

2021 年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司 公司债券募集说明书

本次债券注册金额：人民币 15.70 亿元

本期债券发行金额：人民币 8.00 亿元

担保情况：无担保

信用评级结果：主体 AA+/债项 AA+

信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

债权代理人：成都农村商业银行股份有限公司青龙支行



成都成华国资经营投资有限责任公司

牵头主承销商



联席主承销商



募集说明书签署日期：2021 年 12 月

声 明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、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。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、截至 2020 年末，发行人经审计的资产总计 1,831,987.37 万元，所有者权益合计 1,038,562.26 万元，资产负债率 43.31%；2018-2020 年度，发行人分别实现净利润 18,985.80 万元、14,773.22 万元和 17,159.70 万元，最近三年平均可分配利润为 16,972.91 万元，预计不少于本期债券一年的利息，符合《证券法》第十五条中“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”以及《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）第二条中“最近三年平均可分配利润足以支付企业债券一年的利息”的规定。

二、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，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；中证鹏元评定本期债券信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。在本期债券存续期内，中证鹏元将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

三、本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能

将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

四、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券收益造成一定的不确定性。

五、发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

六、债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》约定的程序要求所形成的决议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

七、最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 170,886.25 万元、242,286.44 万元和 276,313.85 万元，占总资产的比重分别为 11.68%、15.27%和 15.08%，主要为与政府单位间的代建项目工程款；最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 272,489.03 万元、328,790.77

万元和 310,429.47 万元，占总资产的比重分别为 18.62%、20.73%和 16.94%，主要为与政府单位间的往来款。截至 2020 年末，发行人政府性应收款项账面价值合计 576,982.65 万元，占当期末净资产的比重为 55.56%。虽然发行人严格管理各项债权，并制定了行之有效的回款措施，但发行人应收款项整体规模较大，存在一定回款风险。

八、截至 2020 年末，发行人对外担保余额合计 638,342.68 万元，占当期末净资产的比重为 61.46%。发行人对外担保对象均为区域内国有企业，但不排除因极端情况导致被担保方无法如期偿还债务的可能，发行人面临一定的代偿风险。

九、发行人资产以存货和应收款项为主，截至 2020 年末，存货中代建工程项目投入成本为 886,157.05 万元，占总资产的比重为 48.37%，该部分项目回款时间不确定性较大；应收款项合计 586,743.32 万元，占总资产的 32.03%，对发行人资金占用大。发行人资产整体流动性较弱。

十、最近三年，发行人收到计入其他收益的政府补贴金额分别为 13,300.00 万元、9,000.00 万元和 8,725.96 万元，主要为发行人承担区域开发建设职能收到的财政补贴，占同期净利润的比重分别为 70.05%、60.92%和 50.85%。总体来看，发行人净利润对政府补贴的依赖程度较高，若未来发行人无法持续获得政府补贴或政府补贴金额大幅减少，将对其盈利能力造成一定影响。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
释义.....	5
第一节 风险提示及说明.....	10
第二节 发行概况.....	25
第三节 募集资金运用.....	31
第四节 发行人基本情况.....	60
第五节 发行人财务情况.....	96
第六节 发行人信用状况.....	138
第七节 增信情况.....	143
第八节 税项.....	144
第九节 信息披露安排.....	146
第十节 投资者保护机制.....	155
第十一节 债权代理人.....	169
第十二节 本期债券发行的有关机构.....	179
第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	183
第十四节 备查文件.....	192

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/成华国投/公司	指	成都成华国资经营投资有限责任公司
本次债券	指	经国家发改委发改企业债券【2021】245号文件同意注册的15.7亿元的公司债券
本期债券	指	本次债券项下发行总额为8亿元的“2021年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券”
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券募集说明书》。
主承销商	指	长江证券股份有限公司和国都证券股份有限公司。
牵头主承销商/簿记管理人/长江证券	指	长江证券股份有限公司。
联席主承销商/国都证券	指	国都证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记

		管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程。
中证鹏元/信用评级机构/ 评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司。
律师事务所	指	北京中银（成都）律师事务所。
审计机构	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《成都成华国资经营投资有限责任公司企业债券承销协议》。
承销团	指	主承销商为本次发行而组织的，由长江证券和国都证券组成的承销团。
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。
公司法	指	《中华人民共和国公司法》。
证券法	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
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。
债权代理人	指	成都农村商业银行股份有限公司青龙支行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2020 年成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2020 年成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券持有人会议规则》。
资金账户开立和监管协议	指	发行人与监管银行签署的《2020 年成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券资金账户开立和监管协议》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
“十四五”规划	指	中华人民共和国国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要
最近三年、报告期	指	2018 年、2019 年和 2020 年
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或

		休息日)。
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外。
元	指	人民币元。

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券收益造成一定的不确定性。

（二）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

（三）偿付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

（四）本期债券安排所特有的风险

发行人已根据实际情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）募集资金使用及后续监管风险

发行人与成都农村商业银行股份有限公司青龙支行签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

（六）募集资金投资项目投资风险

本期债券募集资金共计 8.00 亿元，其中 4.08 亿元拟用于龙潭保平安安置房工程项目，3.92 亿元拟用于地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整），固定资产项目投资规模较大。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、资金落实不到位、劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

（七）项目施工进度风险

本期债券募投项目于 2020 年进行动工，预计 2022 年完工，若项目未能按计划时间完工，其预计原因为本期债券募集资金未能按期到位。若项目竣工延期，可能会对项目所涉安置户安置工作产生不利影

响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、应收款项回款风险

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 170,886.25 万元、242,286.44 万元和 276,313.85 万元，占总资产的比重分别为 11.68%、15.27%和 15.08%，主要为与政府单位间的代建项目工程款；最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 272,489.03 万元、328,790.77 万元和 310,429.47 万元，占总资产的比重分别为 18.62%、20.73%和 16.94%，主要为与政府相关职能部门及其他国有企事业单位间的往来款。发行人应收款项整体规模较大，存在一定回款风险。

2、对外担保代偿风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额合计 638,342.68 万元，占当期末净资产的比重为 61.46%。发行人对外担保对象均为区域内国有企业，目前经营及资信状况良好，但不排除因被担保方经营不善导致无法如期偿还债务的可能，发行人面临一定的代偿风险。

3、资产流动性较弱风险

发行人资产以存货和应收款项为主，截至 2020 年末，存货中代建工程项目投入成本为 886,157.05 万元，占总资产的比重为 48.37%，该部分项目回款时间不确定性较大；应收款项合计 586,743.32 万元，占总资产的 32.03%，对发行人资金占用大。发行人资产整体流动性较弱。

4、资产划出风险

2020 年度发行人可供出售金融资产减少 6,985.96 万元，其原因是当年度经成华区统一调配，将部分发行人代持股权进行了划出，造成了发行人可供出售金融资产的减少。由于发行人可供出售金融资产主要为委托代持，后续仍存在由成华区国金局进行划出的风险。

5、经营活动现金流波动较大风险

2018 年-2020 年，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为 39,455.24 万元、-35,561.89 万元和-83,030.07 万元。其中经营活动现金流入分别为 222,936.70 万元、187,162.98 万元和 305,375.37 万元，经营活动现金流出分别为 183,481.46 万元、222,724.87 万元和 388,405.44 万元，公司经营性现金流波动较大。并且由于发行人基础设施建设项目、土地整理项目投入大幅增长，而项目具有建设周期长、投入资金量大的特点，多数项目正处于建设期，公司有可能面临一定的经营性现金流波动的风险。

6、净利润对财政补贴依赖较大的风险

2018 年度至 2020 年度，发行人收到的政府补贴收入分别为 13,300.00 万元、9,000.00 万元和 8,725.96 万元，计入发行人合并利润表“其他收益”科目，分别占当年利润总额的比重分别为 63.39%、55.05%和 43.91%，占比较高。发行人近三年净利润对财政补贴依赖较大，补贴收入和当地政府的财政收支情况相关，如果当年度政府财政补贴较少，可能对发行人净利润造成一定影响。

7、现金及现金等价物累计净增加额为负的风险

2018 年度至 2020 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 2,694.31 万元、-16,360.37 万元和 2,839.90 万元，近三年现金及现金等价物累计净增加额为-10,826.16 万元。如果发行人与区域内政府相关职能部门及其他国有企事业单位间的项目应收款及代垫款不能及时收回，同时融资政策持续收紧，可能对发行人资金的流动性造成一定影响。

8、政府性往来款占比较高风险

截至 2020 年末，发行人应收账款 276,313.85 万元，均为政府性往来款；其他应收款 310,429.47 万元，其中政府性其他应收款为 300,668.80 万元，占比 96.86%。发行人存在政府性往来款占比较高的风险。

（二）经营风险

1、代建业务经营模式风险

代建业务是发行人最主要的营业收入来源，发行人代建业务经营模式为：发行人作为代建方接受委托方的委托，以自有资金、对外融资等方式对委托方指定项目进行投资建设，委托方每年根据核定的工程支出，加计一定比例的投资收益向发行人支付工程款，作为发行人代建业务收入。随着近年来发行人代建业务经营规模逐步扩大，其资金支出也不断增加。由于项目收入结算资金的回款存在一定滞后性，若结算资金不能及时到位，将会对发行人的经营产生一定不利影响。

2、区域性风险

发行人作为成都市成华区重要的城市开发建设主体，其经营业务集中于成华区，因此其经营效益与成华区的经济发展水平有着密切的联系。若未来成华区经济发展受到重大不利因素影响，将可能对发行人的正常经营及偿债能力产生不利影响。

3、安全生产风险

安全生产是发行人经营业务正常运行的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素及自然因素等。虽然发行人在生产过程中有完善的安全生产管理制度以及完备的安全设施以保障整个生产过程处于受控状态，但不排除将来发生运营故障或事故的可能性，这将会对发行人的经营情况及公司声誉造成不利影响。

4、营运风险

发行人作为成都市成华区基础设施建设的主要投资主体，承担市政基础设施项目建设任务。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对发行人正常的业务收益产生一定的影响。

5、募投项目投资规模较大的风险

本期债券募投项目龙潭保平安安置房建设工程项目总投资额为 100,088.30 万元，地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）总投资额为 96,192.19 万元，募投项目的投资规模较大，对

发行人的项目运营能力和管理能力提出了较高的要求，如若发行人内部管理不善，将对项目的正常建设及运营产生一定的影响。

（三）管理风险

1、内控制度管理风险

发行人根据《公司法》等有关法律法规及现代企业制度，建立了由出资人、董事会、监事会、总经理组成的法人治理结构体系，形成了集中控制、分级管理、权责分明的管理机制。但随着行业的不断发展与公司经营规模的不断扩大，公司组织结构和管理体系将日趋复杂化，对内部控制制度的有效性也将提出更高要求。若发行人不能及时根据实际情况调整、健全和完善公司治理及管理模式，可能会对其持续发展造成一定影响。

2、投融资管理风险

发行人代建业务具有投资规模大、建设周期长等特点。随着发行人在建及拟建项目的稳步推进，预计未来几年发行人投资规模仍将保持在较高水平，债务融资规模可能进一步扩大。同时，发行人的投融资计划受监管环境、资本市场运行情况影响程度较高，这进一步增加了公司投融资管理及经营的难度和风险。

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设行业，该行业易受国家宏观经济和产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。国家

固定资产投资、城市规划、土地利用、城市建设融资政策、地方政府支持力度等方面的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司经济效益产生一定的影响。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓、停滞或衰退，可能对发行人的现金流和经营效益产生不利影响。此外，发行人所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响，从而影响本期债券本息的兑付。

三、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性增加将在一定程度上有利于投资者降低利率风险。

2、流动性风险对策

本期债券发行结束后，发行人、主承销商及其他承销团成员将推进本期债券的上市或交易流通申请工作和本期债券交易的进行。另外，

随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将进一步降低。

3、债券偿付风险对策

近年来，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，发行人自身的经营收入及其他收入可以涵盖本期债券的本息。债券存续期内，发行人将加强本期债券募集资金使用管理，严格控制成本，积极预测并应对投资项目所面临的各種风险，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，以保障本期债券按时还本付息。

4、本期债券安排所特有的风险对策

总体来看，发行人本期债券还本付息方式设置合理，公司良好的经营业绩及稳健的财务结构、本期债券募集资金投资项目较为良好的收益性以及政府对公司的支持，可对本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，发行人也会紧密关注市场、政策及法律法规的变化情况，保持与上级各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

5、募集资金使用及后续监管风险对策

本期债券成功发行后，发行人将加强对债券筹集资金使用的管理；发行人、债权代理人将配合主承销商进行本期债券后续的信息披露相关事项，确保后续督导做到真实、准确、完整；同时，主承销商将采取定期或不定期方式对发行人募集资金使用以及项目进展进行跟踪调查，确保发行人募集资金使用合法合规。

6、募集资金投资项目投资风险对策

本期债券募集资金投资项目已由相关管理部门批准，项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金收付管理制度，对发行人公司的项目投资、运营成本进行严格控制，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内。在项目收益实现方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目运营风险，并如期按质竣工和及时投入运营，使项目实际运营时获得不低于预期效益的投资回报。

7、项目施工进度风险对策

本期债券募集资金投资项目由于受新冠疫情影响，存在建设进度推迟的情况。疫情好转后，发行人已积极推进复工复产的工作，制定项目建设计划，加强项目管理，确保项目能够顺利完成。

（二）发行人相关风险对策

1、财务风险对策

（1）应收账款回款风险对策

发行人应收账款和其他应收款所对应的债务人主要为成都市成华区新北天地商贸旅游发展区促进中心、成华区财政局及政府相关单位，预计实际发生坏账的可能性较低，发行人将在相关款项回收期内进一步关注回款情况，及时督促回款。

（2）对外担保代偿风险对策

截至 2020 年末，发行人对外担保金额为 63.83 亿元，占发行人

净资产比重较大,担保金额较高,但被担保方均为成华区的国有企业,资信情况良好,代偿风险较低。发行人将密切关注被担保企业的运营状况,并合理防范担保所产生的或有债务风险。

(3) 资产流动性较弱风险对策

发行人资产以存货和应收款项为主,资产整体流动性较弱。发行人将加强对已建项目的回款管理,提高资产流动性,改善长期偿债能力和短期偿债能力。

(4) 资产划出风险对策

发行人可供出售金融资产主要为委托代持,后续仍存在由成华区国金局进行划出的风险。但发行人是成华区城市基础设施建设的重要主体,受到成华区政府的大力支持,预计未来成华区政府会继续将优质资产注入发行人,发行人资产规模将得到有效维持与上升。

(5) 经营性活动现金流波动较大风险对策

发行人将进一步重视企业现金流量分析和预测,严格控制企业事前、事中环节的资金支出,使企业的支付和偿债能力得以保证,将现金流量管理贯穿于企业资金管理的每个环节,重视企业资产的流动性风险,严格管理现金流量的出入,对企业的经营、投资等活动产生的现金流量进行严格把关和管理。同时,未来三年内,随着发行人前期代建项目逐渐进入回款期,发行人经营性活动产生的现金流量净额将有所增加,可有效改善发行人经营性活动现金流较弱的现状。

(6) 净利润对财政补贴依赖较大的风险对策

最近三年,发行人分别收到政府补贴 13,300.00 万元、9,000.00

万元和 8,725.96 万元。发行人主要负责成华区范围内的城市基础设施、土地开发整理、保障性住房等项目建设工作，最近三年发行人收到的政府补贴虽然呈下降趋势，但是规模较大。发行人政府补贴金额主要由成华区政府根据发行人项目建设、经营情况等因素确定，随着代建项目陆续完工，发行人收到的代建项目回款和政府补助也将逐年增加。目前成华区正处于快速发展阶段，发行人作为成华区内重要的城市开发建设主体，未来在项目资源、财政补贴等方面将受到成华区政府的大力支持，预计可持续稳定获取政府补贴，以保障发行人健康持续地运营。

(7) 现金及现金等价物累计净增加额为负的风险对策

随着发行人代建项目的逐步完工，其前期投资款项将逐步收回，发行人经营性现金流将得到改善。同时，发行人资信状况优良，与中国建设银行、中国农业银行等国内主要金融机构保持着长期合作伙伴关系，间接融资渠道较畅通，银行系统拥有优良的信用记录。

(8) 政府性往来款占比较高的风险对策

报告期内发行人政府性往来款主要为与成华区内政府单位间的代建项目工程款、政府相关职能部门及其他国有企事业单位间的往来款等，发生坏账的可能性较小。同时，发行人将根据项目建设情况和资金需求，及时督促相关单位回款。

2、经营风险

(1) 代建业务经营模式风险对策

发行人是成都市成华区重要的城市开发建设主体，其代建业务的

委托方为当地人民政府下属其他单位。委托方每年根据核定的工程支出，加计一定比例的投资收益向发行人支付工程款。报告期内，发行人营业收入增长稳定，代建业务结算资金由当地人民政府统一协调支付。

（2）区域性风险对策

成都市成华区作为成都市重要的核心主城区之一，近年来经济发展良好，基础设施不断完善，城市品质持续提升，未来基础设施建设需求有望进一步增长。发行人作为区域内重要的国有城市开发建设主体，未来代建业务将随着区域内基础设施建设需求的增加而获得持续稳定的发展。

（3）安全生产风险对策

发行人设置了质量安全监督部，负责牵头对公司的建设项目、资产项目进行质量安全方面的监督工作；同时，发行人在生产过程建立了完善的安全生产管理制度以及完备的安全设施以保障整个生产过程处于受控状态。

（4）营运风险对策

发行人将通过产权改革和资本运营加强对经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力，并进一步完善法人治理结构，健全内部管理和风险控制制度。同时，发行人将继续拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行等的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

（5）募投项目投资规模较大的风险对策

发行人主要负责成华区范围内的城市基础设施、土地开发整理、

保障性住房等项目建设工作，具有丰富的项目建设和管理经验，除了募投项目外，发行人主要在建工程项目还有普洛斯物流园、区政府配置地东林安置房及附属工程项目（一、二标段）等。发行人将加强对募投项目的投融资管理，有序地推进建设及运营工作。

3、管理风险对策

（1）内控制度管理风险对策

发行人结合公司实际情况，制定了覆盖发行人经营管理工作的各个方面的一系列内部管理制度，以强化公司内部管理，保障公司经营工作规范运行。同时，随着业务的不断发展，发行人亦将在现有基础上对内部制度进行不断改进更新，及时根据实际情况调整、健全和完善公司治理及管理模式。

（2）投融资管理风险对策

发行人制定了明确的投融资管理相关制度，明确了不同规模投融资事项的各层级管理及审批权限，并规定大额投融资事项需由公司领导班子集体研究并决策。同时，发行人未来亦将积极拓宽融资渠道，加强投资风险控制，加快资金周转速度，提高稳健经营能力。

4、政策风险对策

（1）产业政策风险对策

发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快发行人的市场化进程，提升发行人的自身综合实力以实现可持续发展，尽可能降低产业政策变化对发行人经营和盈利造成的不利影响。

（2）经济周期风险对策

发行人所在的土地开发整理、城市基础设施建设等业务行业准入门槛较高，发行人具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，发行人将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现发行人的可持续发展。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020 年 7 月 7 日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意申请发行本次债券。

2020 年 7 月 17 日，发行人股东出具《成华区国有资产监督管理和金融工作局关于成都成华国资经营投资有限责任公司发行公司债券的股东决定书》，同意发行人申请发行本次债券。

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2021】245 号文件注册备案，公开发行。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：成都成华国资经营投资有限责任公司。

债券名称：2021 年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券（简称“21 成华国资 01”）。

发行规模：人民币 8.00 亿元。

债券期限：本期债券期限为 7 年，在债券存续期第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；本期债券附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券票面利率在债券存续期前五年固定不变，在债券存续期第五年末，如发行人可选择上调或下调债券存续期后两年票面利率，调整后的票面利率为债券存续期前五年票面年利率加上或减去调整基点，在债券存续期后两年固定不变。

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

发行对象：本期债券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 股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的专业投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，由承销团以余额包销的方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 29 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照相关主管部门和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券每年付息 1 次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，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。

付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2028 年每年的 12 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 12 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券当期利息及当期应兑付本金。

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

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，调整的幅度为上调或下调 0 至 300 个基点（含本数）。发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 25 个交易日，在主管部门指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照相关主管部门和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，4.08 亿元拟用于龙潭保平安安置房建设工程项目，3.92 亿元拟用于地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）。

募集资金专项账户：发行人将在本期债券监管银行处开立专项账

户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人：长江证券股份有限公司。

联席主承销商：国都证券股份有限公司。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 12 月 22 日。

发行首日：2021 年 12 月 28 日。

预计发行期限：2021 年 12 月 28 日至 2021 年 12 月 30 日，共 3 个交易日。

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向相关主管部门及证券交易场所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的

证券交易所上市交易，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。

第三节 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本期债券计划发行总额为 8.00 亿元，其中 4.08 亿元拟用于龙潭保平安置房建设工程项目，3.92 亿元拟用于地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）。募集资金使用安排具体情况如下表所示：

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	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
龙潭保平安置房建设工程项目	发行人	-	100,088.30	40,800.00	40.76%	51.00%
地铁北郊车辆段安置房 “瑞景新城”建设工程项目（调整）	发行人	-	96,192.19	39,200.00	39.17%	49.00%
合计	-	-	-	80,000.00	-	-

二、募集资金投资项目情况

（一）龙潭保平安置房建设工程项目

1、募投项目资金来源构成

龙潭保平安置房建设工程项目总投资为 100,088.30 万元，其中：工程费用 79,250.45 万元，工程建设其他费用 8,843.17 万元，预备费 4,404.68 万元，建设期利息 7,590.00 万元。项目资金来源为：建设单位自筹资金 31,088.30 万元，占项目总投资的 31.06%；本次债券募集资金中 69,000.00 万元拟用于该项目，占项目总投资的 68.94%；无银

行贷款及其他资金，该募投项目无资金缺口。

2、募投项目合法性文件情况

表 3-2：募投项目合法性文件

合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
《成都市成华区发展和改革局关于龙潭保平安置房建设工程项目建议书的批复》	成华发改审批(2017)387 号	成都市成华区发展和改革局	2017 年 7 月 21 日	募投项目立项文件
《成都市国土资源局成华分局关于对〈征询石马片区龙潭保平安置房建设工程项目土地规划情况的函〉的复函》	-	成都市国土资源局成华分局	2018 年 7 月 12 日	确认募投项目用地位置
《成都市成华区发展和改革局关于龙潭保平安置房建设工程项目可行性研究报告的批复》	成华发改审批(2018)428 号	成都市成华区发展和改革局	2018 年 11 月 8 日	对可行性研究报告的批复确定了募投项目内容、规模、总投资及资金来源等情况
《建设项目环境影响登记表》	201851010800000391	成都市成华区环境保护局	2018 年 11 月 22 日	对募投项目的主要环境影响进行备案
《关于龙潭保平安置房建设工程项目及地铁北郊车辆段安置房瑞景新城建设工程项目纳入成华区 2020 年安置性住房建设目标任务的说明》	-	成都市成华区住房和城乡建设局	2020 年 3 月 5 日	对募投项目纳入成华区 2020 年安置房住房建设目标任务进行说明
《四川省发展和改革委员会关于成都成华国资经营投资有限责任公司企业债券募投项目的（专项）	-	四川省发改委	2021 年 3 月 16 日	募投项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年末）》中的鼓励类

合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
意见》				

3、项目建设内容

龙潭保平安安置房建设工程项目实施主体为发行人，规划总用地面积 60,666.67 平方米，规划总建筑面积 268,143.43 平方米（地上建筑面积 187,843.32 平方米，地下室面积 80,300.11 平方米）。主要建设内容为 13 栋住宅楼（含两层地下室），地上计容部分包括住宅、非住宅（物业用房、门卫室、垃圾用房、出地通道），地上不计容部位为架空层；地下部分包括人防地下室和非人防地下室。包括建筑工程、装饰工程、安装工程以及各总平工程（绿化、铺装、围墙、大门等）。住宅 179,796.06 平方米，共建安置房 2,400 套；其他用房¹2,202.26 平方米；地下车库 70,641.71 平方米，其中停车位 2,158 个，全部为地下停车位；绿化率 30.00%。该项目不设配套商业，无独栋商业。

该项目建设内容及其栋数、楼层、建筑面积及占比、投资额及占比等情况如下表所示：

表 3-3:龙潭保平安安置房建设工程项目建设内容明细表

序号	建设内容	面积（m²）	面积占比	栋数	层数	投资额（万元）	投资占比
1	高层住宅	179,796.06	67.05%	13 栋	22-32 层	54,967.25	62.40%
2	物管用房	827.36	0.31%	-	1 层	274.37	0.31%
3	门卫室	89.55	0.03%	-	1 层	27.37	0.03%
4	垃圾房	150.00	0.06%	-	1 层	27.20	0.03%
5	出地通道	1,135.35	0.42%	-	-	294.15	0.33%
6	架空层等附属用房	15,503.40	5.78	-	-	1,211.50	1.38%
7	地下车库	70,641.71	26.34%	-	地下 2 层	31,291.78	35.52%

¹ 其他用房包括物管用房、门卫室、垃圾房、出地通道。

合计	268,143.43	100.00%	-	-	88,093.62	100.00%
----	------------	---------	---	---	-----------	---------

表 3-4: 龙潭保平安安置房建设工程项目安置房户型表

序号	户型	建筑面积 (m²)	数量 (套)	备注
1	A (套三)	122.67	252	1/2/7/8/10/11#楼
2	B (套二)	87.54	253	1/2/7/8/10/11#楼
3	C (套一)	56.25	240	3/13#楼
4	D (套一)	56.14	240	3/13#楼
5	E (套一)	58.09	719	4/5/6/12#楼
6	F (套二)	89.14	360	4/5/6/12#楼
7	G (套一)	56.39	112	9#楼
8	H (套二)	87.28	111	9#楼
9	J (套二)	87.62	113	9#楼
合计	-	-	2400	-

表 3-5: 龙潭保平安安置房建设工程项目实物安置方式房户型表

序号	户型	建筑面积 (m²)	数量 (套)	备注
1	A (套三)	122.67	102	1/2/7/8/10/11#楼
2	B (套二)	87.54	51	1/2/7/8/10/11#楼
3	C (套一)	56.25	20	3/13#楼
4	D (套一)	56.14	18	3/13#楼
5	E (套一)	58.09	17	4/5/6/12#楼
6	F (套二)	89.14	54	4/5/6/12#楼
7	G (套一)	56.39	33	9#楼
8	H (套二)	87.28	57	9#楼
9	J (套二)	87.62	48	9#楼
合计	-	-	400	-

4、项目进展情况

龙潭保平安安置房建设工程项目计划建设期为 2 年,具体工程进度安排如下:

(1) 第 1 个月至第 3 个月,完成施工图设计、审查及项目招投

标工作；

(2) 第 4 个月至第 23 个月，完成主体工程、装饰工程及公共配套设施工程施工；

(3) 第 24 个月，完成竣工验收及移交档案等工作。

根据《成都市成华区发展和改革局关于龙潭保平安安置房建设工程项目可行性研究报告的批复》，项目计划开工日期为 2018 年 12 月，受项目用地征拆进度影响，该项目实际于 2019 年 6 月开工；另外，由于受新冠疫情影响，项目存在建设进度推迟的情况，预计完工时间为 2022 年第四季度，截至 2021 年 6 月末，龙潭保平安安置房建设工程项目处于主体工程施工阶段，累计已完成投资 9,040.20 万元，投资完成率为 9.03%。

5、项目用地及征拆安置情况

龙潭保平安安置房建设工程项目用地为划拨地，发行人正按照相关程序办理用地手续，目前正在进行办理前置地籍调查，预计 2021 年内完成国土手续办理事宜，项目土地规费²为 1,505.17 万元，已纳入项目总投资。该项目位于成都市成华区龙潭街道石马片区规划红线范围内，北邻东三环路一段，蜀龙路立交旁。项目征拆安置对象为龙潭街道石马片区规划红线范围内的被征地的农村集体经济组织成员。项目涉及征地拆迁及安置共计 2,400 户，已全部纳入成华区 2020 年安置性住房建设目标任务。项目采取领取拆迁安置补偿款项并定向购买保障性住房（货币化安置）与安置房实物安置相结合的方式集中

² 土地规费主要包括勘察设计费、地质勘察费、文物勘察费、水土保持补偿费、监理费等相关费用。

安置，其中货币化安置 2,000 户，安置房实物安置 400 户。项目征地拆迁工作由成都市成华区人民政府负责，并已完成拆迁工作，承担相应费用。发行人不涉及该项目征地拆迁相关工作。

6、项目经济效益

根据四川中唯信工程咨询有限公司编制的《龙潭保平安安置房建设工程项目可行性研究报告》，龙潭保平安安置房建设工程项目计算期共 8 年，其中建设期 2 年，运营期 6 年，项目运营期收入将来源于安置房销售收入和地下车位出租收入，具体情况如下：

（1）安置房销售计划及价格

龙潭保平安安置房建设工程项目共建设安置房 2,400 套，面积合计 179,796.06 平方米，除去 35,955.26 平方米为实物安置外，剩余 143,840.80 平方米将通过定向销售实现收入，销售对象为实行货币化安置的被征地农户。销售计划为：计算期第 3-7 年每年销售总销售面积的 20%。

根据市场调研，项目周边可比住宅销售价格情况如下表所示：

表 3-6：龙潭保平安安置房建设工程项目安置房销售可比价格情况

单位：元/平方米

序号	项目名称	销售单价	地址
1	龙潭寺 TOD 龙潭九章	21,413.00	成都市成华区桂龙西一路 468 号
2	城投置地梧桐玖宸	19,825.00	成都市成华区龙潭街办向龙村 2、11、12 组
3	金科天籁城	20,493.00	成都市成华区龙港路 36 号

数据来源：“安居客”网站

参考项目周边可比住宅销售价格情况，结合项目自身安置房性质特征，估算龙潭保平安安置房建设工程项目安置房销售价格为 8,000.00

元/平方米，在项目运营期内保持不变。

（2）地下车位出租计划及价格

龙潭保平安安置房建设工程项目共设置地下停车位 2,158 个，将全部通过出租实现收入，出租计划为：计算期第 3-8 年出租率分别为 20%、40%、60%、80%、100%和 100%。

根据市场调研，项目周边可比车位出租价格情况如下表所示：

表 3-7：龙潭保平安安置房建设工程项目车位出租可比价格情况

单位：元/个/月

序号	项目名称	出租单价	地址
1	时代欣城	360.00	成都市成华区龙港二路
2	保利林语溪	300.00	成都市成华区龙潭工业园龙港路南
3	北湖国际城 2 期	300.00	成都市成华区湖景四路二号

数据来源：“安居客”网站

参考项目周边可比价格情况，估算龙潭保平安安置房建设工程项目地下车位出租价格为 300.00 元/个/月，在项目运营期内保持不变。

7、项目社会效益

该项目实施后，将使安置居民向城镇集中，为农村富余劳动力的转移创造良好条件，将有助于建立城乡统筹的社会保障体系，缩小城乡差别；有利于增强成都市城区的承载、集聚和辐射能力，有利于成都市城市总体规划的实施，促进城市的建设和发展。

项目建设和投产是一个的系统工程，其成功运行必然离不开社会支持系统的强力保障，特别是各级政府的大力支持、通力协助和当地群众的支持。下面将主要分析各级政府及当地群众对该项目的态度。

（1）政府的态度

龙潭保平安安置房建设工程项目已取得当地政府的支持，项目得到了成都市委、市政府的高度重视，项目将带动相关产业实现跨越式发展。成都市委、政府多次召开专题会议讨论龙潭保平安安置房建设工程项目事宜，对本项目建设进行了切实的指导和支持。

（2）群众的态度

经济发展的最终目的是造福于群众，使广大群众享受到经济发展的成果，提高生活质量和生活水平，该项目建设的目的是为了改善人民群众的居住环境，项目建成后，将完善该片区基础设施建设，促进区域城市规划的实施。

综上所述，该项目的实施有利于改善城市环境，推动成都市经济持续、快速、健康发展，有利于区域总体规划的实施，对实现可持续发展，全面建设小康社会，提高区域内人民生活水平具有深远影响和重要作用。项目社会风险较小，且可以采取的措施予以控制和消除。

8、项目盈利性分析

龙潭保平安安置房建设工程项目第 3-8 年项目净收益分别为 21,099.56 万元、21,244.77 万元、21,389.98 万元、21,535.19 万元、21,680.41 万元和 171.46 万元，该项目投资回收期（税后）为 6.64 年，财务内部收益率（税后）为 2.19%。

在本次债券存续期内，该项目预计可实现经营收入合计 118,180.15 万元，扣除经营成本、税金及附加后的项目净收益为 107,121.37 万元，能够有效覆盖本次债券募集资金用于该项目部分的本息 87,975.00 万元。

在项目完整运营期内，该项目预计可实现营业收入合计 118,180.15 万元，扣除经营成本、税金及附加后的项目净收益为 107,121.37 万元，能够覆盖项目总投资 100,088.30 万元。

具体情况如下表所示：

表 3-8：龙潭保平安置房建设工程项目收益情况³

单位：万元

序号	项目	存续期合计	运营期合计	建设期		运营期					
				债券存续期							
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	安置房销售收入	115,072.64	115,072.64			23,014.53	23,014.53	23,014.53	23,014.53	23,014.53	0
1.1	总销售面积（平方米）					143,840.80	143,840.80	143,840.80	143,840.80	143,840.80	
1.2	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%	
1.3	销售价格（元/平方米）					8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
2	地下车位出租收入	3,107.52	3,107.52			155.38	310.75	466.13	621.50	776.88	776.88
2.1	车位总数（个）					2,158.00	2,158.00	2,158.00	2,158.00	2,158.00	2,158.00
2.2	出租率					20%	40%	60%	80%	100%	100%
2.3	出租价格（元/个/月）					300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	项目总收入	118,180.15	118,180.15			23,169.90	23,325.28	23,480.65	23,636.03	23,791.41	776.88
4	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	3,327.54	3,327.54			554.59	554.59	554.59	554.59	554.59	554.59
4.1	人力费					498.00	498.00	498.00	498.00	498.00	498.00
4.2	水电费					56.59	56.59	56.59	56.59	56.59	56.59
5	税金及附加	7,731.23	7,731.23			1,515.75	1,525.92	1,536.08	1,546.25	1,556.41	50.82

³ 后续可能会根据实际情况有所调整。

序号	项目	存续期合计	运营期合计	建设期		运营期					
				债券存续期							
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
5.1	增值税					1,103.33	1,110.73	1,118.13	1,125.53	1,132.92	36.99
5.2	土地增值税					347.55	349.88	352.21	354.54	356.87	11.65
5.3	城市维护建设税					24.33	24.49	24.65	24.82	24.98	0.82
5.4	教育费附加					10.43	10.50	10.57	10.64	10.71	0.35
5.5	地方教育费附加					6.95	7.00	7.04	7.09	7.14	0.23
5.6	印花税					23.17	23.33	23.48	23.64	23.79	0.78
6	项目净收益（3-4-5）	107,121.37	107,121.37			21,099.56	21,244.77	21,389.98	21,535.19	21,680.41	171.46
7	项目还本付息合计（假设 债券票面利率为 5.50%）	87,975.00	84,180.00		3,795.00	3,795.00	17,595.00	16,836.00	16,077.00	15,318.00	14,559.00

（二）地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）

1、募投项目资金来源构成

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）总投资为 96,192.19 万元，其中：工程费用 77,092.24 万元，工程建设其他费用 9,206.98 万元，预备费 2,588.97 万元，建设期利息 7,304.00 万元。项目资金来源为：建设单位自筹资金 29,792.19 万元，占项目总投资的 30.97%；本次债券募集资金中 66,400.00 万元拟用于该项目，占项目总投资的 69.03%，无银行贷款及其他资金，该募投项目无资金缺口。

2、募投项目合法性文件情况

表 3-9：募投项目合法性文件

合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发时间 (备案时间)	主要内容
《成都市成华区发展和改革局关于地铁北郊车辆段安置房“石岭润苑”建设工程项目立项批复》	成华发改〔2014〕2 号	成都市成华区发展和改革局	2014 年 1 月 7 日	募投项目立项文件
《关于核定成都市地铁北郊车辆段项目安置房建设用地规模的函》	-	成都市国土资源局成华分局	2014 年 6 月 16 日	确认募投项目用地位置
《成都市成华区发展和改革局关于同意变更地铁北郊车辆段安置房“石岭润苑”建设工程项目项目名称的通知》	成华发改〔2016〕76 号	成都市成华区发展和改革局	2016 年 3 月 22 日	募投项目名称变更
《成都市成华区发展和改革局关于地铁北郊车辆	成华发改审批〔2018〕60 号	成都市成华区发展和改革局	2018 年 2 月 7 日	对可行性研究报告的批复确定了募

段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）可行性研究报告的批复》				投项目内容、规模、总投资及资金来源等情况
《建设项目环境影响登记表》	201851010800000376	成都市成华区环境保护局	2018 年 11 月 14 日	对募投项目的主要环境影响进行备案
《关于龙潭保平安安置房建设工程项目及地铁北郊车辆段安置房瑞景新城建设工程项目纳入成华区 2020 年安置性住房建设目标任务的说明》	-	成都市成华区住房和城乡建设局	2020 年 3 月 5 日	对募投项目纳入成华区 2020 年安置房住房建设目标任务进行说明
《四川省发展和改革委员会关于成都成华国资经营投资有限责任公司企业债券募投项目的（专项）意见》	-	四川省发改委	2021 年 3 月 16 日	募投项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年末）》中的鼓励类

3、项目建设内容

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）规划建设净用地面积共 67,389.09 平方米，规划总建筑面积 251,890.71 平方米（地上建筑面积 179,960.94 平方米，地下面积 71,929.77 平方米）。建设内容主要包括：住宅 131,689.34 平方米，共建安置房 1,901 套；配套商业 43,658.08 平方米；其他用房⁴4,613.52 平方米；地下车库 71,929.77 平方米，其中停车位 2,853 个，全部为地下停车位；绿化率 30%。该项目无独栋商业，采取底商模式，商业配套涉及销售部分需要缴纳的相应土地出让金，由建设单位在商业配套销售前完成补缴。

⁴ 其他用房包括门卫室、物管用房、消防控制室、附属用房等

该项目建设内容及其栋数、楼层、建筑面积及占比、投资额及占比等情况如下表所示：

表 3-10:地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）建设内容

序号	建设内容	面积（m²）	面积占比	栋数	层数	投资额（万元）	投资占比
1	高层住宅	131,689.34	52.28%	16 栋	15-26 层	45,117.53	52.28%
2	配套商业	43,658.08	17.33%	-	3 层	14,957.52	17.33%
3	门卫室	90.00	0.04%	-	1 层	30.83	0.04%
4	物管用房	1,031.65	0.41%	-	1 层	353.44	0.41%
5	消防控制室	791.46	0.31%	-	1 层	271.16	0.31%
6	附属用房	2,700.41	1.07%	-	-	925.17	1.07%
7	地下车库	71,929.77	28.56%	-	负一层	24,643.56	28.56%
合计		251,890.71	100.00%	-	-	86,299.22	100.00%

表 3-11:地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）

安置房户型表

序号	户型	建筑面积（m²）	数量（套）	备注
1	A(套三)	121.84	245	1/2/4/7/10#楼
2	B（套二）	90.28	331	2/5/6/7/10/13#楼
3	C（套一）	58.13	547	1/2/4/6/8/9/10/11/12#楼
4	D（套一）	52.53	311	1/3/8/9/11/12#楼
5	E（套一）	51.01	467	2/3/5/7/10/#楼
合计			1901	

表 3-12: 地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）

商铺户型表

序号	户型	建筑面积（m²）	数量（套）	备注
1	户型一	231.05	62	1/2/7/8/10/11#楼
2	户型二	195.22	55	1/2/7/8/10/11#楼
3	户型三	179.42	42	2/7/8/10#楼
4	户型四	133.67	42	1/2/7/8/11#楼

5	户型五	89.68	37	8/10/11#楼
6	户型六	73.25	29	1/2/7#楼
合计	-	-	267	-

4、项目进展情况

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）计划建设期为 2 年，具体工程进度安排如下：

（1）第 1 个月至第 3 个月，完成施工图设计、审查及项目招投标工作；

（2）第 4 个月至第 23 个月，完成主体工程、装饰工程及公共配套工程施工；

（3）第 24 个月，完成竣工验收及移交档案等工作。

根据《成都市成华区发展和改革局关于地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）可行性研究报告的批复》，项目计划开工时间为 2016 年 1 月，受项目用地征拆进度影响，该项目实际于 2019 年 8 月开工；另外，由于受新冠疫情影响，项目存在建设进度推迟的情况，预计完工时间为 2022 年第四季度。截至 2021 年 6 月末，地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）处于主体工程施工阶段，累计已完成投资 22,857.28 万元，投资完成率为 23.76%。

5、项目用地及征拆安置情况

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）用地为划拨地，发行人正按照相关程序办理用地手续，目前正在进行办理前置地籍调查，预计 2021 年内完成国土手续办理事宜，项目土地规

费⁵为 2,277.19 万元，已纳入项目总投资。该项目位于成都市成华区白莲池街道办规划红线国有土地范围内，熊猫大道以西，石岭路以南，西邻东风渠。项目征拆安置对象为石岭 10 组和 11 组、白莲池 6 组、一里塘 3 组被征地的农村集体经济组织成员。项目涉及征地拆迁及安置共计 1,901 户，已全部纳入成华区 2020 年安置性住房建设目标任务。项目全部采取领取拆迁安置补偿款项并定向购买保障性住房（货币化安置）的安置方式进行集中安置。项目征地拆迁工作由成都市成华区人民政府负责并完成拆迁工作，承担相应费用。发行人不涉及该项目征地拆迁相关工作。

6、项目经济效益

根据四川川咨建设工程咨询有限责任公司编制的《地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）可行性研究报告》，地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）计算期共 8 年，其中建设期 2 年，运营期 6 年，项目运营期收入将来源于安置房销售收入、配套商业租售收入和地下车位出租收入，具体情况如下：

（1）安置房销售计划及价格

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）共建设安置房 1,901 套，面积合计 131,689.34 平方米，将全部通过定向销售实现收入，销售对象为实行货币化安置的被征地农户。销售计划为：计算期第 3-7 年每年销售总销售面积的 20%。

根据市场调研，项目周边可比住宅销售价格情况如下表所示：

⁵ 土地规费主要包括勘察设计费、地质勘察费、文物勘察费、水土保持补偿费、监理费等相关费用。

表 3-13：地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）

安置房销售可比价格情况

单位：元/平方米

序号	项目名称	销售单价	地址
1	融创玖阙府北苑	18,559.00	成都市成华区熊猫大道蓝润蓝客城以东 300 米
2	蓝润蓝客城	18,320.00	成都市成华区一里塘西巷 55 号
3	蓝光金悦府	17,740.00	成都市成华区将军碑东二路 88 号

数据来源：“安居客”网站

参考项目周边可比住宅销售价格情况，结合项目自身安置房性质特征，估算地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）安置房销售价格为 8,000.00 元/平方米，在项目运营期内保持不变。

（2）配套商业租售计划及价格

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）设有配套商业 43,658.08 平方米，占项目总建筑面积的比例为 17.33%。其中，28,377.75 平方米将用于出租，出租计划为：计算期第 3-8 年出租率分别为 20%、40%、60%、80%、100%和 100%；剩余 15,280.33 平方米将用于销售，销售计划为：计算期第 3-7 年每年销售总销售面积的 20%。

项目配套商业均为安置房配套底层商业，经营范围主要包括超市、餐饮、药店、生鲜蔬果、少儿培训等，一方面能够为安置小区及周边居民提供生活便利，另一方面也能为安置户提供一定就业机会。配套商业将采取市场化方式对外租售，根据市场调研，项目周边可比社区底商租售价格情况如下表所示：

表 3-14：地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）

配套商业租售可比价格情况

单位：元/平方米、元/平方米/年

序号	项目名称	销售单价	出租单价	地址
1	首创花与城	27,400.00	1,580.45	成都市成华区荆竹东路 58 号
2	金科一城	31,800.00	1,945.45	成都市成华区昭觉寺南路东丽街 138 号
3	招商·雍华府	28,600.00	1,865.15	成都市成华区昭觉寺双荆路 2 号

数据来源：“安居客”网站

参考项目周边社区底商租售价格情况，出于保守谨慎原则，估算地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）配套商业销售价格为：计算期第 3 年 21,000.00 元/平方米，随后每年增长 3%；出租价格为：计算期第 3 年 1,400.00 元/平方米/年，随后每年增长 3%。

（3）地下车位出租计划及价格

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）共设置地下停车位 2,853 个，将全部通过出租实现收入，出租计划为：计算期第 3-8 年出租率分别为 20%、40%、60%、80%、100%和 100%。

根据市场调研，项目周边可比车位出租价格情况如下表所示：

表 3-15：地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）

车位出租可比价格情况

单位：元/个/月

序号	项目名称	出租单价	地址
1	金科一城	400.00	成都市成华区昭觉寺南路东丽街 138 号
2	华润翠林华庭	350.00	成都市成华区荆竹中路 199 号
3	招商·雍华府	300.00	成都市成华区昭觉寺双荆路 2 号

数据来源：“安居客”网站

参考项目周边可比价格情况，估算地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）地下车位出租价格为 300.00 元/个/月，在项目运营期内保持不变。

7、项目社会效益

（1）提高当地居民生活水平

目前成华区白莲池街道办拆迁所在范围的居住用地以乡村居住为主，多是 70、80 年代修建的农村住宅，总体居住环境较差，市政及公共基础设施不甚完善。该新型社区设计新颖、质量优良、设施较完善，建成后将成为成华区的绿色节能、环保智能化的安置房居住社区，该项目的实施在满足拆迁安置人口数量的同时，使农民住房条件得到跨越式的发展，其生活质量也将得到显著提高。丰富了文化生活，提升了人文素质。项目建成以后，原来分散在各村的一些文化娱乐设施都集中整合在社区内，根据实际配备、完善了一些新的设施，极大的丰富了社区群众的文化生活。节约了耕地资源，保护了生态环境。建设安置房由于是集中规划，合理布局，共享公共配套设施，所以能够有效的节约土地资源。相比分散居住，要节约 60%-80%左右的土地，成效非常明显。由于是集中居住，社区垃圾都是统一进行转运处理，污水通过生化池集中处理，建污水处理厂，彻底改变了使用旱厕、乱扔垃圾等不良习惯，保护了生态环境。

（2）保持社会稳定

建设安置房工程，不单是改善当地居民居住环境，更重要的是要促进城镇生产要素向农村流动，产业链条向外延伸，带动居民就地转移就业，促进城市周边的发展、增效和增收。成华区坚持就近就业为本，把安置房工程建设作为农村经济发展的增长点，不断发展新产业，增加居民收入。

随着该片区建设的不断推进，大量的集体土地被征用，原有的农民成为了失地、失业的“双失”农民。如何做好失地农民问题是事关社会发展和稳定的大事。地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）为集约利用土地，从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾人口，高标准统筹建设安置房工程。政府加大对失地农民自主创业的扶持力度，调动自主创业积极性。开展免费创业培训、发放小额贴息贷款等多种方式来保证居民的就业。为解决当地剩余劳动力就业安置，尤其为当地剩余劳动力非农就业转移和闲置或失业劳动力就业及下岗职工再就业创造了条件；今后该区域的发展，加上当地商铺收入和停车场收益。同时完善社会保障，规定依法给予被征地农民合理补偿，并建立被征地农民基本生活保障制度，提高当地农民生活保障标准。真正实现从农村到城市的转变，最大限度体现了社会公平，从而营造一个和谐的社会氛围，保持了社会长期稳定。

（3）提高土地利用率，为成华创造良好的投资环境

我国是一个人多且土地资源分布不平衡的国家。特别是我国城市周边以及农村规划严重滞后，多数地方没有进行规划或者规划不严格执行，存在着闲置土地比重高，土地利用率低的现象。建设用地浪费现象十分突出。近年来，非农业用地逐年增加，人均耕地逐年减少，使得土地所承载的经济社会发展的压力愈来愈大。

该项目建设通过对被拆迁当地居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在的农村宅基地用地粗放、布局凌乱、容积率低的突出问题，科学合理规划原有土地用途，充分挖掘当地建设用地的潜力。在满足

成华区土地利用总体规划、城市总体要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加效益产出，使土地使用效率得到切实提高。通过该项目的实施，可以改善当地基础设施建设，创造良好的招商引资的环境，促进其经济发展。

8、项目盈利性分析

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）第 3-8 年项目净收益分别为 24,043.41 万元、24,965.24 万元、25,928.41 万元、26,934.68 万元、27,985.93 万元和 4,209.98 万元，该项目投资回收期（税后）为 5.65 年，财务内部收益率（税后）为 10.35%。

在本次债券存续期内，该项目预计可实现经营收入合计 161,042.98 万元，扣除经营成本、税金及附加后的项目净收益为 134,067.65 万元，能够有效覆盖本次债券募集资金用于该项目部分的本息 84,660.00 万元。

在项目完整运营期内，该项目预计可实现营业收入合计 161,042.98 万元，扣除经营成本、税金及附加后的项目净收益为 134,067.65 万元，能够覆盖项目总投资 96,192.19 万元。

具体情况如下表所示：

表 3-16：地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）收益情况⁶

单位：万元

序号	项目	存续期合计	运营期合计	建设期		运营期					
				债券存续期							
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	安置房销售收入	105,351.45	105,351.45			21,070.29	21,070.29	21,070.29	21,070.29	21,070.29	0
1.1	总销售面积（平方米）					131,689.34	131,689.34	131,689.34	131,689.34	131,689.34	
1.2	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%	
1.3	销售价格（元/平方米）					8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
2	配套商业销售收入	34,072.70	34,072.70			6,417.75	6,610.28	6,808.59	7,012.85	7,223.23	0
2.1	总销售面积（平方米）					15,280.33	15,280.33	15,280.33	15,280.33	15,280.33	
2.2	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%	
2.3	销售价格（元/平方米）					21,000.00	21,630.00	22,278.90	22,947.27	23,635.69	
3	配套商业出租收入	17,510.51	17,510.51			794.58	1,636.83	2,528.90	3,473.02	4,471.52	4,605.66
3.1	总出租面积（平方米）					28,377.75	28,377.75	28,377.75	28,377.75	28,377.75	28,377.75
3.2	出租率					20%	40%	60%	80%	100%	100%
3.3	出租价格（元/平方米/年）					1,400.00	1,442.00	1,485.26	1,529.82	1,575.71	1,622.98
4	地下车位出租收入	4,108.32	4,108.32			205.42	410.83	616.25	821.66	1,027.08	1,027.08
4.1	车位总数（个）					2,853.00	2,853.00	2,853.00	2,853.00	2,853.00	2,853.00

⁶ 后续可能会根据实际情况有所调整。

4.2	出租率					20%	40%	60%	80%	100%	100%
4.3	出租价格（元/个/月）					300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	项目总收入	161,042.98	161,042.98			28,488.04	29,728.23	31,024.03	32,377.82	33,792.12	5,632.74
6	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	16,925.08	16,925.08			2,985.60	3,109.62	3,239.20	3,374.58	3,516.01	700.07
6.1	销售费用					2,848.80	2,972.82	3,102.40	3,237.78	3,379.21	563.27
6.2	管理费用					136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
7	税金及附加	10,050.25	10,050.25			1,459.03	1,653.37	1,856.42	2,068.56	2,290.18	722.69
7.1	增值税					1,017.46	1,153.88	1,296.42	1,445.33	1,600.90	506.95
7.2	土地增值税					305.24	346.16	388.92	433.60	480.27	152.08
7.3	城市维护建设税					71.22	80.77	90.75	101.17	112.06	35.49
7.4	教育费附加					30.52	34.62	38.89	43.36	48.03	15.21
7.5	地方教育费附加					20.35	23.08	25.93	28.91	32.02	10.14
7.6	印花税					14.24	14.86	15.51	16.19	16.90	2.82
8	项目净收益（5-6-7）	134,067.65	134,067.65			24,043.41	24,965.24	25,928.41	26,934.68	27,985.93	4,209.98
9	项目还本付息合计（假设债券票面利率为 5.50%）	84,660.00	81,008.00		3,652.00	3,652.00	16,932.00	16,201.60	15,471.20	14,740.80	14,010.40

（三）募投项目土地出让金缴纳情况

募投项目之一龙潭保平安安置房建设工程项目总投资为 10.01 亿元，拟使用募集资金 6.90 亿元，占比 68.94%，土地性质为划拨地，且不存在配套商业部分，该项目不缴纳土地出让金；募投项目之二地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）总投资为 9.62 亿元，拟使用募集资金 6.64 亿元，占比 69.03%，土地性质为划拨地，该项目存在部分配套商业，配套商业涉及销售部分需要缴纳相应土地出让金 0.68 亿元，由发行人在配套商业销售前完成补缴，补缴金额未纳入本项目总投资，发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

（四）项目建设的合理性

1、项目建设增强城市承载能力，促使城市总体规划实施

在《成都市城市总体规划（2003-2020）》中，提出成都市城市发展总目标：全面建设小康工业新跨越，增创服务业新优势，开拓现代农业新局面，加快城市化进程，增强城市综合竞争力，努力建设成中国西部创业环境最优、人居环境最佳、综合实力最强的现代特大中心城市，成为国家实施西部大开发的主要战略基地，西部竞争力最强的都市区。

区域推进城乡一体化，对加快城市化进程具有重要作用。为此，本期债券募投项目的建设有利于增强成都市城区的承载、集聚和辐射能力，有利于成都市城市总体规划的实施，促进城西的建设和发展。

2、有利于提高当地人民生活水平，使城乡居民生活条件同质化，

使社会和谐度提高

成都是西南地区的金融、商贸、科技中心，交通和通信枢纽，城市建设正在加速进行，原有的城市规划将发展为城乡统筹规划。按照省委要求，要扎实推进成都试验区建设，在构建城乡一体化发展格局上走出新路子。按照形成城乡经济社会发展一体化新格局的要求，大胆创新和实践，突出城乡规划、产业发展、基础设施、公共服务的统筹推进，尤其要在市场、土地、就业、社保、户籍管理等方面积极探索、创新突破。随着经济发展和后工业时代的到来，成都市区的生产功能将逐步弱化，生产基地出现扩散和外移的趋势，城乡一体化将使中心城区的服务功能和第三产业进一步发展，可以提供更多的就业岗位，使失地农民进入城市后在经济上能站得住脚。

本期债券募投项目将使处于拆迁范围的农民迁入现代化的居住小区，改善城乡人民群众的生活环境。城乡一体化工程的建设，将拓展城市区域发展空间，改善城市布局。同时，市政基础设施覆盖面扩大，有助于区域的居民获得比过去任何时候都要大得多的生活空间、获得更好的生存环境，从而也将促进社会经济的全面发展。本期债券募投项目建设为城市新区规划发展的创造了必要条件，有助于城市功能合理布局和城市土地资源利用。

安置房工程的建设势必促进区域人居环境质量和生态质量的进一步优化，同时，安置房工程功能分区明确、布局合理、设施配套、环境优美的城市新社区，对改善农民居住条件和生活质量是十分必要的。项目建设有利于改善城市环境，推动成都市经济持续、快速、健

康发展，有利于区域总体规划的实施，对实现可持续发展，全面建设小康社会，提高区域内人民生活水平具有深远影响和重要作用。

（五）项目建设的必要性

1、项目建设是成都市统筹城乡发展、推进城乡一体化战略实施的必然要求

2007 年 6 月，成都市经国家发展改革委批准设立“全国统筹城乡综合配套改革试验区”，认真贯彻党中央关于城乡统筹发展的战略部署，顺应城市与农村相互依存、共生共荣的规律，走城乡一体、统筹推进的城市化道路。根据国家发展改革委相关要求，结合成都市当前阶段实际情况，成都市近年来重点推进统筹城乡规划、建立城乡统一的行政管理体制、建立覆盖城乡的基础设施建设及其管理体制、建立城乡均等化的公共服务保障体制、建立覆盖城乡居民的社会保障体系、建立城乡统一的户籍制度、健全基层自治组织、统筹城乡产业发展等重点领域和关键环节。

本期债券募投项目的实施将有力推进成都市成华区城乡一体化建设，扩大城镇规模，完善城市配套基础设施建设，提高农民生活水平，促进社会经济的全面、协调和可持续发展；项目的实施将使安置居民向城镇集中，为农村富余劳动力的转移创造良好条件，有助于建立城乡统筹的社会保障体系，缩小城乡差别；项目的实施是统筹城乡发展，加速城乡一体化进程，推动综合配套改革的必然要求。

2、项目建设是集约土地、实现土地资源效益最优化的有力举措

土地资源具备高度稀缺性，土地集约利用是经济可持续发展的重

要保障。充分整合农村土地资源，将原低效率利用的集体建设用地腾出，作为城市建设用地和产业发展用地，是集约土地、实现土地资源效益最优化的有力举措。

本期债券募投项目所涉区域原存在大量破旧农房，农田等，土地利用效率极低。项目的实施能够积极引导农民向新型社区集中，加快推进片区内土地集中整理。安置房项目建设完成后，剩余土地将根据城市规划、产业规划进行合理利用。同时，人居环境的改善和土地资源的流转为区域招商引资创造了良好条件，有利于优化区域产业结构，为失地农民提供更多就业机会，从而促进失地农民的生活水平、生活方式向城市居民转变。

3、项目建设是国家关注民生的重要体现

目前，我国脱贫攻坚战已取得全面胜利，现行标准下 9,899 万农村贫困人口全部脱贫，为实现全面建成小康社会目标任务作出了关键性贡献，充分体现了中国特色社会主义制度的优越性。在城乡结合部建立安置型社区，将农民纳入城市社会体系，扩大市政服务范围，改善农民的生活环境，提高农民的生活水平，让他们共享经济发展成果，是国家关注民生和进一步建设社会主义和谐社会的重要体现。

本期债券募投项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施落后，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。项目将对拆迁居民进行集中安置，建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将明显提高，具体体现为：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、

燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，居民能够过上舒适便捷的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，安置小区内设健身器材、绿化设施等公共配套设施，能够为居民创造更加优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的现代化建筑要求建设，从功能配置到视觉体验均得到全面加强，使安置居民能够共享经济社会不断发展、科学技术不断进步所带来的福利。

三、募集资金管理制度

发行人将通过以下多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

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

发行人聘请了成都农村商业银行股份有限公司青龙支行作为本期债券募集资金账户的开户行和募集资金监管人，并与其签署了本期债券资金账户开立和监管协议。根据协议约定，监管银行将对账户资金使用情况进行全面监管，确保全部募集资金专款专用，为本期债券募集资金的规范使用提供有力保障。

四、发行人承诺

（一）发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务；

（二）本期债券募投项目的收入将全部优先用于偿还本期债券本息；

（三）发行人将按照国家主管部门相关要求定期披露债券资金使用情况、募投项目进展情况等；

（四）在本期债券存续期内，若发行人需变更本期债券募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续并在变更前及时披露有关信息。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：成都成华国资经营投资有限责任公司

法定代表人：肖波

注册资本：人民币 38,000.00 万元

设立日期：1998 年 4 月 30 日

统一社会信用代码：9151010871603226XR

住所：四川省成都市成华区一环路东三段 148 号

邮政编码：610051

联系电话：028-60813123

传真：028-67197687

信息披露事务负责人：曹岚

所属行业：商务服务业

经营范围：国有资产的产权交易、产权收益、投资、开发经营；投资咨询服务（不得从事非法社会集资、吸引公众资金等金融活动）；受理政府、财政、国资管理部门委托办理的事项；土地整理；建筑材料销售；苗木销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）

二、发行人历史沿革

（一）公司设立

发行人原名成都市成华区国有资产经营有限责任公司，系根据

《成都市人民政府关于同意成华区成立国有资产经营公司的批复》（成府函〔1998〕2号）于1998年4月30日注册成立的国有独资有限责任公司。公司成立时注册资本为3,000.00万元，其中2,300.00万元为货币出资，700.00万元为固定资产出资，由股东成都市成华区国有资产管理局一次性足额缴纳，该次出资事项已由成都市成华区会计师事务所验资并出具“成华验发〔1998〕第048号”验资报告。

（二）第一次增资

2003年5月，经《成都市成华区人民政府对区国有资产经营有限责任公司增加注册资本的请示的批复》（成华府〔2003〕65号）同意，发行人注册资本由3,000.00万元增加至8,000.00万元。该次增资以行政划拨的方式将成都成华房地产开发股份有限公司35,299,905股（作价29,651,920.20元）、成都科银风险投资有限责任公司国家资本金5,000,000.00元、成都市沙河综合整治项目管理有限公司国家资本金10,000,000.00元转入公司注册资本，并由成都市成华区国有资产管理局另行出资5,348,079.80元构成。该次增资事项已由四川同信会计师事务所有限公司验资并出具“川同信会验〔2003〕第164号”验资报告。

（三）公司名称变更

2009年2月，发行人公司名称由成都市成华区国有资产经营有限责任公司变更为成都成华国资经营投资有限责任公司。

（四）股东名称变更

2014年10月，发行人股东名称由成都市成华区国有资产管理局

变更为成都市成华区国有资产监督管理办公室。

2018 年 6 月，发行人股东名称由成都市成华区国有资产监督管理委员会变更为成都市成华区金融和国资工作办公室。

2019 年 8 月，发行人股东名称由成都市成华区金融和国资工作办公室变更为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。

（五）第二次增资

2018 年 6 月，根据成都市成华区国有资产监督管理委员会决议并经成华区人民政府《常务会议议定事项》（第 36 次 9 号）会议通过，决议文件为《中共成都市成华区委常委会七届第 50 次 15-10 号会议纪要及成华区人民政府（第 36 次）9 号常务会议议定事项通知》，决议内容为同意公司注册资本由 8,000.00 万元增加至 38000.00 万元，增加的 30,000.00 万元由成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局认缴。

（六）股东变更

2021 年 6 月 7 日，根据《成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局关于无偿划转区属国有企业产权的通知》（成华国资金融[2021]104 号），成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局将其持有的发行人 100%股权划转至成都市成华发展集团有限责任公司。本次股权划转后，成都市成华发展集团有限责任公司持有发行人 100%股权，为发行人唯一股东。成都市成华发展集团有限责任公司系成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局全资子公司。

三、发行人控股股东和实际控制人

1、控股股东

截至本募集说明书签署日，成都市成华发展集团有限责任公司（以下简称“成华发展”）持有发行人 100.00%的股权，为发行人控股股东。

成华发展成立于 2021 年 3 月 11 日，注册资本 1,000,000.00 万元，主要负责成都市成华区的基础设施建设等，经营范围为：一般项目：企业总部管理；土地整治服务；城市公园管理；城市绿化管理；融资咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

发行人控股股东具体变化情况：2021 年 6 月 7 日，根据《成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局关于无偿划转区属国有企业产权的通知》（成华国资金融[2021]104 号），成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局将其持有的发行人股权划转至成华发展。成华发展系成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局全资子公司，发行人的实际控制人未发生变更，仍为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。

2、实际控制人

截至本募集说明书签署日，成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局持有成都市成华发展集团有限责任公司 100.00%的股权，为

发行人实际控制人。

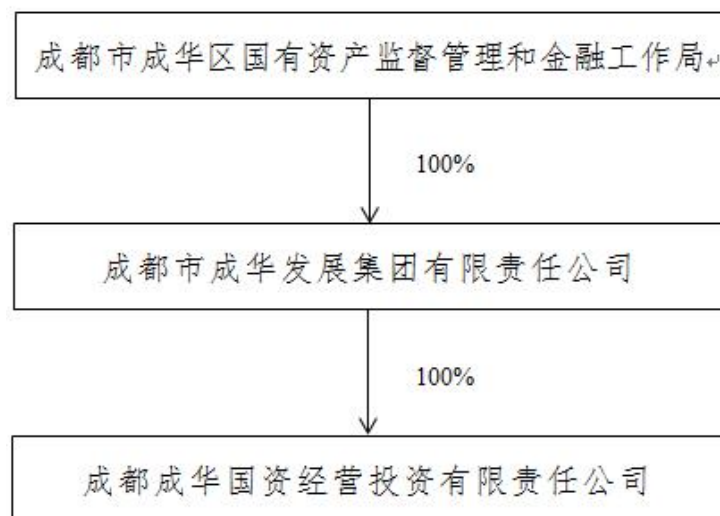


图 4-1：发行人股权结构图

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）全资或控股子公司情况

截至 2020 年末，发行人拥有纳入合并财务报表范围的全资或控股子公司共 1 家，为成都新蓉华文旅发展投资有限公司。除此之外，截至 2020 年末，发行人对被投资企业持股 50.00%以上为委托代持，故将其计入可供出售金融资产核算。

表 4-1：发行人纳入合并财务报表范围的全资或控股子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	成都新蓉华文旅发展投资有限公司	40,000.00	100%

成都新蓉华文旅发展投资有限公司成立于 2007 年 7 月 10 日，注册资本 40,000.00 万元，发行人持有其 100% 股权。该公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；土地整治服务；建筑材料销售；农副产品销售；

教学专用仪器销售；园林绿化工程施工（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，该子公司经审计的资产总计 418,451.78 万元，负债合计 171,493.32 万元，所有者权益合计 246,958.45 万元；2020 年度，该子公司实现营业收入 3,397.63 万元，净利润 300.14 万元。

（二）重要合营、联营公司情况

截至 2020 年末，发行人不存在对自身经营情况构成重要影响的合营、联营公司。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》等有关法律、法规的规定，结合公司实际情况，制定了《成都成华国资经营投资有限责任公司章程》，建立了由出资人、董事会、监事会、总经理组成的法人治理结构体系，形成了集中控制、分级管理、权责分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效进行。

1、出资人

成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局作为公司出资人，履行对公司监督管理职责，行使如下权利：

- （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

董事会是公司经营管理的最高决策机构。公司董事会由三人组成，其中董事长一名，由出资人委派或更换；职工代表董事一名，由职工代表大会选举产生；另一名董事由出资人委派或更换，董事会每届任期三年。

董事会实行集体决策制度，董事会作出决议，必须经应出席董事的过半数通过。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会职权包括：

- (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，以及公司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) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，由五人组成，其中监事会主席一名，监事、监事会主席由出资人委派、指定或更换。监事中应有不低于三分之一比例的职工代表，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

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

(3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

(4) 向出资人作监事会工作报告；

(5) 提议召开临时董事会。

4、总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理、副总经理若干名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会向社会公开招聘。

总经理行使下列职权：

(1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；

- (2) 主持公司的经营管理工作；
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
- (5) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (6) 拟定公司的基本管理制度；
- (7) 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。

（二）组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人的组织结构如下图所示：

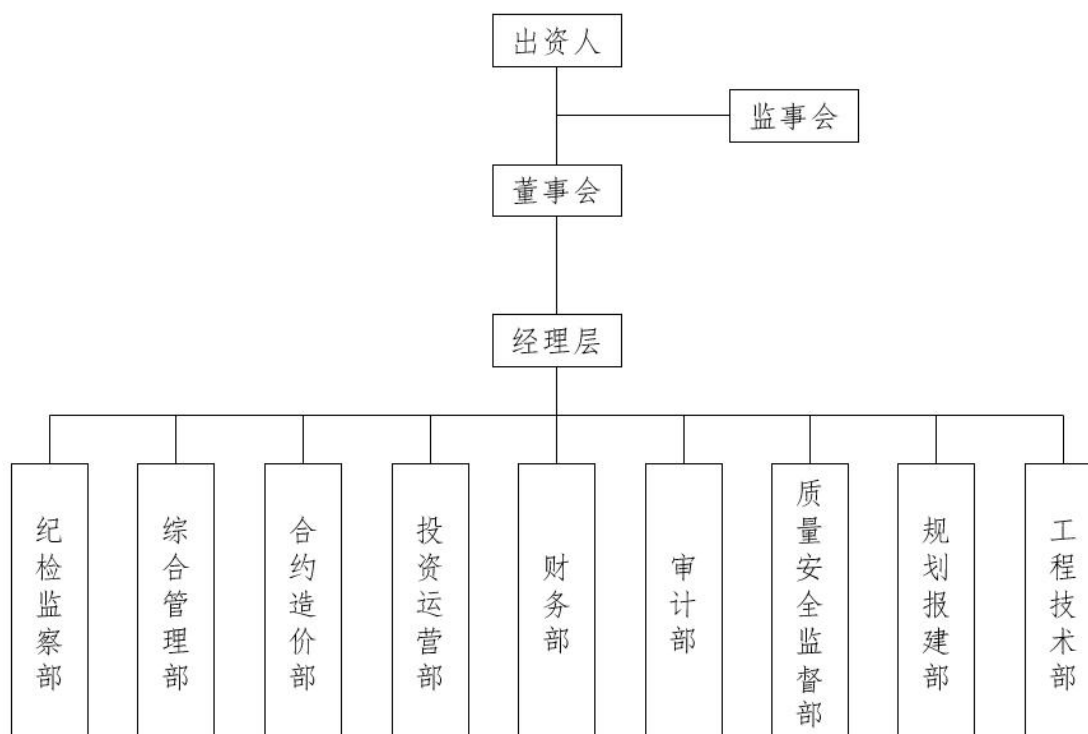


图 4-2：发行人组织结构图

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定

位、业务特点及经营需要设置了纪检监察部、综合管理部、合约造价部、投资运营部、财务部、审计部、质量安全监督部、规划报建部和工程技术部共九个部门，各部门主要职能如下：

1、纪检监察部

纪检监察部按照区纪委监委、区国金局纪检组工作要求，在公司党支部领导下推进全面从严治党和廉洁建设，统筹、协调、督促全面从严治党主体责任落实；监督检查公司各部门遵守党章、党规、党纪和法律法规情况，以及落实中央、省委、市委、区委重大决策部署情况，推进公司遵守政治纪律和政治规矩；推进管党治党和廉洁从业教育，通报上级纪检监察机构重要部署精神，开展公职人员全面从严治党学习、警示、培训等各类廉洁教育，监督检查贯彻落实情况；履行监督职责，对公司公职人员廉洁从业、履职情况、道德操守等方面进行监督检查，对失职失责问题按程序开展问责；对公司执行“三重一大”制度、选拔任用干部、各类制度运行等情况进行监督，督促权力规范运行；完成区纪委监委、区国金局纪检监察组交办督办的工作，完成公司交办的工作。

2、综合管理部

综合管理部负责撰写各类综合性文稿、公司会议通知，记录会议纪要、党政内网及各类文件的收、发工作，公司文书档案、项目档案的立卷、归档、保管工作，完成各类信访事项回复；负责制定公司年度目标任务，分解下达至公司各部门、督办、督察领导交办事项、目标完成情况、总经理办公会议定事项完成情况；负责公司员工工资核

算、考勤管理、年度体检、部门及员工绩效考核等工作；负责各项福利的购买和发放，公司员工招聘以及入职、离职手续办理，公司年度培训计划的编制及执行；负责配合各部门制定完善公司管理规章制度并监督规章制度执行情况、公司党团、群团等工作；负责公司内宣、外宣工作，按时向上级机关报送公司建设发展信息；负责公司后勤工作。

3、合约造价部

合约造价部负责牵头项目立项；负责公司工程类、服务类等项目的招标、比选、竞争性谈判等工作；负责按程序拟定合同、协议及备案签订等工作，征收土地权属勘界等工作；负责完成项目清单、控制价编制、送审工作，并最终取得项目控制价评审批复；参与工程合同的洽谈，合同中涉及造价条款造价修订；负责参与工程项目的技术交底，了解建设工程合同的实际执行情况；负责项目可研、环评、水保、交评等工作。

4、投资运营部

投资运营部负责按照国有资产管理法律法规及文件要求，制定公司资产管理制度及办法；负责所有竣工工程资料的收集、整理；负责按照国有资产管理相关法规和制度，做好资产出租、出借、抵押及对外投资等经营管理工作；负责按照国有资产处置相关法律法规和制度，做好股权（股份）转让、产权转让、捐赠、报损、报废及货币性资产损失核销等资产处置工作；负责定期或不定期巡查资产安全情况，发现、报告需修缮资产情况，维护资产正常运行或使用；配合财务部完

成公司资产经营效益分析报告，并提出建议方案、配合财务部统计工作，及时回收处置收益和资产经营收益；负责完成区委、区政府及公司交办的其他任务。

5、财务部

财务部负责公司自建及代建项目财务核算工作和统计报表工作；配合监察部门做好财务审计工作；定期报送财政快报、国资快报、债务表、资金收支表，年终财务决算及相关税务工作；配合公司各部门提供上报数据及对外数据的申报；负责与区内各公司就担保工作对接、联系，并为区内其他公司融资提供担保资料及担保手续的办理；根据上级安排负责公司筹、融资推进工作，做好融资资料汇集与提供，贷款请示、合同签订、协议草拟及融资土地抵押、解押的办理等与资金相关工作；负责公司资金拨付及银行账户开销户、变更及年检贷款卡年检工作。

6、审计部

审计内控部负责工程施工阶段造价工作管理、竣工结算资料审查申报、零星工程结算审核工作；负责施工期间与区发改局、区审计局的对口工作；负责深入施工现场掌握现场实际情况和施工进度，审查施工过程中变更资料依据是否满足招标文件、合同以及变更价款核算要求；现场收集签证资料，为公司领导提供决策依据；负责管理造价咨询服务机构，接收传达的政府职能管理部门的批准文件；完成领导交办的其他工作。

7、质量安全监督部

质量安全监督部负责牵头对公司的建设项目、资产项目进行质量安全方面的监督工作；开展材料质量监督，安全巡查，提醒协助消除安全隐患，完成公司安全目标评价工作；按照国家的相关法律法规和文件要求，组织制定公司质量、安全监督的规章制度、目标及管理计划，适时提出提醒合理化建议；负责进行材料质量检测监督，按照质量监督管理细则对管理项目材料检测单位，实施质量检测监督；牵头公司安全巡查，协助安全生产事故的调查处理、督促公司相关部门落实安全工作，协助安全目标管理和考核；监督检查各企业及施工单位安全生产规章制度的执行情况，纠正安全生产工作中的失职及错误行为，提醒安全隐患限期整改，定期通报项目安全情况，重大问题及时向公司汇报；制定汛期规章制度，完成防汛预案编制；指导部门做好汛期安全管理工作，建立应急抢险救援小组；做好建设项目质量、安全监督指导工作，对公司涉及的建设项目、资产项目进行安全指导，做好安全培训工作；积极完成公司交办涉及质量安全方面的工作。

8、规划报建部

规划报建部会同相关部门、街道负责土地整理及地面附着物拆迁；学习宣传并贯彻落实土地及土地整理等有关法律、法规和政策；负责编制土地开发整理项目可行性研究报告、规划设计、项目预算；具体承担土地整理项目的实施，包括土地整理的督促、检查、验收和资金补助申报等工作；按时准确上报各类土地整理报表，完善土地整理相关文件、地籍档案等所有公文原件的整理、归档并及时移交；牵头各项目施工图行政审查工作，协调工程技术部对各并联审批单位提出的

技术性问题进行回复；牵头办理各项目前期规划、国土报建手续；完成区委、区政府及公司交办的其他任务。

9、工程技术部

工程技术部严格贯彻执行国家、省、市有关工程建设管理的法律法规和方针政策，遵循基本建设程序，依法进行工程建设现场管理；负责工程项目施工现场安全、质量、进度等的监督检查工作；负责工程项目现场管理、各参建单位的工作协调；负责并督促工程建设项目中各种档案资料的收集、整理及工程档案整理归档等工作；对已竣工的竣工验收备案，并按规定督促报送到市城建档案馆管理。

六、发行人内部管理制度的建立及运行情况

为强化公司内部管理，保障公司经营工作规范运行，发行人结合公司实际情况制定了一系列内部管理制度，主要包括：《总经理办公会会议制度》、《“三重一大”事项决策制度》、《财务管理制度》、《债权债务管理制度》、《备用金管理制度》、《投融资及借款和担保监督管理暂行办法》、《资产管理办法》、《合同管理办法》、《拆迁管理办法》等。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够覆盖发行人经营管理工作的各个方面。最近三年，发行人各项内部管理制度均得到有效实施，运行情况良好。

七、发行人独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人相对于控股股东及实际控制人在资产、人员、机构、

财务、业务经营等方面的相互独立情况如下：

（一）资产独立情况

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立于股东的资产，能够保持资产的完整性，对拥有所有权的资产具有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被股东占有或权属不清的情况，资产方面与股东完全独立。

（二）人员独立情况

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司董事、监事和高级管理人员均按照有关规定通过合法程序产生，前述人员均能按照公司章程等相关规定独立履行职责。公司总经理、副总经理等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬。

（三）机构独立情况

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产或合署办公的情况。发行人没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东违规占用而损害公司利益的情况。

（四）财务独立情况

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况，不存在资金被控股股东及关联方违法违规占用的情况。

（五）业务经营独立情况

发行人主要从事城市基础设施代建业务，发行人主营业务实行独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人拥有完整的经营决策权和实施权，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，能够独立自主地进行生产和经营活动，具有独立面对市场并经营的能力。

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表 4-2：发行人董事、监事及高级管理人员名单

姓名	现任职务	任期
肖波	董事长	2018.09-2024.09
何晓楠	职工董事	2020.03-2023.03
涂正纲	董事、副总经理	2019.08-2022.08
周胜	监事会主席	2019.07-2022.07
夏牧	监事	2018.09-2024.09
张飞	监事	2018.09-2024.09
徐盛兰	职工监事	2018.09-2024.09
李庆	职工监事	2021.04-2024.04
高燕	总经理	2020.04-2023.04
曹岚	总会计师	2021.06-2024.06
樊仁勇	总工程师	2021.06-2024.06
陈爱农	副总经理	2020.04-2023.04

（一）董事会成员

肖波，男，1970 年 9 月出生，中共党员，本科学历。1990 年 7 月参加工作，历任成都市第二人民医院财务科会计、成华区跳蹬街道

办事处干部、成华区跳蹬街道办事处招商办主任、成华区双桥子街道办事处党工委书记、纪工委书记等职，现任发行人董事长。

何晓楠，女，1971 年 10 月出生，中共党员，专科学历。1991 年 7 月参加工作，曾任达州市房地产开发总公司职员，现任发行人职工董事、合约造价部部长。

淦正纲，男，1981 年 8 月出生，中共党员，本科学历。2004 年 7 月参加工作，历任成华区城市管理局干部、成华区经科局干部、成华区经科局信息中心主任等职，现任发行人董事、副总经理。

（二）监事会成员

周胜，男，1978 年 1 月出生，中共党员，本科学历。2003 年 7 月参加工作，历任重攀钢冶建二公司技术员、成都市龙潭都市工业区投资服务中心主任科员等职，现任成都东方广益投资有限公司合约监管部经理，兼任发行人监事会主席。

夏牧，男，1978 年 6 月出生，中共党员，本科学历。2000 年 7 月参加工作，历任成华区房产管理局工程科科长、成华区危房改造开发办公室项目科副科长、成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司项目部部长等职，现任成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司总经理助理，兼任发行人监事。

张飞，男，1971 年 7 月出生，中共党员，高中学历。1989 年 3 月参加工作，历任成华区房管局交易所职员、成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司拆迁一部部长等职，现任成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司工程管理二部部长，兼任发行人监事。

徐盛兰，女，1984 年 4 月出生，本科学历。2005 年 7 月参加工作，历任成都华林小学年级组长、教科室负责人、成华区统一建设办公室职员、成都成华国资经营投资有限责任公司合约造价部部长等职，现任发行人职工监事、综合管理部部长。

李庆，女，1985 年 12 月出生，大专学历。2007 年 9 月参加工作，历任成都新蓉华文旅发展投资有限公司行政部职员、成都成华国资经营投资有限责任公司综合管理部职员等职，现任发行人职工监事。

（三）高级管理人员

高燕，女，1981 年 9 月出生，本科学历。2003 年 7 月参加工作，历任成都市成华区统建办合约科科长、成都市跃华房屋经营开发有限公司副总经理、成都市旧城改造投资有限责任公司副总经理等职，现任发行人总经理。

曹岚，女，1973 年 1 月出生，中共党员，本科学历。1992 年 1 月参加工作，历任成都建工集团有限公司总会计师、成都成华国资经营投资有限责任公司财务部部长等职，现任发行人总会计师。

樊仁勇，男，1970 年 12 月出生，本科学历。2003 年 1 月参加工作，历任四川阳安会计师事务所有限责任公司职工、四川南府锦置业有限公司职工、四川大成建设开发有限公司职工、成都市兴锦教育投资发展有限责任公司工程部总经理、成都成华国资经营投资有限责任公司工程技术部部长等职，现任发行人总工程师。

陈爱农，男，1975 年 8 月出生，中共党员，本科学历。1994 年 7 月参加工作，历任成都市猛追湾小学教师、成都市站东小学校长助

理等职，现任发行人副总经理、规划报建部部长。

淦正纲，副总经理，详见“董事会成员”部分。

发行人董事、监事、高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员中，无公务员兼职情况。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员均未持有公司股权或债券。

九、发行人业务情况

（一）发行人业务概况

发行人是成都市成华区重要的城市建设主体，主要从事区域内城市基础设施、土地开发整理、保障性住房等项目的代建业务。最近三年，发行人营业收入、成本和利润情况如下：

表 4-3：最近三年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	业务板块	营业收入		营业成本		毛利润		毛利率
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	
2020 年	代建业务	71,420.36	98.86%	62,325.00	99.64%	9,095.36	93.84%	12.73%
	租赁业务	782.65	1.08%	224.82	0.36%	557.83	5.76%	71.27%
	其他业务	39.39	0.05%	0.00	0.00%	39.39	0.41%	100.00%
	合计	72,242.40	100.00%	62,549.82	100.00%	9,692.58	100.00%	13.42%
2019 年	代建业务	69,320.57	98.70%	60,508.64	99.74%	8,811.94	92.13%	12.71%
	租赁业务	911.01	1.30%	157.78	0.26%	753.23	7.87%	82.68%
	合计	70,231.58	100.00%	60,666.42	100.00%	9,565.16	100.00%	13.62%

年度	业务板块	营业收入		营业成本		毛利润		毛利率
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	
2018 年	代建业务	67,149.71	98.71%	58,613.73	99.63%	8,535.98	92.86%	12.71%
	租赁业务	874.24	1.29%	217.56	0.37%	656.68	7.14%	75.11%
	合计	68,023.95	100.00%	58,831.29	100.00%	9,192.66	100.00%	13.51%

最近三年，发行人营业收入分别为 68,023.95 万元、70,231.58 万元和 72,242.40 万元，营业成本分别为 58,831.29 万元、60,666.42 万元和 62,549.82 万元，毛利润分别为 9,192.66 万元、9,565.16 万元和 9,692.58 万元，均保持稳定水平。

最近三年，发行人代建业务分别实现营业收入 67,149.71 万元、69,320.57 万元和 71,420.36 万元，占营业总收入的比重分别为 98.71%、98.70%和 98.86%，是发行人营业收入的主要来源。

最近三年，发行人租赁业务分别实现营业收入 874.24 万元、911.01 万元和 782.65 万元，系发行人将自有房屋资产对外出租产生的租金收入，占营业总收入的比重分别为 1.29%、1.30%和 1.08%。

最近三年，发行人毛利率分别为 13.51%、13.62%和 13.42%，较为稳定。

（二）发行人主营业务分析

报告期内，发行人主营业务为城市基础设施、土地开发整理、保障性住房等项目的代建业务。

1、经营模式

发行人代建业务采取政府委托代建的经营模式，发行人与委托方成都市成华区住房和城乡建设局、成都市成华区新北天地商贸旅

游发展区促进中心针对具体项目签署委托代建协议，约定发行人作为代建方，对委托方指定的城市基础设施、土地开发整理、保障性住房等项目进行投资建设。项目达到一定结算标准后，发行人向委托方提交年度工程建设结算单，并以经委托方确认的项目年度投资额及结算收入金额为依据，对代建项目进行年度结算。其中，项目年度投资额包括发行人开展代建项目所支出的工程费用及其他与代建项目相关的费用支出，项目结算金额为项目年度投资额加计 18% 投资收益，项目结算金额扣除相关税金后确认为发行人代建业务营业收入。

发行人接受相关政府部门的委托，从事土地开发整理业务，发行人不负责土地征拆，不承担土地储备职能，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）等国家法律法规及有关政策规定。

2、报告期内经营情况

最近三年，发行人代建业务分别实现营业收入 67,149.71 万元、69,320.57 万元和 71,420.36 万元，具体情况如下：

表 4-4：最近三年发行人代建业务收入明细情况

单位：万元

年份	项目名称	计划总投资	年度投资额	当年度确认收入	总回款金额
2018 年	军休中心建设项目	14,000.00	11,528.47	13,207.38	17,837.05
	成洛路（成华段）沿线立面综合整治	16,000.00	11,303.52	12,949.66	
	长林盘路等三条规划道路建设工程项目	24,700.00	15,332.97	17,565.93	
	成华区青龙海滨 10 组配套小学建设工程项目	7,200.00	8,619.71	9,875.01	

年份	项目名称	计划总投资	年度投资额	当年度确认收入	总回款金额
	圣、关、崔片区配套中学建设工程项目 (原圣灯片区 49 中改扩建工程项目)	17,500.00	8,300.35	9,509.14	17,837.05
	白莲池土地整理项目	3,600.00	3,528.71	4,042.60	
	合计	83,000.00	58,613.73	67,149.71	
2019 年	青龙鹭苑	66,848.00	47,463.84	54,376.05	0.00
	海滨公园一期建设工程项目	14,300.00	2,516.07	2,882.49	
	昭觉寺南片区 2.5 环道路改扩建整治工程项目	10,321.04	10,528.73	12,062.04	
	合计	91,469.04	60,508.64	69,320.57	0.00
2020 年	成华区保和东升片区安置房“旭日苑”建设工程项目	88,500.00	19,051.50	21,825.99	39,433.63
	熊猫大道综合整治工程项目	24,000.00	19,257.26	22,061.72	
	圣、关、崔片区配套中学建设工程项目 (原圣灯片区 49 中改扩建工程项目)	17,500.00	1,708.96	1,957.84	
	长林盘路等三条规划道路建设工程项目	24,700.00	361.05	413.63	
	区政府配置用电项目范围内 B、C、IV、VI 线道路及附属建设工程项目	17,700.00	12,903.47	14,782.61	
	新华公园提升工程项目	6,500.00	6,093.54	6,980.95	
	莲花运动休闲公园项目	81,000.00	2,965.73	3,397.63	
	合计	259,900.00	62,341.51	71,420.36	39,433.63

3、业务储备情况

发行人作为成华区重要的城市开发建设主体，其业务储备情况良好。截至报告期末，发行人部分拟建项目情况如下：

表 4-5：截至报告期末发行人主要拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	建设期限
1	海滨配套社区综合体	16,000.00	2021-2022 年
2	同乐公园	16,000.00	2021-2022 年
3	荆竹西路配套社区综合体	15,000.00	2021-2022 年

序号	项目名称	计划总投资	建设期限
4	瑞景新城周边道路	12,800.00	2021-2022 年
5	保和长春上市地块周边配套 4 条道路	10,730.00	2021-2022 年
6	双水碾公园	8,200.00	2021-2022 年
7	荆泰二路	7,900.00	2021-2022 年
8	人民塘路（普洛斯 A 线西延线）	3,950.00	2021-2022 年
9	东华二路项目	2,700.00	2021-2022 年
10	新山二组幼儿园	2,538.00	2021-2022 年

（三）发行人所在行业状况

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础,对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、全面建成小康社会具有重要作用。同时,城市基础设施承担着公共服务功能,加快城市基础设施建设,有利于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能,加快我国城镇化建设进程。

改革开放以来,我国的城市建设进入到了飞速发展的阶段。经过 40 多年的快速发展,2020 年中国城镇化率达到 63.89%,但仍然远低于发达国家 80%的平均水平,这个差距也是中国经济发展的潜力和持久的动力。

与此同时,城市基础设施建设行业利好政策不断出台。2013 年 9 月,国务院发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》(国发〔2013〕36 号)文件,指出围绕推进新型城镇化的重大战略部署,

立足于稳增长、调结构、促改革、惠民生，科学研究、统筹规划，提升城市基础设施建设和管理水平，提高城镇化质量；深化投融资体制改革，充分发挥市场配置资源的基础性作用；着力抓好既利当前、又利长远的重点基础设施项目建设，提高城市综合承载能力；保障城市运行安全，改善城市人居环境，推动城市节能减排，促进经济社会持续健康发展。2016 年 2 月 2 日，国务院印发《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），文件要求我国要全面提升城市功能，加快棚户区改造、加快城市综合交通网络建设、实施城市地下管网改造工程、推进海绵城市建设、推动新型城市建设、提升城市公共服务水平。根据“十四五”规划，我国在“十四五”期间将加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。一系列利好政策的推出，为我国城市基础设施建设行业进一步发展提供了强有力的支持。

展望未来，我国城市基础设施建设将迎来新的发展空间。随着中国经济继续保持中高速增长和城市化进程的加速推进，城市基础设施建设的规模将进一步扩大，发展速度也将不断加快。投资主体与融资渠道将逐步实现多元化，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立，其经济效益也将逐步提高。

（2）成华区城市基础设施建设行业

作为成都市重要的核心主城区之一，成华区近年来基础设施不断完善，城市品质持续提升。根据《关于成都市成华区 2020 年国民经

济和社会发展规划执行情况及 2021 年国民经济和社会发展规划草案的报告》，2020 年成华区城市基础设施建设成效显著：二仙桥公园二期等 5 个市政公园建设完成，双成二路小游园、青鸟广场绿地等 7 个小游园微绿地项目投入使用；基本完成金山苑、隆锦小区等 39 个老旧院落改造工作，实施槐树店路 37 号五冶宿舍、杉板桥路旧城改造项目等 6 个危旧房棚户区改造项目；地铁 6 号线一二期、8 号线一期工程全线开通，17 号线二期、8 号线二期、27 号线一期开工建设；年内共计 90 条道路开工建设，其中 50 条道路实现竣工，民兴北二路、高车一路、荆翠东路、东林路 4 条断头路成功打通。

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

蓝天工程等基础设施工程。

综上，成华区城市基础设施建设行业发展情况良好，且未来需求有望进一步增长。发行人作为区域内重要的国有城市建设主体，面临着广阔的发展前景。

2、土地开发整理行业

(1) 我国土地开发整理行业

土地开发整理是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。土地开发整理业务通过围绕城市总体发展目标，结合城市发展规律，运用市场经济手段，力争最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现国有土地资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的持续健康发展。

近年来全国土地成交价格上涨速度呈现放缓趋势，但随着我国经济的持续发展，城镇化建设进程不断加快，尤其是国家对保障性住房建设的大力扶持，土地开发整理行业的发展将得到进一步的推动，未来几年我国土地开发整理市场将保持稳定的增长态势。

(2) 成华区土地开发整理行业

2020 年全区完成龙潭路、双龙路、荆竹西路、荆翠西路、石岭路、蜀龙路等 251 条道路大中修整治工作，累计整治道路长度 142 千

米，车行道面积 55,315 平方米，人行道面积 62,102 平方米。

成华区目前正处于由“生产”为主的传统老工业区向“宜居”为本的现代化城区转型跨越的关键阶段，相应的，建设用地的开发也在从总量扩张到向存量优化转型。成华区政府于 2017 年提出了以“六大产业功能区”为核心的新规划，全区将按照不同区位优势来发展特定的产业集群，实现错位竞相发展，优化产业经济地理。根据《成都市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案》，成华区等都市核心区域的土地利用主要任务是加强建设用地总量控制，加快转变土地利用方式，控制城市无序扩张，优化生活、生态与生产性用地比例，同时严格保护耕地、水系、林网、自然文化遗产等用地。

随着成华区城市化进程的不断推进以及新规划的逐步实施，区域内土地仍具备可观的升值发展空间，发行人土地开发整理业务有望迎来新一轮发展机遇。

3、保障性住房建设行业

（1）我国保障性住房建设行业

保障性住房是我国城镇住宅建设中较具特殊性的一种类型住宅，通常指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给中低收入的人群使用，并且对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，起社会保障作用的住房。随着我国城市建设发展步伐的进一步加快，建设保障性住房满足城镇人口的住房需求已成为一项重要任务。根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号），要加快集中成片棚户区的改造，

对集中成片的棚户区，城市人民政府要制定改造计划，因地制宜进行改造；积极推进旧住宅区综合整治，对可整治的旧住宅区要力戒大拆大建；把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作，作为政府公共服务的一项重要职责。

根据“十四五”规划，我国在“十四五”期间将有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。总体来看，我国保障性住房建设行业仍面临较大的发展空间。

(2) 成华区保障性住房建设行业

近年来，成华区积极响应国家相关政策，认真贯彻落实加快保障性安居工程建设的决策部署，扎实推进保障性住房建设工作。2019年，成华区建成安置房 1.3 万套，1 万余名拆迁群众入住新居；2020年，成华区完成 39 个老旧院落改造工作，实施 6 个危旧房棚户区改造项目。保障性住房项目的实施有力地保障了区域内低收入人民群众的基本居住权，为优化成华区社会结构、构建和谐社会起到了重要的作用。

未来，成华区将不断健全住房保障制度体系，加强对城镇住房保障工作的指导和统筹，优先安排保障房建设用地，持续加大区域未来保障性住房投资力度、增加房源，鼓励各类保障性住房配套建设，切实解决城镇低收入家庭住房困难，强化民生保障。在有序推进保障性住房建设的同时，严把工程质量关，把保障性安居工程全面纳入工程

质量安全体系，切实加强和规范保障性安居工程的建设管理工作。区域经济社会的持续高速发展和政府投入力度的不断增强，为成华区保障性住房开发企业提供了合理的盈利空间和长远的发展前景。

（四）发行人行业地位

目前，成华区内主要有 5 家区级城建类企业，上述企业不存在已批复未发行的企业债券，具体情况如下：

1、成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司

成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司成立于 2011 年 10 月 31 日，目前注册资本 2 亿元，由成都市成华发展集团有限责任公司 100%控股。该公司主要负责成华区棚户区改造工作，截至 2020 年末，该公司经审计的资产总计 4,113,536.05 万元，净资产合计 1,520,707.36 万元，2020 年度营业收入 131,512.92 万元，净利润 33,072.20 万元。

截至本募集说明书签署日，成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司已发行且未到期债券基本情况如下：

表 4-6：成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司已发行且未到期债券基本情况

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	起息日	主体/债项评级	发行总额	债券余额
1	21 成华棚改 MTN002	一般中期票据	2021-11-26	AA+/-	8.80	8.80
2	20 成华棚改 SCP001	超短期融资债券	2020-10-22	AA+/-	5.00	5.00
3	20 成华棚改 PPN001	定向工具	2020-05-28	AA+/-	10.00	10.00
4	20 成华棚改 MTN001	一般中期票据	2020-03-02	AA+/AA+	25.00	25.00
5	21 成华棚改 MTN001	一般中期票据	2021-06-10	AA+/AA+	6.00	6.00

合计	-	-	-	-	54.80	54.80
----	---	---	---	---	-------	-------

2、成都成华旧城改造投资有限责任公司

成都成华旧城改造投资有限责任公司成立于 2007 年 7 月 10 日，目前注册资本 36 亿元，由成都市成华发展集团有限责任公司 100% 控股。该公司主要负责成华区房屋拆迁、房屋改造等旧城改造工作，截至 2020 年末，该公司经审计的资产总计 2,732,578.52 万元，净资产合计 1,213,107.24 万元，2020 年度营业收入 117,546.04 万元，净利润 31,899.32 万元。

截至本募集说明书签署日，成都成华旧城改造投资有限责任公司已发行且未到期债券基本情况如下：

表 4-7：成都成华旧城改造投资有限责任公司已发行且未到期债券基本情况

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	起息日	主体/债项评级	发行总额	债券余额
1	21 成华专项债	一般企业债	2021-05-31	AA+/AA+	15.50	15.50
2	21 旧改 01	私募公司债	2021-01-15	AA+/-	15.00	15.00
3	20 成华 01	一般公司债	2020-11-13	AA+/AA+	10.00	10.00
4	20 成华旧城 MTN001	一般中期票据	2020-08-27	AA+/AA+	10.00	10.00
5	20 旧改 01	私募公司债	2020-04-13	AA+/-	10.00	10.00
6	19 成华债	私募公司债	2019-11-08	AA+/AA+	15.00	15.00
合计	-	-	-	-	75.50	75.50

3、成都兴华生态建设开发有限公司

成都兴华生态建设开发有限公司成立于 2009 年 11 月 27 日，曾用名成都鑫华农业有限公司，目前注册资本 6.35 亿元，由成都市成华发展集团有限责任公司 100% 控股。该公司主要负责成华区北湖

地区和成都大熊猫繁育基地相关区域的开发和建设工作，截至 2020 年末，该公司经审计的资产总计 2,453,358.52 万元，净资产合计 1,105,255.69 万元，2020 年度营业收入 112,356.30 万元，净利润 25,832.35 万元。

截至本募集说明书签署日，成都兴华生态建设开发有限公司已发行且未到期债券基本情况如下：

表 4-8：成都兴华生态建设开发有限公司已发行且未到期债券基本情况

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	起息日	主体/债项评级	发行总额	债券余额
1	21 兴华生态 MTN002	一般中期票据	2021-10-15	AA+/-	10.00	10.00
2	21 鑫华农业 MTN001	一般中期票据	2021-01-22	AA+/AA+	10.00	10.00
3	20 鑫华 01	私募公司债	2020-10-30	AA+/-	12.00	12.00
4	20 鑫华农业 PPN001	定向工具	2020-06-03	AA+/-	8.00	8.00
5	19 鑫华农业 MTN001	一般中期票据	2019-06-13	AA/AA	10.00	10.00
合计	-	-	-	-	50.00	50.00

4、成都东方广益投资有限公司

成都东方广益投资有限公司成立于 2003 年 8 月 18 日，目前注册资本 7.18 亿元，由成都市成华发展集团有限责任公司 100%控股。该公司主要负责成华区龙潭总部经济城范围内的土地整理、安置房建设及基础设施建设等工作，截至 2020 年末，该公司经审计的资产总计 2,078,082.37 万元，净资产合计 937,077.99 万元，2020 年度营业收入 77,417.24 万元，净利润 23,092.64 万元。

截至本募集说明书签署日，成都东方广益投资有限公司已发行且

未到期债券基本情况如下：

表 4-9：成都东方广益投资有限公司已发行且未到期境内债券基本情况

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	起息日	主体/债项评级	发行总额	债券余额
1	21 东方广益 03	一般企业债	2021-12-09	AA+/AA+	3.00	3.00
2	21 东广 02	私募公司债	2021-09-10	AA+/-	3.10	3.10
3	21 东方广益 02	一般企业债	2021-09-02	AA+/AAA	3.00	3.00
4	21 东广 01	私募公司债	2021-05-07	AA+/-	2.00	2.00
5	21 东方广益 01	一般企业债	2021-05-06	AA+/AAA	7.00	7.00
6	21 广益投资 MTN001	一般中期票据	2021-03-26	AA+/AA+	2.50	2.50
7	20 东广 01	私募公司债	2020-09-10	AA+/-	10.00	10.00
8	18 广益投资 PPN001	定向工具	2018-11-29	AA/-	2.50	2.50
9	PR 东广 01	私募公司债	2017-09-15	AA/AAA	15.00	10.50
合计	-	-	-	-	48.10	43.60

5、成都成华国资经营投资有限责任公司

发行人主要负责成华区主城区范围内城市基础设施、土地开发整理、保障性住房等项目建设工作，与其他 4 家企业经营区域及经营范围划分清晰，不存在业务竞争情况。发行人所负责的成华区主城区涉及面积最大，发行人在该范围内排他性地开展各项主营业务，在项目资源、财政补贴等方面受到了成华区政府的大力支持。总体来看，发行人在成华区城市发展进程中有着重要战略地位。

截至本募集说明书签署日，本期债券为发行人首次发行企业债券，发行人已发行且未到期其他债券基本情况如下：

表 4-10：发行人已发行且未到期债券基本情况

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	起息日	主体/债项评级	发行总额	债券余额
1	20 川成华国投 ZR001	债权融资计划	2020-04-14	-/-	5.00	5.00
2	20 成华国资 MTN001	中期票据	2020-11-09	AA+/AA+	15.00	15.00
合计	-	-	-	-	20.00	20.00

（五）发行人竞争优势

1、独特的区位优势

成华区是成都市的中心城区之一，位于成都市中心城区东北部，全区幅员面积 109.30 平方公里，是成都市主城区土地面积最大的城区。成华区交通便利，是成都中心城区的“东大门”，区内的成都东站是国内六大枢纽客站之一，融铁路和公路为一体，是西部最大的综合交通枢纽；沪蓉高速、夏蓉高速、京昆高速及成都绕城高速等均贯穿全区。

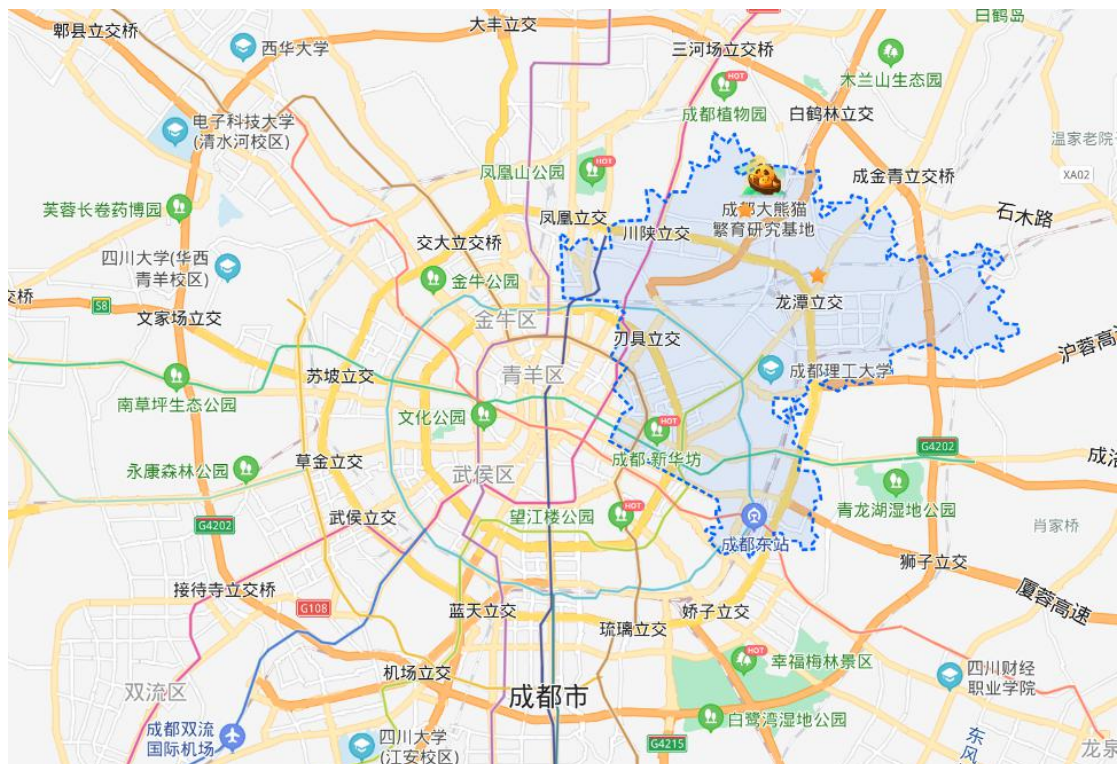


图 4-3：成都市成华区区位示意图

近年来，成华区经济持续保持高速发展。根据《成都市成华区 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年全区实现地区生产总值 1,103.30 亿元，较上年增长 3.20%；全年一般公共预算收入 79.08 亿元，下降 3.60%；全年全口径工业增加值完成 308.70 亿元，较上年增长 4.50%；全年实现社会消费品零售总额 555.40 亿元，同比下降 2.70%。

成华区曾前后荣获“中国最具幸福感城区”、“全国和谐社区建设示范城区”、“全国文化先进区”、“中国最具投资价值城区”等称号。未来，成华区将持续深入实施交通兴城、产业立城、北改优城、开放活城、环境宜城“五大兴区战役”，加快推进“强三优二”的发展路线，重点推动建设路商圈、昭觉寺文化旅游商贸区、成都新客站城际商旅城、成都龙潭总部经济城、八里庄创意商务区和北湖熊猫国际旅游休闲区六大产业功能区的建设，积极打造“文旅成华”的区域品牌，加快建设实现“现代城东、宜人成华”的发展战略目标。

独特的区位优势，为发行人的持续发展创造了良好的外部条件。

2、丰富的项目经验

发行人拥有完善的管理团队和员工团队。发行人管理层多年从事项目投融资和经济管理领导工作，具有较强的企业管理理念和风险管理意识。发行人按照现代企业管理的要求，强化内部管理，建立了完善的人力资源、财务、投融资、工程项目管理制度，使公司成为政企分开、产权明晰、权责明确、管理科学的市场主体。自成立以来，发行人负责建设了一大批关系民生的重点基础设施建设项目，在长期的

项目投资、融资、建设和运营过程中积累了丰富的经验，形成一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序。

丰富的项目经验，是发行人主营业务经营规模不断扩大的重要基础。

3、强大的政府支持

发行人作为成华区重要的城市开发建设主体，在项目资源、财政补贴等方面受到了成华区政府的大力支持。近年来，发行人先后承接了成华区青龙海滨 10 组配套小学建设工程项目、熊猫大道综合整治工程项目、莲花运动休闲公园项目等多个区域内大型重点工程项目，有效增强了发行人经营实力。同时，成华区政府每年对发行人承担区域开发建设职能给予一定财政补贴，最近三年补贴金额分别为 13,300.00 万元、9,000.00 万元和 8,725.96 万元。

强大的政府支持，是发行人盈利能力及市场竞争力不断提升的有效动力。

4、畅通的融资渠道

凭借国有企业资源优势及自身良好的经营状况，发行人已获中证鹏元资信评估股份有限公司“AA+”主体评级，与中国建设银行、厦门国际银行、兴业银行、成都银行等多家银行机构建立了长期良好的合作关系，间接债务融资能力较强。同时，发行人近年来不断拓展融资渠道，丰富融资手段，先后通过银行间市场债务融资工具、债权融资计划等方式为公司发展融入资金。

畅通的融资渠道，为发行人稳定运营提供了可靠的资金保障。

（六）发行人发展规划

未来，发行人将根据国家经济发展战略、产业政策及区域规划，按照成华区经济社会发展战略要求，不断强化城市开发建设职能，进一步增强融资能力，逐步发展成为资产质量优、融资能力强、偿债能力佳、发展前景好的优秀城市建设综合性运营商。

1、扎实创造公园城市示范区，打好民生工程项目攻坚战

发行人将紧紧围绕建设享誉全球“文旅成华”和美丽宜居公园城市示范区目标，全面推进城市公园建设，抓好川陕路提升整治工程，推进特色街区及安置房建设，实现青龙昭觉寺、致强路片区城市空间形象和品质快速提升；以绿化景观为基础、工业文明印记为底蕴、市民活力体验为导向，扎实创造公园城市示范区。有效增加民生优质公共服务供给，大力推进安置房、基础设施建设等民生工程建设工作，将城市建设与民众需求相结合，提升民众生活品质，打好民生工程项目攻坚战。

2、扎实提升投资经营质量，打造坚强攻坚队伍

一是拓展国资经营，开辟创新国资经营机制；遵循市场规则，规范、高效、精细管理资产，坚持经营市场化，突出使用效益最大化。二是全面落实国有企业党建工作目标和任务，坚持问题导向、目标导向，抓实国有企业党建工作。全面加强党风廉政建设，切实落实从严治党主体责任，强化公司群团建设，打造作风过硬的坚强攻坚队伍。

第五节 发行人财务情况

一、最近三年财务报告

（一）财务报告审计情况

发行人 2018 年度、2019 年度财务报告已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“利安达审字〔2020〕第 2211 号”标准无保留意见审计报告；发行人 2020 年度财务报告已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“利安达审字〔2021〕第 2321 号”标准无保留意见审计报告。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）认为，发行人 2018-2020 年度财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

以下引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告。投资者在阅读财务信息时，应当参阅发行人审计报告以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

（二）财务报表的编制基础

1、编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令

第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,发行人财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

发行人在可以预见的未来,在财务和经营方面,不存在可能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项,因此发行人财务报表是在持续经营假设基础上编制的。公司的会计主体不会因遭遇清算、解散等变故而不复存在。

(三) 重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正事项

报告期内,发行人不存在重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正事项。

(四) 合并财务报表范围变化情况

1、2018 年合并财务报表范围变化情况

截至 2018 年末,发行人无合并财务报表的子公司,合并财务报表范围相较 2017 年末无变化。

2、2019 年合并财务报表范围变化情况

2019 年 11 月 29 日,经成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局书面确认,发行人将成都新蓉华文旅发展投资有限公司纳入合

并报表范围，并对期初数据进行了追溯调整。

3、2020 年合并财务报表范围变化情况

2020 年，发行人合并财务报表范围未发生变化。截至 2020 年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司情况如下：

表 5-1：截至 2020 年末发行人纳入合并财务报表范围的子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	成都新蓉华文旅发展投资有限公司	40,000.00	100%

（五）合并财务报表

1、合并资产负债表

表 5-2：最近三年末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	21,163.53	20,337.78	34,684.00
应收账款	276,313.85	242,286.44	170,886.25
预付款项	63,736.11	57,484.65	37,840.80
其他应收款	310,429.47	328,790.77	272,489.03
存货	1,119,259.08	894,056.87	878,038.62
其他流动资产	2,459.45	10.17	-
流动资产合计	1,793,361.49	1,542,966.67	1,393,938.71
非流动资产：			
可供出售金融资产	27,615.83	34,601.79	64,269.00
投资性房地产	7,552.90	7,744.55	4,490.00
固定资产	600.75	64.29	81.86
无形资产	10.97	14.58	14.74
长期待摊费用	2,535.19	45.25	37.51

递延所得税资产	154.86	740.06	461.38
其他非流动资产	155.38	155.38	155.38
非流动资产合计	38,625.88	43,365.91	69,509.86
资产总计	1,831,987.37	1,586,332.58	1,463,448.57
流动负债：			
应付账款	24.48	7.68	25.90
预收款项	30,140.67	4,177.89	4,191.29
应交税费	18,754.77	15,982.00	12,323.21
其他应付款	343,652.20	272,009.45	213,076.83
一年内到期的非流动负债	49,099.00	57,299.00	33,299.00
流动负债合计	441,671.12	349,476.03	262,916.23
非流动负债：			
长期借款	145,254.00	210,454.00	193,903.00
应付债券	195,000.00	-	-
长期应付款	11,500.00	5,000.00	-
非流动负债合计	351,754.00	215,454.00	193,903.00
负债合计	793,425.12	564,930.03	456,819.23
所有者权益：			
实收资本	38,000.00	38,000.00	38,000.00
资本公积	879,275.28	879,275.28	646,173.25
盈余公积	9,010.29	7,324.33	5,839.91
未分配利润	112,276.68	96,802.94	316,616.17
归属于母公司所有者权益合计	1,038,562.26	1,021,402.55	1,006,629.34
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	1,038,562.26	1,021,402.55	1,006,629.34
负债和所有者权益总计	1,831,987.37	1,586,332.58	1,463,448.57

2、合并利润表

表 5-3：最近三年发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	72,242.40	70,231.58	68,023.95
营业收入	72,242.40	70,231.58	68,023.95
二、营业总成本	63,575.07	61,867.00	60,645.62
营业成本	62,549.82	60,666.42	58,831.29
税金及附加	435.17	457.78	462.99
销售费用	-	-	-
管理费用	718.74	799.70	1,442.63
研发费用	-	-	-
财务费用	-128.66	-56.90	-91.29
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	131.12	59.26	93.12
加：其他收益	8,730.23	9,000.36	13,300.00
投资收益	81.17	67.64	54.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
资产减值损失	2,340.81	-1,114.74	168.78
三、营业利润	19,819.54	16,317.84	20,901.23
加：营业外收入	51.53	228.65	87.53
减：营业外支出	0.01	196.79	7.41
四、利润总额	19,871.07	16,349.71	20,981.35
减：所得税	2,711.37	1,576.49	1,995.54
五、净利润	17,159.70	14,773.22	18,985.80
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润	17,159.70	14,773.22	18,985.80
终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润	17,159.70	14,773.22	18,985.80
少数股东损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-

七、综合收益总额	17,159.70	14,773.22	18,985.80
归属于母公司股东的综合收益总额	17,159.70	14,773.22	18,985.80
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

3、合并现金流量表

表 5-4：最近三年发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	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	66,279.46	4,897.83	22,427.97
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	239,095.92	182,265.15	200,508.73
经营活动现金流入小计	305,375.37	187,162.98	222,936.70
购买商品、接受劳务支付的现金	96,849.60	27,618.33	61,485.40
支付给职工以及为职工支付的现金	561.38	907.06	962.04
支付的各项税费	24,094.48	27,470.04	11,884.80
支付其他与经营活动有关的现金	266,899.98	166,729.44	109,149.22
经营活动现金流出小计	388,405.44	222,724.87	183,481.46
经营活动产生的现金流量净额	-83,030.07	-35,561.89	39,455.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	2,000.00	-
取得投资收益收到的现金	81.17	67.64	54.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.15	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	81.17	2,070.79	54.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	238.91	16.73	1,565.17
投资支付的现金	7,964.04	6,948.59	22,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	500.00	-	-
投资活动现金流出小计	8,702.95	6,965.32	24,065.17
投资活动产生的现金流量净额	-8,621.77	-4,894.53	-24,011.05

三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	65,000.00
取得借款收到的现金	232,975.00	73,850.00	51,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	232,975.00	73,850.00	116,200.00
偿还债务支付的现金	113,400.00	33,299.00	105,498.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,083.26	14,440.80	19,755.45
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,014.15	3,696.43
筹资活动现金流出小计	138,483.26	49,753.95	128,949.88
筹资活动产生的现金流量净额	94,491.74	24,096.05	-12,749.88
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	2,839.90	-16,360.37	2,694.31
加：期初现金及现金等价物余额	18,323.63	34,684.00	28,805.27
六、期末现金及现金等价物余额	21,163.53	18,323.63	31,499.58

（六）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 5-5：最近三年末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	19,495.30	15,387.03	27,017.58
应收账款	276,313.85	242,286.44	170,886.25
预付款项	63,710.97	54,273.41	30,858.07
其他应收款	376,499.75	252,989.52	226,482.28
存货	707,623.04	660,954.84	644,936.59
其他流动资产	500.00	-	-
流动资产合计	1,444,142.91	1,225,891.24	1,100,180.77
非流动资产：			
可供出售金融资产	27,615.83	34,601.79	69,269.00

长期股权投资	8,842.60	5,000.00	-
投资性房地产	5,559.93	5,678.36	2,350.60
固定资产	600.09	63.64	74.20
无形资产	10.91	14.52	14.64
长期待摊费用	2,535.19	45.25	37.51
递延所得税资产	94.65	679.68	401.00
其他非流动资产	155.38	155.38	155.38
非流动资产合计	45,414.58	46,238.63	72,302.33
资产总计	1,489,557.50	1,272,129.87	1,172,483.10
流动负债：			
应付账款	19.74	2.94	23.16
预收款项	8,525.23	4,177.89	4,191.29
应交税费	18,742.54	15,982.00	12,323.21
其他应付款	328,120.58	301,477.18	211,100.80
一年内到期的非流动负债	47,999.00	57,199.00	33,199.00
流动负债合计	403,407.09	378,839.02	260,837.47
非流动负债：			
长期借款	90,704.00	109,704.00	142,903.00
应付债券	195,000.00	-	-
非流动负债合计	285,704.00	109,704.00	142,903.00
负债合计	689,111.09	488,543.02	403,740.47
所有者权益：			
实收资本	38,000.00	38,000.00	38,000.00
资本公积	646,173.25	646,173.25	646,173.25
盈余公积	9,010.29	7,324.33	5,839.91
未分配利润	107,262.86	92,089.26	78,729.47
所有者权益合计	800,446.41	783,586.85	768,742.64
负债和所有者权益总计	1,489,557.50	1,272,129.87	1,172,483.10

2、母公司利润表

表 5-6：最近三年发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	68,844.77	70,231.58	68,023.95
减：营业成本	59,584.09	60,666.42	58,831.29
税金及附加	357.93	454.72	460.43
销售费用	-	-	-
管理费用	640.19	715.43	1,233.02
研发费用	-	-	-
财务费用	-105.14	-36.18	-52.05
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	107.07	37.86	53.10
加：其他收益	8,730.23	9,000.36	13,300.00
投资收益	81.17	67.64	54.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
资产减值损失	2,340.14	-1,114.74	168.78
二、营业利润	19,519.23	16,384.46	21,074.16
加：营业外收入	51.53	228.65	87.53
减：营业外支出	0.01	192.41	5.00
三、利润总额	19,570.76	16,420.70	21,156.69
减：所得税	2,711.20	1,576.49	1,995.54
四、净利润	16,859.56	14,844.21	19,161.14
（一）持续经营净利润	16,859.56	14,844.21	19,161.14
（二）终止经营净利润	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	16,859.56	14,844.21	19,161.14

3、母公司现金流量表

表 5-7：最近三年发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	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	41,164.46	4,897.83	22,427.97
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	232,689.28	160,705.82	192,959.05
经营活动现金流入小计	273,853.74	165,603.65	215,387.02
购买商品、接受劳务支付的现金	51,952.42	25,658.23	61,485.40
支付给职工以及为职工支付的现金	561.38	907.06	962.04
支付的各项税费	24,029.48	18,510.99	11,882.24
支付其他与经营活动有关的现金	328,801.55	105,163.36	61,209.92
经营活动现金流出小计	405,344.83	150,239.64	135,539.60
经营活动产生的现金流量净额	-131,491.10	15,364.01	79,847.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	2,000.00	-
取得投资收益收到的现金	81.17	67.64	54.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.15	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	81.17	2,070.79	54.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	238.91	16.73	1,565.17
投资支付的现金	7,964.04	6,948.59	22,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	500.00	-	-
投资活动现金流出小计	8,702.95	6,965.32	24,065.17
投资活动产生的现金流量净额	-8,621.77	-4,894.53	-24,011.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	65,000.00
取得借款收到的现金	227,975.00	24,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	227,975.00	24,000.00	65,000.00
偿还债务支付的现金	63,200.00	33,199.00	105,398.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,539.71	12,901.03	16,526.86
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,014.15	3,184.43
筹资活动现金流出小计	81,739.71	48,114.18	125,109.29
筹资活动产生的现金流量净额	146,235.29	-24,114.18	-60,109.29
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	6,122.42	-13,644.70	-4,272.92
加：期初现金及现金等价物余额	13,372.88	27,017.58	28,106.07
六、期末现金及现金等价物余额	19,495.30	13,372.88	23,833.16

二、主要财务指标及管理层讨论与分析

（一）主要财务指标

最近三年，发行人主要财务指标如下表所示：

表 5-8：发行人最近三年主要财务指标

项目	2020 年末/年度	2019 年末/年度	2018 年末/年度
流动比率（倍）	4.06	4.42	5.30
速动比率（倍）	1.53	1.86	1.96
资产负债率（%）	43.31	35.61	31.22
应收账款周转率（次/年）	0.28	0.34	0.47
存货周转率（次/年）	0.06	0.07	0.07
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.05
毛利率（%）	13.42	13.62	13.51
净利率（%）	23.75	21.04	27.91
净资产收益率（%）	1.67	1.46	1.97
总资产收益率（%）	1.00	0.97	1.33
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
EBITDA（亿元）	2.04	1.64	2.11
EBITDA 利息保障倍数	0.65	1.04	1.32

未经特别说明上述财务指标的计算方法如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

- (2) 速动比率= (流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=总负债/总资产；
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均值；
- (5) 存货周转率=营业成本/存货期初期末平均值；
- (6) 总资产周转率=营业收入/总资产期初期末平均值；
- (7) 毛利率= (营业收入-营业成本)/营业收入；
- (8) 净利率=净利润/营业收入；
- (9) 净资产收益率=净利润/净资产期初期末平均值；
- (10) 总资产收益率=净利润/总资产期初期末平均值；
- (11) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (12) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息；
- (13) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- (14) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)。

(二) 管理层讨论与分析

1、资产结构分析

最近三年末，发行人资产结构情况如下：

表 5-9：最近三年末发行人资产结构情况

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	21,163.53	1.16%	20,337.78	1.28%	34,684.00	2.37%
应收账款	276,313.85	15.08%	242,286.44	15.27%	170,886.25	11.68%
预付款项	63,736.11	3.48%	57,484.65	3.62%	37,840.80	2.59%
其他应收款	310,429.47	16.94%	328,790.77	20.73%	272,489.03	18.62%
存货	1,119,259.08	61.10%	894,056.87	56.36%	878,038.62	60.00%
其他流动资产	2,459.45	0.13%	10.17	0.00%	-	-

流动资产	1,793,361.49	97.89%	1,542,966.67	97.27%	1,393,938.71	95.25%
可供出售金融资产	27,615.83	1.51%	34,601.79	2.18%	64,269.00	4.39%
投资性房地产	7,552.90	0.41%	7,744.55	0.49%	4,490.00	0.31%
固定资产	600.75	0.03%	64.29	0.00%	81.86	0.01%
无形资产	10.97	0.00%	14.58	0.00%	14.74	0.00%
长期待摊费用	2,535.19	0.14%	45.25	0.00%	37.51	0.00%
递延所得税资产	154.86	0.01%	740.06	0.05%	461.38	0.03%
其他非流动资产	155.38	0.01%	155.38	0.01%	155.38	0.01%
非流动资产	38,625.88	2.11%	43,365.91	2.73%	69,509.86	4.75%
总资产	1,831,987.37	100.00%	1,586,332.58	100.00%	1,463,448.57	100.00%

从资产规模情况来看，最近三年末，发行人总资产分别为 1,463,448.57 万元、1,586,332.58 万元和 1,831,987.37 万元，其中 2019 年末相较 2018 年末增长 122,884.01 万元，增幅 8.40%，2020 年末相较 2019 年末增长 245,654.79 万元，增幅 15.49%。报告期内，发行人资产规模逐年稳定增长。

从资产构成情况来看，最近三年末，发行人流动资产分别为 1,393,938.71 万元、1,542,966.67 万元和 1,793,361.49 万元，占总资产的比重分别为 95.25%、97.27%和 97.89%，非流动资产分别为 69,509.86 万元、43,365.91 万元和 38,625.88 万元，占总资产的比重分别为 4.75%、2.73%和 2.11%。总体来看，发行人资产结构合理稳健，呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点。

截至 2020 年末，发行人公益性资产账面价值为 233,102.03 万元，为 1 宗划拨地，计入存货-待开发土地科目。

(1) 货币资金

最近三年末，发行人货币资金余额分别为 34,684.00 万元、20,337.78 万元和 21,163.53 万元，占总资产的比重分别为 2.37%、1.28%和 1.16%，其中 2019 年末相较 2018 年末减少 14,346.22 万元，减幅 41.36%。受发行人主营业务投资进度及融资工作安排影响，报告期内发行人货币资金余额存在一定波动。

（2）应收账款

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 170,886.25 万元、242,286.44 万元和 276,313.85 万元，占总资产的比重分别为 11.68%、15.27%和 15.08%，其中 2019 年末相较 2018 年末增加 71,400.19 万元，增幅 41.78%，2020 年末相较 2019 年末增加 34,027.41 万元，增幅 14.04%。报告期内，发行人应收账款全部为代建业务形成的工程款，随着发行人代建业务投资规模的逐步扩大，其应收账款规模逐年增加。

截至 2020 年末，发行人应收账款明细情况如下：

表 5-10：截至 2020 年末发行人应收账款明细情况

单位：万元

序号	债务单位	是否关联方	账面价值	占比	账龄	性质
1	成都市成华区新北天地商贸旅游发展区促进中心	否	276,313.85	100.00%	0-4 年	工程款
合计	-	-	276,313.85	100.00%	-	-

报告期内，发行人应收账款总回款金额为 57,270.68 万元，总回款金额较大，主要为与成都市成华区新北天地商贸旅游发展区促进中心等政府相关单位开展代建业务形成的应收工程款，随着发行人代建项目的逐步完工，应收账款的回款金额将逐渐增加，预计未来三年分别回款 31,546.90 万元、39,433.63 万元、47,320.36 万元。

(3) 预付款项

最近三年末，发行人预付款项余额分别为 37,840.80 万元、57,484.65 万元和 63,736.11 万元，占总资产的比重分别为 2.59%、3.62% 和 3.48%，其中 2019 年末相较 2018 年末增加 19,643.85 万元，增幅 51.91%，主要系东城印像安置房二期项目预付给施工单位中国建筑第二工程局的工程款大幅增加所致。

(4) 其他应收款

最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 272,489.03 万元、328,790.77 万元和 310,429.47 万元，占总资产的比重分别为 18.62%、20.73% 和 16.94%。发行人其他应收款主要为与区域内政府单位等的往来款，截至 2020 年末，发行人前五大其他应收款情况如下：

表 5-11：截至 2020 年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元

序号	债务单位	是否关联方	账面价值	占比	账龄	性质
1	成都市成华区财政局	否	284,526.49	91.66%	0 至 5 年以上	往来款
2	成都市成华区重点公路建设开发有限公司	否	6,984.00	2.25%	5 年以上	往来款
3	成都市成华区人民政府圣灯街道办事处	否	5,636.49	1.82%	1 至 5 年	往来款
4	成都北湖风景区管理委员会	否	4,850.00	1.56%	5 年以上	往来款
5	成都市公共资源交易服务中心	否	4,680.00	1.51%	1 年以内	保证金
合计	-	-	306,676.98	98.79%	-	-

发行人其他应收款按其是否与主营业务相关可划分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款，具体情况如下：

表 5-12：截至 2020 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元

序号	类别	账面价值	占总资产比重
1	经营性其他应收款	289,206.49	15.79%
2	非经营性其他应收款	21,222.98	1.16%
合计	-	310,429.47	16.94%

截至 2020 年末，发行人经营性其他应收款情况如下：

表 5-13：截至 2020 年末发行人经营性其他应收款情况

单位：万元

序号	债务单位	是否关联方	账面价值
1	成都市成华区财政局	否	284,526.49
2	成都市公共资源交易服务中心	否	4,680.00
合计	-	-	289,206.49

报告期内，发行人应收成都市成华区财政局其他应收款的总回款金额为 39,341.55 万元，主要系发行人作为成华区重要的城市开发建设主体，在推进城市基础设施建设项目过程中代垫代付的部分款项。发行人将通过定期沟通和催收的方式保障相关款项的回收，发行人将通过定期沟通和催收的方式保障相关款项的回收，预计未来三年分别回款 28,452.65 万元、35,565.81 万元、42,678.97 万元。

发行人应收成都市公共资源交易服务中心其他应收款，主要系开展工程项目招投标活动缴纳的保证金，该部分款项将按照招投标相关规定如期退回，报告期内总回款金额为 9,300.00 万元，预计回款周期为 1 年以内。

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款情况如下：

表 5-14：截至 2020 年末发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元

序号	债务单位	是否关联方	账面价值	回款安排
----	------	-------	------	------

1	成都市成华区重点公路建设开发有限公司	否	6,984.00	预计 2-3 年内逐步完成回款
2	成都市成华区人民政府圣灯街道办事处	否	5,636.49	预计 2-3 年内逐步完成回款
3	成都北湖风景区管理委员会	否	4,850.00	预计 2-3 年内逐步完成回款
4	其他零星借款	否	3,752.49	预计 2-3 年内逐步完成回款
合计	-	-	21,222.98	-

发行人应收成都市成华区重点公路建设开发有限公司、成都市成华区人民政府圣灯街道办事处、成都北湖风景区管理委员会等单位其他应收款主要为资金拆借款项。发行人将通过定期沟通和催收的方式保障相关款项的回收，预计回款周期为 2-3 年。

发行人其他应收款的形成原因，主要系与区域内政府相关职能部门及其他国有企事业单位间的项目应收款及代垫款。其决策权限为：相关资金往来由发行人以请示等形式报发行人实际控制人成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局进行统一决策，定价机制根据款项性质的不同分为参照 5 年期中国人民银行贷款基准利率进行定价和市场化定价，符合公允性。报告期内，上述往来占款或资金拆借对手方均非发行人关联方。

（5）存货

最近三年末，发行人存货账面价值分别为 878,038.62 万元、894,056.87 万元和 1,119,259.08 万元，占总资产的比重分别为 60.00%、56.36%和 61.10%，其中 2020 年末相较 2019 年末增加 225,202.21 万元，增幅 25.19%，主要系发行人持续投入资金用于工程项目建设所致。发行人不涉及从事新增土地储备工作，未利用土地进行融资。

截至 2020 年末，发行人存货资产分类情况如下：

表 5-15：截至 2020 年末发行人存货资产分类情况

单位：万元

序号	项目	账面价值	占比
1	工程项目	886,157.05	79.17%
2	待开发土地	233,102.03	20.83%
合计	-	1,119,259.08	100.00%

截至 2020 年末，发行人主要工程项目明细情况如下：

表 5-16：截至 2020 年末发行人主要工程项目明细情况

单位：万元

序号	项目	建设期间	项目类型	账面价值	是否政府代建	是否签订代建协议
1	政府配置地土地整理项目	2010.1-2030.1	土地整理	410,103.75	代建	是
2	普洛斯物流园	2014.1-2022.12	基础设施建设	77,237.08	代建	是
3	区政府配置地东林安置房及附属工程项目（一、二标段）	2011.11-2014.03	安置房	59,972.80	代建	是
4	西林 6、7 组	2016.1-2022.12	基础设施建设	47,347.95	代建	是
5	保和天鹅安置房建设工程项目	2019.11-2022.7	安置房	19,314.76	自建	否
6	地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）	2019.8-2022.12	安置房	16,216.00	自建	否
7	民兴苑	2016.1-2022.12	安置房	13,739.96	代建	是
8	外购安置房-新山复郡	2018.3-2021.12	安置房	11,000.00	代建	是
9	府青路立交至水碾河路环线立面光彩及院落综合整治工程项目	2019.11-2020.11	基础设施建设	10,481.41	代建	是
10	成都市实验中学新校区四期扩建工程	2020.1-2022.1	基础设施建设	9,458.69	代建	是
11	龙潭保平安安置房建设项目	2019.6-2022.12	安置房	8,439.78	自建	否
12	东方新城片区配套小学项目	2019.6-2020.7	基础设施建设	8,114.83	代建	是
13	石室中学新校区	2021.5-2021.8	基础设施建设	8,040.82	代建	是

14	东方新城配套中学建设工程项目	2016.8-2021.12	基础设施建设	7,958.32	代建	是
15	长春片区周边道路及“杨东天”A 片区临时污水泵站建设工程	2018.1-2021.1	基础设施建设	7,228.73	代建	是
16	将军碑安置房建设工程项目	2019.12-2022.12	安置房	3,011.03	自建	否
17	其他零星项目	-	-	168,491.14	-	-
合计	-	-	-	886,157.05	-	-

上述项目中，除将军碑安置房建设工程项目、保和天鹅安置房建设工程项目、地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）、龙潭保平安安置房建设项目 4 个项目属于市场化经营性项目外，其余项目均为代建项目。

截至 2020 年末，发行人存货-待开发土地科目的账面价值为 233,102.03 万元，该宗土地为公益性资产，具体情况如下：

表 5-17：截至 2020 年末发行人待开发土地情况

序号	土地使用证编号	坐落	取得方式	证载用途	土地面积 (m ²)	土地单价 (元/m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	是否抵押、 质押	是否缴 纳土地 出让金
1	成国用(2010)第 424 号	成华区海滨村十组	划拨	建设用地	167,639.00	13,905.00	233,102.03	评估法	否	否
合计	-	-	-	-	167,639.00	-	233,102.03	-	-	-

（6）可供出售金融资产

最近三年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 64,269.00 万元、34,601.79 万元和 27,615.83 万元，占总资产的比重分别为 4.39%、2.18%和 1.51%，其中 2019 年末相较 2018 年末减少 29,667.21 万元，减幅 46.16%，主要系成都鑫华农业有限公司、成都成华城市建设投资有限责任公司、成都成华旧城改造投资有限责任公司等子公司股权划出。

（7）固定资产

最近三年末，发行人固定资产账面价值分别为 81.86 万元、64.29 万元和 600.75 万元，其中 2020 年末相较 2019 年末增加 536.46 万元，增幅 834.44%，主要系发行人 2020 年度购置 1 宗房屋建筑物，已办理产权证，产权证号为川（2019）成都市不动产权第 0125972 号，账面价值为 494.39 万元。

2、负债结构分析

最近三年末，发行人负债结构情况如下：

表 5-18：最近三年末发行人负债结构情况

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	24.48	0.00%	7.68	0.00%	25.90	0.01%
预收款项	30,140.67	3.80%	4,177.89	0.74%	4,191.29	0.92%
应交税费	18,754.77	2.36%	15,982.00	2.83%	12,323.21	2.70%
其他应付款	343,652.20	43.31%	272,009.45	48.15%	213,076.83	46.64%
一年内到期的非流动负债	49,099.00	6.19%	57,299.00	10.14%	33,299.00	7.29%

流动负债合计	441,671.12	55.67%	349,476.03	61.86%	262,916.23	57.55%
长期借款	145,254.00	18.31%	210,454.00	37.25%	193,903.00	42.45%
应付债券	195,000.00	24.58%	-	-	-	-
长期应付款	11,500.00	1.45%	5,000.00	0.89%	-	-
非流动负债合计	351,754.00	44.33%	215,454.00	38.14%	193,903.00	42.45%
负债合计	793,425.12	100.00%	564,930.03	100.00%	456,819.23	100.00%

从负债规模情况来看，最近三年末，发行人负债合计分别为 456,819.23 万元、564,930.03 万元和 793,425.12 万元，其中 2019 年末相较 2018 年末增长 108,110.80 万元，增幅 23.67%，2020 年末相较 2019 年末增长 228,495.09 万元，增幅 40.45%。随着发行人经营规模持续扩大，其资金需求不断增加，负债规模逐年增长。

从负债构成情况来看，最近三年末，发行人流动负债分别为 262,916.23 万元、349,476.03 万元和 441,671.12 万元，占总负债的比重分别为 57.55%、61.86%和 55.67%，非流动负债分别为 193,903.00 万元、215,454.00 万元和 351,754.00 万元，占总负债的比重分别为 42.45%、38.14%和 44.33%。报告期内，发行人流动负债占比略高于非流动负债，主要系其他应付款规模较大。

（1）预收款项

最近三年末，发行人预收款项余额分别为 4,191.29 万元、4,177.89 万元和 30,140.67 万元，占总负债的比重分别为 0.92%、0.74%和 3.80%，其中 2020 年末相较 2019 年末增加 25,962.78 万元，增幅 621.43%，主要系预收工程款及预收安置房房款大幅增加。

截至 2020 年末，发行人预收款项分类情况如下：

表 5-19：截至 2020 年末发行人预收款项分类情况

单位：万元

序号	项目	期末余额	占比
1	预收房租	262.87	0.87%
2	安置房房款	8,262.36	27.41%
3	预收工程款	21,615.44	71.72%
合计	-	30,140.67	100.00%

(2) 应交税费

最近三年末，发行人应交税费分别为 12,323.21 万元、15,982.00 万元和 18,754.77 万元，占总负债的比重分别为 2.70%、2.83%和 2.36%。发行人应交税费主要包括企业所得税、增值税、城市维护建设税等，截至 2020 年末分类情况如下：

表 5-20：截至 2020 年末发行人应交税费分类情况

单位：万元

序号	项目	期末余额	占比
1	企业所得税	9,714.05	51.80%
2	个人所得税	2.84	0.02%
3	城市维护建设税	700.87	3.74%
4	教育费附加	457.73	2.44%
5	地方教育费附加	200.25	1.07%
6	增值税	7,679.03	40.94%
合计	-	18,754.77	100.00%

(3) 其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款余额分别为 213,076.83 万元、272,009.45 万元和 343,652.20 万元，占总负债的比重分别为 46.64%、48.15%和 43.31%。发行人其他应付款主要为与区域内国有企业及政府单位间的往来款，截至 2020 年末，发行人前五大其他应付款情况

如下：

表 5-21：截至 2020 年末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元

序号	债务单位	账面价值	占比	账龄	性质
1	成都东方广益投资有限公司	90,961.47	26.47%	0 至 3 年	往来款
2	成都市土地储备中心	54,817.41	15.95%	1 至 3 年	往来款
3	成都成华旧城改造投资有限责任公司	53,625.67	15.60%	0 至 2 年	往来款
4	成都市成华区铁路建设办公室	31,160.62	9.07%	1 年以内	往来款
5	成都市荷花池四区综合贸易市场 经营管理有限公司	25,000.00	7.27%	1 年以内	往来款
合计	-	255,565.18	74.37%	-	-

（4）一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 33,299.00 万元、57,299.00 万元和 49,099.00 万元，占总负债的比重分别为 7.29%、10.14%和 6.19%，其中 2019 年末相较 2018 年末增加 24,000.00 万元，增幅 72.07%，主要系一年内到期的长期借款大幅增加。截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债分类情况如下：

表 5-22：截至 2020 年末发行人一年内到期的非流动负债分类情况

单位：万元

序号	项目	期末余额	占比
1	一年内到期的长期借款	44,099.00	89.82%
2	一年内到期的应付债券	5,000.00	10.18%
合计	-	49,099.00	100.00%

（5）长期借款

最近三年末，发行人长期借款余额分别为 193,903.00 万元、210,454.00 万元和 145,254.00 万元，占总负债的比重分别为 42.45%、37.25%和 18.31%，其中 2020 年末相较 2019 年末减少 65,200.00 万元，

减幅 30.98%，主要系发行人 2020 年度偿还借款规模较大。截至 2020 年末，发行人长期借款分类情况如下：

表 5-23：截至 2020 年末发行人长期借款分类情况

单位：万元

序号	项目	期末余额	占比
1	质押借款	37,703.00	25.96%
2	保证借款	4,750.00	3.27%
3	保证+质押借款	42,000.00	28.91%
4	信用借款	104,900.00	72.22%
5	减：一年内到期的长期借款	44,099.00	30.36%
合计	-	145,254.00	100.00%

（6）应付债券

最近三年末，发行人应付债券余额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 195,000.00 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、0.00%和 24.58%。截至 2020 年末，发行人应付债券明细情况如下：

表 5-24：截至 2020 年末发行人应付债券明细情况

单位：万元

序号	债券简称	债券余额	减：一年内到期的应付债券	应付债券
1	20 川成华国投 ZR001	50,000.00	5,000.00	45,000.00
2	20 成华国资 MTN001	150,000.00	-	150,000.00
合计	-	200,000.00	5,000.00	195,000.00

3、盈利能力分析

最近三年，发行人主要盈利能力指标情况如下：

表 5-25：最近三年发行人主要盈利能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
净利润（万元）	17,159.70	14,773.22	18,985.80

毛利率（%）	13.42	13.62	13.51
净利率（%）	23.75	21.04	27.91
净资产收益率（%）	1.67	1.46	1.97
总资产收益率（%）	1.00	0.97	1.33

最近三年，发行人分别实现净利润 18,985.80 万元、14,773.22 万元和 17,159.70 万元，近三年平均净利润达到 16,972.91 万元，能够覆盖本期债券一年的利息。

最近三年，发行人毛利率分别为 13.51%、13.62%和 13.42%，较为稳定且处于行业合理水平；最近三年发行人净利率分别为 27.91%、21.04%和 23.75%，报告期内发行人净利率显著高于毛利率，主要系发行人承担区域开发建设职能，成都市成华区财政局每年对发行人给予一定政府补贴，相关收入计入其他收益。

最近三年，发行人分别收到政府补贴 13,300.00 万元、9,000.00 万元和 8,725.96 万元。发行人主要负责成华区范围内的城市基础设施、土地开发整理、保障性住房等项目建设工作，最近三年发行人收到的政府补贴虽然呈下降趋势，但是规模较大。发行人政府补贴金额主要由成华区政府根据发行人项目建设、经营情况等因素确定，随着代建项目陆续完工，发行人收到的代建项目回款和政府补助也将逐年增加。目前成华区正处于快速发展阶段，发行人作为成华区内重要的城市开发建设主体，未来在项目资源、财政补贴等方面将受到成华区政府的大力支持，预计可持续稳定获取政府补贴，以保障发行人健康持续地运营。

最近三年，发行人净资产收益率分别为 1.97%、1.46%和 1.67%，

总资产收益率分别为 1.33%、0.97%和 1.00%，处于行业合理水平。随着发行人经营业务规模的不断扩大，其资产收益率水平将得到进一步提升。

4、现金流量分析

最近三年，发行人主要现金流量指标情况如下：

表 5-26：最近三年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	305,375.37	187,162.98	222,936.70
经营活动现金流出小计	388,405.44	222,724.87	183,481.46
经营活动产生的现金流量净额	-83,030.07	-35,561.89	39,455.24
投资活动现金流入小计	81.17	2,070.79	54.12
投资活动现金流出小计	8,702.95	6,965.32	24,065.17
投资活动产生的现金流量净额	-8,621.77	-4,894.53	-24,011.05
筹资活动现金流入小计	232,975.00	73,850.00	116,200.00
筹资活动现金流出小计	138,483.26	49,753.95	128,949.88
筹资活动产生的现金流量净额	94,491.74	24,096.05	-12,749.88
现金及现金等价物净增加额	2,839.90	-16,360.37	2,694.31

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 39,455.24 万元、-35,561.89 万元和 -83,030.07 万元，其中 2019 年及 2020 年持续为负且大幅降低，主要系发行人近年来与区域内政府相关职能部门及其他国有企事业单位间的项目应收款及代垫款大幅增加，导致支付其他与经营活动有关的现金金额较大所致。

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -24,011.05 万元、-4,894.53 万元和 -8,621.77 万元。报告期内，发行人

投资性现金流量呈净流出状态，主要系向被投资单位支付投资款项所致。

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -12,749.88 万元、24,096.05 万元和 94,491.74 万元，报告期内逐年大幅增加。随着成华区城市开发建设进程的不断推进，发行人近年来承接了区域内大量重点基础设施建设项目，需要通过加大融资力度来满足项目建设资金需求。因此，报告期内发行人通过银行借款、发行债券等多渠道融资，有效增加了公司筹资活动现金流量净额。

最近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 2,694.31 万元、-16,360.37 万元和 2,839.90 万元。报告期内累计净增加额为负，系 2019 年度发行人与区域内政府相关职能部门及其他国有企事业单位间的项目应收款及代垫款大幅增加，导致支付其他与经营活动有关的现金金额较大，同时 2019 年受融资政策收紧影响，公司融资规模大幅降低，筹资活动产生的现金流量净额较小所致。随着发行人代建项目的逐步完工，其前期投资款项将逐步收回，发行人经营性现金流将得到改善。

5、营运能力分析

最近三年，发行人主要营运能力指标情况如下：

表 5-27：最近三年发行人主要营运能力指标

项目	2020 年末/年度	2019 年末/年度	2018 年末/年度
应收账款周转率（次/年）	0.28	0.34	0.47
存货周转率（次/年）	0.06	0.07	0.07
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.05

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 0.47、0.34 和 0.28，受发行人主营业务回款进度影响，报告期内发行人应收账款规模逐年大幅增加，因此应收账款周转率持续降低。发行人将通过定期沟通和催收的方式加快应收账款回款进度，保障公司正常运营。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.07、0.07 和 0.06，发行人存货周转率较低，主要系发行人存货规模较大，发行人存货主要由工程项目和待开发土地等账面价值较高的资产构成。上述情况符合发行人行业属性，不会对发行人营运能力造成不利影响。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.05、0.05 和 0.04，发行人资产体量较大，故总资产周转率相对较低，但仍处于行业合理水平。

6、偿债能力分析

最近三年，发行人主要偿债能力指标情况如下：

表 5-28：最近三年发行人主要偿债能力指标

项目	2020 年末/年度	2019 年末/年度	2018 年末/年度
流动比率（倍）	4.06	4.42	5.30
速动比率（倍）	1.53	1.86	1.96
资产负债率（%）	43.31	35.61	31.22
EBITDA（亿元）	2.04	1.64	2.11
EBITDA 利息保障倍数	0.65	1.04	1.32

从短期偿债能力指标来看，最近三年，发行人流动比率分别为 5.30、4.42 和 4.06，速动比率分别为 1.96、1.86 和 1.53。发行人存货规模较大，故速动比率明显低于流动比率。报告期内发行人流动比率和速动比率均逐年下降，主要系其他应付款大幅增长导致发行人流动负债增幅较大。但总体来看，发行人流动比率及速动比率均处于较高

水平，表明发行人可变现资产对短期债务的覆盖倍数较高，发行人具备一定的短期偿债能力。

从长期偿债能力指标来看，最近三年，发行人资产负债率分别为 31.22%、35.61%和 43.31%，其中 2020 年大幅上升主要系发行人 2020 年通过发行债券融资 20 亿元，导致负债规模大幅增加。但总体来看，发行人资产负债率显著优于行业平均水平，表明发行人资产负债结构合理稳健，具备较强的长期偿债能力和风险抵御能力。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.32、1.04 和 0.65，逐年下降主要系随着项目建设工作的推进，资本化利息增加所致。

三、有息债务

（一）有息债务明细

截至 2020 年末，发行人经审计的有息债务合计 505,253.00 万元，其中不存在融资成本超过同期、同期限银行贷款基准利率 2 倍的高利融资，具体明细情况如下：

表 5-29：截至 2020 年末发行人有息债务明细表

单位：万元

序号	债权单位	债务类型	期末余额	融资成本	债务期限	融资方式
一、长期借款						
1	中国建设银行成都第一支行	银行贷款	37,703.00	8.90%	2017.3.9-2022.3.9	应收款项质押
2	厦门国际银行厦门分行	银行贷款	4,750.00	5.85%	2020.6.24-2023.6.24	保证
3	兴业银行成都分行	银行贷款	42,000.00	5.194%	2017.03.22-2031.12.20	保证+应收款项质押
4	厦门国际信托有限公司	信托借款	10,000.00	8.90%	2019.6.21-2021.6.21	信用借款
5	厦门国际信托有限公司	信托借款	2,204.00	8.90%	2019.7.17-2021.7.17	信用借款
6	厦门国际信托有限公司	信托借款	8,114.00	8.90%	2019.8.2-2021.8.2	信用借款
7	厦门国际信托有限公司	信托借款	3,682.00	8.90%	2019.8.8-2021.8.8	信用借款
8	成都银行成华支行	银行贷款	30,000.00	5.88%	2020.6.24-2023.6.23	信用借款
9	华鑫国际信托有限公司	信托借款	50,900.00	6.70%	2018.1.29-2023.1.28	信用借款
减：一年内到期的长期借款			44,099.00	-	-	-
长期借款小计			145,254.00	-	-	-
二、应付债券						
10	20 川成华国投 ZR001	债权融资计划	50,000.00	6.30%	2020.4.14-2023.4.14	信用借款

序号	债权单位	债务类型	期末余额	融资成本	债务期限	融资方式
11	20 成华国资 MTN001	中期票据	150,000.00	4.20%	2020.11.9-2025.11.9	信用借款
减：一年内到期的应付债券			5,000.00	-	-	-
应付债券小计			195,000.00	-	-	-
三、其他应付款						
12	成都市荷花池四区综合贸易市场经营管理有限公司	资金拆借	25,000.00	6.80%	2020.9.16-2021.9.16	信用借款
13	成都东方广益投资有限公司	资金拆借	80,000.00	6.30%	2018.11.30-2023.11.29	信用借款
14	成都东方广益投资有限公司	资金拆借	10,900.00	7.00%	2020.3.6-2025.3.5	信用借款
其他应付款小计			115,900.00	-	-	-
四、一年内到期的非流动负债						
一年内到期的长期借款			44,099.00	-	-	-
一年内到期的应付债券			5,000.00	-	-	-
一年内到期的非流动负债小计			49,099.00	-	-	-
有息债务合计			505,253.00	-	-	-

表 5-30：截至 2020 年末发行人有息债务期限结构明细表

单位：万元

期限	2020 年末	
	金额	占比
一年以内	86,279.00	17.08%
一至两年	94,684.00	18.74%
两至三年	135,930.00	26.90%
三年以上	188,360.00	37.28%
合计	505,253.00	100.00%

表 5-31：截至 2020 年末发行人有息债务担保结构明细表

单位：万元

期限	2020 年末	
	金额	占比
信用借款	420,800.00	83.29%
质押借款	37,703.00	7.46%
保证借款	4,750.00	0.94%
抵押借款	0.00	0.00%
保证+质押借款	42,000.00	8.31%
合计	505,253.00	100.00%

（二）偿债压力测试

假设本期债券于 2021 年完成发行，发行规模 8.00 亿元，票面利率 5.50%，债券期限 7 年，存续期内未发生发行人调整票面利率及投资者回售事项。以发行人截至 2020 年末的有息债务为基础，对本期债券存续期内发行人有息债务偿债规模测算情况如下：

表：本期债券存续期内发行人有息债务偿债规模测算表

单位：万元

项目 \ 年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现有有息债务偿债规模	86,279.00	94,684.00	135,930.00	5,180.00	156,180.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
其中：银行借款兑付金额	19,999.00	27,454.00	33,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
信托计划偿还规模	24,100.00	50.00	50,750.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿付金额	5,000.00	5,000.00	40,000.00	0.00	150,000.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务兑付金额	37,180.00	62,180.00	12,180.00	2,180.00	2,180.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	0.00	4,400.00	4,400.00	20,400.00	19,520.00	18,640.00	17,760.00	16,880.00
其中：本金	0.00	0.00	0.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
利息	0.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	3,520.00	2,640.00	1,760.00	880.00
合计	86,279.00	99,084.00	148,305.00	25,580.00	175,700.00	22,640.00	21,760.00	20,880.00

四、关联交易情况

（一）关联方及关联方关系

1、发行人的控股股东、实际控制人情况

发行人的控股股东、实际控制人情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人控股股东和实际控制人”。

2、发行人子公司情况

发行人子公司的情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况（一）全资或控股子公司情况”。

3、发行人合营、联营公司情况

发行人合营、联营公司情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重要权益投资情况（二）重要合营、联营公司情况”。

4、其他关联方情况

发行人其他关联方主要包括成都市睿华建设投资有限公司、成都市荷花池四区综合贸易市场经营管理有限公司、成都市跃华房屋经营开发有限公司等区域内国有企业。

（二）关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

报告期内，发行人不存在购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

2、关联方应收应付款项

截至 2020 年末，发行人关联方应收应付款项情况如下：

表 5-33：截至 2020 年末发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目	关联方	期末余额
预付款项	成都市睿华建设投资有限公司	13,841.30
其他应付款	成都市荷花池四区综合贸易市场经营管理有限公司	25,000.00
其他应付款	成都市跃华房屋经营开发有限公司	9,225.46

五、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至报告期末，发行人无需要披露的资产负债表日后事项。

（二）重大承诺事项

截至报告期末，发行人无需要披露的重大承诺事项。

（三）未决诉讼、仲裁情况

截至报告期末，发行人无需要披露的重大未决诉讼、仲裁情况。

（四）或有事项

截至报告期末，发行人对外担保情况如下表所示：

表 5-34：截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人	担保余额	担保类型	担保方式	备注
1	成都市跃华房屋经营开发有限公司	59,730.00	贷款	信用	单人担保
2	成都市跃华房屋经营开发有限公司	22,500.00	贷款	信用	多人担保
3	成都成华城市建设投资有限责任公司	6,500.00	贷款	信用	单人担保
4	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	74,550.00	贷款	信用	多人担保
5	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	39,200.00	贷款	信用	多人担保
6	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	10,000.00	贷款	信用	多人担保
7	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	9,790.00	贷款	信用	多人担保
8	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	7,253.00	贷款	信用	单人担保
9	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	4,800.00	贷款	信用	单人担保
10	成都东方广益投资有限公司	11,000.00	贷款	信用	单人担保
11	成都东方广益投资有限公司	24,825.00	贷款	信用	单人担保
12	成都东方广益投资有限公司	18,000.00	贷款	信用	单人担保
13	成都东方广益投资有限公司	12,350.00	贷款	信用	单人担保
14	成都东方广益投资有限公司	49,999.00	贷款	信用	单人担保

15	成都成华旧城改造投资有限责任公司	14,000.01	贷款	信用	单人担保
16	成都成华旧城改造投资有限责任公司	10,200.00	贷款	信用	单人担保
17	成都成华旧城改造投资有限责任公司	44,570.67	贷款	信用	单人担保
18	成都成华旧城改造投资有限责任公司	4,800.00	贷款	信用	单人担保
19	成都兴华生态建设开发有限公司	10,000.00	贷款	信用	单人担保
20	成都兴华生态建设开发有限公司	2,550.00	贷款	信用	单人担保
21	成都兴华生态建设开发有限公司	13,500.00	贷款	信用	单人担保
22	成都兴华生态建设开发有限公司	58,000.00	贷款	信用	单人担保
23	成都兴华生态建设开发有限公司	37,725.00	贷款	信用	单人担保
24	成都兴华生态建设开发有限公司	67,500.00	贷款	信用	单人担保
25	成都荷花池四区综合贸易市场经营管理有限公司	25,000.00	贷款	信用	单人担保
合计	-	638,342.68	-	-	-

发行人对外担保的主要被担保方情况：

1、成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司

成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司成立于 2011 年 10 月 31 日，目前注册资本 2 亿元，由成都市成华发展集团有限责任公司 100%控股。该公司主要负责成华区棚户区改造工作，截至 2020 年末，该公司经审计的资产总计 4,113,536.05 万元，净资产合计 1,520,707.36 万元，2020 年度营业收入 131,512.92 万元，净利润 33,072.20 万元。截至 2020 年末，发行人对该公司的担保余额为 145,593.00 万元，占发行人总担保余额的比例为 22.81%。

2、成都东方广益投资有限公司

成都东方广益投资有限公司成立于 2003 年 8 月 18 日，目前注册资本 7.18 亿元，由成都市成华发展集团有限责任公司 100%控股。该公司主要负责成华区龙潭总部经济城范围内的土地整理、安置房建设及基础设施建设等工作，截至 2020 年末，该公司经审计的资产总计 2,078,082.37 万元，净资产合计 937,077.99 万元，2020 年度营业收入 77,417.24 万元，净利润 23,092.64 万元。截至 2020 年末，发行人对该公司的担保余额为 116,174.00 万元，占发行人总担保余额的比例为 18.20%。

3、成都成华旧城改造投资有限责任公司

成都成华旧城改造投资有限责任公司成立于 2007 年 7 月 10 日，目前注册资本 36 亿元，由成都市成华发展集团有限责任公司 100%控股。该公司主要负责成华区房屋拆迁、房屋改造等旧城改造工作，

截至 2020 年末，该公司经审计的资产总计 2,732,578.52 万元，净资产合计 1,213,107.24 万元，2020 年度营业收入 117,546.04 万元，净利润 31,899.32 万元。截至 2020 年末，发行人对该公司的担保余额为 73,570.68 万元，占发行人总担保余额的比例为 11.53%。

4、成都兴华生态建设开发有限公司

成都兴华生态建设开发有限公司成立于 2009 年 11 月 27 日，曾用名成都鑫华农业有限公司，目前注册资本 6.35 亿元，由成都市成华发展集团有限责任公司 100%控股。该公司主要负责成华区北湖地区和成都大熊猫繁育基地相关区域的开发和建设工作，截至 2020 年末，该公司经审计的资产总计 2,453,358.52 万元，净资产合计 1,105,255.69 万元，2020 年度营业收入 112,356.30 万元，净利润 25,832.35 万元。截至 2020 年末，发行人对该公司的担保余额为 189,275.00 万元，占发行人总担保余额的比例为 29.65%。

5、成都市跃华房屋经营开发有限公司

成都市跃华房屋经营开发有限公司成立于 2008 年 6 月 2 日，目前注册资本 1,000.00 万元，由成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局 100%控股。该公司主要营业范围为房屋拆迁、房屋拆除、土地整理、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设。截至 2020 年末，发行人对该公司的担保余额为 82,230.00 万元，占发行人总担保余额的比例为 12.88%。

6、成都成华城市建设投资有限责任公司

成都成华城市建设投资有限责任公司成立于 2007 年 7 月 5 日，

目前注册资本 1.20 亿元，由成都兴华生态建设开发有限公司 100%控股，实际控制人为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。该公司主要营业范围为房地产开发、建筑工程施工、房屋拆迁、房屋拆除、工程准备、工程建设管理等。截至 2020 年末，发行人对该公司的担保余额为 6,500.00 万元，占发行人总担保余额的比例为 1.02%。

7、成都荷花池四区综合贸易市场经营管理有限公司

成都荷花池四区综合贸易市场经营管理有限公司成立于 2008 年 7 月 4 日，目前注册资本 129.00 万元，实际控制人为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。该公司主要营业范围为集贸市场管理服务；建筑材料销售；销售代理；国内贸易代理；农副产品销售等。截至 2020 年末，发行人对该公司的担保余额为 25,000.00 万元，占发行人总担保余额的比例为 3.92%。

六、受限资产情况

截至报告期末，发行人受限资产情况如下表所示：

表 5-35：截至 2020 年末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	项目	账面价值	受限原因
1	应收账款	276,313.85	银行借款质押
合计	-	276,313.85	-

除此之外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、信用评级情况

（一）本期债券的信用评级情况

发行人聘请了中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券的资信情况进行评定。根据中证鹏元出具的《成都成华国资经营投资有限责任公司 2021 年第一期公司债券信用评级报告》（中鹏信评【2021】第 Z【700】号 03），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

（二）报告期历次主体评级情况

报告期内，发行人历次主体评级情况如下：

表 6-1：报告期内发行人历次主体评级情况

序号	评级日期	信用等级	评级展望	变动方向	评级机构
1	2019-09-30	AA+	稳定	无变动	中证鹏元
2	2020-08-10	AA+	稳定	无变动	中证鹏元
3	2020-09-30	AA+	稳定	无变动	中证鹏元

二、信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中证鹏元评定发行人本期拟发行 8.00 亿元公司债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

上述等级的评定是考虑到发行人外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，代建业务可持续性较好，获得的外部支持力度较大；同时中证鹏元也关注到了发行人资产流动性弱，面临较大的资金压力和一定的债务压力，存在较大的或有负债风险等风险因素。

（二）评级报告的主要观点

1、优势

（1）外部环境较好，为发行人发展提供了良好基础。成华区是成都市中心城区之一，近年商贸商务业、都市旅游业等第三产业持续发展，地区生产总值保持增长。

（2）发行人代建业务可持续性较好。作为成华区基础设施建设的重要主体，发行人经营业务主要为成华区范围内的市政工程、安置房等基础设施和配套设施建设以及土地整理。截至 2020 年末，发行人已签订代建协议的主要在建项目投资金额较大，项目储备较为充足。

（3）发行人获得的外部支持力度较大。近年发行人获得成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局注入的资本金金额较大，2019 年成华国资金融局确定由发行人对成都新蓉华文旅发展投资有限公司实施控制并纳入合并报表范围，此外，发行人近年持续获得一定的政府补贴资金。

2、关注

（1）发行人资产流动性弱。发行人资产以存货和应收款项为主，其中代建工程项目回款时间存在较大不确定性，政府储备土地用于抵押融资或变现难度大，应收款项规模增长较快，对发行人资金占用大。

（2）发行人面临较大的资金支出压力。发行人近年收入回款较为滞后，截至 2020 年末，发行人主要在建及拟建项目尚需投入大量建设资金。

（3）发行人面临一定债务压力。近年发行人总债务规模持续上

升，且现金短期债务比处于较低水平，EBITDA 利息保障倍数持续下降。

(4) 发行人存在较大的或有负债风险。截至 2020 年末，发行人对外担保余额较大，占期末公司净资产比重较高，被担保方均为成华区国有企业，均未设置反担保措施。

(三) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

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

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据发行人公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、公司资信状况

（一）获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

截至 2021 年 3 月末，发行人共获得银行授信额度总额 66.93 亿元，已使用授信额度 35.43 亿元，剩余额度 31.50 亿元，具体情况如下：

表 6-2：发行人银行授信情况

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	中国建设银行成都第一支行	10.23	10.23	0.00
2	中国农业银行成都成华支行	8.00	0.00	8.00
3	浙商银行成都分行	10.00	5.50	4.50
4	成都农商银行成华支行	3.00	3.00	0.00
5	兴业银行高新支行	4.60	4.60	0.00
6	中国农业发展银行成都西郊支行	3.60	3.60	0.00
7	厦门国际银行厦门分行	0.50	0.50	0.00
8	成都银行成华支行	3.00	3.00	0.00
9	恒丰银行成都分行	5.00	5.00	0.00
10	华夏银行成都分行	2.00	0.00	2.00
11	中信银行成都世纪城支行	5.00	0.00	5.00
12	浦发银行成都分行	12.00	0.00	12.00
合计	-	66.93	35.43	31.50

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行的债券、其

他债务融资工具情况如下：

表 6-3：发行人及其子公司已发行的债券、其他债务融资工具情况

单位：亿元、年

序号	发行主体	债券简称	债券种类	发行规模	债券余额	起息日	债券期限
1	发行人	20 川成华国投 ZR001	债权融资计划	5.00	5.00	2020-04-14	3
2	发行人	20 成华国资 MTN001	中期票据	15.00	15.00	2020-11-09	5（3+2）
合计	-	-	-	20.00	20.00	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人对已发行的债券及其他债务融资工具均按时还本付息，不存在违约或延迟支付本息的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在已获批尚未发行的债券，不存在其他申报在审的债券。

第七节 增信情况

本期债券不设外部增信措施。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》

及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵扣

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

为规范公司信息披露事务管理，维护投资者合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、法规以及相关主管部门的规定，制定了《成都成华国资经营投资有限责任公司信息披露事务管理制度》共八章二十五条，对公司所发行债券的信息披露事务做出了安排，具体内容如下：

一、总则

第一条 为规范公司信息披露事务管理，维护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、法规以及公司信用类债券相关主管部门的有关规定，制定本制度。

第二条 本制度适用于以下人员和机构：

- 1、公司董事和董事会；
- 2、公司监事和监事会；
- 3、公司高级管理人员；
- 4、公司各部门负责人以及控股子公司负责人；
- 5、公司控股股东和持股 5%以上的大股东；
- 6、其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

二、信息披露的职责

第三条 公司信息披露事务由公司董事会统一领导和管理。公司将指定总会计师为公司信息披露事务负责人，负责指导、协调、督促

公司债券信息披露工作。

第四条 公司财务部是公司信息监督、管理、登记、备案及披露的日常工作机构，指定专人负责公司信息管理的日常工作。

第五条 公司全体董事或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带的法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

三、信息披露的程序

第六条 未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部传递、审核及披露流程。未公开信息的内部传递、审核及披露流程包括以下内容：

1、未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生的影响等通报财务部。

2、财务部知悉重大事件后，根据相关法律法规及主管部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。

3、重大事项公告经各部门审批后，由董事会授权总经理审核、批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由财务部办理后续公告事宜。

4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照有关法律法规及主管部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

第七条 对外发布信息的申请、审核、发布流程

- 1、财务部制作信息披露文件。
- 2、信息披露事务负责人对信息披露文件进行合规性审核。
- 3、总经理对信息披露文件进行审批。
- 4、财务部负责将信息披露文件报送相关主管部门审核并对外发布。

四、信息披露的内容

第八条 公司信息披露内容主要包括债券发行文件、定期报告和临时报告。

第九条 债券发行文件

公司应当通过主管部门指定的网站或其他渠道公布当期发行文件，发行文件至少应包括以下内容：

- 1、发行公告；
- 2、募集说明书；
- 3、募集说明书摘要（如有）；
- 4、信用评级报告；
- 5、法律意见书；
- 6、公司最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表。

非公开发行的债券按照相关规定做相应调整。

第十条 定期报告

1、债券存续期间，公司披露的定期报告主要包括年度报告、中期报告。

- 2、公司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。

定期报告应当至少记载以下内容：

（1）公司概况；

（2）公司经营情况、上半年财务会计状况或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

（3）已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等；

（4）受托管理人/债权代理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；

（5）涉及公司的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；

（6）法律、行政法规、规章和交易所要求披露的其他事项。

3、公司应按时披露定期报告。因故无法按时披露的，应当提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因以及是否存在影响偿付债券本息能力的情形和风险。

第十一条 临时报告

1、债券存续期内，发生可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项时，公司应当及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前述重大事项包括但不限于：

- (1) 公司生产经营状况发生重大变化；
- (2) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (3) 公司涉及需要说明的市场传闻；
- (4) 公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- (5) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- (6) 公司发生重大资产报废；
- (7) 公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- (8) 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- (9) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- (10) 公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (11) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- (12) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- (14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- (16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

(17) 公司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;

(18) 公司法定代表人、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调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;

(19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责;

(20) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动;

(21) 公司涉及重大诉讼、仲裁;

(22) 公司分配股利;

(23) 公司名称变更;

(24) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构;

(25) 主体或债券信用评级发生调整,或者债券担保情况发生变更;

(26) 募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项;

(27) 其他可能影响公司偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

2、一般事项

(1) 公司应当在约定的债券本息兑付日前,披露本金或者利息兑付安排等有关事宜。

(2) 债券附利率调整条款的，公司应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

(3) 债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，说明回售实施方案及转售安排等事项，并在回售期结束前发布回售提示性公告。

回售、转售（如有）完成后，公司应当及时披露债券回售、转售情况及其影响。

(4) 债券附赎回条款的，公司应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

(5) 债券存续期内，公司如拟改变债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的程序，并及时披露新的募集资金用途。

(6) 债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

五、信息披露事务负责人具体职责及履职保障

第十二条 公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作。

第十三条 公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

第十四条 公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

六、公司董事、监事、高级管理人员等的报告、审议和披露职责

第十五条 公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

第十六条 公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

第十七条 公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督，关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

第十八条 公司监事会对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

第十九条 公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

七、公司子公司的信息披露制度

第二十条 公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责

人，督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

第二十一条 各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

八、附则

第二十二条 本制度已经公司董事会审议通过。

第二十三条 若主管部门对信息披露相关法律法规进行修订，本制度做相应修订。

第二十四条 本制度由公司财务部负责解释。

第二十五条 本制度自发布之日起实施。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划安排

（一）本息偿付计划

本期债券发行规模为人民币 8.00 亿元，期限 7 年。债券每年付息一次，并附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，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。

本期债券在存续期第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 25 个交易日，在主管部门指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，投资者可在公告之日起 5 个交易日内通过指定的方式进行回售申报，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照相关主管部门和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（二）偿债专户安排

为保障本期债券到期本息的按时足额偿付，发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司青龙支行担任偿债资金账户的监管银行来监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专

户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债资金来源

本次债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入和公司日常生产经营所产生的现金流，募投项目良好的经济效益和发行人较强的盈利能力将为本次债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行借款等方式在必要时补充偿债资金。

二、偿债保障措施

（一）公司良好的财务状况是本次债券本息偿付的坚实基础

截至 2020 年末，发行人经审计的资产总计 183.20 亿元，负债合计 79.34 亿元，所有者权益合计 103.86 亿元，资产负债率 43.31%；2018-2020 年，公司分别实现营业收入 6.80 亿元、7.02 亿元和 7.22 亿元，净利润 1.90 亿元、1.48 亿元和 1.72 亿元，近三年平均净利润达到 1.70 亿元。公司资产负债结构合理稳健，盈利能力较强，是本次债券本息按时足额偿付的坚实基础。

（二）募投项目收益是本次债券偿债资金的重要来源

1、龙潭保平安安置房建设工程项目

根据四川中唯信工程咨询有限公司编制的《龙潭保平安安置房建设工程项目可行性研究报告》，龙潭保平安安置房建设工程项目收益主要源于安置房销售收入和地下车位出租收入。在本次债券存续期内，该项目预计可实现经营收入合计 118,180.15 万元，扣除经营成本、税金

及附加后的项目净收益为 107,121.37 万元，能够有效覆盖本次债券募集资金用于该项目部分的本息 87,975.00 万元，且能够覆盖项目总投资 100,088.30 万元。

2、地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）

根据四川川咨建设工程咨询有限责任公司编制的《地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）可行性研究报告》，地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）收益主要来源于安置房销售收入、配套商业租售收入和地下车位出租收入。在本次债券存续期内，该项目预计可实现经营收入合计 161,042.98 万元，扣除经营成本、税金及附加后的项目净收益为 134,067.65 万元，能够有效覆盖本次债券募集资金用于该项目部分的本息 84,660.00 万元，且能够覆盖项目总投资 96,192.19 万元。

（三）公司良好的资信状况是本次债券按时足额还本付息的重要保障

通过多年的稳健经营，公司建立了良好的资信记录，与中国建设银行、中国农业银行、中国农业发展银行、华夏银行、兴业银行、成都银行、中信银行等多家银行机构保持着长期良好的合作关系，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 3 月末，公司获得银行授信额度总额 66.93 亿元，已使用授信额度 35.43 亿元，剩余额度 31.50 亿元。发行人将在本次债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，为本次债券按时足额还本付息提供重要保障。

三、针对发行人违约的解决机制

（一）违约情形

以下事件构成本次债券的违约事件：

- 1、在债券付息日，发行人未能足额支付债券当期利息；
- 2、在债券兑付日，发行人未能足额支付债券当期利息和/或本金；
- 3、在本次债券到期，或债券持有人会议通知发行人提前清偿时，发行人未能偿付到期应付本息，或未能提供债券持有人会议认可的救济措施；
- 4、在本次债券存续期间内，发行人不履行或违反《债权代理协议》项下承诺，致使《债权代理协议》无法正常履行；
- 5、在本次债券存续期间内，发行人存在严重影响本次债券清偿的情形，包括但不限于发行人丧失清偿能力、停工停产、在年度审计报告中被认定为资不抵债或类似情形、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序、出现严重亏损等；
- 6、在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形；
- 7、发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他有息负债）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期（如有）到期后应付未付，且上述违约债务单独或半年内累计的总金额达到或超过人民币 5,000 万元或发行人最近一年/最近一个季度合并财务报表净资产的 5%（以较低者为准），影响本次

债券偿付的。

（二）违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金或利息以及迟延支付本金或利息产生的逾期利息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

在本次债券存续期间，若债权代理人拒不履行、故意迟延履行《债权代理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债权代理人应当按照法律、法规的规定及募集说明书的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施、加速清偿或者赔偿损失等方式，但非因债权代理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债权代理协议》约定履职的除外。

（三）应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）违约化解处置措施

为充分保障投资者的利益，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人承诺将至少采取如下措施：

- 1、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 2、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 3、主要责任人不得调离；
- 4、追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险；
- 5、采取其他限制股息分配措施；
- 6、积极多渠道筹措本息兑付资金；
- 7、其他投资者保护措施。

（五）不可抗力

不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护本次债券投资者的合法权益；

（2）发行人或债权代理人应召集本次债券持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（六）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议, 首先应在争议各方之间协商解决。如果协商不成的, 任何一方均可将争议向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

当产生任何争议及任何争议正按约定进行解决时, 除争议事项外, 各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利, 并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

(七) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使募集说明书约定的任何权利, 或宣布对方违约仅适用某一特定情势, 不能视作弃权, 也不能视为继续对权利的放弃, 致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利, 也不会构成对对方当事人的弃权。

四、债券持有人会议

为规范本次债券之债券持有人会议的组织和行为, 界定债券持有人会议的职权、义务, 保障债券持有人的合法权益, 发行人与债权代理人成都农村商业银行股份有限公司青龙支行共同制定了本次债券《债券持有人会议规则》。债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》约定的程序要求所形成的决议对所有债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人, 以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人, 下同)均有同等约束力。

《债券持有人会议规则》的主要内容如下:

(一) 债券持有人会议的权限范围

- 1、享有本次债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本次债券募集说明书约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权代理人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更本次债券募集说明书的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权代理人；
- 7、修改本次债券持有人会议规则；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- 9、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜；
- 10、享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，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会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更本次债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

（2）在本次债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额

偿付债券本息；

(3) 发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

(4) 单独或合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

(5) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本次未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

2、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

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

(1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；

(2) 提交会议审议的事项；

(3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

(4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(5) 投票代理委托书的送达时间和地点；

(6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（三）议案、委托及授权事项

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

2、单独或合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第十二条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

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。债权代理人 and 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）。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和债券持有证明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债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托代理出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明以下内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

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

债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场方式召开。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。

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

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议债券持有人代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券本金总额或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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

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

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

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

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

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决；

8、债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日

内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

9、债券持有人会议应制作会议记录。会议记录记载以下内容：

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

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

（六）附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

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

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议且无法协调的，应在发行人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

五、资金账户开立和监管

发行人与成都农村商业银行股份有限公司青龙支行签订了《资金账户开立和监管协议》，主要内容如下：

1、募集专户的开立

(1) 发行人于本期债券发行首日之后的三个工作日内在开户银行开设募集资金专项账户。

(2) 募集专户仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

(3) 发行人应根据《2021 年成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《2020 年成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券承销协议》和《资金账户开立和监管协议》的约定及时将募集资金存入募集专户。

(4) 发行人应按照国家发改委核准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。

2、募集专户资金的使用

(1) 发行人使用募集专户内的资金时，应提前叁个工作日向开户银行发出加盖财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证，划款凭证需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账户、收款人开户行、付款用途和付款人附言等内容，开户银行

仅对划款凭证的内容进行形式审查。

(2) 募集专户内的资金专项用于本期债券《募集说明书》约定的募集资金投向或经依法变更后的项目，开户银行仅对募集专户内的资金的用途根据发行人提供的划款凭证进行形式审查。

(3) 开户银行按季度向发行人出具专项对账单，开户银行应保证专项对账单内容真实、准确、完整。

(4) 开户银行应及时、准确、完整地向债权代理人提供所需的有关专户的资料。

(5) 开户银行连续三次未及时提供出具专项对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合债权代理人调查专户情形的，发行人有权要求开户银行整改。在发行人要求整改后仍然出现前述情形的，在经债券持有人会议批准后发行人方有权终止本协议并注销专户。

3、偿债专户的监管

(1) 发行人于国家发展和改革委员会核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，并应按本期债券《募集说明书》和本协议的约定按时足额将偿债资金存入偿债专户。

(2) 偿债资金来源：发行人日常经营所产生的现金流。

(3) 偿债专户内的资金专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，开户银行仅对偿债专户内的资金的用途根据发行人提供的划款凭证进行形式审查。

(4) 在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），发行人应当将《募集说明书》等文件要求将应当支付的本金及

利息足额存入偿债专户内。

（5）发行人使用偿债专户内的资金时，应提前叁个工作日向监管银行发出加盖财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证，划款凭证需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行、付款用途和付款人附言等内容，开户银行仅对划款凭证的内容进行形式审查。

（6）监管银行应于本期债券每年还本付息日后 20 个工作日内，向发行人和债权代理人出具上一年度的专户监管报告，报告内容应包括偿债专户资金存入情况、使用支取情况、保值增值运作情况和余额情况。

第十一节 债权代理人

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本次债券持有人的利益，协助本次债券的顺利发行及兑付，发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司青龙支行作为本次债券全体债券持有人的债权代理人，双方签署了本次债券《债权代理协议》。

《债权代理协议》的主要内容如下：

一、发行人的权利、职责和义务

1、发行人依据法律、行政法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当履行本次债券《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。

3、在本次债券存续期限内，根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）、交易场所的相关上市规则及其他相关法律、行政法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

4、在债券持有人会议选聘新任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的工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

5、发行人应该指定专人负责与本次债券相关的事务。

6、发行人在持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，

负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易、结束时持有本次债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。

7、如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时通知债权代理人：

（1）发行人按照本次债券募集说明书规定，并根据与本次债券登记托管机构的约定将到期的本次债券利息和/或本金按时足额划入登记托管机构指定的账户；

（2）发行人未按照本次债券募集说明书的规定按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；

（3）发行人预计不能按照募集说明书的规定按时、足额支付本次债券的利息和/或本金；

（4）发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

（5）发行人发生或者预计将发生超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大损失；

（6）发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

（7）发行人发生标的金额超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；

（8）发行人拟变更债券募集说明书约定条款或拟变更债权代理人；

（9）本次债券被暂停交易；

(10) 法律、行政法规及国家有关主管部门规定的其他情形。

8、发行人应按期向债权代理人支付债权代理报酬。

9、发行人应积极支持与配合债权代理人制作债券债权代理事务报告,并向债权代理人提供制作债券债权代理事务报告所需的相关资料及数据。

二、债权代理人的权利、职责和义务

1、债权代理人应持续关注发行人的资信状况,根据发行人提交的相关报告判断,可能出现影响债券持有人重大权益的事宜时,根据本次债券《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、代表债券持有人监督发行人本次债券募集资金的使用,并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

3、债权代理人应在本次债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行本次债券募集说明书规定的付息和/或还本的义务。

4、债权代理人应作为本次债券全体债券持有人的代理人,为全体债券持有人的利益,勤勉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,具体内容以债券持有人会议决议为准。

5、监督发行人偿债措施的实施。

6、发行人不能偿还到期债务时,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。

7、债权代理人应按照《债权代理协议》及《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。

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

9、债权人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，不得向任何第三方泄露。

10、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 15 个工作日内，债权人应该向新债权人移交工作及有关文件档案。

11、债权人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。

12、债权人应负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

13、债权人应遵守《债权代理协议》、募集说明书规定的债权人应当履行的其他义务。

三、债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告，置备于债权人处备查，年度报告应包括下列内容：

（1）发行人的经营状况、资产状况；

（2）发行人募集资金使用情况；

（3）债券持有人会议召开的情况；

- (4) 本次债券本息偿付情况；
- (5) 本次债券跟踪评级情况；
- (6) 发行人负责债券信息披露及兑付事项专人的变动情况；
- (7) 债权代理人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

3、以下情况发生，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具债权代理事务临时报告：

(1) 发行人未按募集说明书的规定及发行人与登记托管机构的约定将到期的本次债券利息和/或本金划入登记托管机构指定的账户时，债权代理人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人；

(2) 发行人出现本次债券《债券持有人会议规则》规定的需召开债券持有人会议情形时，债权代理人应当及时书面提示发行人，报告债券持有人，并依法召集债券持有人会议；

(3) 出现对债券持有人权益有重大实质影响的其他情形。

四、债权代理人的报酬

债权代理人依据《债权代理协议》处理债权代理事务应享有的报酬由债券发行人与债权代理人另行协商确定。

五、债权代理的期限

《债权代理协议》的有效期限为本次债券募集说明书公告之日起至本次债券所有相关债权债务完结时止，如果其间出现《债权代理协议》第八条规定的情形，发生债权代理人变更，则自债券持有人会议作出变更债权代理人决议之日起止。

六、违约责任

1、如果《债权代理协议》任何一方未按协议的规定履行义务，应当依法承担相应违约责任。

2、《债权代理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、行政法规、募集说明书及《债权代理协议》之规定追究违约方的相应违约责任。

七、变更债券债权代理人的条件和程序

1、下列情况发生时应变更债权人：

(1) 债权人不能按《债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；

(2) 债权人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

(3) 债权人不再具备任职资格；

(4) 债券持有人会议通过决议变更债权人。

2、新任债权人必须符合下列条件：

(1) 新任债权人具备行使相关权利和承担相关责任的能力；

(2) 新任债权人已经披露与债券发行人的利害关系；

(3) 新任债权人与债券持有人不存在利益冲突。

3、单独或合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券持有人要求变更债权人的，债权人应召集债券持有人会议审议解除其债权人职责并聘请新的债权人，变更债权人的决议须经持有本次未偿付债券二分之一以上面值的债券持有人或代理人同

意方能形成有效决议。发行人和债权代理人应当根据债券持有人会议的决议和《债权代理协议》的规定完成与变更债权代理人有关的全部工作。

4、自债券持有人会议作出变更债权代理人决议之日起，原债权代理人在《债权代理协议》中的权利和义务终止，《债权代理协议》约定的债权代理人的权利和义务由新任债权代理人享有和承担，但新任债权代理人对原任债权代理人的违约行为不承担任何责任。

八、争议解决

1、对于因执行《债权代理协议》发生的或与《债权代理协议》有关的一切争议应当首先由各方协商解决。无法达成解决方案的，则任何一方当事人均有权向发行人住所地人民法院提起诉讼。

2、诉讼期间，各方应继续履行其在《债权代理协议》项下的各项义务，但属争议范围内的义务或事项除外。

第十二节 本期债券发行的有关机构

一、基本信息

(一) 发行人：成都成华国资经营投资有限责任公司

住所：四川省成都市成华区一环路东三段 148 号

法定代表人：肖波

联系人：张恺颀

联系地址：成都市一环路东三段 148 号

联系电话：028-60813123

传真：028-67197687

邮政编码：610051

(二) 主承销商

1、牵头主承销商、簿记管理人：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

法定代表人：李新华

联系人：陈兵、苏剑、潘安、尹磊

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65799993

传真：86-27-85481502

邮政编码：430000

2、联席主承销商：国都证券股份有限公司

住所：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层 10 层

法定代表人：翁振杰

联系人：张帆、冯浩然、艾斌

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层

联系电话：010-84143174

传真：010-84183100

邮政编码：100007

（三）债券登记托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

（四）审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

执行事务合伙人：黄锦辉

签字注册会计师：江勇、丁琼、程晓琨、梁骥

联系地址：四川省成都市武侯区红牌楼街道武侯大道 219 号

联系电话：028-66069800

传真：028-66069800

邮政编码：610041

（五）信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

分析师：游云星、邹火雄

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

邮编：518040

（六）发行人律师：北京中银（成都）律师事务所

住所：成都市高新区天府四街 158 号 OCG 国际中心 B 座 13 层

负责人：李新卫

经办律师：桂波、李俊

联系地址：成都市高新区天府四街 158 号 OCG 国际中心 B 座 13

层

联系电话：028-85219966

传真：028-85432116

邮政编码：610041

（七）募集资金监管银行、债权代理人：成都农村商业银行股份有限公司青龙支行

住所：四川省成都市成华区昭觉寺横路 20 号

负责人：杨贤伟

联系人：成海琳

联系地址：四川省成都市成华区昭觉寺横路 20 号

联系电话：028-83506622

邮政编码：610051

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本期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重大利害关系。

第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

三、主承销商声明

四、审计机构声明

五、发行人律师声明

六、资信评级机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》(发改财金〔2020〕298号)及其他相关法律、法规的规定,本公司符合公开发行本次企业债券的条件。

法定代表人:



成都成华国资经营投资有限责任公司

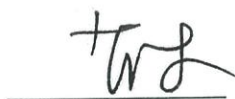


2021 年 12 月 21 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员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。

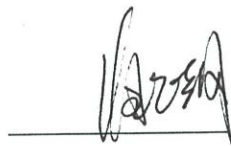
全体董事签字（含高管）：



肖波

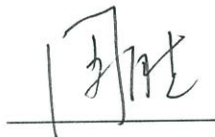


何晓楠



淦正纲

全体监事签字：



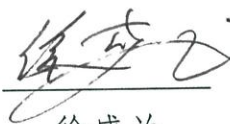
周胜



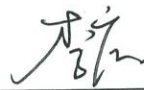
夏牧



张飞



徐盛兰

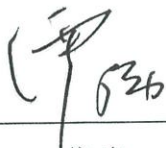


李庆

全体非董事高级管理人员签字：



高燕



曹岚



樊仁勇



陈爱农

成都成华国资经营投资有限责任公司

2021 年 12 月 21 日



牵头主承销商声明

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、误导性陈述和重大遗漏,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: 

法定代表人: 



联席主承销商声明

本公司已对《2021 年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券募集说明书》及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏,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: 张帆

张帆

冯浩然

冯浩然

法定代表人(或授权代表人): 韩本毅

韩本毅



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（利安达审字（2020）第 2211 号、利安达审字（2021）第 2321 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


中国注册会计师
程晓琨
11010001547304
程晓琨


中国注册会计师
梁骥
11010001547304
梁骥


中国注册会计师
丁琮
1101000323804
丁琮

执行事务合伙人：


黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 12 月 21 日

发行人律师声明

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

经办律师：程波 李伟

单位负责人：王树伟

北京中银（成都）律师事务所

2021年12月21日



资信评级机构声明

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

分析师：



邹火雄

法定代表人：



中证鹏元资信评估股份有限公司

2021 年 12 月 21 日



第十四节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本次债券的注册文件；
- (二) 《2021 年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2018 年、2019 年、2020 年审计报告；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券提供的信用评级报告；
- (五) 北京中银（成都）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 本期债券《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》；
- (七) 本期债券《资金账户开立和监管协议》。

二、查阅方式

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

1、发行人：成都成华国资经营投资有限责任公司

联系人：张恺颀

联系地址：成都市一环路东三段 148 号

联系电话：028-60813123

2、牵头主承销商：长江证券股份有限公司

联系人：陈兵、苏剑、潘安、尹磊

联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65799993

3、联席主承销商：国都证券股份有限公司

联系人：张帆、冯浩然、艾斌

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层

联系电话：010-84143174

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

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

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 年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券发行网点

承销商	联系部门	地址	联系人	联系电话
一、牵头主承销商				
▲长江证券股份有限公司	资本市场部	湖北省武汉市江汉区新华路 长江证券大厦 3 层	阮征	027-65795878
二、联席主承销商				
国都证券股份有限公司	资本市场岗	北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层 10 层	周月	010-84183174