2021年成都锦城光华投资集团有限公司
公司债券募集说明书

本次债券注册额度	人民币9亿元
本期债券发行金额	人民币9亿元
发行人	成都锦城光华投资集团有限公司
主承销商	开源证券股份有限公司
本期债券发行期限	7年期，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
担保情况	本期债券由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
评级结果	主体评级：AA；债项评级：AAA
债权代理人	成都农村商业银行股份有限公司温江支行

发行人

成都锦城光华投资集团有限公司

主承销商

开源证券股份有限公司

二〇二一年十二月

声明

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对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。

本公司承诺及时、公平地履行信息披露义务，本公司及全体董事、监事、高级管理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。公司全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

本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。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债权代理协议》《2020 年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》《2020 年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券之募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》中的安排。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《2020 年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债权代理协议》，协议约定：债权代理人应按照《债权代理协议》《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他个人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。投资者若对本期债券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。

发行人、主承销商、会计师事务所、信用评级机构、律师事务所均已出具信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》和《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

二、本期债券由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2021 年 3 月 31 日，担保人未经审计的总资产为 843,631.44 万元，总负债为 205,953.67 万元，所有者权益为

637,677.77万元；2020年度，担保方实现营业收入89,955.01万元，利润总额为76,720.57万元，净利润为57,659.14万元。担保人目前资信状况良好，盈利能力强，能够为本次债券的偿付提供有力保障。但在本次债券的存续期内，若担保人的经营状况、资产状况及支付能力可能发生负面变化，进而对本次债券偿付带来不利影响。

三、债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、经济周期和国家财政、货币政策的直接影响，市场利率存在一定的波动性。由于本次债券为固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动将可能使投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、在本次债券存续期内，由于发行人所处的宏观经济、政策、行业环境等方面存在不可预见或不能控制的客观因素，以及发行人自身生产经营存在的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期偿付本次债券的本金和利息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。发行人2018年度、2019年度、2020年和2021年1-3月的净利润分别为9,433.22万元、9,589.77万元、24,841.32万元和3,738.46万元，盈利能力较强，对本次债券本金和利息偿付的保障性较好。但是发行人业务周期较长，可能导致发行人偿付能力不稳定。此外，发行人发行本次债券后资产负债率会有所提高，在一定程度上增加了本次债券本金和利息的偿付风险。

五、投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。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。

六、发行人所从事的行业是与宏观经济环境、社会发展密切相关的行业。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响市场的总体供求关系、产品供应结构等，从而可能使市场在一定期间内产生波动。如果发行人不能适应调控政策的变化并积极应对，则有可能对发行人的经营管理、盈利能力及未来发展造成不利影响。

七、截至2021年3月末，发行人有息负债余额431,114.27万元，其中短期借款14,480.00万元，长期借款324,438.60万元，一年内到期的非流动负债28,589.96万元，长期应付款63,605.71万元。发行人有息债务到期规模较大，如果发行人不能获得足够资金偿还到期债务，或将面临一定的偿债压力。

八、最近三年及一期，发行人存货周转率、总资产周转率等营运指标处于较低水平，是由于发行人所处行业特点以及其业务模式的特殊性所致。发行人的营运效率较低，对偿债能力可能会产生不利影响。

目录

释义 1
第一节 风险提示及说明 4
一、本次债券的投资风险 4
二、发行人的相关风险 8
第二节 发行条款 13
一、本次债券发行批准情况 13
二、本次债券的基本情况及发行条款 13
三、认购与 17
四、债券本息兑付办法 18
五、债券发行网点 19
六、认购人承诺 19
第三节 募集资金运用 22
一、募集资金总量及用途 22
二、募集资金投资项目（温江南城公园城市综合体项目）概况 22
三、募集资金使用计划及管理制度 60
第四节 发行人基本情况 63
一、发行人概况 63
二、发行人历史沿革 64
三、发行人控股股东及实际控制人 69
四、发行人重要权益投资情况 70
五、发行人治理结构、组织机构设置及运行情况 73
六、发行人独立情况 79
七、发行人董事、监事及高管人员情况 80
八、发行人业务情况 84
第五节 发行人主要财务情况 105

一、财务报表编制基础 105
二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况 105
三、审计情况 106
四、合并报表范围的变化 106
五、发行人最近三年及一期财务会计信息及主要财务指标 107
六、管理层讨论与分析 116
七、有息负债分析 141
八、发行人关联关系及关联交易情况 146
九、发行人重大或有事项或承诺事项 146
十、发行人受限资产情况 148
十一、已发行尚未兑付的债券 148
第六节 发行人信用状况 149
一、本期债券评级情况 149
二、发行人信用评级 151
三、发行人授信情况 151
四、发行人信用记录 151
第七节 担保情况 152
一、担保人基本情况 152
二、担保人主要财务指标 153
三、担保人发债情况 154
四、担保人偿债能力分析 154
五、担保人资信情况 155
六、担保人累计担保余额 155
七、担保函主要内容 155
八、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系 157
九、担保函及程序的合规性 157
第八节 税项 159
一、增值税 159

二、所得税 159
三、印花税 160
第九节 信息披露安排 161
一、信息披露具体要求 161
二、信息披露具体内容 162
三、投资者关系管理 165
第十节 投资者保护机制 166
一、债券持有人会议规则 166
二、偿债计划 180
三、偿债应急保障方案 182
四、偿债保障措施 183
五、争议解决机制 185
第十一节 债权代理协议 186
一、发行人的权利与义务 186
二、债券持有人的权利与义务 189
三、债权代理人的权利和义务 191
第十二节 法律意见 193
第十三节 发行有关机构 196
一、发行人 196
二、承销团 196
三、审计机构 197
四、信用评级机构 197
五、律师事务所 198
六、债权代理人 198
七、担保方 199
八、托管人 199
九、交易所流通场所 200
十、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 200

第十四节 发行人、中介机构相关人员声明 201
一、发行人声明 202
二、发行人董事、监事和高级管理人员声明 203
三、发行人董事、监事和高级管理人员声明 204
四、主承销商声明 205
五、发行人律师声明 206
六、会计师事务所声明 207
七、资信评级机构声明 208
第十五节 备查文件 209
一、备查文件清单 209
二、查阅地址 209

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/锦城光华公司	指成都锦城光华投资集团有限公司（原名：成都智慧城市交通建设投资有限公司）
本期债券	指发行规模为不超过人民币9亿元的2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券
本次发行	指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
主承销商/簿记管理人/开源证券	指开源证券股份有限公司
分销商	指华创证券有限责任公司
债权代理人	指成都农村商业银行股份有限公司温江支行
监管银行	指成都农村商业银行股份有限公司温江支行、哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行
余额包销	指主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入
簿记建档	指由发行人与主承销商确定本期债券的簿记建档利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
投资者/债券持有人	指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
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
托管机构	指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司
温江区政府	指成都市温江区人民政府
温江区国资局/发行人股东/实际控制人	指成都市温江区国有资产监督管理局

担保人/天府增信	指天府信用增进股份有限公司
国家发改委	指国家发展和改革委员会
承销团	指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
承销协议	指发行人与主承销商签署的《成都智慧城市交通建设投资有限公司与开源证券股份有限公司关于公开发行公司债券之主承销协议》
承销团协议	主承销商与其他承销团成员签署的《2020年成都智慧城市交通建设投资有限公司公开发行公司债券之承销团协议》
募集资金账户监管协议/偿债资金专户监管协议	指发行人与成都农村商业银行股份有限公司温江支行签订的《2020年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券之募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》; 与哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行签署的《2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券之募集资金账户监管及合作协议》
债权代理协议	指发行人与成都农村商业银行股份有限公司温江支行签订的《2020年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指《2020年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》
最近三年及一期/报告期	指2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月
温江公交公司	指成都温江公共交通有限公司
成都兴能投公司	指成都温江兴能投贸易有限责任公司
恒信人力公司	指成都恒信人力资源管理有限责任公司
智慧停车产业公司	指成都智慧城市停车产业发展有限公司
托管机构	指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司
评级机构/东方金诚	指东方金诚国际信用评估有限公司
审计机构	指中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
恒和信律所	指四川恒和信律师事务所
上交所	指上海证券交易所
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	中华人民共和国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指人民币元/万元/亿元

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次债券时，应充分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相关信息:

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、宏观经济政策以及国际环境变化等因素的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券存续期限较长，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策: 本期债券在发行方案设计时已考虑到债券存续期内可能面临的利率风险，本期债券的利率水平，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。此外，待本期债券发行结束之后，发行人将向有关证券交易场所提出上市交易申请，如本期债券成功上市、交易流通，债券流动性将得以增强，这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

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展和市场环境变化等不可控制因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的收益和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付，对投资者到期收回本息产生影响。

对策: 本期债券设置了提前偿还条款，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末逐年按照20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，缓解本期债券到期一次还本压力。

发行人为本期债券设立了偿债账户，并聘请成都农村商业银行股

份有限公司温江支行担任本期债券的监管银行，对发行人偿债账户的资金存放进行监管，确保本期债券的本息按期足额偿付。此外发行人将聘请成都农村商业银行股份有限公司温江支行担任本期债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项，进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期在国家批准的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易流通，从而可能影响本期债券的流动性。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券交易流通申请，主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行，力争本期债券早日获准上市流通。发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，提升公司在信用市场中的认知度，从而提高本期债券的流通能力。此外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）本期债券安排所特有的风险

1、募投项目投资风险

本期债券募集资金主要用于温江南城公园城市综合体项目以及补充营运资金。募投项目投资规模大、建设工期长，建设期内建筑材料、设备价格和劳动力可能会产生波动，有可能导致项目实际投资超过投资预算，进而对项目的收益产生不利影响。此外，国家和地方房地产政策、产业政策、利率政策、意外事故以及其他不可预见因素，

可能会影响项目的进度，进而增加项目成本，降低项目收益。

对策: 本期债券发行募集资金投资项目已经过发行人科学的研究和论证，并充分考虑了可能发生的各种影响因素，并经相关部门的批准。在项目的实施和运作过程中，发行人将加强对项目的监督管理，严格控制成本、工期及工程质量，以确保工程投入资金的合理使用以及项目按时按质的完成，最大限度地降低募集资金投资项目管理风险。

2、募投项目收益风险

本期债券募投项目收益来源于体育运动场经营收入、运动健康生活中心收入、体育运动成长中心收入、广告收入、停车场收入等，受宏观经济波动和当地消费水平的影响，募投项目人流量和消费次数可能在募投项目运营期间产生一定的波动，进而导致募投项目收益产生波动。此外由于募投项目运营期较长，在本次债券存续期间募投项目净收益无法覆盖募投项目所用募集资金本息。上述事项可能会对本次债券的偿付产生不利影响。

对策: 截至2021年3月末，发行人流动资产1,184,614.16万元，其中货币资金、应收账款、存货、其他应收款等可变现资产合计1,184,451.30万元，占总资产比例为72.04%;发行人资产流动性较好，可变现资产占比较高。同时2021年3月末发行人流动比率为8.71，资产负债率为 31.89%。因此发行人具有较好的长短期偿债能力。若募投项目在本次债券存续期运营收益无法覆盖本次债券本息的偿付，针对资金缺口发行人将通过其他业务经营收益、自有资金以及流动资产变现等方式进行偿付。此外本次债券由天府信用增进股份有限公司（主体评级为 AAA）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，能够为本次债券本息偿付提供有力保障。

3、合规使用债券资金的相关风险

本期债券募集资金拟用于温江南城公园城市综合体。项目建设周期长、资金投入大，投资支出和债券资金无法一一匹配。未来可能存在债券资金未用于规定使用范围的情况。

对策：发行人已经和温江区国资局充分沟通，强化债券资金使用监管，组织专员对债券资金安排使用情况、资金到位情况进行检查。同时，债权代理人将代理债券持有人监督发行人债券资金使用情况，对债券资金进行跟踪问责，确保债券资金使用合规、安全、有效。

4、第三方担保相关风险

本次债券由天府信用增进股份有限公司(以下简称“天府增信”)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，截至2021年3月31日，天府增信总资产为843,631.44万元，总负债为205,953.67万元，净资产为637,677.77万元。2020年度，天府增信实现营业收入89,955.01万元，净利润57,659.14万元。目前担保人经营状况和信用状况良好，主体评级为AAA，但是如果担保人后期因为信用增进市场波动，业务收入下滑或担保人代偿损失增加进而影响担保人代偿能力，则可能会对本次债券投资者本息收回产生不利影响。

对策：对于本次债券，由天府信用增进股份有限公司承担全额不可撤销的连带责任保证担保，发行人已经与担保人签署担保协议，即便担保人出现风险事件，本次债券持有人在本次债券不能如期兑付时仍然可以要求担保人承担代偿责任，担保人对本次债券的担保不可撤销，担保人亦无先诉抗辩权。此外本次债券除了设置全额不可撤销担保外，还设置了其他偿债保障措施，因此即便在担保人出现风险事件，仍能够保证本次债券的兑付。

5、偿债保障措施相关风险

发行人已经为本次债券制定了内外监管制度，安排了完善的偿债

保障措施。如果上述偿债保障措施不能如期落实，可能会对本次债券偿付产生影响。

对策：为维护全体债券持有人合法权益，发行人与成都农村商业银行股份有限公司温江支行签署了《2020 年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债权代理协议》，并制定了《2020 年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》，聘请成都农村商业银行股份有限公司温江支行担任本次债券债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人制度可以降低债权保障措施相关风险。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、公司经营性现金流波动大的风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人经营活动现金流量净额分别为-6,465.00 万元、-84,621.29 万元、45,495.01 万元和-101,785.76 万元，报告期内发行人经营活动现金流净额波动较大将对发行人未来偿付负债的能力造成一定影响。

对策：公司经营的城市基础设施和安置房建设等业务尚在投入期，部分项目尚未竣工结算，因此，经营性现金流表现较弱。未来随着各业务板块项目的竣工结算、确认收入，公司的现金流情况逐渐好转，将形成对债务偿付的有效保障。同时，发行人将同相关政府部门沟通，合理安排往来款项结算周期，减少对公司经营性现金流的影响。

2、持续融资的风险

发行人承建的项目主要为温江区城市基础设施项目、安置房建设项目等，项目建设周期较长，业务的开展需要大量的资金投入。因此，

发行人的业务发展将产生持续的资金需求，一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的融资规模及成本。

对策：发行人目前保持着良好的资信记录，并与多家大型银行建立了良好、持久的合作关系，这将保证公司具有持续的债务融资能力。发行人还将进一步拓展融资渠道，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本，保证资金链安全可控。

3、其他应收款回收风险

发行人的其他应收款数额较大，截至2021年3月末，发行人其他应收款为236,966.02万元，其他应收款合计占发行人总资产的比例为14.41%。若发行人其他应收款不能及时收回，将影响发行人的营运能力。

对策：发行人主要应收款项对象为当地国有企业，预计回收风险较小。发行人将加强和优化财务管理和资金管理水平，合理优化现金流入和流出的配比，提高资金使用效率，进一步加强应收账款的管理，提高应收款项回笼力度，实现资金的良性循环和资本经营。

（二）经营风险

1、主营业务的风险

发行人承建的项目主要为温江区交通类基础设施项目、安置房建设项目等，项目建设周期较长，不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断，进而增加项目的建设成本。

对策：发行人作为温江区主要的城市基础设施工程建设和安置房建设主体，在当地基础设施建设和安置房建设领域具有重要作用，得到了当地政府的重点关注和大力扶持。发行人今后将进一步加强与政府的沟通，紧跟国家和地方政府的相关规划，及时调整经营发展战略

来适应国家和地方政府规划和产业政策调整，提高公司的整体运营能力，减少经营风险。发行人还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，提高运营效率。

2、新增授信额度不确定性风险

发行人授信余额较小，截至2021年3月末，发行人及其子公司拥有的授信总额62.93亿元，已使用授信额度43.11亿元，剩余额度为19.82亿元。尽管发行人近期资产与业务增长较快，与中国农业发展银行、中国工商银行等金融机构多年来已保持良好的业务协作，但2021年3月末发行人授信余额较小，未来新增授信额度仍存在一定的不确定性。如果未来无法新增授信额度，将可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

对策：截至2021年3月末，发行人流动资产1,184,614.16万元，占总资产比例为72.05%；发行人货币资金、应收账款、存货等可变现资产合计1,184,451.30万元，占总资产比例为72.04%；发行人资产流动性较好，可变现资产占比较高。同时2021年3月末发行人流动比率为8.71，资产负债率为31.89%，流动资产对流动负债覆盖倍数较高，负债水平较低。因此发行人具有较好的长短期偿债能力，未来如果无法通过新增授信获取银行等金融机构融资，可通过流动资产变现、应收款项收回等方式保障对本次债券本息的偿付。

（六）融资成本过高的风险与对策

截至2021年3月末，发行人有息负债中存在对广东瑞银融资租赁有限公司的高成本融资，发行人将面临一定的利息支出压力，可能对发行人偿债能力将产生不利影响。

对策：发行人目前正在申请银行贷款以用于提前偿还上述高息负债，截至2021年3月末，发行人高息融资以及拟解决方案如下：

债权人	债务类型	借款余额（万元）	利率	借款日期	还款日期	解决方案
瑞银融资租赁	融资租赁	5,000.00	11.28%	2019.11.27	2024.11.26	通过银行贷款进行置换

目前发行人正在积极清理、置换高息负债，预计2021年下半年可完成发行并对上述高息负债进行提前偿付，以降低融资成本，缓解利息支出压力。

（三）管理风险

1、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

发行人作为国有独资企业，已经制定了完善的公司治理结构，但如果发生突发事件，如事故灾难、生产安全事件、公司董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力或者涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序，公司可能出现董事、监事、高管人员缺位或是临时更换人员的情况，使公司的日常治理受到一定影响，存在一定的突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

对策：发行人制定了突发事件应急管理过渡方案，对于包括公司管理层临时发生的重大变动，制订了应急处置方案以及其他应急处置方案，确保公司的业务正常运营。

2、下属子公司管理风险

发行人下属子公司业务规模和资产总额较大，对发行人在日常经营、投资决策及内控风险制度等方面管理提出了较大的挑战，发行人对各种资源的整合及配置能力有待进一步提高，存在一定的管理风险。

对策：发行人的下属子公司数量较多，资产和业务涉及多个板块，行业差异较大。发行人制定了对子公司的相关管理制度，确定了对控股子公司的管理模式、管理范围等。当前发行人对下属公司管理规范，具备较强的掌控能力。

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事交通类基础设施建设业务、安置房建设业务，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策，以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划等方面的政策变动会在一定程度上影响发行人的经营活动和盈利能力。

对策: 发行人作为成都市温江区主要的交通类基础设施建设和安置房建设主体，在当地基础设施建设和安置房建设领域具有重要作用。目前，温江区处于快速发展的阶段，在未来较长的时间内，温江区的基础设施建设投入将处于持续增长态势，出现不利于发行人的政策调整的可能性相对较小。

2、经济周期风险

发行人所从事保障房建设的投资规模及运营收益水平与经济周期存在明显的相关性。发行人所在地区海门市的经济发展水平及未来发展趋势会对项目经济效益产生影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流相对减少，从而影响本期债券的兑付。

对策: 随着中国国民经济的快速增长和海门市经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对其造成的不利影响。

第二节 发行条款

一、本次债券发行批准情况

1、本次发行的审批文件

本期债券已经国家发展和改革委员会《关于成都锦城光华投资集团有限公司发行公司债券注册的通知》发改企业债券〔2021〕90号）批准公开发行。

2、发行人内部对本次发行的批准文件

发行人已于2020年9月15日召开董事会会议，审议通过了关于本期债券发行的议案。

发行人原股东成都金态合投资有限公司于2020年9月16日出具股东决议，通过本期债券发行的议案。

二、本次债券的基本情况及发行条款

（一）发行人：成都锦城光华投资集团有限公司。

（二）债券名称：2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券（简称“21锦城债”）。

（三）发行总额：不超过人民币9亿元。

（四）债券期限：本期债券期限不超过7年期，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面

利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点(或减发行人下调的基点)，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

（六）调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。

（七）发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第5个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（八）投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

（十）还本付息方式：本期债券每年付息一次。每年付息时按债券登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人

所持债券面值所应获得利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%和20%，当期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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 5 至第 7 个计息年度末发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

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

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

（十三）发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十四）承销方式：承销团余额包销。

（十五）承销团成员：主承销商为开源证券股份有限公司，分销商华创证券有限责任公司。

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

（十七）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

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

（十九）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年12月21日。

（二十）发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，为发行首日至2021年12月23日。

（二十一）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年12月22日。

（二十二）起息日：本期债券存续期限内每年的12月23日为该计息年度的起息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

（二十三）计息期限：自2021年12月23日至2028年12月22日。

（二十四）付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的12月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十五）兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的12月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十六）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。

（二十七）上市安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将向

有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

三、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

（二）本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021 年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（三）本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的部分由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团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

（四）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部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限公司债券登记、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）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

凡参与认购在上海证券交易所发行的本期债券的机构投资者，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本期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，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明文件复印件、经办人身份证复印件、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（五）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；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。

（六）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。

四、债券本息兑付办法

1、利息的支付

（1）本期债券在存续期内每年付息 1 次，前 2 年单独支付，最后 5 年每年的应付利息随当年应付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 12 月 23 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）。

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

（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获利息收入应缴纳的所得税由投资者自行承担。

2、本金的兑付

（1）本期债券设置提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%和20%。本期债券的本金兑付日为2024年至2028年每年的12月23日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为2024年至2026年每年的12月23日，未回售部分债券在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

（2）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

五、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公开发行的部分，面向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外），具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，面向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

六、认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人以及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺:

（一）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）投资者同意成都农村商业银行股份有限公司温江支行作为本期债券的债权代理人，同意成都农村商业银行股份有限公司温江支行和哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行作为本期债券的监管银行，接受本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

（四）本期债券的债权代理人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管机关批准后并依法就该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）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

（七）在本期债券的存续期内，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，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：

1、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；

2、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等级的评级报告；

3、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；

4、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。

第三节 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金9亿元，其中5.4亿元将用于温江南城公园城市综合体项目，3.6亿元用于补充营运资金，发行人承诺在本次债券存续期间若涉及变更资金用途，将提前及时披露有关信息。本次债券募集资金用途具体情况如下:

表3-1 本期债券募集资金使用计划

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	项目总投资	拟使用募集资金金额	募集资金使用规模占项目总投资比例	募集资金占本次募集资金比重
温江南城公园城市综合体	成都锦城光华投资集团有限公司（原名:成都智慧城市交通建设投资有限公司）	79,996.00	54,000.00	67.50%	60.00%
补充营运资金	-	-	36,000.00	-	40.00%
合计		**79,996.00**	**90,000.00**	**-**	**100%**

二、募集资金投资项目（温江南城公园城市综合体项目）概况

（一）项目建设背景及必要性

1、项目建设背景

（1）本次债券募投项目有助于补足温江区新型体育设施短板，满足人民群众对多样化文体生活的追求

国务院办公厅2020年10月发布《关于加强全民健身场地设施建设发展群众体育的意见》，加强全民健身场地设施建设，发展群众体育，是贯彻全民健身国家战略、实施健康中国行动的必然要求。四川省成都市已开启全民健身2.0时代，通过建设完善体育基础设施及大型体育场馆，来满足市民运动需求，以赛事举办营造城市体育氛围，带动广大市民热爱运动、投身锻炼，助力健康城市建设。

《四川省全民健身实施计划（2016-2020）》要求市（州）、县（市、区）全民健身活动中心覆盖率要达到80%，2020年全省人均体育场地面积达到1.1平方米。根据四川省体育局网站公布信息，目前成都市温江区唯一的公共体育设施系成都市温江区体育馆，体育场地面积为12,000平方米，按照2020年全区人口55万人计算，全区人均公共体育场地面积为0.02平方米，可见温江区体育设施严重不足。

根据《成都市温江区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，温江区需要全力推进公共体育场馆的建设，完善全民健身体育工程（点）和全民健身路径设施建设，为全民健身活动开展提供必要保障，积极采取政府投资和市场化运作相结合的模式，修建运营管理体育中心，促进体育中心综合开发利用。同时将全民健身工程列入四大提高人民群众健康水平重点工程之一。

本次债券募投项目系建设一座满足人民群众体育运动、文化娱乐等多元化需求的体育综合体，系属落实《成都市温江区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的全民健身工程，能够有效补足温江区现代体育场馆缺失的短板和改善温江区公共体育设施缺乏的现状。

（2）本次债券募投项目有利于推进温江区体育竞赛产业

为响应《“健康中国2030”规划纲要》，成都市温江区着力构建“三医两养一高地”全域健康产业生态圈，体育产业作为健康产业的前端，系温江区政府重点扶持的产业。根据《成都市温江区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，温江区将努力发展体育竞赛产业，充分发挥“国家体育产业基地”品牌效应，鼓励和支持办赛主体多元化，增强体育赛事市场化运作水平，引导和培育体育消费群体。

成都市温江区已形成高水平体育赛事品牌，成都·迪拜国际杯－温江·迈丹赛马经典赛、中国马术节、温江半程马拉松、CBA联赛等

品牌赛事，同时抓好足球联赛、篮球联赛、羽毛球联赛、太极拳等群众体育赛事活动。举办高水平的体育赛事将对体育场馆有更高标准的要求，本次债券募投项目将能够有效满足温江区举办高水平体育赛事对场馆的需要，推进温江区体育竞赛产业发展。

（3）本次债券募投项目有利于彰显温江区体育文化

温江地处成都平原腹心地带，成都市新中心城区，是全国首批群众体育先进县和国家体育示范基地，体育文化浓厚。成都金马国际马术体育公园有当前亚洲一流的速度赛马场，正在兴建的金强国际赛事中心是全省首座 NBA 级别的场馆，届时 2022 年世界大学生运动会篮球比赛，以及 WCBA、CBA、NBA 等大型国际赛事都有望落地于此。温江区浓厚的体育文化也带来了当地居民对公共体育设施的需求，使得公共体育设施缺乏的现状与当地增长的公共体育设施需求之间的矛盾更加尖锐。此外温江区公共体育设施的缺乏也导致了温江区公共体育文化与商业体育文化的分层。

本次债券募投项目的建设将在一定程度上满足温江区人民日益增长的公共体育设施需求，彰显温江区体育文化，同时缓解温江区商业体育设施和公共体育设施布局不均衡的现状。

（4）本次债券募投项目系温江区体育馆迁移的需要

由于温江新城的发展需要，在《温江区城市总体规划（2014-2020）》中已经规划在温江新老城组团（即光华大道和凤凰南大街附近）处规划建设综合体育中心，规划内容为：打造温江地标，承办大型体育赛事，为全民提供运良好运动场所，丰富区域公服设施，塑造城市形象，提升城市品位。同时在温江成外组团（凤凰南大街南线与成环路南侧附近）处规划区级体育馆，规划内容为：承担部分区级功能，主要为室内运动场所。上述规划的目的主要在于缓解温江新城区域发展所带

来的对公共体育设施的需求。此后随着温江新城区的发展和人口的聚集，新城区对公共体育文化服务需求也越来越大，处于老城的温江区体育馆因为其地理位置和体育设施陈旧的问题，在体育设施质量和负荷能力等方面均无法满足温江区对公共体育设施的需求。温江区拟将新城新建的体育综合体以取代老体育馆，在新建体育综合体未完工之前，老体育馆继续运营以满足过渡期内温江的公共体育设施需求。在新体育综合体建设完成并投入运营后，老体育馆可能会关闭或者改做他用。

2、项目建设的必要性和合理性

（1）项目建设是进一步发展文化体育设施的需求

根据《国家公共体育设施基本配置标准》，市、地级应建设一个综合体育场、一个综合体育馆、一个大型全民健身活动中心、一个游泳馆、一个体育公园（简称市、地“五个一”工程）。其中，综合体育馆、全民健身活动中心、游泳馆可合建为一体。根据成都市体育局公共体育设施查询系统，目前温江区公共体育健身设施在全省排位靠后，至今“一场、一馆、一池”最基本的体育设施都没有建设齐全，与温江区经济发展水平极不相适应，不能满足温江区体育事业发展的需要，根据政府领导对体育场馆建设的工作要求，结合全民健身和竞技体育的实际需要，必须加快温江区体育健身设施建设。本次债券募投项目建成后将完善“一场、一馆、一池”最基本的体育设施的建设。因此，本次债券募投项目的建设是十分必要且迫切的。

（2）温江区与周边区县比较缺乏标志性的公共体育设施，本次债券募投项目有助于补足温江区新型体育设施短板

温江区是成都中心城区之一，聚焦成都健康产业功能区，坚持高位推进西部创新公园城市建设，先后荣获“国际生态宜居典范城市”、

“国际花园城市”等殊荣。温江区 2020 年一般公共预算收入 46.20 亿元、城镇人均可支配收入 49,633 元，在周边毗邻并可比较的区县中处于中游水平，城镇人均可支配收入高于成都市平均水平。温江区及周边区县一般预算收入、人均可支配收入等指标情况对比如下:

区域	标志性体育综合体	2020 年一般预算收入/亿元	2020 年城镇人均可支配收入/元	场馆基本运营情况
双流区	双流体育中心	77.56	51,299	已举办 2010 年女足亚洲杯、2019 世界警察与消防员运动会开幕式、“熊猫杯”国际青少年足球锦标赛等国际赛事
新都区	新都香城体育中心	67.60	50,089	新都香城体育中心游泳馆大运会期间将作为水球比赛馆
温江区	温江区体育馆	46.20	49,633	温江区体育馆于 1993 年建成，地处温江区老城区，场馆内部体育设施陈旧，场馆内未设置室内游泳馆、淋浴室、办公室、体测医务室、接待区及商业服务等附属配套用房等，不满足《国家公共体育设施基本配置标准》中对综合体育馆、室内游泳馆以及健身广场的要求。在体育设施质量和负荷能力等方面无法满足温江区对公共体育设施的需求
都江堰市	凤凰体育场	36.21	39,794	四川安纳普尔那足球俱乐部主场；举办 2019 赛季中甲联赛。具备举办国家级田径、足球等项目训练和比赛的条件，兼具市民健身及举办大型文艺演出的功能
简阳市	简阳文体中心	30.07	39,752	简阳市文体中心作为简阳市城市新名片及西部文创中心，能承办全国性的大型体育赛事，建设内容包括体育馆、游泳馆、全民健身中心等
成都市	**-**	**1,520.38**	**48,593**	**-**

除温江区以外其他地区均有标志性体育综合体，已举办或将要举办全国性或国际性的大型赛事，而温江区体育馆场馆老旧，不仅难以满足人民群众对于现代化体育设施的追求，更无法满足举办高水平体育竞赛的场馆标准。温江区公共体育设施与周边区县比较是严重欠缺的，与加快建立美丽宜居公园城市先行示范区的定位不符合。

（3）温江区政府重点扶持体育产业，本次债券募投项目有利于

推进温江区体育竞赛产业

温江区目前正着力构建“三医两养一高地”全域健康产业生态圈。而体育产业作为健康产业的前端，温江区建成健康产业生态圈的起点，也是温江区政府重点扶持的产业。成都市温江区人民政府 2020 年 2 月发布《成都市温江区促进体育消费推动体育产业高质量发展的若干措施》（温府办发[2020]2 号），温江区政府制定了若干促进体育消费推动体育产业高质量发展的措施。其中与体育综合场馆建设和运营相关的促进措施具体如下:

序号	标准	奖补措施
1	新建体育设施或提升改造的体育场馆，达到国家体育场馆建设标准	予以建设总额 15%的投资补贴，不超过 300 万元
2	充分开发利用城市公园、社区闲置空间、郊野户外、公共绿地等资源建设体育健身活动场所	予以建设总额 20%的投资补贴，不超过 100 万元
3	被行政主管部门评为国家级体育产业示范项目的	一次性奖励 40 万元
4	被行政主管部门评为省级家级体育产业示范项目的	一次性奖励 30 万元
5	被行政主管部门评为市级家级体育产业示范项目的	一次性奖励 20 万元
6	在温江区举办国际知名体育赛事	每赛季给予不超过办赛成本 50%的办赛补助，不超过 300 万元
7	在温江区举办全国知名体育赛事	每赛季给予不超过办赛成本 50%的办赛补助，不超过 100 万元
8	推进体育与文化、旅游、康养、教育、互联网、金融等产业融合发展，打造体育消费新业态，延伸体育消费产业链，拓展发展空间的体育服务综合体	经行业主管部门认定，给予不超过 50 万元、30 万元、20 万元的一次性补贴
9	加大土地和人才支持	加大对体育产业新增建设用地的支持力度，加强体育人才引进，在落户、就学方面提供支持

在项目建成运营后，发行人将根据上述奖补标准积极申报与本次募投项目相关的奖补资金。此外，发行人也会依托募投项目积极举办知名体育赛事，探索体育消费新业态，延伸体育消费产业链，推进体育与文化、旅游、康养、教育、互联网、金融等产业融合发展，促进温江区体育产业发展。

（4）本次债券募投项目功能上满足多元化需求，建设装修厉行

节约，不存在与温江区现有的体育场馆重复建设、铺张浪费的情况。

目前温江区能够与本次募投项目类比的项目主要系温江区体育馆和金强国际赛事中心，对比情况具体如下:

项目名称	总投资/亿元	建筑面积/平米	单位面积投资金额（万/平米）	建设内容	运营模式和运营情况
金强国际赛事中心	9.00	40,024.00	2.25	1 座可容纳 1.4 万人的体育篮球馆及相应配套商业综合体设施	民营企业运营，体育场馆以提供篮球赛事和培训为主
温江区体育馆	-	12,000.00	-	体育馆、附馆、室外篮球场和室外游泳池	公共体育设施，由于运动设施数量少，设备老旧同时还要满足区级运动训练要求，因此无法满足当地人民对体育运动需求，运营模式基本免费
温江南城公园城市综合体	8.00	56,473.79	1.42	1 座体育运动场馆（包括篮球场、足球场、羽毛球场、乒乓球场、游泳馆等）、1 个运动健康生活中心（包括瑜伽馆、理疗馆、会展中心等）、1 个体育运动成长中心（包括体育用品专卖店、亲子儿童活动中心等）、600 个停车位	自主运营：由发行人自主负责场馆的日常运营、市场开发、维护管理等。 （1）游泳馆、篮球场、足球场、羽毛球场、乒乓球场等场地付费使用; （2）瑜伽培训、乒乓球培训; （3）运动理疗服务; （4）会展服务; （5）亲子儿童中心运营; （6）停车位出租。

温江区体育馆 1993 年建成，时间久远，建设总投资与本次募投项目之间可比性较差，不能完全满足人民群众现代多样化的文体生活需求。金强国际赛事中心总投资 9.00 亿元，建筑总面积 40,024.00 平米，单位面积投资成本 2.25 万元/平米; 本次债券募投项目总投资 8.00 亿元，建筑面积 56,473.79 平米，单位面积投资成本 1.42 万元/平米，低于金强国际赛事中心单位面积投资成本。

金强国际赛事中心系商业体育中心，以篮球赛事和培训方面盈利为主，其在装修设计等方面具有专属性，成本较高；本次债券募投项目作为公共体育设施，以满足人们体育运动需求为出发点，不仅要满足人民群众多样化体育需求，在装修设计等方面厉行节约，符合国家

体育总局副局长李建民“《关于加强全民健身场地设施建设发展群众体育的意见》有关情况”的答记者问中提到的，不主张搞“高大上”的大型体育场馆而增加场馆建设成本和运营成本的要求。本次债券募投项目是结合温江区实际情况建设的，投资成本和运营模式具有合理性。

本次债券募投项目系建设一座满足人民群众体育运动、文化娱乐等多元化需求的体育综合体，根据《产业结构调整指导目录》（2019年本），本次债券募投项目属于“第一类 鼓励类”之“三十九、体育”之“11、体育场地设施建设”，符合国家宏观调控政策和产业政策。本次债券募投项目的建成将有助于补足温江区新型体育设施短板，满足人民群众对多样化文体生活的追求，有利于推进温江区体育竞赛产业发展，彰显温江区体育文化，符合温江区“三医两养一高地”的城市健康产业规划。综上，本次债券募投项目的建设是十分合理的。

（5）温江区其他类似体育项目基本情况

1）温江区体育馆

目前成都市温江区拥有的唯一公共体育场馆系成都市温江区体育馆，由体育馆、附馆、室外篮球场和室外游泳池组成，占地面积12,000㎡，该场馆于1993年7月竣工投入使用。

根据国家体育总局发布的《国家公共体育设施基本配置标准》，市、地级应建设一个综合体育场、一个综合体育馆、一个大型全民健身活动中心、一个游泳馆、一个体育公园（简称市、地“五个一”工程）；县（市、区）应建设一个田径场、一个综合体育馆、一个中型全民健身活动中心、一个室内游泳池、一个体育公园(或健身广场)(简称区、县“五个一”工程)。其中，综合体育馆、全民健身活动中心、游泳馆可合建为一体，且综合体育馆应当设置卫生间、更衣室、办公室、

会议室及商业服务等附属配套用房。

温江区体育馆占地面积较小，且由于该场馆建设时间较早，场馆内设施老化情况较为严重，同时场馆内未设置室内游泳馆、淋浴室、办公室、体测医务室、接待区及商业服务等附属配套用房等，不满足《国家公共体育设施基本配置标准》中对综合体育馆、室内游泳馆以及健身广场的要求，也无法满足温江区打造“三医两养一高地”的客观需要。

2）金强国际赛事中心

金强国际赛事中心系由四川金强集团有限公司投资建设的商业性赛事中心，目前该项目尚在建设中。该项目由体育馆及相应的商业综合体构成，其中体育馆主要由专业篮球馆和配套商业设施构成。该项目系商业体育综合体，并不具有公共体育设施属性，项目运营以盈利为主要目的，缺乏体育设施配套。此外，赛事中心专业篮球馆主要供四川金强蓝鲸俱乐部队内训练以及承办CBA赛事，不对外开放。据此，金强国际赛事中心不属于《国家公共体育设施基本配置标准》中所述的公共体育设施，亦无法满足温江区日益增长的人口对公共体育设施的需求。

温江区体育馆1993年建成，时间久远，建设总投资与本次募投项目之间可比性较差，不能完全满足人民群众现代多样化的文体生活需求。金强国际赛事中心总投资9.00亿元，建筑总面积40,024.00平米，单位面积投资成本2.25万元/平米；本次债券募投项目总投资8.00亿元，建筑面积56,473.79平米，单位面积投资成本1.42万元/平米，低于金强国际赛事中心单位面积投资成本。

金强国际赛事中心系商业体育中心，以篮球赛事和培训方面盈利为主，其在装修设计等方面具有专属性，成本较高；本次债券募投项

目作为公共体育设施，以满足人们体育运动需求为出发点，不仅要满足人民群众多样化体育需求，在装修设计等方面厉行节约，符合国家体育总局副局长李建民“《关于加强全民健身场地设施建设发展群众体育的意见》有关情况”的答记者问中提到的，不主张搞“高大上”的大型体育场馆而增加场馆建设成本和运营成本的要求。本次债券募投项目是结合温江区实际情况建设的，投资成本和运营模式具有合理性。

3）公共体育设施查询结果

根据成都市体育局公共体育设施查询系统，相较于周边的区县，温江区的公共体育公共设施存在严重短缺，具体数量对比如下:

项目	温江区	青羊区	双流区	郫都区	崇州市（县级市）	都江堰（县级市）
区级公共体育设施数量	0	0	1	6	5	2
市属公共体育设施数量	2	7	0	0	0	0
全民健身设施数量	0	9	1	10	15	10
示范性足球场数量	0	3	0	4	0	5

根据成都市体育局公共体育设施查询系统，目前温江区两个市属公共体育设施分别为足球运动项目管理中心及成都足球管理中心培训基地，其中足球运动项目管理中心为成都足球管理中心培训基地的经营管理单位，具体情况如下:

项目名称	位置	具体内容	容纳人数	服务范围
足球运动项目管理中心	温江区金府路西段505号	该单位系成都市足球运动项目管理中心在温江区派出单位，主要负责对成都足球管理中心培训基地日常经营和管理。	-	主要负责对成都足球管理中心培训基地日常经营和管理。
成都足球管理中心培训基地	温江区金府路西段505号	该基地包括3块标准天然草坪足球场、1块人工草坪足球场、1块小十一人制人工草坪足球场、1块标准五人制人工草坪足球场，1个室内五人制场馆。运动员公寓三栋（其中标间169个、单间4个），外援楼一栋（9个套房），楼层会议室3个、教室2个、电教室2个	运动员：130人 观众：700人	1、该基地前身是成都五牛足球俱乐部，主要作用系安排足球精英梯队在此进行训练、比赛，并承接省教育厅等交给的各类赛事及裁判员、教练员的培训活动。基地常年接待成都足协梯队队伍的日常训

		（也可做会议室），多功能会议室1个。		练，男子组甲、乙、丙；女子组乙、丙，共6个队伍的训练。 2、该基地主要系职业足球比赛和训练场地，平时不对外开放，并非真正意义的公共体育设施。

近年来成都市温江区围绕“三医两养一高地”（即在三医——医学、医药、医疗融合基础上引入两养——养生、养老产业，打造健康产业高地）产业定位和“五个之城”（“三医融合”产业之城、创新开放进取之城、便捷高效畅通之城、天蓝地绿亲水之城、文明和谐幸福之城）建设目标，在城市发展的同时吸引了一批又一批外来人口。根据《成都市第七次全国人口普查公报第七号）》，截至2020年11月1日成都市温江区全区常住人口96.79万人。未来随着温江区新型城镇化进程的加快和成都医学城的不断发展，温江区人口将逐步增加。而人口的快速流入和“三医两养一高地”和“医疗康养之城”的城市产业定位将会使得当地居民对公共文化和体育服务需求不断增加。

综上，虽然温江区目前已有温江区体育馆以及在建的金强国际赛事中心，但是上述项目均无法满足《国家公共体育设施基本配置标准》中对当地公共体育设施建设的要求。目前成都市温江区仍然面临体育设施供应严重不足和体育设施需求不断增长的矛盾，而温江南城公园城市综合体的建造能够有效缓解成都市温江区体育设施供应不足和人们对体育设施需求不断增加的冲突，完善温江区“一场、一馆、一池”最基本的体育设施建设，故具有必要性和合理性。

3、温江区政府对本次债券募投项目在政策上的支持

本次债券募投项目系温江区全民健身工程，作为温江区体育馆新型体育综合体，能够有效缓解当前温江区公共体育设施缺乏的现状，在温江区整个公共体育设施建设和发展中具有重要地位，地方政府支持力度较大。

在文件审批程序方面，该项目享受绿色通道，温江区各个政府部门对该项目采取“即申、即审、即批”的政策，有效缩短了审批时间；在用地方面，对于土地出让价格政府将采取优惠政策，在土地市场价格基础上进行一定比例的减免，降低了项目建设成本，并且所用地块已由政府完成征地、拆迁；在产业配套方面，在本次债券募投项目建设完成后，政府将在项目周边积极引进相关产业配套，为项目后续运营奠定基础。

成都市温江区人民政府2020年2月发布《成都市温江区促进体育消费推动体育产业高质量发展的若干措施》（温府办发[2020]2号），温江区政府制定了若干促进体育消费推动体育产业高质量发展的措施。其中与体育综合场馆建设和运营相关的促进措施具体如下：

序号	标准	奖补措施
1	新建体育设施或提升改造的体育场馆，达到国家体育场馆建设标准	予以建设总额 15%的投资补贴，不超过300万元
2	充分开发利用城市公园、社区闲置空间、郊野户外、公共绿地等资源建设体育健身活动场所	予以建设总额 20%的投资补贴，不超过100万元
3	被行政主管部门评为国家级体育产业示范项目的	一次性奖励40万元
4	被行政主管部门评为省级家级体育产业示范项目的	一次性奖励30万元
5	被行政主管部门评为市级家级体育产业示范项目的	一次性奖励20万元
6	在温江区举办国际知名体育赛事	每赛季给予不超过办赛成本 50%的办赛补助，不超过300万元
7	在温江区举办全国知名体育赛事	每赛季给予不超过办赛成本 50%的办赛补助，不超过100万元
8	推进体育与文化、旅游、康养、教育、互联网、金融等产业融合发展，打造体育消费新业态，延伸体育消费产业链，拓展发展空间的体育服务综合体	经行业主管部门认定，给予不超过50万元、30万元、20万元的一次性补贴
9	加大土地和人才支持	加大对体育产业新增建设用地的支持力度，加强体育人才引进，在落户、就学方面提供支持

在项目建成运营后，发行人将根据上述奖补标准积极申报与本次募投项目相关的奖补资金。此外，发行人也会依托募投项目积极举办知名体育赛事，探索体育消费新业态，延伸体育消费产业链，推进体

育与文化、旅游、康养、教育、互联网、金融等产业融合发展，促进温江区体育产业发展。同时温江区政府也会严格按照上述奖补标准，根据募投项目最后的建成和验收情况据实发放项目奖补资金。

（二）项目实施主体

募投项目实施主体为成都锦城光华投资集团有限公司。

（三）项目建设内容及规模

项目用地面积约56,473.79平方米，拟建设总建筑面积87,847平方米，地上约61,384平方米，地下面积约26,463平方米，布置车位600个。建设一座满足人民群众体育运动、文化娱乐等多元化需求的体育综合体，解决温江区现代服务业园区大型体育场馆缺失的短板。根据《产业结构调整指导目录》（2019年本），本次债券募投项目属于“第一类 鼓励类”之“三十九、体育”之“11、体育场地设施建设”，符合国家宏观调控政策和产业政策。

表3-2 项目建设规模表

一	规划建设净用地面积			56,473.79	m^2
二	规划总建筑面积			87,847.73	m^2
	（一）	计入容积率建筑面积		61,384.10	m^2
		1	运动健康生活中心建筑面积	17,618.30	m^2
		2	体育运动成长中心建筑面积	23,121.90	m^2
		3	体育运动场馆建筑面积	20,643.90	m^2
	（二）	不计入容积率面积		7,355.37	m^2
		1	运动场地面积	7,355.37	m^2
	（三）	地下建筑面积及层数		26,463.63（1层）	m^2
		1	设备用房面积	4,575.63	m^2
		2	停车区面积	21,888.00	m^2
三	总容积率			1.09	
四	建筑基底总面积			16,331.40	m^2
五	总建筑密度			29%	

六	机动车位数（辆）		600	个
	（一）	地上停车位数	0	个
	（二）	地下停车位数	600	个
七	绿化率		30%	

项目建设运动健康生活中心建筑面积 17,618.30 平方米，包括瑜伽馆 2,000 平方米，保健理疗馆 10,000 平方米，会展区 5,600 平方米等；体育运动成长中心建筑面积 23,121.90 平方米，包括体育用品专卖区 5,000 平方米，亲子及儿童运动区 18,000 平方米；体育运动场馆建筑面积 20,643.90 平方米，包括游泳馆和四个室内篮球馆，运动场地面积 7,355.37 平方米，包括十一人足球场 1 个，五人制足球场两个，羽毛球场 3 个。设备用房面积 4,575.63 平方米，停车区面积 21,888.00 平方米。募投项目建筑基底面积 16,331.40 平方米，建筑密度为 29%，容积率为 1.09，绿地率为 30%。

（四）项目审批、核准和备案情况

募投项目已经获得有关部门的批准，不存在强拆、强建的情况，具体情况如下：

表 3-3 募投项目合法性文件

序号	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	四川省固定资产投资项目备案表	川投资备【2020-510115-47-03-428968】FGQB-0080 号	成都市温江区发展和改革局	2020 年 3 月 5 日	同意项目备案
2	成都市温江区规划和自然资源局关于凤凰 S·PARK 项目选址及用地预审的函	温自然资函【2020】16 号	成都市温江区规划和自然资源局	2020 年 3 月 5 日	项目用地面积，选址位置符合温江区城区控制性详细规划，符合温江区土地利用总体规划
3	成都市温江区规划和自然资源局关于凤凰 S·PARK 项目名称变更的函	-	成都市温江区规划和自然资源局	2020 年 11 月 4 日	同意“凤凰 S·PARK 项目”更名为“温江南城公园城市综合体项目”，原《关于凤凰 S·PARK 项目

					选址及用地预审的函》其他内容不变
4	建设项目环境影响登记表	备案号：202051011500000566	成都市温江生态环境局	2020年11月25日	项目环境影响登记表已经完成备案
5	中共成都市温江区委政法委员会关于《关于温江南城公园城市综合体的社会稳定风险评估报告》的审查意见	温政法【2020】51号	中共成都市温江区委政法委员会	2020年12月3日	同意项目社会稳定风险评估报告予以备案，项目可实施

本次债券募投项目用地类型为出让地，土地用途为文体用地。根据《成都市温江区规划和自然资源局关于凤凰S·PARK项目选址及用地预审的函》以及《温江区规划和自然资源局关于凤凰S-PARK项目名称变更的函》，项目用地符合温江区城区控制性详细规划，符合温江区土地利用总体规划。由于政府在资金、用地、税费等方面给予温江区文体项目的政策支持力度较大，募投项目土地出让价格按照1,030.00元/平方米测算，合计土地费用5,816.80万元，已包含在项目总投资额中。后续发行人将以出让的方式缴纳土地出让金，完善用地手续后，办理相关物业资产的产权证书，使项目具备对外运营的条件。

（五）项目投资规模及资金来源

募投项目估算总投资为79,996.00万元，其中：第一部分工程费用为59,987.98万元，占总投资的74.99%；第二部分工程建设其他费用为10,818.53万元，占总投资的13.52%；预备费为3,249.49万元，占总投资的4.06%；建设期利息为5,940.00万元，占总投资的7.43%。

本次债券募投项目资金来源为业主自筹和债务资金，其中项目资本金为25,996.00万元，拟使用本期债券资金54,000.00万元，截至本募集说明书出具日项目资本金已经足额到位。

（六）项目开工时间及建设期

项目原筹备及建设期为2021年1月-2022年12月。受新冠疫情

影响，项目实际进度略滞后于原计划，根据建筑工程的相关定额和类似工程，建设项目实施计划视工作顺序及资金组织情况，具体计划如下:

1、前期工作阶段

2021年11月落实建设资金；规划建设手续办理，项目招标及施工前期准备等工作。

2、施工阶段

2021年11月-2022年12月为施工阶段，完成项目全部施工。

3、竣工验收阶段

2022年12月，工程竣工验收合格，投入使用。

截至2021年11月15日，针对本次债券募投项目可研机构已经编制可行性研究报告，项目已完成四川省固定资产投资项目备案；勘察设计单位已经完成项目的初勘、详勘和工程设计工作；该项目已经通过温江区委政法委员会社会稳定风险评估审查并完成环境影响登记备案；募投项目用地已获取温江区规划和自然资源局出具的选址意见和用地预审函，募投项目所用地块已由政府完成征地、拆迁，达到净地状态。发行人正在开展开工相关许可证件办理工作，即将启动场地围蔽及其他施工前期相关工作，计划2021年11月中下旬开工。

（七）项目社会效益

募投项目的建设实施将提高和改善居民的体育锻炼设施服务水平和生活品质，促进体育配套设施的完善。注重以人为本，综合效益和社会文明的融合，在满足群众体育锻炼的同时，完善城市的功能组合，提高人们的身体和文化素养，设计风格与城市周围景观相协调发展，给市民创造了一个良好的体育锻炼场地，提高了市民的身体素质和生活质量。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

是正面的。因此，募投项目的建设具有十分重要的现实意义，社会效益明显，社会影响深远。

（八）项目经济效益

1、整体经济效益

根据成都新智投资咨询有限公司编制的《温江南城公园城市综合体可行性研究报告》，募投项目的收入来源主要包括体育运动场经营收入、运动健康生活中心收入、体育运动成长中心收入、广告收入、停车场收入等。

募投项目的财务评价具有一定的经济效益。项目税后财务内部收益率为10.30%，大于项目的基准收益率8.00%；项目税后财务净现值为14,143.48万元；项目税后投资回收期为10.09年。项目运营期内，项目预计总收入为216,119.95万元，扣除相应的营业税金及附加及相应的营业成本和财务费用合计31,020.35万元后，项目的净收益为185,099.60万元，对项目总投资的覆盖倍数为2.31倍。

募投项目的盈利能力和抗风险能力较好，为确保发行人本期债券本金和利息的偿还，发行人承诺，募投项目收入将优先用于偿还本期债券本金和利息。

2、项目运营及管理

募投项目业主为发行人，建成后将采用自主运营的运营模式，由发行人自主负责场馆的日常运营、市场开发、维护管理等。募投项目后续运营将涉及体育场地设施经营、文化场馆管理服务以及会议展览服务等业务。目前发行人经营范围中已包括体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）、高危险性体育运动（游泳）、文化场馆管理服务、体育保障组织、会议及展览服务等，符合本次债券募投项目自主运营和管理的需要。

成都市定位于公园城市，与募投项目较为类似的体育场地主要包括双流区体育中心、成华区熊猫体育公园、青羊区 FF 体育公园，上述项目采用自主运营模式，均较成功。其中双流体育中心落成至今已承办国际、国家、省、市体育比赛及大型活动二十余次，包括 2010 年女足亚洲杯、2019 世界警察与消防员运动会开幕式、中国足球甲级联赛、中国足球乙级联赛、“熊猫杯”国际青少年足球锦标赛等。双流体育中心的建成极大促进了双流区体育经济发展，根据中新四川网报道，在双流体育中心建成后，成都双流通过发展体育产业，每年吸纳游客近千万人次，三年内新增产值近 50 亿元，带动了当地体育产业及旅游业发展。成都市区类似成功运营项目基本情况如下:

项目名称	所属区域	占地面积	建设内容	运营状况
双流体育中心	双流区	234 亩	体育场、体育馆、训练馆、游泳池、训练场、网球场、篮球场、排球场等	已承办国际、国家、省、市体育比赛及大型活动二十余次；包括 2010 年女足亚洲杯、2019 世界警察与消防员运动会开幕式、中国足球甲级联赛、中国足球乙级联赛、“熊猫杯”国际青少年足球锦标赛等，运营状况良好。
熊猫体育公园	成华区	169 亩	小球综合馆、看台、1 个田径场、1 个室外游泳池、6 片室外网球场、4 片中风雨棚网球场、2 片标准室外篮球场、6 片非标准半场篮球场，1 个健身房、1 个大会议室、2 个小会议室、1 个茶坊、1 个小餐厅	自主营业：现对外开放的项目有足球、篮球、网球、羽毛球、乒乓球、健身、游泳、田径、茶坊、餐厅等，目前运营状况良好
FF 体育公园	青羊区	80 亩	5 人制标准足球场 5 片，8 人制标准足球场 4 片，11 人制标准足球场 2 片	自主营业：足球培训、赛事举办、活动承办和配套服务。球场每天接待量平均 1600 人次以上，年接待量 60 多万人次，并呈逐步上升的趋势。

3、收益测算

募投项目的收入来源主要包括体育运动场经营收入、运动健康生活中心收入、体育运动成长中心收入、广告收入、停车场收入等。

根据《2020 年成都市温江区国民经济和社会发展统计公报》，温江区 2020 年全年城镇居民人均可支配收入 49,633 元，人均生活消费支出 30,236 元。

温江区作为成都西部最重要的核心城市之一，其周边可类比的区县主要包括双流区、新都区、简阳市、都江堰市等。消费能力方面，在上述城市中温江区2020年城镇人均可支配收入排在第三位，处于中间水平。此外温江区2020年一般预算收入、城镇人均可支配收入以及城镇人均生活消费支出均高于成都市全市平均水平，2020年城镇居民恩格尔系数低于成都全市平均水平，表明温江区城镇居民收入差异小，群众消费基础大。

体育消费潜力方面，温江区目前正着力构建“三医两养一高地”全域健康产业生态圈。而体育产业作为健康产业的前端，温江区建成健康产业生态圈的起点，也是温江区政府重点扶持的产业。根据《温江区促进体育消费推进体育产业高质量发展的若干政策》，温江区政府目前大力扶持温江区具有独立法人资格的体育企业，投资机构及体育产业园区（基地）、体育产业项目的运营机构；同时积极培育“体育+”新经济场景，推进体育与文化、旅游、康养、教育、互联网、金融等产业融合发展，打造体育消费新业态，延伸体育消费产业链，拓展发展空间的体育服务综合体。因此整体而言，相较于周边的区县温江区具有更强的体育消费潜力。

体育设施建设方面，除温江区以外其他地区均有标志性体育综合体，并且举办或将要举办全国性或国际性的大型赛事，而温江区目前仅有的公共体育设施系温江区体育馆，且其场馆老旧、无法满足举办高水平体育竞赛的场馆标准。因此温江区公共体育设施仍是制约温江区体育产业发展的薄弱环节。温江区及周边区县一般预算收入、人均可支配收入等指标情况对比如下：

区域	标志性体育综合体	2019年一般预算收入/亿元	2019年城镇人均可支配收入/元	场馆基本运营情况
双流区	双流体育	67.73	48,588	已举办2010年女足亚洲杯、2019

区域	标志性体育综合体	2019年一般预算收入/亿元	2019年城镇人均可支配收入/元	场馆基本运营情况
	中心			世界警察与消防员运动会开幕式、“熊猫杯”国际青少年足球锦标赛等国际赛事
新都区	新都香城体育中心	60.10	47,308	新都香城体育中心游泳馆大运会期间将作为水球比赛馆
温江区	温江区体育馆	45.10	46,921	温江区体育馆于1993年建成，地处温江区老城区，场馆内部体育设施陈旧，场馆内未设置室内游泳馆、淋浴室、办公室、体测医务室、接待区及商业服务等附属配套用房等，不满足《国家公共体育设施基本配置标准》中对综合体育馆、室内游泳馆以及健身广场的要求。在体育设施质量和负荷能力等方面无法满足温江区对公共体育设施的需求
都江堰市	凤凰体育场	30.47	37,340	四川安纳普尔那足球俱乐部主场；举办2019赛季中甲联赛。具备举办国家级田径、足球等项目训练和比赛的条件，兼具市民健身及举办大型文艺演出的功能
简阳市	简阳文体中心	26.76	26,952	简阳市文体中心作为简阳市城市新名片及西部文创中心，能承办全国性的大型体育赛事，建设内容包括体育馆、游泳馆、全民健身中心等
成都市	**-**	**1,483.00**	**45,878**	**-**

温江区2019年人均支配收入基本处于成都市区前列，但是缺乏现代化的公共服务体育设施。在周边可比区域都存在较大的体育综合体、温江区人均支配收入较高的情况下，温江区新型体育场馆更显的严重不足，本次债券募投项目建设有利于补足温江区体育场馆的短板，有利于推动体育文化和体育产业发展，本次债券募投项目建设是十分必要的。

本次债券募投项目基于温江区居民体育消费能力、体育消费意愿以及周边可参考的其他项目案例对募投项目收益进行了详细测算，具体如下：

（1）体育运动场经营收入

表3-4 温江南城公园城市综合体体育运动场收益测算

单位：万元

序号	板块	合计	债券存续期						后续运营期
			2021-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2040
一	**足球场租赁收入**	**2,575.25**	**-**	**73.76**	**96.81**	**101.65**	**106.73**	**112.06**	**2,084.26**
1.1	年租赁时间（小时）	-	-	2,836.80	3,546.00	3,546.00	3,546.00	3,546.00	3,546.00
1.2	租赁价格（元/小时）	-	-	260.00	273.00	287.00	301.00	316.00	每年涨5%
1.3	运营负荷	-	-	80%	100%	100%	100%	100%	100%
二	**篮球场地收入**	**2,641.29**	**-**	**75.65**	**99.29**	**104.25**	**109.47**	**114.94**	**2,137.70**
2.1	年租赁时间（小时）	-	-	3,782.40	4,728.00	4,728.00	4,728.00	4,728.00	4,728.00
2.2	租赁价格（元/小时）	-	-	200.00	210.00	221.00	232.00	243.00	每年涨5%
2.3	运营负荷	-	-	80%	100%	100%	100%	100%	100%
三	**游泳馆收入**	**17,839.16**	**-**	**750.00**	**944.25**	**951.14**	**958.16**	**965.32**	**13,270.29**
（一）	会员卡年收入	10,680.00	-	480.00	600.00	600.00	600.00	600.00	7,800.00
3.1	会员卡收费（元/人.年）	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
3.2	人数（万人）	-	-	0.24	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
（二）	门票收入	7,159.16	-	270.00	344.25	351.14	358.16	365.32	5,470.29
3.3	游泳次数（万次/年）	-	-	6.00	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
3.4	游泳票（元/张）	-	-	45.00	46.00	47.00	48.00	49.00	每年涨1元
3.5	运营负荷	-	-	80%	100%	100%	100%	100%	100%
四	**乒乓球场地收入**	**3,891.79**	**-**	**174.91**	**218.64**	**218.64**	**218.64**	**218.64**	**2,842.32**
（一）	乒乓球场散客使用收入	420.79	-	35.20	44.00	44.00	44.00	44.00	572.00
4.1	收费标准（元/小时.场）	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
4.2	经营时长（小时）	-	-	945.6	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00
4.3	数量（场）	-	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

（二）	乒乓球培训收入	3,471.00	-	156.00	195.00	195.00	195.00	195.00	2,535.00
4.4	收费标准(元/人.期)	-	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
4.5	培训人次(万人)	-	-	0.10	0.13	0.13	0.13	0.13	0.10
4.6	运营负荷	-	-	80%	100%	100%	100%	100%	100%
五	**羽毛球场收入**	**315.59**	**-**	**14.18**	**17.73**	**17.73**	**17.73**	**17.73**	**230.49**
（一）	羽毛球场散客使用收入	315.59	-	14.18	17.73	17.73	17.73	17.73	230.49
5.1	收费标准（元/小时.场）	-	-	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5.2	经营时长（小时）	-	-	945.60	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00	1,182.00
5.3	数量（场）	-	-	3	3	3	3	3	3
体育运动场收入合计		**27,263.08**	**-**	**1,088.50**	**1,376.71**	**1,393.40**	**1,410.72**	**1,428.69**	**20,565.05**

1）足球场租赁收入

募投项目建设 3 个足球场，根据全国同类型足球场地的运营数据，五人制足球场 2 个收费标准为 200 元/小时。十一人制足球场 1 个收费标准为 400 元/小时。平均收费标准为 260 元/小时。

工作日按 2 个小时租赁进行计算，周末或节假日按照 6 个小时计算。年租赁时间 3,546 小时。

温江周边其他足球场收费价格情况如下:

项目	场地名称	所属区域	消费标准	折合单价
5 人制足球场	丽阳五人制足球场	金牛区	41 元/人/场	273 元/小时
	320 足球公园	锦江区	350 元/场	233 元/小时
	方圆足球俱乐部	武侯区	38 元/人/场	253 元/小时
11 人制足球场	成都 007 足球场俱乐部	金牛区	39 元/人/场	572 元/小时
	奥莱·武侯足球公园	武侯区	30 元/人/场	440 元/小时
	凤凰绿茵足球俱乐部	成华区	35 元/人/场	513 元/小时

注：足球比赛一场为 90 分钟

由上表可知，成都市其他 5 人制足球场均价为 253 元/小时，其

他11人制足球场均价为508元/小时，考虑到募投项目运营前期需要通过较低价格以吸引客户、打造品牌，故基于谨慎性原则募投项目5人制足球场收费标准为200元/小时，十一人制足球场收费标准为400元/小时。上述定价参考了成都周边其他同类足球场的消费价格，并考虑了运营前期低价策略，定价具有谨慎性和合理性。

目前成都足球场仍处于供不应求的状态，大部分足球场馆均需要提前3至5天提前预定场地，且本次募投项目足球场工作日仅开放2小时，非工作日仅开放6小时，出租价格低于市场价，因此预测运营期第一年负荷率可达到80%，第二年及以后负荷率可以达到100%。

2）篮球场地收入

募投项目建设4个篮球场，根据成都市同类型篮球场馆的运营数据，室内篮球场收费标准为180~220元/小时，平均收费标准为200元/小时。

工作日按2个小时租赁进行计算，周末或节假日按照6个小时计算。年租赁时间4,728小时。

温江周边其他篮球馆收费价格情况如下:

场地名称	所属区域	消费标准	折合单价
麒麟篮球俱乐部	武侯区	周末：168元/小时/半场; 工作日：130元/小时/半场	周末：336元/小时/场; 工作日：260元/小时/场
HLPC篮球公园	锦江区	499元/2小时/全场	250元/小时/场
每时篮球馆	成华区	210元/小时/半场	420元/小时/场

由上表可知，温江周边其他室内篮球馆价格均超过250元（含）/小时/场，但是考虑到募投项目运营前期需要通过较低价格以吸引客户形成群聚效应，故基于谨慎性原则募投项目篮球馆收费标准确定为200元/小时，上述定价参考了成都周边其他同类篮球馆的消费价格，并考虑了运营前期低价策略，定价具有谨慎性和合理性。

由于募投项目篮球馆在工作日仅在晚上开放2小时，周末只开放

6 小时，开放时间均为居民体育运动的高峰时间段，并且温江区体育文化氛围浓厚，居民对篮球场地需求极大，而募投项目篮球馆租赁价格低于市场价格水平，因此预测运营期第一年负荷率可达到 80%，第二年及以后负荷率可以达到 100%。

3）游泳馆收入

会员游泳，游泳卡每年 2,000 元，会员 3,000 人。散客游泳，游泳馆门票收入 45 元/张，游泳次数 7.5 万次/年。

温江周边其他游泳馆收费价格情况如下:

场地名称	所属区域	消费标准
文化宫室内恒温游泳馆	青羊区	单次游泳票：47 元/人
网球中心室内恒温游泳池	双流区	单次游泳票：69.90 元/人
恒温游泳馆（西南交大店）	郫都区	单次游泳票：51 元/人
运动汇游泳健身俱乐部	崇州市	单次游泳票：50 元/人

由上表可知，温江周边其他游泳馆门票定价均在 45 元/人以上，考虑到募投项目运营前期需要通过低价进行营业推广以吸引客户，因此将游泳馆门票价格确定为 45 元/张，该价格具有谨慎性和合理性。

目前温江区正常游泳馆夏季每天能够接纳 600 至 700 人次，募投项目游泳馆为恒温游泳馆，可以四季开放，考虑秋冬季节游泳人数相对夏季较少，因此本次测算按照平均每天 300 人次测算，每年运营 250 天，正常运营期间每年游泳人次为 7.50 万人次。

4）乒乓球场地收入

根据同类型球场的运营数据，健身俱乐部平均收费标准 25 元/小时.场。募投项目乒乓球场散客使用收费标准 20 元/小时.场。乒乓球专业培训收费标准 1,500 元/人.期，年培训人次 1,300 人。

温江周边其他乒乓球场地散客收费情况如下:

项目	场地名称	所属区域	消费标准	折合单价
散客使	萤火乒乓球俱乐部	成华区	20 元/人/2 小时	20 元/小时.场

用收费	弧度乒乓球俱乐部	武侯区	28.8 元/人/2 小时	28.8/小时.场
	劲搏国豪乒乓球俱乐部	双流区	35 元/2 人/1 小时	35 元/小时.场

根据上表，温江周边其他乒乓球场散客收费标准为 20~35 元/小时.场，鉴于项目运营前期需要采用低价策略招揽顾客以及谨慎性原则，故本次债券募投项目乒乓球场散客收费标准为 20 元/小时.场，定价具有合理性。

由于募投项目乒乓球场地面向散客开放时间为工作日晚上开放 2 小时，周末只开放 6 小时，开放时间均为居民体育运动的高峰时间段，并且温江区体育文化氛围浓厚，居民对乒乓球场地需求极大，而募投项目乒乓球场地租赁价格低于市场价格水平，因此预测运营期第一年负荷率可达到 80%，第二年及以后负荷率可以达到 100%。

温江区周边其他乒乓球场地培训收费情况如下:

项目	场地名称	所属区域	消费标准
专业培训收费	豪伦乒乓球俱乐部	武侯区	成人提高班（1v1）：2,300 元/10 节课
	搏鳌乒乓球俱乐部	锦江区	成人一对多年卡：4,799 元/人 成人一对多季卡：1,799 元/人
	中国红体育教育	新都区	乒乓球集训班：2,680 元/人/期

根据上表，温江区周边其他乒乓球场地培训收费标准为 1,799~2,680 元/人.期，本次债券募投项目乒乓球场培训收费标准为 1,500 元/人.期，定价具有合理性和谨慎性。

目前市场上乒乓球培训主要为一对多为主，每期为 20 个课时（每个课时时长为 1 小时）。根据本次募投项目共建设 10 个乒乓球场地，按照一个乒乓球台 2 培训学员的负荷进行测算，则可以同时培训 20 人。乒乓球培训时间为工作日白天，工作日的培训时长为 5 小时，故每周可以提供 500 课时（20 人*5 课时*5 天）的乒乓球培训，一年可以提供 26,000 个课时的培训，按照每人每期培训 20 个课时计算，则每年可以培训 1,300 人。由于运营期第一年为过渡期，因此培训人次

按照 1,000 人测算，运营期第二年及以后每年培训人次按照 1,300 人测算。

5）羽毛球场收入

根据同类型球场的运营数据，文化宫平均收费标准 50 元/小时.场，健身俱乐部平均收费标准 55 元/小时.场。募投项目羽毛球场散客收费标准 50 元/小时.场。

温江周边其他羽毛球场地散客收费情况如下:

项目	场地名称	所属区域	消费标准	折合单价
散客使用收费	每年运动馆（美年广场店）	锦江区	80 元/小时.场	80 元/小时.场
	波力羽毛球成都训练馆	武侯区	60 元/小时.场	60 元/小时.场
	西蜀运动馆	双流区	60 元/小时.场	60 元/小时.场
	1906 羽毛球馆	武侯区	45 元/小时.场	45 元/小时.场

根据上表，温江区周边羽毛球场地散客收费 45~80 元/小时.场，募投项目羽毛球场散客收费标准 50 元/小时.场，低于上述案例平均水平，具有合理性和谨慎性。

根据目前成都羽毛球馆的预定情况，羽毛球馆场地使用需要提前 2~3 天进行预定，且存在供不应求的情况，募投项目的羽毛球馆开放时间主要系工作日晚上和周末等体育运动高峰期，工作日开放时间为 2 小时，周末开放时间为 6 小时，故预计在正式进入运营期后球场使用率能够达到 100%，因此预测运营期第一年负荷率可达到 80%，第二年及以后负荷率可以达到 100%。

（2）运动健康生活中心收入

表 3-5　温江南城公园城市综合体运动健康生活中心收益测算

单位：万元

序号	板块	合计	债券存续期						后续运营期
			2021-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2040
一	瑜伽馆	64,217.70	-	2,880.00	3,600.90	3,601.80	3,602.70	3,603.60	46,928.70

	收入								
1.1	收费标准(元/人.期)	-	-	4,000.00	4,001.00	4,002.00	4,003.00	4,004.00	每年增长 1 元
1.2	培训人次(人)	-	-	7,200.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
1.3	运营负荷	-	-	80%	100%	100%	100%	100%	100%
二	**保健理疗馆收入**	**6,300.00**	**-**	**350.00**	**350.00**	**350.00**	**350.00**	**350.00**	**4,550.00**
2.1	收费标准（元/人次)	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2.2	服务人次(万人次)	-	-	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75
三	**会展活动收入**	**73,020.00**	**-**	**3,505.00**	**4,089.00**	**4,089.00**	**4,089.00**	**4,089.00**	**53,157.00**
3.1	展览场次（次/月)	-	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3.2	国际标准展位(个)	-	-	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
3.3	国际标准展位单价(元/个)	-	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
3.4	非标准展位(平方米）	-	-	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
3.5	非标准展位单价(元/平方米）	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.6	参展率(%)	-	-	60%	70%	70%	70%	70%	70%
运动健康生活中心收入合计		**143,537.70**	**-**	**6,734.96**	**8,040.02**	**8,040.92**	**8,041.82**	**8,042.72**	**104,637.26**

1）瑜伽馆收入

收费标准 4,000 元/人.期，年培训人次 9,000 人。

温江周边其他瑜伽馆收费情况如下:

场地名称	所属区域	消费标准	折合单价

古纳瑜伽（王府井店）	武侯区	4,097 元/人.期	4,097 元/人.期
初瑜伽（珠江广场店）	温江区	4,388 元/人.期	4,388 元/人.期
同瑜伽（天府逸家店）	龙泉驿区	4,760 元/人.期	4,760 元/人.期
DOYOGA 瑜伽（阳光新业中心店）	锦江区	3,965 元/人.期	3,965 元/人.期

根据上表，温江区及周边其他瑜伽馆收费为 3,965~4,760 元/人.期，考虑到募投项目前期需要通过低价促销以吸引顾客，本次募投项目瑜伽馆收费标准 4,000 元/人.期，低于温江区及周边其他瑜伽馆收费平均水平，定价具有合理性和谨慎性。

本次债券募投项目拟建设瑜伽馆面积 2,000 平米，占地面积约为 500 平米，可同时开放 5 个瑜伽教室，每个教室占地面积约 90 平米，建筑面积约 400 平米，可容纳 25 人同时进行培训。瑜伽馆每天可以提供的培训时长为 7 小时，一年培训天数为 251 天，则一年则总共可以提供的培训课时为 219,625 课时（5 个瑜伽室*25 人/瑜伽室*7 小时/天*251 天）。根据成都市瑜伽培训市场情况，瑜伽课程培训一般为 24 课时/期（每个课时 1 小时），则每年可以培训人次为 9,151 人，基于谨慎性原则，本次债券募投项目瑜伽馆每年培训人数按照 9,000 人次进行收益测算。考虑到运营期第一年为过渡期，因此培训人数按照 7,200 人次/年进行测算，后续运营期按照 9,000 人次/年进行测算。

2）保健理疗馆收入

保健理疗馆收费标准 200 元/人次，年服务人次 1.75 万人次。

温江周边其他健康理疗馆收费情况如下:

场地名称	所属区域	消费标准
云牙阁古法理疗馆	武侯区	全身二合一养生推拿+足疗（90 分钟）：208 元 全身推拿+足疗（120 分钟）：248 元
Swime 老成都按摩馆	武侯区	单人颈肩腰背+足底调理（90 分钟）：238 元 全身经络蜀通（60 分钟）：198 元
禅逸足疗会馆	成华区	足底足疗+中式背部推拿（100 分钟）：249 元

老成都中医理疗馆	青羊区	腹部推拿+中式艾灸（80 分钟）：198 元

根据上表，温江区周边其他健康理疗馆不同消费项目和不同时长价格有所差异，价格区间在 198~249 元/次，每次时长为 60~120 分钟。基于上述可参考案例，本次募投项目健康理疗馆平均收费为 200 元/人次，每次服务时长为 60~120 分钟，定价具有合理性。

本次募投项目拟建设理疗馆面积 10,000 平米，共设置理疗室 50 个，每个理疗室配备 1 个床位。目前成都市理疗馆每个理疗室周转次数为 3~4 次，基于谨慎性原则，募投项目理疗馆理疗室周转次数设定为 2 次/日，则每天可以提供 100 人次的理疗服务，全年可提供 25,000 人次理疗服务，考虑到温江区理疗服务需求情况，因此理疗馆服务人数按照全年 17,500 人次进行测算。

3）会展活动收入

本次债券募投项目共建设国际标准展位 224 个，非标准展位 3,300 平方米。会展中心可以组织和承办各类型的体育、文化会展活动，展位租用对象主要系会展活动的参展商。根据成都市同类型会展活动展位租赁价格，募投项目会展活动收入按照国际标准展位单价 3,500 元/个和非标准展位单价 500 元/平方米进行测算。

成都近期组织会展活动展位收费价格情况如下：

展会名称	展馆	举办时间	展位收费标准
第二十三届国际汽车展览会	中国西部国际博览城	2020.07	标准展位：20,000 元/个（9 ㎡/个） 室内光地展位：1,800 元/㎡ 室外光地展位：1,800 元/㎡
第十届成都汽车消费节	成都世纪城会展中心	2021.04	乘用车、新能源汽车：1,000 元/㎡ 房车、二手车、摩托车：600 元/㎡ 车生活类、车主服务类：600 元/㎡
2021 四川环保展、四川水展、四川泵阀展	成都世纪城新国际会展中心	2021.03	标准展位：8,500 元/个（9 ㎡/个） 室内空地展位：900 元/㎡
2021 中国（成都）	成都世纪城新	2021.04	标准展位：T 区：7,000 元/个；A

国际养老服务业博览会	国际会展中心		区：6,500 元/个；B 区：6,000 元/个； 空地展位：800 元/㎡
2021 第二十七届西部医疗健康展览会	成都世纪城新国际会展中心	2021.04	标准展位：T 区：9,000 元/个；A 区：7,500 元/个；B 区：6,500 元/个； 空地展位：900 元/㎡
2021 中国（成都）智能家居及职能建筑展览会	西部国际博览中心	2021.04	标准展位：9,000 元/个（9 ㎡/个）； 空地展位：900 元/㎡

注：表中数据来源于第一展会网（http://www.onezh.com/city/sc.html）

根据上表，成都近期举行或者拟举行的展览会标准展位价格区间为 6,000~20,000 元/个，非标准展位价格区间为 600~1,800 元/㎡，本次募投项目会展活动标准展位单价 3,500 元/个，非标准展位单价 500 元/平方米，价格低于市场平均价格，价格具有吸引力，定价具有合理性和谨慎性。

2019 年成都世纪城会展中心共承接会展项目 43 个，2020 年受疫情影响会展次数有所下降，共承接会展项目 23 个，两年平均每月承接会展项目 2.75 个；本次募投项目会展服务按照每个月 2 次进行测算，具有合理性。

（3）体育运动成长中心收入

表 3-6 温江南城公园城市综合体体育运动成长中心收益测算

单位：万元

序号	板块	合计	债券存续期						后续运营期
			2021-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2040
一	**体育用品专卖店**	**11,776.77**	**-**	**550.00**	**561.00**	**572.22**	**583.66**	**595.34**	**8,914.54**
1.1	出租面积（㎡）	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
1.2	出租单价（元/平方米.年）	-	-	1,100.00	1,122.00	1,144.00	1,167.00	1,191.00	每年涨 2%
二	**亲子及儿童运**	**6,480.00**	**-**	**360.00**	**360.00**	**360.00**	**360.00**	**360.00**	**4,680.00**

	动收入								
2.1	人次(万人/年)	-	-	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2.2	人均消费金额(元/人次)	-	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
体育运动成长中心收入合计		**18,256.77**	**-**	**910.00**	**921.00**	**932.22**	**943.66**	**955.34**	**13,594.54**

1）体育用品专卖店

募投项目体育用品专卖店出租面积为 5,000 平方米，出租单价为 1,100 元/平方米。

温江区其他商铺或店面出租价格情况如下:

商铺位置	所属区域	面积	租金标准	折合单价
新尚天地	温江区大学城	53 ㎡	4,770 元/月	1,080 元/㎡.年
蓝润光华春天	温江区城区	65 ㎡	6,600 元/月	1,218 元/㎡.年
南熏大道临街商铺	温江区南熏大道	65 ㎡	6,000 元/月	1,108 元/㎡.年
温泉大道临街商铺	温江区永宁镇	48 ㎡	5,000 元/月	1,250 元/㎡.年

根据上表，温江区其他商铺租金价格区间为 1,080~1,250 元/㎡.年，平均租金价格为 1,164 元/㎡.年，本次募投项目体育用品专卖店租金为 1,100 元/㎡.年，低于同类商铺平均出租价格，定价具有合理性。

2）亲子及儿童运动收入

亲子及儿童运动项目包括旱冰、室内攀岩、儿童素质拓展运动等，人均消费金额 60 元，年消费人数 6 万人。

目前温江区周边亲子及儿童运动项目包括室内攀岩、滑梯、蹦床以及体能培训等，具体收费情况如下:

场地名称	区域	消费标准	人均消费
熊猫攀岩生活馆（富力店）	青羊区	单日不限次体验：99 元 高岩壁单次体验：38 元	59 元/人次
Spider 斯派德攀岩	青羊区	-	84 元/人次
生存者攀岩（苏宁广场店）	武侯区	-	76 元/人次

奥飞欢乐世界（成都凯德店）	高新区	奥飞大本营单次票：88 元 奥飞大本营 2 次卡：158 元	70 元/人次
目拓少儿体能馆（凯旋中心店）	高新区	少儿体适能体验：249 元/3 次	83 元/人次
Meland 儿童成长乐园	武侯区	迷宫一大一小门票：158 元 球池一大一小门票：108 元	66.5 元/人次

根据上表，温江区周边体育运动亲子及儿童运动项目人均消费区间 59~84 元/人次，本次募投项目亲子及儿童运动项目人均消费价格按照 60 元/人次进行测算，测算价格具有合理性和谨慎性。

根据美团点评亲子与青籽科技以市场调研和双平台数据为基础，联合发布《2019 亲子服务行业报告》，中国亲子服务行业市场规模约 3.39 万亿元，还在持续增长，而成都亲子市场居全国第三，温江区作为休闲、康养之城，因此拥有较大的亲子市场。本次债券募投项目拟建设亲子及儿童运动区 18,000 平米，该区域拟提供儿童素质拓展、球池、迷宫、攀岩、滑梯、手工 DIY、轨道赛车等十余个项目，其中每个项目每天接待 24 人次，则每天可以接待约 240 人次，一年运营 250 天，则一年可以接待 60,000 人次。

（4）广告位收入

根据成都市现行的广告牌收费标准，参考募投项目周边点位的户外广告牌收费标准。募投项目广告位平均租金水平 150 万元/年，广告位 6 块位于运动健康生活中心和体育运动成长中心外墙面。

温江区及周边其他区县广告牌收费情况如下:

场地名称	所属区域	费用标准	折合单价
红牌楼万达影院墙面大牌	武侯区	180 万/年	180 万/年
蜀都大厦北侧墙面户外大牌	青羊区	200 万/年	200 万/年
珠江广场户外 LED 大屏	温江区	5 万/周	260 万/年
蓝润置地广场户外 LED 大屏	双流区	6 万/周	312 万/年
崇州大酒店户外 LED 大屏	崇州市	5 万/周	260 万/年
百伦广场(都江堰店)户外 LED 大屏	都江堰市	4 万/周	208 万/年

根据上表，温江区及周边区县户外大牌广告位收费价格为180~200万元/年，LED屏幕收费价格为208~312万元/年。本次债券募投项目广告位平均租金测算价格为150万元/年，定价具有合理性和谨慎性。

（5）停车位收入

表3-7 温江南城公园城市综合体停车位收入收益测算

单位：万元

序号	板块	合计	债券存续期						后续运营期
			2021-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2040
一	**车位收入**	**10,862.40**	**-**	**438.00**	**613.20**	**613.20**	**613.20**	**613.20**	**7,971.60**
1.1	数量（个）	-	-	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.2	周转次数（次/天）	-	-	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.3	饱和度（%）	-	-	50%	70%	70%	70%	70%	70%
1.4	单次平均费用	-	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

本次债券募投项目停车场建筑面积21,888.00平方米，新建地下停车位600个，单个车位面积约为15平方米，所有车位均为平面车位。预计运营期内停车位周转次数4次/天，饱和度70%，单次停车平均费用10元。

成都市内体育场地周边停车收费情况如下:

体育场馆	附近停车场	停车场费用标准
四川省体育馆	省体育馆停车场	首两小时5元，超出两小时后每小时2元
百灵鸟国防乐园篮球馆	仁和停车场	首两小时5元，超出两小时后每小时2元
灌篮公园篮球馆	富力广场停车场	首两小时10元，超出两小时后每小时5元
城市运动空间	四川火炬创业孵化园停车场	首两小时5元，超出两小时后每小时2元
天府新谷园区运动场	城南科技广场停车场	首两小时6元，超出两小时后每小时2元

根据上表，成都市内体育场地周边停车收费标准为：前两小时收费价格为5~10元，超出两小时以后每小时2元。按照每次停车时间

为3~4小时，依据上述收费标准，则每次收取停车费为8.8~11.4元/次，平均值为10.10元/次，本次债券募投项目停车场收费按照平均每次10元计算，测算价格具有合理性。

目前成都市停车位的平均周转率为3.7次/日，考虑到募投项目为体育综合体，系人流聚集地，且停车场主要系小汽车车位，因此日周转率应高于成都市平均水平，故按照 4 次/日进行测算。考虑到募投项目运营前期形成规模效应、群聚效应需要一定时间因此在运营期第一年的停车场饱和度按照50%测算，运营期第二年及以后的停车场饱和度按照70%测算，测算具有合理性。

（6）项目整体收益测算

本期债券的期限不超过7年期，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。如果投资者在第5年末不行使回售选择权，则募投项目在债券存续期内累计实现净收益为 55,043.33 万元，债券存续期内募投项目所用募集资金的利息合计14,850.00万元，募投项目所用募集资金本息合计68,850.00万元；债券存续期内累计实现净收益对募投项目所用募集资金的利息覆盖倍数为3.71，对募投项目所用募集资金本息覆盖倍数为0.80。

如果投资者在第5年末全部行使回售选择权，则募投项目在债券存续期内累计实现净收益为 32,265.26 万元，债券存续期内募投项目所用募集资金的利息合计 13,068.00 万元，募投项目所用募集资金本息合计 67,068.00 万元，债券存续期内累计实现净收益对募投项目所用募集资金的利息覆盖倍数为2.47，对募投项目所用募集资金本息覆盖倍数为0.48。

在本次债券存续期内，募投项目净收益难以覆盖募投项目所用募集资金本息金额。如果投资者在第5年末不行使回售选择权，则债券

存续期项目净收益与募投项目所用募集资金本息金额之间会产生13,806.67万元资金缺口;如果投资者在第5年末全部行使回售选择权，则债券存续期项目净收益与募投项目所用募集资金本息金额之间会产生 34,802.74 万元资金缺口。针对上述资金缺口发行人将通过其他业务经营收益、自有资金以及流动资产变现等方式进行偿付。

项目整体收益测算明细表如下:

表 3-8　温江南城公园城市综合体项目收益测算

单位：万元

（一）投资者第五年末不行使回售选择权											
序号	项目	合计	债券存续期								后续运营期
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	债券存续期合计	2028-2040
一	收入合计	216,119.95	-	-	10,071.46	11,850.93	11,879.74	11,909.41	11,939.95	57,651.49	158,468.43
（一）	体育运动场	27,263.08	-	-	1,088.50	1,376.71	1,393.40	1,410.72	1,428.69	6,698.02	20,565.05
1	足球场租赁收入	2,575.25	-	-	73.76	96.81	101.65	106.73	112.06	491.01	2,084.26
2	篮球场地收入	2,641.29	-	-	75.65	99.29	104.25	109.47	114.94	503.60	2,137.70
3	游泳馆收入	17,839.16	-	-	750.00	944.25	951.14	958.16	965.32	4,568.87	13,270.29
4	乒乓球场地收入	3,891.79	-	-	174.91	218.64	218.64	218.64	218.64	1,049.47	2,842.32
5	羽毛球场收入	315.59	-	-	14.18	17.73	17.73	17.73	17.73	85.10	230.49
（二）	运动健康生活中心	143,537.70	-	-	6,734.96	8,040.02	8,040.92	8,041.82	8,042.72	38,900.44	104,637.26
6	瑜伽馆收入	64,217.70	-	-	2,880.00	3,600.90	3,601.80	3,602.70	3,603.60	17,289.00	46,928.70
7	保健理疗馆收入	6,300.00	-	-	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	1,750.00	4,550.00
8	会展活动收入	73,020.00	-	-	3,505.00	4,089.00	4,089.00	4,089.00	4,089.00	19,861.00	53,157.00
（三）	体育运动成长中心	18,256.77	-	-	910.00	921.00	932.22	943.66	955.34	4,662.22	13,594.54
9	体育用品专卖店	11,776.77	-	-	550.00	561.00	572.22	583.66	595.34	2,862.22	8,914.54
10	亲子及儿童运动收入	6,480.00	-	-	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	1,800.00	4,680.00

（四）	广告位收入	16,200.00	-	-	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	4,500.00	11,700.00
（五）	车位收入	10,862.40	-	-	438.00	613.20	613.20	613.20	613.20	2,890.80	7,971.60
二	营业税金及附加	1,339.75	-	-	-	-	-	-	-	-	1,339.75
三	增值税	11,164.56	-	-	-	-	-	-	-	-	11,164.56
四	运营成本及费用（不含折旧、摊销、财务费用）	9,606.05	-	-	466.76	534.91	535.20	535.49	535.80	2,608.16	6,997.89
五	项目净收益	194,009.59	-	-	9,604.70	11,316.02	11,344.54	11,373.92	11,404.15	55,043.33	138,966.23

（二）投资者第五年末全部行使回售选择权

序号	项目	合计	债券存续期						后续运营期		
			2021	2022	2023	2024	2025	债券存续期合计	2026	2027	2028-2040
一	收入合计	216,119.95	-	-	10,071.46	11,850.93	11,879.74	33,802.13	11,909.41	11,939.95	158,468.43
（一）	体育运动场	27,263.08	-	-	1,088.50	1,376.71	1,393.40	3,858.61	1,410.72	1,428.69	20,565.05
1	足球场租赁收入	2,575.25	-	-	73.76	96.81	101.65	272.22	106.73	112.06	2,084.26
2	篮球场地收入	2,641.29	-	-	75.65	99.29	104.25	279.19	109.47	114.94	2,137.70
3	游泳馆收入	17,839.16	-	-	750.00	944.25	951.14	2,645.39	958.16	965.32	13,270.29
4	乒乓球场地收入	3,891.79	-	-	174.91	218.64	218.64	612.19	218.64	218.64	2,842.32
5	羽毛球场收入	315.59	-	-	14.18	17.73	17.73	49.64	17.73	17.73	230.49
（二）	运动健康生活中心	143,537.70	-	-	6,734.96	8,040.02	8,040.92	22,815.90	8,041.82	8,042.72	104,637.26
6	瑜伽馆收入	64,217.70	-	-	2,880.00	3,600.90	3,601.80	10,082.70	3,602.70	3,603.60	46,928.70
7	保健理疗馆收入	6,300.00	-	-	350.00	350.00	350.00	1,050.00	350.00	350.00	4,550.00

8	会展活动收入	73,020.00	-	-	3,505.00	4,089.00	4,089.00	11,683.00	4,089.00	4,089.00	53,157.00
（三）	体育运动成长中心	18,256.77	-	-	910.00	921.00	932.22	2,763.22	943.66	955.34	13,594.54
9	体育用品专卖店	11,776.77	-	-	550.00	561.00	572.22	1,683.22	583.66	595.34	8,914.54
10	亲子及儿童运动收入	6,480.00	-	-	360.00	360.00	360.00	1,080.00	360.00	360.00	4,680.00
（四）	广告位收入	16,200.00	-	-	900.00	900.00	900.00	2,700.00	900.00	900.00	11,700.00
（五）	车位收入	10,862.40	-	-	438.00	613.20	613.20	1,664.40	613.20	613.20	7,971.60
二	营业税金及附加	1,339.75	-	-	-	-	-	-	-	-	1,339.75
三	增值税	11,164.56	-	-	-	-	-	-	-	-	11,164.56
四	运营成本及费用（不含折旧、摊销、财务费用）	9,606.05	-	-	466.76	534.91	535.20	1,536.87	535.49	535.80	6,997.89
五	项目净收益	194,009.59			9,604.70	11,316.02	11,344.54	32,265.26	11,373.92	11,404.15	138,966.23

为审慎进行募投项目收益以及募投项目收益对本次债券利息及本金覆盖情况的测算，发行人以人流量/消费人次作为压力测试因素，分别测试了在人流量/消费次数下降25%和50%的情况下，募投项目在债券存续期以及运营期的净收益情况。经测算，即便在人流量/消费次数下降50%的情况下，债券存续期内项目净收益对募投项目所用募集资金利息覆盖倍数仍大于1，项目运营期净收益对总投资额的覆盖倍数也大于1。但是随着人流量/消费次数的下降，债券存续期内项目净收益与募投项目所用募集资金本息之间资金缺口将逐步增大，发行人将通过其他业务经营收益、自有资金以及流动资产变现等方式进行偿付。募投项目收益压力测试具体情况如下:

表3-9 温江南城公园城市综合体项目收益压力测试

单位：万元

（一）投资者第五年末不行使回售选择权							
压力测试因素	变化幅度	债券存续期内项目净收益	项目运营期内净收益	债券存续期内项目净收益对募投项目所用募集资金利息覆盖倍数	债券存续期内项目净收益对募投项目所用募集资金本息覆盖倍数	债券存续期内项目净收益与募投项目所用募集资金本息之间资金缺口	项目运营期净收益对总投资额的覆盖倍数
人流量/消费人次	-25%	40,630.46	143,105.68	2.74	0.59	28,219.54	1.79
	-50%	26,217.59	92,201.77	1.77	0.38	42,632.42	1.15
（二）投资者第五年末全部使回售选择权							
压力测试因素	变化幅度	债券存续期内项目净收益	项目运营期内净收益	债券存续期内项目净收益对募投项目所用募集资金利息覆盖倍数	债券存续期内项目净收益对募投项目所用募集资金本息覆盖倍数	债券存续期内项目净收益与募投项目所用募集资金本息之间资金缺口	项目运营期净收益对总投资额的覆盖倍数
人流量/消费人次	-25%	23,814.73	143,105.68	1.82	0.36	43,253.27	1.79
	-50%	15,364.20	92,201.77	1.18	0.23	51,703.81	1.15

三、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务融资部负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制，提高资金使用效率，努力获得良好收

益，为本期债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与成都农村商业银行股份有限公司温江支行和哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行签订了《监管协议》，并在成都农村商业银行股份有限公司温江支行和哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行处设立了募集资金使用专项账户。监管银行将对募集资金的使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，监管银行有权拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户专项用于本期债券本息的划付。

发行人财务融资部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人的其他相关职能部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司温江支行作为本期债券的债权代理人，与其签署了《债权代理协议》。债权代理人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

（四）发行人承诺

发行人承诺本期债券募集资金全部用于本募集说明书约定的用途，募投项目建成后实现的收入优先用于偿还本期债券本息。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：成都锦城光华投资集团有限公司

住所：成都市温江区光华大道三段1868号德昆新天地二号楼20楼

法定代表人：张大林

注册资本：壹拾伍亿元整

实收资本：壹拾伍亿元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2014年11月4日

统一社会信用代码：915101153946024762

邮政编码：611130

联系电话：028-61460906

传真：028-61460906

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；停车场服务；交通设施维修；电动汽车充电基础设施运营；交通及公共管理用标牌销售；道路货物运输站经营；集中式快速充电站；电气信号设备装置销售；工程管理服务；建筑材料销售；房地产咨询；房屋拆迁服务；文化场馆管理服务；体育保障组织；会议及展览服务；文物文化遗址保护服务；土地整治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；规划设计管理；园区管理服务；城乡市容管理；城市公园管理；物业管理；集贸市场管理服务；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；水资源管理；破产清算服务；水土流失防治服务；土地调查评估服务；乡镇经济管理服务；公共事业管理服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；办公服务；信息系统集成服务；物联网应用服务；旅客票

务代理；信息系统运行维护服务；广告设计、代理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；国内货物运输代理；单位后勤管理服务；植物园管理服务；酒店管理；企业管理；医院管理；医疗设备租赁；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；供应链管理服务；节能管理服务；合同能源管理；信息技术咨询服务；远程健康管理服务；创业空间服务；社会经济咨询服务；科技中介服务；企业总部管理；地理遥感信息服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；农副产品销售；金属结构销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：城市公共交通；公路管理与养护；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；高危险性体育运动（游泳）；第三类医疗器械经营（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）。

经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2020年末，发行人合并口径的资产总额1,476,669.04万元，负债总额360,552.53万元，所有者权益合计1,116,116.51万元，资产负债率24.42%。2018年度、2019年度和2020年，发行人分别实现营业收入90,778.81万元、96,025.27万元和116,993.66万元，净利润9,433.22万元、9,589.77万元和24,841.32万元。

二、发行人历史沿革

（一）2014年11月，发行人设立

2014年11月4日，发行人系根据《准予设立/开业登记通知书》（（温江）登记内设字[2014]第001316号）批准，由成都金态合投资有限公司出资设立。发行人设立时注册资本为1,000万元，出资形式为货币出资。

（二）2015 年 4 月，发行人经营范围变更

经发行人股东批准，2015 年 4 月 14 日，根据《准予变更（备案）登记通知书》（（温江）登记内变（备）字[2015]第 000683 号）批准，经营范围由原来：汽车租赁；机械设备租赁。变更为：汽车租赁；机械设备租赁；商务信息咨询；会议及展览服务；提供驾驶服务。

（三）2016 年 8 月，发行人法定代表人变更、名称变更、增加注册资本

经发行人股东批准，2016 年 8 月 1 日，根据《准予变更（备案）登记通知书》（（温江）登记内变（备）字[2016]第 005761 号），发行人法定代表人由原穆军楼变更为李鸿，董事长由雷强变更为丁勇；发行人名称由原“成都融生汽车租赁有限公司”变更为“成都智慧城市交通建设投资有限公司”;发行人注册资本增加至 20,000 万元人民币，同时经营范围变更为：交通建设投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；汽车租赁；机械设备租赁；商务信息咨询服务；会议及展览服务；提供驾驶员服务。(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）

（四）2017 年 8 月，发行人经营范围变更

经发行人股东批准，2017 年 8 月 22 日，根据《准予变更（备案）登记通知书》（（温江）登记内变（备）字[2017]第 003689 号），发行人经营范围变更为：交通建设投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；停车场管理服务；汽车租赁；机械设备租赁；商务信息咨询服务；会议及展览服务；提供驾驶员服务。（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）。

（五）2019 年 7 月，发行人经营范围变更

经发行人股东批准，2019 年 7 月 4 日，根据《备案通知书》（（温

江）登记内备字[2019]第000851号），发行人董事长由丁勇变更为刘滔，同时发行人经营范围变更为：交通建设投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；停车场管理服务；汽车租赁；机械设备租赁；商务信息咨询服务；会议及展览服务；提供驾驶员服务；建筑材料、花卉苗木销售。（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）。

（六）2019年12月，发行人经营范围变更

2019年12月27日，发行人向成都市温江区市场监督管理局提交《公司登记（备案）申请书》，申请公司经营范围变更为：交通建设投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；停车场管理服务；汽车租赁；机械设备租赁；商务信息咨询服务；会议及展览服务；提供驾驶员服务；货物及技术进出口；销售：汽车及汽车零配件、计算机软硬件及辅助设备、通讯设备、农副产品、金属制品、化工产品（不含危险化学品）、服装、针纺织品、日用百货、文化用品、体育用品、建筑材料、机械设备、五金产品、电子产品、珠宝首饰、工艺品、花卉、苗木。（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）。

（七）2020年3月，发行人法定代表人变更

根据发行人提交的《公司登记（备案）申请书》，2020年3月3日，发行人申请法定代表人由原李鸿变更为陈非循。

（八）2020年12月，发行人增加注册资本

根据发行人提交的《公司登记（备案）申请书》，2020年12月18日，发行人增加注册资本130,000万元，由成都金态合投资有限公司认缴，出资方式为货币。截至2020年末，成都金态合投资有限公司已经足额缴纳其所认缴的资本金。

（九）2020年12月，发行人名称变更

根据发行人提交的《公司登记（备案）申请书》，2020年12月23日发行人公司名称由“成都智慧城市交通建设投资有限公司”变更为“成都锦城光华投资集团有限公司”。

（十）2021年1月，发行人法定代表人以及董事、监事和高级管理人员变更

根据发行人提交的《公司登记（备案）申请书》，2021年1月发行人法定代表人和总经理由陈非循变更为张大林，同时董事会成员变更为张锦、张大林、雷强、刘滔和李苛；监事会成员变更为杨霞、李波、薛峰、张琼和郑宇亨。

（十一）2021年1月，发行人股东和经营范围变更

根据发行人提交的《公司登记（备案）申请书》，2021年1月19日发行人股东由成都金态合投资有限公司变更为成都市温江区国有资产监督管理局；2021年1月25日发行人经营范围变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；停车场服务；交通设施维修；电动汽车充电基础设施运营；交通及公共管理用标牌销售；道路货物运输站经营；集中式快速充电站；电气信号设备装置销售；工程管理服务；建筑材料销售；房地产咨询；房屋拆迁服务；文化场馆管理服务；体育保障组织；会议及展览服务；文物文化遗址保护服务；土地整治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；规划设计管理；园区管理服务；城乡市容管理；城市公园管理；物业管理；集贸市场管理服务；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；水资源管理；破产清算服务；水土流失防治服务；土地调查评估服务；乡镇经济管理服务；公共事业管理服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；办公服务；信息系统集成服务；物联网应用服务；旅客票务代理；信息系统运行

维护服务；广告设计、代理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；国内货物运输代理；单位后勤管理服务；植物园管理服务；酒店管理；企业管理；医院管理；医疗设备租赁；供应链管理服务；节能管理服务；合同能源管理；信息技术咨询服务；远程健康管理服务；创业空间服务；社会经济咨询服务；科技中介服务；企业总部管理；地理遥感信息服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；农副产品销售；金属结构销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：城市公共交通；公路管理与养护；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；高危险性体育运动（游泳）（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）。”并同步修改了公司章程。

（十二）2021年3月，发行人经营范围变更

2021年3月31日，发行人向成都市温江区市场监督管理局提交《公司登记（备案）申请书》，申请公司经营范围变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动;停车场服务;交通设施维修;电动汽车充电基础设施运营;交通及公共管理用标牌销售;道路货物运输站经营;集中式快速充电站;电气信号设备装置销售;工程管理服务;建筑材料销售;房地产咨询;房屋拆迁服务;文化场馆管理服务;体育保障组织;会议及展览服务;文物文化遗址保护服务;土地整治服务;城市绿化管理;园林绿化工程施工;规划设计管理;园区管理服务;城乡市容管理;城市公园管理;物业管理;集贸市场管理服务;市政设施管理;环境卫生公共设施安装服务;水资源管理;破产清算服务;水土流失防治服务;土地调查评估服务;乡镇经济管理服务;公共事业管理服务;招投标代理服务;政府采购代理服务;办公服务;信息系统集成服务;物联网应用服务;旅客

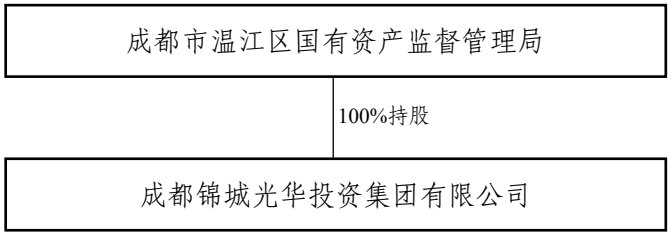
票务代理;信息系统运行维护服务;广告设计、代理;健康咨询服务(不含诊疗服务);国内货物运输代理;单位后勤管理服务;植物园管理服务;酒店管理;企业管理;医院管理;医疗设备租赁;第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售;供应链管理服务;节能管理服务;合同能源管理;信息技术咨询服务;远程健康管理服务;创业空间服务;社会经济咨询服务;科技中介服务;企业总部管理;地理遥感信息服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);农副产品销售;金属结构销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:城市公共交通;公路管理与养护;各类工程建设活动;工程造价咨询业务;体育场地设施经营(不含高危险性体育运动);高危险性体育运动(游泳);第三类医疗器械经营(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)”。

三、发行人控股股东及实际控制人

发行人系温江区国有公司，截至本募集说明书签署之日，成都市温江区国有资产监督管理局是发行人唯一出资人，持有发行人100%股权。发行人股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

发行人实际控制人为温江区国有资产监督管理局。其职能为：根据区政府授权负责国资国企监督管理工作；负责讨论决定所监管企业重大决策、重要人事任免、重大项目安排、大额资金使用等事项；依照有关法律、法规履行出资人职责，承担对所监管企业国有资产的监督管理责任，推动国有资本布局和结构调整等职能。

发行人股权结构图如下:



四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至2021年3月末，发行人有4家全资子公司，包括成都温江公共交通有限公司、成都智慧城市停车产业发展有限公司、成都恒信人力资源管理有限责任公司和成都温江兴能投贸易有限责任公司。发行人在子公司中的权益构成如下表所示:

表4-1 发行人控股子公司情况表

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
成都温江公共交通有限公司	成都市	成都市	公交及相关业务运营	100.00	-	划拨
成都智慧城市停车产业发展有限公司	成都市	成都市	城市停车管理等服务	100.00	-	设立
成都恒信人力资源管理有限责任公司	成都市	成都市	人力资源管理及咨询服务	100.00	-	划拨
成都温江兴能投贸易有限责任公司	成都市	成都市	各类物资销售设备租赁等	100.00	-	划拨

1、成都温江公共交通有限公司成立于2011年9月20日，注册资本1,000.00万元。经营范围包括: 城市公交客运、县内班车客运（农村客运）、客运站经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，成都温江公共交通有限公司的总资产为36,741.39万元，总负债为33,385.87万元，净资产为3,355.52万元；2020年度，该公司实现营业收入2,225.24万元，净利润59.18万元。

2、成都智慧城市停车产业发展有限公司成立于2019年1月24日，注册资本为1,160.00万元。经营范围为一般项目：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；广告制作；广告设计、代理；广告发布（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年末，成都智慧城市停车产业发展有限公司的总资产为67,294.23万元，总负债为475.37万元，净资产为66,818.86万元；2020年度，该公司实现营业收入437.59万元，净利润-6,000.08万元。

3、成都恒信人力资源管理有限责任公司成立于2013年8月5日，注册资本为200.00万元。经营范围包括：人力资源管理及咨询服务；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）；企业管理咨询；会议、会务及展示展览服务；物业管理；货物搬运、装卸服务；提供家庭服务及其他无需许可或审批的合法项目；会计、审计及税务服务；劳务分包;代理记账。人才引进（凭人力资源服务许可证批准范围及许可证期限经营）；劳务派遣（凭许可证期限经营）。（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年末，成都恒信人力资源管理有限责任公司的总资产为9,505.65万元，总负债为9,252.09万元，净资产为253.56万元；2020年度，该公司实现营业收入995.24万元，净利润38.75万元。

4、成都温江兴能投贸易有限责任公司成立于2019年5月28日，注册资本为2,000.00万元。经营范围为许可项目：食品销售；烟草制品零售；餐饮服务；成品油零售（不含危险化学品）（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，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：润滑油销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；汽车零配件零售；日用百货销售；劳动保护用品销售；文化用品设备出租；体育用品及器材零售；灯具销售；电线、电缆经营；电力电子元器件销售；包装材料及制品销售；新兴能源技术研发；住房租赁；机械设备租赁；充电桩销售；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；新能源汽车电附件销售；信息系统集成服务；人工智能行业应用系统集成服务；

人工智能基础资源与技术平台；云计算装备技术服务；软件开发；大数据服务；互联网数据服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；安全系统监控服务；物联网应用服务；物联网设备销售；智能控制系统集成；环境保护监测；照明器具销售；光通信设备销售；市政设施管理；装卸搬运；停车场服务；广告制作；广告发布；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；成品油批发（不含危险化学品）；货物进出口；保健食品（预包装）销售；有色金属合金销售；石油制品销售（不含危险化学品）；橡胶制品销售；塑料制品销售；成品油仓储（不含危险化学品）；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；食品销售（仅销售预包装食品）；洗车服务；汽车零配件批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；农副产品销售；汽车装饰用品销售；办公用品销售；针纺织品销售；服装服饰零售；五金产品批发；电子产品销售；家用电器销售；日用口罩（非医用）销售；化妆品零售；化妆品批发；图文设计制作；票务代理服务；智能仓储装备销售；日用品销售；商务代理代办服务；个人卫生用品销售；打字复印；广告设计、代理；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，成都温江兴能投贸易有限责任公司的总资产为25,268.87万元，总负债为23,236.35万元，净资产为2,032.52万元；2020年度，该公司实现营业收入80.56万元，净利润36.62万元。

（二）发行人联营或合营公司情况

截至2021年3月末，发行人有1家主要参股公司，系成都市温

江区光华巴士公交有限公司。

表 4-2　截至 2021 年 3 月末发行人主要参股公司情况

单位：万元、%

被投资单位名称	注册资本	持股比例	主营业务
成都市温江区光华巴士公交有限公司	1,000.00	49.00	城市公交客运。（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）

五、发行人治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》《公司登记管理条例》及现代企业制度要求，制定了《成都锦城光华投资集团有限公司章程》，建立了规范化的法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。发行人不设股东会，由成都市温江区国有资产监督管理局作为出资人履行股东职权。公司设董事会、监事会、总经理及经营管理机构。

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、股东

发行人唯一股东为成都市温江区国有资产监督管理局。股东行使以下职权:

（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。

2、董事会

发行人设董事会，成员为 5 人。设董事长 1 名，董事长由温江区国有资产监督管理局委派或更换。董事会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，或者董事在任期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当按照法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。董事会行使下列职权:

（1）执行出资人的决定，并向出资人报告工作;

（2）修改公司章程;

（3）决定公司投资方案和经营计划;

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案;

（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

（8）决定公司内部管理机构的设置;

（9）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项;

（10）批准公司员工报酬方案;

（11）拟定公司章程修改方案;

（12）制定公司基本管理制度;

（13）执行股东决议;

（14）决定公司重大借款、融资、担保等。

3、监事会

发行人设监事会，成员有5人。设监事会主席1人，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。监事会行使如下职权:

（1）检查公司财务;

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

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

（4）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。总经理由出资人提名，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。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的设置方案;

（6）拟定公司的基本管理制度;

（7）提请聘任或解聘副总经理、财务负责人;

（8）聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）;

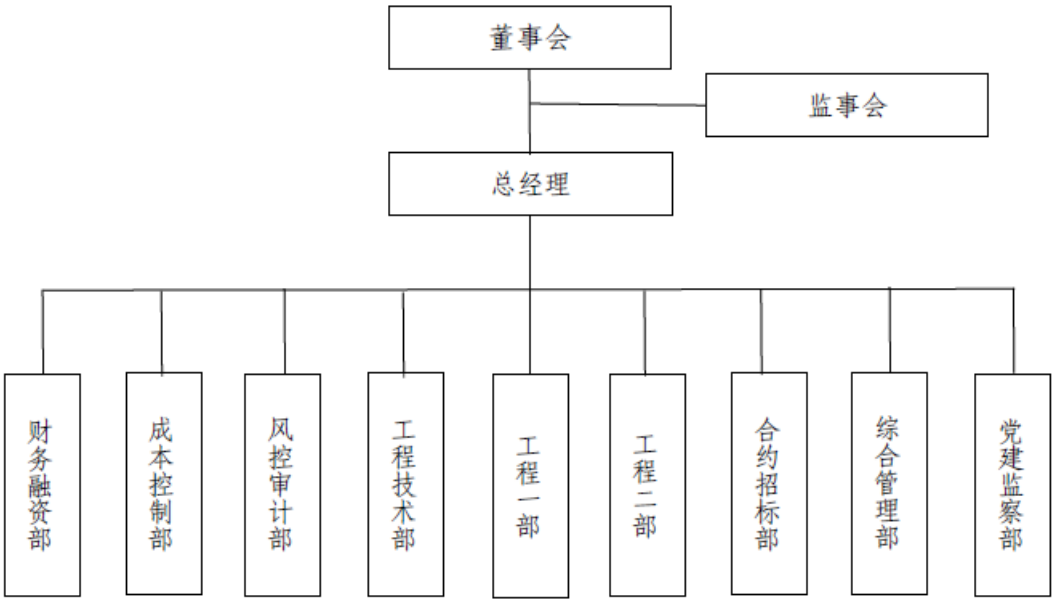
（9）董事会授予的其他职权。

5、组织结构

发行人设综合管理部、财务融资部、风控审计部、合约招标部、

成本控制部、工程技术部、工程一部、工程二部、党建监察部等职能部门。截至报告期末，公司的组织结构图如下：

图 4-1　发行人组织结构图



（1）综合管理部：负责公司目标督查、行政管理、后勤服务、人力资源管理工作及领导交办的其他事项。

（2）财务融资部：负责在公司整体经营战略发展目标的指引下，开展公司财务核算、融资、财务分析及监控等管理手段，实现资产的合理配置，财务风险有效控制，资金使用较佳，从而实现企业价值最大化的财务管理目标。

（3）风控审计部：负责公司安全生产监督、维稳、法律事务、内部控制和审计工作及领导交办的其他事项。

（4）合约招标部：负责项目的招投标管理相关工作、负责公司合同管理相关工作。

（5）成本控制部：负责公司项目前期造价（配合招标）、项目建设过程的成本控制管理、项目后期造价（竣工结算）。

（6）工程技术部：负责公司建设项目技术管理、报规报建、市政

配套迁改接入、统计报表和领导交办的其他事项。

（7）工程一部：负责公司工程项目施工质量、进度、安全（现场管理）、交竣工、资料存档及领导交办的其他事项。

（8）工程二部：负责公司工程项目施工质量、进度、安全（现场管理）、交竣工、资料存档及领导交办的其他事项。

（9）党建监察部：负责抓好总公司党的组织建设、党风廉政建设、党和国家方针政策宣传，监督党和国家方针政策和法律法规在企业的贯彻执行，参与企业重大问题决策，加强对总公司领导人员的监督，统筹内部监督资源，建立健全权力运行监督机制。领导总公司思想政治工作以及群团工作，支持职工代表大会开展工作。

（二）内部管理制度

公司根据自身定位、业务特点及业务需要综合管理部、财务融资部、风控审计部、合约招标部、成本控制部、工程技术部、工程一部、工程二部、党建监察部等职能部门。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:《财务管理制度》《工程管理制度》《投融资管理制度》《担保管理制度》《对下属子公司的管理制度》等。

1、财务管理制度

发行人根据公司业务的实际情况和经营管理要求，制订了《财务管理制度》，明确了会计核算体制、印章管理、票据管理、支付报销等方面的操作规范和管理要求；并建立了不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制和财产保护控制等风险控制措施，通过健全内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，有效保障了资金使

用的安全性。

2、工程管理制度

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。

3、投融资管理制度

在投资管理方面，公司明确了投资活动的审批流程和权限、项目论证与立项、项目组织与实施、项目考核管理等方面的规定。在融资管理方面，公司对融资实行统一管理，归口公司财务融资部办理，各下属公司每年根据资金需求情况编制年度融资预算上报财务融资部，纳入公司预算管理。财务融资部根据月度工程进度表和资金支付计划，编制每月的资金用款计划，并上报管理层审批。另外，财务融资部还需定期对资金的使用情况进行检查核实，确保资金做到专款专用。

4、担保管理制度

担保管理方面，公司对外担保实行集体决策，董事会为决策机构。在公司制订的《担保管理制度》中，对担保的权限、审批机构、风险评估、责任追究等进行了规定，加强担保业务的管理、控制担保风险。公司对外担保由公司风控审计部统一办理，下属公司不得对外担保。公司规定对外担保业务必须进行风险评估，确保担保业务符合国家法律法规和公司的担保政策，防范担保业务风险，必要时可以委托中介机构对担保业务进行风险评估。公司对外担保由风控审计部提出申请，报请公司董事会研究后决策。风控审计部建立担保业务备查档案，并落实责任人负责担保业务事项的监督工作。

5、对下属子公司的管理制度

在对子公司的管理方面，发行人制定了相关管理制度，严格规范

发行人对控股子公司在人事、财务、投资、资金以及其他重大事项的管理等。公司对下属子公司采用目标责任制，年初下达目标责任书，年终进行考核和审计，通过建立预算考核和业绩考核制度加强事前控制和事后控制，确保下属子公司有效经营运作。公司对重要子公司通过委派高管人员、董事、监事等重要职位进行管控，对下属公司财务部主要负责人实行委派制。

六、发行人独立情况

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、实际控制人完全分开，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。

（一）业务独立

发行人独立从事业务经营，业务结构完整，不依赖于股东。发行人的业务独立于其股东，资产独立完整。发行人的人员、机构、财务均独立，发行人具有自主经营的能力。

（二）资产独立

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、资金被股东违规占用而损害公司利益的情形。

（三）人员独立

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。

（四）财务独立

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，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（五）机构独立

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。

公司已建立了适应自身发展需要和市场竞争需要的职能机构，各职能机构在人员、办公场所和管理制度等各方面均完全独立于控股股东，不存在混合经营、合署办公的情况，不存在受股东及其他任何单位或个人干预公司机构设置的情形。

七、发行人董事、监事及高管人员情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下:

表 4-3 董事、监事和高级管理人员情况表

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期
董事、高级管理人员				
张锦	董事长	男	1973.12	2021.01.07-2024.01.07
张大林	董事、总经理	男	1973.06	2021.01.07-2024.01.07
刘滔	董事、财务负责人	男	1986.05	2019.06.13-2022.06.13
李苛	董事	男	1973.05	2021.01.07-2024.01.07
雷强	董事	男	1976.07	2021.01.07-2024.01.07

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期
董事、高级管理人员				
监事				
杨霞	监事会主席	女	1982.08	2021.01.07-2024.01.07
张琼	监事	女	1988.12	2019.06.14-2022.06.14
李波	监事	男	1968.06	2019.06.14-2022.06.14
薛峰	职工监事	男	1982.03	2019.06.14-2022.06.14
郑宇亨	职工监事	男	1986.12	2019.06.14-2022.06.14

（一）董事会成员

1、张锦，男，1973年12月生，硕士学历。曾任雅安市雨城区科学技术委员会副主任、雅安市科学技术局副主任科员、雅安市农业高科技生态园区管委会主任助理、成都市温江区政府办公室主任科员、成都市温江区政府办公室离退休干部管理科科长、温江区人民政府办公室综合科科长、成都市温江区政府办党组成员、机关党委书记、副主任、成都市温江区城市管理局副书记、成都市市容环卫局党组书记、局长。现任发行人董事长。

2、张大林，男，1973年6月生，大专学历。1995年10月参加工作。历任成都市温江区市政工程公司科长，成都市温江区自来水公司副经理，成都市温江区路灯管理所所长，成都市温江区国投兴城投资有限公司副总经理，成都九联投资集团有限公司总经理。现任发行人董事兼总经理。

3、雷强，男，1976年7月生，本科学历。1997年9月参加工作。历任成都市温江区花卉园林局生态产业开发服务科副科长，成都市温江区花卉园林局森林植物检疫站站长，成都金态合投资有限公司副总经理。现任发行人董事。

4、刘滔，男，1986年5月生，本科学历。曾任邛崃市规划与建设局职员、阿坝州汶川县威州镇人民政府职员、成都市温江区审计局

审计服务中心主任。现任发行人董事、财务总监。

5、李苛，男，1973年5月出生，本科学历。曾任职于渠县渠江镇政府财政所、四川普林税务事务所、温江区属国有公司等单位。现任发行人董事。

（二）监事会成员

1、杨霞，女，1982年8月生，本科学历。曾任职于成都光华资产管理有限公司、成都光华开源资本管理有限责任公司等单位。现任发行人监事。

2、李波，男，1968年6月生，本科学历。曾任职于四川省石油公司甘孜分公司、成都花水湾温泉宾馆、成都全兴酒厂四分厂、成都红艳超市公司、成都路环实业公司、成都市温江区资产投资有限公司、成都达兴实业公司、成都康城投资开发有限公司等单位。现任发行人监事。

3、张琼，女，1988年12月出生，本科学历。曾任职于成都光华资产管理有限公司、成都华油宏图能源有限责任公司等单位。现任发行人监事。

4、薛峰，男，1982年3月出生，本科学历。曾任职于金堂县淮口镇人民政府和成都海峡两岸科技产业开发园管委会等单位。现任发行人职工监事。

5、郑宇亨，男，1986年12月出生，大专学历。曾任职于成都光华资产管理有限公司等单位。现任发行人职工监事。

（三）高级管理人员

1、总经理张大林简历请见“董事会成员”部分。

2、财务总监刘滔简历请见“董事会成员”部分。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位、其他单位任职情况如下:

表 4-4 董事、监事和高级管理人员兼职情况

姓名	在公司职务	任职/兼职单位	担任的职务	与本公司关系
张锦	董事长	成都金态合投资有限公司	董事长	无
		成都光华开源资本管理有限责任公司	董事长	无
		成都光华资产管理有限公司	董事长	无
雷强	董事	成都金态合投资有限公司	董事	无
		成都光华资产管理有限公司	董事	无
		成都温江公共交通有限公司	执行董事	子公司
		成都正信融资担保有限责任公司	董事长	无
		成都智慧城市停车产业发展有限公司	董事长	子公司
刘滔	董事、财务总监	成都光华资产管理有限公司	法人代表、董事兼总经理	无
		成都温江兴能投贸易有限责任公司	董事长	子公司
		成都金态合投资有限公司	董事	无
李苛	董事	成都康城投资开发有限公司	法人代表、董事兼总经理	无
		成都金态合投资有限公司	董事	无
		成都智慧城市停车产业发展有限公司	董事	子公司
		成都鱼凫先锋会务有限公司	监事	无
杨霞	监事	成都金态合投资有限公司	监事	无
		成都光华开源资本管理有限责任公司	监事	无
张琼	监事	成都光华资产管理有限公司	监事	无关联关系
		成都金态合投资有限公司	监事	无
		成都康城投资开发有限公司	监事	无关联关系
		成都尚高特建材有限公司	监事	无关联关系
		成都鱼凫先锋会务有限公司	监事	无

李波	监事	成都康城投资开发有限公司	监事	无关联关系
		成都光华资产管理有限公司	监事	无关联关系
		成都金态合投资有限公司	监事	无
		成都智慧城市停车产业发展有限公司	监事	子公司
郑宇亨	职工监事	成都智慧城市停车产业发展有限公司	董事、经理	子公司
		成都联创智胜科技有限公司	监事	参股公司
		成都鱼凫先锋会务有限公司	监事	无
		成都金态合投资有限公司	风控部经理	无

除上述以外，发行人董事、监事、高级管理人员不存在其他兼职行为，不存在公务员兼职情况。

（五）公司董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在直接持有发行人股份或债券的情况，

（六）董事、监事、高级管理人员任职资格情况

公司及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

八、发行人业务情况

（一）发行人主要业务运营情况

1、发行人经营范围

公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；停车场服务；交通设施维修；电动汽车充电基础设施运营；交通及公共管理用标牌销售；道路货物运输站经营；集中式快速充电站；电气信号设备装置销售；工程管理服务；建筑材料销售；房地产咨询；房屋拆迁服

务；文化场馆管理服务；体育保障组织；会议及展览服务；文物文化遗址保护服务；土地整治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；规划设计管理；园区管理服务；城乡市容管理；城市公园管理；物业管理；集贸市场管理服务；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；水资源管理；破产清算服务；水土流失防治服务；土地调查评估服务；乡镇经济管理服务；公共事业管理服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；办公服务；信息系统集成服务；物联网应用服务；旅客票务代理；信息系统运行维护服务；广告设计、代理；健康咨询服务(不含诊疗服务)；国内货物运输代理；单位后勤管理服务；植物园管理服务；酒店管理；企业管理；医院管理；医疗设备租赁；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；供应链管理服务；节能管理服务；合同能源管理；信息技术咨询服务；远程健康管理服务；创业空间服务；社会经济咨询服务；科技中介服务；企业总部管理；地理遥感信息服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；农副产品销售；金属结构销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:城市公共交通；公路管理与养护；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；高危险性体育运动（游泳）；第三类医疗器械经营（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)。

2、经营情况分析

发行人是温江区重要的基础设施建设投资主体和国有资产运营主体，主要负责温江区的交通类资产运营与其他城市基础设施建设业务。经过多年的发展，发行人形成了多元化发展的业务格局，涉及基础设施建设、安置房建设销售、固定资产租赁、公交运营、停车运营

服务和人力资源服务等产业。报告期内，发行人分别实现营业收入 90,778.81 万元、96,025.27 万元、116,993.66 万元和 39,714.56 万元。

（1）营业收入构成情况分析

表 4-5 报告期内营业收入明细表

单位：万元、%

类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
1、工程建设	**34,610.27**	**87.15**	**101,286.15**	**86.57**	**81,072.08**	**84.43**	**77,259.94**	**85.11**
基础设施代建	34,610.27	87.15	84,099.76	71.88	81,072.08	84.43	77,259.94	85.11
安置房销售	-	-	17,186.39	14.69	-	-	-	-
2、租赁业务	**3,892.86**	**9.80**	**11,750.00**	**10.04**	**10,476.19**	**10.91**	**10,476.19**	**11.54**
物业租赁	1,190.48	3.00	1,190.48	1.02	-	-	-	-
电杆广告位租赁	83.33	0.21	83.33	0.07	-	-	-	-
道路管网租赁	2,619.05	6.59	10,476.19	8.95	10,476.19	10.91	10,476.19	11.54
3、公交运营	**501.44**	**1.26**	**2,066.77**	**1.77**	**4,022.21**	**4.19**	**2,641.38**	**2.91**
4、停车管理费业务	**302.99**	**0.76**	**518.16**	**0.44**	**283.66**	**0.30**	**227.96**	**0.25**
5、人力资源服务业务	**271.37**	**0.68**	**995.24**	**0.85**	-	-	-	-
主营业务小计	**39,578.93**	**99.66**	**116,616.32**	**99.68**	**95,854.14**	**99.82**	**90,605.47**	**99.81**
其他业务小计	**135.63**	**0.34**	**377.35**	**0.32**	**171.13**	**0.18**	**173.34**	**0.19**
合计	**39,714.56**	**100.00**	**116,993.66**	**100.00**	**96,025.27**	**100.00**	**90,778.81**	**100.00**

报告期内，发行人分别实现营业收入 90,778.81 万元、96,025.27 万元、116,993.66 万元和 39,714.56 万元，主要来源于安置房建设业务、基础设施代建业务、道路管网租赁业务、公交运营业务、人力资源服务业务及其他业务。从营业收入结构看，基础设施代建业务收入占比最高，报告期内占比分别为 85.11%、84.43%、71.88%和 87.15%。

（2）营业成本构成情况分析

表 4-6 报告期内营业成本明细表

单位：万元、%

类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
1、工程建设	**30,210.66**	**80.47**	**88,410.79**	**77.27**	**70,766.30**	**77.94**	**67,438.76**	**78.53**
基础设施代建	30,210.66	80.47	73,409.11	64.16	70,766.30	77.94	67,438.76	78.53
安置房销售	-	-	15,001.68	13.11	-	-	-	-
2、租赁业务	**2,995.72**	**7.98**	**9,605.61**	**8.39**	**8,813.19**	**9.71**	**8,813.19**	**10.26**
物业租赁	761.44	2.03	761.44	0.67	-	-	-	-
电杆广告位租赁	30.98	0.08	30.98	0.03	-	-	-	-
道路管网租赁	2,203.30	5.87	8813.19	7.70	8,813.19	9.71	8,813.19	10.26
3、公交运营	**2,337.62**	**6.23**	**8,956.84**	**7.83**	**10,447.70**	**11.51**	**9,348.33**	**10.89**
4、停车管理费业务	**1,598.35**	**4.26**	**6,270.43**	**5.48**	**612.20**	**0.67**	**97.29**	**0.11**
5、人力资源服务业务	**79.90**	**0.21**	**633.88**	**0.55**	-	-	-	-
主营业务小计	**37,222.25**	**99.15**	**113,877.56**	**99.52**	**90,639.40**	**99.82**	**85,697.57**	**99.79**
其他业务小计	**320.34**	**0.85**	**545.73**	**0.48**	**159.38**	**0.18**	**178.81**	**0.21**
合计	**37,542.59**	**100.00**	**114,423.29**	**100.00**	**90,798.78**	**100.00**	**85,876.38**	**100.00**

报告期内，发行人营业成本分别为 85,876.38 万元、90,798.78 万元、114,423.29 万元和 37,542.59 万元，主要来源于安置房建设业务、基础设施代建业务、道路管网租赁业务、公交运营业务、人力资源服务业务及其他业务。从营业成本构成上看，基础设施代建营业成本占比最高，报告期内占比分别为 78.53%、77.94%、64.16%和 80.47%，与营业收入结构相匹配。

（3）毛利润和毛利率情况分析

表 4-7　报告期内毛利润及毛利率明细表

单位：万元、%

类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
1、工程建设	**4,399.61**	**12.71**	**12,875.36**	**12.71**	**10,305.78**	**12.71**	**9,821.18**	**12.71**
基础设施代建	4,399.61	12.71	10,690.65	12.71	10,305.78	12.71	9,821.18	12.71
安置房销售	-	-	2,184.71	12.71	-	-	-	-
2、租赁业务	**897.14**	**23.05**	**2,144.39**	**18.25**	**1,663.00**	**15.87**	**1,663.00**	**15.87**

类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
物业租赁	429.04	36.04	429.04	36.04	-	-	-	-
电杆广告位租赁	52.35	62.82	52.35	62.82	-	-	-	-
道路管网租赁	415.75	15.87	1,663.00	15.87	1,663.00	15.87	1,663.00	15.87
3、公交运营	**-1,836.18**	**-366.18**	**-6,890.07**	**-333.37**	**-6,425.49**	**-159.75**	**-6,706.95**	**-253.92**
4、停车管理费业务	**-1,295.36**	**-427.53**	**-5,752.27**	**-1,110.13**	**-328.54**	**-115.82**	**130.67**	**57.32**
5、人力资源服务业务	**191.47**	**70.56**	**361.36**	**36.31**	-	-	-	-
主营业务小计	**2,356.68**	**5.95**	**2,738.76**	**2.35**	**5,214.74**	**5.44**	**4,907.90**	**5.42**
其他业务小计	**-184.71**	**-136.19**	**-168.38**	**-44.62**	**11.75**	**6.87**	**-5.47**	**-3.16**
合计	**2,171.97**	**5.47**	**2,570.37**	**2.20**	**5,226.49**	**5.44**	**4,902.43**	**5.40**

报告期内，发行人分别实现毛利润 4,902.43 万元、5,226.49 万元、2,570.37 万元和 2,171.97 万元。2020 年，发行人毛利润较 2019 年有较大的幅度的下滑，主要系发行人停车管理费业务在伴随着温江区国资局向发行人注入温江区城区的公共停车场（停车位）的经营权资产摊销导致发行人停车管理业务成本大幅上升，进而导致毛利润大幅下降。由于上述停车位经营权资产为 2019 年末划入发行人，发行人目前正在对相关停车场（停车位）进行规划并拟建立智能停车系统，因此当前停车场（停车位）收入较少；未来随着发行人对相关停车场和停车位的进一步规划以及智能停车系统的建立和完善，发行人停车管理业务的盈利能力将显著提升。

3、主营业务板块介绍

（1）安置房业务和基础设施建设业务

发行人承担温江区交通类项目及基础设施项目和配套项目建设工作，同时围绕成都健康服务业集聚区推进相关基础配套、公服配套、产业配套及产业发展载体项目的投融资建设和经营管理。报告期内，发行人围绕主体职能定位，代温江区政府及国有企业进行区域内交通基础设施及安置房等基础配套和公服配套项目的建设与开发。

安置房和基础设施建设具体业务模式为：发行人与成都市温江区国有企业等委托建设方签订工程项目委托建设投资协议，由发行人自行或选择第三方进行项目的方案设计、居民拆迁安置、工程采购、运输、建造、承建、施工、监理、保险等事宜，发行人每年依据与委托方签署的工程进度确认表结转成本并加成 18%的比例（含税）确认当期代建收入，委托方在项目竣工验收后，分批支付发行人回购款项。对于部分由发行人作为业主的安置房项目，在安置房建设完成后由发行人统一向温江区国有企业进行销售，再由相关国有企业进行统一安置。

发行人安置房业务和基础设施建设业务均按照上述业务模式开展。报告期内，发行人先后承接了天府家园、光明苑、锦绣城（惠民北苑）三期、花土社区新居工程、柳岸锦城新居工程、温江区 2016 年城中村改造项目三期、温江区文体中心、北区污水综合处理系统工程等数个重大项目，总投资合计达 20 亿元以上。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现安置房业务和基础设施建设业务收入 77,259.94 万元、81,072.08 万元和 101,286.15 万元，占发行人营业总收入的比重分别为 85.11%、84.43%和 86.57%；报告期内，发行人安置房业务和基础设施建设业务收入平稳上升，占营业总收入比重较大。

表 4-8　截至 2020 年末发行人主要项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已确认成本	已确认收入	建设期限	是否签署相关协议
天府家园	9.00	3.51	4.02	2019 年完工	是
光明苑	1.70	1.14	1.31	2019 年完工	是
锦绣城（惠民北苑）三期	1.60	1.56	1.78	2019 年完工	是
花土社区新居工程	8.12	3.78	4.33	2019 年完工	是

项目名称	总投资	已确认成本	已确认收入	建设期限	是否签署相关协议
柳岸锦城新居工程	9.00	3.42	3.92	2019年完工	是
温江区文体中心	5.79	0.52	0.59	2022年完工	是
北区污水综合处理系统工程	6.00	2.17	2.48	2022年完工	是
温江区2016年城中村改造项目三期	11.00	5.23	6.01	2022年完工	是
温江区公平公交枢纽及配套设施项目	5.00	4.42	5.07	2020年完工	是
温江区城南公交枢纽及配套设施项目	2.60	1.37	1.57	2020年完工	是
温江区农副产品流通交易中心配套道路工程项目	0.32	0.24	0.27	2020年完工	是
合计	**60.13**	**27.36**	**31.35**		

（2）租赁业务

1）管网道路租赁

发行人作为温江区交通基础设施、公共交通产业投资运营主体，报告期内按照职能定位开展道路及管网的租赁业务。

其中，道路租赁的具体模式为：成都市温江区交通运输局租用发行人拥有的道路城市基础设施，与发行人签署基础设施项目租赁合同，约定租用城市基础设施的内容及期限、合同金额、双方权利和义务、付款方式等，并根据合同约定支付租金。该业务系根据《成都市人民政府办公厅关于印发成都市政府租用企业投资城市基础设施项目管理工作暂行办法的通知》（成办发【2015】34号）规定开展，遵循租金合理原则，即根据租用城市基础设施项目的开发建设成本、费用和租用期限，确定合理的租金水平。管网租赁的具体模式为：成都市温江区自来水公司根据成都市温江区市政公用局授权，开展温江区现代服务业园区范围内雨污水处理等相关业务。成都市温江区自来水公司根据业务需要，租用发行人管网资产，与发行人签署管网设施租赁协议书，约定租赁物范围、租赁期限、租赁金额以及付费方式。

发行人分别就成大路辅道扩建改造、成名快速路（温江段）、成环路快速路等 20 项城市基础设施项目与成都市温江区交通运输局签署了基础设施项目管理租用合同，并根据出租项目的开发建设成本、费用和租用期限，确定合理的租金水平，租期 10 年，合同总额约 5 亿元。发行人已与成都市温江区自来水公司签订管网设施租赁协议书，租期 15 年，合同金额约 9 亿元。

表 4-9　截至 2020 年末发行人主要道路管网租赁业务明细表

单位：万元

序号	租赁资产	资产租用方	期限	费用标准	定价依据	租用费用总额	报告期内收入确认	已回款金额	产权模式	政府补贴
1	成大路辅道扩建改造、成名快速路（温江段）、成环路快速路等 20 项城市基础设施项目	成都市温江区交通运输局	10 年	5,000 万/年	根据开发建设成本和日常养护成本确定合理的租金水平	50,000.00	14,285.71	14,285.71	自有	-
2	污水管网	成都市温江区自来水公司	15 年	6,000 万/年	根据建设维护成本确定合理的租金水平	90,000.00	17,142.86	17,142.86	自有	-

2）物业租赁

根据发行人与温江区人民医院签订的租赁合同，约定由温江区人民医院租用发行人温江区康泰路 86 号物业和八一路北段 27 号物业，合同期限为 10 年，自 2020 年 10 月 1 日至自 2030 年 10 月 1 日，租金由温江区人民医院以对公转账的方式按季支付。租赁期间由承租方承担租赁物业及附属供电、消防、电梯等设施设备的维修、保养工作，且租赁期间产生的水、电、气、通讯费用由承租方承担，发行人收取的租赁费用扣除物业折旧费用后，即为发行人该项租赁业务的盈利。

发行人物业于 2020 年达到完工可使用状态，由在建工程转入固定资产，租金收入根据合同约定，从 2020 年第 4 季度开始实现收入，

物业租赁合同年租金为 5,000 万元，按季结算支付。报告期内，发行人物业出租收入分别为 0 万元、0 万元、1,190.48 万元和 1,190.48 万元，2020 年度物业出租收入占发行人营业总收入的比重分别为 1.02%，占比较小。物业租赁合同的期限为 10 年，该项租赁业务收入具有可持续性。

3）电杆广告位租赁

根据发行人与成都鱼凫先锋会务有限公司签订的租赁合同，约定由成都鱼凫先锋会务有限公司租用发行人温江区南熏大道与成温邛高速构成区域内主要街道电杆及广告位资产进行招商运营，合同期限为 10 年，自 2020 年 10 月 10 日至自 2030 年 10 月 9 日，租金以对公转账的方式按季支付。

发行人电杆广告位资产系根据温国资发【2020】第 19 号文件，于 2020 年 10 月 9 日划拨获得，从 2020 年第 4 季度开始实现收入，广告位租赁合同年租金为 350 万元，按季结算支付。报告期内，发行人广告位出租收入分别为 0 万元、0 万元、83.33 万元和 83.33 万元，2020 年度广告位出租收入占发行人营业总收入的比重较小。

（3）公交运营业务

发行人的公交运营业务由全资子公司成都温江公共交通有限公司负责。截至 2020 年末，温江公交公司拥有运营车辆 376 辆，运营线路 35 条，全年运送乘客量 1,267 万人次。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现公交运营业务收入 2,641.38 万元、4,022.21 万元和 2,066.77 万元，占发行人营业总收入的比重分别为 2.91%、4.19%和 1.77%。由于公交运营业务是关系国计民生的社会公益事业，该业务盈利能力较弱，对政府政策性补贴和补偿的依赖程度较高。

表 4-10　近三年发行人公交运营情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
运营车辆保有量（辆）	376	376	296
运营线路（条）	35	35	35
运营班次（万次）	49.28	49.28	44.78
运送乘客量（万人次）	1,267	1,958	1,464
政府补贴（万元）	7,519.00	9,086.95	8,110.10

（4）停车场管理业务

发行人的停车场管理业务由全资子公司成都智慧城市停车场管理有限公司负责，具体业务模式为：智慧停车产业公司按照政府规定，对温江区机动车临时占道停车场、停车泊位进行管理运营，收取停车费用。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现停车场管理业务收入 227.96 万元、283.66 万元和 518.16 万元，占发行人营业总收入的比重分别为 0.25%、0.30%和 0.44%，占比较小。

（5）人力资源服务业务

发行人人力资源服务业务由下属子公司恒信人力负责。运营模式为恒信人力与服务客户签订劳务派遣或企业人力资源服务协议，由恒信人力提供服务人员前往客户处工作，服务人员劳动关系隶属于恒信人力，客户支付劳务派遣费用和服务费。其中，劳务派遣费用包含恒信人力履行和服务人员签订的劳动合同涉及的劳动报酬、社保、单位承担部分公积金等；服务费为客户支付恒信人力提供人力服务的约定费用。恒信人力收取的劳务派遣费用为代收代付，服务费扣除运营成本后，即为发行人该项业务的盈利。

根据温国资发【2019】82 号文件，恒信人力于 2019 年末划入发行人旗下。报告期内，发行人人力资源服务业务收入分别为 0 万元、0 万元和 995.24 万元，占营业收入总额比例较小。2020 年人力资源服务业务毛利润为 361.36 万元，未来随着发行人利用平台优势扩大

服务范围，预计未来几年人力资源服务业务收入会有较快的增长，业务发展前景良好，持续性较强。

（二）发行人主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换情况。

（三）发行人行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

行人目前主营业务为安置房业务和基础设施代建业务等。根据国家统计局《国民经济行业分类和代码》（GB/T4754-2017），发行人属于E门类“建筑业”。

2020年国民经济运行总体稳中有进。建筑业整体表现稳中趋降，建筑业总产值增速仍处高位区间，央企国企订单层面验证基建回暖，基建企业四季度订单量企稳回升。2020 全年，我国建筑业总产值263,947.00亿元，同比增长6.2%，2019年建筑业总产值约248,446.00亿元，同比增长5.7%；全国建筑业房屋建筑施工面积149.47亿平方米，同比增长3.7% 。

2018 年 7 月份以来，中央政治局会议、国常会等高规格会议强调稳增长和防风险关系，明确基建“补短板+保在建”的方向；2019年1月央行宣布降准1个百分点，释放约8,000亿流动性，进一步改善建筑企业融资状况。政策的密集出台，将从资金、项目储备等方面支持基建，“补短板”、“保在建”正在逐步推进。此外，政策的密集出台在细分领域已逐步体现，部分基建子行业的建设规划审批进度正加速。

从未来固定资产投资的领域来看，城市住宅建设、城市基础设施建设、快速交通设施建设、环境治理工程、新的能源基地建设、新型工业基地建设、旅游休闲度假地的建设、新农村建设等仍会保持旺盛需求，推动中国建筑业在未来较长时期内快速持续发展。

（2）温江区经济现状与前景

2020 年，温江区全年建筑业增加值 51.30 亿元，比上年增长 14.90%；年末具有资质等级的施工总承包和专业承包建筑业企业 55 家，施工面积 146.18 万平方米，竣工面积 49.52 万平方米。

2020 年全年温江区全社会固定资产投资比上年同口径（下同）增长 8.30%。其中，第一产业投资增长 0.6%，占全部总投资比重 2.5%;第二产业投资增长 7.9%,占全部总投资比重 32.6%;第三产业投资增长 8.9%，占全部总投资比重 64.9%。基础设施投资下降 30.8%，公共服务投资增长 44.3%。全年房地产开发投资比上年增长 22.7%;商品房施工面积 922.67 万平方米，下降 10%，其中住宅施工面积 466.17 万平方米,下降 17.6%;商品房新开工面积 257.49 万平方米,下降 0.5%，其中住宅新开工面积 162.7 万平方米，增长 26.6%;商品房竣工面积 29.06 万平方米，增长 296.2%，其中住宅竣工面积 20.42 万平方米，增长 1387.9%;商品房销售面积 241.6 万平方米，下降 5.6%，其中住宅销售面积 174.25 万平方米，增长 12.9%。

根据地区生产总值统一核算初步结果，2020 年全年温江区实现地区生产总值（ 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%。

温江区 2020 年全年民营经济增加值 322.18 亿元,比上年增长 3.9%,占 GDP 的比重为 51.6%，对 GDP 增长的贡献率为 46.3%。其中第一产业中民营经济增加值 3.18 亿元，增长 7.1%;第二产业中民营经济增加值 145.63 亿元,增长 1.6%;第三产业中民营经济增加值 173.37 亿元，增长 6.3%。

2020 年温江区全区居民消费价格总水平累计上涨 4.2%。其中食品烟酒类价格上涨 13.1%,衣着类价格上涨 0.7%,居住类价格下降 0.2%，生活用品及服务类价格上涨 0.1%,交通与通信类价格下降 4.2%，教育文化和娱乐类价格上涨 1.3%，医疗保健类价格上涨 0.9%，其他用品和服务类价格上涨 4.5%。商品零售价格上涨 2.9%。农业生产资料价格上涨 2.1%。

未来，温江区将加快建设国家城乡融合发展试验区，实施“点状供地+组合用地”。深化国资国企改革，加快推进区属国有企业向城市运营商转型，打造 2 家 500 亿级、AA+企业集团。深化投融资体制改革，加快推进成都医学城 A、B 区、红桥连片开发项目建设。保障地铁 17 号线通车运行，新开和优化公交线路 10 条以上。开工凤凰立交、农科城跨线桥等重大交通节点项目，完工成名高速温江北、金马南出入口优化改造工程。新（改）建农村区域供水干管 57.30 公里，实现城乡供水管全网覆盖，进一步完善区域内基础设施的建设。在这一发展规划下，温江区基础设施建设将继续保持高速发展。

（3）温江区现代服务业园区层级与主导产业

温江区现代服务业园区又名成都健康服务业集聚区，是成都市重点产业功能区之一。园区东接青羊区，南临双流区，北至成温邛高速，西至锦绣大道，总面积约 45 平方公里，包含温江老城区、光华新城、城南工业区、浩旺工业园、大学城等 5 个主要区域，是温江区建设“三

医两养一高地”的最重要载体。目前该园区已经形成了以总部经济为代表、楼宇经济为支撑、酒店群落为配套的现代商务业，以大型卖场为载体的商贸流通产业，以恒大城、珠江御景湾、佳兆业丽晶港为代表的高端住宅群。已营运的总部基地有成勘院、省水电集团；已营运的高端酒店有皇冠假日酒店、费尔顿凯莱酒店；已营运的写字楼有融信智慧广场、德昆新天地、珠江国际等；已营运的大型卖场有珠江广场、伊藤洋华堂等。其中光华商圈相继被纳入市级和省级服务业聚集区。

温江区现代服务业园区将生产性服务业、健康服务业以及生活性服务业作为三大核心产业。其中生产性服务业重点发展总部经济、科技服务、金融服务、商务服务、信息技术服务及文化创意产业，相关的产业配套包括新创智中心、天来国际广场、德昆新天地设计咨询孵化楼宇、澄园文化创意孵化楼宇以及融信教育培训孵化楼宇等；健康服务业重点发展健康服务业科技成果转化、健康金融保险、高端医疗、特色专科医疗、医疗美容、健康管理、健康大数据及健康服务延伸产业，相关配套有首铸四季光华国际医院、前海人寿妇儿医疗综合体、西部文化城、珠江国际美业中心等；生活性服务业着力构建“2+4+X”融合发展体系，重点发展体育休闲、教育培训和商贸服务业，通过助推商圈升级（包括光华商圈、大学城商圈和红桥商圈等）和创建创新特色街区（包括新光天地、澄园文创街区、新尚天地和西熙里等）以打造温江区“赛事名城”、“音乐之都”、“美食之都”和“会展之都”的四大名片。

2、发行人在行业中的地位和竞争优势

发行人的实际控制人是成都市温江区国有资产监督管理局，其业务发展得到了温江区政府的高度重视，并得到政策上的支持。发行人

近年来业务不断多元化发展、业务规模不断提升，在温江区交通运输行业和基础设施建设行业具有较强的竞争优势。

（1）发行人具有稳定持续的业务基础

发行人营业收入主要来源于安置房业务、项目代建业务和租赁业务，具有稳定持续的业务基础。

发行人承担温江区交通类项目及基础设施项目和配套项目建设工作，同时围绕成都健康服务业集聚区推进相关基础配套、公服配套、产业配套及产业发展载体项目的投融资建设和经营管理。报告期内，发行人围绕主体职能定位，代温江区政府及国有企业进行区域内交通基础设施及安置房等基础配套和公服配套项目的建设与开发。

近年来，发行人作为温江区交通类项目及基础设施项目和配套项目的重要实施主体，承担了温江区一大批重要的交通基础设施及安置房等基础配套和公服配套项目的建设与开发。发行人先后承接了天府家园、光明苑、锦绣城（惠民北苑）三期、花土社区新居工程、柳岸锦城新居工程、温江区2016年城中村改造项目三期、温江区文体中心、北区污水综合处理系统工程等数个重大项目，总投资合计达20亿元以上。随着上述项目陆续完工并交付使用，发行人将获得稳定持续的业务收入。

此外，发行人租赁业务收入稳定。报告期内，发行人就成大路道路提升改造项目、成名快速路（温江段）、成环路快速路、国色天乡花卉路等20项城市基础设施项目与成都市温江区交通运输局签署了基础设施项目管理租用合同，租期10年；同时，发行人就管网资产与成都市温江区自来水公司签订管网设施租赁协议书，租期15年。发行人基础设施及管网等租赁业务的收入具有较强可持续性。

（2）发行人具有政府支持优势

发行人由成都市温江区国有资产监督管理局全资控股。近年来，发行人为温江区公共交通事业发展及城市基础设施完善做出了重要贡献，其业务得到了温江区政府的大力支持。自发行人成立以来，温江区政府持续向发行人注入道路、管道等固定资产。同时，政府在补贴政策上给予发行人持续支持，2018年度、2019年度和2020年度，发行人确认的政府补贴分别为8,333.85万元、9,219.82万元和27,979.10万元，主要系温江区政府对发行人开展公交运营业务给予的政策性补贴和运营补贴。

（3）发行人具备良好的资信状况及融资能力

发行人拥有良好的资信条件，与中国农业发展银行、中国工商银行和成都农商银行等金融机构建立了长期稳固的合作关系。根据发行人企业基本信用信息报告，发行人信用记录良好，不存在违约记录。良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人稳定可持续发展。

3、发行人未来经营方针及战略

发行人未来将不断创新业务模式，紧抓生产经营、项目建设中的关键要素，实现跨越式的发展，进一步增强在行业内、区域内的竞争优势。

（1）发挥自身优势，提高业务水平

发行人将充分发挥自身优势，积极拓展核心业务，提升市场竞争力，实现规模效应。以代建业务和公交运营业务为业务核心，实现多元化经营、产业化发展和市场化运作。

（2）完善公司治理，加强公司管理建设

发行人将以发行公司债券等资本市场直接融资方式作为契机，完善公司治理，建设现代企业管理制度。发行人将全面推行标准化管理工作，进一步把各项管理标准、技术标准、岗位标准、考核标准等细

化、量化，使标准化管理渗入到管理的每一个细节，不断提高管理水平，提高经济效益。

（3）不断拓展融资渠道，优化融资结构

发行人一方面继续与各商业银行保持密切的业务合作关系，合理规划融资方案，扩大融资规模；另一方面通过直接融资的方式，拓宽和丰富融资渠道，调整、完善、优化自身融资结构。

4、发行人地域经济情况

（1）成都市经济发展概况

成都是四川省省会、副省级市，特大城市，西部战区机关驻地，国务院确定的国家重要高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽，是西部地区重要的中心城市。全市下辖20个区（市）县和高新区、天府新区成都直管区，面积14,335平方公里，常住人口1,658万人。2020年，全市实现地区生产总值17,716.7亿元，按可比价格计算，比上年增长4.0%。作为全球重要的电子信息产业基地，有国家级科研机构30家，国家级研发平台67个，高校65所，各类人才约389万人，世界500强企业301家。

（2）温江区经济发展概况

温江区是成都中心城区的重要组成部分，国家级生态示范区腹心，是全省县（区）级经济综合评价十强之列，全国服务业综合改革试点区、四川省生产性服务业示范基地、天府新区现代服务业综合功能区、四川省健康服务业集聚区。温江区政府工作报告显示，2020年，温江区实现生产总值623.84亿元，增长5.10%；城乡居民人均可支配收入分别达到49,633元、32,635元，增长5.80%、8.30%；获评2019中国最具幸福感城市、美丽宜居城区和中国最具投资价值城区。

2020年温江区经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增

长 7.60%左右；全社会固定资产投资增长 8.00%；城乡居民人均可支配收入分别增长 7.80%、8.00%；全社会研发经费投入增长 9.00%；万元地区生产总值能耗、主要污染物排放进一步降低；城镇登记失业率控制在 4.00%以内。区政府计划聚力推动便捷高效畅通之城，进行功能再完善。加快重大交通设施建设，在轨道交通上，积极争取地铁 4 号线 3 期、11 号线延伸线纳入全市轨道交通第五批建设规划，实现地铁 17 号线一期通车运营，推进万盛 TOD 综合开发示范项目建设，启动红桥、黄石 TOD 综合开发；在外畅内联上，推动东坡大道、八一路北延线等对外骨干道路尽快形成通车能力。启动凤凰立交、成名高速农科城跨线桥建设，力争全区城市 500 米公交站台覆盖率达到 90%；实施全域公交线网优化调整，年内新开优化公交线路 10 条。深入推进重点领域改革，出台城乡融合发展实施方案，科学编制新一轮国土空间总体规划，重组“南城北林”土地资源空间布局；深化国资国企改革，打造 2 家 500 亿级、AA+龙头企业集团；深化投融资体制改革。

根据《温江区城市总体规划（2014-2020 年）》，温江区定位于成都市重要的教育科研基地、以现代化服务业为主导的卫星城。到 2020 年，城区及镇区建设用地共 107 平方公里，将建立 43 座立交桥、4 条地铁线路、3 条生态绿道，推动完善中心城区、小城市、特色镇、一般镇和农村新型社区的城镇体系。

根据温江区财政局统计，2018 年度、2019 年度和 2020 年度，温江区一般公共预算收入分别为 40.62 亿元、45.10 亿元和 46.20 亿元。

表 4-11　2018 年-2020 年温江区财政收入概况

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、一般公共预算收入	46.20	45.10	40.62
其中：税收收入	37.03	35.86	32.42
二、上级补助收入	15.21	11.95	10.19

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、政府性基金收入	73.65	50.02	40.90
四、国有资本经营预算收入	0.27	0.33	0.29
地方综合财力	**135.06**	**107.07**	**91.71**
地区生产总值	**623.84**	**595.57**	**545.00**

数据来源：温江区财政局、统计局

（3）温江区主要基础设施建设企业经营情况及发债情况

成都市温江区主要的基础设施建设企业包括成都铸康实业有限公司、成都光华资产管理有限公司、成都新城西城市投资经营中心、成都温江区国投兴城投资有限公司、成都九联投资集团有限公司、成都隆博投资有限责任公司。具体情况如下:

截至 2020 年末，成都铸康实业有限公司总资产 1,922,057.10 万元、净资产 1,222,543.30 万元。2020 年，成都铸康实业有限公司实现营业收入 92,525.02 万元、净利润 11,394.93 万元。截至 2021 年 11 月 15 日，成都铸康实业有限公司债券余额 102,000.00 万元，其中“19 铸康债”余额 52,000.00 万元，“20 铸康债”余额 50,000.00 万元。

截至 2020 年末，成都光华资产管理有限公司总资产 1,536,643.79 万元、净资产 871,863.53 万元。2020 年，成都光华资产管理有限公司实现营业收入 29,665.67 万元、净利润 5,125.58 万元。截至 2021 年 11 月 15 日，成都光华资产管理有限公司债券余额 108,000.00 万元，其中“18 光华资产 PPN001”余额 50,000.00 万元，“20 光华 01”余额 58,000.00 万元。

截至 2020 年末，成都温江区国投兴城投资有限公司总资产 2,999,326.44 万元、净资产 1,549,835.47 万元。2020 年，成都温江区国投兴城投资有限公司实现营业收入 152,914.83 万元、净利润 24,163.90 万元。截至 2021 年 11 月 15 日，成都温江区国投兴城投资有限公司债券余额 310,000.00 万元，其中“19 温江投”余额 150,000.00

万元，“20 温国 01”余额 60,000.00 万元，“21 温国 01”余额 100,000.00 万元。

截至 2020 年末，成都九联投资集团有限公司总资产 6,434,750.00 万元、净资产 3,134,626.33 万元。2020 年，成都九联投资集团有限公司实现营业收入 206,502.52 万元、净利润 44,420.25 万元。截至 2021 年 11 月 15 日，成都九联投资集团有限公司债券余额 600,000.00 万元，其中 “19 九联投资 PPN001”余额 10,000.00 万元，“19 九联投资 PPN002”余额 80,000.00 万元，“20 九联投资 PPN001”余额 10,000.00 万元，“20 九联 01”余额 100,000.00 万元，“20 九联 02”余额 100,000.00 万元，“21 九联投资 PPN001”余额 100,000.00 万元，”21 九联投资 MTN”余额 50,000.00 万元，“21 九联项目债 01” 余额 100,000.00 万元，“21 九联投资 MTN002” 余额 50,000.00 万元。

截至 2020 年末，成都隆博投资有限责任公司总资产 5,082,597.12 万元、净资产 3,766,310.96 万元。2020 年，成都隆博投资有限责任公司实现营业收入 125,347.32 万元、净利润 32,425.38 万元。截至 2021 年 11 月 15 日，成都隆博投资有限责任公司债券余额 190,000.00 万元，其中“19 隆博投资 PPN001”余额 50,000.00 万元，“20 隆博投资 MTN001” 余额 50,000.00 万元，“21 隆博专项债” 余额 90,000.00 万元。

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为 6,659,172.90 万元，净资产为 3,847,385.01 万元。2020 年成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司实现营业收入 286,490.25 万元、净利润 38,643.69 万元。截至 2021 年 11 月 15 日，成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司债券余额为 350,000.00 万元，其中“21 温江兴蓉 MTN01” 50,000.00 万元，“21 蓉西 D1” 60,000.00 万元，“21 蓉西 01” 85,000.00

万元，“20 蓉西 03”35,000.00 万元，“20 蓉西 02”70,000.00 万元，“20 兴蓉西”50,000.00 万元。

第五节 发行人主要财务情况

一、财务报表编制基础

本募集说明书所载2018年度、2019年度、2020年度财务报告和2021年一季度财务报表均按照中国企业会计准则编制。

在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅审计报告附注、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人历史财务数据的注释。

除特别说明外，本募集说明书中引用的财务会计数据均摘自发行人经审计的财务报告中审亚太审字（2020）010073号和中审亚太审字（2021）020306号和发行人未经审计的一季度财务报表。

二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

（一）主要会计政策变更情况

1、《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017年5月28日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

2、执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、财政部于2019年发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)，自2019年1月1日起施行，执行上述政策的主要影响如下:

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
应收票据及应收账款项目分拆为应收票据及应收账款两个项目	2018年: 应收票据：增加0 应收账款：增加4,648,54 应收票据及应收账款：减少4,648,54
应付票据及应付账款项目分拆为“应付票据及应付账款两个项目	2018年: 应付票据：增加0 应付账款：增加138,028,31 应付票据及应付账款：减少138,028,31

（二）主要会计估计变更情况

无。

（三）会计差错情况

无。

三、审计情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2018-2020年末合并及母公司资产负债表，2018-2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告中审亚太审字（2020）010073号和中审亚太审字（2021）020306号。

四、合并报表范围的变化

（一）2018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

无。

（二）2019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

2019年，公司投资设立成都智慧城市停车产业发展有限公司，经

划拨取得成都恒信人力资源管理有限责任公司和温江兴能投贸易有限责任公司，合并范围内子公司变更为四家公司。

2、不再纳入合并报表范围的公司

无。

（三）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

无。

（四）2021 年一季度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

无。

五、发行人最近三年及一期财务会计信息及主要财务指标

（一）合并财务报表

发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和、2021 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年一季度的合并利润表、合并现金流量表如下:

表 5-1　发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	151,188.72	82,819.02	26,742.98	10,119.33
应收票据	-	-	-	-
应收账款	38,886.62	34,264.48	1,096.65	4,648.54

预付款项	162.86	196.30	290.57	55.41
其他应收款	236,966.02	245,575.20	240,425.01	35,884.52
存货	757,409.94	650,014.21	611,006.73	600,799.93
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	53.94	-
流动资产合计	**1,184,614.16**	**1,012,869.20**	**879,615.88**	**651,507.73**
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,808.80	1,850.33	2,640.36	2,914.40
投资性房地产	-	-	58,326.00	-
固定资产	379,369.77	382,206.19	263,817.23	267,624.02
在建工程	13,166.74	13,025.54	117,307.54	-
无形资产	65,130.51	66,657.31	72,752.51	-
长期待摊费用	69.73	57.51	38.45	-
递延所得税资产	2.96	2.96	1.18	-
非流动资产合计	**459,548.51**	**463,799.84**	**514,883.27**	**270,538.42**
资产总计	**1,644,162.67**	**1,476,669.04**	**1,394,499.15**	**922,046.15**
短期借款	14,480.00	15,500.00	15,500.00	2,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	7,960.24	13,967.19	230,834.13	138,028.31
预收款项	237.02	417.85	501.08	12.75
应付职工薪酬	599.00	1,009.14	830.43	710.57
应交税费	26,852.70	25,484.68	17,753.74	11,573.93
其他应付款	57,328.33	66,356.47	19,419.60	15,246.17
一年内到期的非流动负债	28,589.96	52,876.96	14,016.53	10,899.05
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**136,047.25**	**175,612.28**	**298,855.51**	**178,470.78**
长期借款	324,438.60	122,271.15	53,477.39	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	63,605.71	62,439.05	53,114.24	13,000.95
递延收益	230.05	230.05	690.14	1,150.24
非流动负债合计	**388,274.36**	**184,940.25**	**107,281.78**	**14,151.19**
负债合计	**524,321.61**	**360,552.53**	**406,137.29**	**192,621.97**

实收资本	150,000.00	150,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	914,470.68	914,484.57	941,571.25	692,223.34
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	5,648.91	5,648.91	2,549.14	1,672.38
未分配利润	49,721.49	45,983.03	24,241.48	15,528.47
归属于母公司所有者权益合计	**1,119,841.08**	**1,116,116.51**	**988,361.87**	**729,424.19**
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**1,119,841.08**	**1,116,116.51**	**988,361.87**	**729,424.19**
负债和所有者权益总计	**1,644,162.67**	**1,476,669.04**	**1,394,499.15**	**922,046.15**

表 5-2 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**39,714.56**	**116,993.66**	**96,025.27**	**90,778.81**
其中：营业收入	39,714.56	116,993.66	96,025.27	90,778.81
二、营业总成本	**38,136.74**	**116,321.93**	**92,597.12**	**86,989.23**
其中：营业成本	37,542.59	114,423.29	90,798.78	85,876.39
税金及附加	150.31	446.05	374.78	354.21
销售费用	31.08	147.42	152.42	88.84
管理费用	496.92	1,486.77	1,280.27	678.55
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-84.16	-181.60	-13.86	-1.83
资产减值损失	-	-7.10	-4.73	6.93
加：其他收益	2,097.18	27,979.10	9,219.82	8,333.85
投资收益	-	- 290.86	-275.47	51.07
资产处置收益	-	-	-	-
三、营业利润	**3,675.00**	**28,352.86**	**12,372.51**	**12,174.50**
加：营业外收入	71.48	161.44	144.76	48.30
减：营业外支出	-	6.78	43.19	2.34
四、利润总额	**3,746.49**	**28,507.52**	**12,474.09**	**12,220.45**
减：所得税费用	8.03	3,666.21	2,884.31	2,787.24
五、净利润	**3,738.46**	**24,841.32**	**9,589.77**	**9,433.22**

表 5-3 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	656.96	51,687.77	133,479.42	9,768.26
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	51,997.70	439,534.43	99,131.53	49,751.59
经营活动现金流入小计	**52,654.65**	**491,222.20**	**232,610.95**	**59,519.85**
购买商品、接受劳务支付的现金	108,207.27	254,115.08	33,027.03	38,754.53
支付给职工以及为职工支付的现金	1,611.79	6,042.01	5,499.38	4,783.41
支付的各项税费	38.51	109.21	194.93	164.91
支付其他与经营活动有关的现金	44,582.85	185,460.90	278,510.90	22,281.99
经营活动现金流出小计	**154,440.41**	**445,727.19**	**317,232.23**	**65,984.85**
经营活动产生的现金流量净额	**-101,785.76**	**45,495.01**	**-84,621.29**	**-6,465.00**
二、投资活动产生的现金流量:	-	-		
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	**51.82**	**43.38**
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.27	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	**52.09**	**43.38**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4.28	12,968.57	4,736.47	2,649.57
投资支付的现金	-		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**4.28**	**12,968.57**	**4,736.47**	**2,649.57**

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	**-4.28**	**-12,968.57**	**-4,684.38**	**-2,606.19**
三、筹资活动产生的现金流量:	-	-		
吸收投资收到的现金	-	160,000.00	-	-
取得借款收到的现金	232,572.25	31,813.60	71,455.69	2,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	54,965.83	16,150.00
筹资活动现金流入小计	**232,572.25**	**191,813.60**	**126,421.52**	**18,150.00**
偿还债务支付的现金	55,425.14	151,384.53	2,600.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,987.38	16,879.48	4,035.98	544.79
支付其他与筹资活动有关的现金		-	13,856.23	100.00
筹资活动现金流出小计	**62,412.51**	**168,264.01**	**20,492.21**	**644.79**
筹资活动产生的现金流量净额	**170,159.74**	**23,549.59**	**105,929.31**	**17,505.21**
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	**68,369.70**	**56,076.04**	**16,623.65**	**8,434.01**
加：期初现金及现金等价物余额	82,819.02	26,742.98	10,119.33	1,685.32
六、期末现金及现金等价物余额	**151,188.72**	**82,819.02**	**26,742.98**	**10,119.33**

（二）母公司财务报表

发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年第一季度的母公司利润表、母公司现金流量表如下:

表 5-4　发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末

货币资金	140,242.17	68,766.32	19,791.23	845.31
预付款项	74.89	70.05	122.21	5.26
应收票据	-	-	-	-
应收账款	37,671.14	33,583.64	264.29	4,400.00
其他应收款	219,822.17	216,388.98	212,756.24	22,693.01
存货	757,378.22	649,588.97	610,980.79	600,766.66
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	**1,155,188.60**	**968,397.97**	**843,914.75**	**628,710.24**
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	4,428.79	4,248.79	2,748.79	2,045.58
投资性房地产	-	-	58,326.00	-
固定资产	370,818.02	374,012.57	253,868.45	260,689.93
在建工程	-	-	117,068.78	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
非流动资产合计	**375,246.82**	**378,261.37**	**432,012.02**	**262,735.51**
资产总计	**1,530,435.42**	**1,346,659.34**	**1,275,926.78**	**891,445.74**
短期借款	10,000.00	10,000.00	7,000.00	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	6,537.07	11,697.68	226,811.76	135,860.97
预收款项	193.68	193.17	-	12.75
应付职工薪酬	8.96	8.61	7.06	8.81
应交税费	26,861.10	25,477.17	17,747.83	11,560.83
其他应付款	41,436.00	36,515.55	13,778.97	14,583.31
一年内到期的非流动负债	21,701.74	45,988.74	8,099.50	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**106,738.54**	**129,880.91**	**273,445.12**	**162,026.66**
长期借款	318,432.40	119,157.20	53,155.69	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	52,001.65	49,425.51	35,041.30	-
非流动负债合计	**370,434.06**	**168,582.72**	**88,196.99**	**-**
负债合计	**477,172.60**	**298,463.63**	**361,642.11**	**162,026.66**
股本	150,000.00	150,000.00	20,000.00	20,000.00

资本公积	841,741.82	841,741.82	868,828.50	692,730.50
盈余公积	5,648.91	5,648.91	2,549.14	1,672.38
未分配利润	55,872.09	50,804.98	22,907.04	15,016.21
所有者权益合计	**1,053,262.82**	**1,048,195.71**	**914,284.67**	**729,419.08**
负债和所有者权益总计	**1,530,435.42**	**1,346,659.34**	**1,275,926.78**	**891,445.74**

表 5-5 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	38,596.65	**113,255.03**	**91,608.93**	**87,964.09**
其中：营业收入	38,596.65	113,255.03	91,608.93	87,964.09
二、营业总成本	**33,529.86**	**98,590.79**	**80,138.98**	**76,833.09**
其中：营业成本	33,405.08	98,103.82	79,614.41	76,349.25
税金及附加	148.52	437.82	354.94	341.81
销售费用	0.14	10.21	51.05	88.84
管理费用	35.69	128.81	135.36	55.98
财务费用	-59.57	-89.87	-16.78	-2.79
其中：利息收入	-	-	-	3.40
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	-	**20,000.00**	132.87	223.76
投资收益	-	-	-	-
三、营业利润	**5,066.80**	**34,664.23**	**11,602.82**	**11,354.75**
加：营业外收入	0.31	0.11	44.11	11.01
减：营业外支出	-	0.72	1.11	-
四、利润总额	**5,067.11**	**34,663.63**	**11,645.82**	**11,365.77**
减：所得税费用	-	3,665.91	2,878.24	2,785.50
五、净利润	**5,067.11**	**30,997.72**	**8,767.59**	**8,580.26**

表 5-6 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	98.19	47,589.97	128,849.06	6,845.66
收到其他与经营活动有关的现金	42,639.77	329,787.28	46,756.49	35,016.65
经营活动现金流入小计	**42,737.96**	**377,377.25**	**175,605.55**	**41,862.30**
购买商品、接受劳务支付的现金	107,801.70	248,693.35	26,825.10	31,542.69
支付给职工以及为职工支付的现金	3.93	18.53	44.81	53.10
支付的各项税费	2.24	82.45	4.43	9.36
支付其他与经营活动有关的现金	35,021.21	107,661.24	228,417.93	10,511.66
经营活动现金流出小计	**142,829.09**	**356,455.57**	**255,292.28**	**42,116.81**
经营活动产生的现金流量净额	**-100,091.13**	**20,921.68**	**-79,686.73**	**-254.51**
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	112.25	2,076.75	5.19
投资支付的现金	180.00	1,500.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**180.00**	**1,612.25**	**2,076.75**	**5.19**
投资活动产生的现金流量净额	**-180.00**	**-1,612.25**	**-2,076.75**	**-5.19**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	160,000.00	-	-
取得借款收到的现金	231,580.00	20,721.35	62,455.69	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	42,644.13	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入小计	**231,580.00**	**180,721.35**	**105,099.82**	**-**
偿还债务支付的现金	54,015.66	135,996.31	100.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,817.37	15,059.38	2,344.22	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,946.20	-
筹资活动现金流出小计	**59,833.03**	**151,055.69**	**4,390.42**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**171,746.97**	**29,665.66**	**100,709.40**	**-**
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	**71,475.85**	**48,975.09**	**18,945.93**	**-259.70**
加：期初现金及现金等价物余额	68,766.32	19,791.23	845.31	1,105.00
六、期末现金及现金等价物余额	**140,242.17**	**68,766.32**	**19,791.23**	**845.31**

（三）最近三年及一期的主要财务指标

表 5-7　发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 1-3 月/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	8.71	5.77	2.94	3.65
速动比率（倍）	3.14	2.07	0.90	0.28
资产负债率（%）	31.89	24.42	29.12	20.89
应收账款周转率（次/年）	1.09	6.62	33.43	38.14
存货周转率（次/年）	0.05	0.18	0.15	0.16
总资产周转率（次/年）	0.03	0.08	0.08	0.11
净资产收益率（%）	0.33	2.36	1.12	1.30
EBITDA（亿元）	0.89	4.62	2.34	2.21
EBITDA 利息保障倍数	1.27	3.51	5.79	40.56

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×100%

4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
7、净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

六、管理层讨论与分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人总资产分别 922,046.15 万元、1,394,499.15 万元、1,476,669.04 万元和 1,644,162.67 万元，资产规模逐年增长；其中，流动资产分别为 651,507.73 万元、879,615.88 万元，1,012,869.20 万元和 1,184,614.16 万元，占总资产比例分别为 70.66%、63.08%，68.59%和 72.05%，主要包括货币资金、其他应收款和存货等；非流动资产分别为 270,538.42 万元、514,883.27 万元，463,799.84 万元和 459,548.51 万元，占总资产比例分别为 29.34%、36.92%，31.41%和 27.95%，主要包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等。报告期内，公司总资产稳步增长，公司流动资产占比较高。

（一）资产构成分析

表 5-8　发行人近三年及一期资产构成

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	151,188.72	9.20	82,819.02	5.61	26,742.98	1.92	10,119.33	1.10
应收账款	38,886.62	2.37	34,264.48	2.32	1,096.65	0.08	4,648.54	0.50
预付款项	162.86	0.01	196.30	0.01	290.57	0.02	55.41	0.01
其他应收款	236,966.02	14.41	245,575.20	16.63	240,425.01	17.24	35,884.52	3.89
存货	757,409.94	46.07	650,014.21	44.02	611,006.73	43.82	600,799.93	65.16
其他流动资产	-	-	-	-	53.94	-	-	-
流动资产合计	**1,184,614.16**	**72.05**	**1,012,869.20**	**68.59**	**879,615.88**	**63.08**	**651,507.73**	**70.66**
长期股权投资	1,808.80	0.11	1,850.33	0.13	2,640.36	0.19	2,914.40	0.32
投资性房地产	-		-	-	58,326.00	4.18	-	-
固定资产	379,369.77	23.07	382,206.19	25.88	263,817.23	18.92	267,624.02	29.03
在建工程	13,166.74	0.80	13,025.54	0.88	117,307.54	8.41	-	-

无形资产	65,130.51	3.96	66,657.31	4.51	72,752.51	5.22	-	-
长期待摊费用	69.73	0.00	57.51	0.00	38.45	-	-	-
递延所得税资产	2.96	0.00	2.96	0.00	1.18	-	-	-
非流动资产合计	**459,548.51**	**27.95**	**463,799.84**	**31.41**	**514,883.27**	**36.92**	**270,538.42**	**29.34**
资产总计	**1,644,162.67**	**100**	**1,476,669.04**	**100**	**1,394,499.15**	**100**	**922,046.15**	**100**

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人流动资产分别为 651,507.73 万元、879,615.88 万元、1,012,869.20 万元和 1,184,614.16 万元。2021 年 3 月末发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货等构成。

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人非流动资产分别为 270,538.42 万元、514,883.27 万元、463,799.84 万元和 459,548.51 万元。2021 年 3 月末发行人非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、在建工程和无形资产等构成。

1、货币资金

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人货币资金分别为 10,119.33 万元、26,742.98 万元、82,819.02 万元和 151,188.72 万元，占资产总额的比例分别为 1.10%、1.92%、5.61%和 9.20%。2019 年末，货币资金较 2018 年末增加 16,623.65 万元，增幅为 164.28%，主要系公司 2019 年新增银行借款及应收款项回款所致。2020 年末，货币资金较 2019 年末增加 56,076.04 万元，增幅为 209.69%，主要系公司 2020 年新增借款所致。2021 年 3 月末，货币资金较 2020 年末增加 68,369.70 万元，增幅为 82.55%，主要系 2021 年公司新增借款所致。最近三年及一期末，发行人货币资金主要由银行存款构成，具体情况如下：

表 5-9　发行人报告期内货币资金构成

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	1.04	2.49	1.17	1.80
银行存款	151,187.67	82,816.53	26,741.81	10,117.53
合计	**151,188.72**	**82,819.02**	**26,742.98**	**10,119.33**

2、应收账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人应收账款分别为 4,648.54 万元、1,096.65 万元、34,264.48 万元和 38,886.62 万元，占资产总额的比例分别为 0.50%、0.08%、2.32%和 2.37%。2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末减少 3,551.89 万元，下降 76.41%，主要系应收账款回款所致。2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 33,167.83 万元，上升 3024.48%，主要系代建业务应收账款增加所致。截至 2021 年 3 月末，发行人应收账款总额为 38,886.62 万元，较 2020 年末增长 4,622.14 万元，上升 13.49%，主要系一季度新增收入尚未回款所致。

2021 年 3 月末，发行人应收账款金额前五名单位情况如下:

表 5-10　截至 2021 年 3 月末发行人应收账款前五大单位情况表

单位：万元、%

应收单位名称	金额	占应收账款总额比例	账龄
成都金态合投资有限公司	21,246.14	54.63	1 年以内
成都市温江区交通运输局	6,250.00	16.07	1 年以内
成都市温江区自来水公司	7,500.00	19.28	1 年以内
成都市温江区人民医院	2,500.00	6.43	1 年以内
成都市温江区光华巴士公交有限公司	177.05	0.46	1 年以内 120.01 万元; 1-2 年 57.04 万元
合计	**37,673.19**	**96.86**	-

3、其他应收款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 35,884.52 万元、240,425.01 万元、245,575.20 万元和 236,966.02 万元，占资产总额的比例分别为 3.89%、17.24%、16.63%和 14.41%。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 204,540.49 万元，增长 570.00%，主要为对当地国有企业及政府部门往来款增加所致。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 5,150.19 万元，增长 2.14%，变动幅度较小；2021 年 3 月末，发行其他应收款较 2020 年末下降 8,609.18 万元，下降 3.51%，变动幅度较小。

截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款前五名情况如下：

表 5-11 截至 2021 年 3 月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

债务单位名称	是否关联方	期末金额	占比	账龄	款项性质
成都金态合投资有限公司	否	156,254.43	65.94	1 年以内	拆迁垫款、往来款
成都康城投资开发有限公司	否	33,238.52	14.03	1 年以内	工程款、往来款
成都光华资产管理有限公司	否	29,282.03	12.36	1 年以内	往来款
成都市温江区财政局	否	14,251.02	6.01	1 年以内 8,696.40 万元；1-2 年 5,554.62 万元	往来款
中铁信托有限责任公司	否	495.00	0.21	1 年以内	保证金
合计	**-**	**233,520.99**	**98.55**	**-**	

截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款中经营性其他应收款为 144,291.83 万元，占其他应收款总额的 60.89%。主要为发行人代成都金态合投资有限公司和成都康城投资开发有限公司垫付的项目工程款。发行人针对成都金态合投资有限公司和成都康城投资开发有限公

司的其他应收款主要系发行人为加快温江城区基础设施、保障房及道路等各类项目建设，支出的与工程项目相关的借款。

截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款中非经营性其他应收款为 92,674.19 万元，主要系与成都市温江区政府部门和其他国有企业的往来借款。

表 5-12　2021 年 3 月末发行人主要非经营性其他应收款情况

单位：万元

序号	欠款单位	余额	借款期限	借款协议	回款计划
1	成都康城投资开发有限公司	33,238.52	5 年	已签署	预计 2021 年收回
2	成都光华资产管理有限公司	29,282.03	3 年	已签署	预计 2022 年收回
3	成都金态合投资有限公司	21,834.58	3 年	已签署	预计 2022 年收回
4	成都市温江区财政局	8,319.06	3 年	已签署	预计 2022 年收回
合计		**92,674.19**	-	-	

根据《成都锦城光华投资集团有限公司非经营性往来占款管理制度》，发行人涉及非经营性往来占款或资金拆借事项，相关事项应履行的决策程序和持续信息披露安排如下：

定价机制：非经营性往来占款定价根据当时的市场行情由双方协商确定。

决策权限：发行人对非经营性借款，借款金额超过最近一年末经审计合并资产负债表净资产 3%，需经发行人董事会及股东审议通过；借款金额未超过净资产 3%，经发行人董事会审议通过。

决策程序：根据发行人规章制度，经办人判断交易金额的决策权限。如需经董事会审议，经全体董事过半数表决通过后方可实施；需经股东审议，公司应当将交易提交股东审议。

信息披露：本次债券存续期内，发行人如若涉及新增非经营性往

来占款或资金拆借事项，单笔金额超过公司最近一年经审计合并资产负债表净资产 5%，或一个自然年度内累计金额超过公司最近一年经审计合并资产负债表净资产 15%，发行人在发生之日起 5 个工作日内告知债权代理人，并履行信息披露义务。

4、存货

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人存货分别为 600,799.93 万元、611,006.73 万元、650,014.21 万元和 757,409.94 万元，占资产总额的比例分别为 65.16%、43.82%、44.02%和 46.07%。存货主要由原材料和工程施工成本组成。

截至 2020 年末，发行人存货构成情况如下：

表 5-13 2020 年末发行人存货构成表

单位：万元

序号	项目	2020 年末余额	占比
1	原材料	23.62	0.00%
2	工程施工	649,990.58	100.00%
合计		**650,014.21**	**100.00%**

截至 2020 年末，发行人存货中工程施工为 649,990.58 万元，具体情况如下表所示：

表 5-14 2020 年末发行人主要工程施工明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	完工时间/预计完工时间	是否为代建	是否签署代建协议	账面价值
1	百花芳邻	安置房	2020 年完工	否	否	29,794.50
2	北区污水综合处理系统工程	基础设施	2022 年完工	是	是	26,218.25
3	大同上郡新地块安置小区基础设施提升改造项目	安置房	2022 年完工	是	是	9,278.28
4	东官寺新居工程	安置房	2020 年完工	否	否	12,862.17
5	和美家园	安置房	2020 年完工	否	否	22,943.00
6	花篱家园	安置房	2020 年完工	否	否	96,617.98

7	兰亭御园	安置房	2020 年完工	否	否	99,611.68
8	花土社区新居工程	安置房	2019 年完工	是	是	45,621.80
9	柳岸花邻 A1 组新居工程	安置房	2019 年完工	否	否	6,882.00
10	长安惠苑	安置房	2020 年完工	否	否	51,627.63
11	蓉西家园	安置房	2020 年完工	否	否	77,031.77
12	天王新村新居工程	安置房	2021 年完工	是	是	8,070.21
13	温江区文体中心项目	基础设施	2022 年完工	是	是	6,201.53
14	温江区停车场二期项目	基础设施	2021 年完工	是	是	1,852.44
15	温江区 2016 年城中村改造三期项目	安置房	2022 年完工	是	是	63,225.01
16	货运大道项目	基础设施	2020 年完工	是	是	1,426.16
17	蓉西新城 B 区新居工程周边配套道路工程	基础设施	2021 年完工	是	是	1,415.05
18	尚石路上段及尾段道路改造工程	基础设施	2021 年完工	是	是	1,739.83
19	省考录中心周边配套道路项目	基础设施	2021 年完工	是	是	4,418.36
20	温灌路路面整治工程	基础设施	2021 年完工	是	是	3,650.99
21	温江区农副产品流通交易中心周边配套道路工程	基础设施	2020 年完工	是	是	2,391.37
22	永盛滨河路中段、南段道路改造项目	基础设施	2020 年完工	是	是	2,111.60
23	春晖路管网工程	基础设施	2022 年完工	是	是	4,412.15
24	南熏大道四段污水管网	基础设施	2022 年完工	是	是	3,975.85
25	温江区地下综合管廊二期工程	基础设施	2023 年完工	是	是	1,256.64
26	温江区给排水管网改造工程二期	基础设施	2023 年完工	是	是	700.28
27	红桥片区生态水系综合治理项目	基础设施	2022 年完工	是	是	21,764.35
28	锦绣大道南延线雨污管网工程	基础设施	2021 年完工	是	是	6,365.31
29	地铁 17 号线拆迁	基础设施	2022 年完工	是	是	3,799.71
30	其他	-	-	-	-	32,724.68
合计		-	-	-	-	**649,990.58**

注：2020 年末，发行人存货项下部分工程项目已经于 2019 年或 2020 年完工但尚未全部结转，主要系该部分项目正处于竣工验收阶段，后续在完成验收结算后代建项目将确认委托代建收入，结转相关成本，非代建安置房项目将通过对外销售实现收益。

报告期末，发行人存货项下的工程项目均系依法承接的项目，且

均非政府性项目。其中针对工程代建项目发行人已经与交易对手方签署委托代建协议，并基于市场定价原则约定委托代建价格，委托代建协议根据平等、自愿的原则签订，协议合法、合规；对于非代建类市场化经营项目将在项目建成完工后，由发行人自持进行运营管理或者对外出售。

5、长期股权投资

2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末，发行人的长期股权投资分别为2,914.40万元、2,640.36万元、1,850.33万元和1,808.80万元，占总资产的比例分别为0.32%、0.19%、0.13%和0.11%。2019年末发行人的长期股权投资较2018年末减少274.04万元，主要系计提成都市温江区光华巴士公交有限公司的投资损失所致。2020年度发行人长期股权投资余额减少790.03万元，主要系成都华油宏图能源有限责任公司注销所致。2021年3月末发行人长期股权投资较2020年末减少41.53万元，变动幅度较小。

6、固定资产

2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末，发行人固定资产分别为267,624.02万元、263,817.23万元、382,206.19万元和379,369.77万元，占总资产比例分别为29.03%、18.92%、25.88%和23.07%。2019年末发行人固定资产较2018年末有小幅减少，主要系固定资产计提折旧所致。2020年末，发行人固定资产增加118,388.96万元，增长44.88%，主要系在建工程完工转入所致。2021年3月末，发行人固定资产较2020年末减少2,836.42万元，下降0.74%，变动幅度较小。

表5-15　2020年末发行人主要的固定资产明细

单位：万元

序号	资产名称	取得方式	取得时间	用途	账面原值	累计折旧	账面价值	抵押情况
1	盛锦街、兴达路、柳台大道等 429 宗管网资产	无偿划拨	2016 年 11 月 15 日	租赁	135,659.07	17,183.48	118,475.59	无
2	成大路辅道扩建改造、九斗渠路二段等 20 宗道路设施	无偿划拨	2016 年 11 月 15 日	租赁	142,652.31	18,069.29	124,583.02	无
3	温江区康泰路 86 号物业和八一路北段 27 号物业	在建工程转入	-	租赁	128,502.47	789.75	127,712.72	无
合计		-	-	-	**406,813.85**	**36,042.52**	**370,771.33**	-

对于道路和管网类固定资产，发行人通过与成都市温江区交通运输局和成都市温江区自来水公司签署相关租赁协议（合同），将上述道路资产和管网资产出租给对手方使用，并收取租金以实现上述资产收益。具体运营模式如下：

针对道路资产，成都市温江区交通运输局与发行人签署基础设施项目租赁合同，租用发行人拥有的道路城市基础设施，并在租赁合同中约定租用城市基础设施的内容及期限、合同金额、双方权利和义务、付款方式等，发行人根据合同约定向交通运输局收取租金以实现收益。该业务系根据《成都市人民政府办公厅关于印发成都市政府租用企业投资城市基础设施项目管理工作暂行办法的通知》（成办发【2015】34 号）规定开展，遵循租金合理原则，即根据租用城市基础设施项目的开发建设成本、费用和租用期限，确定合理的租金水平。

针对管网资产，成都市温江区自来水公司根据成都市温江区市政公用局授权，开展温江区现代服务业园区范围内雨污水处理等相关业务。成都市温江区自来水公司根据业务需要，与发行人签署管网设施租赁协议书，租用发行人管网资产，并在协议中约定租赁物范围、租赁期限、租赁金额以及付费方式，发行人根据合同约定收取租金以实现收益。

针对物业类资产，发行人与温江区人民医院等单位签署租赁协议，按照市场定价原则，将相关物业资产出租给温江区企业事业单位使用，

并收取租金。

发行人通过自建或根据有权机构出具的划拨文件依法获得上述资产，并且通过出租实现资产收益，故发行人所拥有的上述资产合法有效。

7、在建工程

2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末，发行人在建工程分别为0万元、117,307.54万元、13,025.54万元和13,166.74万元，占总资产比例分别为0、8.41%、0.88%和0.80%。2019年末，发行人在建工程较2018年末增加117,307.54万元，主要系温江区国资局向发行人注入区医院搬迁项目和医疗广场项目所致。2020年末，发行人在建工程较2019年末减少104,282.00万元，下降88.90%，主要系在建工程完工转入固定资产所致。截至2021年3月末，发行人在建工程账面价值较2020年末增加141.20万元，变化较小。

表5-16　2020年末发行人主要的在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	预计完工时间	是否为政府代建	账面价值
1	海科加油站项目	基础设施	2021年12月	否	13,025.54
合计		**-**	**-**	**-**	**13,025.54**

发行人在建工程具有良好的收益性，待完工后将转入固定资产，由发行人派驻人员进行管理和运营，并获取相关收益。

8、无形资产

2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末，发行人的无形资产分别为0万元、72,752.51万元、66,657.31万元和65,130.51万元，占总资产比例分别为0、5.22%、4.51%和3.96%。2019年末，发行人无形资产较2018年末增加72,752.51万元，主要系温江区国资局向发行人注入温江区城区的公共停车场（停车位）的经营权资产所

致。2019 年末，发行人无形资产较 2018 年末增加 72,752.51 万元，主要系温江区国资局向发行人注入温江区城区的公共停车场（停车位）的经营权资产所致。2020 年末，发行人无形资产较 2019 年末减少 6,095.20 万元，下降 8.38%，主要系无形资产计提摊销所致；2021 年 3 月末发行人无形资产较 2019 年末减少 1,526.80 万元，减少 2.29%，变动幅度较小。

9、应收款项

截至 2020 年末，发行人长期应收款余额为 0，发行人应收账款、其他应收款中前五大及占净资产比例超过 10%的款项明细如下：

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	成都金态合投资有限公司	应收账款	21,246.14	1 年以内	工程款
2	成都市温江区交通运输局	应收账款	6,250.00	1 年以内	租赁款
3	成都市温江区自来水公司	应收账款	7,500.00	1 年以内	租赁款
4	成都市温江区人民医院	应收账款	2,500.00	1 年以内	租赁款
5	成都市温江区光华巴士公交有限公司	应收账款	177.05	1 年以内	公交业务款
6	成都金态合投资有限公司	其他应收款	156,254.43	1 年以内	拆迁款、往来款
7	成都康城投资开发有限公司	其他应收款	33,238.52	1 年以内	工程款、往来款
8	成都光华资产管理有限公司	其他应收款	29,282.03	1 年以内	往来款
9	成都市温江区财政局	其他应收款	14,251.02	1 年以内 8,696.40 万元；1-2 年 5,554.62 万元	往来款
10	中铁信托有限责任公司	其他应收款	495.00	1 年以内	保证金

10、工程项目

截至 2020 年末发行人工程项目主要系存货项下的安置房项目和基础设施项目以及在建工程项下海科加油站项目，截至 2020 年末发

行人工程项目具体情况如下:

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为代建	是否签署协议	账面价值
1	百花芳邻	安置房	2018 年 07 月-2020 年 07 月	否	否	29,794.50
2	北区污水综合处理系统工程	基础设施	2017 年 04 月-2022 年 04 月	是	是	26,218.25
3	大同上郡新地块安置小区基础设施提升改造项目	安置房	2018 年 11 月-2022 年 11 月	是	是	9,278.28
4	东官寺新居工程	安置房	2018 年 04 月-2020 年 04 月	否	否	12,862.17
5	和美家园	安置房	2018 年 04 月-2020 年 04 月	否	否	22,943.00
6	花篱家园	安置房	2016 年 07 月-2020 年 07 月	否	否	96,617.98
7	兰亭御园	安置房	2016 年 09 月-2020 年 09 月	否	否	99,611.68
8	花土社区新居工程	安置房	2016 年 02 月-2019 年 02 月	是	是	45,621.80
9	柳岸花邻 A1 组新居工程	安置房	2017 年 07 月-2019 年 07 月	否	否	6,882.00
10	长安惠苑	安置房	2018 年 07 月-2020 年 07 月	否	否	51,627.63
11	蓉西家园	安置房	2016 年 07 月-2020 年 07 月	否	否	77,031.77
12	天王新村新居工程	安置房	2017 年 07 月-2021 年 07 月	是	是	8,070.21
13	温江区文体中心项目	基础设施	2017 年 03 月-2022 年 03 月	是	是	6,201.53
14	温江区停车场二期项目	基础设施	2018 年 08 月-2021 年 08 月	是	是	1,852.44
15	温江区 2016 年城中村改造三期项目	安置房	2016 年 12 月-2022 年 02 月	是	是	63,225.01
16	货运大道项目	基础设施	2016 年 12 月-2020 年 02 月	是	是	1,426.16
17	蓉西新城 B 区新居工程周边配套道路工程	基础设施	2019 年 10 月-2021 年 05 月	是	是	1,415.05
18	尚石路上段及尾段道路改造工程	基础设施	2017 年 08 月-2021 年 03 月	是	是	1,739.83
19	省考录中心周边配套道路项目	基础设施	2017 年 10 月-2021 年 04 月	是	是	4,418.36
20	温灌路路面整治工程	基础设施	2017 年 10 月-2021 年 10 月	是	是	3,650.99
21	温江区农副产品流通交易中心周边配套道路工程	基础设施	2017 年 12 月-2020 年 03 月	是	是	2,391.37
22	永盛滨河路中段、南段道路改造项目	基础设施	2017 年 02 月-2020 年 02 月	是	是	2,111.60
23	春晖路管网工程	基础设施	2017 年 06 月-2022 年 06 月	是	是	4,412.15

24	南熏大道四段污水管网	基础设施	2019 年 06 月-2022 年 06 月	是	是	3,975.85
25	温江区地下综合管廊二期工程	基础设施	2019 年 06 月-2023 年 06 月	是	是	1,256.64
26	温江区给排水管网改造工程二期	基础设施	2019 年 06 月-2023 年 12 月	是	是	700.28
27	红桥片区生态水系综合治理项目	基础设施	2020 年 01 月-2022 年 09 月	是	是	21,764.35
28	锦绣大道南延线雨污管网工程	基础设施	2017 年 07 月-2021 年 07 月	是	是	6,365.31
29	地铁 17 号线拆迁	基础设施	2020 年 05 月-2022 年 05 月	是	是	3,799.71
30	海科加油站	加油站	2020 年 12 月-2021 年 12 月	否	否	13,025.54
31	其他	-	-	-	-	32,724.68
合计		-	-	-	-	**663,016.12**

发行人开展的工程项目均系依法承接的项目，且均非政府性项目。其中针对工程代建项目发行人已经与交易对手方签署委托代建协议，并基于市场定价原则约定委托代建价格，委托代建协议根据平等、自愿的原则签订，协议合法、合规；对于非代建类市场化经营项目将在项目建成完工后，由发行人自持进行运营管理或者对外出售。

截至 2020 年末，发行人存在部分工程项目已经基本完工但尚未全部结转的情况，主要系该部分项目正处于竣工验收阶段，后续在完成验收结算后代建项目将确认委托代建收入，非代建项目将通过对外销售或自主运营实现收益。

11、土地使用权

截至本募集说明书出具日，发行人共拥有 3 宗土地使用权，账面价值共计 2.13 亿元。3 宗土地均取得了土地使用权证，其中 2 宗为有证出让地，账面价值 1.60 亿元，均已缴纳土地出让金；1 宗为有证划拨地，账面价值 0.53 亿元。发行人土地情况具体如下：

土地使用权证	位置	性质	用途	宗地面积（平米）
川（2021）温江区不动产权第 0002747 号	公平街道办事处红桥社区四组	出让	商服用地	8,939.02
川（2020）温江区不动产权第 0063295 号	温江区科兴路西段以南，锦绣大道以西	出让	商服用地	3,975.98

川（2019）温江区不动产权第 0078929 号	温江区公平街办分水社区八、九组，龙凤社区十三、十四组	划拨	交通服务场站用地	46,250.12
合计	-	-	-	**59,165.12**

（二）负债构成分析

表 5-17　报告期内发行人负债构成

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	14,480.00	2.76	15,500.00	4.30	15,500.00	3.82	2,000.00	1.04
应付账款	7,960.24	1.52	13,967.19	3.87	230,834.13	56.84	138,028.31	71.66
预收款项	237.02	0.05	417.85	0.12	501.08	0.12	12.75	0.01
应付职工薪酬	599.00	0.11	1,009.14	0.28	830.43	0.20	710.57	0.37
应交税费	26,852.70	5.12	25,484.68	7.07	17,753.74	4.37	11,573.93	6.01
其他应付款	57,328.33	10.93	66,356.47	18.40	19,419.60	4.78	15,246.17	7.92
一年内到期的非流动负债	28,589.96	5.45	52,876.96	14.67	14,016.53	3.45	10,899.05	5.66
流动负债合计	**136,047.25**	**25.95**	**175,612.28**	**48.71**	**298,855.51**	**73.58**	**178,470.78**	**92.65**
长期借款	324,438.60	61.88	122,271.15	33.91	53,477.39	13.17	-	-
长期应付款	63,605.71	12.13	62,439.05	17.32	53,114.24	13.08	13,000.95	6.75
递延收益	230.05	0.04	230.05	0.06	690.14	0.17	1,150.24	0.60
非流动负债合计	**388,274.36**	**74.05**	**184,940.25**	**51.29**	**107,281.78**	**26.42**	**14,151.19**	**7.35**
负债合计	**524,321.61**	**100**	**360,552.53**	**100**	**406,137.29**	**100**	**192,621.97**	**100**

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人流动负债分别为 178,470.78 万元、298,855.51 万元、175,612.28 万元和 136,047.25 万元，占负债总额的比例分别为 92.65%、73.58%、48.71%和 25.95%。2021 年 3 月末发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 14,151.19 万元、107,281.78 万元、184,940.25 万元和 388,274.36 万元，占负债总额的比例分别为 7.35%、26.42%、51.29%和 74.05%。

1、短期借款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人短期借款分别为 2,000.00 万元、15,500.00 万元、15,500.00 万元和 14,480.00 万元，占负债总额的比例分别为 1.04%、3.82%、4.30%和 2.76%，均为保证借款。2019 年末，发行人短期借款较 2018 末增加 13,500.00 万元，增长 675.00%，主要系新增上海银行、成都农商行和光大银行等金融机构短期借款所致。2020 年末，发行人短期借款较 2019 末保持不变。2021 年 3 月末发行人短期借款较 2020 年末减少 1,020.00 万元，减少 6.58%，主要系归还了相关借款所致。

2、应付账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的应付账款分别为 138,028.31 万元、230,834.13 万元、13,967.19 万元和 7,960.24 万元，占负债总额的比例分别为 71.66%、56.84%、3.87%和 1.52%。2019 年末，发行人应付账款较 2018 年末增加 92,805.82 万元，增长 67.24%，主要系发行人应付材料、工程款增加 92,798.59 万元所致。2020 年，发行人应付账款较 2019 年末减少 216,866.94 万元，下降 93.95%，主要系发行人 2020 年偿付了相关项目应付工程所致。2021 年 3 月末发行人应付账款较 2020 年末减少 6,006.95 万元，减少了 43.01%，主要系偿付相关工程款所致。截至 2020 年末，发行人账龄超过 1 年的主要应付账款明细如下:

表 5-18　2020 年末发行人账龄超过 1 年的主要应付账款明细

单位：万元

单位名称	余额	占比	形成原因
成都康城投资开发有限公司	232.71	1.67%	款项未结算
成都科蓉城市投资有限公司	855.16	6.12%	款项未结算
四川中成煤炭建设（集团）有限责任公司	200.10	1.43%	款项未结算
四川佳和建设工程有限公司	630.72	4.52%	款项未结算

思创数码科技股份有限公司	1,786.05	12.79%	款项未结算
合计	**3,704.75**	**26.52%**	-

3、应交税费

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人应交税费分别为 11,573.93 万元、17,753.74 万元、25,484.68 万元和 26,852.70 万元，占负债总额的比例分别为 6.01%、4.37%、7.07%和 5.12%。最近三年发行人应交税费构成情况如下:

表 5-19 发行人应交税费明细表

单位：万元

税费项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
增值税	12,085.34	8,457.41	5,510.93
企业所得税	11,946.23	8,278.24	5,400.00
个人所得税	2.89	1.99	1.68
城市建设维护费	845.96	592.72	385.77
教育附加费	362.56	254.02	165.33
地方教育附加费	241.70	169.35	110.22
合计	**25,484.68**	**17,753.74**	**11,573.93**

4、其他应付款

发行人其他应付款主要为与当地国有企业的往来款。2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人其他应付款为 15,246.17 万元、19,419.60 万元、66,356.47 万元和 57,328.33 万元，占负债总额的比例分别为 7.92%、4.78%、18.40%和 10.93%。2019 年发行人其他应付款较上年增加 4,173.43 万元，增长 27.37%，主要系代客户缴纳的社保费增加所致；2020 年发行人其他应付款较上年增加 46,936.87 万元，增长 241.70%，主要系当年应付往来款增多所致。2021 年 3 月末发行人其他应付款较上年末减少 9,028.14 万元，下降了 13.61%。主要系偿还了相关的往来款和代客户缴纳的社保费所致。

表 5-20 2020 年末发行人其他应付款构成

单位：万元

项目	金额	占比
应付利息	414.04	0.62%
押金及保证金	636.10	0.96%
代客户缴纳的社保费	8,895.88	13.41%
往来款	56,306.47	84.85%
其他	103.97	0.16%
合计	**66,356.47**	**100.00%**

5、一年内到期的非流动负债

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 10,899.05 万元、14,016.53 万元、52,876.96 万元和 28,589.96 万元，占负债总额的比例分别为 5.66%、3.45%、14.67%和 5.45%。发行人一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款。2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 3,117.48 万元，增加 28.60%，主要是由于 2019 年一年内到期的长期借款增加所致。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 38,860.43 万元，增加 277.25%，主要系新增一年内到期的长期应付款所致；2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少了 24,287.00 万元，下降了 45.93%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。

6、长期借款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的长期借款分别为 0 万元、53,477.39 万元、122,271.15 万元和 324,438.60 万元。发行人长期借款包括抵押借款、保证借款和信用借款。发行人主体资产从 2019 年开始获得增长，实现银行授信较多，因此从 2019 年开始存续长期借款；2020 年发行人长期借款较上年增加 68,793.76 万元，增长 128.64%，主要系新增农业银行、哈尔滨银行以及交通银行等金融机构借款所致。2021 年 3 月末发行人长期借款较 2020 年末

增加 202,167.45 万元，增加了 165.34%，主要系新增对工行温江支行以及成都农商银行的项目贷款。报告期末发行人长期借款明细如下：

单位：万元

债权人	期末余额	借款期限	增信方式
成都农村商业银行股份有限公司温江支行	10,900.00	2019.06.25-2028.06.24	保证、抵押
成都农村商业银行股份有限公司温江支行	29,500.00	2019.05.28-2029.05.22	保证、抵押
交通银行股份有限公司成都温江支行	14,986.40	2020.09.29-2030.09.20	保证、抵押
中国农业发展银行成都市温江区支行	26,593.00	2019.05.28-2029.05.22	保证
中国农业银行股份有限公司成都温江支行	23,000.00	2020.09.30-2023.09.29	保证
四川简阳农村商业银行股份有限公司	4,950.00	2020.11.27-2023.11.18	保证
哈尔滨银行股份有限公司	3,500.00	2020.05.20-2023.04.29	保证
中国工商银行股份有限公司成都温江支行	27,000.00	2019.09.20-2034.07.20	信用
成都银行股份有限公司温江支行	1,906.20	2019.12.26-2026.12.25	信用
成都银行股份有限公司成都温江支行	2,000.00	2020.12.29-2022.12.28	信用
民泰银行	2,000.00	2021.02.07-2022.12.03	保证
成都农商银行温江支行	55,000.00	2021.01.20-2041.01.19	保证、抵押
工行温江支行	111,580.00	2021.02.26-2031.02.25	信用
农行温江支行	20,000.00	2021.03.12-2046.03.11	保证
总计	**332,915.60**	-	-
减去一年内到期的长期借款	8,477.00	-	-
合计	**324,438.60**	-	-

7、长期应付款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人长期应付款分别为 13,000.95 万元、53,114.24 万元、62,439.05 万元和 63,605.71 万元，占负债总额的 6.75%、13.08%、17.32%和 12.13%。报告期末发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

债权人	借款余额	借款期限	增信方式
泸州工投租赁有限公司	3,117.03	2019.02.25-2022.02.24	保证
诚通融资租赁有限公司	6,089.07	2019.12.11-2022.12.09	保证
中远海发（天津）租赁有限公司	12,420.29	2020.01.01-2024.12.31	保证
成都工投融资租赁有限公司	15,000.00	2020.12.15-2023.12.14	保证
诚泰融资租赁（上海）有限公司	995.09	2018.10.30-2023.10.29	保证
华融金融租赁股份有限公司	2,125.01	2018.11.22-2023.11.21	保证
厦门金融租赁有限公司	2,980.79	2018.11.22-2023.11.21	保证
广州越秀融资租赁有限公司	3,258.59	2018.12.24-2023.12.23	保证
易通融资（天津）有限公司	1,076.32	2019.01.28-2022.01.27	保证
江苏金融租赁股份有限公司	2,985.58	2019.05.28-2024.05.25	保证
广东瑞银融资租赁有限公司	3,670.91	2019.11.27-2024.11.26	保证
上海银行	30,000.00	2021.03.05-2024.03.04	信用
合计	**83,718.68**	-	-
减去一年内到期的长期应付款	20,112.96	-	-
余额	**63,605.71**	-	-

（三）所有者权益分析

表 5-21　最近三年及一期发行人所有者权益构成表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
实收资本	150,000.00	13.39	150,000.00	13.44	20,000.00	2.02	20,000.00	2.74
资本公积	914,470.68	81.66	914,484.57	81.93	941,571.25	95.27	692,223.34	94.90
盈余公积	5,648.91	0.50	5,648.91	0.51	2,549.14	0.26	1,672.38	0.23
未分配利润	49,721.49	4.44	45,983.03	4.12	24,241.48	2.45	15,528.47	2.13
归属于母公司所有者权益	1,119,841.08	100	1,116,116.51	100	988,361.87	100	729,424.19	100
所有者权益合计	**1,119,841.08**	**100**	**1,116,116.51**	**100**	**988,361.87**	**100**	**729,424.19**	**100**

1、主要资产及权属来源情况

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的资产总额分别为 922,046.15 万元、1,394,499.15 万元和 1,476,669.04 万

元和 1,644,162.67 万元，总资产保持较快增长。截至报告期末，发行人计入合并报表的各项资产真实有效，具有足额的资本金注入，不含公立学校、公园、事业单位资产等公益性资产。

2、所有者权益变动情况

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人净资产分别为 729,424.19 万元、988,361.87 万元、1,116,116.51 万元和 1,119,841.08 万元，最近三年及一期发行人净资产有所增长，主要系资本公积及留存收益增加所致。

（四）营运能力分析

表 5-22 发行人营运能力指标

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（万元）	39,714.56	116,993.66	96,025.27	90,778.81
营业成本（万元）	37,542.59	114,423.29	90,798.78	85,876.39
应收账款周转率（次/年）	1.09	6.62	33.43	38.14
存货周转率（次/年）	0.05	0.18	0.15	0.16
总资产周转率（次/年）	0.03	0.08	0.08	0.11

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额；

3、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 38.14 次/年、33.43 次/年、6.62 次/年和 1.09 次/年，存货周转率分别为 0.16 次/年、0.15 次/年、0.18 次/年和 0.05 次/年，总资产周转率分别为 0.11 次/年、0.08 次/年、0.08 次/年和 0.03 次/年。

2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人应收账款周转率下降，主要系代建业务应收账款增加，应收账款平均余额增加所致。报告期内，发行人的存货和总资产周转率偏低，业务投资规模大，回收期长。未来，随着发行人业务的发展，营业收入的增长，资产周转速度将可能得到

一定改善。

最近三年及一期，发行人总资产周转率、存货周转率均较低，这主要是由于其所处的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致。

虽然总资产周转率和存货周转率数值偏小，但发行人所从事的业务具有区域垄断性，所在的区域经济发展速度较快且财政实力雄厚，客观上能够保证发行人的资金回笼及发行人的正常生产运营。

（五）盈利能力分析

表 5-23　发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	39,714.56	116,993.66	96,025.27	90,778.81
营业成本	37,542.59	114,423.29	90,798.78	85,876.39
营业利润	3,675.00	28,352.86	12,372.51	12,174.50
利润总额	3,746.49	28,507.52	12,474.09	12,220.45
净利润	3,738.46	24,841.32	9,589.77	9,433.22
净资产收益率（%）	0.33	2.36	1.12	1.30

注：净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人实现营业收入分别为 90,778.81 万元、96,025.27 万元、116,993.66 万元和 39,714.56 万元，呈逐年上升的趋势。从近三年经营情况来看，发行人营业收入主要来自于温江区的安置房业务、基础设施建设业务、租赁业务、人力资源服务业务和公交运营业务等。报告期内发行人的营业收入和营业成本如下表所示：

表 5-24　发行人报告期内营业收入构成情况

单位：万元、%

类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
1、工程建设	**34,610.27**	**87.15**	**101,286.15**	**86.57**	**81,072.08**	**84.43**	**77,259.94**	**85.11**
基础设施代建	34,610.27	87.15	84,099.76	71.88	81,072.08	84.43	77,259.94	85.11
安置房销售	-	-	17,186.39	14.69	-	-	-	-
2、租赁业务	**3,892.86**	**9.80**	**11,750.00**	**10.04**	**10,476.19**	**10.91**	**10,476.19**	**11.54**
物业租赁	1,190.48	3.00	1,190.48	1.02	-	-	-	-
电杆广告位租赁	83.33	0.21	83.33	0.07	-	-	-	-
道路管网租赁	2,619.05	6.59	10,476.19	8.95	10,476.19	10.91	10,476.19	11.54
3、公交运营	**501.44**	**1.26**	**2,066.77**	**1.77**	**4,022.21**	**4.19**	**2,641.38**	**2.91**
4、停车管理费业务	**302.99**	**0.76**	**518.16**	**0.44**	**283.66**	**0.30**	**227.96**	**0.25**
5、人力资源服务业务	**271.37**	**0.68**	**995.24**	**0.85**	-	-	-	-
主营业务小计	**39,578.93**	**99.66**	**116,616.32**	**99.68**	**95,854.14**	**99.82**	**90,605.47**	**99.81**
其他业务小计	**135.63**	**0.34**	**377.35**	**0.32**	**171.13**	**0.18**	**173.34**	**0.19**
合计	**39,714.56**	**100**	**116,993.66**	**100**	**96,025.27**	**100**	**90,778.81**	**100**

表 5-25　报告期内营业成本明细表

单位：万元、%

类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
1、工程建设	**30,210.66**	**80.47**	**88,410.79**	**77.27**	**70,766.30**	**77.94**	**67,438.76**	**78.53**
基础设施代建	30,210.66	80.47	73,409.11	64.16	70,766.30	77.94	67,438.76	78.53
安置房销售	-	-	15,001.68	13.11	-	-	-	-
2、租赁业务	**2,995.72**	**7.98**	**9,605.61**	**8.39**	**8,813.19**	**9.71**	**8,813.19**	**10.26**
物业租赁	761.44	2.03	761.44	0.67	-	-	-	-
电杆广告位租赁	30.98	0.08	30.98	0.03	-	-	-	-
道路管网租赁	2,203.30	5.87	8813.19	7.70	8,813.19	9.71	8,813.19	10.26
3、公交运营	**2,337.62**	**6.23**	**8,956.84**	**7.83**	**10,447.70**	**11.51**	**9,348.33**	**10.89**
4、停车管理费业务	**1,598.35**	**4.26**	**6,270.43**	**5.48**	**612.20**	**0.67**	**97.29**	**0.11**
5、人力资源服务业务	**79.90**	**0.21**	**633.88**	**0.55**	-	-	-	-
主营业务小计	**37,222.25**	**99.15**	**113,877.56**	**99.52**	**90,639.40**	**99.82**	**85,697.57**	**99.79**
其他业务小计	**320.34**	**0.85**	**545.73**	**0.48**	**159.38**	**0.18**	**178.81**	**0.21**
合计	**37,542.59**	**100.00**	**114,423.29**	**100.00**	**90,798.78**	**100.00**	**85,876.38**	**100.00**

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人净利润分别为 9,433.22 万元、9,589.77 万元、24,841.32 万元和 3,738.46 万元，与营业收入变动趋势保持一致。未来，随着已有项目的持续开展和新项目的承接，发行人的营业收入、净利润水平预计会有进一步提升。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人业务毛利率分别为 5.40%、5.44%、2.20%和 5.47%，2020 年业务毛利率下降主要系发行人 2019 年末注入的停车场经营权摊销导致停车场管理业务成本大幅上升，毛利率大幅下降，未来随着发行人智能停车管理系统的完善，停车场管理业务收入将大幅上升，毛利率将逐步改善；2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人净资产收益率分别为 1.30%、1.12%和 2.36%，净资产收益率较低，主要系发行人近年来新注入资产较多导致净资产增加较快，而发行人净利润受业务规模和成本加成比例的限制增长相对缓慢所致。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别获得政府补助 8,333.85 万元、9,219.82 万元和 27,979.10 万元，发行人财政补贴收入/（营业收入+政府补贴）的比例分别为 8.41%、8.67%和 19.30%，均未超过 30%的比例，符合发改办财金〔2010〕2881 号等文件的要求。

综上，公司营业收入和净利润呈增长态势，公司整体盈利能力较强。

（六）偿债能力分析

表 5-26 偿债能力指标

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率（%）	31.89	24.42	29.12	20.89
流动比率（倍）	8.71	5.77	2.94	3.65

速动比率（倍）	3.14	2.07	0.90	0.28

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=速动资产/流动负债（速动资产=流动资产-存货）

从短期偿债指标看，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人流动比率分别为 3.65、2.94、5.77 和 8.71，速动比率分别为 0.28、0.90、2.07 和 3.14，发行人报告期内流动资产大于流动负债，且 2020 年速动比率较 2019 年显著提高，发行人具有较好的短期偿债能力。从长期偿债指标看，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 20.89%、29.12%、24.42%和 31.89%。报告期内，发行人资产负债率控制在较低水平，保持较强的长期偿债能力，未来具备较大融资空间。

（七）现金流量分析

表 5-27　报告期发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	52,654.65	491,222.20	232,610.95	59,519.85
经营活动现金流出	154,440.41	445,727.19	317,232.23	65,984.85
经营活动产生的现金流量净额	**-101,785.76**	**45,495.01**	**-84,621.29**	**-6,465.00**
投资活动现金流入	-	-	52.09	43.38
投资活动现金流出	4.28	12,968.57	4,736.47	2,649.57
投资活动产生的现金流量净额	-4.28	-12,968.57	**-4,684.38**	**-2,606.19**
筹资活动现金流入	232,572.25	191,813.60	126,421.52	18,150.00
筹资活动现金流出	62,412.51	168,264.01	20,492.21	644.79
筹资活动产生的现金流量净额	**170,159.74**	**23,549.59**	**105,929.31**	**17,505.21**
现金及现金等价物净增加额	**68,369.70**	**56,076.04**	**16,623.65**	**8,434.01**

1、经营活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-6,465.00 万元、-84,621.29 万元和 45,495.01 万元，2018 年和 2019 年呈下降趋势且为负，主要系发行人所从事的安置房项目和基础设施建设项目前期投入的资金量较大所导致。2020 年，经营活动现金流量净额转为正，主要系收到温江区其他国有企业往来款所致。

2、投资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-2,606.19 万元、-4,684.38 万元和-12,968.57 万元，近三年投资活动产生的现金流量净额均为负数。主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出较大，而相关投资回收周期较长所致。

3、筹资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 17,505.21 万元、105,929.31 万元和 23,549.59 万元，2019 年较 2018 年大幅上升，主要系发行人增加金融机构借款所致。2020 年筹资活动产生的现金流量净额下降，主要系债务到期，偿还债务支付现金增加所致。报告期内，发行人在快速发展的同时，注重优化资本结构，合理调整资产负债比例与债务结构，保持较高的财务弹性，执行稳健的财务政策。发行人与本地银行保持良好业务关系，融资渠道通畅。

综上所述，发行人目前资产负债率较低，运营状况较好，盈利能力和偿债能力较强。同时，随着公司在建项目投资的逐步收回，发行人经营活动产生的现金流量预计将得到改善，这将提升公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供更为可靠的保障。

七、有息负债分析

截至报告期末，发行人有息负债余额 431,114.27 万元，其中短期借款 14,480.00 万元，长期借款 324,438.60 万元，长期应付款（付息）63,605.71 万元，一年内到期的非流动负债中的有息负债 28,589.96 万元。

经核查，报告期内，发行人有息负债合法合规，不存在财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

表 5-28　截至报告期末发行人有息债务结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	14,480.00	3.36
一年内到期的非流动负债	28,589.96	6.63
长期借款	324,438.60	75.26
长期应付款	63,605.71	14.75
合计	**431,114.27**	**100.00**

表 5-29　截至报告期末发行人按增信方式划分的有息债务情况

单位：万元、%

类型	金额	占比
信用借款	172,486.20	40.01
保证借款	148,241.67	34.39
保证抵押借款	110,386.40	25.60
合计	**431,114.27**	**100**

表 5-30　截至报告期末发行人有息债务明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	借款余额	利率	借款日期	还款日期	抵押物/保证人
1	成都农商银行温江支行	银行贷款	3,480.00	7.01	2020.05.06	2021.05.05	成都金态合投资有限公司保证担保、成都铸康实业有限公司保证担保
2	中国工商银行股份有限公司成都锦泉街支行	银行贷款	10,000.00	4.35	2020.10.29	2021.10.29	成都金态合投资有限公司保证担保
3	成都农商银行温江支行	银行贷款	10,900.00	7.35	2019.06.25	2028.06.24	成都金态合投资有限公司保证担保、发行人抵押
4	农发行温江区支行	银行贷款	26,593.00	5.88	2019.05.28	2029.05.22	成都光华资产管理有限公司保证担保
5	工行温江支行	银行贷款	27,000.00	4.84	2019.09.20	2034.07.20	无
6	成都银行温江支行	银行贷款	1,906.20	4.90	2019.12.26	2026.12.25	无
7	成都银行光华支行	银行贷款	1,000.00	4.85	2020.12.29	2022.12.28	无
8	成都银行光华支行	银行贷款	1,000.00	4.85	2020.12.29	2022.12.28	无
9	交通银行股份有限公司温江支行	银行贷款	14,986.40	5.88	2020.09.29	2030.09.20	成都温江区国投兴城投资有限公司保证担保、发行人抵押担保
10	哈尔滨银行成都分行	银行贷款	3,500.00	6.98	2020.05.20	2023.04.29	成都铸康实业有限公司保证担保
11	四川简阳农商银行	银行贷款	4,950.00	5.80	2020.11.27	2023.11.18	成都金态合投资有限公司保证担保

12	成都农商银行温江支行	银行贷款	29,500.00	6.40	2019.05.28	2029.05.22	成都金态合投资有限公司保证担保、发行人抵押担保
13	农行温江支行	银行贷款	23,000.00	4.65	2020.09.30	2023.09.29	成都海科资产管理有限公司保证担保
14	泸州租赁	融资租赁	3,117.03	8.71	2019.02.25	2022.02.24	成都铸康实业有限公司保证担保、成都新城西城市投资经营中心保证担保
15	诚通融租	融资租赁	6,089.07	7.13	2019.12.11	2022.12.09	成都新城西城市投资经营中心保证担保
16	中远海发（天津）租赁有限公司	融资租赁	12,420.29	7.35	2020.01.01	2024.12.31	成都铸康实业有限公司保证担保
17	成都工投融资租赁有限公司	融资租赁	15,000.00	6.08	2020.12.15	2023.12.14	兴蓉西保证担保
18	民泰银行	银行贷款	2,000.00	6.60	2021.02.07	2022.12.03	兴蓉西保证担保
19	成都农商银行温江支行	银行贷款	55,000.00	5.99	2021.01.20	2041.01.19	成都铸康实业有限公司保证担保、发行人抵押
20	工行温江支行	银行贷款	111,580.00	4.90	2021.02.26	2031.02.25	无
21	农行温江支行	银行贷款	20,000.00	4.90	2021.03.12	2046.03.11	成都铸康实业有限公司保证担保
22	上海银行	债权融资计划	30,000.00	5.60	2021.03.05	2024.03.04	无
23	华融融资租赁公司	融资租赁	2,125.01	8.07	2018.11.22	2023.11.21	成都新城西城市投资经营中心保证担保
24	越秀融资租赁公司	融资租赁	3,258.59	8.84	2018.12.24	2023.12.23	成都金态合投资有限公司保证担保、成都新城西城市投资经营中

							心保证担保、成都铸康实业有限公司保证担保
25	江苏金融租赁公司	融资租赁	2,985.58	10.03	2019.05.28	2024.05.25	成都铸康实业有限公司保证担保
26	诚泰融资租赁公司	融资租赁	995.09	7.32	2018.10.30	2023.10.29	成都金态合投资有限公司保证担保
27	易通融资租赁公司	融资租赁	1,076.32	7.50	2019.01.28	2022.01.27	成都新城西城市投资经营中心保证担保、成都铸康实业有限公司保证担保
28	瑞银融资租赁公司	融资租赁	3,670.91	11.28	2019.11.27	2024.11.26	成都金态合投资有限公司保证担保、成都铸康实业有限公司保证担保
29	厦门金融租赁公司	融资租赁	2,980.79	7.60	2018.11.22	2023.11.21	成都新城西城市投资经营中心保证担保
30	恒丰银行	银行贷款	1,000.00	4.35	2021.03.30	2022.03.29	成都铸康实业有限公司保证担保
合计			**431,114.27**	-	-	-	-

截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债剩余规模为 431,114.27 万元。公司在本期债券存续期内偿还压力测算如下：

表 5-31　债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 年	2029 年及以后
有息负债当年偿付规模	42,463.19	35,151.05	54,775.49	47,279.14	12,406.20	35,000.00	73,500.00	77,268.00	53,271.20

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 年	2029 年及以后
其中：银行/基金借款偿还规模	23,500.20	18,300.00	41,650.00	42,500.00	12,406.20	35,000.00	73,500.00	77,268.00	53,271.20
信托计划还款规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁债务偿还规模	18,962.99	16,851.05	13,125.49	4,779.14	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	**18,000.00**	**18,000.00**	**18,000.00**	**18,000.00**	**18,000.00**	-
合计	**42,463.19**	**35,151.05**	**54,775.49**	**65,279.14**	**30,406.20**	**53,000.00**	**91,500.00**	**95,268.00**	**53,271.20**

八、发行人关联关系及关联交易情况

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》的规定，发行人截至报告期末的关联关系与关联方情况如下:

（一）关联关系

1、股东情况

表 5-31 股东情况

最终控制方	关联关系	业务性质	持股比例	表决权比例
温江区国资局	股东	国有资产管理	100.00%	100.00%

2、子公司情况

表 5-32 控股子公司情况

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	持股关系
1	成都温江公共交通有限公司	1,000.00	100.00%	直接
2	成都智慧城市停车产业发展有限公司	180.00	100.00%	直接
3	成都温江兴能投贸易有限责任公司	2,000.00	100.00%	直接
4	成都恒信人力资源管理有限责任公司	200.00	100.00%	直接

3、其他关联方

发行人在报告期内不存在其他关联方的情况。

（二）关联交易

报告期内，发行人不存在关联交易。截至 2020 年末，发行人不存在关联方应收、应付款项。

九、发行人重大或有事项或承诺事项

（一）对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保金额为 87,000.00 万元，占净资产的比例为 7.70%。截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保情况

如下:

担保人	被担保对象	融资机构	担保金额（万元）	起始日	到期日	担保方式
成都锦城光华投资集团有限公司	成都九联投资集团有限公司	中国农业银行	57,000.00	2021-05-25	2045-05-24	保证
成都锦城光华投资集团有限公司	成都九联投资集团有限公司	中国进出口银行	10,000.00	2021-05-21	2023-05-21	保证
成都锦城光华投资集团有限公司	成都九联投资集团有限公司	中国进出口银行	10,000.00	2021-08-31	2023-08-31	保证
成都锦城光华投资集团有限公司	成都九联投资集团有限公司	中国进出口银行	10,000.00	2021-08-31	2023-08-31	保证

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保的被担保对象均系成都九联投资集团有限公司。成都九联投资集团有限公司成立于 2012 年 5 月 31 日，注册资本为 40,000.00 万元，经营范围为：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。公司是成都温江区最重要的基础设施建设主体之一，主体评级为 AA+，资信状况良好。截至 2020 年末，成都九联投资集团有限公司总资产 6,434,750.00 万元、净资产 3,134,626.33 万元。2020 年，成都九联投资集团有限公司实现营业收入 206,502.52 万元、净利润 44,420.25 万元。成都九联投资集团有限公司经营状况良好，盈利能力较强，不存在违约或者预期违约的情形，因此发行人对外担保代偿风险较小。

（二）发行人重大诉讼和仲裁

截至本募集说明书签署日，发行人无重大未决诉讼和仲裁，不存在其他影响偿债能力的重大或有事项和承诺事项。

十、发行人受限资产情况

截至 2021 年 3 月末，发行人受限资产 16,945.20 万元，占同期末净资产的 1.51%，占同期总资产的 1.03%，明细情况如下:

表 5-33　2021 年 3 月末发行人资产权利受限制情况

单位：万元

序号	受限资产	账面价值	受限原因
1	公交运输设备	14,756.20	融资抵押
2	房屋建筑物	2,189.00	融资抵押
合计		**16,945.20**	**-**

除上述事项外，发行人无资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排，以及除此之外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

十一、已发行尚未兑付的债券

截至 2021 年 3 月末，发行人及其控股子公司未发行过企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产支持证券等债券产品，不存在已发行尚未兑付的债券。

第六节 发行人信用状况

一、本期债券评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级 AAA，该级别反映了本期债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（一）基本观点

东方金诚认为，成都市经济实力很强，温江区经济实力较强；公司主营业务区域专营性持续增强，得到股东及相关方给予的支持；天府信用增进股份有限公司为本期债券提供的担保具有很强的增信作用。同时，东方金诚关注到，公司债务规模及债务率上升较快，资产流动性较弱，总体现金流表现较差；温江区存在多家基础设施建设主体，公司可获得的外部支持力度相对有限。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

成都市经济实力很强，其下辖的温江区经济保持较快增长，已形成健康食品、生物医药和电子信息三大优势产业，经济实力较强；

随着2016 年温江区区属国有企业职能定位的调整，公司成为温江区重要的交通类基础设施建设及运营主体，开始从事温江区交通类基础设施建设、安置房建设、租赁和公交运营等，业务专营性持续增

强;

公司股东及相关各方在增资、资产划拨和财政补贴等方面给予公司支持，公司业务规模持续扩大，财务实力显著提升;

天府增进为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（三）关注

公司债务规模及债务率上升较快，随着在建及拟建项目的持续推进，预计未来全部债务或将进一步增长;

公司流动资产中存货及其他应收款占比较高，资产流动性较弱;

公司经营性现金流易受波动较大的项目款和往来款等影响而存在一定的不确定性，资金来源对筹资活动依赖较大;

温江区存在多家基础设施建设主体，公司可获得的外部支持相对有限。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021 年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券”的存续期内密切关注成都锦城光华投资集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次;不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向成都锦城光华投资集团有限公司发

送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，成都锦城光华投资集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如成都锦城光华投资集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人主体长期信用等级为 AA。

三、发行人授信情况

截至 2021 年 3 月末，发行人共获得银行和其他金融机构授信额度 62.93 亿元，已使用授信额度为 43.11 亿元，未使用授信额度为 19.82 亿元。

四、发行人信用记录

报告期内发行人不存在其他尚未了结的实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件，不存在重大违法和违规行为，未出现违约或延迟支付本息的情况。

第七节 担保情况

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

一、担保人基本情况

名称：天府信用增进股份有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道 177 号 1 栋 2 单元 9 层 911 号

法定代表人：蒋刚

注册资本：400,000 万元

成立日期：2017 年 8 月 28 日

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

天府增信为经四川省政府国有资产监督管理委员会（川国资改革〔2017〕39 号）文件批准，以发起设立方式组建的股份有限公司。截至 2018 年末，天府增信公司注册资本为 40 亿元人民币，股东以四川省国有企业为主，包括四川发展（控股）有限责任公司、四川省铁路产业投资集团有限责任公司、四川金融控股集团有限公司、四川交投产融控股有限公司、中银投资资产管理有限公司、成都高新投资集

团有限公司、成都双流兴城建设投资有限公司、成都金融控股集团有限公司、成都工投资产经营有限公司，实际控制人为四川省人民政府。天府增信成立后，立足基础类信用增进、直接投资、集优信用增进、可选择信用增进合约和加强型增信等业务形式在四川省内开展业务。

2019 年和 2020 年，担保人分别实现营业收入 50,933.35 万元和 89,955.01 万元，实现净利润 33,790.52 万元和 57,659.14 万元，经营活动现金流净额分别为 16,372.96 万元和 35,133.57 万元。

二、担保人主要财务指标

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019 年标准无保留意见的审计报告（XYZH/2020CDA20044）和 2020 年标准无保留意见的审计报告（XYZH/2021CDAA20045），最近两年担保人的主要财务指标如下：

表 7-1 担保人主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2020 年/末	2019 年/末
资产总计	772,679.66	596,113.63
其中：流动资产	573,443.10	452,767.51
非流动资产	199,236.56	143,346.12
负债合计	150,659.82	157,880.29
其中：流动负债	10,710.94	54,904.09
非流动负债	139,948.88	102,976.20
营业收入	89,955.01	50,933.35
利润总额	76,720.57	45,383.72
净利润	57,659.14	33,790.52
经营活动产生的现金流量净额	35,133.57	16,372.96
流动比率[1]（倍）	53.54	8.25

项目	2020 年/末	2019 年/末
速动比率[2]（倍）	53.54	8.25
资产负债率[3]（%）	19.50	26.48
净资产收益率[4](%)	9.27	7.71

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、净资产收益率=净利润/净资产

三、担保人发债情况

截至本募集说明书出具日，天府信用增进股份有限公司债券余额 200,000.00 万元，其中“20 天信 01”余额 50,000.00 万元，“20 天信 Y1”余额 100,000.00 万元，“20 天信 Y2”余额 50,000.00 万元。

截至本募集说明书出具日担保人发债情况如下:

表 7-2 担保人主要财务数据及财务指标

债券简称	发行日期	债项/主体评级	票面利率（%）	发行期限	发行规模(亿)
20 天信 Y2	2020 年 10 月 30 日	--/--	4.9	3	5
20 天信 Y1	2020 年 06 月 23 日	AAA/AAA	4.8	3	10
20 天信 01	2020 年 04 月 28 日	--/--	3.2	5	5

四、担保人偿债能力分析

根据担保人 2020 年经审计的合并财务报表（XYZH/2021CDAA20045），2019 年末和 2020 年末，担保人总资产分别为 596,113.63 万元和 772,679.66 万元，净资产分别为和 438,233.34 万元和 622,019.84 万元，资产负债率分别为 26.48%和 19.50%。担保人实力雄厚，资产负债率较低，代偿能力较强。

2019 年和 2020 年，担保人分别实现营业收入 50,933.35 万元和 89,955.01 万元，实现净利润 33,790.52 万元和 57,659.14 万元，经营

活动现金流净额分别为16,372.96万元和35,133.57万元。担保人资产规模较大、负债率低，盈利能力较好，在发行人无法偿付本期债券本金和利息的情况下，能够承担代偿责任。

五、担保人资信情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，天府信用增进股份有限公司的主体评级信用等级为AAA，评级展望为稳定。

六、担保人累计担保余额

截至2021年6月末，担保人增信余额532.44亿元，责任余额432.36亿元，担保人母公司净资产（非审计数）64.72亿元，担保人增信放大倍数为6.68倍。

七、担保函主要内容

担保人为本次债券向债券持有人出具了天府信用函【2020】049号信用增信函，该信用增进函的主要内容包括:

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为柒年期企业债券，发行面额不超过人民币玖亿元。

2、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证责任的承担

在担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入

本次债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵消。

4、保证范围

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

5、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

6、财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

7、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

8、主债权的变更

经国家发展和改革委员会同意，本次债券利率、期限、还本付息

方式等发生变更时，不需另行经担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。

9、加速到期

在该保证合同项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停业停产等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

八、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系

在担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本次债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本次债券持有人依担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时,应向担保人提供证明其持有本次债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本次债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

九、担保函及程序的合规性

天府增信具有为发行债券提供担保的资质，其出具的信用增进函

内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围，担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《中华人民共和国担保法》的规定，其出具的信用增进函合法有效。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，可以充分保证本次债券本息的按时足额偿还。

第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者的纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，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，公司不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳税项与债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），金融业自 2016 年 5 月 1 日起纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

企业投资者根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于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债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据《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、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体的规定，公司无法预测国家是否或将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何种水平的税率。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。

第九节 信息披露安排

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本次债券投资者的合法权益，根据《企业债券管理条例》《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》《公司章程》《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，结合公司的实际情况，公司通过相关决议，明确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，同时指派专人负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理，负责处理投资者关系、准备监管部门要求的信息披露文件，并通过监管部门认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

一、信息披露具体要求

发行人、债权代理人及其他信息披露义务人将按照《企业债券管理条例》、《募集说明书》等的约定履行信息披露义务。

发行人将指定专人负责信息披露事务，具体人员安排如下:

发行人信息披露事务负责人：刘滔

信息披露事务联络人：林宏伟

联络方式：028-61460906

债权代理人将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。发行人将保证所披露信息的真实、准确、完整和及时。

二、信息披露具体内容

在本次债券存续期间，发行人和债权代理人应当履行以下信息披露义务:

1、发行人在完成本次债券登记后3个工作日内，向债券持有人披露本次债券的实际发行规模、利率、期限以及募集说明书等文件。

2、在本次债券存续期间，发行人将在本次债券本息兑付日前10个工作日内，向债券持有人披露付息及本金兑付事宜。

3、发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过5%的股东转让本次债券的，当事人应当及时通报发行人，并通过发行人在转让达成后3个工作日内向债券持有人进行披露。

4、发行人披露的信息分为定期报告和临时报告。

（1）定期报告

1）发行人应当在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

2)定期报告的内容与格式应当至少记载以下内容: 发行人概况; 发行人财务与资产状况、上半年财务报告或经审计的年度财务报告; 发行人经营与公司治理情况; 已发行且未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用、兑付兑息、跟踪评级、增信措施变动、偿债保障措施执行、债券持有人会议召开等情况及其他可能影响债券按期偿付的重大事项等; 担保方财务与资产状况、上半年财务报告或经

审计的年度财务报告；法律、行政法规、部门规章、规范性文件和要求披露的其他事项。

（2）临时报告

债券上市期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

上述所称重大事项包括但不限于:

1）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;

2）企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构;

3）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;

4）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

5）企业控股股东或者实际控制人变更;

6）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组;

7）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;

8）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;

9）企业股权、经营权涉及被委托管理;

10）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12）企业转移债券清偿义务；

13）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20）企业涉及需要说明的市场传闻；

21）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿

债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

三、投资者关系管理

公司重视投资者关系管理，指定投融资部主管负责投资者关系管理工作，认真对待投资者来访、咨询工作。报告期内，在与投资者关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、直接到访公司、参与公司组织的见面会等方式了解公司信息，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任。

第十节 投资者保护机制

为了保护 2021 年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券持有人（以下简称“债券持有人”）的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定制订了《债券持有人会议规则》并与成都农村商业银行股份有限公司温江支行签订了《债权代理协议》。

债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

一、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，同时由于债券持有人的不确定性，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请成都农村商业银行股份有限公司温江支行担任本期债券的债权代理人，并制定了债券持有人会议制度，签订了《2020 年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020 年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。作为本期债券的债权代理人，成都农村商业银行股份有

限公司温江支行将代表债券持有人监督发行人的经营状况、募集资金的使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》以对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更本次债券《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消本次债券募集说明书中的赎回条款、调整利率条款和回售条款（如有）；

2、当发行人未能按期支付本次债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序等情况；

3、当发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对行使债券持有人依据《公司法》、《企业破产法》等有关法律、法规享有的权利

的方案作出决议;

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

5、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，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、对更换、解聘债权代理人作出决议;

8、对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》的主要内容或达成相关补充协议作出决议，变更内容不会对债券持有人权益造成重大影响的除外;

9、在法律规定许可的范围内对债券持有人会议规则的修改作出决议;

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

11、行使法律、法规、部门规章、规范性文件和债券持有人会议规则赋予债券持有人会议的其他职权。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应当召开债券持有人会议:

（1）拟变更债券《募集说明书》的重要约定;

（2）拟修改《债券持有人会议规则》;

（3）拟变更债权代理人或《债权代理协议》的主要内容;

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息;

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等重大不利变化;

（6）发行人提出债务重组方案或因进行重大债务或者资产重组可能导致重大变化的;

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性;

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响;

（9）发行人、单独或者合计持有每期未偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形;

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形;

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项或债券持有人会议规则第八条项下事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出召开债券持有人会议的通知。

3、发行人、单独或合计持有每期未偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，债权代理人应当自收

到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起15个交易日内召开会议。提议人同意延期召开的除外。债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有每期未偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，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人应当依法根据债券持有人会议规则规定发出债券持有人会议通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人为债券持有人会议召集人；单独持有每期未偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人；合计持有每期未偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，合并发出召开该债券持有人会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人；发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

5、召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日按照监管部门规定的方式公告债券持有人会议通知，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告内容应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）会议时间和地点；

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

（5）会议拟审议议案，议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和债券持有人会议规则的相关规定。会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；

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

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

（8）委托事项，债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行债权代理义务；

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

6、会议召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5个交易日前发出，并且不得

因此而变更债券持有人会议的债权登记日。

7、于债权登记日在证券登记机构托管名册上登记的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

8、债券持有人会议如涉及现场会议形式的，原则上应在发行人办公地或债权代理人办公地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

9、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、出席会议人员资格和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。

（三）议案、委托及授权事项

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

债权代理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有每期未偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人可以提出议案，债权代理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

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

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据债券持有人会议规则第七条和第八条的规定决定。

发行人、债权代理人、单独或合计持有每期未偿还债券本金总额百分之十以上有表决权的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前10个交易日，将内容完整的提案书面提交召集人。召集人应在收到书面提案之日起2日内对提案人的资格、提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在债券持有人会议召开日 5 个交易日前按照监管部门规定的方式发布债券持有人会议补充通知，公告提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合有关法律、法规、部门规章、规范性文件以及债券持有人会议规则的规定。

单独或合计持有每期未偿还债券本金总额百分之十以上有表决权的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在公告债券持有人会议决议前，该等债券持有人所持有的每期未偿还债券不得低于每期债券本金总额百分之十，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的每期债券。

除上述规定外，召集人在发出债券持有人会议通知公告后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合债券持

有人会议规则第七条和第八条规定要求的提案不得进行表决和/或决议。

3、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。债券持有人或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。

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出具的授权委托书。

4、债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为发行人、持有发行人百分之十以上股份的股东或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。

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。

经会议召集人同意，发行人聘请的会计师事务所会计师、法规另有规定或会议召集人同意的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

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

委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的授权委托书应当载明下列内容:

（1）代理人的姓名;

（2）是否具有表决权和/或表决权的范围;

（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）授权委托书签发日期和有效期限;

（5）委托人签字或盖章。

授权委托书应当注明：如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交债权代理人。

6、召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次未偿还债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表主持。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 1 名债券持有人（或债券持有人的代理人）担任会议主持并主持会议；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每期未偿还债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持会议。

3、发行人、债券清偿义务继承方等关联方及债券增信机构出席债券持有人会议的，应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，涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的除外。

4、会议召集人应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和出席会议代理人的名称（或姓名）及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券张数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

（五）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向债券持有人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正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务继承方的或与本次审议事项有重大利益冲突的，应当回避表决。

2、债券持有人会议通知载明的各项议案应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经通知的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更，任何对议案的变更应被视为一个新议案，不得在本次会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投

的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

4、债券持有人会议设监票人两人，负责债券持有人会议计票和监票。会议主持人应主持推荐本次债券持有人会议的监票人，监票人由出席债券持有人会议的债券持有人担任。

每一审议事项的表决投票，应当由监票人、1名债权代理人代表和1名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

5、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，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。

6、会议主持人如果对决议的表决结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券本金总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

8、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

任何与本次债券有关的决议，如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除中国法律、法规、部门规章、规范性文件和本次债券募集说明书明确规定债券持有人会议作出的决议对发行人有约束力的情形之外:

（1)如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议作出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力;

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、债券持有人会议应有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。会议记录记载以下内容:

（1）召开会议的日期、具体时间、地点、召集人名称或姓名;

（2）会议主席、出席及列席会议的人员和监票人的姓名以及会议议程;

（3）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占发行人本次债券总张数的比例;

（4）对每一拟审议事项的审议经过、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）法律、法规、部门规章和规范性文件以及债券持有人会议

认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件资料由债权代理人保管，保管期限至本次债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

11、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时向全体债券持有人通报。

12、债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日按照监管部门规定的形式披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容:

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况;

（2）会议有效性;

（3）各项议案的议题和表决结果。

二、偿债计划

本期债券为固定利率品种，明确了偿付本金和本息时间为每年付息一次，从第三年起，每年除按时付息外，还兑付部分本金。为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（一）偿债计划的人员安排

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

（二）偿债计划的财务安排

发行人将于债券存续期内每年的付息日通过债券托管机构向投资者支付本期债券利息，并于兑付日通过债券托管机构向投资者偿还本期债券本金。发行人将在监管银行设立偿债资金专户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证还本付息。偿债资金将来源于公司稳健经营所产生的现金收入，并以公司的日常营运资金为保障。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券利息和到期支付本金。

此外，因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

（三）偿债资金专户

发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司温江支行担任本期债券的监管银行，并与其签署了《偿债资金专户监管协议》，约定发行人应于监管银行开设偿债资金专户，专项用于本期债券偿债资金的

归集和本期债券的还本付息，由成都农村商业银行股份有限公司温江支行对该账户资金的归集和使用进行监管。在本期债券付息日或兑付日 10 个工作日之前，成都农村商业银行股份有限公司温江支行向发行人发出书面划款通知，发行人应在本期债券付息日或兑付日 5 个工作日之前将偿债资金划入偿债资金专户。

三、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。2021 年 3 月末，发行人合并口径流动资产为 1,184,614.16 万元，主要由货币资金、其他应收款和存货构成。发行人流动资产占总资产的比例为 72.05%。因此，如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分流动资产作为本次债券的偿付资金。

（二）较好的外部融资渠道

发行人信用良好，与多家银行建立了密切的合作关系，得到了银行的大力支持，较好地保障了发行人建设项目的资金需求。发行人将根据市场变化情况，拓展融资渠道，为本期债券本息偿付提供有效补充。良好的信用和畅通的融资渠道，提高了发行人偿付本息的能力。综上所述，发行人生产经营情况良好，预计未来将保持持续、稳定的经营性现金流入，外部融资能力较强，可变现资产充裕，同时能够获得温江区政府的有力支持，增信措施安排合理，可以充分保障本次债券的本金和利息的及时、足额偿付。

四、偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。本期债券偿债资金主要来源于公司主营业务产生的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。

此外，公司已经针对本期债券偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，保障本期债券的按时兑付，维护投资者权益。

（一）发行人自身偿付能力分析

表 10-1　主要偿债指标

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产合计	1,644,162.67	1,476,669.04	1,394,787.80	922,046.15
负债合计	524,321.61	360,552.53	406,137.29	192,621.97
资产负债率（%）	31.89	24.42	29.12	20.89
流动比率（倍）	8.71	5.77	2.94	3.65
速动比率（倍）	3.14	2.07	0.90	0.28

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=速动资产/流动负债（速动资产=流动资产-存货）

从短期偿债指标看，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的流动比率分别为 3.65、2.94、5.77 和 8.71，速动比率分别为 0.28、0.90、2.07 和 3.14，发行人报告期内流动资产大于流动负债，且报告期内发行人速动比率逐步提升，发行人具有较好的短期偿债能力。

从长期偿债指标看，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 20.89%、29.12%、24.42%和 31.89％。

报告期内，发行人资产负债率控制在较低水平，保持较强的长期偿债能力，未来具备较大融资空间。

（二）项目收益测算

根据成都新智投资咨询有限公司编制的《温江南城公园城市综合体可行性研究报告》，募投项目的收入来源主要包括体育运动场经营收入、运动健康生活中心收入、体育运动成长中心收入、广告收入、停车场收入等。

募投项目的财务评价具有一定的经济效益。项目税后财务内部收益率为 10.30%，大于项目的基准收益率 8.00%；项目税后财务净现值为 14,143.48 万元；项目税后投资回收期为 10.09 年。项目运营期内，项目预计总收入为 216,119.95 万元，扣除相应的营业税金及附加及相应的营业成本和财务费用合计 31,020.35 万元后，项目的净收益为 185,099.60 万元，对项目总投资的覆盖倍数为 2.31 倍。

募投项目的盈利能力和抗风险能力较好，为确保发行人本期债券本金和利息的偿还，发行人承诺，募投项目收入将优先用于偿还本期债券本金和利息。

（三）本期债券担保

本期债券由天府信用增进股份有限公司（以下简称“天府增信”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据担保人 2020 年经审计的合并财务报表（XYZH/2021CDAA20045） 2019 年末和 2020 年末，担保人总资产分别为 596,113.63 万元和 772,679.66 万元，净资

产分别为和 438,233.34 万元和 622,019.84 万元，资产负债率分别为 26.48%和 19.50%。担保人实力雄厚，资产负债率较低，代偿能力较强。2019 年和 2020 年，担保人分别实现营业收入 50,933.35 万元和 89,955.01 万元，实现净利润 33,790.52 万元和 57,659.14 万元，经营活动现金流净额分别为 16,372.96 万元和 35,133.57 万元。担保人资产规模较大、负债率低，盈利能力较好，在发行人无法偿付本期债券本金和利息的情况下，能够承担代偿责任。

五、争议解决机制

本次债券发生违约后所产生的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均有权向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一节 债权代理协议

为了保护 2021 年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券持有人（以下简称“债券持有人”）的合法权益，发行人与成都农村商业银行股份有限公司温江支行签署了《2020 年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债权代理协议》，主要内容如下。

一、发行人的权利与义务

1、发行人依据有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及《债权代理协议》的规定，享有各项权利、承担各项义务。

2、发行人应当按照有关法律规定和《募集说明书》的约定支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

4、在本期债券存续期间内，发行人应当根据《管理条例》《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》《公司章程》《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

5、在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

6、发行人应该指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

7、在债券持有人会议通知确定的债权登记日后一个交易日内，发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人。

8、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

9、如果发生以下任何事件，发行人应在十日内以电话、传真、特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告的方式通知全体债券持有人:

（1）发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/或本金;

（2）发行人预计到期难以偿付利息及/或本金;

（3）发行人未能按照募集说明书的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在该偿债资金专户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户），或该偿债资金专户被公检法以及有权机关冻结、划扣或其他采取强制措施;

（4）发行人经营方针和经营范围发生重大变化;

（5）发行人生产经营外部条件发生重大变化;

（6）发行人发生未能清偿到期债务的情形;

（7）发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失或重大亏损或其他重大不利变化;

（8）发行人拟做出减资、合并、分离、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定;

（9）发行人受到重大行政处罚，或发生或预计发生涉案金额占其最近一期经审计净资产10%以上的重大诉讼、仲裁事项;

（10）政府部门或发行人主要股东拟/已对发行人主要股东或发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的情形;

（11）发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形;

（12）拟订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同/或资产负债率超过85%的情形;

（13）担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失或其他重大不利变化（如有担保人）;

（14）担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额占担保人最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项（如有担保人）;

（15）担保人拟/已做出减资、合并、分离、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定(如有担保人）;

（16）发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分离、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定（如有出质股权/股票）;

（17）抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他

情形（如有抵/质押资产）;

（18）发行人拟释放、置换、追加抵押/质押资产（如有抵/质押资产）;

（19）发行人拟变更担保人（如有担保人）或更换增信方式;

（20）发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款;

（21）发行人拟变更本期债券募集资金用途;

（22）发行人拟变更或解聘债券债权代理人;

（23）发行人或本期债券的信用评级发生严重不利变化;

（24）债券被暂停转让交易;

（25）其他可能影响债券持有人利益的重大事项;

（26）法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

10、发行人应当按照《债权代理协议》的约定向债权代理人支付代理报酬。

11、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

12、债券持有人会议产生的费用（费用包括场地、材料律师费等）由发行人承担。

二、债券持有人的权利与义务

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债权代理协议》，受《债权代理协议》之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同

意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本期债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或质押其所持有的本期债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定和《募集说明书》的规定监督债权代理人涉及债券持有人合法利益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议做出的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本期债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或

利息。

11、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

12、除非依《债权代理协议》第9.3条约定程序及出现《债权代理协议》第9.1条约定的事由，本期债券存续期间债券持有人不得撤销对债权代理人的授权。

三、债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当持续关注发行人的状况，发现有《债权代理协议》4.9条所列事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

3、在本期债券付息日前五个工作日，当偿债账户内的资金不足以保证发行人按期支付本期债券当期应付本息时，债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

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

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

6、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

7、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

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

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

10、债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行。

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

第十二节 法律意见

本期债券的发行人律师四川恒和信律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为:

（一）发行人系依法成立、合法存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

（二）发行人本期债券发行已经获得现阶段合法、有效的批准与授权。

（三）发行人具备《证券法》《企业债券管理条例》《工作通知》及《事项通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的债券发行的实质条件。

（四）发行人依法设立、现有效存续，不存在法律、法规、规范性文件及公司章程规定的需要终止的情形。

（五）发行人的业务独立于其股东，资产独立完整。发行人的人员、机构、财务均独立，发行人具有自主经营的能力。

（六）发行人的经营范围和经营方式符合法律法规和规范性文件的规定，发行人主营业务突出，具有持续经营能力，在中国大陆以外未开展经营活动，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

（七）除发行人股东外，发行人不存在持有发行人5%以上出资、股权或股份的关联方。

（八）发行人重大资产权属清晰，不存在权属争议；部分资产和权益被抵（质）押，系公司经营所需。

（九）发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等所发生的侵权之债。

（十）截至法律意见书出具日，发行人除正常增资外不存在其他

重大资产变化情形。

（十一）发行人执行的税种、税率符合法律规定；发行人作为独立的公司法人实行独立纳税，发行人近三年来不存在因违反税务方面的法律、行政法规而受到处罚的情形。

（十二）发行人的生产经营活动及本期债券募集资金投资项目符合有关环境保护的要求；发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形。

（十三）本期债券募集资金投向符合国家产业政策，募投项目已经取得必要的批准文件。

（十四）发行人最近三年内无仲裁及行政处罚情况。

（十五）发行人本期债券发行的《募集说明书》及其摘要对《法律意见书》的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（十六）本期债券发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务资格。

（十七）本期债券发行的《募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》《债权代理协议》《债券持有人会议规则》等重要的相关法律文件条款完备、内容合法。

综上所述，恒和信律所认为，发行人系依法成立、合法存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格；发行人申请本期债券发行已经取得所需的批准和授权，且该等批准和授权合法、有效；发行人具备法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质条件；为发行人发行本期债券提供相关服务的各中介机构均具有相关执业资格；发行人为本期债券编制的《募集说明书》及其摘要具备有关法律、法规、行政规章、规范性文件要求的内容，且在引用本法律意见书相关内容方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。发行人本期债

券发行符合《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件规定的发行企业债券的主体资格及实质条件，不存在本期债券发行的法律障碍。

第十三节 发行有关机构

一、发行人：成都锦城光华投资集团有限公司

住所：成都市温江区光华大道三段1868号德昆新天地二号楼20楼

法定代表人：张大林

联系人：林宏伟

联系地址：成都市温江区光华大道三段1868号德昆新天地二号楼20楼

联系电话：028-61460906

传真：028-61460906

邮编：611130

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

联系人：刘毅兰、徐志

联系地址：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：010-58080615

传真：010-58080500

邮编：100033

（二）分销商：华创证券有限责任公司

住所：贵州省贵阳市云岩区中华北路216号

法定代表人：陶永泽

联系人：窦冬冬

联系地址：上海浦东新区花园石桥路33号花旗银行大厦12层

联系电话：021-20572557

传真：021-50581170

邮编：200120

三、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区汽车博物馆东路诺德中心2期11号楼2201室

执行事务合伙人：曾云

联系人：曾云

联系地址：北京市丰台区汽车博物馆东路诺德中心2期11号楼2201室

联系电话：010-57327485

传真：010-57327485

邮编：100073

四、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元，12层1201、1202、1203单元

法定代表人：崔磊

联系人：尚子书

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮编：100088

五、律师事务所：四川恒和信律师事务所

住所：成都市高新区天府四街158号OCG国际中心A座31层

负责人：李正国

经办律师：张永、达珍

联系地址:成都市高新区天府四街158号OCG国际中心A座31层

联系电话：028-87534001

传真：028-87534101

邮编：610041

六、债权代理人：成都农村商业银行股份有限公司温江支行

住所：成都市温江区柳城镇长安路1号

负责人：冯道虎

联系人：黄清鑫

联系地址：成都市温江区柳城镇长安路1号

联系电话：028-82971831

传真：028-82717276

邮编：611130

七、担保方：天府信用增进股份有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道177号1栋2单元9层911号

法定代表人：蒋刚

联系人：谭海涛

办公地址：中国(四川)自由贸易试验区成都高新区交子大道177号1栋2单元9层

联系电话：028-86057723

传真：028-86057726

八、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

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：010-88170731、010-88170745

传真：010-88170752、010-66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：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3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

九、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮编：200120

十、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书出具之日，本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十四节 发行人、中介机构相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发展和改革委员会的规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

公司法定代表人签名：

张大林

成都锦城光华投资集团有限公司

2021年12月22日

发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本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。

全体董事、高级管理人员签字：

张锦　　张大林　　刘滔

李苛　　雷强

成都锦城光华投资集团有限公司

2021年12月22日

发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本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。

全体监事签字：

张琼	杨霞	李波
薛峰	郑宇亨	

成都锦城光华投资集团有限公司

2021年12月22日

主承销商声明

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

项目负责人签字：刘毅兰　徐志

刘毅兰　　徐志

法定代表人签字：

李刚

开源证券股份有限公司

2021年12月22日

发行人律师声明

本所及签字的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及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：

张永　　达珍

负责人：

李正国

四川恒和信律师事务所

2021年12月22日

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中审亚太审字（2020）010073 号和中审亚太审字（2021）020306 号审计报告不存在矛盾；本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

曾云　　宋瑞娟

杨波　　孙君亮

会计师事务所负责人：

曾云

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年12月22日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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：

高路　　尚子书

评级机构负责人：

崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司

2021年12月22日

第十五节 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券的批准文件;

（二）《2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券募集说明书》;

（三）中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的2017-2019年审计报告以及2020年审计报告;

（四）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

（五）四川恒和信律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

（六）《2020年成都智慧城市交通建设投资有限公司公司债券债权代理协议》;

（七）《2020年成都智慧城市交通建设投资有限公司债券债券持有人会议规则》;

二、查阅地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

1、发行人：成都锦城光华投资集团有限公司

住所：成都市温江区光华大道三段1868号德昆新天地二号楼20楼

法定代表人：张大林

联系人：林宏伟

联系电话：028-61460906

传真：028-61460906

邮政编码：611130

2、主承销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

联系人：刘毅兰、徐志

联系电话：010-58549951

传真：010-58549999

邮政编码：100044

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会 http://www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网 http://www.chinabond.com.cn

（二）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021 年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券发行网点表

地点	序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
北京市	1	开源证券股份有限公司▲				
	2					
	3					

附表二：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	151,188.72	82,819.02	26,742.98	10,119.33
应收票据	-	-	-	-
应收账款	38,886.62	34,264.48	1,096.65	4,648.54
预付款项	162.86	196.30	290.57	55.41
其他应收款	236,966.02	245,575.20	240,425.01	35,884.52
存货	757,409.94	650,014.21	611,006.73	600,799.93
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	53.94	-
流动资产合计	**1,184,614.16**	**1,012,869.20**	**879,615.88**	**651,507.73**
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,808.80	1,850.33	2,640.36	2,914.40
投资性房地产	-	-	58,326.00	-
固定资产	379,369.77	382,206.19	263,817.23	267,624.02
在建工程	13,166.74	13,025.54	117,307.54	-
无形资产	65,130.51	66,657.31	72,752.51	-
长期待摊费用	69.73	57.51	38.45	-
递延所得税资产	2.96	2.96	1.18	-
非流动资产合计	**459,548.51**	**463,799.84**	**514,883.27**	**270,538.42**
资产总计	**1,644,162.67**	**1,476,669.04**	**1,394,499.15**	**922,046.15**
短期借款	14,480.00	15,500.00	15,500.00	2,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	7,960.24	13,967.19	230,834.13	138,028.31
预收款项	237.02	417.85	501.08	12.75
应付职工薪酬	599.00	1,009.14	830.43	710.57
应交税费	26,852.70	25,484.68	17,753.74	11,573.93
其他应付款	57,328.33	66,356.47	19,419.60	15,246.17
一年内到期的非流动负债	28,589.96	52,876.96	14,016.53	10,899.05
其他流动负债	-	-	-	-

流动负债合计	**136,047.25**	**175,612.28**	**298,855.51**	**178,470.78**
长期借款	324,438.60	122,271.15	53,477.39	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	63,605.71	62,439.05	53,114.24	13,000.95
递延收益	230.05	230.05	690.14	1,150.24
非流动负债合计	**388,274.36**	**184,940.25**	**107,281.78**	**14,151.19**
负债合计	**524,321.61**	**360,552.53**	**406,137.29**	**192,621.97**
实收资本	150,000.00	150,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	914,470.68	914,484.57	941,571.25	692,223.34
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	5,648.91	5,648.91	2,549.14	1,672.38
未分配利润	49,721.49	45,983.03	24,241.48	15,528.47
归属于母公司所有者权益合计	**1,119,841.08**	**1,116,116.51**	**988,361.87**	**729,424.19**
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**1,119,841.08**	**1,116,116.51**	**988,361.87**	**729,424.19**
负债和所有者权益总计	**1,644,162.67**	**1,476,669.04**	**1,394,499.15**	**922,046.15**

附表三：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**39,714.56**	**116,993.66**	**96,025.27**	**90,778.81**
其中：营业收入	39,714.56	116,993.66	96,025.27	90,778.81
二、营业总成本	**38,136.74**	**116,321.93**	**92,597.12**	**86,989.23**
其中：营业成本	37,542.59	114,423.29	90,798.78	85,876.39
税金及附加	150.31	446.05	374.78	354.21
销售费用	31.08	147.42	152.42	88.84
管理费用	496.92	1,486.77	1,280.27	678.55
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-84.16	-181.60	-13.86	-1.83
资产减值损失	-	-7.10	-4.73	6.93
加：其他收益	2,097.18	27,979.10	9,219.82	8,333.85
投资收益	-	- 290.86	-275.47	51.07
资产处置收益	-	-	-	-
三、营业利润	**3,675.00**	**28,352.86**	**12,372.51**	**12,174.50**
加：营业外收入	71.48	161.44	144.76	48.30
减：营业外支出	-	6.78	43.19	2.34
四、利润总额	**3,746.49**	**28,507.52**	**12,474.09**	**12,220.45**
减：所得税费用	8.03	3,666.21	2,884.31	2,787.24
五、净利润	**3,738.46**	**24,841.32**	**9,589.77**	**9,433.22**

附表四：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	656.96	51,687.77	133,479.42	9,768.26
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	51,997.70	439,534.43	99,131.53	49,751.59
经营活动现金流入小计	**52,654.65**	**491,222.20**	**232,610.95**	**59,519.85**
购买商品、接受劳务支付的现金	108,207.27	254,115.08	33,027.03	38,754.53
支付给职工以及为职工支付的现金	1,611.79	6,042.01	5,499.38	4,783.41
支付的各项税费	38.51	109.21	194.93	164.91
支付其他与经营活动有关的现金	44,582.85	185,460.90	278,510.90	22,281.99
经营活动现金流出小计	**154,440.41**	**445,727.19**	**317,232.23**	**65,984.85**
经营活动产生的现金流量净额	**-101,785.76**	**45,495.01**	**-84,621.29**	**-6,465.00**
二、投资活动产生的现金流量:	-	-		
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	**51.82**	**43.38**
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.27	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	**52.09**	**43.38**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4.28	12,968.57	4,736.47	2,649.57
投资支付的现金	-		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**4.28**	**12,968.57**	**4,736.47**	**2,649.57**

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	**-4.28**	**-12,968.57**	**-4,684.38**	**-2,606.19**
三、筹资活动产生的现金流量:	-	-		
吸收投资收到的现金	-	160,000.00	-	-
取得借款收到的现金	232,572.25	31,813.60	71,455.69	2,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	54,965.83	16,150.00
筹资活动现金流入小计	**232,572.25**	**191,813.60**	**126,421.52**	**18,150.00**
偿还债务支付的现金	55,425.14	151,384.53	2,600.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,987.38	16,879.48	4,035.98	544.79
支付其他与筹资活动有关的现金		-	13,856.23	100.00
筹资活动现金流出小计	**62,412.51**	**168,264.01**	**20,492.21**	**644.79**
筹资活动产生的现金流量净额	**170,159.74**	**23,549.59**	**105,929.31**	**17,505.21**
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	**68,369.70**	**56,076.04**	**16,623.65**	**8,434.01**
加：期初现金及现金等价物余额	82,819.02	26,742.98	10,119.33	1,685.32
六、期末现金及现金等价物余额	**151,188.72**	**82,819.02**	**26,742.98**	**10,119.33**

附表五：担保人 2020 年经审计的资产负债表

单位：万元

项目	年末金额	年初金额
货币资金	166,738.88	125,832.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,922.84	-
应收款项	236.05	-
应收款项类投资	377,340.00	323,500.00
应收利息	5,205.33	3,434.97
持有至到期投资	198,800.00	143,000.00
固定资产	85.30	97.79
无形资产	62.74	22.81
其他资产	288.53	225.53
资产总计	**772,679.67**	**596,113.64**
短期借款	-	50,000.00
应付职工薪酬	1,911.67	986.83
应交税费	6,316.93	3,053.10
应付利息	1,524.66	238.92
应付股利	-	-
专项准备金	957.68	625.24
长期借款	89,950.00	102,962.50
应付债券及票据	49,993.40	-
其他负债	5.48	13.70
总负债	**150,659.82**	**157,880.29**
实收资本	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	149,977.36	-
盈余公积	11,281.09	5,530.85
一般风险准备	15,934.20	8,361.30
未分配利润	44,497.65	24,185.16
归属于母公司股东权益合计	621,690.30	438,077.31
归属于普通股少数股东的权益	329.55	156.03
所有者权益合计	**622,019.84**	**438,233.34**
负债及股东权益合计	**772,679.66**	**596,113.63**

附表六：担保人 2020 年经审计的利润表

单位：万元

项目	本年金额	上年金额
一、营业收入		
应收款项类不良债权资产收入	-	-
主营业务收入	53,334.44	27,908.35
其中:增信业务收入	53,111.75	27,908.35
其他业务收入	-	9.43
投资收益	32,321.50	18,550.81
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
利息收入	3,492.90	4,462.30
手续费及佣金收入	-	-
公允价值变动损益	772.84	-
汇兑损益	-	-
资产处置损益	-	-
其他收益	33.33	2.45
营业收入合计	**89,955.01**	**50,933.35**
二、营业支出		
减:利息支出	8,203.69	1,929.12
提取风险准备金	332.44	431.64
手续费及佣金支出	-	-
其他业务成本	-	-
业务及管理费	3,980.28	2,844.38
税金及附加	618.03	344.49
资产减值损失	-	-
营业支出合计	**13,134.44**	**5,549.63**
三、营业利润	**76,820.57**	**45,383.72**
加:营业外收入	-	-
减:营业外支出	100.00	-
四、利润总额	**76,720.57**	**45,383.72**
减:所得税费用	19,061.42	11,593.20
五、净利润	**57,659.14**	**33,790.52**
(一）持续经营净利润〈净亏损以“-”号填列)	57,659.14	33,790.52

(二）终止经营净利润〈净亏损以“-”号填列)	-	-
归属于母公司股东的净利润	57,635.62	33,814.49
少数股东损益	23.52	-23.97
归属于普通股少数股东的损益	23.52	-23.97
归属于少数股东其他权益工具持有者的损益	-	-

附表七：担保人 2020 年经审计的现金流量表

单位：万元

项目	本年金额	上年金额
收取利息、手续费及佣金的现金	59,791.35	29,582.85
收到其他与经营活动有关的现金	1,297.40	4,540.25
经营活动现金流入小计	**61,088.75**	**34,123.10**
支付的各项税费	21,619.05	15,009.40
支付给职工以及为职工支付的现金	2,129.75	1,820.15
支付其他与经营活动有关的现金	2,206.38	920.58
经营活动现金流出小计	**25,955.18**	**17,750.14**
经营活动产生的现金流量净额	**35,133.57**	**16,372.96**
收回投资收到的现金	882,800.00	883,000.00
取得投资收益收到的现金	32,453.08	16,746.23
投资活动现金流入小计	**915,253.08**	**899,746.23**
投资支付的现金	1,015,590.00	1,042,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85.86	91.84
支付其他与投资活动有关的现金	-	53.92
投资活动现金流出小计	**1,015,675.86**	**1,042,145.77**
投资活动产生的现金流量净额	**-100,422.78**	**-142,399.54**
吸收投资收到的现金	150,132.00	180.00
取得借款收到的现金	193,794.00	153,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**343,926.00**	**153,180.00**
偿还债务支付的现金	206,812.50	37.50
分配股利，利润或偿付利息支付的现金	30,917.95	18,785.61
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**237,730.45**	**18,823.11**
筹资活动产生的现金流量净额	**106,195.55**	**134,356.89**
现金及现金等价物净增加/减少	**40,906.34**	**8,330.31**
年初现金及现金等价物余额	**125,832.54**	**117,502.23**
年末现金及现金等价物余额	**166,738.88**	**125,832.54**