的区域性垄断优势，在未来将获得稳定的业务和收入来源。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）发行人所在区域优势

温江区是国家统筹城乡综合配套改革试验区，是2015年国家发改委批复的61个中小城市综合改革试点区之一。2015年8月13日，成都市首次对外发布了《温江区国家中小城市综合改革实施方案》，方案指出：温江区将在产城融合发展机制、多元化投融资机制、土地要素流动机制、公共服务供给机制和城市管理体制等五个重点方面推进改革，特别是将结合区域特色和发展实际，针对产业发展机制、城市建设机制、公共服务机制和城市治理机制实施创新。

根据《成都市温江区2020年国民经济与社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值（GDP）623.84亿元，按可比价格计算，比上年增长5.1%。其中，第一产业增加值23.15亿元，增长4.3%；第二产业增加值233.28亿元，增长7.4%；第三产业增加值367.41亿元，增长3.1%。全年地方财政收入120.12亿元，增长25.86%。其中，一般公共预算收入46.2亿元，增长2.43%；税收收入37.03亿元，增长3.29%。全区地方财政支出151.93亿元，增长32.62%；其中，一般公共预算支出71.44亿元，增长25.89%。近年来，温江区政府可支配财力较强且发展稳定，

将为发行人带来持久的发展动力。

（2）政府部门的高度重视与大力支持

发行人作为温江区主要的城市基础设施建设和国有资产运营主体之一，是温江区政府战略规划的实施主体，受到温江区政府的大力支持，具有突出的区域竞争优势。发行人承担着城市基础设施建设的重要职能，鉴于城市基础设施建设的行业特点及其在地方发展中的重要作用，发行人的经营及发展一直得到温江区政府的支持。最近三年，发行人收到政府补贴分别为0.83亿元、1.75亿元和0.09亿元。自成立以来，地方政府先后多次通过增资、土地使用权注入、城市管网及工程注入等方式扩充发行人资产及业务，增强发行人发展后劲，并根据发行人经营状况给予一定的政策及资源支持。

2019年，温江区政府牵头将成都海科投资有限责任公司、成都光华资产管理有限公司、成都市温江区宏信资产投资有限公司和成都西行起点旅游资源开发有限公司四家公司股权划转至发行人。通过上述资产划转，发行人自身实力及在温江区各平台公司中的整体地位大幅提升。

近年来，温江区政府可支配财力较强且发展稳定。温江区政府不断增长的财力将为发行人带来持久的发展动力。在未来的发展中，发行人作为温江区政府各项重大工程项目的主要实施主体，将继续享有地方政府给予的各项支持政策。

（3）良好的资信状况及融资能力

发行人积极加强与开发性金融机构和商业银行的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好保障了温江区城市建设的资金需求。发行人作为温江区最重要的国有资产投资和经营主体，与各家金融机构均建立了密切的业务合作关系，具有较强的融资能力。截至2020年末，

发行人共获得银行授信164.55亿元，已使用授信125.48亿元，未使用授信39.07亿元，充足的银行授信额度为加快推进全区基础设施建设提供了有力保障。发行人良好的资信状况和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（4）丰富的城市基础设施项目投资建设经验

发行人业务优势明显，在长期城建投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验，拥有一批从业经验丰富，综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理程序。

（六）发行人未来发展战略及规划

发行人立足于区政府确定的“工投公司”的总体定位，依托成都医学城、城南整体城镇化、产业基金、教育投资等重大项目，以全面市场化、资产证券化、管理专业化为抓手，做实项目建设、投融资及市场化转型工作，努力打造为“生物医学产业园区城市综合运营商和产业专业投资商”，服务于“五个之城”建设。

发行人以市场化和服务区域发展为方针，坚持四大经营方向。一是公共服务。市场化投资学校、医院、养老等公共服务项目，同时培育运营品牌，提高公共服务产品愿景，满足社会大众对公共服务产品的需求。二是园区运营。围绕成都医学城，通过打造成都医学城创新中心项目、生物医药孵化器等为载体的“三医融合”产业孵化平台，整合以专业产业基金、打捆贷款、中小企业集合债等金融产品互为补充的一体化金融服务产品。三是城镇连片开发。围绕成都医学城、城南整体城镇化项目，以规划为龙头、以资源为主线、以资本为纽带、以产业运营和公共服务为核心、以智能化为灵魂、以城市综合体为载体，

构建独具竞争优势的城市运营体系。四是特许经营。依托于现有资源及未来城市整体规划，投资和经营自来水、城市广告等专营行业。

目前，发行人坚持以产业发展和城市建设为中心，向市场化经营公司转型，建立科学合理、运行有序的现代企业内控管理体系，并力争在3-5年内经济效益显著提高，综合实力明显增强，形成持续的盈利能力，最终发展成为具有可持续经营能力的产城相融的产业投资商和城市运营商。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年-2019年三年模拟联审的备考报表及2020年度经审计的财务报表。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年-2019年的财务报告进行了三年模拟联审，并出具了标准无保留意见的亚会A审字（2020）1699号审计报告，同时亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的亚会A审字（2021）01520082号审计报告。以下所引用的财务数据，非经特殊说明，均引自上述审计报告。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人2017年-2019年三年模拟联审及2020年度审计报告的财务报表和注释。

一、近三年发行人主要财务数据及指标

（一）近三年发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总额	6,434,750.09	6,050,920.04	3,516,288.92
其中：流动资产	4,243,147.78	3,996,813.38	3,114,717.12
负债合计	3,300,123.76	2,947,096.29	1,765,804.85
其中：流动负债	1,378,321.79	1,290,889.13	872,204.44
所有者权益合计	3,134,626.33	3,103,823.76	1,750,484.07
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	206,502.52	271,739.26	247,173.85
营业成本	166,471.20	225,248.54	206,963.32
营业利润	58,745.52	59,478.87	47,216.66
补贴收入	918.74	17,535.50	8,300.92
利润总额	58,727.28	57,533.86	46,765.07
归属于母公司所有者净利润	44,451.27	46,920.08	36,728.42

经营活动产生的现金流量净额	2,063.98	-77,669.27	-101,637.08
投资活动产生的现金流量净额	-103,610.82	-51,824.78	-23,058.26
筹资活动产生的现金流净额	114,045.74	219,897.29	117,622.22
现金及现金等价物净增加额	12,498.90	90,403.24	-7,073.12

（二）近三年发行人主要财务指标

项 目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	3.08	3.10	3.57
速动比率（倍）	1.34	1.39	1.46
资产负债率（%）	51.29	48.70	50.22
应收账款周转率（次/年）	0.35	0.51	0.51
存货周转率（次/年）	0.07	0.11	0.13
总资产周转率（次/年）	0.03	0.06	0.07
总资产收益率（%）	0.71	0.98	1.10
净资产收益率（%）	1.42	1.93	2.13
EBITDA（万元）	83,086.16	77,299.74	66,451.93
EBITDA 利息倍数（倍）	0.72	1.01	1.28

注释：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额；

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、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；

8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

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

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

（三）发行人近三年合并财务报表（见附表二、附表三、附表四）

二、重要会计政策、会计估计的变更和会计差错更正情况

（一）重要会计政策变更

2019年12月13日发行人召开临时董事会会议，决定自2019年12月31日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

考虑到投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得，本公司管理层会认为采用公允价值对投资性房地产进行后续计量能够更加客观地反映本公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性。

根据《企业会计准则》、《企业会计准则第3号——投资性房地产》的规定，投资性房地产由成本模式计量变更为公允价值模式计量属于会计政策变更，应当按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定进行处理。

（二）重要会计估计变更

2019年12月13日发行人召开临时董事会会议，会议通过了《关于调整部分固定资产折旧年限的议案》。

1、变更原因

根据《企业会计准则第4号——固定资产》相关规定及公司固定资产的实际使用情况，为更加客观真实的反应公司的财务状况和经营成果，也使公司会计估计更加符合实际使用情况，在遵循会计核算谨慎性原则的基础上，拟调整公司及合并报表范围内子公司房屋及建筑物、运输工具、办公设备及其他折旧年限。

2、固定资产折旧年限变更情况

固定资产类别	折旧年限（年）		预计净残值率（%）		年折旧率（%）	
	变更前	变更后	变更前	变更后	变更前	变更后
房屋及建筑物	20.00-30.00	20.00-50.00	3.00-5.00	3.00-5.00	3.17-4.85	1.90-4.85
运输工具	4.00-8.00	4.00-10.00	3.00-5.00	3.00-5.00	11.88-24.25	9.50-24.25
办公设备及其他	3.00-5.00	3.00-10.00	3.00-5.00	3.00-5.00	19.00-32.33	9.50-32.33

折旧方法和残值率不变，仍采用年限平均法计提折旧。

根据《企业会计准则第28号——会计政策和会计估计变更和差错更正》的规定，对上述会计估计的变更采用未来适用法。

（三）重要会计差错更正

报告期内，发行人无重要前期差错更正。

三、报告期财务报表范围的变化情况

（一）2018-2019年合并报表范围变化情况

根据《2017年-2019年三年联审模拟审计报告》，发行人2018-2019年纳入合并报表范围的子公司20家情况如下：

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	子公司级别
1	成都海科资产管理有限公司	资产管理	100.00%	2
2	成都智诚讯联投资有限公司	商务服务业	95.00%	2
3	成都海科投资有限责任公司	商务服务业	100.00%	2
4	四川星城外经合作公司	专业技术服务业	100.00%	3
5	成都联讯建设工程有限公司	房地产业	100.00%	3
6	成都盛达兴业贸易有限责任公司	批发业	100.00%	3
7	成都九联科海健康科技有限公司	研究和实验发展	100.00%	3
8	成都光华兴教实业有限公司	教育项目投资运营	100.00%	2
9	成都江安旅行社有限公司	国内旅游	100.00%	3
10	成都金马湖体育城投资有限公司	商务服务业	70.00%	3
11	成都金马湖马会俱乐部有限责任公司	娱乐业	66.67%	4
12	成都市温江区宏信资产投资有限公司	商务服务业	100.00%	2

13	成都市温江区精科建设工程质量检测中心有限公司	建设工程质量检测服务	100.00%	3
14	成都大众健康产业研究院有限公司	健康产业研究和试验发展	100.00%	3
15	成都洪盛产城科技有限公司	科学研究和技术服务	100.00%	3
16	成都光华资产管理有限公司	商务服务业	100.00%	2
17	成都康城投资开发有限公司	商务服务业	100.00%	3
18	成都正信融资担保有限责任公司	其他金融业	90.00%	3
19	成都西行起点旅游资源开发有限公司	房地产业	100.00%	2
20	成都西行桂宿生态旅游开发有限公司	公共设施管理业	70.00%	3

(二) 2020年合并报表范围变化情况

1、新增纳入合并报表范围的公司

无。

2、不再纳入合并报表范围的公司

2020年，成都智诚讯联投资有限公司已于2020年4月破产清算完毕，截至2020年末不再纳入合并范围。成都西行起点旅游资源开发有限公司已于2020年8月31日划出，截至2020年末不再纳入合并范围。

四、发行人财务状况分析

(一) 偿债能力分析

近三年发行人主要偿债能力数据及指标

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动资产合计（万元）	4,243,147.78	3,996,813.38	3,114,717.12
流动负债合计（万元）	1,378,321.79	1,290,889.13	872,204.44
流动比率（倍）	3.08	3.10	3.57
速动比率（倍）	1.34	1.39	1.46
资产负债率	51.29%	48.70%	50.22%
EBITDA（万元）	83,086.16	77,299.74	66,451.93

EBITDA 利息倍数（倍）	0.72	1.01	1.28
----------------	------	------	------

作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，报告期内发行人资产、业务规模稳步发展，始终保持着较强的抗风险能力。

从短期偿债指标来看，报告期内各期末，发行人流动比率分别为3.57、3.10和3.08，速动比率分别为1.46、1.39和1.34，随着资产规模的扩大和业务规模的增长，流动比率和速动比率有所下降，但始终维持在较高水平。总体来看，报告期内发行人短期偿债指标保持稳定，发行人短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，报告期内各期末，发行人资产负债率分别为50.22%、48.70%和51.29%。最近三年末，发行人资产负债率虽有所波动但仍处于所在行业的合理水平。报告期内，发行人的EBITDA分别为66,451.93万元、77,299.74万元和83,086.16万元，EBITDA利息保障倍数分别为1.28倍、1.01倍和0.72倍。近年来，发行人的EBITDA呈增长趋势，EBITDA利息保障倍数有所下降。报告期内，发行人的资产负债率和利息保障倍数较为合理，具有较强的长期偿债能力。

综合来看，发行人综合财务结构较为合理，变现能力和偿债能力较强。未来发行人将不断优化债务结构，强化经营管理，保持良好的偿债能力。未来几年，随着温江区城市规划的进一步实施，发行人将继续承担城南片区基础设施和成都医学城等项目投资建设工作，盈利能力有望稳步增强，为各项债务的按时偿还提供重要保障。

（二）营运能力分析

近三年发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
----	-----------	-----------	-----------

应收账款	608,383.76	565,914.90	505,985.68
流动资产	4,243,147.78	3,996,813.38	3,114,717.12
存货	2,398,159.44	2,197,456.00	1,839,887.69
资产总额	6,434,750.09	6,050,920.04	3,516,288.92
营业收入	206,502.52	271,739.26	247,173.85
营业成本	166,471.20	225,248.54	206,963.32
应收账款周转率	0.35	0.51	0.51
存货周转率	0.07	0.11	0.13
总资产周转率	0.03	0.06	0.07

近三年，发行人的应收账款周转率分别为0.51、0.51和0.35。报告期内，发行人应收账款周转率有所下降，但仍处于行业合理水平之内。

近三年，发行人的存货周转率分别为0.13、0.11和0.07，总资产周转率分别为0.07、0.06以及0.03。报告期内，发行人存货周转率及资产周转率有所下降，主要是因为发行人工程量较往年有显著增长，同时，部分项目未达到结算点尚未与委托方进行结算，故而未结转营业收入及成本，使得存货有所上升但营业收入及营业成本均有所下降。发行人主要从事大型城市基础设施建设，存在投资大、工期长的特点，因而发行人存货周转率及总资产周转率偏低。

综合来看，发行人所处的行业为城市基础设施建设行业，该行业具有投资资金大、建设周期长、资金回收慢、资产规模庞大等特点，发行人存货周转率和总资产周转率较低符合该行业特点。未来，随着发行人经营管理水平的不断提高和主营业务的多元化发展，发行人的营运能力将会逐步提高。

（三）盈利能力分析

近三年发行人主要盈利能力数据及指标

单位：万元、%

项 目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
营业收入	206,502.52	271,739.26	247,173.85

营业成本	166,471.20	225,248.54	206,963.32
营业利润	58,745.52	59,478.87	47,216.66
毛利率	19.39	17.11	16.27
净利润	44,420.25	46,935.22	36,752.47
归属于母公司所有者的净利润	44,451.27	46,920.08	36,728.42
总资产收益率（%）	0.71	0.98	1.10
净资产收益率（%）	1.42	1.93	2.13

近三年，公司营业收入主要为工程代建业务收入，公司的营业收入分别为247,173.85万元、271,739.26万元以及206,502.52万元，近三年基本保持稳定。

近三年，发行人营业利润分别为47,216.66万元、59,478.87万元以及58,745.52万元，净利润分别为36,752.47万元、46,935.22万元以及44,420.25万元。报告期内，发行人业务规模、工程施工业务收入、盈利水平均呈现增长后趋于稳定的趋势。

近三年，发行人总资产收益率分别为1.10%、0.98%以及0.71%，净资产收益率分别为2.13%、1.93%以及1.42%。报告期内，发行人的总资产收益率和净资产收益率有所下降，主要系资产重组导致资产规模大幅上升，符合城市基础设施投资建设行业的特点，随着发行人业务的发展，盈利能力将得到不断增强。

发行人作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，主要负责温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设。经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各主要领域，是政府指定授权从事市政基础设施、成都医学城等重点项目建设的重要载体，在区域内具有明显的竞争优势，市场稳定，具有持续稳定的盈利能力。未来，随着温江区经济的发展，基础设施建设的规模将不断扩大，品质将不断提升，发行人也将迎来新的发展机遇。通过立足现有优势业务，并不断促进业务多元化发展，预计未来发行人主营业务将更加稳定可靠，盈利能力将得到进一步提高。

（四）现金流量分析

近三年发行人主要现金流量数据

单位：万元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,063.98	-77,669.27	-101,637.08
投资活动产生的现金流量净额	-103,610.82	-51,824.78	-23,058.26
筹资活动产生的现金流净额	114,045.74	219,897.29	117,622.22
现金及现金等价物净增加额	12,498.90	90,403.24	-7,073.12

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-101,637.08万元、-77,669.27万元以及2,063.98万元。报告期内，发行人经营性净现金流量呈逐年上升的趋势，2018-2019年发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因系发行人主要经营的基础设施代建业务，报告期内在建项目较多，前期资金投入较大，回款周期较长所致。2019年发行人经营活动现金流量净额较2018年流出有所减少，主要是由于与2018年相比，2019年发行人经营活动现金流入增幅较大而经营活动现金流出基本保持稳定所致；2020年发行人经营活动现金流量净额转正，主要是由于2020年经营活动现金流入大幅增加。

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-23,058.26万元、-51,824.78万元和-103,610.82万元。报告期内发行人投资活动产生的现金流净流出有所增长，主要系随着企业项目建设进度的推进，发行人构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为117,622.22万元、219,897.29万元和114,045.74万元。报告期内发行人筹资活动产生的现金流量净额呈波动趋势，2019年发行人筹资活动现金流量净额较2018年有所增加主要是由于随着发行人实行各项筹资活动，使得筹资活动产生的现金流入有所增加；2020年发行人筹资活动现金流量净额较2019年有所减少主要是由于偿还债务

及支付其他与筹资活动有关的现金大幅增加等原因导致的筹资活动产生的现金流出大幅增加。

目前，发行人已与中国农业发展银行、华夏银行、光大银行、哈尔滨银行以及天津银行等建立了良好的合作关系，融资渠道的通畅为发行人未来的快速发展起到较好的支撑作用，发行人未来还将通过发行企业债券等直接融资方式拓宽融资渠道。

五、发行人资产负债结构分析

（一）资产情况分析

近三年发行人主要资产项目

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	368,038.83	5.72%	355,539.93	5.88%	262,136.69	7.45%
应收账款	608,383.76	9.45%	565,914.90	9.35%	505,985.68	14.39%
预付款项	1,571.92	0.02%	1,450.26	0.02%	896.31	0.03%
其他应收款	840,889.73	13.07%	864,322.49	14.28%	495,712.32	14.10%
存货	2,398,159.44	37.27%	2,197,456.00	36.32%	1,839,887.69	52.32%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	9.81	0.00%
其他流动资产	26,104.10	0.41%	12,129.80	0.20%	10,088.63	0.29%
流动资产合计	4,243,147.78	65.94%	3,996,813.38	66.05%	3,114,717.12	88.58%
可供出售金融资产	5,058.81	0.08%	1,268.81	0.02%	-	-
长期股权投资	78,781.19	1.22%	41,582.17	0.69%	40,512.56	1.15%
投资性房地产	1,717,687.62	26.69%	1,684,935.39	27.85%	81,424.28	2.32%
固定资产	214,322.58	3.33%	219,781.66	3.63%	215,852.58	6.14%
在建工程	155,633.15	2.42%	69,853.09	1.15%	41,719.89	1.19%
生产性生物资产	8.20	0.00%	17.81	0.00%	-	-
无形资产	7,888.63	0.12%	8,053.78	0.13%	7,658.43	0.22%
长期待摊费用	241.09	0.00%	52.23	0.00%	19.36	0.00%

递延所得税资产	4,999.57	0.08%	4,580.24	0.08%	4,290.16	0.12%
其他非流动资产	6,981.47	0.11%	23,981.47	0.40%	10,094.52	0.29%
非流动资产合计	2,191,602.31	34.06%	2,054,106.66	33.95%	401,571.79	11.42%
资产总计	6,434,750.09	100.00%	6,050,920.04	100.00%	3,516,288.92	100.00%

近年来，随着温江区经济的快速发展和城乡一体化建设的不断推进，发行人业务量和经营规模呈现逐年增长趋势，发行人资产规模稳步提高。近三年末，发行人总资产分别为3,516,288.92万元、6,050,920.04万元和6,434,750.09万元，保持良好的增长趋势，其中，流动资产分别为3,114,717.12万元、3,996,813.38万元和4,243,147.78万元，占总资产的比重分别为88.58%、66.05%和65.94%；非流动资产分别为401,571.79万元、2,054,106.66万元和2,191,602.31万元，占总资产的比例分别为11.42%、33.95%和34.06%。

从资产构成来看，发行人主要以流动资产为主，近三年末，流动资产占比分别为88.58%、66.05%和65.94%，资产总体流动性较好。公司流动资产的主要构成为货币资金、应收账款、其他应收款和存货。公司非流动资产的主要构成为投资性房地产、长期股权投资、在建工程和固定资产。

1、货币资金

最近三年末，发行人货币资金分别为262,136.69万元、355,539.93万元和368,038.83万元，占发行人总资产的比重分别为7.45%、5.88%和5.72%。

发行人的货币资金主要为银行存款及其他货币资金。截至2020年末，发行人其他货币资金中，20.00万元为子公司旅游业务保证金，3,000.00万元为用于担保的定期存款。具体情况如下：

发行人2018至2020年末货币资金明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	1.68	0.46	0.61
银行存款	365,017.15	352,519.47	262,116.08

其他货币资金	3,020.00	3,020.00	20.00
合计	368,038.83	355,539.93	262,136.69

2、应收账款

最近三年末，发行人应收账款总额分别为505,985.68万元、565,914.90万元和608,383.76万元，占总资产的比例分别为14.39%、9.35%和9.45%。报告期内，应收账款规模基本保持小幅上升趋势，在总资产中所占比例波动下降。

截至2020年末，发行人应收账款主要为应收政府部门工程款项，具体情况如下：

截至2020年末主要应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例	报告期内累计回款金额	回款计划
成都海峡两岸科技产业开发园管委会	非关联方	252,287.13	1年以内 1-2年 2-3年	41.45	276,587.40	逐年滚动回款
成都市温江区财政局	非关联方	354,836.82	1年以内 1-2年 2-3年 3-4年 4-5年 5年以上	58.31	11,517.34	逐年滚动回款
合计	-	607,123.95	-	99.76	288,104.73	

发行人应收账款全部为经营性应收款项。

3、其他应收款

最近三年末，发行人其他应收款分别为495,712.32万元、864,322.49万元和840,889.73万元，占发行人总资产的比重分别为14.10%、14.28%和13.07%。发行人其他应收款主要是对政府部门和其他国有公司的垫付工程款、垫付拆迁款及往来款，期限主要为3年内为主。

截至2020年末，发行人前五大其他应收款情况如下：

截至2020年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元，%

序号	公司名称	金额	账龄	占总额比重	款项用途	报告期内累计回款金额	回款计划
1	成都市温江区财政局	205,890.04	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	23.93	垫付工程款、垫付拆迁款	195,762.10	逐年滚动回款
2	成都海峡两岸科技产业开发园管理委员会	85,260.77	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	9.91	垫付工程款、垫付拆迁款	59,031.96	逐年滚动回款
3	成都温江区国投兴城投资有限公司	82,092.00	1-2年、2-3年、3-4年	9.54	资金拆借款	0.00	根据经营情况回款
4	成都市温江区自来水公司	80,683.93	1年以内	9.38	资金拆借款	53,951.06	根据经营情况回款
5	成都金态合投资有限公司	61,885.43	1年以内、1-2年、2-3年、5年以上	7.19	资金拆借款	105,565.50	逐年滚动回款
合 计		515,812.16		59.95		414,310.63	

截至2020年末，发行人其他应收款项按经营性/非经营性分类情况如下：

截至2020年末发行人其他应收款按经营性/非经营性分类情况

单位：万元、%

分类	金额	占比
经营性	526,114.70	62.57
非经营性	314,775.03	37.43
合计	840,889.73	100.00

截至2020年末，发行人大额非经营性应收款项明细如下：

截至2020年末发行人大额非经营性应收款项

单位：万元

债务人	借款主体	金额	与本公司关系	形成原因	未来回款安排
成都市温江区自来水公司	九联投资	80,683.93	非关联方	资金拆借	根据经营情况回款
成都温江区国投兴城投资有限公司	宏信投资	82,092.00	非关联方	资金拆借	根据经营情况回款
成都金态合投资有限公司	九联投资 / 宏信投资 / 科海/康城	61,885.43	非关联方	资金拆借	根据经营情况回款

成都光华开源资本管理有限责任公司	宏信投资	30,000.00	非关联方	资金拆借	根据经营情况回款
成都科蓉商务服务有限公司	九联投资 / 海科	31,480.67	非关联方	资金拆借	根据经营情况回款
成都隆博投资有限责任公司	宏信投资 / 科海	28,633.00	非关联方	资金拆借	根据经营情况回款
合计		314,775.03			

上述非经营性应收款项主要为发行人及子公司与温江区内其他平台公司形成的往来款项。上述款项均为历年循环累计形成，各年均有回款。

发行人作为成都医学城片区最主要的运营主体，具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。对于非经营性资金拆借，发行人严格遵循资金管理制度，由业务单位提出申请，发行人授权分管领导逐级审批，严格控制资金流向。发行人财务部作为资金控制的执行部门，将严格把关，认真审核，进一步完善资金流出的内部审批及支付程序，建立对发行人日常资金收支行为的监控机制，对与非关联方及其他企业发生的每一笔资金收支情况，进行严格审核，规范资金拆借行为。发行人在自身资金需求平衡的情况下，经过自身决策程序，参考同期银行贷款利率水平，与借款单位友好协商确定利率水平。

对于之前年度各子公司在划转至发行人之前，由于历史原因形成的非经营性应收款，发行人将积极协调各借款主体及相关子公司，加强款项回收力度。同时，发行人将加强各子公司非经营性资金拆借的管理力度，严格把控集团及各子公司资金拆借。

4、存货

最近三年末，发行人存货金额分别为1,839,887.69万元、2,197,456.00万元和2,398,159.44万元，占总资产比重分别为52.32%、36.32%和37.27%。发行人的存货主要是已投入而未结算的工程项目开发成本及发行人拥有的土地使用。报告期内，发行人存货规模保持快速增长，主要是由于发行人承建的温江区城

南片区整体城镇化建设项目投入加大，同时随着医学城基础设施建设项目逐步开工，工程项目开发成本不断增加。截至2020年末，发行人存货明细如下：

截至2020年末发行人存货资产明细

单位：万元

项目	账面价值
开发成本	1,144,859.66
待开发土地	1,253,299.79
合计	2,398,159.44

截至2020年末，发行人开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	地址	项目账面价值	是否完工	是否政府代建
成都医学城基础设施项目	温江区天府镇、金马镇、永宁镇	422,736.84	否	是
温江区城南片区整体城镇化项目	温江区天府镇、金马镇、永宁镇	107,128.54	否	是
康德馨苑项目（一期）	涌泉街办大田社区 5、8 组和柳城街办凉水社区 3、4 组	145,821.46	否	否
成都市温江区棚户区改造一期项目	天府街道梓潼社区、金府社区	84,562.34	否	是
康德馨苑项目（二期）	温江区柳城街道凉水社区 1、2、3、4、5 组	107,321.30	否	否
至善雅居	成都市温江区公平街道太极社区 11 组，红桥社区 6 组	64,351.52	否	否
和声悦色项目	成都市温江区和盛镇柳岸社区 3/5/8/9/10 组，石坝村 9、10 组	23,213.32	否	否
东宫美阁	和盛镇东宫寺社区 1 组	20,071.09	否	否
新居工程-康城嘉苑 A 区三组团	成都市温江区芙蓉大道南侧，永宁镇新庄村 8 组、天堰村 3、4、5 组	22,060.93	否	否
温江区电子科技大学三医及人工智能科技园一期	成都市温江区永宁镇天王社区 11 组	24,431.05	否	否
仁和新华三期	成都市温江区柳城街道新华社区	14,378.13	否	是
天府老旧场镇 B 区棚改	天府街道梓潼社区、金府社区	21,000.00	否	是
其他	-	87,783.12	否	是

合计		1,144,859.66		
----	--	--------------	--	--

截至2020年末，发行人待开发土地明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	温国用（2011）第042号	永宁镇隆兴场社区二组，新庄社区十二组，永福社区三组	出让	商业、住宅用地	96,922.42	95,468.58	评估	0.98	否	否
2	政府注入	温国用（2011）第043号	柳城街办新华社区五组，涌泉街办明光社区七、八组，花土社区四组	出让	商业、住宅用地	108,933.33	269,283.20	评估	2.47	是	否
3	政府注入	温国用（2011）第044-1号	永宁镇开元社区一组，隆兴场社区三组，新庄社区十一组	出让	商业、住宅用地	26,666.67	28,720.00	评估	1.08	否	否
4	政府注入	温国用（2011）第044-2号	永宁镇开元社区一组，隆兴场社区三组，新庄社区十一组	出让	商业、住宅用地	23,066.66	20,713.86	评估	0.90	否	否
5	政府注入	温国用（2011）第044-3号	永宁镇开元社区一组，隆兴场社区三组，新庄社区十一组	出让	商业、住宅用地	20,000.00	21,240.00	评估	1.06	否	否
6	政府注入	温国用（2011）第045-1号	永宁镇隆兴场社区四、五、六组	出让	商业、住宅用地	10,000.00	10,840.00	评估	1.08	否	否
7	政府注入	温国用（2011）第045-2号	永宁镇隆兴场社区四、五、六组	出让	商业、住宅用地	10,000.00	10,840.00	评估	1.08	否	否
8	政府注入	温国用（2011）第045-3号	永宁镇隆兴场社区四、五、六组	出让	商业、住宅用地	13,333.33	14,453.33	评估	1.08	否	否
9	政府注入	温国用（2011）第045-4号	永宁镇隆兴场社区四、五、六组	出让	商业、住宅用地	13,333.33	14,946.66	评估	1.12	否	否
10	政府注入	温国用（2011）第045-6号	永宁镇隆兴场社区四、五、六组	出让	商业、住宅用地	14,133.34	13,893.07	评估	0.98	否	否
11	政府注入	温国用（2013）第5352号	成都市温江区永盛镇永盛场社区16、18组	划拨	工业用地	26,666.70	400.00	评估	0.01	否	否
12	政府注入	温国用（2013）第5354号	成都市温江区永盛镇永盛场社区13组	划拨	工业用地	5,997.53	89.96	评估	0.01	否	否
13	政府注入	温国用（2005）字第481号	成都市温江区柳城街办小南街	划拨	住宅用地	4,354.79	379.30	评估	0.09	否	否

14	政府注入	温国用(2005)字第486号	成都市温江区柳城街办西大街	划拨	住宅用地	3,964.18	345.48	评估	0.09	否	否
15	政府注入	温国用(2007)第426号	温江区柳城街办万盛村、天府街办金桥村	出让	商业、住宅用地	59,913.33	28,758.40	评估	0.48	否	否
16	招拍挂	温国用(2009)第192号	温江区柳城镇凤溪大道南段	出让	商业、住宅用地	17,323.83	519.59	成本	0.03	否	是
17	政府注入	温国用2008第503号	温江区金马镇安山村四社	出让	商业、住宅用地	18,993.50	5,309.00	评估	0.28	否	否
18	政府注入	温国用2008第206号	温江区柳城街办新华社区	出让	商业、住宅用地	62,800.00	29,019.88	评估	0.46	是	否
19	政府注入	温国用2008第208号	温江区涌泉街办花土社区	出让	商业、住宅用地	38,358.67	17,633.48	评估	0.46	是	否
20	政府注入	温国用2008第207号	温江区涌泉街办花土社区	出让	商业、住宅用地	40,246.60	14,199.00	评估	0.35	否	否
21	政府注入	温国用2008第213号	温江区涌泉街办花土社区	出让	商业、住宅用地	79,806.40	28,107.81	评估	0.35	否	否
22	政府注入	温国用2008第212号	温江区涌泉街办花土社区	出让	商业、住宅用地	45,826.67	20,786.98	评估	0.45	否	否
23	政府注入	温国用(2009)第002号	温江区涌泉街办燎原社区、柳城街办新华村	出让	商业、住宅用地	42,380.00	15,138.14	评估	0.36	否	否
24	政府注入	温国用(2009)第003号	温江区公平街办红桥社区九组	出让	商业、住宅用地	15,044.14	5,339.17	评估	0.35	否	否
25	政府注入	温国用(2009)第033号	温江区涌泉街办	出让	商业、住宅用地	13,902.25	5,212.50	评估	0.37	否	否
26	政府注入	温国用(2009)第036号	温江区涌泉街办	出让	商业、住宅用地	9,004.49	2,266.00	评估	0.25	否	否
27	政府注入	温国用(2009)第039-3号	温江区涌泉街办	出让	商业、住宅用地	15,359.50	6,145.34	评估	0.40	否	否
28	政府注入	温国用(2009)040号	温江区涌泉街办	出让	商业、住宅用地	151,108.43	70,628.08	评估	0.47	否	否
29	政府注入	温国用(2009)第041号	温江区涌泉街办	出让	商业、住宅用地	8,511.66	3,187.50	评估	0.37	否	否
30	政府注入	温国用(2009)第103号	温江区公平街办	出让	商业、住宅用地	64,450.64	32,450.00	评估	0.50	是	否
31	政府注入	温国用(2012)第	温江区涌泉街办大田村五、六组	出让	商业、住宅用地	32,441.76	16,334.00	评估	0.50	是	否

		035号									
32	政府注入	温国用(2009)第032号	温江区涌泉街办	出让	商业、住宅用地	55,426.67	40,195.42	评估	0.73	否	否
33	政府注入	温国用(2009)第102号	温江区公平街办	出让	商业、住宅用地	50,497.78	25,248.89	评估	0.50	否	否
34	政府注入	温国用(2009)第104号	温江区公平街办	出让	商业、住宅用地	82,498.85	44,549.38	评估	0.54	否	否
35	政府注入	温国用(2009)第106号	温江区公平街办	出让	商业、住宅用地	58,916.82	21,210.00	评估	0.36	否	否
36	政府注入	温国用(2009)第107号	温江区公平街办	出让	商业、住宅用地	64,709.55	32,354.78	评估	0.50	否	否
37	政府注入	温国用(2009)第047号	温江区永宁镇	出让	住宅用地	43,686.70	9,064.99	评估	0.21	否	否
38	政府注入	温国用(2009)第046号	温江区永宁镇	出让	住宅用地	166,666.70	36,083.34	评估	0.22	是	否
39	政府注入	温国用(2009)第49-1号	温江区永宁镇永福村六组	出让	住宅用地	71,333.30	31,436.59	评估	0.44	否	否
40	政府注入	温国用(2009)第49-2号	温江区永宁镇永福村六组	出让	住宅用地	133,333.30	58,853.32	评估	0.44	否	否
41	政府注入	温国用(2009)第49-3号	温江区永宁镇永福村六组	出让	住宅用地	80,000.00	35,808.00	评估	0.45	是	否
42	政府注入	温国用(2009)第49-4号	温江区永宁镇永福村六组	出让	住宅用地	80,000.00	17,976.00	评估	0.22	否	否
43	政府注入	温国用(2009)第51号	温江区永宁镇隆兴村一组	出让	住宅用地	147,333.30	33,474.13	评估	0.23	是	否
44	政府注入	温国用(2009)第50-3号	温江区永宁镇永福村八组	出让	住宅用地	168,560.57	38,295.28	评估	0.23	否	否
45	政府注入	温国用(2009)第50-4号	温江区永宁镇永福村八组	出让	住宅用地	106,772.43	24,257.63	评估	0.23	否	否
48	竞拍	办理中	温江区永宁镇永福社区3、4组宗地	出让	商业用地	11,121.65	1,843.73	成本	0.17	否	是
合计							1,253,299.79				

5、长期股权投资

最近三年末，发行人长期股权投资分别为40,512.56万元、41,582.17万元和78,781.19万元，占总资产比重分别1.15%、0.69%和1.22%。报告期内，发行人长期股权投资金额有所上升。2020年末，发行人长期股权投资较2019年增长幅度较大，主要原因系新增联营企业成都星河九联公园城市建设有限公司、成都景泽生物制药有限公司、成都西行贰叁里旅游资源开发有限公司、成都合裕工程管理有限公司股权所致。

6、固定资产

最近三年末，发行人固定资产分别为215,852.58万元、219,781.66万元和214,322.58万元，占总资产比重分别为1.19%、1.15%和3.33%。发行人的固定资产主要是成都市温江区国资金融工作办公室向发行人划拨的管网管道及房屋建筑物等资产。报告期内，发行人固定资产明细如下：

2018-2020年末公司固定资产明细

单位：万元

固定资产净值	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	211,479.69	219,193.65	215,441.05
机器设备	2,500.62	149.83	19.68
运输工具	125.97	107.48	148.05
电子设备	23.95	38.92	61.22
办公设备及其他	192.35	291.78	182.58
合计	214,322.58	219,781.66	215,852.58

注：发行人2017-2019年度三年模拟审计报告、2020年审计报告附注中，将房屋建筑物与管网管道合并列示于房屋建筑物。

7、投资性房地产

最近三年末，发行人投资性房地产分别为81,424.28万元、

1,684,935.39万元和1,717,687.62万元，占总资产比重分别为2.32%、27.85%和26.69%。2019年末，发行人投资性房地产较2018年末增长1,603,511.11万元，增长幅度较大，主要原因系发行人购入部分房屋建筑物，以及将部分自用房产和土地转为出租或待售资产而计入投资性房地产，兼有原持有的资产区位周边地价与租金上涨带来评估增值所致。

截至2020年末，发行人投资性房地产账面价值为1,717,687.62万元，全部以公允价值入账。后续发行人投资性房地产将继续以公允价值进行计量。具体分类如下：

单位：万元

项 目	期末余额	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	188,915.12	-	-	188,915.12
土地使用权	1,528,772.50	-	-	1,528,772.50
合 计	1,717,687.62	-	-	1,717,687.62

截至2020年末，发行人投资性房地产科目中房屋建筑物明细如下：

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	抵押情况	是否出租
1	川（2019）温江区不动产权第0061200号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层6号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
2	川（2019）温江区不动产权第0061088号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层7号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
3	川（2019）温江区不动产权第0061084号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层8号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
4	川（2019）温江区不动产权第0061083号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层9号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是

5	川(2019)温江区不动产权第0061194号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层10号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
6	川(2019)温江区不动产权第0061192号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层11号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
7	川(2019)温江区不动产权第0061191号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层12号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
8	川(2019)温江区不动产权第0061188号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层17号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
9	川(2019)温江区不动产权第0061085号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层18号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
10	川(2019)温江区不动产权第0061092号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层19号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
11	川(2019)温江区不动产权第0061186号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层20号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
12	川(2019)温江区不动产权第0061091号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层21号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
13	川(2019)温江区不动产权第0061176号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层22号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
14	川(2019)温江区不动产权第0061090号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层23号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
15	川(2019)温江区不动产权第0061089号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层24号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
16	川(2019)温江区不动产权第0059998号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元3层25号	城镇住宅用地/车位	32.65	7.53	评估	0.23	否	是
17	川(2019)温江区不动产权第0061128号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1801号	城镇住宅用地/住宅	76.56	81.57	评估	1.07	否	是
18	川(2019)温江区不动产权第0061127号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1802号	城镇住宅用地/住宅	76.56	81.57	评估	1.07	否	是

19	川（2019）温江区不动产权第0061124号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1803号	城镇住宅用地/住宅	61.8	65.85	评估	1.07	否	是
20	川（2019）温江区不动产权第0061122号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1804号	城镇住宅用地/住宅	61.8	65.85	评估	1.07	否	是
21	川（2019）温江区不动产权第0061120号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1805号	城镇住宅用地/住宅	61.7	65.74	评估	1.07	否	是
22	川（2019）温江区不动产权第0061119号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1806号	城镇住宅用地/住宅	61.69	65.73	评估	1.07	否	是
23	川（2019）温江区不动产权第0061117号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1807号	城镇住宅用地/住宅	61.7	65.74	评估	1.07	否	是
24	川（2019）温江区不动产权第0061115号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1808号	城镇住宅用地/住宅	61.8	65.85	评估	1.07	否	是
25	川（2019）温江区不动产权第0061114号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1809号	城镇住宅用地/住宅	61.8	65.85	评估	1.07	否	是
26	川（2019）温江区不动产权第0061111号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1810号	城镇住宅用地/住宅	61.8	65.85	评估	1.07	否	是
27	川（2019）温江区不动产权第0061110号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1811号	城镇住宅用地/住宅	74.7	79.59	评估	1.07	否	是
28	川（2019）温江区不动产权第0061109号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1812号	城镇住宅用地/住宅	76.56	81.57	评估	1.07	否	是
29	川（2019）温江区不动产权第0061108号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1813号	城镇住宅用地/住宅	61.69	65.73	评估	1.07	否	是
30	川（2019）温江区不动产权第0061107号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1814号	城镇住宅用地/住宅	61.8	65.85	评估	1.07	否	是
31	川（2019）温江区不动产权第0061106号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1815号	城镇住宅用地/住宅	61.8	65.85	评估	1.07	否	是
32	川（2019）温江区不动产权第0061105号	温江区永宁镇隆平路760号8栋1单元18层1816号	城镇住宅用地/住宅	76.56	81.57	评估	1.07	否	是

33	川（2019）温江区不动产权第0049173号	温江区金马镇金湖大道1089号17栋负1层至3层3号	商服用地/商业	6,122.34	7,602.93	购买	1.24	否	是
34	川（2017）温江区不动产权第0008248号	温江区柳城海科路东段88号附1101号1栋11层1101号	商服用地/办公	560.05	419.81	评估	0.75	否	是
35	川（2017）温江区不动产权第0008246号	温江区柳城海科路东段88号附1102号1栋11层1102号	商服用地/办公	560.12	419.87	评估	0.75	否	是
36	川（2017）温江区不动产权第0008245号	温江区柳城海科路东段88号附1103号1栋11层1103号	商服用地/办公	417.58	313.02	评估	0.75	否	是
37	川（2017）温江区不动产权第0008247号	温江区柳城海科路东段88号附1104号1栋11层1104号	商服用地/办公	417.58	313.02	评估	0.75	否	是
38	川（2017）温江区不动产权第0008261号	温江区柳城海科路东段88号1栋-2层268号	城镇住宅用地/车位	32.69	7.26	评估	0.22	否	是
39	川（2017）温江区不动产权第0008258号	温江区柳城海科路东段88号1栋-2层290号	城镇住宅用地/车位	36.09	7.26	评估	0.20	否	是
40	川（2017）温江区不动产权第0008256号	温江区柳城海科路东段88号1栋-2层289号	城镇住宅用地/车位	36.09	7.26	评估	0.20	否	是
41	川（2017）温江区不动产权第0008259号	温江区柳城海科路东段88号1栋-2层292号	城镇住宅用地/车位	31.51	7.26	评估	0.23	否	是
42	川（2017）温江区不动产权第0008253号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层33号	城镇住宅用地/车位	30.86	7.55	评估	0.24	否	是
43	川（2017）温江区不动产权第0008255号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层24号	城镇住宅用地/车位	30.86	7.55	评估	0.24	否	是
44	川（2017）温江区不动产权第0008254号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层27号	城镇住宅用地/车位	30.86	7.55	评估	0.24	否	是
45	川（2017）温江区不动产权第0008257号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层251号	城镇住宅用地/车位	29.98	7.55	评估	0.25	否	是

46	川（2017）温江区不动产权第0008251号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层30号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
47	川（2017）温江区不动产权第0008266号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层34号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
48	川（2017）温江区不动产权第0008263号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层35号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
49	川（2017）温江区不动产权第0008265号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层26号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
50	川（2017）温江区不动产权第0008249号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层32号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
51	川（2017）温江区不动产权第0008252号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层29号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
52	川（2017）温江区不动产权第0008260号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层36号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
53	川（2017）温江区不动产权第0008270号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层23号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
54	川（2017）温江区不动产权第0008264号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层28号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
55	川（2017）温江区不动产权第0008250号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层31号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
56	川（2017）温江区不动产权第0008262号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层25号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
57	川（2017）温江区不动产权第0008267号	温江区柳城海科路东段88号1栋-1层250号	城镇住宅用地/车位	32.71	7.55	评估	0.23	否	是
58	温房权证监证字第0480223号	天府街办科兴路东段	商业用地	340.26	723.97	评估	2.13	是	是
59	温房权证监证字第0480223号	天府街办科兴路东段	商业用地	352.08	749.12	评估	2.13	是	是
60	温房权证监证字第0480223号	天府街办科兴路东段	商业用地	398.25	847.36	评估	2.13	是	是

61	温房权证监证字第 0480223 号	天府街办科兴路东段	商业用地	356.27	758.04	评估	2.13	是	是
62	温房权证监证字第 0480223 号	天府街办科兴路东段	商业用地	382.75	814.38	评估	2.13	是	是
63	温房权证监证字第 0480223 号	天府街办科兴路东段	商业用地	527.17	1,121.66	评估	2.13	是	是
64	温房权证监证字第 0480223 号	天府街办科兴路东段	商业用地	295.32	641.17	评估	2.17	是	是
65	温房权证监证字第 0480223 号	天府街办科兴路东段	商业用地	2,786.97	2,904.30	评估	1.04	是	是
66	温房权证监证字第 0480223 号	天府街办科兴路东段	商业用地	2,786.97	2,613.90	评估	0.94	是	是
67	温房权证监证字第 0480222 号	天府街办科兴路东段	商业用地	351.97	748.89	评估	2.13	是	是
68	温房权证监证字第 0480222 号	天府街办科兴路东段	商业用地	401.25	853.74	评估	2.13	是	是
69	温房权证监证字第 0480222 号	天府街办科兴路东段	商业用地	356.17	757.82	评估	2.13	是	是
70	温房权证监证字第 0480222 号	天府街办科兴路东段	商业用地	388.56	826.74	评估	2.13	是	是
71	温房权证监证字第 0480222 号	天府街办科兴路东段	商业用地	527.03	1,121.36	评估	2.13	是	是
72	温房权证监证字第 0480222 号	天府街办科兴路东段	商业用地	295.87	642.36	评估	2.17	是	是
73	温房权证监证字第 0480222 号	天府街办科兴路东段	商业用地	2,786.23	2,903.53	评估	1.04	是	是
74	温房权证监证字第 0480222 号	天府街办科兴路东段	商业用地	2,786.23	2,613.21	评估	0.94	是	是
75	温房权证监证字第 0480222 号	天府街办科兴路东段	商业用地	344.06	732.06	评估	2.13	是	是
76	川(2018)温江区不动产权第 0075251 号	温江区锦绣大道南段 43 号 1 栋 1 单元 9 层 901	商服用地/办公	838.96	474.35	评估	0.57	否	否
77	川(2018)温江区不动产权第 0075224 号	温江区锦绣大道南段 43 号 1 栋 1 单元 10 层 1001	商服用地/办公	387.22	232.49	评估	0.60	否	是
78	川(2018)温江区不动产权第 0075250 号	温江区锦绣大道南段 43 号 1 栋 1 单元 10 层 1002	商服用地/办公	451.73	271.22	评估	0.60	否	是

79	川（2018）温江区不动产权第0075252号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元11层1101	商服用地/办公	387.22	232.49	评估	0.60	否	否
80	川（2017）温江区不动产权第0047829号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元3层301号	商服用地/办公	130.79	73.95	评估	0.57	否	是
81	川（2017）温江区不动产权第0037002号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元3层302号	商服用地/办公	135.31	76.50	评估	0.57	否	是
82	川（2017）温江区不动产权第0037009号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元3层303号	商服用地/办公	147.1	83.17	评估	0.57	否	是
83	川（2017）温江区不动产权第0036998号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元3层304号	商服用地/办公	147.1	83.17	评估	0.57	否	是
84	川（2017）温江区不动产权第0036996号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元3层305号	商服用地/办公	138.81	78.48	评估	0.57	否	是
85	川（2017）温江区不动产权第0036997号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元3层306号	商服用地/办公	135.41	76.56	评估	0.57	否	是
86	川（2017）温江区不动产权第0037003号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元4层401号	商服用地/办公	838.96	446.75	评估	0.53	否	是
87	川（2017）温江区不动产权第0036999号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元5层501号	商服用地/办公	838.96	446.75	评估	0.53	否	是
88	川（2017）温江区不动产权第0047831号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元6层601号	商服用地/办公	838.96	460.51	评估	0.55	否	是
89	川（2017）温江区不动产权第0047830号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元7层701号	商服用地/办公	838.96	460.51	评估	0.55	否	是
90	川（2017）温江区不动产权第0047828号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元8层801号	商服用地/办公	838.96	474.35	评估	0.57	否	是
91	川（2017）温江区不动产权第0073861号	温江区锦绣大道南段45号附212号1栋1单元2层12号	商服用地/办公	2275.77	1730.50	评估	0.76	否	否
92	川（2020）温江区不动产权第0015459号	温江区锦绣大道南段65号1栋1单元1楼10号	商服用地/办公	418.44	636.32	评估	1.52	否	否

93	川（2020）温江区不动产权第0015498号	温江区锦绣大道南段71号1栋1单元1楼13号	商服用地/办公	297.63	452.61	评估	1.52	否	否
94	川（2020）温江区不动产权第0015497号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元12楼1201号	商服用地/办公	387.22	246.89	评估	0.64	否	否
95	川（2020）温江区不动产权第0015496号	温江区锦绣大道南段43号1栋1单元12楼1202号	商服用地/办公	451.73	288.02	评估	0.64	否	否
96	川（2020）温江区不动产权第0015500号	温江区锦绣大道南段67号1栋1单元1楼11号	商服用地/办公	424.73	645.89	评估	1.52	否	否
97	川（2020）温江区不动产权第0015499号	温江区锦绣大道南段69号1栋1单元1楼12号	商服用地/办公	304.22	462.63	评估	1.52	否	否
98	川（2019）温江区不动产权第0063960号	温江区芙蓉大道二段733号2栋1层1号	科教用地/科研用房	14,698.61	11,683.93	评估	0.79	是	是
99	川（2019）温江区不动产权第0063959号	成都市温江区芙蓉大道二段733号地下1层	科教用地/科研用房	22,979.16	6,281.73	评估	0.27	是	是
100	川（2019）温江区不动产权第0063958号	温江区芙蓉大道二段733号9栋1层1号	科教用地/科研用房	12,149.21	9,657.41	评估	0.79	是	是
101	川（2019）温江区不动产权第0063957号	温江区芙蓉大道二段733号11栋1层1号	科教用地/科研用房	12,122.15	9,635.90	评估	0.79	是	是
102	川（2019）温江区不动产权第0063956号	温江区芙蓉大道二段733号7栋1层1号	科教用地/科研用房	15,223.19	12,100.91	评估	0.79	是	是
103	川（2019）温江区不动产权第0063955号	温江区芙蓉大道二段733号8栋1层1号	科教用地/科研用房	12,158.20	9,664.55	评估	0.79	是	是
104	川（2019）温江区不动产权第0063954号	温江区芙蓉大道二段733号6栋1层1号	科教用地/科研用房	10,493.63	8,341.39	评估	0.79	是	是
105	川（2019）温江区不动产权第0063953号	温江区芙蓉大道二段733号10栋1层1号	科教用地/科研用房	12,140.27	9,650.30	评估	0.79	是	是
106	川（2019）温江区不动产权第0063949号	温江区芙蓉大道二段733号1栋1层1号	科教用地/科研用房	15,469.30	12,296.55	评估	0.79	是	是

107	温国用 2008 第 23254 号	温江区涌泉镇新华村一社、燎原村四、五社	商业住宅用地	109,023.38	37,690.26	评估	0.35	否	是
108	温房权证监证字第 0404817 号	温江区人和路 669 号 2 栋 1 层 1 号	行政办公楼	6,808.36	20,635.74	评估	0.29	否	是
109	温房权证监证字第 0404818 号	温江区人和路 669 号 1 栋 1 层 1 号	行政办公楼	61,305.56		评估		否	是
110	温房权证监证字第 0404819 号	温江区人和路 669 号 3 栋 1 层 1 号	行政办公楼	4,188.58		评估		否	是
合计	—	—	—	—	188,915.12	—	—	—	—

截至2020年末，发行人投资性房地产科目中土地使用权明细如

下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	温国用(2013)字第 032 号	温江区天府街道办事处青泰社区七组	出让	商业住宅用地	52,502.97	69,040.23	评估	1.31	否	否
2	政府注入	温国用(2013)字第 033 号	温江区永宁镇天王社区十一组	出让	商业住宅用地	15,185.63	14,388.38	评估	0.95	否	否
3	政府注入	温国用(2009)第 020 号	天府镇	出让	商业住宅用地	39,677.97	49,684.75	评估	1.25	否	否
4	政府注入	温国用(2009)第 021 号	天府镇	出让	商业住宅用地	152,037.89	194,334.83	评估	1.28	是	否
5	政府注入	温国用(2009)第 022 号	天府镇	出让	商业住宅用地	52,010.83	65,601.26	评估	1.26	是	否
6	政府注入	温国用(2009)第 024 号	天府镇	出让	商业住宅用地	51,434.76	63,568.22	评估	1.24	否	否
7	政府注入	温国用(2009)第 023-1 号	海峡科技园	出让	住宅用地	71,318.50	93,890.81	评估	1.32	是	否
8	政府注入	温国用(2009)第 023-2 号	海峡科技园	出让	住宅用地	120,922.40	158,638.10	评估	1.31	否	否
9	政府注入	温国用(2008)第 194-1 号	涌泉街办大田村八组、柳城街办凉水社区三、四组	出让	住宅用地	79,889.30	102,394.12	评估	1.28	否	否

10	政府注入	温国用(2008)第194-2号	涌泉街办大田村八组、柳城街办凉水社区三、四组	出让	住宅用地	105,519.80	132,543.42	评估	1.26	否	否
11	政府注入	温国用(2009)第130号	柳台大道	出让	住宅用地	41,117.70	51,524.59	评估	1.25	否	否
12	政府注入	温国用(2009)第132号	柳台大道	出让	住宅用地	53,501.50	65,790.79	评估	1.23	否	否
13	政府注入	温国用(2009)第133号	柳台大道	出让	住宅用地	72,123.50	94,618.82	评估	1.31	否	否
14	政府注入	温国用(2010)第032号	成都市温江区金马镇新村村五组	出让	住宅用地	20,000.00	16,802.00	评估	0.84	否	是
15	政府注入	温国用(2010)第033号	成都市温江区金马镇新村村五组	出让	住宅用地	23,333.33	19,602.33	评估	0.84	否	是
16	政府注入	温国用(2007)第284号	成都市温江区金马镇	出让	住宅用地	51,473.33	49,939.42	评估	0.97	否	是
17	政府注入	温国用(2007)第285号	成都市温江区金马镇旅游区	出让	住宅用地	44,450.00	48,152.69	评估	1.08	否	是
18	政府注入	温国用(2007)第286号	成都市温江区金马镇大堰村	出让	住宅用地	69,333.33	66,476.80	评估	0.96	否	是
19	政府注入	温国用(2007)第287号	成都市温江区金马镇大堰村	出让	住宅用地	46,666.67	45,924.67	评估	0.98	否	是
20	政府注入	温国用(2007)第512号	成都市温江区金马镇旅游区	出让	住宅用地	922.20	941.29	评估	1.02	否	是
21	政府注入	温国用(2007)第515号	成都市温江区金马镇新村	出让	住宅用地	4,333.33	4,280.90	评估	0.99	否	是
22	政府注入	温国用(2007)第516号	成都市温江区金马镇新村	出让	住宅用地	6,666.67	6,586.00	评估	0.99	否	是
23	政府注入	温国用(2007)第517号	成都市温江区金马镇旅游区	出让	住宅用地	580.00	581.22	评估	1.00	否	是
24	政府注入	温国用(2007)第518号	成都市温江区金马镇新村	出让	住宅用地	6,666.70	6,661.37	评估	1.00	否	是
25	政府注入	温国用(2007)第519号	成都市温江区金马镇旅游区	出让	住宅用地	18,966.67	17,542.27	评估	0.92	否	是
26	政府注入	温国用(2007)第520号	成都市温江区金马镇新村	出让	住宅用地	13,333.33	13,473.33	评估	1.01	否	是
27	政府注入	温国用(2007)第521号	成都市温江区金马镇新村	出让	住宅用地	9,333.33	9,179.33	评估	0.98	否	是

28	政府注入	温国用(2007)第522号	成都市温江区金马镇安贤村	出让	住宅用地	2,666.67	2,564.00	评估	0.96	否	是
29	政府注入	温国用(2007)第525号	成都市温江区金马镇新村	出让	住宅用地	13,333.33	12,704.00	评估	0.95	否	是
30	政府注入	温国用(2009)第023-3号	海峡科技园	出让	商业用地	28,960.00	10,686.24	评估	0.37	是	否
31	政府注入	温国用(2009)第023-6号	海峡科技园	出让	商业用地	39,188.10	14,589.73	评估	0.37	是	否
32	政府注入	温国用(2009)第129号	柳台大道	出让	商业用地	41,197.30	15,131.77	评估	0.37	否	否
33	政府注入	温国用(2009)第131号	柳台大道	出让	商业用地	25,254.71	9,276.05	评估	0.37	否	否
34	政府注入	温国用(2007)第513号	成都市温江区金马镇刘家濠	出让	办公用地	4,673.90	1,658.77	评估	0.35	否	是
合计	—	—	—	—	—	—	1,528,772.50	—	—	—	—

根据北京亚太联合资产评估有限公司出具的《成都九联投资集团有限公司及其子公司因编制财务报告涉及持有的投资性房地产公允价值预评估报告》（以下简称“预评估报告”）及相关资料，本次采用基准地价修正系数法、市场比较法对投资性房地产中的土地使用权进行评估。

由于发行人持有土地及市场可比土地间容积率差异较大，故采用楼面地价（楼面地价=土地价格/土地面积/容积率）作为可比价格。

报告期内，市场可比住宅用地出让价格情况如下：

序号	地块位置	出让方式	成交时间	规划用途	建设用地面积m ²	容积率	成交价(万元)	成交楼面价(元/m ²)	成交楼面价(元/m ²)	公告
1	温江区万春镇天乡路社区四、五、八组，黄石社区八、	拍卖	2019/1/8	住宅兼容商业	67,040.00	1.80	42,235.00	6,299.97	3500	成都市拍卖出让国有建设用地使用权公告(成公资土拍告(2018)62号)

	十组									
2	温江区永宁镇新庄社区	拍卖	2018/2/7	住宅兼容商业	33,482.00	2.50	29,296.00	8,749.78	3500	成都市拍卖出让国有建设用地使用权公告(成公资土拍告(2018)3号)
3	温江区涌泉街道	拍卖	2017/11/28	住宅兼容商业	127,339.00	1.50	66,853.00	5,250.00	3500	成都市拍卖出让国有建设用地使用权公告(成公资土拍告[2017]36号)
4	温江区城南区域	拍卖	2017/11/1	住宅兼容商业	98,112.00	2.20	53,961.00	5,499.94	2500	成都市拍卖出让国有建设用地使用权公告(成公资土拍告[2017]31号)
5	郫都区德源镇清江村二社、五社	拍卖	2018/6/14	住宅用地	71,744.00	1.50	38,742.00	5,400.03	3600	成都市拍卖出让国有建设用地使用权公告(成公资土拍告(2018)23号)
6	郫都区古城镇马街村3、4、6、7社,水梨村7社	拍卖	2017/12/26	住宅兼容商业	59,165.00	2.00	31,947.00	5,399.65	2700	成都市拍卖出让国有建设用地使用权公告(成公资土拍告[2017]47号)

报告期内,市场可比商业用地出让情况如下:

序号	地块位置	出让方式	成交时间	规划用途	建设用地面积m²	容积率	成交价(万元)	成交楼面价(元/m²)	成交楼面价(元/m²)	公告
1	温江区柳城街道万盛社区8、10、11组	挂牌	2019/7/1	商业用地	28,949.00	4.00	9,987.00	3,449.86	862.48	成都市挂牌出让国有建设用地使用权公告(成公资土挂告(2019)26号)
2	温江区公平街道正宗社区四组、红桥社区十、十一、十二组	挂牌	2019/2/1	商业用地	109,488.00	3.75	36,950.00	3,374.80	898.84	成都市挂牌出让国有建设用地使用权公告(成公资土挂告(2018)62号)
3	温江区金马镇刘家濠	挂牌	2018/12/24	商业用	80,679.00	4.00	24,204.00	3,000.04	750.01	成都市挂牌出让国有建设用地使用

	社区 2、3、7 组			地						权公告(成 公资土挂告 (2018)51 号)
--	------------	--	--	---	--	--	--	--	--	-------------------------------

发行人投资性房地产中土地使用权的评估情况如下：

序号	土地权证编号	使用权类型	土地用途	容积率	面积 (m ²)	评估楼面价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	温国用(2013)第032号	出让	住宅兼容商业	4.5	53,502.97	2,867.56	69,040.23
2	温国用(2009)第020号	出让	住宅兼容商业	4.5	39,677.97	2,782.67	49,684.75
3	温国用(2009)第021号	出让	住宅兼容商业	4.5	152,037.89	2,840.44	194,334.83
4	温国用(2009)第022号	出让	住宅兼容商业	4.5	52,010.83	2,802.89	65,601.26
5	温国用(2009)第024号	出让	住宅兼容商业	4.5	51,434.76	2,746.44	63,568.22
6	温国用(2009)第023-1号	出让	住宅用地	4.5	71,318.50	2,925.56	93,890.81
7	温国用(2009)第023-2号	出让	住宅用地	4.5	120,922.40	2,915.33	158,638.10
8	温国用(2008)第194-1号	出让	住宅用地	4.5	79,889.30	2,848.22	102,394.12
9	温国用(2008)第194-2号	出让	住宅用地	4.5	105,519.80	2,791.33	132,543.42
10	温国用(2009)第130号	出让	住宅用地	4.5	41,117.70	2,784.67	51,524.59
11	温国用(2009)第132号	出让	住宅用地	4	53,501.50	3,074.25	65,790.79
12	温国用(2009)第133号	出让	住宅用地	4.5	72,123.50	2,915.33	94,618.82
13	温国用(2010)第032号	出让	住宅用地	3.5	20,000.00	2,400.29	16,802.00
14	温国用(2010)第033号	出让	住宅用地	3.5	23,333.33	2,400.29	19,602.33
15	温国用(2007)第284号	出让	住宅用地	3.5	51,473.33	2,772.00	49,939.42
16	温国用(2007)第285号	出让	住宅用地	5	44,450.00	2,166.60	48,152.69
17	温国用(2007)第286号	出让	住宅用地	3.5	69,333.33	2,739.43	66,476.80
18	温国用(2007)第287号	出让	住宅用地	4	46,666.67	2,460.25	45,924.67
19	温国用(2007)第512号	出让	住宅用地	4.5	922.20	2,268.22	941.29
20	温国用(2007)第515号	出让	住宅用地	4.5	4,333.33	2,195.34	4,280.90
21	温国用(2007)第516号	出让	住宅用地	4.5	6,666.67	2,195.33	6,586.00
22	温国用(2007)第517号	出让	住宅用地	4.5	580.00	2,226.90	581.22
23	温国用(2007)第518号	出让	住宅用地	4.5	6,666.70	2,220.45	6,661.37

24	温国用(2007)第519号	出让	住宅用地	3.5	18,966.67	2,642.57	17,542.27
25	温国用(2007)第520号	出让	住宅用地	4.5	13,333.33	2,245.56	13,473.33
26	温国用(2007)第521号	出让	住宅用地	4.5	9,333.33	2,185.56	9,179.33
27	温国用(2007)第522号	出让	住宅用地	4	2,666.67	2,403.75	2,564.00
28	温国用(2007)第525号	出让	住宅用地	3.5	13,333.33	2,722.29	12,704.00
29	温国用(2013)第033号	出让	住宅兼容商业	3.5	15,185.63	2,707.14	14,388.38
30	温国用(2009)第023-3号	出让	商业用地	4	28,960.00	922.50	10,686.24
31	温国用(2009)第023-6号	出让	商业用地	4	39,188.10	930.75	14,589.73
32	温国用(2009)第129号	出让	商业用地	4.5	41,197.30	816.22	15,131.77
33	温国用(2009)第131号	出让	商业用地	4.5	25,254.71	816.22	9,276.05
34	温国用(2007)第513号	出让	办公用地	4.5	4,673.90	788.67	1,658.77
合计					1,379,575.65		1,528,772.50

综上,报告期内,市场可比住宅用地成交楼面价格约为2500-3600元/m²,市场可比商业用地成交楼面价格约为750-900元/m²。根据《预评估报告》对发行人投资性房地产中土地使用权的评估,其住宅用地评估楼面价处于2100-3100元/m²之间,商业及办公用地评估楼面价处于780-930元/m²之间。评估楼面价基本处于市场可比的成交楼面价范围之内,评估价格较为合理。

8、在建工程

最近三年末,发行人在建工程分别为41,719.89万元、69,853.09万元和155,633.15万元,占总资产比重分别为1.19%、1.15%和2.42%。在建工程主要为发行人在建的产业园等自主运营项目。报告期内,随着发行人自主运营项目逐渐增多,在建工程金额逐年增加。

截至2020年末,发行人在建工程明细如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
----	------	------	------	---------	------

1	成都医学城“三医创新中心”三期项目	医学城产业园基础设施建设	持续进行中	否	48,344.54
2	成都医学城“三医创新中心”四期项目	医学城产业园基础设施建设	持续进行中	否	29,618.60
3	成都医学城标准化厂房项目	医学城产业园基础设施建设	持续进行中	否	56,842.85
4	HEMO+亚太地区总部和研发生产基地	医学城产业园基础设施建设	2021 年	否	14,992.21
5	尚诚怡美研发及中试生产基地项目	医学城产业园基础设施建设	2021 年	否	5,823.50
6	四川省食品药品监督管理局药械化检验检测中心项目医疗服务配套项目	医学城产业园基础设施建设	2023 年	否	4.19
7	四川省食品药品监督管理局药械化检验检测中心项目商业配套项目	医学城产业园基础设施建设	2023 年	否	4.19
8	永盛工改工项目一期	医学城产业园基础设施建设	2022 年	否	3.08
	合计	—	—	—	155,633.15

9、无形资产

最近三年末，发行人无形资产分别为7,658.43万元、8,053.78万元和7,888.63万元，占总资产比重分别为0.22%、0.13%和0.12%。发行人无形资产主要为软件、土地使用权和广告牌经营权。报告期内，发行人无形资产基本保持稳定，整体规模较小。

截至2020年末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	温国用（2005）字第 053 号	成都市温江区柳城镇东大街	出让	住宅用地	8,579.63	573.25	评估	0.07	否	是
2	政府注入	温国用（2005）字第 283 号	成都市温江区柳城镇大南街 70 号	出让	办公用地	17,228.20	1335.62	评估	0.08	否	是
3	政府注入	温国用（2008）第 28833 号	成都市温江区柳城街办文庙街	出让	商业用地	10,833.35	686.11	评估	0.07	否	是
4	政府注入	温国用（2007）第 514 号	成都市温江区金马镇金泉社区	出让	办公用地	670.27	25.06	评估	0.04	否	是

5	政府注入	温国用(2002)字第11599号	成都市温江区天府镇梓桐村五社	出让	工业用地	9,461.66	135.67	评估	0.01	否	否
6	政府注入	温国用(2005)字第469号	成都市温江区柳城街办东巷子24号	划拨	住宅用地	283.01	19.81	评估	0.07	否	否
7	政府注入	温国用(2005)字第470号	成都市温江区柳城街办东巷子26号	划拨	住宅用地	125.09	8.76	评估	0.07	否	否
8	政府注入	温国用(2005)字第471号	成都市温江区柳城镇和宁街景阳巷13号	划拨	住宅用地	90.78	6.35	评估	0.07	否	否
9	政府注入	温国用(2005)字第472号	成都市温江区柳城街办和宁街10号	划拨	住宅用地	696.06	48.72	评估	0.07	否	否
10	政府注入	温国用(2005)字第473号	成都市温江区柳城街办和宁街75号	划拨	住宅用地	151.33	10.59	评估	0.07	否	否
11	政府注入	温国用(2005)字第474号	成都市温江区柳城街办和宁街景阳巷24号	划拨	住宅用地	376.79	26.38	评估	0.07	否	否
12	政府注入	温国用(2005)字第475号	成都市温江区柳城街办和宁街	划拨	住宅用地	338.37	23.69	评估	0.07	否	否
13	政府注入	温国用(2005)字第478号	成都市温江区柳城街办温泉路	划拨	住宅用地	492.05	34.44	评估	0.07	否	否
14	政府注入	温国用(2005)字第479号	成都市温江区柳城街办鱼凫路	划拨	住宅用地	1,446.63	101.26	评估	0.07	否	否
15	政府注入	温国用(2005)字第480号	成都市温江区柳城街办社学巷	划拨	住宅用地	731.93	51.24	评估	0.07	否	否
16	政府注入	温国用(2005)字第482号	成都市温江区柳城街办团结巷5号	划拨	住宅用地	868.54	60.80	评估	0.07	否	否
17	政府注入	温国用(2005)字第483号	成都市温江区柳城街办团结巷	划拨	住宅用地	1,841.55	128.91	评估	0.07	否	否
18	政府注入	温国用(2005)字第484号	成都市温江区柳城街办太平街	划拨	住宅用地	521.61	36.51	评估	0.07	否	否

19	政府注入	温国用(2005)字第485号	成都市温江区柳城街办太平街1号	划拨	住宅用地	507.24	35.51	评估	0.07	否	否
20	政府注入	温国用(2005)字第571号	成都市温江区万春镇长石村九社	划拨	公共设施用地	173.3	10.43	评估	0.06	否	否
21	政府注入	温国用(2005)字第572号	成都市温江区万春镇万春村二社	划拨	公共设施用地	99	5.96	评估	0.06	否	否
22	政府注入	温国用(2005)字第573号	成都市温江区万春镇万春村二社	划拨	公共设施用地	97.1	5.85	评估	0.06	否	否
23	政府注入	温国用(2005)字第574号	成都市温江区万春镇万春村三社	划拨	公共设施用地	68.5	4.12	评估	0.06	否	否
24	政府注入	温国用(2005)字第575号	成都市温江区万春镇万春村二社	划拨	公共设施用地	19.9	1.20	评估	0.06	否	否
25	政府注入	温国用(2005)字第576号	成都市温江区万春镇长石村九社	划拨	公共设施用地	174.5	10.50	评估	0.06	否	否
26	政府注入	温国用(2005)字第577号	成都市温江区天府镇柏树村	划拨	办公住宅	6,009.40	408.64	评估	0.07	否	否
27	政府注入	温国用(2005)字第578号	成都市温江区万春村二、三社	划拨	公共设施用地	19,926.60	1199.58	评估	0.06	否	否
28	政府注入	温国用(2005)字第579号	成都市温江区万春镇长石村九社	划拨	公共设施用地	180	10.84	评估	0.06	否	否
29	出让	川(2018)温江区不动产权第0007322号	成都市温江区金马镇前进村	出让	工业用地	21,313.30	941.05	成本	0.05	否	是
30	出让	川(2018)温江区不动产权第0007325号	成都市温江区金马镇前进村	出让	工业用地			成本		否	是
31	出让	川(2018)温江区不动产权第0007326号	成都市温江区金马镇前进村	出让	工业用地			成本		否	是
32	出让	川(2018)温江区不	成都市温江区金马镇前进村	出让	工业用地			成本		否	是

		动产权第0007327号									
33	出让	川(2018)温江区不动产权第0007328号	成都市温江区金马镇前进村	出让	工业用地			成本		否	是
34	出让	川(2018)温江区不动产权第0007329号	成都市温江区金马镇前进村	出让	工业用地			成本		否	是
35	出让	川(2020)温江区不动产权第0051882号	涌泉街道双堰社区3组、大田社区9组、金马镇光明社区8、9、10、12组	出让	—	47,334.55	740.46	成本	0.02	否	否
合计	—	—	—	—	—	—	6,687.31	—	—		—

(二) 负债情况分析

近三年末发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	92,648.76	2.81%	10,000.00	0.34%	38,300.00	2.17%
应付账款	94,044.62	2.85%	92,264.07	3.13%	89,858.54	5.09%
预收款项	39,972.01	1.21%	8,827.92	0.30%	255.14	0.01%
应付职工薪酬	224.48	0.01%	535.85	0.02%	869.95	0.05%
应交税费	153,621.24	4.66%	130,634.50	4.43%	112,327.04	6.36%
其他应付款	577,460.18	17.50%	812,751.57	27.58%	486,310.25	27.54%
一年内到期的非流动负债	378,548.10	11.47%	234,445.45	7.96%	142,605.96	8.08%
其他流动负债	41,802.40	1.27%	1,429.75	0.05%	1,677.56	0.10%
流动负债合计	1,378,321.79	41.77%	1,290,889.13	43.80%	872,204.44	49.39%
长期借款	869,378.15	26.34%	959,702.88	32.56%	748,862.97	42.41%
应付债券	440,000.00	13.33%	160,614.00	5.45%	96,000.00	5.44%
长期应付款	207,367.00	6.28%	140,748.33	4.78%	44,873.84	2.54%
递延收益	3,243.69	0.10%	-	-	-	-
递延所得税负债	401,813.14	12.18%	395,141.95	13.41%	3,863.59	0.22%
非流动负债合	1,921,801.97	58.23%	1,656,207.16	56.20%	893,600.40	50.61%

计						
负债合计	3,300,123.76	100.00%	2,947,096.29	100.00%	1,765,804.85	100.00%

近三年末，发行人负债总额分别为1,765,804.85万元、2,947,096.29万元和3,300,123.76万元，负债规模逐年增加，主要是由于发行人承担了较多基础设施建设项目，为筹措建设资金新增了一定规模的长期借款、应付债券及长期应付款等，同时因项目施工增加了与其他公司之间的长期应付款，导致负债规模逐年增长。其中，流动负债分别为872,204.44万元、1,290,889.13万元和1,378,321.79万元，占总负债的比重分别为49.39%、43.80%和41.77%，主要由应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债分别为893,600.40万元、1,656,207.16万元和1,921,801.97万元，占总负债的比重分别为50.61%、56.20%和58.23%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款及递延所得税负债构成。

1、短期借款

最近三年末，发行人的短期借款金额分别为38,300.00万元、10,000.00万元和92,648.76万元，占负债总额的比重分别为2.17%、0.34%和2.81%。截至2020年末，短期借款主要为以发行人为融资主体获取的保证借款。截至2020年末，发行人短期借款较2019年末大幅提高，主要原因系发行人短期融资需求增加，为保持公司现金流的流动性，新增了大量流动性贷款。

2、应交税费

最近三年末，发行人应交税费分别为112,327.04万元、130,634.50万元和153,621.24万元，占负债总额的比例分别为6.36%、4.43%和4.66%。发行人应交税费主要是已计提待交纳的企业所得税和增值税等税费。

截至2020年末，发行人应交税费明细如下：

2020年末发行人应交税费明细

单位：万元

序号	税费项目	2020 年末
1	增值税	55,048.30
2	营业税	9,755.35
3	企业所得税	70,464.02
4	城市维护建设税	4,623.63
5	房产税	8,389.22
6	个人所得税	43.14
7	教育费附加	3,302.62
8	其他税费	1,994.95
合 计		153,621.24

3、其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款分别为486,310.25万元、812,751.57万元和577,460.18万元，占负债总额的比例分别为27.54%、27.58%和17.50%。发行人其他应付款主要是因开展业务需要，对其他国有企业及政府部门的往来款。

截至2020年末，发行人主要其他应付款情况如下：

2020年末公司其他应付款主要债权人

单位：万元

单位名称	金额	占其他应付款总额的比例	款项性质	是否关联方
成都铸康实业有限公司	356,911.47	61.81%	往来款	否
成都市温江区财政局	64,267.75	11.13%	往来款	否
成都金态合投资有限公司	29,457.90	5.10%	往来款	否
成都锦城光华投资集团有限公司	29,282.03	5.07%	往来款	否
成都科蓉工程管理有限公司	9,600.00	1.66%	往来款	否
合计	489,519.15	84.77%	-	-

4、一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为142,605.96万元、234,445.45万元和378,548.10万元，占负债总额的比例分别为8.08%、7.96%和11.47%。发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款、长期应付款和应付债券。

2019年末，发行人一年内到期的非流动负债较2018年末上升91,839.50万元，增幅64.40%，主要是由于一年内到期的长期应付款增加所致。2020年末，发行人一年内到期的非流动负债较2019年末上升144,102.65万元，增幅61.47%，主要原因系发行人长期借款即将到期及应付债券即将到期，进行了相应重分类所致。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分类情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	309,471.44	173,640.67	126,179.79
一年内到期的长期应付款	63,462.66	60,804.78	16,426.16
一年内到期的应付债券	5,614.00	-	-
合计	378,548.10	234,445.45	142,605.96

5、长期借款

最近三年末，发行人长期借款分别为748,862.97万元、959,702.88万元和869,378.15万元，占负债总额的比例分别为42.41%、32.56%和26.34%。报告期内，发行人长期借款呈波动趋势。

截至2020年末，发行人长期借款（包含一年内到期的长期借款）明细如下：

2020年末发行人长期借款明细

单位：万元

借款单位	借款金融机构	借款条件	期末余额	借款到期日
成都九联投资集团有限公司	中国农业发展银行成都市温江区支行	抵押+保证+质押借款	166,640.00	2030/9/27
成都九联投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司成都光华支行	保证+质押借款	13,000.00	2026/12/20

成都九联投资集团有限公司	天津银行股份有限公司成都分行	保证借款	7,300.00	2022/10/25
成都九联投资集团有限公司	长安国际信托股份有限公司	保证+质押借款	8,796.00	2021/7/17
成都九联投资集团有限公司	百瑞信托有限责任公司	保证借款	18,920.00	2021/5/24
成都九联投资集团有限公司	西部信托有限公司	抵押+保证+质押借款	14,998.00	2021/5/29
成都九联投资集团有限公司	中信信托有限责任公司	保证+质押借款	30,000.00	2021/5/5
成都九联投资集团有限公司	中国进出口银行四川省分行	保证借款	20,000.00	2021/8/30
成都九联投资集团有限公司	成都农村商业银行股份有限公司温江支行	保证借款	9,000.00	2028/12/9
成都九联投资集团有限公司	兴业银行股份有限公司成都分行	保证借款	1,990.00	2023/3/22
成都九联投资集团有限公司	浙商银行股份有限公司成都青羊支行	保证借款	9,000.00	2022/4/28
成都九联投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司厦门分行	保证借款	18,400.00	2022/5/21
成都九联投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司成都温江支行	信用借款	15,000.00	2022/5/25
成都九联投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司成都蜀汉支行	保证借款	9,990.00	2022/6/30
成都九联投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司成都温江支行	信用借款	10,000.00	2022/5/25
成都九联投资集团有限公司	中国银行股份有限公司温江支行	保证借款	19,800.00	2023/7/1
成都九联投资集团有限公司	成都农村商业银行股份有限公司温江支行	保证借款	10,000.00	2022/7/19
成都九联投资集团有限公司	上海银行股份有限公司成都分行	保证借款	30,000.00	2023/7/31
成都九联投资集团有限公司	中国进出口银行四川省分行	保证借款	10,000.00	2022/9/21
成都九联投资集团有限公司	泸州银行股份有限公司成都分行	保证借款	10,000.00	2022/9/3
成都九联投资集团有限公司	重庆银行股份有限公司成都武侯支行	保证借款	10,000.00	2023/10/26
成都九联投资集团有限公司	哈尔滨银行股份有限公司成都分行	保证借款	10,000.00	2023/12/15
成都海科投资有限责任公司	国家开发银行四川省分行	信用借款	7,610.00	2035/12/29
成都海科投资有限责任公司	天津股份有限公司成都分行	保证借款	32,990.00	2022/8/25
成都海科投资有限责任公司	成都银行股份有限公司温江支行	信用借款	43,000.00	2028/6/26
成都联讯建设工程有限公司	中国工商银行股份有限公司成都温江支行	抵押+保证+质押借款	13,850.00	2025/12/20
成都联讯建设工程有限公司	中国工商银行股份有限公司成都温江支行	保证+质押借款	3,640.00	2027/8/15
成都联讯建设工程有限公司	中国工商银行股份有限公司成都温江支行	保证+质押借款	24,000.00	2026/12/20
成都联讯建设工程有限公司	成都农村商业银行股份有限公司温江柳林分理处	保证+质押借款	33,000.00	2026/8/17
成都联讯建设工程有限公司	成都农村商业银行股份有限公司温江柳林分理处	保证+质押借款	36,800.00	2027/4/12
成都联讯建设工程有限公司	成都农村商业银行股份有限公司温江柳林分理处	保证+质押借款	29,000.00	2027/3/21
成都联讯建设工程有限公司	华夏银行股份有限公司成都蜀汉支行	保证借款	11,428.57	2025/12/31
成都联讯建设工程有限公司	华夏银行股份有限公司成都蜀汉支行	保证借款	14,571.43	2025/12/31
成都联讯建设工程有限公司	建信信托有限责任公司	保证+质押借款	99,350.00	2022/4/11

成都联讯建设工程有限公司	成都银行股份有限公司温江支行	质押借款	2,910.00	2022/6/27
成都联讯建设工程有限公司	广发银行股份有限公司成都分行	保证借款	5,000.00	2022/11/16
成都九联科海健康科技有限公司	兴业银行股份有限公司成都温江支行	保证+抵押借款	53,305.59	2022/3/25
成都九联科海健康科技有限公司	成都农村商业银行股份有限公司温江支行	保证+抵押借款	65,000.00	2029/10/20
成都九联科海健康科技有限公司	交通银行股份有限公司成都温江支行	保证+抵押借款	64,000.00	2022/12/31
成都九联科海健康科技有限公司	中国农业银行股份有限公司温江海科分理处	保证+抵押借款	50,000.00	2034/12/15
成都九联科海健康科技有限公司	成都银行股份有限公司温江支行	保证借款	20,000.00	2023/6/23
成都九联科海健康科技有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司成都温江支行	保证借款	1,000.00	2022/6/1
成都九联科海健康科技有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司成都温江支行	保证借款	1,000.00	2022/8/1
成都九联科海健康科技有限公司	哈尔滨银行股份有限公司成都分行	保证+抵押借款	20,000.00	2030/10/26
成都九联科海健康科技有限公司	四川简阳农村商业银行股份有限公司	保证借款	4,900.00	2023/11/26
成都海科资产管理有限公司	广发银行股份有限公司成都分行	保证借款	6,860.00	2021/9/26
成都海科资产管理有限公司	成都银行股份有限公司温江支行	保证借款	20,000.00	2023/6/23
成都海科资产管理有限公司	中国农业银行股份有限公司成都温江支行	保证+质押借款	29,000.00	2026/8/17
成都海科资产管理有限公司	四川简阳农村商业银行股份有限公司	保证借款	4,800.00	2020/12/3
成都光华兴教实业有限公司	成都银行股份有限公司温江支行	信用借款	1,000.00	2022/7/15
成都市温江区精科建设工程质量检测中心有限公司	成都银行股份有限公司温江支行	保证借款	1,000.00	2022/6/23
成都康城投资开发有限公司	国家开发银行四川省分行	抵押借款	14,000.00	2022/6/13
成都康城投资开发有限公司	国家开发银行四川省分行	抵押借款	13,000.00	2022/6/13
合计	—	—	1,178,849.59	—

注：上述长期借款明细包含一年内到期部分

6、应付债券

最近三年末，发行人应付债券分别为96,000.00万元、160,614.00万元和440,000.00万元，占负债总额的比例分别为5.44%、5.45%和13.33%。截至2020年末，发行人应付债券明细如下：

2020年末发行人应付债券明细

单位：万元、%、年

债券类别	债券名称	金额	利率	发行日期	债券年限
私募公司债	成都九联投资有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	25,000.00	7.50	2018.04.27	5.00
	成都九联投资集团有限公司2020年非公开发行公司	100,000.00	7.00	2020.03.27	5.00

	债券(第一期)				
	成都九联投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)	100,000.00	4.80	2020.09.04	5.00
PPN	成都九联投资有限公司 2019 年度第二期非公开定向债务融资工具	80,000.00	7.00	2019.07.17	5.00
	成都九联投资集团有限公司 2020 年度第一期非公开定向债务融资工具	10,000.00	7.00	2020.01.08	5.00
	成都光华资产管理有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	50,000.00	7.50	2018.12.07	5.00
项目收益专项公司债	成都光华资产管理有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)	58,000.00	6.50	2020.12.21	6.00
债权融资计划	成都光华资产管理有限公司 2020 年度第一期债权融资计划(疫情防控债)	17,000.00	5.80	2020.03.13	3.00
合 计		440,000.00	--		

7、长期应付款

最近三年末,发行人长期应付款分别为44,873.84万元、140,748.33万元和207,367.00万元,占负债总额的比例分别为2.54%、4.78%和6.28%。发行人的长期应付款主要是通过融资租赁获取的融资款。2020年末,发行人应付融资租赁款共计192,581.99万元,其中135,545.49列示于长期应付款,57,036.50万元列示于一年内到期的非流动负债项目中。

8、有息负债分析

截至2020年末,发行人有息负债合计1,976,842.01万元。其中,短期借款92,648.76万元,一年内到期的非流动负债378,548.10万元,其他流动负债40,000.00万元,长期借款869,378.15万元,长期应付款156,267.00万元,应付债券440,000.00万元。

截至2020年末,发行人前十大有息负债明细如下表所示:

发行人前十大有息负债明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型	余额	到期日	抵质押情况	利率
1	中国农业发展银行成都市温江区支行	银行贷款	166,640.00	2030/9/27	抵押+保证+质押借款	5.39%
2	20 九联 01	私募公司债	100,000.00	2025/3/30	无	7.00%
3	20 九联 02	私募公司债	100,000.00	2025/9/6	无	4.80%
4	建信信托有限责任公司	信托贷款	99,350.00	2022/4/11	保证+质押借款	11.50%
5	19 九联投资 PPN	PPN	80,000.00	2024/7/16	保证+质押	7.00%
6	成都农村商业银行股份有限公司温江支行	银行贷款	65,000.00	2029/10/20	保证+抵押借款	6.50%
7	交通银行股份有限公司成都温江支行	银行贷款	64,000.00	2022/12/31	保证+抵押借款	6.18%
8	20 光华 01	项目收益专项公司债	58,000.00	2026/12/22	保证	6.50%
9	兴业银行股份有限公司成都温江支行	银行贷款	53,305.59	2022/3/25	保证+抵押借款	6.50%
10	18 光华资产 PPN01	PPN	50,000.00	2023/12/7	保证	7.50%
合计	-	-	836,295.59	-	-	-

发行人承诺，在本期债券存续期间，本公司不采取短期高利和私募融资，并遵照相关政策规定和国家发改委及其他监管部门的要求及时履行报备及披露义务。

9、债务偿还压力测算

根据发行人有息债务情况及本期债券拟发行偿付情况，本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

债券存续期有息负债偿还压力测算表

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
有息负债当年偿付规模	511,196.85	267,958.15	229,080.97	134,763.99	270,070.53	143,000.00	64,020.00	1,620,090.49
其中：银行借款偿还规模	279,406.20	194,608.15	108,290.00	0.00	32,080.00	85,000.00	64,020.00	763,404.34
融资租赁和信托借款偿还规模	206,176.66	73,350.00	28,790.97	54,763.99	27,990.53	0.00	0.00	391,072.15
债券偿还规模	25,614.00	0.00	92,000.00	80,000.00	210,000.00	58,000.00	0.00	465,614.00
本期债券偿付规模	0.00	0.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	100,000.00
合 计	511,196.85	267,958.15	249,080.97	154,763.99	290,070.53	163,000.00	84,020.00	1,720,090.49

单位：万元

六、发行人对外担保情况

截至2020年12月31日，公司对外担保（不含担保业务对外担保）余额合计938,249.59万元，占2020年末公司净资产的29.93%，明细如下：

2020年末发行人对外担保明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保形式	担保是否已经履行完毕
成都九联投资集团有限公司	成都市温江区自来水公司	39,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都科蓉城市投资有限公司	26,855.09	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都科蓉城市投资有限公司	20,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都三联花木投资有限责任公司	11,600.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都三联花木投资有限责任公司	3,400.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都温江区国投兴城投资有限公司	10,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都市温江区自来水公司	9,900.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都三联花木投资有限责任公司	7,850.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都三联花木投资有限责任公司	30,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都温江区国投兴城投资有限公司	39,900.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都市温江区自来水公司	15,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都铸康实业有限公司	10,000.00	连带责任担保	否

			保	
成都九联投资集团有限公司	成都宏信投建材有限公司	10,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都铸康实业有限公司	10,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都市温江区自来水公司	9,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都市温江区自来水公司	8,300.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都温江区国投兴城投资有限公司	7,400.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都市温江区自来水公司	6,500.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都科蓉城市投资有限公司	5,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都市温江区自来水公司	5,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都三联花木投资有限责任公司	5,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都市誉川美景园林绿化工程有限公司	4,500.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都西行起点旅游资源开发有限公司	2,990.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都铸康实业有限公司	10,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都市温江区自来水公司	15,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都三联花木投资有限责任公司	6,480.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都锦城光华投资集团有限公司	10,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都宏信投建材有限公司	3,900.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都宏信投建材有限公司	1,100.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都铸康实业有限公司	70,000.00	反担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都隆博投资有限责任公司	50,000.00	反担保	否
成都九联科海健康科技有限公司	成都温江区国投兴城投资有限公司	4,781.49	连带责任担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都鑫城联创建设工程有限公司	44,600.00	连带责任担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都宏图华信投资有限公司	50,000.00	抵押担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都铸康实业有限公司	45,000.00	连带责任担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都铸康实业有限公司	50,000.00	连带责任担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都铸康实业有限公司	17,000.00	连带责任担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都锦城光华投资集团有限公司	26,593.01	连带责任担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都金态合投资有限公司	10,000.00	连带责任担保	否
成都康城投资开发有限公司	成都铸康实业有限公司	33,000.00	连带责任担保	否

成都康城投资开发有限公司	成都铸康实业有限公司	50,000.00	抵押担保	否
成都光华资产管理有限公司、 成都康城投资开发有限公司	成都铸康实业有限公司	40,000.00	抵押担保	否
成都康城投资开发有限公司	成都三联花木投资有限责任公司	31,600.00	连带责任担保	否
成都康城投资开发有限公司	成都铸康实业有限公司	52,000.00	反担保	否
成都康城投资开发有限公司	成都温江区国投兴城投资有限公司	20,000.00	连带责任担保	否
合计		938,249.59		

七、发行人受限资产情况

截至2020年末，发行人受限资产金额合计1,358,085.71万元，占2020年末总资产的20.44%，明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	20.00	保证金
货币资金	3,000.00	存单质押
应收账款	66,386.26	贷款质押
固定资产	39,259.71	贷款抵押
投资性房地产	490,789.15	贷款抵押
在建工程	80,673.87	贷款抵押
存货	672,931.38	担保抵押
其他流动资产	5,025.35	开展担保活动存出的保证金
合计	1,358,085.71	—

八、重大未决诉讼、仲裁情况

截至2020年末，发行人无重大未决诉讼、仲裁情况。

九、其他重要事项

截至2020年末，发行人无其他重要事项。

十、发行人关联交易情况

（一）关联方

1、公司实际控制人

公司的控股股东和实际控制人为成都市温江区国有资产监督管理局。

2、子公司

发行人子公司情况详见本募集说明书第四条“六、发行人子公司情况”。

3、合营企业和联营企业

发行人合营企业和联营企业情况详见本募集说明书第四条，“六、发行人子公司情况”。

（二）关联交易决策权限和程序

发行人在《关联交易管理制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，采取必要措施保护各方利益，主要包括：

1、决策权限

发行人拟与关联方达成的关联交易总额（含同一标的或与同一关联人在连续12个月内达成的关联交易累计金额）高于最近一年经审计净资产的3%，由董事会提交发行人股东审议，经股东通过后方可实施。若达不到上述金额，由董事会审议通过后即可实施。

2、决策程序

（1）由公司总经理审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由公司总经理对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

（2）由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

(3) 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

3、定价机制

关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则。认真落实内控制度，防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预发行人的经营，损害发行人利益。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方价格或收费的标准。

(三) 关联交易情况

1、关联担保

截至2020年末，发行人关联担保情况如下：

截至2020年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保形式	担保是否已经履行完毕
成都九联投资集团有限公司	成都海科投资有限责任公司	20,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	15,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司、成都九联投资有限公司	成都联讯建设工程有限公司	99,350.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都海科资产管理有限公司	29,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都海科资产管理有限公司	20,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	20,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	15,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都联讯建设工程有限公司	5,000.00	连带责任担保	否

成都九联投资集团有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	4,900.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都海科资产管理有限公司	4,800.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	1,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	1,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	1,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都市温江区精科建设工程质量检测中心有限公司	1,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	20,000.00	连带责任担保	否
成都九联投资集团有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	15,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	200,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	10,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	10,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	2,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	1,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	10,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	1,032.28	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	15,500.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	30,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	14,998.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	20,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	40,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	11,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	80,000.00	反担保	否
成都海科投资有限责任公司、成都联讯建设工程有限公司	成都九联投资集团有限公司	10,000.00	反担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联投资集团有限公司	614.00	连带责任担保	否

成都联讯建设工程有限公司	成都九联投资集团有限公司	20,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都海科资产管理有限公司	13,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都联讯建设工程有限公司	45,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都联讯建设工程有限公司	50,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都联讯建设工程有限公司	40,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都联讯建设工程有限公司	27,700.00	抵押物担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联科海健康科技有限公司	65,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联科海健康科技有限公司	50,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联科海健康科技有限公司	59,464.15	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联科海健康科技有限公司	5,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联科海健康科技有限公司	5,000.00	连带责任担保	否
成都海科投资有限责任公司	成都九联科海健康科技有限公司	72,750.00	连带责任担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都康城投资开发有限公司	40,000.00	质押担保	否
成都康城投资开发有限公司	成都九联投资集团有限公司	200,000.00	抵押担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都九联科海健康科技有限公司	50,000.00	连带责任担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都联讯建设工程有限公司	45,000.00	连带责任担保	否
成都光华资产管理有限公司	成都九联投资集团有限公司	20,000.00	连带责任担保	否
合计		1,536,108.43		

2、关联方往来款项

截至2020年末，发行人关联方应收款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	金额
其他应收款	四川金禾盛投资有限公司	52.35
	成都星河九联公园城市建设有限公司	80,636.00
	中交城投九联投资有限公司	9.10
合 计		80,697.45
其他应付款	成都江安置业有限公司	200.00

	成都鱼凫产城实业有限公司	2.23
	成都康城置业发展有限公司	149.25
	成都康德弘翼医学临床研究有限公司	95.97
	合 计	447.45

第六条 企业信用状况

发行人聘请了中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）担任信用评估机构。经中证鹏元综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA+级，本期债券的债项评级为AA+。

一、本期债券信用评级情况

（一）主要优势

1、成都市经济实力雄厚，中心城市效应明显，温江区重点布局生物医药产业，为公司发展提供了良好基础。依托电子信息等产业优势，近年成都市地区生产总值规模远超万亿元；温江区近年深耕生物医药、大健康产业，近年地区生产总值持续增长，为公司发展提供了良好基础。

2、公司系温江区重要的城市建设及投融资主体之一，近年工程代建业务收入规模较大，未来收入较有保障。公司获得较多当地政府委托工程代建项目，近年工程代建业务收入规模较大，截至2020年末，公司主要在建代建项目及土地整理项目计划总投资规模大，未来收入较有保障；加之在建及拟建自营项目较充沛，可丰富公司收入来源。

3、温江区政府给予公司大力支持，增强了公司资本实力。近年温江区政府将土地、成都市温江区宏信资产投资有限公司（以下简称“宏信资产”）股权、货币等资产注入公司，增强了公司资本实力。此外，2017年以来公司各年均获得政府补助，提升了各年利润水平。

（二）风险关注

1、募投项目能否顺利完工并实现预期收益尚待观察。募投项

目投资规模大、建设周期长，在建设过程中可能出现投资超预算或不能按期竣工等情形；此外，募投项目收益主要来自标准厂房、医药研发中心和停车位的销售或出租，受市场需求及价格波动等因素影响，募投项目能否实现预期收益尚待观察。

2、公司资产流动性一般。公司资产以应收款项、存货及投资性房地产为主，应收款项回款时间较不确定，存货及投资性房地产主要系项目建设投入、土地及房产，集中变现能力不强，且部分资产使用受限，整体资产流动性一般。

3、公司项目建设面临较大资金压力。截至2020年末，公司主要工程代建（含土地整理）及自营项目尚需投资规模大，经营活动现金流难以覆盖项目建设支出，未来项目建设面临较大资金压力。

4、公司总债务持续增长，短期债务规模较大，偿债压力加大。近年公司总债务持续增长，现金短期债务比、EBITDA对利息的保障能力均趋于下降，2020年末短期债务规模较大，未来偿债压力加大。

5、公司面临一定的或有负债风险。截至2020年末，公司对外担保（不含担保业务）均未设置反担保措施，加之担保业务服务对象主要系当地中小企业，公司面临一定的或有负债风险。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的

一致性。

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

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人信用评级情况

（一）评级历史情况

最近三年，发行人评级情况如下：

评级时间	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2020-06-09	AA+	稳定	首次	大公国际
2020-05-11	AA+	稳定	维持	中证鹏元
2020-04-30	AA+	稳定	首次	中证鹏元

2020-04-07	AA+	稳定	首次	远东资信评估
2019-11-29	AA	稳定	维持	上海新世纪
2017-09-07	AA	稳定	首次	上海新世纪

（二）评级调整的情况

2020年4月30日，中证鹏元出具发行人主体评级报告，主体评级为AA+，与上海新世纪2019年11月29日出具的发行人主体评级报告主体评级存在差异。中证鹏元对发行人主体评级提升至AA+主要原因如下：

2019年末温江区政府给予公司大力支持，增强了公司资本实力，并拓宽了公司业务规模及范围。2019年末温江区国有资产监督管理局将其持有的海科投资、宏信资产、光华资产、西行起点100%股权无偿划转至公司，增加资本公积合计275.23亿元，推动当年末所有者权益同比增长1021.26%至310.38亿元。同时，考虑到公司合并光华资产后新增房屋租赁等业务，且新纳入合并范围的海科投资、光华资产等工程代建及自营项目投资规模较大，业务未来持续性较好，故发行主体长期信用等级由AA上调为AA+。

三、授信情况

截至2020年末，发行人共获得银行授信164.55亿元，已使用授信125.48元，未使用授信39.07亿元，充足的银行授信额度为加快推进全区基础设施建设提供了有力保障。

截至2020年末，发行人授信明细如下：

单位：万元

授信单位	授信银行	授信规模	已使用额度	未使用额度
------	------	------	-------	-------

九联集团	农业发展银行	450,000.00	200,000.00	250,000.00
九联集团	进出口银行	20,000.00	20,000.00	-
九联集团	中国建设银行	12,000.00	5,000.00	7,000.00
九联集团	光大银行	5,000.00	5,000.00	-
九联集团	浙商银行	10,000.00	10,000.00	-
九联集团	浙商银行	20,000.00	20,000.00	-
九联集团	中国建设银行	25,000.00	25,000.00	-
九联集团	成都农商银行	10,000.00	10,000.00	-
九联集团	中国工商银行	10,000.00	10,000.00	-
九联集团	进出口银行	10,000.00	10,000.00	-
九联集团	哈尔滨银行	10,000.00	10,000.00	-
九联集团	交通银行	1,000.00	1,000.00	-
九联集团	成都银行	5,000.00	2,000.00	3,000.00
九联集团	四川银行	20,000.00	20,000.00	-
九联集团	中国农业银行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
九联集团	富邦华一银行	8,300.00	8,300.00	-
九联集团	成都农商银行	10,000.00	10,000.00	-
九联集团	华夏银行	10,000.00	10,000.00	-
九联集团	上海银行	30,000.00	30,000.00	-
九联集团	泸州商业银行	10,000.00	10,000.00	-
九联集团	厦门国际银行	20,000.00	20,000.00	-
九联集团	中国银行	20,000.00	20,000.00	-
九联集团	重庆银行	10,000.00	10,000.00	-
九联集团	光大银行	17,000.00	17,000.00	-
九联集团	天津银行	26,800.00	26,800.00	-
九联集团	兴业银行	15,500.00	15,500.00	-
九联集团	交通银行	10,000.00	10,000.00	-
海科投资	成都银行	44,000.00	44,000.00	-
海科资产	成都农商银行	1,000.00	1,000.00	-
海科资产	成都银行	20,000.00	20,000.00	-
海科资产	简阳农商银行	4,800.00	4,800.00	-
海科资产	中国农业银行	13,000.00	13,000.00	-
海科资产	中国农业银行	29,000.00	29,000.00	-
海科资产	广发银行	7,000.00	7,000.00	-
海科资产	乐山市商业银行	20,000.00	20,000.00	-
海科资产	天津银行	1,000.00	1,000.00	-
光华兴教	成都银行	1,000.00	1,000.00	-
精科公司	成都银行	1,000.00	1,000.00	-
九联科海	贵阳银行	1,000.00	1,000.00	-
九联科海	哈尔滨银行	45,000.00	20,000.00	25,000.00
九联科海	成都银行	20,000.00	20,000.00	-
九联科海	简阳农商银行	4,900.00	4,900.00	-
九联科海	成都农商银行	65,000.00	65,000.00	-
九联科海	中国农业银行	76,000.00	50,000.00	26,000.00
九联科海	浙江民泰商业银行	1,000.00	1,000.00	-

九联科海	浙江民泰商业银行	1,000.00	1,000.00	-
九联科海	兴业银行	80,000.00	62,366.00	17,634.00
九联科海	交通银行	80,000.00	72,750.00	7,250.00
联讯建设	中国工商银行	27,700.00	27,700.00	-
联讯建设	中国工商银行	40,000.00	40,000.00	-
联讯建设	中国工商银行	30,000.00	5,200.00	24,800.00
联讯建设	天津银行	1,000.00	1,000.00	-
联讯建设	成都农商银行	40,000.00	40,000.00	-
联讯建设	成都农商银行	45,000.00	45,000.00	-
联讯建设	华夏银行	45,500.00	45,500.00	-
联讯建设	成都农商银行	50,000.00	50,000.00	-
联讯建设	广发银行	5,000.00	5,000.00	-
合计		1,645,500.00	1,254,816.00	390,684.00

四、发行人信用情况

报告期内，发行人信用情况良好，未发生违约的情况。

五、已发行尚未兑付的债券

（一）已发行债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司共计发行3期公司债券和5期PPN，债券余额合计508,000.00万元，具体情况如下：

发行人已发行债券明细

单位：万元

发行主体	债券类别	债券名称	发行规模	余额	债券期限	利率
成都九联投资集团有限公司	私募公司债	成都九联投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第二期)	100,000.00	100,000.00	2020.09.7-2025.09.07	4.80%
	私募公司债	成都九联投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)	100,000.00	100,000.00	2020.03.30-2025.03.30	7.00%
	PPN	成都九联投资有限公司2019年度第一期非公开定向债务融资工具	10,000.00	10,000.00	2019.01.10-2024.01.10	7.00%

	PPN	成都九联投资集团有限公司2019年度第二期非公开定向债务融资工具	80,000.00	80,000.00	2019.07.17-2024.07.17	7.00%
	PPN	成都九联投资集团有限公司2020年度第一期非公开定向债务融资工具	10,000.00	10,000.00	2020.01.09-2025.01.09	7.00%
	PPN	成都九联投资集团有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	100,000.00	100,000.00	2021.02.01-2026.02.01	4.98%
成都光华资产管理有限公司	项目收益专项公司债	成都光华资产管理有限公司2020年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)	58,000.00	58,000.00	2020.12.22-2026.12.22	6.50%
	PPN	成都光华资产管理有限公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具	50,000.00	50,000.00	2018.12.07-2023.12.07	7.50%
	合 计		508,000.00	508,000.00	--	

(二) 其他融资产品情况

截至本募集说明书签署日,发行人存续期内的其他融资产品明细如下:

单位: 万元

债权人	借款余额	借款期限	类型	利率
融资租赁				
金石租赁	3500.95	2019.6.20-2024.6.20	融资租赁	9.17%
江苏租赁	766.31	2019.6.6-2024.6.6	融资租赁	8.50%
越秀租赁	7,445.80	2019.8.28-2024.8.29	融资租赁	8.69%

江苏租赁	7,426.23	2019.10.18-2024.10.18	融资租赁	6.85%
中航租赁	13,161.69	2019.10.23-2023.10.22	融资租赁	8.26%
徽银租赁	14,724.05	2019.10.31-2024.10.31	融资租赁	7.13%
国银租赁	24,842.67	2019.12.19-2024.12.19	融资租赁	6.00%
稠州租赁	9,083.80	2020.5.29-2025.5.29	融资租赁	8.03%
长城国兴租赁	22,924.71	2020.7.27-2023.7.15	融资租赁	5.62%
远东租赁	20,000.00	2020.9.28-2021.9.28	融资租赁	4.50%
湖北租赁	9,954.74	2020.12.17-2025.12.17	融资租赁	5.50%
洛银租赁	19,126.54	2021.1.28-2026.1.28	融资租赁	5.60%
江苏租赁	1,169.43	2016.8.12-2021.8.11	融资租赁	6.85%
兴业租赁	6,000.00	2017.2.22-2022.2.22	融资租赁	5.70%
厦门金租	2,994.88	2019.1.29-2024.1.29	融资租赁	8.08%
厦门金租	3,472.14	2019.6.6-2024.6.5	融资租赁	8.08%
湖北租赁	7,500.00	2019.10.30-2022.10.30	融资租赁	6.00%
华夏租赁	13,646.09	2020.9.24-2025.9.24	融资租赁	5.10%
信托借款				
长安信托	2,200.00	2019.6.14-2021.6.14	信托借款	10.40%
长安信托	4,077.00	2019.6.27-2021.6.27	信托借款	10.40%
长安信托	500.00	2019.6.28-2021.6.28	信托借款	10.40%
长安信托	2,019.00	2019.7.17-2021.7.17	信托借款	10.40%
国民信托	32,990.00	2017.8.25-2022.8.24	信托借款	6.43%
兴业信托	15,000.00	2020.1.10-2022.1.09	信托借款	9.50%
华宝信托	27,147.68	2017.5.10-2022.5.10	信托借款	10.50%

截至本募集说明书签署日，除上述融资外，发行人无其他资产证券化产品、信托计划、保险债权投资计划、融资租赁、理财产品及其他各类私募债权品种融资，发行人及其全资或控股子公司也未通过代建回购、售后回租等方式融资。

（三）已领取批文未发行债券的情况

截至本募集说明书签署日，发行人已取得本次债券额度为20亿元的项目收益债券注册通知书尚未发行，取得额度为15亿元的超短期融资券注册通知书尚未发行，取得额度为30亿元的PPN注册通知书剩余20亿元尚未发行，取得额度为10亿元的中期票据注册通知书尚未发行，取得额度为20亿元非公开发行公司债券注册通知书尚未发行，取得额度为20亿元的公开发行公司债券（面向专业投资者）注册通知书尚未发行。发行人子公司成都海科投资有限责任公司取得额度为6.2亿元一般企业债券注册通知书尚未发行。除上述债券批文外，无其他已领取批文未发行债券。

第七条 法律意见

发行人聘请上海泽昌律师事务所担任本期债券发行人律师。上海泽昌律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

- 1、发行人已取得发行本期债券现阶段所需取得的批准和授权。
- 2、发行人系依法成立并有效存续的有限责任公司，不存在依据法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》的规定需要解散、终止或被吊销营业执照等影响正常存续和经营的情形，具备本次发行的主体资格。
- 3、发行人本次发行符合《证券法》《管理条例》《暂行办法》《注册制通知》等相关法律、法规及规范性文件规定的公开发行项目收益债券的实质条件。
- 4、发行人募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全。
- 5、发行人的主体长期信用等级为AA+，本期债券债项信用等级为AA+。本次发行的信用评级符合有关法律法规的规定和要求。
- 6、本期债券的《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》以及《差额补偿协议》的相关内容符合《暂行办法》的相关规定。
- 7、发行人聘请的主承销商、审计机构、信用评级机构、专项法律服务顾问具备担任本期债券发行中介机构的主体资格，符合相关法律、法规的规定。
- 8、《募集说明书》及其摘要所引用的本法律意见书的内容已经本所律师审阅，其引用本法律意见书的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

综上所述，发行人本次发行已取得必要的批准和授权；发行人具备本次发行的主体资格；发行人符合《证券法》《管理条例》《暂行办法》《注册制通知》等相关法律、法规、规章和规范性文件规定的发行本期债券的条件。

第八条 第三方评估专项意见

安徽伟森咨询有限责任公司依据国家相关法律法规、资产评估原则，采用合理评估方法，对成都医学城三医融合产业园的收益情况进行了测算，出具了《成都医学城三医融合产业园项目收益和现金流专项评估报告》（GZ-TY200615号）。安徽伟森咨询有限责任公司具有工程咨询甲级资质。

一、评估依据

- 1、《温江区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 2、《温江区城市总体规划（2014-2020年）》（暨温江区卫星城总体规划）；
- 3、《温江区土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- 4、《成都医学城产业扶持办法》（温府发[2016]44号）；
- 5、《成都市规划管理技术规定（2015）市政工程规划管理分册》；
- 6、成都市温江区发展和改革局《项目备案表》（备案号：川投资备[2018-510115-75-03-245844]FGQB-0035号）；
- 7、《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- 8、国家有关部门发布的统计资料；
- 9、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料；
- 10、工作人员现场踏勘与当地市场调查取得的其他相关资料。

二、评估假设

- 1、评估期内公司所遵循的国家和地方的现行法律、政策以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、评估期内公司所遵循的相关税收政策不发生重大变化；

3、评估期内公司所遵循的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、评估期内公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

5、评估期内公司能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

6、评估期内公司不会受到重大或有负债不利影响；

7、评估期内公司财务状况不发生重大不利变化；

8、评估期内将不会发生严重的通货膨胀；

9、评估期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

10、由于受施工调整和本次新冠肺炎疫情的影响，项目开工时间推迟，建设期由原2018年6月-2020年5月调整为2021年4月-2023年3月；

11、假设本次债券2021年6月底前一次发行完毕；债券存续期7年（2021-2027年），即2021年6月-2028年5月，为方便分析计算，债券存续期的20**年则表示20**年6月-20**（+1）年5月，如2021年表示2021年6月-2022年5月，2027年表示2027年6月-2028年5月。

（三）收益及现金流预测总体思路

本次收益及现金流预测，使用募投项目收入和净收入对债券本息覆盖倍数作为预测指标，其基本定义为：

收入=销售收入+出租收入+物管收入；

净收入=收入-流转税金-经营成本；

流转税金=增值税+税金及附加

增值税=当期销项税额-当期进项税额；

税金及附加=城建税+教育费附加+土地增值税+房产税+土

地使用税；

经营成本=工资及福利费用+管理费用+销售费+其他费用；

利润总额=销售收入-总成本费用-税金及附加；

当年可偿债资金=当年收入（或净收入）；

当年收入（或净收入）本息覆盖倍数=当年可偿债资金÷当年债券本息偿还额；

累计收入（或净收入）本息覆盖倍数=累计可偿债资金÷当年债券本息偿还额；

累计可偿债资金=上年收入（或净收入）还本付息后盈余资金+当年收入（或净收入）；

收入（或净收入）还本付息后盈余资金=上年收入（或净收入）还本付息后盈余资金+当年收入（或净收入）-当年债券本息偿还额。

由于项目投资计划的调整，以及项目对外融资进度的影响，项目开工时间由2018年6月推迟至2021年4月。募投项目的工期相应调整为2021年4月—2023年3月。

2021年和2022年需偿还的利息由自有资金支付，因此，2021年和2022年收入（或净收入）还本付息后的盈余资金为0。

三、项目收入现金流测算情况

（一）预测基础数据

收益和现金流分析以项目实施计划为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观经济政策、公司运营能力和经营计划，以及公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，进行综合预测。

项目计算期20年（2021年6月-2041年5月），其中建设期2年（2021

年6月-2023年5月），运营预测期按18年计算。本期债券存续期为2021年至2027年，自2023年开始拟按照总融资额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

（二）收入预测

成都医学城三医融合产业园项目收入来源可分为三个部分：一是标准厂房、医药研发中心和地下停车位的销售收入；二是标准厂房、医药研发中心、人才公寓和停车位的出租收入；三是以上物业的物管费收入。

1、市场预测

根据市场调研情况，我们对“成都医学城三医融合产业园项目”未来租售情况相当乐观，原因如下：

（1）政策的利好促进了成都医学城发展

放眼世界，全球健康产业在人口、科技、医改等要素驱动下高速增长。近年来，成都市温江区坚持“以全球视野和国际标准高起点谋划产业发展蓝图”，主动落实“健康中国”的国家战略，在全国率先提出“医学、医药、医疗”三医融合发展的理念。成都温江布局建设成都医学城、成都健康服务业集聚区、成都都市现代农业高新技术产业园三大产业园区，构建“三医融合、三区联动、三业共兴”现代产业体系。作为成都健康产业功能区“心脏”的成都医学城，正全面加快布局医学研发、医疗应用、医药制造、康养旅游产业链，不断强化人本逻辑推进产城融合，坚持“人城产”理念打造产业功能区。

温江区未来将把握生物技术、医疗人工智能、价值医疗、全程健康、医药工业4.0等健康产业五大发展趋势，升级打造“三医+大数据/AI”产业体系，规划建设成都健康产业功能区。温江区产业特色鲜

明、科研资源富集、创新创业活跃、发展势头强劲，成都医学城作为成都市发展生物医药产业的主阵地，以推动产业链垂直整合为着力点，打造“三医两养一高地”，将成都医学城打造成为全球健康产业高地、西部创新公园城市。当前的成都医学城大项目顶天立地、小项目铺天盖地、产业链条不断补强和延长，药明康德、科伦药业、罗欣药业等重大项目落户温江，与华西医院温江院区、八一康复中心、博奥生物等医研机构形成了医学研发、医药制造、医疗服务全产业链条及多维度融合协同发展的产业生态圈。

（2）成都医学城发展加大了标准厂房的需求

作为“三医融合”产业主战场，成都医学城总规划面积35.57平方公里，共分为A、B两大区域。A区（科技园片区）聚焦高端医药、医疗器械制造，重点打造存量提质增效组团、医疗工业制造组团、产业配套，布局医疗器械、医药工业企业；B区（永宁片区）注重医学研发，是“三医”企业的摇篮，重点打造医学医疗创新组团、健康生活配套组团、创新服务中心，布局大医学、大医疗和第三方专业服务机构。成都医学城B区在建的“三医创新中心（三期）项目”，总建筑面积19.7万平方米，项目定位“中国西部生物医学创新中心”，将打造集研发孵化、健康管理、综合配套服务于一体的创新创业园区，搭建技术、金融、信息、人才、政务及孵化服务等五大产业促进平台。

在供给高端创新链方面，“一个脑袋两只手”协同创新硕果满枝，35名诺奖得主、两院院士强势加盟成都医学城专家咨询委员会，北京大学、清华大学、四川大学、上海交大、电子科大等十余所高校医学研究转化中心落子温江，200万m²专业创新载体、110万m²人才公寓正拔地而起。在精准匹配资金链方面，与健桥资本、软银中国、北控医疗、启迪控股等合作组建产业投资基金群，让每一个智慧火花都有无

限可能。

在靶向配置服务链方面，超前布局标准厂房、中试车间，加快引进检验检测认证、健康大数据等高新技术服务机构，动态修订产业扶持政策 and 人才创新政策，政务服务的适用性、及时性和便捷性得到大幅提升。企业想进来、宜生存、离不开的产业生态正在形成。

目前，医学城医学领域拥有国家级和省部级生物医学重点实验室42个，博奥生物、希氏医疗等研发机构43家；医药领域，科伦、海思科、百裕等96家生物医药重点企业相继落户；医疗领域，华西医院温江园区、四川省八一康复中心、四川省精神医学中心等11家高端医疗机构纷纷入驻。生态圈将成，大健康产业腾飞。

2019年，成都医学城加快了中医大健康谷、电子科大“三医+人工智能”科技园等载体的建设。三医创新中心二期建成投用，四期按原定时间节点快速推进，联东U谷科技企业港一标段完工，CGMP标准厂房开工建设。全年共建成各类创新载体66万平方米，引入创新团队45个。2019年，成都医学城预计实现医药健康产业主营业务收入204亿元，同比增长18.6%；新签约引进罗欣药业等亿元以上项目26个，30亿元以上特别重大项目4个，协议总投资约225亿元；亩均税收从2015年12.6万元增到2018年16.2万元。

2、可比价情况

（1）销售可比价情况

通过调查，温江区及周边标准厂房销售均价为5,000.00~6,000.00元/m²，写字楼销售均价9,500.00~10,000.00元/m²，详见下表：

标厂和写字楼出售参考价格表

序号	区域位置	面积 (m ²)	出售单价 (元/m ²)	价格来源	网址
----	------	-------------------------	-----------------------------	------	----

序号	区域位置	面积 (m²)	出售单价 (元/m²)	价格来源	网址
1	厂房				
1.1	温江生物医药城	2,000.00	6,000.00	成都 58 同城网	https://cd.58.com/fangchan/40883026976788x.shtml?houseId=1310985767937033&iuType=j_1&PGTID=0d30576d-0007-485f-f557-31e8c4c3f97e&ClickID=1
1.2	成都医学城	1,700.00	5,882.00	成都 58 同城网	https://cd.58.com/fangchan/40651658534273x.shtml?houseId=1281370608329731&iuType=p_1&PGTID=0d30576d-0007-485f-f557-31e8c4c3f97e&ClickID=3
1.3	温江医学城	2,800.00	5,000.00	成都 58 同城网	https://cd.58.com/fangchan/41029663058771x.shtml?houseId=1432691383542797&iuType=j_1&PGTID=0d30576d-0007-485f-f557-31e8c4c3f97e&ClickID=5
1.4	生物医药园	1,687.00	5,000.00	成都 58 同城网	https://cd.58.com/fangchan/41029663058728x.shtml?houseId=1329755187798025&iuType=p_0&PGTID=0d30576d-0007-485f-f557-31e8c4c3f97e&ClickID=7
2	写字楼				
2.1	温江区光华大道	102	9,509.00	成都 58 同城网	https://cd.58.com/zhaozu/41966638665750x.shtml?houseId=1449688064369672&iuType=j_1&PGTID=0d30000d-0007-4a49-155e-4b9adf2642b5&ClickID=5
2.2	温江政务中心旁	180	10,000.00	成都 58 同城网	https://cd.58.com/zhaozu/41944462060054x.shtml?houseId=1446849459543041&iuType=j_1&PGTID=0d30000d-0007-4a49-155e-4b9adf2642b5&ClickID=3

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都厂房/仓库/土地/车位 > 温江厂房/仓库/土地/车位 > 金马镇厂房/仓库/土地/车位

(出售) 温江生物医药城标准厂房, ZUI高可享受800每平优惠。

价格可面议 更新于2020-03-02 476人已浏览



1200 万元 6000元/m² (价格可面议)

2000m² 建筑面积 **厂房出售** 租售类型 **5成起** 首付

区 域: 温江区-金马镇
地 址: 联东U谷成都医学城科技企业港 地图

喜欢 ★★★★★
成都联东金江实业有限公司
营业执照编号: 91510115MA6DGR342U

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都厂房/仓库/土地/车位 > 温江厂房/仓库/土地/车位 > 金马镇厂房/仓库/土地/车位

(出售) 成都医学城, 联东U谷, 厂房租售

更新于2020-04-22 40人已浏览



1000 万元 5882.35元/m²

1700m² 建筑面积 **厂房出售** 租售类型 **2成起** 首付

区 域: 温江区-金马镇
地 址: 四川省成都市温江区骑士大道 地图

李宗跃
经纪人
已在58注册1年
已实名认证

58同城·房产

[成都58同城](#) > [成都房产信息](#) > [成都厂房/仓库/土地/车位](#) > [温江厂房/仓库/土地/车位](#) > [金马镇厂房/仓库/土地/车位](#)

(出售) 温江医学城金马片区 2500平20年产权标准厂房

[价格可面议](#)
[随时可看](#)
[租金含物业费](#)
[更新于2020-04-17](#)
[54人已浏览](#)



1400 万元 5000元/m² (价格可面议)

2800m² 建筑面积

厂房出售 租售类型

2成起 首付

区 域: 温江区-金马镇

地 址: 永盛工业园区企业服务中心 [地图](#)



刘俊杰 ★★★★★
成都联东金江实业有限公司
营业执照编码: 91510115MA6DGR342U

58同城·房产

[成都58同城](#) > [成都房产信息](#) > [成都厂房/仓库/土地/车位](#) > [温江厂房/仓库/土地/车位](#) > [金马镇厂房/仓库/土地/车位](#)

(出售) 出租医疗器械·生物医药生产园区980-5400平米厂房出售

[更新于2020-05-06](#)
[23人已浏览](#)



843.5 万元 5000元/m²

1687m² 建筑面积

厂房出售 租售类型

2成起 首付

区 域: 温江区-金马镇

地 址: 联东U谷成都医学城科技企业港 [地图](#)



张先生
个人
已在58注册5年
[已实名认证](#)

58同城·房产

[成都58同城](#) > [成都房产信息](#) > [成都写字楼](#) > [温江写字楼](#) > [光华大道写字楼](#)

(出售) 温江甲级写字楼 江安河旁 地铁近 超高层高 单价低 南北朝向

[纯写字楼](#)
[随时入驻](#)
[随时可看](#)
[可注册](#)
[可分割](#)
[办公家具](#)
[免费车位](#)
[更新于2020-04-26](#)
[2人已浏览](#)



97 万元 9509.8元/m²

102m² 建筑面积

14-27个 推荐工位数

毛坯 装修程度

楼 盘: 融信智慧广场 >

地 址: 温江区-光华大道 花都大道西段9号 [地图](#)



彭浪 ★★★★★
四川恒鼎房地产营销策划有限公司
营业执照编码: 91510106MA68D1UXXY

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都写字楼 > 温江写字楼 > 光华大道写字楼

(出售) 温江政务中心旁 纯写现房 可贷款 高区视野好 公摊低

纯写字楼 新房 价格可面议 随时入驻 随时可看 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2020-05-08 2人已浏览

180万元 1万/m² (价格可面议)

180m² 建筑面积

27-54个 推荐工位数

毛坯 装修程度

楼 盘: 云鼎 >

地 址: 温江区·光华大道 海川路2号 地图

魏怀芳 ★★★★★
四川恒鼎房地产营销策划有限公司
营业执照编码: 91510106MA68D1UXXY

温江区及周边停车位销售均价为10~13万元/个，详见下表：

停车位出售参考价格表

序号	区域位置	出售单价 (万元/个)	价格来源	网址
1	金河谷四期	12.8	成都 58 同城网	https://cd.58.com/fangchan/41317389809824x.shtml?houseId=1366584211627009&iuType=p_0&PGTID=0d30576e-0007-4b0c-bdfa-875559935df4&ClickID=1
2	合能珍宝琥珀二期	10	成都 58 同城网	https://cd.58.com/fangchan/41759448754076x.shtml?houseId=1423167756395534&iuType=p_0&PGTID=0d30576e-0007-4b0c-bdfa-875559935df4&ClickID=3

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都厂房/仓库/土地/车位 > 温江厂房/仓库/土地/车位 > 光华大道厂房/仓库/土地/车位

(出售) 金河谷四期优质车位出售

更新于2020-02-27 11人已浏览

12.8万元 5120元/m²

25m² 建筑面积

暂无数据 车位类型

暂无数据 首付

区 域: 温江区·光华大道

地 址: 金河谷-4期 地图

王女士
个人
已在58注册5年
已实名认证

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都厂房/仓库/土地/车位 > 温江厂房/仓库/土地/车位 > 光华大道厂房/仓库/土地/车位

(出售) 合能珍宝琥珀二期负一楼

更新于2020-04-07 5人已浏览



10万元 1.11万/m²

9m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

暂无数据

首付

区 域: 温江区-光华大道

地 址: 合能珍宝琥珀二期



车安龙

个人

已在58注册4年

已实名认证

(2) 出租可比价情况温江区及周边标准厂房出租均价为30元/m²·月，办公楼出租均价为45~54元/m²·月，公寓出租均价为30~46元/m²·月，详见下表：

序号	区域位置	面积 (m²)	出租单价 (元/m²·月)	价格来源	网址
1	厂房				
1.1	成都海峡中小企业科技园	2,600.00	30	成都 58 同城网	https://cd.58.com/fangchan/41594362292359x.shtml?houseId=1402036689495041&iuType=p_0&PGTID=0d30576d-0007-481b-158f-cccf72d661d9&ClickID=1
1.2	温江海峡两岸开发园	5,600.00	30	成都 58 同城网	https://cd.58.com/fangchan/41593325630613x.shtml?houseId=1401903996739597&iuType=p_0&PGTID=0d30576d-0007-481b-158f-cccf72d661d9&ClickID=3
2	办公楼				
2.1	温江创新孵化基地	320	45	成都 58 同城网	https://cd.58.com/zhaozu/41979592640643x.shtml?houseId=1451346173715464&legouurl=/legouclick.58.com/jump?target=sqWua3draOWUvYfXh66ULGds1EQrH0OPHbzPWEkPWE1XaO1pZwVUT7bsymYmH0Ynhubsy7hPvmVPAc1mzdBPjD3sHPBrHINOrH--PjPbrTDznHmYPHmLnWmQPWbvP9DKnHEdnHnYPWDLn10QPHEvPTDQn1cknTDQn1cknTDQsjDYTHDknBkQnHmKnHN3rjbdrHbkjnznTDQnE7AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCcpWGCUG-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHcdPjmYPWTON1cLnHTQPHEzPTDvTgK60h7V01DzP1CkTHDKmWcOnA76PymVPhnzPaYYPHELSyDduj0VPWKBrHc1uhNQRHTOTHDzPHEvPjmkrHnYnjDkn193Pj9KnHcdPjmYPWTON1nYnWn1nj93nTDKTEDKtiYKTE7CIZwk01CfsvPbsWN3shPfUigLuyOJpy78uzqlpA7fXMNf0Zu-g1DkrHFxnat4NDINiNEqnAE1njTknAEVnjTkPBvPAE1sHmzn1mVmvFhnAFhrjNvnANYFbP_pyPoiNEqnE7-rjLzyhkvny-dPN7GuduPEMmkyD7MTHDQnB3QnHn8HTzsWmvTiYQTHTKTHD_nHEKXLYKnHTkn1EKnHTknHNQPEDdm1u6uHFbrid6mWR-sHEQrjmVrynOnBdhPhu-uHn1PHDzrjNKTHTKTEDkTHDknBkQnHm_nHDYrHNKnE78lyQ_THbLPjbzmyFbmWuhrj1rHc&referinfo=false&utm_source=&spm=&product=jingxuan&iuType=gz_1&PGTID=0d30000d-0007-4014-467c-2131a298fd94&ClickID=3

序号	区域位置	面积 (m²)	出租单价 (元/m²·月)	价格来源	网址
2.2	温江光华大道	95	54	成都 58 同城网	https://cd.58.com/zhaozu/41924554029078x.shtml?houseId=1444301231660037&legouurl=/legouclick.58.com/jump?target=szqWua3draOWUvYfXh66ULGds1EQrHcYPHNYnjcOnj03XaO1pZwVUT7bsymYmH0Ynhubsy7hPvmVPAc1mzdBPjD3sHPBrHNOH--PjPbrTDvnWTQnHnvPjbQnWn3P9DKnHEYPjknHc1nHmvnjT1PkDQPjDknTDQPjDknTDQsjDYTHDknBkQnHmKnHN3rjbdrHbkjnznEDQn97AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCcPWGCUg-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHcdnW9YnHnQnWELnj0kPjDzrEDvTgK60h7V01DzP1CkTHDKmhNdPyubrAcVrjD3PzYYP16Bsy7-PHcYmHwBmyEknHm3rHEkTHDzPHc3PjD1nHcLn1EOPH0dPW9KnHcdnW9YnHnQnWnDpjNOnjckrTDKTEdKTiYKTE7CIZwk01CfsvPbsWN3shPfUiqLuyOJpy78uzqlpA7fXNMNf0Zug1DkrHFxnat4NDINiNEqnAE1njTknAEVnjTkPBvYvPAE1sHmzn1mVmvFhnAFhrjNvnANYFbP_pyPoiNEqnE7-rjlyzhkvny-dPN7GuduPEMmkyD7MTHDQnB3QnHn8nHTzsWmvTiYQTHTKTHD_nHEKXLYKnHTkn1EKHnHTknHNQPEDvmWDQRH66PzYLuAnLsHw6rjbVmwWbnaYOP1I-mWmLnvdPAEKTHKTEdkTHDknBkQnHm_nHDYrHNKnE78lyQ_TH6bm17BPAPBmWnzrAE3ryD&referinfo=false&utm_source=&spm=&product=jingxuan&iuType=gz_1&PGTID=0d30000d-0007-4014-467c-2131a298fd94&ClickID=7
3	公寓				
3.1	温江新尚天地	40	30	成都 58 同城网	https://cd.58.com/zhaozu/41647816797090x.shtml?houseId=1408878865652743&iuType=p_0&PGTID=0d30000d-0007-48ff-2547-7c427d31b054&ClickID=1
3.2	温江 SBI 创业街	56.56	45.9	成都 58 同城网	https://cd.58.com/zhaozu/41891806833933x.shtml?houseId=1440109590764557&iuType=p_0&PGTID=0d30000d-0007-48ff-2547-7c427d31b054&ClickID=3

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都厂房/仓库/土地/车位 > 温江厂房/仓库/土地/车位 > 温江城区厂房/仓库/土地/车位

(出租) 出租温江海峡园区独门标准厂房出租

更新于2020-05-08 32人已浏览



7.8万/月 1元/m²/天

2600m²

建筑面积

厂房出租

租售类型

押1付1

支付方式

区域: 温江区-温江城区

地址: 成都海峡中小企业科技园 



徐女士

个人

已在58注册8年

 已实名认证

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都厂房/仓库/土地/车位 > 温江厂房/仓库/土地/车位 > 温江城区厂房/仓库/土地/车位

(出租) 出租温江海峡独门独院5600平厂房

更新于2020-05-08 26人已浏览



16.8万/月 1元/m²/天

5600m²

建筑面积

厂房出租

租售类型

押1付1

支付方式

区域: 温江区-温江城区

地址: 温江海峡两岸开发园 [地图](#)



徐女士

个人

已在58注册8年

[已实名认证](#)

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都写字楼 > 温江写字楼 > 光华大道写字楼

(出租) 温江孵化器 可定制可返税 西部文化城 带家具拎包45每平

纯写字楼 新房 价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含发票 精装修 可注册 办公家具 免费车位 更新于2020-05-07 1人已浏览



1.5元/m²/天 1.35万/月 (价格可面议)

300m²

建筑面积

40-80个

推荐工位数

精装修

装修程度

区域: 温江区-光华大道

地址: 中国西部文化城 [地图](#)



江永梅

成都亿时代房地产经纪有限公司

营业执照编码: 91510105MA61WR373G

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都写字楼 > 温江写字楼 > 光华大道写字楼

(出租) 温江光华大道精装95平办公室急租, 无佣!

纯写字楼 精装修 可注册 更新于2020-04-22 11人已浏览



1.8元/m²/天 5130元/月

95m²

建筑面积

11-22个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼盘: 融信智汇广场 >

地址: 温江区-光华大道 花都大道西段9号 [地图](#)



王晓燕

成都融信恒业投资有限公司

营业执照编码: 91510115577393777G

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都写字楼 > 温江写字楼 > 温江城区写字楼

(出租) 温江新尚天地公寓出租

商务公寓 新房 精装修 更新于2020-05-03 21人已浏览



1元/m²/天 1200元/月

40m²

建筑面积

5-11个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼盘: 新尚天地

地址: 温江区 - 温江城区 成都市温江区柳台大道东...

地图



雍先生

个人

已在58注册2年

已实名认证

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都写字楼 > 温江写字楼 > 南熏大道写字楼

(出租) 临地铁出租温江区南熏大道SBI创业街公寓, 简装1200元/月

商务公寓 新房 精装修 可注册 更新于2020-04-27 30人已浏览



1.53元/m²/天 2600元/月

56.56m²

建筑面积

8-16个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼盘: 成都SBI创业街-F栋

地址: 温江区 - 南熏大道 海科路东段777号

地图



徐先生

个人

已在58注册2年

已实名认证

3、收入预测

根据以上市场调研情况,在综合考虑该地区经济状况、人口数量、租售需求、地理位置、交通区位及未来市场发展、物价上涨等各种因素的基础上,预计在项目运营期各类物业销售价格与出租价格分别为:

(1) 价格预测

本次建设符合cGMP(指动态药品生产管理规范)要求的标准厂房,比普通的标准厂房要求高,建设成本及出售出租价格应高于普通厂房。cGMP标准厂房平均销售价格为6,000.00元/m²;医疗器械标准厂房销售价格为5,000.00元/m²;医药研发中心销售价格为9,000.00元/

m²；地下停车位销售价格为100,000.00元/个。

cGMP标准厂房出租价格为30.00元/m²·月；医疗器械标准厂房出租价格为27.00元/m²·月；医药研发中心出租价格为45.00元/m²·月；人才公寓出租价格为36.00元/m²·月；停车位出租价格为300.00元/个·月。

标准厂房物管费根据累计销售和出租面积按1.5元/m²·月计算；研发中心和人才公寓物管费根据累计销售和出租面积按2.00元/m²·月计算。空置部分及未出售部分不考虑物业管理费收入，亦不再考虑维护成本。

（2）出售及出租比例预测

根据对标准化厂房项目进行的调查以及该项目的特点，该项目由于销售价格相对较低，市场对该项目需求较大，预计销售情况良好。销售进度主要依据企业未来经营计划考虑，本项目标准厂房70%用于销售，2023～2027年各年销售比例分别为15.00%、15.00%、15.00%、15.00%、10.00%。医药研发中心和地下停车位40%用于销售，2023～2027年各年销售比例分别为5.00%、5.00%、5.00%、10.00%、15.00%。

根据该项目的特点，该项目由于受政策扶持、产业集聚效应的影响，预计项目推出后将极为抢手。本项目标准厂房、医药研发中心和地下停车位当年未销售部分（不含当年计划销售部分）用于出租，人才公寓和地上停车位全部用于出租。标准厂房2023年～2027年各年出租率分别为42.50%、42.00%、38.50%、32.00%、27.00%，医药研发中心和地下车位2023年～2027年各年出租率分别为47.50%、54.00%、59.50%、60.00%、54.00%，人才公寓和地上停车位全部用于出租，2023年～2027年各年出租率分别为50.0%、60.0%、70.0%、80.0%、90.0%，2028年～2040年后保持第2027年的出租率水平（即正常年份

空置率10.00%)。

收入预测具体如下表所示：

项目销售收入预测表

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	cGMP 标准厂房	47,727.00	47,727.00	47,727.00	47,727.00	31,818.00	222,726.00
	当年销售面积 (m ²)	79,545.00	79,545.00	79,545.00	79,545.00	53,030.00	
	单价 (元/m ²)	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	
2	医疗器械标准厂房	8,887.50	8,887.50	8,887.50	8,887.50	5,925.00	41,475.00
	当年销售面积 (m ²)	17,775.00	17,775.00	17,775.00	17,775.00	11,850.00	
	单价 (元/m ²)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
3	医药研发中心	2,219.77	2,219.77	2,219.77	4,439.54	6,659.32	17,758.17
	当年销售面积 (m ²)	2,466.41	2,466.41	2,466.41	4,932.83	7,399.24	
	单价 (元/m ²)	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	
4	地下停车位	700.00	700.00	700.00	1,400.00	2,100.00	5,600.00
	当年销售数量 (个)	70	70	70	140	210	
	单价 (元/个)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
销售收入合计		59,534.27	59,534.27	59,534.27	62,454.04	46,502.32	287,559.17

项目出租收入预测表

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028-2040 年	合计
1	cGMP 标准厂房	8,113.59	8,018.14	7,349.96	6,109.06	5,154.52	5,154.52	101,753.97
	当年出租面积 (m ²)	225,377.50	222,726.00	204,165.50	169,696.00	143,181.00	143,181.00	
	单价 (元/m ² ·月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
2	医疗器械标准厂房	1,631.75	1,612.55	1,478.17	1,228.61	1,036.64	1,036.64	20,464.00
	当年出租面积 (m ²)	50,362.50	49,770.00	45,622.50	37,920.00	31,995.00	31,995.00	
	单价 (元/m ² ·月)	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	
3	医药研发中心	1,265.27	1,438.41	1,584.92	1,598.24	1,438.41	1,438.41	26,024.60
	当年出租面积 (m ²)	23,430.92	26,637.26	29,350.31	29,596.96	26,637.26	26,637.26	
	单价 (元/m ² ·月)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	
4	人才公寓	1,451.52	1,741.82	2,032.13	2,322.43	2,612.74	2,612.74	44,126.21
	当年出租面积 (m ²)	33,600.00	40,320.00	47,040.00	53,760.00	60,480.00	60,480.00	

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028-2040 年	合计
	单价（元/㎡·月）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	
5	地上和地下停车位	347.40	401.76	451.08	475.20	466.56	466.56	8,207.28
	当年出租数量（个）	965	1,116	1,253	1,320	1,296	1,296	
	单价（元/个·月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
出租收入合计		12,809.52	13,212.68	12,896.25	11,733.53	10,708.86	10,708.86	200,576.06

物业管理费收入预测表

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028-2040 年	合计
1	标准厂房	671.51	840.84	975.15	1,074.41	1,132.80	1,132.80	19,421.18
	出售和出租面积（㎡）	373,060.00	467,136.00	541,748.00	596,896.00	629,336.00	629,336.00	
	单价（元/㎡·月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
2	研发中心和人才公寓	142.79	172.54	201.09	229.65	256.44	256.44	4,336.19
	出售和出租面积（㎡）	59,497.34	71,890.09	83,789.55	95,689.02	106,848.56	106,848.56	
	单价（元/㎡·月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
物管收入合计		814.30	1,013.38	1,176.24	1,304.07	1,389.24	1,389.24	23,757.37

综上所述，经测算，计算期20年内，项目收入合计511,892.60万元，其中：销售收入287,559.17万元，出租收入200,576.06万元，物管收入23,757.37万元。债券存续期内（2021-2027年），项目收入合计354,617.26万元，其中：销售收入287,559.17万元，出租收入61,360.86万元，物管收入5,697.23万元。

（三）成本费用预测

项目总成本费用由经营成本、固定资产折旧费、销售成本结转和财务费用构成。

经测算，计算期20年内，项目总成本合计302,911.77万元，其中经营成本（不含固定资产折旧、销售成本结转、利息）19,232.11万元。债券存续期内（2021-2027年），项目总成本合计239,777.57万元，其中经营成本（不含固定资产折旧、销售成本结转、利息）合计11,677.05万元。

（四）利润预测

所得税率按应纳税所得额25%计算。计算期20年内，所得税合计43,171.16万元，所得税后净利润合计129,513.48万元。债券存续期内（2021-2027年），所得税合计24,575.82万元，所得税后净利润为73,727.46万元。

计算期内收入、成本、税金和利润计算表

单位：万元

序号	项目	计算期 20 年合计	债券存续期 7 年合计	建设期		运营期						
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	收入	511,892.60	354,617.26			73,158.10	73,760.33	73,606.77	75,491.64	58,600.42	12,098.10	12,098.10
1	销售收入	287,559.17	287,559.17			59,534.27	59,534.27	59,534.27	62,454.04	46,502.32		
1.1	cGMP 标准厂房	222,726.00	222,726.00			47,727.00	47,727.00	47,727.00	47,727.00	31,818.00		
	当年销售面积 (m²)	371,210.00	371,210.00			79,545.00	79,545.00	79,545.00	79,545.00	53,030.00		
	单价 (元/m²)					6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00		
1.2	医疗器械标准厂房	41,475.00	41,475.00			8,887.50	8,887.50	8,887.50	8,887.50	5,925.00		
	当年销售面积 (m²)	82,950.00	82,950.00			17,775.00	17,775.00	17,775.00	17,775.00	11,850.00		
	单价 (元/m²)					5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00		
1.3	医药研发中心	17,758.17	17,758.17			2,219.77	2,219.77	2,219.77	4,439.54	6,659.32		
	当年销售面积 (m²)	19,731.30	19,731.30			2,466.41	2,466.41	2,466.41	4,932.83	7,399.24		
	单价 (元/m²)					9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00		
1.4	地下停车位	5,600.00	5,600.00			700.00	700.00	700.00	1,400.00	2,100.00		
	当年销售数量 (个)	560.00	560.00			70	70	70	140	210		
	单价 (元/个)					100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00		
2	出租收入	200,576.06	61,360.86			12,809.53	13,212.68	12,896.25	11,733.53	10,708.86	10,708.86	10,708.86
2.1	cGMP 标准厂房	101,753.97	34,745.26			8,113.60	8,018.14	7,349.96	6,109.06	5,154.52	5,154.52	5,154.52
	当年出租面积 (m²)					225,377.50	222,726.00	204,165.50	169,696.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00

序号	项目	计算期 20 年合计	债券存续期 7 年合计	建设期		运营期						
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	单价（元/m²·月）					30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2.2	医疗器械标准厂房	20,464.00	6,987.71			1,631.75	1,612.55	1,478.17	1,228.61	1,036.64	1,036.64	1,036.64
	当年出租面积（m²）					50,362.50	49,770.00	45,622.50	37,920.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00
	单价（元/m²·月）					27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.3	医药研发中心	26,024.60	7,325.25			1,265.27	1,438.41	1,584.92	1,598.24	1,438.41	1,438.41	1,438.41
	当年出租面积（m²）					23,430.92	26,637.26	29,350.31	29,596.96	26,637.26	26,637.26	26,637.26
	单价（元/m²·月）					45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.4	人才公寓	44,126.21	10,160.64			1,451.52	1,741.82	2,032.13	2,322.43	2,612.74	2,612.74	2,612.74
	当年出租面积（m²）					33,600.00	40,320.00	47,040.00	53,760.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00
	单价（元/m²·月）					36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
2.5	地上和地下停车位	8,207.28	2,142.00			347.40	401.76	451.08	475.20	466.56	466.56	466.56
	当年出租数量（个）					965	1,116	1,253	1,320	1,296	1,296	1,296
	单价（元/个·月）					300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	物管收入	23,757.37	5,697.23			814.30	1,013.38	1,176.24	1,304.07	1,389.24	1,389.24	1,389.24
3.1	标准厂房	19,421.18	4,694.72			671.51	840.84	975.15	1,074.41	1,132.80	1,132.80	1,132.80
	出售和出租面积（m²）					373,060.00	467,136.00	541,748.00	596,896.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00
	单价（元/m²·月）					1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
3.2	研发中心和人才公寓	4,336.19	1,002.51			142.79	172.54	201.09	229.65	256.44	256.44	256.44
	出售和出租面积（m²）					59,497.34	71,890.09	83,789.55	95,689.02	106,848.56	106,848.56	106,848.56
	单价（元/m²·月）					2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
二	总成本费用	302,911.77	239,777.57			54,779.37	51,992.63	49,189.25	48,126.62	35,689.69	4,856.48	4,856.48
1	经营成本	19,232.11	11,677.05			2,400.75	2,414.00	2,410.62	2,475.45	1,976.23	581.16	581.16

序号	项目	计算期 20 年合计	债券存续期 7 年合计	建设期		运营期						
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1.1	工资及福利费用	5,670.00	1,575.00			315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
1.2	管理费用	6,142.71	4,255.41			877.90	885.12	883.28	905.90	703.21	145.18	145.18
1.3	销售费用	2,300.47	2,300.47			476.27	476.27	476.27	499.63	372.02	-	-
1.4	其他费用	5,118.93	3,546.17			731.58	737.60	736.07	754.92	586.00	120.98	120.98
2	固定资产折旧	76,955.74	21,376.60			4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32
3	销售成本结转	164,723.92	164,723.92			34,103.31	34,103.31	34,103.31	35,775.85	26,638.15		
4	财务费用	42,000.00	42,000.00			14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00	-	-
三	增值税	21,649.30	8,036.33			-	-	-	2,803.97	5,232.36	1,047.15	1,047.15
1	当期销项税额（9%和 6%）	45,357.61				6,559.80	6,608.03	6,589.32	6,755.13	5,232.36	1,047.15	1,047.15
2	期初可抵扣增值税				23,708.31	17,148.51	10,540.48	3,951.16				
3	当期增值税进项税额											
4	当期抵扣增值税	23,708.31				6,559.80	6,608.03	6,589.32	3,951.16			
5	当期实缴增值税	21,649.30	8,036.33						2,803.97	5,232.36	1,047.15	1,047.15
四	税金及附加	36,296.19	16,536.41			3,335.07	3,328.82	3,236.22	3,451.53	3,184.77	1,519.98	1,519.98
1	城市维护建设税	1,515.45	562.54			-	-	-	196.28	366.27	73.30	73.30
2	教育费附加	1,082.46	401.82			-	-	-	140.20	261.62	52.36	52.36
3	土地增值税	7,188.98	7,188.98			1,488.36	1,488.36	1,488.36	1,561.35	1,162.56	-	-
4	房产税	24,069.13	7,363.30			1,537.14	1,585.52	1,547.55	1,408.02	1,285.06	1,285.06	1,285.06
5	土地使用税	2,440.17	1,019.77			309.57	254.94	200.31	145.68	109.26	109.26	109.26
五	利润总额	172,684.64	98,303.28			15,043.65	18,438.88	21,181.30	23,913.49	19,725.96	5,721.65	5,721.64
六	弥补以前年度亏损	-										
七	应纳税所得额	172,684.64	98,303.28			15,043.65	18,438.88	21,181.30	23,913.49	19,725.96	5,721.65	5,721.64

序号	项目	计算期 20 年合计	债券存续期 7 年合计	建设期		运营期						
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
八	所得税	43,171.16	24,575.82			3,760.91	4,609.72	5,295.32	5,978.37	4,931.49	1,430.41	1,430.41
九	净利润	129,513.48	73,727.46			11,282.74	13,829.16	15,885.97	17,935.12	14,794.47	4,291.23	4,291.23

计算期内收入、成本、税金和利润计算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期										
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	收入	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10	12,098.10
1	销售收入											
1.1	cGMP 标准厂房											
	当年销售面积（m ² ）											
	单价（元/m ² ）											
1.2	医疗器械标准厂房											
	当年销售面积（m ² ）											
	单价（元/m ² ）											
1.3	医药研发中心											
	当年销售面积（m ² ）											
	单价（元/m ² ）											
1.4	地下停车位											
	当年销售数量（个）											
	单价（元/个）											
2	出租收入	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86	10,708.86
2.1	cGMP 标准厂房	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52	5,154.52
	当年出租面积（m ² ）	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00	143,181.00
	单价（元/m ² ·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

序号	项目	运营期										
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2.2	医疗器械标准厂房	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64	1,036.64
	当年出租面积 (m²)	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00	31,995.00
	单价 (元/m²·月)	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
2.3	医药研发中心	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41	1,438.41
	当年出租面积 (m²)	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26	26,637.26
	单价 (元/m²·月)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.4	人才公寓	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74	2,612.74
	当年出租面积 (m²)	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00	60,480.00
	单价 (元/m²·月)	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
2.5	地上和地下停车位	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56	466.56
	当年出租数量 (个)	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296
	单价 (元/个·月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	物管收入	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24	1,389.24
3.1	标准厂房	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80	1,132.80
	出售和出租面积 (m²)	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00	629,336.00
	单价 (元/m²·月)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
3.2	研发中心和人才公寓	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44	256.44
	出售和出租面积 (m²)	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56	106,848.56
	单价 (元/m²·月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
二	总成本费用	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48	4,856.48
1	经营成本	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16	581.16

序号	项目	运营期										
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.1	工资及福利费用	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
1.2	管理费用	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18	145.18
1.3	销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	其他费用	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98
2	固定资产折旧	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32	4,275.32
3	销售成本结转											
4	财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	增值税	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15
1	当期销项税额（9%和 6%）	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15
2	期初可抵扣增值税											
3	当期增值税进项税额											
4	当期抵扣增值税											
5	当期实缴增值税	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15	1,047.15
四	税金及附加	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98	1,519.98
1	城市维护建设税	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30	73.30
2	教育费附加	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36	52.36
3	土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06	1,285.06
5	土地使用税	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26	109.26
五	利润总额	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64
六	弥补以前年度亏损											

序号	项目	运营期										
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
七	应纳税所得额	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64	5,721.64
八	所得税	1,430.41	1,430.41	1,430.41	1,430.41	1,430.41	1,430.41	1,430.41	1,430.41	1,430.41	1,430.41	1,430.41
九	净利润	4,291.23	4,291.23	4,291.23	4,291.23	4,291.23	4,291.23	4,291.23	4,291.23	4,291.23	4,291.23	4,291.23

（五）收入对债券本息的覆盖分析

债券存续期内（2021-2027年）项目收入总额354,617.26万元，对本次债券本息总额270,000.00万元的覆盖倍数为1.31倍。2023-2027年度，项目收入各年分别为73,158.10万元、73,760.33万元、73,606.77万元、75,491.64万元、58,600.42万元；上述收入偿还当年本息后盈余资金分别为19,158.10万元、41,718.43万元、66,925.20万元、96,816.84万元、112,617.26万元，累计可偿债资金分别为73,158.10万元、92,918.43万元、115,325.20万元、142,416.84万元、155,417.26万元。该口径测算的盈余资金每年均大于0，当年收入本息覆盖倍数分别为1.35倍、1.44倍、1.52倍、1.66倍、1.37倍；累计收入本息覆盖倍数分别为1.35倍、1.81倍、2.38倍、3.12倍、3.63倍。具体如下表所示：

收入覆盖债券本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	债券本息偿还额	270,000.00	14,000.00	14,000.00	54,000.00	51,200.00	48,400.00	45,600.00	42,800.00
1.1	期初债券余额		200,000.00	200,000.00	200,000.00	160,000.00	120,000.00	80,000.00	40,000.00
1.2	当期偿还本金	200,000.00			40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
1.3	当期偿还利息（7.0%）	70,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00
2	收入	354,617.26		-	73,158.10	73,760.33	73,606.77	75,491.64	58,600.42
2.1	销售收入	287,559.17			59,534.27	59,534.27	59,534.27	62,454.04	46,502.32
2.2	出租收入	61,360.86			12,809.53	13,212.68	12,896.25	11,733.53	10,708.86
2.3	物管收入	5,697.23			814.30	1,013.38	1,176.24	1,304.07	1,389.24
3	当年可偿债资金	354,617.26		-	73,158.10	73,760.33	73,606.77	75,491.64	58,600.42
4	当年收入本息覆盖倍数	1.31	自有资金支付		1.35	1.44	1.52	1.66	1.37
5	收入还本付息后盈余资金 ¹				19,158.10	41,718.43	66,925.20	96,816.84	112,617.26
6	累计可偿债资金 ²			-	73,158.10	92,918.43	115,325.20	142,416.84	155,417.26
7	累计收入本息覆盖倍数 ³		自有资金支付		1.35	1.81	2.38	3.12	3.63

注：1、收入还本付息后盈余资金=上年收入还本付息后盈余资金+当年收入-当年债券本息偿还额；2021年和2022年需偿还的利息由自有资金支付，因此，2021年和2022年收入还本付

息后的盈余资金为0；

2、累计可偿债资金=上年收入还本付息后盈余资金+当年收入；

3、累计收入本息覆盖倍数=累计可偿债资金÷当年债券本息偿还额；

(六) 净收入对债券本息的覆盖分析

债券存续期内（2021-2027年）项目收入总额354,617.26万元，扣除流转税金和经营成本后的净收入合计318,367.47万元，对本次债券本息总额270,000.00万元的覆盖倍数为1.18倍。2023-2027年度，项目收入扣除流转税金和经营成本后的净收入分别为67,422.28万元、68,017.51万元、67,959.92万元、66,760.70万元、48,207.06万元；上述净收入偿还当年本息后盈余资金分别为13,422.28万元、30,239.79万元、49,799.71万元、70,960.41万元、76,367.47万元，累计可偿债资金分别为67,422.28万元、81,439.79万元、98,199.71万元、116,560.41万元、119,167.47万元。该口径测算的盈余资金每年均大于0，当年净收入本息覆盖倍数分别为1.25倍、1.33倍、1.40倍、1.46倍、1.13倍；累计净收入本息覆盖倍数分别为1.25倍、1.59倍、2.03倍、2.56倍、2.78倍。具体如下表所示：

净收入覆盖债券本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	债券本息偿还额	270,000.00	14,000.00	14,000.00	54,000.00	51,200.00	48,400.00	45,600.00	42,800.00
1.1	期初债券余额		200,000.00	200,000.00	200,000.00	160,000.00	120,000.00	80,000.00	40,000.00
1.2	当期偿还本金	200,000.00			40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
1.3	当期偿还利息（7.0%）	70,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00
2	扣除流转税金和经营成本后的净收入	318,367.47		-	67,422.28	68,017.51	67,959.92	66,760.70	48,207.06
2.1	收入	354,617.26		-	73,158.10	73,760.33	73,606.77	75,491.64	58,600.42
2.1.1	销售收入	287,559.17		-	59,534.27	59,534.27	59,534.27	62,454.04	46,502.32
2.1.2	出租收入	61,360.86		-	12,809.53	13,212.68	12,896.25	11,733.53	10,708.86
2.1.3	物管收入	5,697.23		-	814.30	1,013.38	1,176.24	1,304.07	1,389.24
2.2	流转税金	24,572.74			3,335.07	3,328.82	3,236.22	6,255.50	8,417.13

2.3	经营成本	11,677.05			2,400.75	2,414.00	2,410.62	2,475.45	1,976.23
3	当年可偿债资金	318,367.47		-	67,422.28	68,017.51	67,959.92	66,760.70	48,207.06
4	当年净收入本息覆盖倍数	1.18	自有资金支付		1.25	1.33	1.40	1.46	1.13
5	净收入还本付息后盈余资金 ¹				13,422.28	30,239.79	49,799.71	70,960.41	76,367.47
6	累计可偿债资金 ²			-	67,422.28	81,439.79	98,199.71	116,560.41	119,167.47
7	累计净收入本息覆盖倍数 ³		自有资金支付		1.25	1.59	2.03	2.56	2.78

注：1、净收入还本付息后盈余资金=上年净收入还本付息后盈余资金+当年净收入-当年债券本息偿还额；2021年和2022年需偿还的利息由自有资金支付，因此，2021年和2022年收入还本付息后的盈余资金为0；

2、累计可偿债资金=上年净收入还本付息后盈余资金+当年净收入；

3、累计净收入本息覆盖倍数=累计可偿债资金÷当年债券本息偿还额；

（七）压力测试

根据本次债券募投项目建设期及运营期的风险分析，对本次债券的压力测试情景做出假设。主要考虑融资成本上升以及募投项目定价收入下降两种压力情景下，可偿债现金流——净收入对债券本息的覆盖情况。

1、融资成本上升

在融资成本上升情景中，假设本次债券发行利率上升100-500个基点。在融资成本分别上升100、200、300、400和500个基点时，净收入对债券本息的平均模拟覆盖倍数分别为1.14倍、1.10倍、1.06倍、1.03倍和0.99倍。在融资成本上升500个基点至12.00%时，可偿债现金流对债券本息的平均模拟覆盖倍数降至不足1.00倍。考虑到本次债券发行时融资成本上升至12.00%的可能性极小，且融资成本上升过程中，存续期2021-2027年可偿债现金流均能够覆盖债券还本付息额，该项目可偿债现金流能够承受一定的融资成本上升压力。

融资成本上升情景下净收入对债券本息的覆盖倍数

单位：倍

债券存续期	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	平均
原始	0.00	0.00	1.25	1.33	1.40	1.46	1.13	1.18
上升 100 基点	0.00	0.00	1.20	1.29	1.37	1.44	1.12	1.14
上升 200 基点	0.00	0.00	1.16	1.25	1.34	1.41	1.11	1.10
上升 300 基点	0.00	0.00	1.12	1.21	1.31	1.39	1.10	1.06
上升 400 基点	0.00	0.00	1.09	1.18	1.28	1.37	1.09	1.03
上升 500 基点	0.00	0.00	1.05	1.15	1.25	1.35	1.08	0.99

2、定价收入下降

在定价收入下降情景中,假设项目定价下降5%~17%导致收入整体下降5%~17%,经营成本和流转税金相应变化。在收入分别下降5%、10%、15%和17%时,净收入对债券本息的平均模拟覆盖倍数分别为1.12倍、1.07倍、1.02倍和0.99倍。在收入下降17%时,可偿债现金流对债券本息的平均模拟覆盖倍数降至不足1.00倍。可见,募投项目可偿债现金流能够承受一定幅度的定价收入下降压力。

定价收入下降情景下净收入对债券本息的覆盖倍数

单位：倍

债券存续期	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	平均
原始	0.00	0.00	1.25	1.33	1.40	1.46	1.13	1.18
下降 5%	0.00	0.00	1.19	1.26	1.33	1.42	1.07	1.12
下降 10%	0.00	0.00	1.12	1.19	1.26	1.37	1.01	1.07
下降 15%	0.00	0.00	1.06	1.13	1.19	1.33	0.96	1.02
下降 17%	0.00	0.00	1.03	1.10	1.16	1.31	0.93	0.99

总体看,募投项目可偿债现金流能够承受一定程度的外部压力。

(八) 综合测算结论

成都医学城三医融合产业园项目拟债券融资200,000.00万元,产生利息70,000.00万元,还款资金来源为销售收入、出租收入和物管收入。债券存续期内(2021-2027年),项目收入总额354,617.26万元,对本次债券本息总额的覆盖倍数为1.31倍,当年收入本息覆盖倍数在1.35-1.66倍;累计收入本息覆盖倍数在1.35-3.63倍。收入扣除流转税金和经营成本后的净收入合计318,367.47万元,对本次债券本息总额

的覆盖倍数为1.18倍，当年净收入本息覆盖倍数在1.13-1.46倍；累计净收入本息覆盖倍数在1.25-2.78倍。

该项目符合国家相关政策要求，地方政府积极支持项目建设。通过项目收益和现金流专项评估，债券存续期内（2021-2027年），收入本息覆盖倍数和净收入本息覆盖倍数均大于1，各年收入及净收入都能完全覆盖债券本息。同时，通过敏感性分析，在经营收入减少10%、建设投资增加10%或经营成本增加10%的情况下，收入和净收入对本息的覆盖倍数仍大于1。充分说明项目债券本息保障能力较强。

计算期20年内，项目投资财务内部收益率（所得税后）为8.49%，静态投资回收期（所得税后）为6.70年（含建设期2年），投资财务净现值（所得税后）（ic=8%）为5,925.84万元。整体而言，项目投资资金回收较快，盈利能力良好。

第九条 税项

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

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

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

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

（二）所得税

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

（三）印花税

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

二、声明

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

第十条 信息披露安排

一、信息披露机制

发行人及其他信息披露义务人将按照国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查发行人履行信息披露义务。信息披露的方式将依照国家有关规定，通过相关渠道告知债券持有人。

发行人制定了《成都九联投资有限公司公司债券信息披露管理制度》，就发行人证券信息披露管理流程进行了规范，以提高公司证券信息披露管理水平和证券信息披露质量。公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，财务总监为信息披露工作的直接负责人，负责整体信息披露事项，包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系债券投资者，向投资者提供公司公开披露的资料，向债权代理人递交信息披露的文件，与新闻媒体联系刊登披露的信息等。同时，由公司财务总监负责信息披露事务内部管理工作，组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，如需更换，需经董事会指定董事或者高级管理人员担任。公司将按照公司债券信息披露的有关规定，及时地披露相关信息。

信息披露负责人信息如下：

姓名：王谧

职务：财务总监

联系方式：028-82632663

二、信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

本期债券存续期内，发行人将依照国家有关规定履行以下信息披露义务：

1、发行人在本期债券发行阶段将项目相关信息以及募集说明书等法律文件通过适当渠道供潜在机构投资者查阅。

2、发行人在本期债券存续期内，每年4月30日以前在相关媒体上公告上一年度审计报告。每年8月31日以前在相关媒体上公告当年未经审计的半年财务报表。

3、发行人和承销机构在发行后三个月后向合格投资人通报项目实施进展情况及募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户收支情况，此后每半年通报上述情况。在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对债券持有人有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时通报。

4、发行人在本期债券进行利息兑付安排时，需按照规定或约定及时公告或通报债券持有人。

5、发行人、主承销商应保证披露信息的及时性、齐备性、一致性和可理解性。发行人、承销机构、中介机构应保证所披露信息的真实、准确、完整，并承担相应的民事、行政和刑事法律责任。

（二）存续期内重大事项的信息披露

根据本期债券《债权代理协议》规定，本次债券存续期内，在发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，披露临时报告。发行人应确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。主要包括：

1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

- 2、发行人主体或者债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押；
- 4、发行人出售、转让、报废主要资产或者发生重大资产重组；
- 5、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 6、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- 7、发行人放弃债权、财产，出售、转让资产，或者其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失或减少；
- 8、发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的10%；
- 9、发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产等涉及其主体变更的决定，或者发生依法进入破产程序等涉及发行人主体变更的事项；
- 10、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；
- 11、增信机构/保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变化；
- 12、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 13、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员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；

14、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；

15、发行人拟变更募集说明书的约定；

16、发行人预计不能或者实际未能按期支付本次债券本金、利息；

17、发行人提出债务重组方案的；

18、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

19、发行人涉及需要说明的市场传闻；

20、发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的；

21、其他对债券持有人权益或者对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

22、债券发行后，募集资金投资的项目未在披露的预计开工时间内开工；

23、募投项目建设、运营情况或盈利模式发生重大变化，或其他可能影响项目建设进度或收益的情况；

24、募投项目资产权属发生争议，或项目资产、收益权被设置权利限制；

25、募投项目收益现金流远低于预测现金流、项目收益现金流持续恶化或其他可能影响投资者利益的情况

26、法律、法规和规则规定或者国家发改委要求的其他事项。

三、本期债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的7月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。

3、根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为2024年至2028年每年的7月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

2、本期债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。

第十一条 偿债保障措施

本期债券偿债资金将来源于募投项目产生的经营收入，同时采取本息差额补偿机制为本期债券增信，进一步保障债券投资者的合法权益。发行人在全面分析项目未来收益情况及自身财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。公司制定了以下偿债保障措施：

一、募投项目良好的经营收入是本期债券按期偿付的基础

本期债券募集资金拟投资于成都医学城三医融合产业园项目，募投项目的良好收益是本期债券能够按时还本付息的基础，是本期债券偿付的最直接收入来源。该项目收入主要包括cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心和地下停车位的出售和出租收入，人才公寓的出租收入及物业管理费收入。根据《成都医学城三医融合产业园项目可行性研究报告》，成都医学城三医融合产业园计算期20年总收入511,892.60万元，其中：销售收入287,559.17万元，出租收入200,576.06万元，物管收入23,757.37万元。项目全部投资所得税后财务内部收益率为8.49%，高于设定的基准收益率8.00%；所得税后财务净现值（ $I_c=8.00\%$ ）5,925.84万元，大于0；静态投资回收期为6.70年（含建设期2年），项目的财务收益较好。整体上，项目具有稳定的现金流，债券存续期内收入对债券本息支付覆盖情况良好，盈利能力稳定，投资资金回收有保障，是本期债券本息偿付的基础。

二、发行人良好的盈利能力是本期债券本息偿付的有力支撑

发行人作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，拥有工程代建收入、管网租赁收入等稳定的经营性收入。最近三年，发行

人分别实现营业收入247,173.85万元、271,739.26万元和206,502.52万元；分别实现净利润36,752.47万元、46,935.22万元和44,420.25万元。发行人最近三年归属于母公司所有者平均净利润42,702.65万元，可以为本期债券本息的偿付提供有力的支撑。未来，随着成都市温江区经济不断发展，预计发行人收入结构将保持稳步增长，盈利能力和长期偿债能力将进一步得到提升。

三、发行人良好的偿付能力是偿还本期债券本息的保障

最近三年发行人主要偿债能力数据及指标

项目	2020 年度/末	2019 年度末	2018 年度/末
流动资产合计（万元）	4,243,147.78	3,996,813.38	3,114,717.12
流动负债合计（万元）	1,378,321.79	1,290,889.13	872,204.44
流动比率（倍）	3.08	3.10	3.57
速动比率（倍）	1.34	1.39	1.46
资产负债率（%）	51.29	48.70	50.22
EBITDA 利息倍数（倍）	0.72	1.01	1.28

作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，报告期内发行人资产、业务规模稳步发展，始终保持着较强的抗风险能力。

从短期偿债指标来看，近三年末，发行人流动比率分别为3.57、3.10和3.08，速动比率分别为1.46、1.39和1.34，随着资产规模的扩大和业务规模的增长，流动负债增长较快致使流动比率和速动比率有所下降，但始终维持在较好水平。总体来看，报告期内发行人短期偿债指标保持稳定，发行人短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，近三年末，发行人资产负债率分别为、50.22%、48.70%和51.29%。最近三年发行人资产负债率虽有所波动但仍处于所在行业的合理水平。近三年，发行人的利息保障倍数分别为1.28倍、1.01倍和0.72倍。近年来，发行人的利息保障倍数整体呈

下降趋势，但都保持在合理范围之内。报告期内，发行人的资产负债率和利息保障倍数较为合理，具有较强的长期偿债能力。

综合来看，发行人综合财务结构较为合理，变现能力和偿债能力较强。未来发行人将不断优化债务结构，强化经营管理，保持良好的偿债能力。未来几年，随着温江区城市规划的进一步实施，发行人将继续承担城南片区基础设施和成都医学城等项目投资建设工作，盈利能力有望稳步增强，为各项债务的按时偿还提供重要保障。

四、差额补偿机制是本期债券按期偿付的坚实保障

（一）本息差额补偿制度

本期债券采用本息差额补偿机制保障债券本息按时足额兑付。本期债券由成都九联投资集团有限公司作为差额补偿人。当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由成都九联投资集团有限公司承担差额补足的义务。

具体本息差额补偿制度为：

若在每期付息/兑付日前20个工作日（T-20日），偿债资金专户余额不足以支付本期债券当期应付本息时，监管银行应及时通知差额补偿人，差额补偿人应在付息/兑付日前15个工作日（T-15日）补足偿债资金专户余额与本期债券当期应付本息的差额部分。

（二）本息差额补偿制度相关法律手续

为明确本期债券的发行人（差额补偿人）、债权代理人以及监管银行之间的权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）等法律、法规和规章制度的规定，发行人（差额补偿人）、债权代理人 and 监管银行共同签署了《差

额补偿协议》，约定了发行人的本息偿还责任及差额补偿责任、差额补偿责任的履行、通知方式、各方陈述与保证、违约责任、不可抗力情况、适用法律与争议解决方法、协议的终止条件等相关事项。

1、发行人的本息偿还责任

发行人对本期债券承担各期及全部的本息偿还责任，须按照国家发改委关于本期债券的核准批复文件规定的用途合理使用募集资金，并根据《账户及资金监管协议》的约定将项目收入所产生的资金项目收入归集专户，并按照约定向偿债资金专户划转偿债准备金，保证债券偿还期内，每个付息日或兑付日前第20个工作日时，偿债资金账户余额不低于本期债券本息偿还额。当发行人预计不能按时、足额划转偿债资金时，应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知监管银行及债权代理人。

2、差额补偿人的差额补偿责任

（1）债券存续期间，若偿债资金专户余额不足以支付本期债券当年应付利息，差额补偿人应按约定在付息日15个工作日前补足本期债券当年应付利息与偿债资金专户余额的差额部分。

（2）债券存续期内每期偿债资金账户内账户余额不足以支付本期债券当期本息时，差额补偿人按《差额补偿协议》第四条约定的时间和方式补足偿债资金专户余额与应付本期债券本息的差额部分。

3、差额补偿人的违约责任

本期债券的差额偿债人对本期债券的偿还承担不可撤销连带责任，即当发行人（差额偿债人）未按本协议约定的时间及方式完全履行本期债券的偿还责任及补偿责任时，监管银行和债权代理人可以要求发行人（差额偿债人）履行本期债券的偿还责任。

（三）差额补偿人概况

差额补偿人（发行人）是由成都市温江区国有资产监督管理局100%持股的国有企业，成立于2012年5月31日，作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，主要负责温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设。差额补偿人（发行人）经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各主要领域，是政府指定授权从事市政基础设施、成都医学城等重点项目建设的重要载体。

差额补偿人（发行人）详细情况详见本募集说明书“第四条发行人基本情况”至“第五条发行人财务情况”。

五、募投项目资金的封闭运作

为确保本期债券募集资金的封闭运作，发行人、债权代理人 and 监管银行三方签署了《账户及资金监管协议》，分别设立了募集资金专项账户、项目收入归集资金专项账户和偿债资金专项账户，明确了本期债券募集资金使用和后续还款方式。

（一）募集资金使用专户

发行人在监管银行设立唯一的募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的存储和使用，确保募集资金的使用符合本期债券募集说明书约定的用途，做到专款专用。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募资用途使用募集资金。若发行人未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，监管银行应该拒绝发行人的提款要求。

（二）项目收入归集专户

发行人将在监管银行设立唯一的项目收入归集资金专项账户，同时承诺在本期债券存续期内将该账户作为募投项目所产生收入的唯一收款账户，专门用于接收本期债券募投项目所产生的所有收入，并

按照约定向偿债资金专户中划转本期债券当年应付本息金额。发行人不在项目收入归集专户上设定任何权利限制。项目收入归集账户中的资金不得用于投资。同时，为保障运营期内募投项目各年营业收入的归集以及扣除流转税和附加、经营成本后的营业收入对债券相应年度本息支出能够实现全部覆盖，发行人应将项目营业收入全部归集至项目收入归集专户。项目全部收入归集至项目收入归集专户后，发行人可以列支运营成本，一个计息期内所扣除的运营成本不得高于项目可研报告或第三方评估报告测算的运营成本（二者孰低），且每年列支划转次数不得超过4次，支付完毕后剩余收入应立即转入偿债资金专户，支付运营成本后转入偿债资金专户的累计资金规模不得低于项目可研报告或第三方评估报告同期测算规模（两者孰高）。首笔项目收入进入收入归集专户后，发行人应按协议约定向偿债资金专户划转偿债准备金。偿债准备金的金额上限为本期债券待偿付本息金额之和，在偿债准备金未突破上限时，收入归集账户内的项目形成的收入只能用于向偿债资金专户划转形成偿债准备金，偿债准备金以待偿付的全部本息为限。项目收入归集专户接收到项目所产生的收入后，发行人应在本期债券每个还本付息日（T日）前6个月的第一个工作日（若为休息日顺延至下一个工作日）和本期债券每个还本付息日（T日）前第25个工作日（即T-25日）将项目收入归集专户中的资金向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。若偿债资金专项账户中留存资金足以支付本期债券尚未支付本息合计额，则项目收入归集资金专项账户所归集资金可不再划转至偿债资金专户，由发行人自由支配用于项目运营或其他方面。

（三）偿债资金专项账户

发行人将在监管银行设立唯一的偿债资金专项账户，专门用于归

集和偿还本期债券的本金和利息，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付。按照协议约定，偿债账户是专项用于本期债券本息偿付的账户，除本期债券的本息兑付和银行结算费用外，偿债账户资金不用于其他用途。

上述专户的设立明确了项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

（四）监管银行的相关义务

根据监管银行与发行人签订的本期债券《账户及资金监管协议》，监管银行作为本期债券募集资金、项目收入归集资金及偿债资金监管银行，对募集资金的使用、募投项目资金归集与划转承担监督义务，并就偿债资金专户资金情况承担相关义务，具体如下：

在本期债券付息日或兑付日前第20个工作日（T-20日），监管银行应检查偿债资金专户内的资金，并于当日将偿债资金专户内的资金情况书面通知发行人和债权代理人。当本期债券每一年付息/兑付日前第20个工作日（T-20日），偿债资金专户中的余额不足以支付本期债券当年应付本金及利息，债权代理人应通知差额补偿人。差额补偿人按约定在5个工作日内补足本期债券当年应付本息与偿债资金专户余额的差额部分。同时，各监管银行应根据偿债资金专户资金的情况作出如下处理：

（1）当本期债券每一年付息/兑付日前第15个工作日（T-15日），发行人（差额补偿人）未按债权代理人通知的要求，将本期债券当年应付利息/本息金额划入偿债资金专户，监管银行有权将额度为本期债券当年应付利息/本息的资金直接从募集资金使用专户及项目收入归集专户中划入偿债资金专户。

（2）当本期债券每一年付息/兑付日前第20个工作日（T-20日），

偿债资金专户中的余额不足以支付本期债券当年应付本金及利息，债权代理人向监管银行发出书面通知，监管银行将按照债权代理人的要求严格控制募集资金使用专户、项目收入归集专户及偿债资金专户中所有资金的支出，不允许发行人自行支配募集资金使用专户、项目收入归集专户及偿债资金专户中的资金。

若发行人未按照本期债券募集说明书披露的用途使用本期债券募集资金，或未按照相关要求及时足额归集本期债券募集资金投资项目产生的收入现金，监管银行应及时将相关情况通知本期债券债权代理人，由债权代理人向发行人所在地省、县发展改革部门汇报处理。

六、债券持有人会议及债权代理人制度

（一）债券持有人会议

为保护本期债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，发行人与本期债券债权代理人制定并签署了《债券持有人会议规则》，对债券持有人会议的召开、出席、表决和决议等事项的规则进行了明确。当出现发行人不能按期支付本息、发行人减资、合并、分立、解散等影响债券持有人重大权益的事项时，债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。有关债券持有人会议的详细规定，应参照《债券持有人会议规则》。

（二）债权代理人

为维护本期债券持有人的利益，发行人聘请了方正证券承销保荐有限责任公司作为本期债券的债权代理人，并与之签订了《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券债权代理协议》。在本期债券存续期限内，债权代理人将按照债券持有人的最大利益行事，履行指

派专人负责本期债券的债权代理事务、召集和主持债券持有人会议、代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用、债券募集资金投资项目产生收入的归集和划转、持续关注发行人的资信状况等义务。关于发行人与债权人就本期债券的债权代理相关事项达成的详细约定，应参照《债权代理协议》。

七、其他偿债措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。发行人作为本期债券成立了偿付工作小组，自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，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。公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债时间。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿还提供强大的制度保障。

综上所述，发行人将按照发行条款的约定，凭借本期债券募集资金投资项目及自身的偿债能力筹措相应的偿债资金，亦将以规范的市场运作和良好的经营业绩，履行到期还本付息的义务。本期债券制订了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，足以满足本期债券到期还本付息的需求。上述各项偿债保障措施为本期债券本息的及时足

额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第十二条 账户设置及监管

为确保本期债券募集资金的封闭运作，发行人与哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行签署《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券账户及资金监管协议》，在本期债券发行前5个工作日，将在哈尔滨银行分别设立募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，明确了本期债券募集资金使用和后续还款方式。

一、募集资金使用专户

（一）专户的开立

发行人应在本期债券发行前5个工作日在监管银行开立唯一的募集资金使用专户。

（二）专户的设置

募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。临时闲置的募集资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，并按约定定期将投资情况告知债权代理人。

（三）专户的使用与监管

发行人应根据本募集说明书、《承销协议》和《账户及资金监管协议》的约定及时将募集资金存入募集资金使用专户，不得进入其他账户，并应履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，按照国家发改委核准的用途合理使用本期债券的募集资金。发行人不得在募集资金使用专户设定任何权利限制。

监管银行应保证募集资金使用专户内的资金按约定用途和程序使用，发现有关方面违规操作的，应及时采取相关措施并向债权代理人及有关监管部门报告。

二、项目收入归集专户

（一）专户的开立

发行人应在本期债券发行前5个工作日在监管银行开立唯一的项目收入归集专户。

（二）专户的设置

项目收入归集专户是专门用于接收本期债券募投项目所产生的所有收入，并按照约定向偿债资金专户中划转本期债券当年应付本息金额。为保障运营期内募投项目各年营业收入的归集以及扣除流转税和附加、经营成本后的营业收入对债券相应年度本息支出能够实现全部覆盖，发行人应将项目营业收入全部归集至项目收入归集专户。项目全部收入归集至项目收入归集专户后，发行人可以列支运营成本，一个计息期内所扣除的运营成本不得高于项目可研报告或第三方评估报告测算的运营成本（二者孰低），且每年列支划转次数不得超过4次，支付完毕后剩余收入应立即转入偿债资金专户，支付运营成本后转入偿债资金专户的累计资金规模不得低于项目可研报告或第三方评估报告同期测算规模（两者孰高）。项目收入归集账户中的资金不得用于投资。首笔项目收入进入收入归集专户后，发行人应按协议约定向偿债资金专户划转偿债准备金。偿债准备金的金额上限为本期债券待偿付本息金额之和，在偿债准备金未达到上限时，收入归集账户内的项目形成的收入只能用于向偿债资金专户划转形成偿债准备金。

（三）专户的使用与监管

项目所产生的收入从项目收入归集专户向偿债资金专户划转的次数每年不少于两次，具体为：项目收入归集专户接收到项目所产生的收入后，发行人应在本期债券每个还本付息日（T日）前6个月的第

一个工作日（若为休息日顺延至下一个工作日）和本期债券每个还本付息日（T日）前第25个工作日（即T-25日）将项目运营期内各年的营业收入在扣除流转税及附加、经营成本后全部从项目收入归集专户向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。发行人不得在项目收入归集专户设定任何权利限制。

项目收入采用现金结算等由不可确定的主体支付时，可暂归集至发行人或项目公司其他对公账户，并在当月月底前全额划至项目收入归集专户。

监管银行应保证项目收入归集专户内资金按约定用途和程序使用，发现有关方面违规操作的，监管银行应要求其改正；未能改正的，监管银行应当拒绝执行，并及时向债权代理人和相关监管部门报告。

三、偿债资金专户

（一）专户的开立

发行人应在本期债券发行前5个工作日在监管银行开立唯一的偿债资金专户。

（二）专户的设置

偿债资金专户专门用于本期债券偿债准备资金的接收、存储及划转，包括但不限于从募集资金使用专户及项目收入归集专户中划转的资金、偿债准备金以及发行人（差额补偿人）划入的其他资金。除偿还本期债券本息外，偿债资金专户资金不得用作其他用途。临时闲置的偿债资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，并在付息或兑付日前5个工作日全部转化为活期存款并按约定定期将投资情况告知债权人。

（三）专户的使用和监管

在本期债券付息日或兑付日前第20个工作日（T-20日），监管银行应检查偿债资金专户内的资金，并于当日将偿债资金专户内的资金情况书面通知发行人（差额补偿人）和债权代理人。发行人应在本期债券的付息日或兑付日20个工作日（T-20日）之前，按照《募集说明书》中确定的利息/本息金额向偿债资金专户中划入偿债资金；当本期债券每一年付息/兑付日前第20个工作日（T-20日），偿债资金专户中的余额不足以支付本期债券当年应付本金及利息，债权代理人应通知发行人（差额补偿人），发行人（差额补偿人）按约定在5个工作日内补足本期债券当年应付本息与偿债资金专户余额的差额部分。

发行人应在本期债券付息日或兑付日前5个工作日（T-5日）向监管银行发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令，监管银行应根据发行人的划款指令及银行要求的划款凭证，在本期债券付息日或兑付日前3个工作日（T-3日）将当期应付的利息/本息划转至本期债券中央国债登记结算有限责任公司指定的账户。监管银行在完成划款工作后2个工作日内，应将有关结算凭证复印件分别传真给发行人和债权代理人。发行人不得在偿债资金专户设定任何权利限制。

监管银行应保证偿债资金专户内的资金按约定用途和程序使用，发现有关方面违规操作的，应及时采取相关措施并向债权代理人和有关监管部门报告。

在本期债券存续期内，若因任何原因（包括被司法、行政执法机关依法采取冻结/暂停支付、扣划/划拨等强制措施）出现募集资金使用专户、项目收入归集专户和/或偿债资金专户被查封、销户、冻结及其他情形而不能如约划转现金款项的，监管银行将依法执行冻结、划扣等手续，由此造成的损失监管银行不承担任何责任。监管银行应在上述情形发生的次日书面通知发行人和债权代理人，发行人应在接

到通知后的次日按《人民币结算账户管理办法》的要求在监管银行设立新的募集资金使用专户、项目收入归集专户和/或偿债资金专户。

四、第三方审计

本期债券的债权代理人将委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，应及时报告债权代理人和有关监管机构。

第十三条 投资者保护机制

一、项目收益权的排他性

发行人合法享有本期债券募投项目及其收益的所有权，相关项目的
所有直接和可确认的间接收益将根据有关账户协议和账户监管要
求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期
内，发行人不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利，但下
述第五条规定的除外。

二、投资者保护机制

债券投资者应自行承担与本期债券相关的风险。但当发行人或
成都医学城三医融合产业园项目本身发生重大事项（不限于以下重
大事项）时，发行人应在知道该情形之日起2日内书面通知债权代
理人并通过有效途径通知全部债券持有人。重大事项包含但不仅限
于：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大
变化；
- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的
重大事项；
- 4、发行人主体或者债券信用评级发生变化；
- 5、募投项目资产权属发生争议，或项目资产、收益权被设置权
利限制；
- 6、募投项目收益现金流远低于预测现金流、项目收益现金流持
续恶化或其他可能影响投资者利益的情况；
- 7、发行人主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押；
- 8、《债权代理协议》第3.5条中约定的其他情况。

债权代理人在收到书面通知后，将根据《债权代理协议》的约定召开债券持有人会议，并根据会议结果及约定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

三、加速到期机制

当出现启动加速到期条款的情形时，债权代理人应立即召开债券持有人会议，经债券持有人会议讨论通过后，发行人应认真遵守债券持有人会议决议，提前清偿部分或全部债券本金。启动加速到期条款的情形包括不限于：

- 1、本期债券发行三个月后，项目仍未开工；
- 2、项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；
- 3、项目实施主体破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。
- 4、未按照本《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；
- 5、发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；
- 6、发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；
- 7、发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；
- 8、根据本期债券《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速到期的其他情形。

四、第三方审计

本期债券的债权代理人将委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审

计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，会计师事务所将及时报告债权代理人和有关监管机构。

五、资产抵质押

发行人应于本期债券募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。

六、持有人会议规则

为保护本期债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，发行人与本期债券债权代理人制定并签署了《债券持有人会议规则》，对债券持有人会议的召开、出席、表决和决议等事项的规则进行了明确。当出现发行人不能按期支付本息、发行人减资、合并、分立、解散等影响债券持有人重大权益的事项时，债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。本期债券《债券持有人会议规则》主要条款如下：

（一）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- （1）拟变更募集说明书的约定；
- （2）拟变更债权代理人或债权代理协议中涉及债券持有人权利和义务的约定；
- （3）拟修改债券持有人会议规则；

(4) 发行人不能按期或预计不能按期支付本次债券的本息或发生债权代理人协议项下的其他违约事件，需要决定或授权采取相应措施；

(5) 发行人因减资、合并、分立、歇业、被接管、重组、解散、申请破产、依法进入破产程序或其他涉及债券发行人主体变更等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

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

(7) 发行人发生债权代理协议约定的加速清偿情形，需要决定是否宣布加速清偿的；

(8) 发行人出现债权代理协议约定的违约事件并书面告知债权代理人，需要决定或授权采取相应措施；

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

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

(11) 发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项，需要决定或授权采取相应措施；

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

(13) 债权代理人书面提议召开的其他情形；

(14) 根据法律、法规和规则，本次债券上市交易场所、募集说明书、债权代理协议及本规则的规定，其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

2、当出现本规则第四条规定的应当召开债券持有人会议的情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起2个交易日内书面通知债权代理人，债权代理人应在知悉相关情形或者收到发行人、单独或合计持有本次债券未偿还本金总额10%以上（含10%）的债券持有人等相关方（以下统称提议人）的书面通知之日起5个交易日内，决定并向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，同时说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，债权代理人应当于书面回复日起15个交易日内通知债券持有人召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

3、如债权代理人未能按本规则第【五】条的规定履行其职责，发行人、单独或合计持有本次债券未偿还本金总额10%以上（含10%）的债券持有人有权按照本规则的规定自行召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，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，不得因此而变更债券持有人会议债权登记日。

5、债券持有人会议召集人应于会议召开前10个交易日（召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外）以书面方式发布召开债券持有人会议的公告，通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- （4）提交会议审议的事项；

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

(6) 以明显的文字说明：全体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；

(7) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(8) 委托事项，包括债券持有人委托代理人参会的，参会人员应当出示相关授权委托材料，在授权范围内参加债券持有人会议并履行受托义务；投票代理委托书的送达时间和地点等。

6、债券持有人会议的债权登记日应为债券持有人会议召开日前1个交易日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用法律规定的任何其他登记机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、债券持有人会议应在发行人或债权代理人住所地召开，由会议召集人确定，发行人承担合理的场租费用（若有）。

（二）债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规另有规定外，在债券持有人会议债权登记日登记在册的本次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。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构/保证人（如有），应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人的除外）。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

2、单独或者合计持有本期债券总额10%以上（含10%）的债券持

有人可以提出议案。下列机构或人员可参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案提交会议审议，其所持有的本次债券本金应计入出席债券持有人会议的本次债券未偿还本金总额，但不享有表决权（其作为其他债券持有人的代理人代为行使的表决权，以及债权代理人亦为债券持有人的除外）：

- （1）发行人；
- （2）本次债券的增信机构/保证人；
- （3）持有本次债券且单独或合并持有发行人10%以上（含10%）股份的股东；
- （4）债券清偿义务承继方；
- （5）本次债券债权代理人；
- （6）其他重要关联方。

3、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额10%以上（含10%）的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前10个交易日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案之日起5个交易日内且最晚于债权登记日前以书面方式向债券持有人发出债券持有人会议补充通知。

除上述规定外，会议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并作出决议。

4、提交债券持有人会议审议的议案由会议召集人负责起草。债权代理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提案人及其他相关

方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，确保议案符合相关规定或约定，议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

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。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件、以及债券持有人会议通知中要求出示的文件；债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件、以及债券持有人会议通知中要求出示的文件。

委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人依法出具的代理投票委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件、以及债券持有人会议通知中要求出示的文件。

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

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

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的代理投票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) 委托人签字或加盖单位公章。

7、代理投票委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，代理人是否可以按自己的意思表决。代理投票委托书应在债券持有人会议召开之前送交会议召集人。

(三) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议须经持有本次债券未偿还本金总额50%以上（不含50%）表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席方可召开。债券持有人会议采取记名方式投票表决。

会议召开可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票等非现场方式进行的，召集人应当披露网络投票方法、投票时间、计票原则、计票方式等信息。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，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持，则应当由出席该次会议的持有本次债券未偿还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、债券持有人会议采取现场会议形式召开的，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、出席会议债券持有人代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次债券未偿还本金总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的

其他证明文件的相关信息等事项。

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。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

6、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（四）表决、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登记持有人或其代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。债券持有人会议采取现场会议形式召开的，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）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

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

4、会议主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，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议作出的决议，须经代表本次未偿还债券本金

总额50%以上（不含50%）表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效。对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务以及变更本规则的决议，须经债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（含三分之二）通过才能生效。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。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力和约束力，《债权代理协议》等其他协议有特别规定的从其规定。

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。

7、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后次一交易日内通知债券持有人，并披露会议决议公告，公告包括但不限于以下内容：

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

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)所代表的本次债券未偿还本金总额，占发行人本次债券未偿还本金总额的比例；
- （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召集人代表、记录员和见证律师签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为10年。

第十四条 债权人代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和规范性文件的规定，发行人聘请方正证券承销保荐有限责任公司作为本次债券的债权人管理人，并签订了《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券债权人代理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意本公司与债权人管理人签署的《债权人代理协议》，并由债权人代理人按债权人代理协议履行其职责。

本节仅列示了《债权人代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权人代理协议》的全文。《债权人代理协议》的全文置备于本公司与债权人代理人的办公场所。

一、发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）在出现本协议约定的相关情形时，向债券持有人会议提出更换债权人代理人的议案；

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

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按时足额支付本次债券的利息、本金及其他应付款项，履行回售、赎回、利率调整、分期偿还、换股、调整换股价格等义务（如有）。在本次债券任何一笔应付款项到期日前，发行人应按照本次债券兑付代理人

的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知债权代理人。

3、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

4、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，包括但不限于在每一会计年度上半年结束之日起2个月内和每一会计年度结束之日起4个月内，分别披露半年度报告和年度报告；在发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，披露临时报告。发行人应确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在2个交易日内书面通知债权代理人，同时附带发行人高级管理人员就该等事项签署的说明文件，对该等事项的起因、目前的状态、可能产生的后果和拟采取的应对措施等内容进行详细说明和解释，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体或者债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押；

（4）发行人出售、转让、报废主要资产或者发生重大资产重组；

(5) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(6) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

(7) 发行人放弃债权、财产，出售、转让资产，或者其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失或减少；

(8) 发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的10%；

(9) 发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产等涉及其主体变更的决定，或者发生依法进入破产程序等涉及发行人主体变更的事项；

(10) 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；

(11) 增信机构/保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变化；

(12) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(13) 发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员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；

(14) 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；

(15) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(16) 发行人预计不能或者实际未能按期支付本次债券本金、利息；

(17) 发行人提出债务重组方案的；

(18) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(19) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(20) 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的；

(21) 其他对债券持有人权益或者对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(22) 债券发行后，募集资金投资的项目未在披露的预计开工时间内开工；

(23) 募投项目建设、运营情况或盈利模式发生重大变化，或其他可能影响项目建设进度或收益的情况；

(23) 募投项目资产权属发生争议，或项目资产、收益权被设置权利限制；

(24) 募投项目收益现金流远低于预测现金流、项目收益现金流持续恶化或其他可能影响投资者利益的情况

(25) 法律、法规和规则规定或者国家发改委要求的其他事项。

6、发行人及其合并范围内子公司在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供任何保证担保的，需满足以下条件并履行相关义务：

（1）该等担保属于发行人正常经营活动，且该担保不会对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（2）提供担保超过上年末净资产10%的，应及时向债权代理人提供担保协议、批文等相关文件；

（3）均应按照《债权代理协议》第【3.5】条约定和相关法律、法规和规则的规定，履行相关通知义务和信息披露义务。

7、发行人及其合并范围内子公司出售、转让资产，需满足以下条件并履行相关义务：

（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（2）出售资产金额占发行人上年末净资产10%以上的，应及时向债权代理人提供内部有权决策机构决定、签订的相关协议、有权机关批复、资产过户登记等相关文件，同时，应按照《债权代理协议》第【3.5】条约定和相关法律、法规和规则的规定，履行相关通知义务和信息披露义务。

8、发行人应当按照法律、法规和规则等的规定开展债券信用风险管理工作，及时向监管机构报送债券风险管理中的重大事项，并按规定履行相关信息披露义务。

发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

(1) 按照相关协议履行还本付息义务，安排专人负责债券还本付息事项；

(2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

(5) 配合债权代理人及其他相关机构开展风险管理工作；

法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

9、发行人应当每个月5日前根据上月情况填写《债券月度重要信息检查表》并加盖公章，于每月7日之前邮寄至《债权代理协议》第【12.4】条所示地址。该表将作为发行人债券存续期信用风险分类的依据之一。

10、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合债权代理人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构/保证人及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理人职责，积极提供债权代理人工作所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。发行人及前述主体所需提供的文

件、资料和信息包括但不限于：

(1) 在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后1个月内，尽可能快地向债权代理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后1个月内，应尽快向债权代理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债权代理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件；

(2) 所有对于了解发行人、增信机构/保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人、增信机构/保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

(3) 债权代理人或发行人认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

(4) 其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；并确保其向债权代理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系

通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人应立即通知债权代理人。

11、发行人应当根据本协议的相关约定向债权代理人支付本次债券债权人报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

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

13、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市。如果本次债券终止上市，发行人应委托债权代理人妥善安排被终止上市后，债券登记、托管及转让等事项。

14、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知债权代理人。

15、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前或者在债权代理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应当根据债权代理人要求的合理间隔时间，向债权代理人提供更新后的债券持有人名册及相关登记信息。

17、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议

项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

18、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，同时应当配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司、保险公司等有资质的机构提供信用担保。

本条前款所述其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

因债权代理人要求发行人追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的相关约定由发行人承担；因债权代理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的相关约定由全体债券持有人承担。

19、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债权代理人 and 债券持有人。

本条前款所述后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构/保证人或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

20、项目实施主体合法享有项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券账户及资金监管协议》要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期内，不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利。

21、资产抵质押：发行人将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，以债券规模为限足额向债权代理人办理抵质押手续。

22、第三方审计：债权代理人将委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，应及时报告债权代理人和有关监管机构；

23、加速到期机制：当出现启动加速到期条款的情形时，债权代理人应立即召开债券持有人会议，经债券持有人会议讨论通过后，发行人应认真遵守债券持有人会议决议，提前清偿部分或全部债券本金。启动加速到期条款的情形包括但不限于：

（1）本次债券发行三个月后，项目仍未开工；

（2）项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；

（3）项目实施主体破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。

（4）未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的

利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本次债券的利息及/或本金；

(5) 发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

(6) 发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本次债券项下之权利义务无人承继；

(7) 发行人的主体评级或本次债券评级发生严重不利变化；

(8) 根据本次债券《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速到期的其他情形。

24、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，包括但不限于在每一会计年度上半年结束之日起2个月内和每一会计年度结束之日起4个月内，分别披露半年度报告和年度报告；在发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，披露临时报告。发行人应确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

定期报告应对募投项目建设进展进行专项披露，包括但不限于：

(1) 募投项目的建设情况、运营情况是否达到规定或约定的标准和要求；

(2) 存在影响募投项目的建设、运营的其他情况；

(3) 募投项目实际收益情况、现金流归集情况以及影响项目收

益、现金流归集的其他情况。

(4) 募集资金使用情况、募投项目进展情况和环境效益等内容。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人和联络人负责信息披露事务及投资者咨询事宜，信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

25、交叉违约：发行人或其合并范围内子公司在包括但不限于公司债、企业债、资产支持证券、银行间市场债务融资工具、金融机构贷款、资产管理计划、信托计划或境外债券等项下，出现任何违约或被宣布提前到期情形亦构成本次债券违约。

26、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(二) 债权代理人的职责、权利和义务

1、债权代理人应当持续关注 and 调查了解发行人和增信机构/保证人的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，督促履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务，具体可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《债权代理协议》第【3.5】条约定的情形，列席发行人和增信机构/保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 调取发行人、增信机构/保证人银行征信记录；

(4) 对发行人和增信机构/保证人进行现场检查；

(5) 约见发行人或者增信机构/保证人进行谈话。

2、债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

3、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本次债券交易场所的网站和中国证监会指定的网站（如需）及报刊（如需），向债券持有人披露包括但不限于债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他有权机关要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4、债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

5、债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务，债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

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

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

对于债权人代理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债权人代理人应得到保护且不应对此承担责任。

8、发行人为本次债券设定担保的，债权人代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

9、出现《债权代理协议》第【3.5】条约定且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起5个交易日内，债权人代理人应当问询发行人或者增信机构/保证人，要求发行人、增信机构/保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

10、债权人代理人应当根据法律、法规和规则，本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并督促发行人或其他相关方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施，并及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

11、债权人代理人预计发行人不能按期偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第【3.18】条约定的

偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

因债权代理人要求发行人追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的相关约定由发行人承担；因债权代理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的相关约定由全体债券持有人承担。

12、发行人不能按期偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构/保证人和其他具有偿付义务的相关主体及时采取有效偿债保障措施，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施处理债券违约风险化解处置相关事务，包括但不限于与发行人、增信机构/保证人、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保；接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、申请仲裁、进行财产保全、参与重组或者破产的法律程序；根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式保障全体债券持有人权益。

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

14、债权代理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

债权代理人应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及本协议的约定，对本次债券履行以下信用风险管理职责：

(1) 根据依照法律、法规和规则建立的债券信用风险管理制度，由从事信用风险管理相关工作的专门机构或岗位履行风险管理职责；

(2) 根据对本次债券信用风险状况的监测和分析结果，对本次债券进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类），并根据本协议规定的核查频率等要求，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对本次债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查；

(3) 发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时督促发行人或其他有关机构披露相关信息，进行风险预警；

(4) 发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应当按照法律、法规和规则的规定及本协议的约定披露债权代理事务报告，必要时根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

(5) 根据债权代理人的信用风险管理制度的规定，协调和督促发行人、增信机构/保证人制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形，并协调发行人、增信机构/保证人根据债券信用风险化解和处置预案采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，及时履行相关的信息披露及报告义务；

(6) 根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、本协议的约定或债券持有人的委托，代表债券持有人维护合法权益，包括但不限于召集债券持有人会议、代表债券持有人提起诉讼等；

(7) 法律、法规和规则规定及本协议约定的其他风险管理职责。

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

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

16、债权代理人有权依据本协议的规定获得债权代理人报酬。

17、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书及本协议约定由债权代理人履行的其他职责；
- （3）相关法律、法规和规则规定的其他职责。

18、发行人违反本协议规定的义务，包括但不限于违规使用募集资金、未按照《债权代理协议》3.5条的规定履行通知义务、违规信息披露等，需接受债权代理人依据债权代理人职责所进行的督导并及时改正，发行人拒不配合的，债权代理人有权向监管机构、交易所等自律组织报告。

第十五条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行的。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券申购与配售办法》中规定。

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

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市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必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主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或

其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照有关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第十六条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第十七条 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同意方正证券承销保荐有限责任公司作为债权代理人、哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行作为本期债券监管银行的安排，同时接受《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《差额补偿协议》对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

四、本期债券的债权代理人或账户及资金监管银行依据有关法律、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依据《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）均应接受该决议。

八、对于本期债券各项风险，投资者已充分知晓，并承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险，并在认购前签署风险承诺书。

第十八条 本期债券发行的有关机构

一、发行人/差额补偿人：成都九联投资集团有限公司

住所：成都市温江区芙蓉大道二段733号3栋1层1号

法定代表人：宋勇钢

联系人：王琨宁

联系地址：成都市温江区芙蓉大道二段733号3栋1层1号

联系电话：028-82633823

传真：028-82633821

邮政编码：611130

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层

法定代表人：陈琨

联系人：柯文、程远、韩嘉桐

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层

联系电话：010-56992047

传真：010-56991987

邮政编码：100020

（二）分销商：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路318号24层

法定代表人：马骥

联系人：郑昊

联系地址：北京市西城区太平桥大街18号丰融国际北翼15层

联系电话：021-23153826

传真：021-23153509

邮政编码：100033

三、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号楼

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：010-88170745/88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166 号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

执行事务合伙人：赵庆军

联系人：唐雪峰

联系地址：成都市高新区天府大道1700号新世纪环球中心4栋1
单元（N2）19楼10-11号

联系电话：028-87025867

传真：028-87025867

邮政编码：610000

五、发行人律师：上海泽昌律师事务所

住所：上海市浦东新区民生路1286号汇商大厦15层

执行事务合伙人：李振涛

联系人：刘波、毕加灏

联系地址：上海市浦东新区民生路1286号汇商大厦15层

联系电话：021-50430980

传真：021-50432907

邮政编码：200135

六、监管银行：哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行

住所：成都市温江区光华大道三段1425号

负责人：杨勇

联系人：龚德明

联系地址：成都市温江区光华大道三段1425号

电话：028-82722077

邮编：611130

七、项目可行性研究报告编制单位：安徽环球工程咨询有限公司

住所：安徽省亳州市谯城区希夷大道现代城B楼101号

负责人：张敏芳

联系人：周水明

联系地址：安徽省亳州市谯城区希夷大道现代城B楼101号

联系电话：0551-63656872

传真：0551-63656872

邮政编码：230000

八、第三方评估机构：安徽伟森咨询有限责任公司

住所：合肥市庐阳区徽州大道197号皖西南农业项目外资培训中心304室

负责人：蒋明明

联系人：唐爱华

联系地址：安徽省合肥市庐阳区徽州大道197号皖西南农业项目外资培训中心304室

联系电话：0551-62611890

传真：0551-62611890

邮政编码：230000

九、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

法定代表人：张剑文

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系人：罗力、刘玮

电话：010-66216006

传真：010-66212002

联系地址：北京市朝阳区建国路世贸大厦C座23层

邮编：100010

十、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

负责人：黄红元

联系人：李刚

电话：021-68808888

传真：021-68802819

联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号

邮编：200120

第十九条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人： 

宋勇钢

成都九联投资集团有限公司

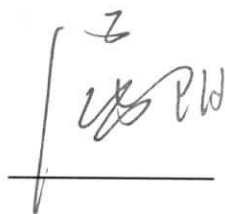
2021年6月29日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

成都九联投资集团有限公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

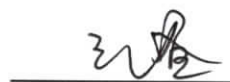
公司全体董事（含高级管理人员）签字：



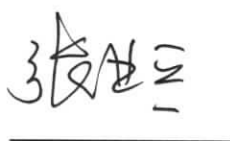
屈阳



宋勇钢



王谧



张业兵



张楠



张骥



胡薇

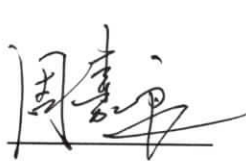
成都九联投资集团有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

成都九联投资集团有限公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

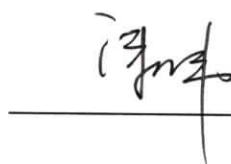
公司全体监事签字：



周嘉良



聂涛



康伟



黄金秀



毛鉴

成都九联投资集团有限公司



主承销商声明

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

项目负责人： 程远

程远

法定代表人： 陈琨

陈琨

方正证券承销保荐有限责任公司



债权代理人声明

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

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

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

项目负责人： 程远

程远

法定代表人： 陈琨

陈琨

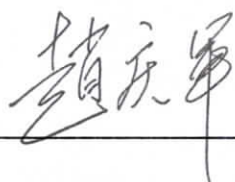
方正证券承销保荐有限责任公司



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的亚会A审字（2020）1699号和亚会审字（2021）第01520082号审计报告不存在矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



签字注册会计师：



（项目合伙人）

签字注册会计师：



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 6 月 29 日

发行人律师声明

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

经办律师签字： 毕加颖 刘斌

律师事务所负责人签字： 李振涛


上海泽昌律师事务所
2021 年 6 月 29 日

资信评级机构声明

本资信评级机构及资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的评级报告不存在矛盾之处。资信评级机构及资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的上述评级报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

马力

刘玮

评级机构负责人：

Amey/L

中证鹏元资信评估股份有限公司



2021年6月29日

第二十条 备查文件

一、文件清单

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- （二）《2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券募集说明书》及其摘要；
- （三）发行人2017-2020年经审计的备考财务报告及经审计的发行人2020年度审计报告；
- （四）《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券债权代理协议》；
- （五）《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券持有人会议规则》；
- （六）评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- （七）律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

二、查阅地址

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：

（一）发行人：成都九联投资集团有限公司

住所：成都市温江区芙蓉大道二段733号3栋1层1号

法定代表人：宋勇钢

联系人：王琨宁

联系地址：成都市温江区芙蓉大道二段733号3栋1层1号

电话：028-82633823

传真：028-82633821

邮政编码：611130

（二）主承销商：方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层

法定代表人：陈琨

联系人：程远

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层

联系电话：010-56992047

传真：010-56991987

邮政编码：100020

附表一：

2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券

发行营业网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲方正证券承销保荐有限责任公司	方正证券承销保荐有限责任公司	北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层	宋小坤	010-56991997
2	东方证券承销保荐有限公司	东方证券承销保荐有限公司	北京市西城区太平桥大街18号丰融国际北翼15层	郑昊	021-23153826

附表二：近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	474,376.43	368,038.83	355,539.93	262,136.69
应收票据及应收账款	637,114.99	608,383.76	565,914.90	505,985.68
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	637,114.99	608,383.76	565,914.90	505,985.68
预付款项	1,603.20	1,571.92	1,450.26	896.31
其他应收款	826,391.21	840,889.73	864,322.49	495,712.32
存货	2,456,545.51	2,398,159.44	2,197,456.00	1,839,887.69
一年内到期的非流动资产	-	-	-	9.81
其他流动资产	29,349.99	26,104.10	12,129.80	10,088.63
流动资产合计	4,425,381.33	4,243,147.78	3,996,813.38	3,114,717.12
非流动资产：				
其他权益投资工具	5,058.81	5,058.81	1,268.81	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	85,095.05	78,781.19	41,582.17	40,512.56
投资性房地产	1,717,687.62	1,717,687.62	1,684,935.39	81,424.28
固定资产	209,527.10	214,322.58	219,781.66	215,852.58
在建工程	181,667.11	155,633.15	69,853.09	41,719.89
生产性生物资产	6.35	8.20	17.81	
无形资产	7,830.49	7,888.63	8,053.78	7,658.43
长期待摊费用	233.00	241.09	52.23	19.36
递延所得税资产	5,508.61	4,999.57	4,580.24	4,290.16
其他非流动资产	7,253.72	6,981.47	23,981.47	10,094.52
非流动资产合计	2,219,867.87	2,191,602.31	2,054,106.66	401,571.79
资产总计	6,645,249.20	6,434,750.09	6,050,920.04	3,516,288.92
流动负债：				
短期借款	82,250.00	92,648.76	10,000.00	38,300.00
应付账款	104,059.93	94,044.62	92,264.07	89,858.54
预收款项	47,269.01	39,972.01	8,827.92	255.14
应付职工薪酬	245.68	224.48	535.85	869.95

应交税费	158,432.05	153,621.24	130,634.50	112,327.04
其他应付款	535,884.29	577,460.18	812,751.57	486,310.25
一年内到期的非流动负债	444,711.10	378,548.10	234,445.45	142,605.96
其他流动负债	51,915.28	41,802.40	1,429.75	1,677.56
流动负债合计	1,424,767.34	1,378,321.79	1,290,889.13	872,204.44
非流动负债：				
长期借款	974,043.00	869,378.15	959,702.88	748,862.97
应付债券	510,000.00	440,000.00	160,614.00	96,000.00
长期应付款	189,426.26	207,367.00	140,748.33	44,873.84
递延收益	3,243.69	3,243.69	-	-
递延所得税负债	401,853.52	401,813.14	395,141.95	3,863.59
非流动负债合计	2,078,566.47	1,921,801.97	1,656,207.16	893,600.40
负债合计	3,503,333.81	3,300,123.76	2,947,096.29	1,765,804.85
所有者权益：				
实收资本	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
资本公积	2,928,153.36	2,928,153.36	2,866,287.69	1,609,883.77
其他综合收益	48,525.17	48,525.17	47,000.83	-
盈余公积	1,516.06	1,516.06	-	-
未分配利润	119,839.76	112,515.69	146,348.35	99,428.27
归属于母公司所有者权益	3,138,034.35	3,130,710.27	3,099,636.87	1,749,312.04
少数股东权益	3,881.05	3,916.05	4,186.88	1,172.03
所有者权益合计	3,141,915.39	3,134,626.33	3,103,823.76	1,750,484.07
负债和所有者权益总计	6,645,249.20	6,434,750.09	6,050,920.04	3,516,288.92

附表三：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业收入	56,255.92	206,502.52	271,739.26	247,173.85
减：营业成本	45,071.71	166,471.20	225,248.54	206,963.32
△提取保险责任准备金净额	112.88	372.65	-247.81	14.89
税金及附加	620.53	4,583.91	2,982.99	2,314.00
销售费用	143.96	444.16	447.30	436.72
管理费用	1,061.27	4,397.57	4,820.18	4,488.03
研发费用	-	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	533.14	-60.21	-1,558.57	-613.59
加：其他收益	296.01	918.74	17,535.32	8,300.00
投资收益（净损失以“-”号填列）	2,014.65	3,299.94	1,461.12	5,444.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,014.65	2,333.59	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	24,006.20	1,642.84	2,122.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,903.00	-1,672.97	-1,045.18	-2,214.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1,900.35	-161.86	-5.93
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,120.11	58,745.52	59,478.87	47,216.66
加：营业外收入	7.05	18.07	72.43	51.81
减：营业外支出	20.97	36.31	2,017.45	503.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,106.19	58,727.28	57,533.86	46,765.07
减：所得税费用	1,817.13	14,307.02	10,598.64	10,012.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,289.07	44,420.25	46,935.22	36,752.47
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1、持续经营净利润	7,289.07	44,420.25	46,935.22	36,752.47
2、终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	7,324.07	44,451.27	46,920.08	36,728.42
少数股东损益	-35.00	-31.01	15.14	24.05
五、其他综合收益的税后净额	-	1,524.34	47,000.83	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	1,524.34	47,000.83	-

归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	7,289.07	45,944.59	93,936.05	36,752.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,324.07	45,975.61	93,920.91	36,728.42
归属于少数股东的综合收益总额	-35.00	-31.01	15.14	24.05

附表四：近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
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	36,122.37	200,266.73	224,310.54	204,398.39
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,959.18	303,182.98	184,081.83	144,057.24
经营活动现金流入小计	39,081.55	503,449.70	408,392.37	348,455.64
购买商品、接受劳务支付的现金	69,051.16	419,545.94	293,407.09	395,311.33
支付给职工以及为职工支付的现金	951.06	3,309.35	3,444.92	2,751.02
支付的各项税费	820.18	4,051.50	1,483.46	308.01
支付其他与经营活动有关的现金	10,459.92	74,478.93	187,726.16	51,722.36
经营活动现金流出小计	81,282.31	501,385.72	486,061.64	450,092.72
经营活动产生的现金流量净额	-42,200.76	2,063.98	-77,669.27	-101,637.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	9,000.00	-	4,000.00
取得投资收益收到的现金	-	606.60	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.05	25.43	0.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	20,453.93	-
投资活动现金流入小计	-	9,606.65	20,479.36	4,000.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,714.20	70,304.60	68,012.82	23,007.25
投资支付的现金	4,300.00	27,340.00	810.00	200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	3,379.32	-
支付其他与投资活动有关的现金		15,572.87	102.00	3,851.40
投资活动现金流出小计	19,014.20	113,217.47	72,304.14	27,058.64
投资活动产生的现金流量净额	-19,014.20	-103,610.82	-51,824.78	-23,058.26
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	16,190.00	-	10,000.00

取得借款收到的现金	324,984.00	890,728.02	687,120.12	328,062.80
收到其他与筹资活动有关的现金	14,312.30	71,136.16	44,521.59	66,190.31
筹资活动现金流入小计	339,296.30	978,054.18	731,641.71	404,253.11
偿还债务支付的现金	102,495.65	413,690.32	254,662.52	127,671.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,860.16	111,638.03	87,641.37	63,710.19
支付其他与筹资活动有关的现金	40,387.93	338,680.09	169,440.54	95,248.83
筹资活动现金流出小计	179,743.74	864,008.44	511,744.42	286,630.89
筹资活动产生的现金流量净额	159,552.56	114,045.74	219,897.29	117,622.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	98,337.60	12,498.90	90,403.24	-7,073.12
加：期初现金及现金等价物余额	365,018.83	352,519.93	262,116.69	269,189.81
六、期末现金及现金等价物余额	463,356.43	365,018.83	352,519.93	262,116.69