

2022年第二期成都经开国投集团有限公司
公司债券募集说明书

发行人	成都经开国投集团有限公司
本次债券注册金额	人民币25亿元
本期债券发行金额	计划发行规模为10亿元
发行期限	7年期（附本金提前偿还条款）
担保情况	无担保
主承销商/簿记管理人	国金证券股份有限公司
债权代理人	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体：AA+；债项：AA+

主承销商/簿记管理人



签署日期：2022年6月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要。发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书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。发行人全体董事、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。发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人及相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商国金证券股份有限公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

四、律师勤勉尽职声明

本期债券的法律服务机构北京康达（成都）律师事务所及经办律师承诺：北京康达（成都）律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经北京康达（成都）律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性

陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、信用承诺

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

六、投资提示

国家发展和改革委员会对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。相关文件已经充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息，符合《中华人民共和国证券法》的规定。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

我公司承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

七、其他重大事项或风险提示

1、除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和本募集说

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

2、投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

3、联合资信评估股份有限公司对本期债券的主体评级为 **AA+**，债项评级为 **AA+**，在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，联合资信评估股份有限公司将密切关注发行人经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息。如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信评估股份有限公司将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

4、本期债券募集资金拟将 10 亿元用于大运会安居保障项目—怡和新城 G 区房建及配套工程项目。大运会安居保障项目—怡和新城 G 区房建及配套工程项目系第 31 届世界大学生夏季运动会安居保障项目。虽然成都经开国投集团有限公司及项目业主成都经开资产管理有限公司具备强大的安居工程项目建设运营能力和丰富的安居工程项目建设运营经验，但如果由于不可控的因素如市场环境发生变化，相关募投项目的收益可能存在波动，未来可能存在一定的投资风险。

5、发行人作为成都经开区（龙泉驿区）区域内安居工程项目和基础设施项目的建设者和经营者，所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长，具有较大的外部融资压力。截至目前，发行人主要在建和拟建项目尚需投入资金规模较大，项目建设资金主要依靠发行人自筹，一定程度上影响了发行人的再融资能力，可能会导致偿债能力下降。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

6、2019-2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -114,760.97 万元、-215,148.84 万元和 -148,536.28 万元，公司经营活动产生的现金流净额持续为负，主要是由于与区域内国有公司的往来款较多，其他经营活动现金流出较大所致。未来随着公司投资项目的不断增加，如果项目回款不及时，以及区域内国有公司往来款未得到有效控制，可能会对公司经营性现金流产生较大影响，从而增加发行人的偿债压力。

7、截至 2021 年末，发行人应收账款、其他应收款和长期应收款合计 4,943,741.02 万元，占总资产比重合计为 49.85%，其中政府性应收款 2,038,221.49 万元，占总资产比重合计为 20.55%，占比较高。发行人政府性应收款债务人主要为成都市龙泉驿区财政局、成都市龙泉驿区住房和城乡建设局和成都市龙泉驿区土地储备中心等，回收时间存在一定的不确定性。

8、截至 2021 年末，发行人有息债务余额为 5,326,930.24 万元，其中 2022 年到期 2,078,510.98 万元，其余债务主要于 2023-2024 年到期，未来可能面临一定的集中偿付压力。

9、截至 2021 年末，发行人对外担保余额合计 1,614,097.22 万元，占上年末公司净资产的 44.83%，对外担保余额较大。虽然被担保对象均为成都市龙泉驿区（成都经开区）地方国有企业，但是未来若被担保企业财务出现恶化，经营状况发生不利变化，不能偿还到期债务，发行人将有承担担保代偿义务的风险，可能会对发行人的正常运营带来不利影响。

10、截至 2021 年末，发行人应收款项余额合计 4,943,741.02 万元，占总资产比重合计为 49.85%，占比较大。其中，非经营性往来占款或资金拆借为 646,003.53 万元，占应收款项的比重为 13.07%，占

总资产的比重为 6.51%，回款时间存在不确定性。发行人应收款项和非经营性往来占款或资金拆借的回款时间存在一定程度的不确定性，相关款项的长期存在将影响发行人整体资产的流动性，从而在一定程度上对发行人的资金周转和资金需求造成较大的压力。

11、截至 2021 年末，发行人存量债券余额 116 亿元，其中：企业债券 32 亿元、中期票据 32 亿元、定向工具 52 亿元。近年来，发行人主要通过银行间市场交易商协会发行中期票据和定向工具产品进行债券类产品融资，目前债券募集资金用途集中于置换前期到期的各类协会产品，总体债券发行规模可控。鉴于发行人存量债务规模（包括存量债券）相对较大，未来存在一定的偿债压力。

八、本期债券基本要素

（一）**发行人：**成都经开国投集团有限公司。

（二）**债券名称：**2022 年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券（简称“22 经开国投债 02”）。

（三）**注册文件：**发改企业债券[2022]81 号。

（四）**发行总额：**本期债券计划发行规模为 10 亿元。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 7 年期，附本金提前偿还条款。

（六）**面值：**本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

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

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

点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（九）承销方式：本期债券由主承销商国金证券股份有限公司组成的承销团，以余额包销的方式承销。

（十）主承销商、簿记管理人：国金证券股份有限公司。

（十一）承销团成员：开源证券股份有限公司。

（十二）债权代理人：成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行。

（十三）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 6 月 17 日。

（十四）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 6 月 20 日。

（十五）发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自 2022 年 6 月 20 日起至 2022 年 6 月 21 日止。

（十六）起息日：2022 年 6 月 21 日。本期债券存续期内每年的 6 月 21 日为该计息年度的起息日。

（十七）计息期限：本期债券的计息期限自 2022 年 6 月 21 日起至 2029 年 6 月 20 日止。

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

息。

(十九) 付息日：本期债券存续期内每年的6月21日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二十) 兑付日：本期债券的兑付日为从第3个计息年度开始的每年的6月21日。

(二十一) 兑付价格：100元/张（本金按照面值进行偿付）。

(二十二) 偿付顺序：等同于普通债券。

(二十三) 信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

(二十四) 担保情况（如有）：本期债券无担保。

(二十五) 债券发行、登记托管结算及上市流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易的流动申请。

目 录

释 义	9
第一条 风险提示及说明	14
第二条 发行概况	28
第三条 募集资金用途	32
第四条 发行人基本情况	96
第五条 发行人财务情况	160
第六条 法律意见	228
第七条 信用评级	230
第八条 税项	243
第九条 信息披露安排	245
第十条 投资者保护机制	252
第十一条 债权代理人	264
第十二条 债券发行网点	271
第十三条 本期债券发行的有关机构	272
第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明	277
第十五条 备查文件	287

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所规定，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/成都经开国投	指	成都经开国投集团有限公司
本次债券	指	发行的总额为人民币 25 亿元（含）的 2021 年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
本期债券	指	发行的总额为人民币 10 亿元（含）的 2022 年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
国家发改委、国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
成都经开区政府、成都经济技术开发区（龙泉驿区）政府、区政府	指	成都经济技术开发区管理委员会（成都市龙泉驿区人民政府）
主承销商、簿记管理人	指	国金证券股份有限公司

债权代理人	指	成都农商银行股份有限公司龙泉驿区支行
监管银行	指	成都农商银行股份有限公司龙泉驿区支行、徽商银行股份有限公司成都龙泉支行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券托管机构	指	中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2021年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

监管银行	指	本期债券的监管银行
簿记建档	指	<p>由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程</p>
募集说明书、本募集说明书	指	<p>发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券募集说明书》</p>
募集说明书摘要、本募集说明书摘要	指	<p>发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券募集说明书摘要》</p>
《债权代理协议》	指	<p>债权代理人与发行人签署的《2021年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券债权代理协议》</p>
《债券持有人会议规则》	指	<p>债权代理人与发行人共同拟定的《2021年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券持有人会议规则》</p>

《募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》	指	发行人与成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行签订的《2021年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券之募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》
《募集资金账户监管及合作协议》	指	发行人与徽商银行股份有限公司成都龙泉支行签订的《2022年成都经开国投集团有限公司公司债券之募集资金账户监管及合作协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》 (2019年修订)
《债券条例》	指	《企业债券管理条例》
元	指	人民币元
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区

和台湾省的法定节假日或休息
日)

《公司章程》 指 《成都经开国投集团有限公司
章程》

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

第一条 风险提示及说明

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

一、与本期债券相关的投资风险及对策

（一）利率风险及对策

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且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人将在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险及对策

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，项目经营可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，确保募集资金投资项目的正常建设运营，尽可能的降低本期债券的偿付风险。

（三）流动性风险及对策

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

对策：本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极推进本期债券上市或交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。此外，公司将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高债券的流动能力。

二、与公司相关的风险及对策

（一）财务风险及对策

1、负债规模增加的风险及对策

近年来，发行人进行城市建设的资金主要来自债务融资，随着发行人主营业务发展，不断增加的外部债务使得发行人面临更大的偿债压力和融资挑战。2019-2021年末，发行人的负债总额分别为5,453,666.10万元、5,578,107.81万元和6,315,556.55万元。发行人负债规模的不断扩大，使得财务费用保持较高水平，对发行人的盈利能力、偿债能力将会产生一定压力。

对策：发行人作为成都经开区（龙泉驿区）最重要的地方国有企业，承担着区域内基础设施建设和安居工程建设重任，近年来项目建设造成资本支出金额较大。未来，发行人将在保障城市基础设施有

序完善的基础上，合理控制投资项目和支出进度。同时，发行人将制定详细的外部融资计划，以低成本资金置换高成本资金，以长期限资金置换短期限资金，以降低财务费用支出压力，进一步优化债务结构，缓解未来偿债压力。

2、政府性应收款占比较高的风险及对策

截至2021年末，发行人应收账款、其他应收款和长期应收款合计4,943,741.02万元，占总资产比重合计为49.85%，其中政府性应收款2,038,221.49万元，占总资产比重合计为20.55%，占比较高。发行人政府性应收款债务人主要为成都市龙泉驿区财政局、成都市龙泉驿区住房和城乡建设局和成都市龙泉驿区土地储备中心等，回收时间存在一定的不确定性。

对策：截至2021年12月末公司政府性应收款主要是与成都市龙泉驿区财政局、成都市龙泉驿区住房和建设局和成都市龙泉驿区土地储备中心等政府单位的款项，上述款项回收风险较低。此外，一方面，发行人已经建立健全内部控制制度、财务管理制度等，规定了与应收款项有关的各级审批程序，确保款项的发生均履行相应内部授权程序，内部授权程序包括但不限于提交总经理办公会议讨论、董事会审议、递交股东审批等；另一方面，发行人已安排专人管理公司应收款项，加强对应收款项的监控，确保应收款项的收回。

3、经营性净现金流不足且波动较大的风险及对策

2019-2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-114,760.97万元、-215,148.84万元和-148,536.28万元，公司经营活动产生的现金流量净额持续为负。未来随着公司投资项目的不断增加，如果项目回款不及时，以及区域内国有公司往来款未得到有效控制，可

能会对公司经营现金流产生较大影响，从而增加发行人的偿债压力。

对策：2019-2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要是由于与区域内国有公司的往来款较多，其他经营活动现金流出较大所致。后续，发行人将对区域内国有公司往来款进行有效控制；同时，加强对投资项目的管理，确保项目按时完工，并争取政府支持，缩短回款时间，积极拓展业务板块，多元化收入来源，避免资金周转困难的风险。

4、抵质押等受限资产规模较大的风险及对策

截至2021年末，发行人受限资产为386,481.29万元，占发行人当期资产总额的3.90%，占发行人当期净资产总额的10.73%。发行人受限资产的规模较大，将为本期债券的兑付带来一定的风险。

对策：发行人受限资产主要为储备土地使用权和投资性房地产，主要系银行借款抵押所致。针对该部分受限资产，发行人将在抵押到期后积极办理解押手续，提高资产流动性。同时，在未来经营过程中减少通过抵质押担保方式进行的外部融资，以保障公司未来的资产流动性。

5、对外担保风险及对策

截至2021年末，发行人对外担保余额为1,614,097.22万元，担保对象主要包括成都经开产业投资集团有限公司、成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司、成都经开产投资运营有限公司、成都市城市发展东移开发建设有限公司、成都市龙泉现代农业投资有限公司、成都中法生态园投资发展有限公司、成都经开兴东建设开发有限公司、成都经开建发贸易有限公司。对外担保金额较大，一旦被担保企业出现偿付困难，发行人面临代偿风险。

对策：发行人的对外担保对象主要为成都市龙泉驿区其他平台公司或具有政府背景的国有单位，代偿风险较小。同时，公司内部已建立相关机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以便及时了解风险状况，不断提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

6、未使用授信额度不足的风险及对策

截至2021年末，发行人银行授信额度403.55亿元，目前已使用额度为232.69亿元，剩余额度为170.86亿元。若发行人不能获得新的授信额度，则发行人可能会面临一定资金压力，可能对公司经营产生一定不利影响，并影响发行人偿债能力。

对策：发行人保持着良好的资信记录，且具有广泛的融资渠道，未来发行人将积极获取各家银行的贷款授信，同时通过发行债券、资管计划、信托等方式进行融资，保障自身持续融资能力。

7、资产负债率较高的风险及对策

2019-2021年末，发行人资产总额分别为8,712,373.85万元、8,849,773.25万元和9,916,248.58万元，资产负债率分别为62.60%、63.03%和63.69%。近年随着发行人主营业务的不断发展，负债规模不断扩大，使得资产负债率有所上升，但仍处于所在行业的合理水平。若未来公司经营环境出现重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

对策：发行人目前资产负债率仍处于行业合理水平，针对未来可能出现的资产负债水平不能保持在合理范围内的情况，发行人将建立有效控制资产负债率的长效机制，一方面优化债务结构，另一方面提

升资产质量，平衡好稳经营和防风险的关系。

8、资产流动性较差的风险及对策

2019-2021年末，发行人非流动资产分别为1,440,496.45万元、1,403,092.17万元、1,720,492.58万元，占总资产的比例分别为16.53%、15.85%、17.35%。而流动资产中存货、应收账款和其他应收款占比较高，2019-2021年末，存货、应收账款和其他应收款合计占流动资产比例分别为87.25%、90.54%、93.11%，占比均超过85.00%以上。受发行人行业影响，存货、应收账款和其他应收款短期变现能力较差，整体来看发行人的资产流动性较差，对发行人的短期偿债能力有一定的负面影响。

对策：发行人将积极与有关单位沟通联系，提高相关应收类款项的催收力度，争取如期及时收回。同时，发行人也将提高存货资产运营能力，加快结算进度。

9、有息债务集中偿付的风险及对策

截至2021年末，发行人有息债务余额为5,326,930.24万元，其中2022年到期2,078,510.98万元，其余债务主要于2023-2024年到期，未来可能面临一定的集中偿付压力。

对策：近年来随着发行人业务的开展以及政府在财政、政策方面对公司的大力支持，公司主营业务收入稳定，经营状况良好，为有息债务的偿还提供保障。同时，发行人保持着良好的资信记录，且具有广泛的融资渠道，不仅得到多家银行的贷款授信，还通过发行债券、融资租赁、信托以及资管计划等方式进行融资，这将进一步增强发行人按时偿付有息债务的能力。

10、对政府补助存在依赖的风险及对策

2019-2021 年度，发行人政府补助分别为 20,303.37 万元、23,040.49 万元和 32,603.36 万元。其中，2019-2021 年度，发行人子公司龙泉公交公司获得经营性亏损补贴分别为 18,436.75 万元、17,947.75 万元和 31,226.09 万元，占同期利润总额的比例分别为 42.73%、49.57%和 96.36%，占比较大。如果后续政府补助政策发生不利变化，可能对发行人经营业绩和偿债能力产生一定不利影响。

对策：公交运营涉及民生，发行人将积极与主管部门进行沟通，保障子公司龙泉公交公司获得持续、稳定的政府补助。同时，发行人将积极探索龙泉公交公司未来经营思路，助力龙泉公交公司未来发展。

11、近三年现金及现金等价物净增加额累计为负的风险及对策

2019-2021 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 224,481.66 万元、-338,398.69 万元和-36,710.36 万元，近三年现金及现金等价物净增加额累计为负。

具体来看，主要系发行人 2020 年度合并范围发生变更，导致经营活动流出金额较合并前有明显增加，导致经营活动产生的现金流量净额减少；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加，导致投资活动产生的现金流量净额减少；取得借款收到的现金减少，且偿还债务支付的现金有所增加，导致筹资活动产生的现金流量净额减少所致。发行人近三年现金及现金等价物净增加额累计为负，如果未来发行人无法提高项目回款效率，有效拓展融资渠道，将对会带发行带来较大的经营和偿债压力。

对策：发行人是成都经开区（龙泉驿区）最重要的安居房工程项目和基础设施项目建设投融资主体，承担了区内较多的安居工程和基础设施建设任务，业务具有较强的区域垄断性。随着近些年成都市“东

进“、“中优”战略的实施，成都经开区（龙泉驿区）经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，保障性住房和基础设施建设将保持一定的投资规模，发行人的业务量和效益将同步增长。因此，发行人面临着较大的发展机遇，预计随着发行人承建项目的逐步推进和回款，现金流量情况有望得到有效改善。

此外，2021年3月，成都经开区（龙泉驿区）举办银政战略合作协议签约仪式，成都银行、兴业银行、邮储银行、建设银行、中国银行、工商银行、农业银行、交通银行、四川农信社、成都农商银行11家银行与成都经开区（龙泉驿区）共签订4,700亿元综合授信战略合作协议，助力地区发展。预计未来发行人将持续获得各类金融机构的授信支持。

（二）经营风险及对策

1、经营管理风险及对策

发行人作为成都市龙泉驿区重大功能性基础设施项目及委托代建工程项目的投资建设主体，承担着城市基础设施建设和授权经营范围内的国有资产运营的职责。由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能未能严格按照规划实施、建设期间改变项目计划或改变项目建设相关预设值，从而导致工程项目不能满足原定要求或原定规划，存在潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营和加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高运营效率，增加营业收入。同时，发行人将积极开展多样化经营方式，逐渐摆脱依赖委托代建经营模式的束缚，积极开展市场化运营，不断寻求新的利润增长点，增加

公司收益，以避免单一业务模式所带来的经营风险。

2、经济周期风险及对策

发行人主营业务中，重大功能性基础设施项目及委托代建工程项目的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。受金融危机影响，我国的经济景气度有所下降，龙泉驿区的产业经济的发展亦可能受到影响，可能对发行人的盈利产生不利影响。

对策：我国城市化进程仍处于快速发展阶段，随着人口不断流入城市和人民生活水平的不断提高，对于城市基础设施的需求将持续扩大。因此发行人所处的基础设施建设行业，在当前及可预见的一定阶段，受经济周期波动的影响相对较小。未来，公司将加强自身建设，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，以实现真正的可持续发展。

3、安全生产风险及对策

近年来国内工程施工的安全问题比较突出，国家对于施工安全的约束要求日趋严格，这使得企业对于安全施工建设的投入大幅增加。发行人近年来不断加大安全施工建设投入，积极提高生产设备和作业环境的安全度，不断改进和完善各种安全预防措施，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦防范措施执行不到位，将可能影响企业正常的生产经营、减少企业销售收入和利润。

对策：发行人具备丰富的项目建设经验，建立了完善的企业应急管理体系，编制了较为完善的企业应急预案。未来，发行人将加大安

全施工建设投入，定期加强对项目人员进行安全培训及演练等提高安全生产能力，防范安全生产事件发生。

4、区域经济发展风险及对策

发行人的主要业务集中于成都市经济技术开发区，而成都市经济技术开发区是成都经济发展战略的重要部分，因此成都区域经济发展状况及未来发展趋势对成都市经济技术开发区的发展，乃至发行人经营项目的经济效益影响较大。如果成都区域经济发展情况停滞，成都市经济技术开发区经济发展乏力，招商引资可能会有一定程度滑坡，若入区企业的数量增速放缓，已经入区企业的生产减少，势必减少对发行人所提供的基础设施及服务等的需求用量，进而对发行人的盈利能力产生一定程度的不利影响。

对策：成都经开区（龙泉驿区）已有三大产业园，成都经济技术开发区、成都汽车贸易博览集聚区和成都龙泉山“梦里桃乡”水蜜桃产业园，给当地带来巨大的经济增量。同时，成都经开区（龙泉驿区）将抓住“东进”机遇，进一步加快发展以汽车产业为主导的先进制造业。此外，还将发挥汽车主导产业的优势和作用，带动智能制造、航空航天产业发展，大力发展智能装备制造、工业机器人等产业，培育区域经济新增长点，区域发展未来可期。近年来，发行人也在抢抓发展机遇，通过多元化业务板块，如贸易等方式，实现走出去，进一步提高自身的抗风险能力。

5、建设施工和工程管理的风险及对策

发行人一般同时开工多个安居工程和市政设施建设项目，这对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

对策：发行人具备丰富的项目建设和工程管理经验，已经建立了完善的内控制度，形成了良好的内部制度约束。同时，发行人也将对相关管理人员加大管理培训，提高项目人员的管理能力和风险防控意识。

（三）管理风险及对策

1、资金管理风险及对策

发行人所从事的重大功能性基础设施项目及委托代建工程项目等业务可能会涉及到大量资金的投入、运用及管理，如果未能建立科学合理的内控机制并及时根据经营需要进行不断的调整和完善，确保资金安全，则可能给公司带来一定的资金管理风险。

对策：发行人已经建立了完善的内控制度并将根据经营需要进行不断的调整和完善。此外，发行人将不断加强资金管理能力，做好短期及中长期资金预算，根据资金状况合理安排投资节奏。同时，发行人将尽力扩大长长期债务融资规模，减少资金错配风险，降低监管政策变动带来的冲击。

2、业务扩张风险及对策

近年来，发行人保持持续的快速增长，资产规模和业务规模大幅上升，项目的不断增加导致管理跨度逐渐加大，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。如果发行人不能持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理，将给发行人的持续发展带来风险。

对策：公司已建立了财务管理部、投资发展部、综合管理部等部门，具有健全、完善的组织机构设置。同时已经建立了完善的内控制度，规范日常经营活动以及对外投融资、担保等重大决策，为发行人

持续发展提供保障。

3、人力资源风险及对策

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

对策：发行人将就未来可能会面临的人力资源风险，制定具有前瞻性、预见性和全局性的人力资源规划，在人员招聘、员工培训、薪酬与绩效管理和人事管理管理方面建立与企业发展相匹配的详实的规划设计。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险及对策

公司已建立了相对完善的治理结构，但若发生突发事件公司处理不善将导致公司董事、监事和高级管理人员无法履行相应职责，可能对公司治理机制的运行带来一定的影响，从而部分影响到公司的正常经营活动。

对策：发行人董事会、监事会运行有效，高级管理人员履职尽责。同时发行人已制定了完善的《公司章程》和内控制度，明晰了公司内部决策体系和议事机制，确保不会出现因突发事件公司处理不善导致的公司董事、监事和高级管理人员无法履行相应职责，从而对公司治理机制的运行带来不利影响的情况。

5、下属子公司管理风险及对策

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共计 9 家，

主要业务涵盖了项目投资、资产管理、城市基础设施投资管理、自来水生产与供应、工程管理服务、城市公共企业客运、房地产评估、基金管理和投资管理等。发行人子公司所属行业跨度较大，对发行人的日常经营管理、投资决策、人力资源、内部控制以及各种资源整合等方面带来了一定的挑战。公司对于各种资源的整合及内部控制的把控能力均需要不断完善及提高，可能面临因管理不到位等因素给公司经营带来不利影响的风险。

对策：发行人与集团各子公司为紧密型母子关系。发行人对子公司履行出资人职责并统筹各子公司的筹融资和债务偿还等工作，集中监管各子公司资金，对下属企业具有较强的控制力。发行人已建立了完善的内控制度，未来发行人将针对不同子公司的主营业务所属行业和基本情况，制定有针对性的管理办法。同时，还将建立定期全面汇报机制和数据上报系统，加强对下属子公司的日常管理。

（四）政策风险及对策

1、产业政策风险及对策

国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。发行人以工程建设为主营业务，受国家产业政策的影响较大，未来相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对未来产业政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确把握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业

的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

2、融资平台政策变动风险及对策

发行人涉及政府融资平台行业，发行人于 2010 年 5 月被调入银监会平台名单内。若未来政府部门出台其他针对地方政府融资平台的相关政策，可能对发行人未来经营造成一定的影响。

对策：针对融资平台政策变动风险，发行人将积极进行市场化转型，通过片区开发等方式扩展市场化经营渠道，实现市场化转型。同时，也将及时了解、掌握有关地方国有企业的相关政策，制定详实的应对策略。

3、地方政府债务政策变化风险及对策

发行人部分债务涉及地方政府债务，2014 年 10 月，国务院出台了国发【2014】43 号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制。近期，银保监会也出台了银保监发【2021】15 号文，导致近期地方政府债务政策不断变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响。

对策：发行人将积极清理目前存量地方政府债务，加强对地方政府债务政策的分析与学习，加强与国家各有关部门，尤其是主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定详实的应对策略。

第二条 发行概况

一、债券发行依据

2020年12月1日，发行人召开董事会会议，同意公司申请发行本次债券。

2020年12月18日，发行人唯一股东成都经济技术开发区管理委员会出具的《关于同意成都经开国投集团有限公司公开发行不超过30亿元企业债券的股东决议》，同意公司申请注册发行不超过30亿元的企业债券，期限不超过7年期。

本次债券已经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2022]81号”文件注册公开发行。

二、本期债券的基本条款

(一) 发行人：成都经开国投集团有限公司。

(二) 债券名称：2022年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券（简称“22经开国投债02”）。

(三) 注册文件：发改企业债券[2022]81号。

(四) 发行总额：本期债券计划发行规模为10亿元。

(五) 债券期限：本期债券期限为7年期，附本金提前偿还条款。

(六) 面值：本期债券票面金额为100元，按面值发行。

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

(八) 发行方式及对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记

建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（九）承销方式：本期债券由主承销商国金证券股份有限公司组成的承销团，以余额包销的方式承销。

（十）主承销商、簿记管理人：国金证券股份有限公司。

（十一）承销团成员：开源证券股份有限公司。

（十二）债权代理人：成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行。

（十三）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 6 月 17 日。

（十四）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 6 月 20 日。

（十五）发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自 2022 年 6 月 20 日起至 2022 年 6 月 21 日止。

（十六）起息日：2022 年 6 月 21 日。本期债券存续期内每年的 6 月 21 日为该计息年度的起息日。

（十七）计息期限：本期债券的计息期限自 2022 年 6 月 21 日起至 2029 年 6 月 20 日止。

（十八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3、4、5、6、7 个计息年

度末分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(十九) 付息日：本期债券存续期内每年的 6 月 21 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二十) 兑付日：本期债券的兑付日为从第 3 个计息年度开始的每年的 6 月 21 日。

(二十一) 兑付价格：100 元/张（本金按照面值进行偿付）。

(二十二) 偿付顺序：等同于普通债券。

(二十三) 信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

(二十四) 担保情况（如有）：本期债券无担保。

(二十五) 债券发行、登记托管结算及上市流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易的流动申请。

三、认购与托管

(一) 本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2022 年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

(二) 本期债券由中央国债登记结算有限责任公司总托管，由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分托管。

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

本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

(四) 投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

(五) 本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第三条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券发行总额不超过 10 亿元，拟全部用于大运会安居保障项目—怡和新城 G 区房建及配套工程项目。大运会安居保障项目—怡和新城 G 区房建及配套工程项目系第 31 届世界大学生夏季运动会安居保障项目，发行人业务日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展，保证业务运行顺畅，上述用途符合国家产业政策。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行人发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺大运会安居保障项目—怡和新城 G 区房建及配套工程项目运营收益优先用于偿还本期债券本息。

发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

发行人承诺本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。

本期债券计划发行规模为 10 亿元，使用计划如下所示：

本期债券募集资金使用情况

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	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
大运会安居保障项目—怡和新城G区房建及配套工程项目	成都经开资产管理有限公司	100.00%	449,993.31	100,000.00	55.56%	40.00%
合计	-	-	449,993.31	100,000.00	-	-

二、募集资金投资项目情况

（一）项目背景

进入新时代，成都围绕建设全面体现新发展理念的国家中心城市，强力实施“东进”战略，跨越城市东缘的龙泉山，规划建设一个“新成都”。由锦江时代的“两江环抱”到龙泉山时代的“一山连两翼”，成都城市格局正迎来千年之变。而在成都东进的时代舞台上，地理位置特别的龙泉驿区成为了当仁不让的主角之一。龙泉驿区已有三大产业园，成都经济技术开发区、成都汽车贸易博览集聚区和成都龙泉山“梦里桃乡”水蜜桃产业园，给龙泉驿带来巨大的经济增量。同时，龙泉驿区将抓住“东进”机遇，进一步加快发展以汽车产业为主导的先进制造业。此外，还将发挥汽车主导产业的优势和作用，带动智能制造、航空航天产业发展，大力发展智能装备制造、工业机器人等产业，培育区域经济新增长点。

第 31 届世界大学生夏季运动会原定于 2022 年 6 月 26 日至 7 月 7 日在成都举办。它是继 2001 年北京大运会、2011 年深圳大运会之后，中国大陆第三次举办世界大学生夏季运动会，是中华人民共和国第一个百年奋斗目标“全面建成小康社会”实现后举办的第一个世界综合性运动会，也是中国西部第一次举办世界性综合运动会。第 31 届世界大学生夏季运动会开、闭幕式主会场东安湖体育公园、大运村等主要场馆的建设均位于龙泉驿区。

在此大背景下，龙泉驿区以增进民生福祉为根本点，强化民生保障，切实维护群众利益，保障大运会更好更快推进。加快民生工程规划服务，推动龙泉街道大运会安居保障项目—怡和新城 G 区安居工程的实施，妥善安置拆迁安置居民。

（二）项目的必要性分析

1、项目建设是加快推进龙泉驿区东安街道片区开发的需要

成都建设全面体现新发展理念的国家中心城市，正为龙泉驿区带来“东进”和“中优”的全新机遇。龙泉驿区是国家级天府新区高端制造产业功能区，也是中法成都生态园项目、中德汽车及智能制造产业园项目合作示范区。按照成都市新一轮城市总体规划和“东进”“中优”战略布局，龙泉驿区重点打造汽车产业生态圈和城市新中心，是全国投资潜力百强区、中德合作智能网联汽车示范基地和全国新能源汽车（动力总成及零配件）产业知名创建示范区。

同时，第31届世界大学生夏季运动会原定于2022年6月26日至7月7日在成都举办，本届大运会开、闭幕式主会场东安湖体育公园、大运村等主要场馆的建设均位于龙泉驿区。

本项目位于龙泉驿区东安街道，片区规划以居住为主，商业为辅。项目建设将进一步加快完成拆迁群众的集中居住，腾空土地资源，进一步促进东安街道片区的整体开发建设，保障大运会项目的顺利推进。

(2) 项目建设是解决龙泉街道、东安街道、柏合镇拆迁群众住房问题的需要

住房是当前龙泉驿区拆迁群众最为关心的问题之一，居住问题亟待解决，合理确定拆迁群众集中安置，引导拆迁群众有计划地逐步向居住区集中。随着龙泉驿区东安街道的设立及片区建设开发的推进，对区域拆迁群众的安置已经进入了攻坚阶段，按照拆迁安置补偿标准要求，加快推进安置房建设，提供有保障的安置房源，将成为维护社会和谐稳定的关键因素，安置房选址将从交通、周边配套等多方面进行综合考虑，保障拆迁群众将来的生活生产品质均有较大提升，使拆迁群众获得更多的幸福感。

(3) 项目建设是提升东安街道城市服务功能和承载能力的需要。近年来，龙泉驿区在加快推进城市开发建设方面保持着积极的态度，根据城市规划，项目所在片区规划是以生活居住为主的城市功能区，本项目周边目前有已形成的住宅及商业区，但是片区也存在拆迁区域脏乱差的现象，对龙泉驿区的城市形象造成了不良的影响。因此，随着安置房的建设，合理利用土地资源，对拆迁空地区域进行开发建设，不仅可以实现土地资源的开发，而且对片区城市形象也有较好的提升作用。

项目的建设改善了拆迁群众的住房条件、生活生产条件，提高了片区群众经济发展水平，对片区经济发展也发挥了不容忽视的积极作用。

综上，本期债券有利于发挥地方国有企业的作用，利用国有资本杠杆效应，切实解决民生问题，维护老百姓切身利益，又有利于保障大运会的顺利进行，推动区域经济可持续发展。因此本项目是必要并且可行的。

(三) 项目名称、区位、建设内容及投资估算

本期债券募投项目名称为大运会安居保障项目—怡和新城 G 区房建及配套工程项目。项目位于东安街道，董郎路以东，桃都大道以北，净用地面积 252.0485 亩，用地性质为二类住宅用地，在未来以划拨转让的方式缴纳土地出让金。

本期债券募投项目拟新建 34 栋建筑（其中：地块一 11 栋、地块二 13 栋、地块三 10 栋）。项目建设内容包括 34 栋建筑的建筑工程、装饰工程、安装工程、室外总平工程等。项目规划总投资 449,993.31 万元，总建筑面积 734,691.30 m²，基底面积 23,600.00 m²，建成后容

积率 3.00，总建筑密度 14.04%。本次项目拟安置约 6800 户居民，约 11,736 人，其中 2,776 户为套一，3,112 户为套二，912 户为套三。套一建筑面积约 49 m²/套，套二建筑面积约 78 m²/套，套三建筑面积约 109 m²。建筑层高 3m。地下共 2 层，共设有机动车位 5,999 个。

具体来看：

地块一：净用地面积 54576.16 m²。总建筑面积 234784.87 m²，包括地上建筑面积 168515.47 m²（含架空层不计容面积 4646.13 m²），地下建筑面积 66269.40 m²。其中，新建住宅 11 栋，地下机动车停车位 1966 个，不配建商业配套；

地块二：净用地面积 67642.69 m²。总建筑面积 289400.13 m²，包括地上建筑面积 208728.91 m²（含架空层不计容面积 5639.10 m²），地下建筑面积 80671.40 m²。其中，新建住宅 13 栋，地下机动车停车位 2436 个，不配建商业配套；

地块三：净用地面积 45813.47 m²。总建筑面积 197013.88 m²，包括地上建筑面积 138874.10 m²（含架空层不计容面积 1332.13 m²、配建商业 13700.00 m²），地下建筑面积 58139.78 m²。其中，新建住宅 10 栋，地下机动车停车位 1597 个，配建底层商业面积 13,700.08 m²，占建筑面积的 9.97%，不涉及新建独栋商业体的情况。

项目主要情况列示如下：

项目	内容
总投资金额	449,993.31 万元
项目资本金情况	149,993.31 万元，已到位
项目其他资金来源	300,000.00 万元 (债券融资 250,000.00 和银行贷款融资 50,000.00)
已投资金额 (截至 2021 年末)	11,831.75 万元

最新投资完成率	0.33%
建设进度安排	项目工期 24 个月，具体进度安排如下： 1、项目前期工作：2021 年 7 月底之前； 2、项目建设期（含竣工验收）：2021 年 8 月-2023 年 8 月。

项目具体经济指标如下：

表：地块一综合技术经济指标

一：规划建设净用地面积 (参与容积率和建筑密度计算)：		54576.16 m ²	
二：规划总建筑面积：		234784.87 m ²	
(一) 总计容建筑面积：		163724.34 m ²	
1.地上计容建筑面积：		163724.34 m ²	
(1) 住宅：	162710.87 m ²	占计容建筑面积的比例：	99.38%
		户数：	2232 户
其中	套型总建筑面积不大于 90 m ² 占 总建筑面积的比例：	146262.58 m ²	89.89%
	套型总建筑面积大于 90 m ² 占 总建筑面积的比例：	16448.29 m ²	10.11%
(2) 非住宅：	1013.47 m ²	占计容建筑面积的比 例：	0.62%
①建设项目配套设施建筑面积：		1013.47 m ²	
A、物管用房（含不小于 30 m ² 业主委员会活动 室）：		707.15 m ²	
B、消防控制室建筑面积：		78.11 m ²	
C、门卫室建筑面积：		33.20 m ²	
D、公厕建筑面积：		85.01 m ²	
E、车库出入口雨棚建筑面积：		110.00 m ²	
(二) 地上不计入容积率的建筑面积：		4791.13 m ²	
1、架空部分（用于公共活动空间）面积：		1991.26 m ²	
2、架空部分（用于非机动车库）面积：		2654.87 m ²	
3、垃圾用房建筑面积：		145.00 m ²	
(三) 地下建筑面积及层数：		66269.40 m ²	2F
1、地下机动车库及设备面积：		65469.40 m ²	
2、建设项目配套设施：		800.00 m ²	

A、蓄水池：	体积：1350 立方米	450.00 m ²
B、开闭所：		350.00 m ²
三、容积率：	总容积率：	3.00
	住宅容积率：	2.98
四、基底面积：	建筑基底面积：	7065.76 m ²
	高层主体基底面积：	6623.36 m ²
五、建筑密度：	总建筑密度：	12.95%
	高层主体建筑密度：	12.14%
六、绿地面积：		25605.23 m ²
七、绿地率：		46.92%
八、机动车位（均为地下停车位）：		1966 辆
其中：（1）住宅停车位：		1953 辆
（2）配套用房停车位：		13 辆
九、非机动车位（均为地上停车位）：		1639 辆
其中：（1）住宅停车位：		1628 辆
（2）配套用房停车位：		11 辆
十、全民健身场所：		1200.00 m ²
十一、市政公用设施点位：		125.00 m ²

表：地块二综合技术经济指标

一：规划建设净用地面积 （参与容积率和建筑密度计算）：		67642.69 m ²	
二：规划总建筑面积：		289400.31 m ²	
（一）总计容建筑面积：		202924.81 m ²	
1.地上计容建筑面积：		202924.81 m ²	
（1）住宅：	201726.93 m ²	占计容建筑面积的比例：	99.41%
		户数：	2866 户
其中	套型总建筑面积不大于 90 m ² 占 总建筑面积的比例：	174328.82 m ²	86.42%
	套型总建筑面积大于 90 m ² 占 总建筑面积的比例：	27398.11 m ²	13.58%
（2）非住宅：	1197.88 m ²	占计容建筑面积的比 例：	0.59%
①建设项目配套设施建筑面积：		1097.88 m ²	

A、物管用房（含不小于 30 m ² 业主委员会活动室）：		882.50 m ²
B、消防控制室建筑面积：		77.46 m ²
C、门卫室建筑面积：		67.92 m ²
D、车库出入口雨棚建筑面积：		170.00 m ²
（二）地上不计入容积率的建筑面积：		5804.10 m ²
1、架空部分（用于公共活动空间）面积：		2121.30 m ²
2、架空部分（用于非机动车库）面积：		3517.80 m ²
3、垃圾用房建筑面积：		165.00 m ²
（三）地下建筑面积及层数：		80671.40 m ² 2F
1、地下机动车库面积：		80121.40 m ²
2、建设项目配套设施：		550.00 m ²
A、蓄水池：	体积：1650 立方米	550.00 m ²
三、容积率：	总容积率：	3.00
	住宅容积率：	2.98
四、基底面积：	建筑基底面积：	8671.10 m ²
	高层主体基底面积：	8185.10 m ²
五、建筑密度：	总建筑密度：	12.82%
	高层主体建筑密度：	12.10%
六、绿地面积：		28580.18 m ²
七、绿地率：		42.25%
八、机动车位（均为地下停车位）：		2436 辆
其中：（1）住宅停车位：		2421 辆
（2）配套用房停车位：		15 辆
九、非机动车位（均为地上停车位）：		2030 辆
其中：（1）住宅停车位：		2018 辆
（2）配套用房停车位：		12 辆
十、全民健身场所：		1400.00 m ²
十一、市政公用设施点位：		125.00 m ²

表：地块三综合技术经济指标

一：规划建设净用地面积 （参与容积率和建筑密度计算）：	45813.47 m ²
二：规划总建筑面积：	197013.88 m ²
（一）总计容建筑面积：	137441.97 m ²
1.地上计容建筑面积：	137441.97 m ²

(1) 住宅:	122973.73 m ²	占计容建筑面积的比例:	89.47%
		户数:	1680 户
其中	套型总建筑面积不大于 90 m ² 占总建筑面积的比例:	89330.33 m ²	72.64%
	套型总建筑面积大于 90 m ² 占总建筑面积的比例:	33643.40 m ²	27.36%
(2) 非住宅:	14468.24 m ²	占计容建筑面积的比例:	10.53%
①商业建筑面积:		13700.08 m ²	9.97%
②建设项目配套设施建筑面积:			768.16 m ²
A、物管用房 (含不小于 30 m ² 业主委员会活动室):			486.85 m ²
B、消防控制室建筑面积:			78.11 m ²
C、门卫室建筑面积:			33.20 m ²
D、车库出入口雨棚建筑面积:			170.00 m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:			1432.13 m ²
1、架空部分 (用于公共活动空间) 面积:			806.77 m ²
2、架空部分 (用于非机动车库) 面积:			525.36 m ²
3、垃圾用房建筑面积:			100.00 m ²
(三) 地下建筑面积及层数:		58139.78 m ²	2F
1、地下机动车库面积:			57589.78 m ²
2、建设项目配套设施:			550.00 m ²
A、物管用房建筑面积:			150.00 m ²
B、蓄水池:	体积: 1200 立方米		400.00 m ²
三、容积率:	总容积率:		3.00
	住宅容积率:		2.68
四、基底面积:	建筑基底面积:		10197.22 m ²
	高层主体基底面积:		5174.49 m ²
五、建筑密度:	总建筑密度:		22.26%
	高层主体建筑密度:		11.29%
六、绿地面积:			18805.86 m ²
七、绿地率:			41.05%
八、机动车位 (均为地下停车位):			1597 辆
其中: (1) 住宅停车位:			1477 辆

（2）配套用房停车位：	120 辆
九、非机动车位：	1376 辆
（一）地上停车位：	350 辆
其中：（1）住宅停车位：	350 辆
（二）地下停车位：	1026 辆
其中：（1）住宅停车位：	881 辆
（2）配套用房停车位：	145 辆
十、全民健身场所：	800.00 m ²
十一、市政公用设施点位：	75.00 m ²

本项目预计总投资为 449,993.31 万元（含项目用地出让金），其中：资本金 149,993.31 万元，占比 33%；债券融资和银行贷款融资 300,000.00 万元，占比 67%。截至 2021 年末，本项目已开工。

总投资估算表如下所示：

表：总投资估算表

序号	工程费用名称	估算金额（万元）				估算指标			比例	备注	
		建筑工程	安装工程	设备及 器具购置	其他费用	合计	单位	工程量			单位指标 （元）
I	工程费用	238416.03	48789.69			287205.72				63.82%	3个地块安置小区、5条配套市政道路、一处绿化用地景观打造。
一	安置小区	226221.34	48789.69			275011.03	m ²	721199.06	3813.25	61.11%	
(一)	地块一	73904.30	15992.67			89896.97		234784.87	3828.91	19.98%	地块一净用地面积54576.16 m ² 。11栋建筑。
1	地上建筑	47371.44	9882.81			57254.25		168515.47	3397.57	12.72%	钢筋混凝土框架结构
1.1	土建工程	33703.09				33703.09	m ²	168515.47		7.49%	
1.1.1	住宅用房	32542.17				32542.17	m ²	162710.87	2000.00	7.23%	
1.1.2	服务用房	15.62				15.62	m ²	78.11	2000.00	0.00%	消防控制室
1.1.3	物管用房	141.43				141.43	m ²	707.15	2000.00	0.03%	含业委会活动室
1.1.4	垃圾用房	29.00				29.00	m ²	145.00	2000.00	0.01%	
1.1.5	门卫室	6.64				6.64	m ²	33.20	2000.00	0.00%	
1.1.6	其他建筑	39.00				39.00	m ²	195.01	2000.00	0.01%	
1.1.7	架空层	929.23				929.23	m ²	4646.13	2000.00	0.21%	不计容
1.2	安装工程		9882.81			9882.81	m ²	168515.47		2.20%	
1.2.1	电气及照明工程		3033.28			3033.28	m ²	168515.47	180.00	0.67%	包括配电箱、电缆、电线、开关、插座、照明灯

											具、避雷系统，接地系统、桥架、线管预埋。
1.2.2	给排水工程		1516.64			1516.64	m ²	168515.47	90.00	0.34%	水源接自城市给水系统，供水管道引入进水管（DN150）。
1.2.3	消防工程		1853.67			1853.67	m ²	168515.47	110.00	0.41%	含 XBD 稳压缓冲多级消防泵、火灾自动报警
1.2.4	弱电工程		1853.67			1853.67	m ²	168515.47	110.00	0.41%	包括通讯系统、防雷及接地系统、有线电视系统、安全防范系统、网络系统等。
1.2.5	通风工程		505.55			505.55	m ²	168515.47	30.00	0.11%	机械通风、排烟
1.2.6	电梯工程		1120.00			1120.00	部	32.00	350000.00	0.25%	T8 标准楼 8 栋，每栋设 3 部电梯，T6 标准楼 3 栋，每栋设 2 部电梯
1.3	装饰装修工程	13668.35								0.00%	
1.3.1	室内装修	8949.92				8949.92	m ²	168515.47	531.10	1.99%	
1.3.1.1	住宅用房	6101.66				6101.66	m ²	122033.15	500.00	1.36%	室内装修包括楼地面工程，墙、柱面工程以及天棚装饰装修等，拟采用防滑地砖、墙面天棚乳胶漆、达到一般使用功能的厨卫设施
1.3.1.2	住宅用房（公共部分）	2644.05				2644.05	m ²	40677.72	650.00	0.59%	高层建筑公摊率约 25%，防滑地砖、墙面天棚乳胶漆、其他公共区域装饰装修
1.3.1.3	服务用房	4.69				4.69	m ²	78.11	600.00		简单装修
1.3.1.4	物管用房	42.43				42.43	m ²	707.15	600.00	0.01%	含业委会活动室，简单装修
1.3.1.4	垃圾用房	4.35				4.35	m ²	145.00	300.00	0.00%	简单装修
1.3.1.5	门卫室	1.66				1.66	m ²	33.20	500.00	0.00%	简单装修
1.3.1.6	其他建筑	11.70				11.70	m ²	195.01	600.00	0.00%	简单装修

1.3.1.7	架空层	139.38			139.38	m ²	4646.13	300.00	0.03%	不计容，涂刷乳胶漆
1.3.2	室外装修	4718.43			4718.43	m ²	117960.83	400.00	1.05%	外墙面积按建筑面积×0.7估算。米黄色真石漆，搭配浅灰色金属百叶
2	地下建筑	22861.59	6109.86		28971.45	m²	66269.40	4371.77	6.44%	地下2层
2.1	土建工程	20873.51			20873.51	m ²	66269.40	3149.80	4.64%	含结构、抗浮、基坑支护、降水等；
2.1.1	非人防结构工程	15514.04			15514.04	m ²	59669.40	2600.00	3.45%	
2.1.2	人防结构工程	2376.00			2376.00	m ²	6600.00	3600.00	0.53%	
2.1.3	抗浮锚杆工程	1193.39			1193.39	m ²	59669.40	200.00	0.27%	
2.1.4	基坑支护工程	1193.39			1193.39	m ²	59669.40	200.00	0.27%	
2.1.5	降水工程	596.69			596.69	m ²	59669.40	100.00	0.13%	
2.2	安装工程		6109.86		6109.86	m ²	66269.40	921.97	1.36%	
2.2.1	电气及照明工程		1325.39		1325.39	m ²	66269.40	200.00	0.29%	包括配电箱、电缆、电线、开关、插座、照明灯具、避雷系统，接地系统、桥架、线管预埋。
2.2.2	给排水工程		728.96		728.96	m ²	66269.40	110.00	0.16%	水源接自城市给水系统，供水管道引入进水管（DN150）。
2.2.3	消防工程		994.04		994.04	m ²	66269.40	150.00	0.22%	含 XBD 稳压缓冲多级消防泵、火灾自动报警
2.2.4	弱电工程		596.42		596.42	m ²	66269.40	90.00	0.13%	包括通讯系统、防雷及接地系统、有线电视系统、安全防范系统、网络系统等。
2.2.5	通风工程		530.16		530.16	m ²	66269.40	80.00	0.12%	机械通风、排烟
2.2.6	充电桩		589.50		589.50	个	393.00	15000.00	0.13%	地下停车位的 20% 预留充电桩，功率 8kw
2.2.7	智能停车场管理系统		20.00		20.00	套	2.00	100000.00	0.00%	

2.2.8	抗震支架		1325.39			1325.39	m ²	66269.40	200.00	0.29%	
2.3	装饰装修工程	1988.08				1988.08				0.44%	
2.3.1	室内装修	1988.08				1988.08	m ²	66269.40	300.00	0.44%	地坪漆、地面标线、墙面天棚乳胶漆等
3	室外总图工程	3503.27				3503.27	m²	47976.16	730.21	0.78%	
3.1	土石方工程	1412.53				1412.53				0.31%	含场平及地下室挖方
3.1.1	挖土方	390.44				390.44	m ³	325364.16	12.00	0.09%	场平挖方，平均挖方约1.0m；地下室挖方，地下二层，开挖深度约8m（地下室层高均为3.9m）
3.1.2	建构筑物拆除	40.00				40.00	m ³	2000.00	200.00	0.01%	零星建构筑物拆除，暂估
3.1.3	土方外弃	982.09				982.09	m ³	327364.16	30.00	0.22%	运距按25km考虑
3.2	小区内部道路及硬质铺装	1010.61				1010.61	m ²	28874.51	350.00	0.22%	含小区内部道路、健身场所、休闲广场等，拟采用沥青路面、透水砖铺装、石材铺装等，综合考虑单价
3.3	绿化景观	382.03				382.03	m ²	19101.65	200.00	0.08%	绿地率35%，主要考虑以乔木、灌木及草皮相结合的种植方式。
3.4	室外管网工程	446.40				446.40				0.10%	
3.4.1	给水管道	38.40				38.40	m	960.00	400.00	0.01%	dn150PE管
3.4.2	雨水管道	86.40				86.40	m	1920.00	450.00	0.02%	dn500PVC-U双壁波纹管
3.4.3	污水管道	76.80				76.80	m	1920.00	400.00	0.02%	dn400PVC-U双壁波纹管
3.4.4	电力管道	144.00				144.00	m	960.00	1500.00	0.03%	电力电缆
3.4.5	通信管线	38.40				38.40	m	960.00	400.00	0.01%	含弱电及监控、广播系统等
3.4.6	燃气管道	62.40				62.40	m	960.00	650.00	0.01%	无缝钢管

3.5	小区大门	30.00			30.00	项	2.00	150000.00	0.01%	主、次入口
3.6	小区围墙	97.20			97.20	m	810.00	1200.00	0.02%	拟采用透空铁艺围墙
3.7	照明工程	24.50			24.50	套	70.00	3500.00	0.01%	设置庭院灯
3.8	其他设施	100.00			100.00	项	1.00	1000000.00	0.02%	含室外消防、沉渣池、监控及环卫设施
4	变配电设施	168.00			168.00				0.04%	
4.1	1000KVA 变压器	78.00			78.00	台	3.00	260000.00	0.02%	1000KVA 变压器
4.2	备用电源	90.00			90.00	台	1.00	900000.00	0.02%	800kw 柴油发电机
(二)	地块二	91040.56	19631.64		110672.20		289400.31	3824.19	24.59%	净用地面积 67642.69 m ² ,13 栋建筑
1	地上建筑	58678.33	12183.91		70862.24		208728.91	3394.94	15.75%	钢筋混凝土框架结构
1.1	土建工程	41745.78			41745.78	m ²	208728.91		9.28%	
1.1.1	住宅用房	40345.39			40345.39	m ²	201726.93	2000.00	8.97%	
1.1.2	物管用房	191.99			191.99	m ²	959.96	2000.00	0.04%	含业委会活动室
1.1.3	垃圾用房	33.00			33.00	m ²	165.00	2000.00	0.01%	
1.1.4	门卫室	13.58			13.58	m ²	67.92	2000.00	0.00%	
1.1.5	其他建筑	34.00			34.00	m ²	170.00	2000.00	0.01%	
1.1.6	架空层	1127.82			1127.82	m ²	5639.10	2000.00	0.25%	不计容
1.2	安装工程		12183.91		12183.91	m ²	208728.91		2.71%	
1.2.1	电气及照明工程		3757.12		3757.12	m ²	208728.91	180.00	0.83%	包括配电箱、电缆、电线、开关、插座、照明灯具、避雷系统，接地系统、桥架、线管预埋。
1.2.2	给排水工程		1878.56		1878.56	m ²	208728.91	90.00	0.42%	水源接自城市给水系统，供水管道引入进水管（DN150）。
1.2.3	消防工程		2296.02		2296.02	m ²	208728.91	110.00	0.51%	含 XBD 稳压缓冲多级消防泵、火灾自动报警

1.2.4	弱电工程		2296.02			2296.02	m ²	208728.91	110.00	0.51%	包括通讯系统、防雷及接地系统、有线电视系统、安全防范系统、网络系统等。
1.2.5	通风工程		626.19			626.19	m ²	208728.91	30.00	0.14%	机械通风、排烟
1.2.6	电梯工程		1330.00			1330.00	部	38.00	350000.00	0.30%	8T 标准楼 11 栋，每栋分别设 3 部电梯；6T 标准楼 2 栋，设 2 部电梯
1.3	装饰装修工程	16932.55								0.00%	
1.3.1	室内装修	11088.14				11088.14	m ²	208728.91		2.46%	
1.3.1.1	住宅用房	7564.76				7564.76	m ²	151295.20	500.00	1.68%	室内装修包括楼地面工程，墙、柱面工程以及天棚装饰装修等，拟采用防滑地砖、墙面天棚乳胶漆、达到一般使用功能的厨卫设施
1.3.1.2	住宅用房（公共部分）	3278.06				3278.06	m ²	50431.73	650.00	0.73%	高层建筑公摊率约 25%，防滑地砖、墙面天棚乳胶漆、其他公共区域装饰装修
1.3.1.3	物管用房	57.60				57.60	m ²	959.96	600.00	0.01%	含业委会活动室，简单装修
1.3.1.4	垃圾用房	4.95				4.95	m ²	165.00	300.00	0.00%	简单装修
1.3.1.5	门卫室	3.40				3.40	m ²	67.92	500.00	0.00%	简单装修
1.3.1.6	其他建筑	10.20				10.20	m ²	170.00	600.00	0.00%	简单装修
1.3.1.7	架空层	169.17				169.17	m ²	5639.10	300.00	0.04%	不计容，涂刷乳胶漆
1.3.2	室外装修	5844.41				5844.41	m ²	146110.24	400.00	1.30%	外墙面积按建筑面积×0.7估算。米黄色真石漆，搭配浅灰色金属百叶
2	地下建筑	27828.27	7447.73			35276.00	m²	80671.40	4372.80	7.84%	地下 2 层
2.1	土建工程	25408.13				25408.13	m ²	80671.40	3149.58	5.65%	含结构、抗浮、基坑支护、降水等；

2.1.1	非人防结构工程	18894.56			18894.56	m ²	72671.40	2600.00	4.20%	
2.1.2	人防结构工程	2880.00			2880.00	m ²	8000.00	3600.00	0.64%	
2.1.3	抗浮锚杆工程	1453.43			1453.43	m ²	72671.40	200.00	0.32%	
2.1.4	基坑支护工程	1453.43			1453.43	m ²	72671.40	200.00	0.32%	
2.1.5	降水工程	726.71			726.71	m ²	72671.40	100.00	0.16%	
2.2	安装工程		7447.73		7447.73		80671.40		1.66%	
2.2.1	电气及照明工程		1613.43		1613.43	m ²	80671.40	200.00	0.36%	包括配电箱、电缆、电线、开关、插座、照明灯具、避雷系统，接地系统、桥架、线管预埋。
2.2.2	给排水工程		887.39		887.39	m ²	80671.40	110.00	0.20%	水源接自城市给水系统，供水管道引入进水管（DN150）。
2.2.3	消防工程		1210.07		1210.07	m ²	80671.40	150.00	0.27%	含 XBD 稳压缓冲多级消防泵、火灾自动报警
2.2.4	弱电工程		726.04		726.04	m ²	80671.40	90.00	0.16%	包括通讯系统、防雷及接地系统、有线电视系统、安全防范系统、网络系统等。
2.2.5	通风工程		645.37		645.37	m ²	80671.40	80.00	0.14%	机械通风、排烟
2.2.6	充电桩		732.00		732.00	个	488.00	15000.00	0.16%	地下停车位的 20%预留充电桩
2.2.7	智能停车场管理系统		20.00		20.00	套	2.00	100000.00	0.00%	
2.2.8	抗震支架		1613.43		1613.43	m ²	80671.40	200.00	0.36%	
2.3	装饰装修工程	2420.14			2420.14				0.54%	
2.3.1	室内装修	2420.14			2420.14	m ²	80671.40	300.00	0.54%	地坪漆、地面标线、墙面天棚乳胶漆等
3	室外总图工程	4339.96			4339.96	m²	59642.69	727.66	0.96%	
3.1	土石方工程	1817.89			1817.89				0.40%	含场平及地下室挖方

3.1.1	挖土方	506.25			506.25	m ³	421878.69	12.00	0.11%	场平挖方，平均挖方约1m；地下室挖方，地下二层，开挖深度约8m（地下室层高均为3.9m）
3.1.2	建构筑物拆除	40.00			40.00	m ³	2000.00	200.00	0.01%	零星建构筑物拆除，暂估
3.1.3	土方外弃	1271.64			1271.64	m ³	423878.69	30.00	0.28%	运距按25km考虑
3.2	小区内部道路及硬质铺装	1258.87			1258.87	m ²	35967.75	350.00	0.28%	含小区内部道路、健身场所、休闲广场等，拟采用沥青路面、透水砖铺装、石材铺装等，综合考虑单价
3.3	绿化景观	473.50			473.50	m ²	23674.94	200.00	0.11%	绿地率35%，主要考虑以乔木、灌木及草皮相结合的种植方式。
3.4	室外管网工程	488.25			488.25				0.11%	
3.4.1	给水管道	42.00			42.00	m	1050.00	400.00	0.01%	dn150PE管
3.4.2	雨水管道	94.50			94.50	m	2100.00	450.00	0.02%	dn500PVC-U双壁波纹排水管
3.4.3	污水管道	84.00			84.00	m	2100.00	400.00	0.02%	dn400PVC-U双壁波纹排水管
3.4.4	电力管道	157.50			157.50	m	1050.00	1500.00	0.04%	电力电缆
3.4.5	通信管线	42.00			42.00	m	1050.00	400.00	0.01%	含弱电及监控、广播系统等
3.4.6	燃气管道	68.25			68.25	m	1050.00	650.00	0.02%	无缝钢管
3.5	小区大门	45.00			45.00	项	3.00	150000.00	0.01%	主、次入口
3.6	小区围墙	126.00			126.00	m	1050.00	1200.00	0.03%	拟采用透空铁艺围墙
3.7	照明工程	30.45			30.45	套	87.00	3500.00	0.01%	设置庭院灯
3.8	其他设施	100.00			100.00	项	1.00	1000000.00	0.02%	含室外消防、沉渣池、监控及环卫设施
4	变配电设施	194.00			194.00				0.04%	

4.1	1000KVA 变压器及配套设施	104.00			104.00	台	4.00	260000.00	0.02%	1000KVA 变压器
4.2	备用电源	90.00			90.00	台	1.00	900000.00	0.02%	800kw 柴油发电机
(三)	地块三	61276.47	13165.38		74441.85		197013.88	3778.51	16.54%	净用地面积 45813.47 m ² , 10 栋建筑
1	地上建筑	39183.85	8131.46		47315.31		138874.10	3407.07	10.51%	钢筋混凝土框架结构
1.1	土建工程	27774.83			27774.83	m ²	138874.10		6.17%	
1.1.1	住宅用房	24594.75			24594.75	m ²	122973.73	2000.00	5.47%	
1.1.2	物管用房	112.99			112.99	m ²	564.96	2000.00	0.03%	含业委会活动室
1.1.3	垃圾用房	20.00			20.00	m ²	100.00	2000.00	0.00%	
1.1.4	门卫室	6.64			6.64	m ²	33.20	2000.00	0.00%	
1.1.5	其他建筑	34.00			34.00	m ²	170.00	2000.00	0.01%	
1.1.6	架空层	266.43			266.43	m ²	1332.13	2000.00	0.06%	不计容
1.1.7	配套商业用房	2740.02			2740.02	m ²	13700.08	2000.00	0.61%	配套商业用房面积占规划 计容面积的 10%
1.2	安装工程		8131.46		8131.46	m ²	138874.10		1.81%	
1.2.1	电气及照明工程		2499.73		2499.73	m ²	138874.10	180.00	0.56%	包括配电箱、电缆、电 线、开关、插座、照明灯 具、避雷系统，接地系 统、桥架、线管预埋。
1.2.2	给排水工程		1249.87		1249.87	m ²	138874.10	90.00	0.28%	水源接自城市给水系统， 供水管道引入进水管 (DN150)。
1.2.3	消防工程		1527.62		1527.62	m ²	138874.10	110.00	0.34%	含 XBD 稳压缓冲多级消防 泵、火灾自动报警
1.2.4	弱电工程		1527.62		1527.62	m ²	138874.10	110.00	0.34%	包括通讯系统、防雷及接 地系统、有线电视系统、 安全防范系统、网络系统 等。
1.2.5	通风工程		416.62		416.62	m ²	138874.10	30.00	0.09%	机械通风、排烟

1.2.6	电梯工程		910.00			910.00	部	26.00	350000.00	0.20%	8T标准楼6栋，每栋分别设3部电梯；6T标准楼2栋，每栋设2部电梯；商业建筑2栋，每栋设2部电梯
1.3	装饰装修工程	11409.02								0.00%	
1.3.1	室内装修	7520.55				7520.55	m ²	138874.10	541.54	1.67%	
1.3.1.1	住宅用房	4611.51				4611.51	m ²	92230.30	500.00	1.02%	室内装修包括楼地面工程，墙、柱面工程以及天棚装饰装修等，拟采用防滑地砖、墙面天棚乳胶漆、达到一般使用功能的厨卫设施
1.3.1.2	住宅用房（公共部分）	1998.32				1998.32	m ²	30743.43	650.00	0.44%	高层建筑公摊率约25%，防滑地砖、墙面天棚乳胶漆、其他公共区域装饰装修
1.3.1.3	物管用房	33.90				33.90	m ²	564.96	600.00	0.01%	含业委会活动室，简单装修
1.3.1.4	垃圾用房	3.00				3.00	m ²	100.00	300.00	0.00%	简单装修
1.3.1.5	门卫室	1.66				1.66	m ²	33.20	500.00	0.00%	简单装修
1.3.1.6	其他建筑	10.20				10.20	m ²	170.00	600.00	0.00%	简单装修
1.3.1.7	架空层	39.96				39.96	m ²	1332.13	300.00	0.01%	不计容，涂刷乳胶漆
1.3.1.8	配套商业用房	822.00				822.00	m ²	13700.08	600.00	0.18%	简单装修
1.3.2	室外装修	3888.47				3888.47	m ²	97211.87	400.00	0.86%	外墙面积按建筑面积×0.7估算。米黄色真石漆，搭配浅灰色金属百叶
2	地下建筑	18967.38	5033.92			24001.30	m²	58139.78	4128.21	5.33%	地下2层
2.1	土建工程	17333.49				17333.49	m ²	54462.88	3182.63	3.85%	含结构、抗浮、基坑支护、降水等；
2.1.1	非人防结构工程	11820.35				11820.35	m ²	45462.88	2600.00	2.63%	
2.1.2	人防结构工程	3240.00				3240.00	m ²	9000.00	3600.00	0.72%	

2.1.3	抗浮锚杆工程	909.26			909.26	m ²	45462.88	200.00	0.20%	
2.1.4	基坑支护工程	909.26			909.26	m ²	45462.88	200.00	0.20%	
2.1.5	降水工程	454.63			454.63	m ²	45462.88	100.00	0.10%	
2.2	安装工程		5033.92		5033.92		54462.88	0.00	1.12%	
2.2.1	电气及照明工程		1089.26		1089.26	m ²	54462.88	200.00	0.24%	包括配电箱、电缆、电线、开关、插座、照明灯具、避雷系统，接地系统、桥架、线管预埋。
2.2.2	给排水工程		599.09		599.09	m ²	54462.88	110.00	0.13%	水源接自城市给水系统，供水管道引入进水管（DN150）。
2.2.3	消防工程		816.94		816.94	m ²	54462.88	150.00	0.18%	含 XBD 稳压缓冲多级消防泵、火灾自动报警
2.2.4	弱电工程		490.17		490.17	m ²	54462.88	90.00	0.11%	包括通讯系统、防雷及接地系统、有线电视系统、安全防范系统、网络系统等。
2.2.5	通风工程		435.70		435.70	m ²	54462.88	80.00	0.10%	机械通风、排烟
2.2.6	充电桩		493.50		493.50	个	329.00	15000.00	0.11%	地下停车位的 20%预留充电桩
2.2.7	智能停车场管理系统		20.00		20.00	套	2.00	100000.00	0.00%	
2.2.8	抗震支架		1089.26		1089.26	m ²	54462.88	200.00	0.24%	
2.3	装饰装修工程	1633.89			1633.89			0.00	0.36%	
2.3.1	室内装修	1633.89			1633.89	m ²	54462.88	300.00	0.36%	地坪漆、地面标线、墙面天棚乳胶漆等
3	室外总图工程	2931.24			2931.24	m²	36813.47	796.24	0.65%	
3.1	土石方工程	1229.54			1229.54				0.27%	含场平及地下室挖方
3.1.1	挖土方	344.73			344.73	m ³	287271.47	12.00	0.08%	场平整方，平均挖方约 1m；地下室挖方，地下二层，开挖深度约 8m（地下室层高均为 3.9m）

3.1.2	建构筑物拆除	20.00			20.00	m ³	1000.00	200.00	0.00%	零星建构筑物拆除，暂估
3.1.3	土方外弃	864.81			864.81	m ³	288271.47	30.00	0.19%	运距按 25km 考虑
3.2	小区内部道路及硬质铺装	727.26			727.26	m ²	20778.76	350.00	0.16%	含小区内部道路、健身场所、休闲广场等，拟采用沥青路面、透水砖铺装、石材铺装等，综合考虑单价
3.3	绿化景观	320.69			320.69	m ²	16034.71	200.00	0.07%	绿地率 35%，主要考虑以乔木、灌木及草皮相结合的种植方式。
3.4	室外管网工程	399.90			399.90				0.09%	
3.4.1	给水管道	34.40			34.40	m	860.00	400.00	0.01%	dn150PE 管
3.4.2	雨水管道	77.40			77.40	m	1720.00	450.00	0.02%	dn500PVC-U 双壁波纹排水管
3.4.3	污水管道	68.80			68.80	m	1720.00	400.00	0.02%	dn400PVC-U 双壁波纹排水管
3.4.4	电力管道	129.00			129.00	m	860.00	1500.00	0.03%	电力电缆
3.4.5	通信管线	34.40			34.40	m	860.00	400.00	0.01%	含弱电及监控、广播系统等
3.4.6	燃气管道	55.90			55.90	m	860.00	650.00	0.01%	无缝钢管
3.5	小区大门	30.00			30.00	项	2.00	150000.00	0.01%	主、次入口
3.6	小区围墙	103.20			103.20	m	860.00	1200.00	0.02%	拟采用透空铁艺围墙
3.7	照明工程	20.65			20.65	套	59.00	3500.00	0.00%	设置庭院灯
3.8	其他设施	100.00			100.00	项	1.00	1000000.00	0.02%	含室外消防、沉渣池、监控及环卫设施
4	变配电设施	194.00			194.00				0.04%	
4.1	1000KVA 变压器及配套设施	104.00			104.00	台	4.00	260000.00	0.02%	1000KVA 变压器
4.2	备用电源	90.00			90.00	台	1.00	900000.00	0.02%	800kw 柴油发电机
二	配套市政道路及绿化	12194.69			12194.69	m ²	66217.94	1841.60	2.71%	

(一)	经二三路	6465.31				6465.31	m ²	29645.19	2181	1.44%	道路全长 807m, 宽 30m, 双向 4 车道, 城市次干路标准
1	道路工程	4057.63				4057.63	m ²			0.90%	
1.1	路基工程	2544.47				2544.47				0.57%	
1.1.1	挖方	88.94				88.94	m ³	59290.38	15	0.02%	
1.1.2	填方	545.47				545.47	m ³	23716.15	230	0.12%	回填砂砾石(开挖土方为弱膨胀土, 无法利用)
1.1.3	路基换填砂砾石	196.49				196.49	m ³	7859.55	250	0.04%	路基换填
1.1.4	特殊路基换填	1296.98				1296.98	m ³	51879.08	250	0.29%	池塘淤泥等换填
1.1.5	弃方	416.60				416.60	m ³	119029.01	35	0.09%	弃土运距按 20km 考虑, 已扣除绿化用土
1.2	车行道工程	1064.14				1064.14	m ²	18347.19	580	0.24%	含道路交叉口工程量; 车行道结构层厚度 86.6cm=4cmSBS 改性细粒式沥青砼 AC-13C+6cm 中粒式沥青砼 AC-20C+6cm 中粒式沥青砼 AC-20C+0.6cmES-2 型稀浆封层+25cm 5%水泥稳定碎石+25cm 4%水泥稳定碎石+20cm 级配碎石
1.3	非机动车道	201.75				201.75	m ²	4035.00	500	0.04%	非机动车道结构层厚度均为 72cm (5cm 细粒式 SBS 改性沥青马蹄脂碎石混合料 SMA-13+7cm 中粒式沥青砼 AC-20C+20cm 5%水泥稳定碎石+20cm 4%水泥稳定碎石+20cm 级配碎石)。

1.4	人行道工程	122.02			122.02	m ²	2905.20	420	0.03%	两侧人行道各宽2米，人行道面层结构采用：42cm=5cm厚花岗石+2cm M10水泥砂浆调平层+15cm厚 C15 砼基层+20cm 厚级配碎石垫层。
1.5	3×DN500 钢筋砼过街管涵	120.00			120.00	m	480.00	2500	0.03%	4个交叉路口预埋过街管涵，C15 砼包封
1.6	边沟	5.25			5.25	m	403.50	130	0.00%	混凝土边沟，位于道路北侧
2	排水工程	904.59			904.59				0.20%	
2.1	雨水管道	466.92			466.92				0.10%	管道埋深 2-3m 不等，双侧布置于道路两侧
2.1.1	D300 钢筋砼雨水管	20.00			20.00	m	200.00	1000	0.00%	支管
2.1.2	D600 钢筋砼雨水管	188.84			188.84	m	1049.10	1800	0.04%	干管
2.1.3	D800 钢筋砼雨水管	144.78			144.78	m	629.46	2300	0.03%	干管
2.1.4	D1000 钢筋砼雨水管	113.30			113.30	m	419.64	2700	0.03%	干管
2.2	污水管道	437.68			437.68				0.10%	埋深约 3.0-4.0m 不等，双侧布置于道路两侧
2.2.1	DN400 钢筋砼污水管	60.00			60.00	m	400.00	1500	0.01%	支管
2.2.2	DN500 钢筋砼污水管	377.68			377.68	m	2098.20	1800	0.08%	干管
3	电力工程	384.13			384.13				0.09%	单侧布置
3.1	电力浅沟（1000×1200 预制 U 型槽）	377.68			377.68	m	2098.20	1800	0.08%	双侧布置于人行道下方，采用 1.0*1.2 米的 U 型槽，含各类检查井
3.2	3×2 6 孔 φ150 电力排管	6.46			6.46	m	64.56	1000	0.00%	6 孔 φ150UPVC 过街排管
4	给水工程	259.05			259.05				0.06%	双侧布置于道路侧分带内
4.1	DN300 球墨铸铁管	251.78				m	2098.20	1200	0.00%	干管
4.2	DN200 球墨铸铁管	7.26				m	72.63	1000	0.00%	支管
5	通信工程	314.73			314.73	m	2098.20	1500	0.07%	双侧布置于人行道，拟采用 3×5 15 孔 φ110PVC 管

6	照明工程	97.20				97.20				0.02%	
6.1	7米双挑灯	97.20				97.20	套	54.00	18000	0.02%	双侧对称布置，间距30m，交叉路口加密。灯杆高7米，双悬挑各1米，LED灯等，2×40W。含电缆。
7	交安工程	261.75				261.75	m	807.00	3243	0.06%	
7.1	热熔标线	9.85				9.85	m ²	1790.58	55	0.00%	含车行道、非机动车道标线
7.2	交通标志牌	31.30				31.30				0.01%	
7.2.1	单柱标志	2.70				2.70	套	6.00	4500	0.00%	拟采用Φ1000或D1000的标志标牌。
7.2.2	单悬标志	27.00				27.00	套			0.01%	
7.2.2.1	2500×1000标志标牌	6.00				6.00	套	4.00	15000	0.00%	单悬臂指路牌
7.2.2.2	4000×2800标志标牌	21.00				21.00	套	6.00	35000	0.00%	单悬臂指路牌
7.2.3	附着于信号灯杆限速标志	1.60				1.60	套	16.00	1000	0.00%	
7.3	交通信号灯控制系统	59.20				59.20				0.01%	按1个T型路口和1个十字路口考虑信号灯的数量。含电线、电缆等各项配套设施
7.3.1	信号机	8.00				8.00	套	1.00	80000	0.00%	含窨井。
7.3.2	信号灯	51.20				51.20				0.01%	
7.3.2.1	6m悬臂机动车信号灯	28.80				28.80	套	16.00	18000	0.01%	带倒计时器及限速标志，包含管线、基础等
7.3.2.2	5m单柱行人信号灯	22.40				22.40	套	32.00	7000	0.00%	带倒计时器，包含管线、基础等
7.4	智慧交通系统	161.40				161.40	m	807.00	2000	0.04%	根据《智能交通管理系统规划编制指南》（GA/T1403-2017）和《成公龙交函[2019]56号》要求，本项目需建设的智能交通包括指挥中心、中心机房、集成指挥平台、交通信息研判平台、交通数据资源中心、交

											通信号控制系统、交通视频监控 系统、交通信息采集系统、交通事件检测系统、 交通违法行为监测记录系统、道路车辆智能监测记录 系统、交通信息发布系统等 子系统。
8	绿化工程	174.31				174.31				0.04%	绿化面积含侧分带面积和 绿带绿化面积
8.1	侧分带	87.16				87.16	m ²	2178.90	400	0.02%	车行道两侧侧分带宽度各 1.5m, 拟种植乔灌木、地被 草坪
8.2	中分带	87.16				87.16	m ²	2178.90	400	0.02%	中分带宽 3m, 拟种植各类 乔木和灌木。组团打造花镜 及景观等
9	公交站台	10.00				10.00	座	2.00	50000	0.00%	拟采用一大一小公交站台。 包括混凝土及地面铺装等 土建部分; 彩铝材质的顶 棚、灯箱灯具、智能电子显 示屏、座椅等辅助设施及电 气设施等
10	垃圾桶	1.92				1.92	套	16.00	1200	0.00%	拟采用铝合金分类垃圾桶, 间距约 80-100m, 路口加密。
(二)	纬三八路	1179.63				1179.63	m ²	5377.90	2193.48	0.26%	道路全长 269m, 宽 20m, 双向 2 车道, 城市支路标准
1	道路工程	664.13				664.13				0.15%	
1.1	路基工程	456.75				456.75				0.10%	
1.1.1	挖方	16.13				16.13	m ³	10755.80	15	0.00%	
1.1.2	填方	98.95				98.95	m ³	4302.32	230	0.02%	回填砂砾石(开挖土方为弱 膨胀土, 无法利用)
1.1.3	路基换填砂砾石	31.40				31.40	m ³	1256.10	250	0.01%	路基换填
1.1.4	特殊路基换填	235.28				235.28	m ³	9411.33	250	0.05%	池塘淤泥等换填

1.1.5	弃方	74.98				74.98	m ³	21423.22	35	0.02%	弃土运距按 20km 考虑, 已扣除绿化用土
1.2	车行道工程	92.70				92.70	m ²	1854.00	500	0.02%	非机动车道结构层厚度均为 72cm (5cm 细粒式 SBS 改性沥青马蹄脂碎石混合料 SMA-13+7cm 中粒式沥青砼 AC-20C+20cm 5% 水泥稳定碎石+20cm 4% 水泥稳定碎石 +20cm 级配碎石)。
1.3	非机动车道	67.25				67.25	m ²	1345.00	500	0.01%	同上
1.4	人行道工程	40.67				40.67	m ²	968.40	420	0.01%	两侧人行道各宽 2 米, 人行道面层结构采用: 42cm=5cm 厚花岗石+2cm M10 水泥砂浆调平层+15cm 厚 C15 砼基层+20cm 厚级配碎石垫层。
1.5	3×DN500 钢筋砼过街管涵	5.00				5.00	m	20.00	2500	0.00%	交叉路口预埋过街管涵, C15 砼包封
1.6	边沟	1.75				1.75	m	134.50	130	0.00%	混凝土边沟, 位于道路西侧
2	排水工程	172.43				172.43				0.04%	
2.1	雨水管道	88.49				88.49				0.02%	管道埋深 2-3m 不等, 单侧布置
2.1.1	D300 钢筋砼雨水管	14.00				14.00	m	140.00	1000	0.00%	支管
2.1.2	D600 钢筋砼雨水管	31.47				31.47	m	174.85	1800	0.01%	干管
2.1.3	D800 钢筋砼雨水管	24.13				24.13	m	104.91	2300	0.01%	干管
2.1.4	D1000 钢筋砼雨水管	18.88				18.88	m	69.94	2700	0.00%	干管
2.2	污水管道	83.95				83.95				0.02%	埋深约 3.0-4.0m 不等, 单侧布置
2.2.1	DN400 钢筋砼污水管	21.00				21.00	m	140.00	1500	0.00%	支管

2.2.2	DN500 钢筋砼污水管	62.95			62.95	m	349.70	1800	0.01%	干管
3	电力工程	73.71			73.71				0.02%	单侧布置
3.1	电力浅沟（1000×1200 预制 U 型槽）	62.95			62.95	m	349.70	1800	0.01%	双侧布置于人行道下方，采用 1.0*1.2 米的 U 型槽，含各类检查井
3.2	3×2 6 孔 φ150 电力排管	10.76			10.76	m	107.60	1000	0.00%	6 孔 φ150UPVC 过街排管
4	给水工程	47.96			47.96				0.01%	双侧布置于道路侧分带内
4.1	DN300 球墨铸铁管	41.96				m	349.70	1200	0.00%	干管
4.2	DN200 球墨铸铁管	6.00				m	60.00	1000	0.00%	支管
5	通信工程	52.46			52.46	m	349.70	1500	0.01%	双侧布置于人行道，拟采用 3×5 15 孔 φ110PVC 管
6	照明工程	32.40			32.40				0.01%	
6.1	7 米双挑灯	32.40			32.40	套	18.00	18000	0.01%	双侧对称布置，间距 30m，交叉路口加密。灯杆高 7 米，双悬挑各 1 米，LED 灯等，2×40W。含电缆。
7	交安工程	77.41			77.41	m	269.00		0.02%	
7.1	热熔标线	1.41			1.41	m ²	255.92	55	0.00%	含车行道、非机动车道标线
7.2	交通标志牌	11.00			11.00				0.00%	
7.2.1	单柱标志	0.90			0.90	套	2.00	4500	0.00%	拟采用 Φ1000 或 D1000 的标志标牌。
7.2.2	单悬标志	10.00			10.00	套			0.00%	
7.2.2.1	2500×1000 标志标牌	3.00			3.00	套	2.00	15000	0.00%	单悬臂指路牌
7.2.2.2	4000×2800 标志标牌	7.00			7.00	套	2.00	35000	0.00%	单悬臂指路牌
7.2.3	附着于信号灯杆限速标志	0.10			0.10	套	1.00	1000	0.00%	
7.3	交通信号灯控制系统	11.20			11.20				0.00%	按 1 个 T 型路口和 1 个十字路口考虑信号灯的数量。含电线、电缆等各项配套设施
7.3.1	信号机	8.00			8.00	套	1.00	80000	0.00%	含窨井。

7.3.2	信号灯	3.20				3.20				0.00%	
7.3.2.1	6m 悬臂机动车信号灯	1.80				1.80	套	1.00	18000	0.00%	带倒计时器及限速标志, 包含管线、基础等
7.3.2.2	5m 单柱行人信号灯	1.40				1.40	套	2.00	7000	0.00%	带倒计时器, 包含管线、基础等
7.4	智慧交通系统	53.80				53.80	m	269.00	2000	0.01%	根据《智能交通管理系统规划编制指南》(GA/T1403-2017)和《成公龙交函[2019]56号》要求, 本项目需建设的智能交通包括指挥中心、中心机房、集成指挥平台、交通信息研判平台、交通数据资源中心、交通信号控制系统、交通视频监控监视系统、交通流信息采集系统、交通事件检测系统、交通违法行为监测记录系统、道路车辆智能监测记录系统、交通信息发布系统等子系统。
8	绿化工程	48.42				48.42				0.01%	绿化面积含侧分带面积和绿带绿化面积
8.1	侧分带	29.05				29.05	m ²	726.30	400	0.01%	车行道两侧侧分带宽度各1.5m, 拟种植乔灌木、地被草坪
8.2	人行道两侧绿化带	19.37				19.37	m ²	484.20	400	0.00%	拟种植各类乔木和灌木。组团打造花镜及景观等
9	公交站台	10.00				10.00	座	2.00	50000	0.00%	拟采用一大一小公交站台。包括混凝土及地面铺装等土建部分; 彩铝材质的顶棚、灯箱灯具、智能电子显示屏、座椅等辅助设施及电气设施等

10	垃圾桶	0.72				0.72	套	6.00	1200	0.00%	拟采用铝合金分类垃圾桶，间距约 80-100m，路口加密。
(三)	纬三九路	1463.97				1463.97	m ²	7230.99	2024.58	0.33%	道路全长 263m，宽 25m，双向 2 车道，城市支路标准
1	道路工程	933.90				933.90				0.21%	
1.1	路基工程	620.08				620.08				0.14%	
1.1.1	挖方	21.69				21.69	m ³	14461.98	15	0.00%	
1.1.2	填方	133.05				133.05	m ³	5784.79	230	0.03%	回填砂砾石（开挖土方为弱膨胀土，无法利用）
1.1.3	路基换填砂砾石	47.43				47.43	m ³	1897.32	250	0.01%	路基换填
1.1.4	特殊路基换填	316.36				316.36	m ³	12654.23	250	0.07%	池塘淤泥等换填
1.1.5	弃方	101.55				101.55	m ³	29013.54	35	0.02%	弃土运距按 20km 考虑，已扣除绿化用土
1.2	车行道工程	141.94				141.94	m ²	2838.89	500	0.03%	非机动车道结构层厚度均为 72cm（5cm 细粒式 SBS 改性沥青马蹄脂碎石混合料 SMA-13+7cm 中粒式沥青砼 AC-20C+20cm 5% 水泥稳定碎石+20cm 4% 水泥稳定碎石+20cm 级配碎石）。
1.3	非机动车道	65.75				65.75	m ²	1315.00	500	0.01%	同上
1.4	人行道工程	99.41				99.41	m ²	2367.00	420	0.02%	两侧人行道各宽 2 米，人行道面层结构采用：42cm=5cm 厚花岗石+2cm M10 水泥砂浆调平层+15cm 厚 C15 砼基层+20cm 厚级配碎石垫层。
1.5	3×DN500 钢筋砼过街管涵	5.00				5.00	m	20.00	2500	0.00%	交叉路口预埋过街管涵，C15 砼包封
1.6	边沟	1.71				1.71	m	131.50	130	0.00%	混凝土边沟，位于道路西侧

2	排水工程	178.12				178.12				0.04%	
2.1	雨水管道	90.32				90.32				0.02%	管道埋深 2-3m 不等, 单侧布置
2.1.1	D300 钢筋砼雨水管	17.50				17.50	m	175.00	1000	0.00%	支管
2.1.2	D600 钢筋砼雨水管	30.77				30.77	m	170.95	1800	0.01%	干管
2.1.3	D800 钢筋砼雨水管	23.59				23.59	m	102.57	2300	0.01%	干管
2.1.4	D1000 钢筋砼雨水管	18.46				18.46	m	68.38	2700	0.00%	干管
2.2	污水管道	87.79				87.79				0.02%	埋深约 3.0-4.0m 不等, 单侧布置
2.2.1	DN400 钢筋砼污水管	26.25				26.25	m	175.00	1500	0.01%	支管
2.2.2	DN500 钢筋砼污水管	61.54				61.54	m	341.90	1800	0.01%	干管
3	电力工程	74.69				74.69				0.02%	单侧布置
3.1	电力浅沟 (1000×1200 预制 U 型槽)	61.54				61.54	m	341.90	1800	0.01%	双侧布置于人行道下方, 采用 1.0*1.2 米的 U 型槽, 含各类检查井
3.2	3×2 6 孔 φ150 电力排管	13.15				13.15	m	131.50	1000	0.00%	6 孔 φ150UPVC 过街排管
4	给水工程	47.03				47.03				0.01%	双侧布置于道路侧分带内
4.1	DN300 球墨铸铁管	41.03					m	341.90	1200	0.00%	干管
4.2	DN200 球墨铸铁管	6.00					m	60.00	1000	0.00%	支管
5	通信工程	51.29				51.29	m	341.90	1500	0.01%	双侧布置于人行道, 拟采用 3×5 15 孔 φ110PVC 管
6	照明工程	32.40				32.40				0.01%	
6.1	7 米双挑灯	32.40				32.40	套	18.00	18000	0.01%	双侧对称布置, 间距 30m, 交叉路口加密。灯杆高 7 米, 双悬挑各 1 米, LED 灯等, 2×40W。含电缆。
7	交安工程	76.63				76.63	m	263.00		0.02%	
7.1	热熔标线	1.83				1.83	m ²	332.31	55	0.00%	含车行道、非机动车道标线

7.2	交通标志牌	11.00				11.00				0.00%	
7.2.1	单柱标志	0.90				0.90	套	2.00	4500	0.00%	拟采用 Φ1000 或 D1000 的标志标牌。
7.2.2	单悬标志	10.00				10.00	套			0.00%	
7.2.2.1	2500×1000 标志标牌	3.00				3.00	套	2.00	15000	0.00%	单悬臂指路牌
7.2.2.2	4000×2800 标志标牌	7.00				7.00	套	2.00	35000	0.00%	单悬臂指路牌
7.2.3	附着于信号灯杆限速标志	0.10				0.10	套	1.00	1000	0.00%	
7.3	交通信号灯控制系统	11.20				11.20				0.00%	按 1 个 T 型路口和 1 个十字路口考虑信号灯的数量。含电线、电缆等各项配套设施
7.3.1	信号机	8.00				8.00	套	1.00	80000	0.00%	含窨井。
7.3.2	信号灯	3.20				3.20				0.00%	
7.3.2.1	6m 悬臂机动车信号灯	1.80				1.80	套	1.00	18000	0.00%	带倒计时器及限速标志，包含管线、基础等
7.3.2.2	5m 单柱行人信号灯	1.40				1.40	套	2.00	7000	0.00%	带倒计时器，包含管线、基础等
7.4	智慧交通系统	52.60				52.60	m	263.00	2000	0.01%	根据《智能交通管理系统规划编制指南》（GA/T1403-2017）和《成公龙交函[2019]56号》要求，本项目需建设的智能交通包括指挥中心、中心机房、集成指挥平台、交通信息研判平台、交通数据资源中心、交通信号控制系统、交通视频监控监视系统、交通信息采集系统、交通事件检测系统、交通违法行为监测记录系统、道路车辆智能监测记录系统、交通信息发布系统等子系统。

8	绿化工程	59.20				59.20				0.01%	绿化面积含侧分带面积和绿带绿化面积
8.1	侧分带	28.40				28.40	m ²	710.10	400	0.01%	车行道两侧侧分带宽度各1.5m, 拟种植乔灌木、地被草坪
8.2	人行道行道树	30.80				30.80	株	88.00	3500	0.01%	拟种植 φ18 的香樟。1.5m×1.5m 树池
9	公交站台	10.00				10.00	座	2.00	50000	0.00%	拟采用一大一小公交站台。包括混凝土及地面铺装等土建部分; 彩铝材质的顶棚、灯箱灯具、智能电子显示屏、座椅等辅助设施及电气设施等
10	垃圾桶	0.72				0.72	套	6.00	1200	0.00%	拟采用铝合金分类垃圾桶, 间距约 80-100m, 路口加密。
(四)	纬四十路	1173.01				1173.01	m²	5347.53	2193.56	0.26%	道路全长 267m, 宽 20m, 双向 2 车道, 城市支路标准
1	道路工程	660.55				660.55				0.15%	
1.1	路基工程	454.20				454.20				0.10%	
1.1.1	挖方	16.04				16.04	m ³	10695.06	15	0.00%	
1.1.2	填方	98.39				98.39	m ³	4278.02	230	0.02%	回填砂砾石(开挖土方为弱膨胀土, 无法利用)
1.1.3	路基换填砂砾石	31.25				31.25	m ³	1249.83	250	0.01%	路基换填
1.1.4	特殊路基换填	233.95				233.95	m ³	9358.18	250	0.05%	池塘淤泥等换填
1.1.5	弃方	74.56				74.56	m ³	21303.07	35	0.02%	弃土运距按 20km 考虑, 已扣除绿化用土
1.2	车行道工程	92.49				92.49	m ²	1849.83	500	0.02%	非机动车道结构层厚度均为 72cm (5cm 细粒式 SBS 改性沥青马蹄脂碎石混合料 SMA-13+7cm 中粒式沥青砼 AC-20C+20cm 5% 水泥稳定碎石+20cm 4% 水泥

											稳定碎石+20cm 级配碎石)。
1.3	非机动车道	66.75			66.75	m ²	1335.00	500	0.01%		同上
1.4	人行道工程	40.37			40.37	m ²	961.20	420	0.01%		两侧人行道各宽2米,人行道面层结构采用:42cm=5cm厚花岗石+2cm M10水泥砂浆调平层+15cm厚 C15 砼基层+20cm厚级配碎石垫层。
1.5	3×DN500 钢筋砼过街管涵	5.00			5.00	m	20.00	2500	0.00%		交叉路口预埋过街管涵, C15 砼包封
1.6	边沟	1.74			1.74	m	133.50	130	0.00%		混凝土边沟,位于道路西侧
2	排水工程	171.41			171.41				0.04%		
2.1	雨水管道	87.93			87.93				0.02%		管道埋深 2-3m 不等,单侧布置
2.1.1	D300 钢筋砼雨水管	14.00			14.00	m	140.00	1000	0.00%		支管
2.1.2	D600 钢筋砼雨水管	31.24			31.24	m	173.55	1800	0.01%		干管
2.1.3	D800 钢筋砼雨水管	23.95			23.95	m	104.13	2300	0.01%		干管
2.1.4	D1000 钢筋砼雨水管	18.74			18.74	m	69.42	2700	0.00%		干管
2.2	污水管道	83.48			83.48				0.02%		埋深约 3.0-4.0m 不等,单侧布置
2.2.1	DN400 钢筋砼污水管	21.00			21.00	m	140.00	1500	0.00%		支管
2.2.2	DN500 钢筋砼污水管	62.48			62.48	m	347.10	1800	0.01%		干管
3	电力工程	73.16			73.16				0.02%		单侧布置
3.1	电力浅沟(1000×1200 预制 U 型槽)	62.48			62.48	m	347.10	1800	0.01%		双侧布置于人行道下方,采用 1.0*1.2 米的 U 型槽,含各类检查井
3.2	3×2 6 孔 φ150 电力排管	10.68			10.68	m	106.80	1000	0.00%		6 孔 φ150UPVC 过街排管

4	给水工程	47.65				47.65				0.01%	双侧布置于道路侧分带内
4.1	DN300 球墨铸铁管	41.65					m	347.10	1200	0.00%	干管
4.2	DN200 球墨铸铁管	6.00					m	60.00	1000	0.00%	支管
5	通信工程	52.07				52.07	m	347.10	1500	0.01%	双侧布置于人行道，拟采用3×5 15 孔 φ110PVC 管
6	照明工程	32.40				32.40				0.01%	
6.1	7 米双挑灯	32.40				32.40	套	18.00	18000	0.01%	双侧对称布置，间距 30m，交叉路口加密。灯杆高 7 米，双悬挑各 1 米，LED 灯等，2×40W。含电缆。
7	交安工程	77.00				77.00	m	267.00		0.02%	
7.1	热熔标线	1.40				1.40	m ²	254.79	55	0.00%	含车行道、非机动车道标线
7.2	交通标志牌	11.00				11.00				0.00%	
7.2.1	单柱标志	0.90				0.90	套	2.00	4500	0.00%	拟采用 Φ1000 或 D1000 的标志标牌。
7.2.2	单悬标志	10.00				10.00	套			0.00%	
7.2.2.1	2500×1000 标志标牌	3.00				3.00	套	2.00	15000	0.00%	单悬臂指路牌
7.2.2.2	4000×2800 标志标牌	7.00				7.00	套	2.00	35000	0.00%	单悬臂指路牌
7.2.3	附着于信号灯杆限速标志	0.10				0.10	套	1.00	1000	0.00%	
7.3	交通信号灯控制系统	11.20				11.20				0.00%	按 1 个 T 型路口和 1 个十字路口考虑信号灯的数量。含电线、电缆等各项配套设施
7.3.1	信号机	8.00				8.00	套	1.00	80000	0.00%	含窰井。
7.3.2	信号灯	3.20				3.20				0.00%	
7.3.2.1	6m 悬臂机动车信号灯	1.80				1.80	套	1.00	18000	0.00%	带倒计时器及限速标志，包含管线、基础等
7.3.2.2	5m 单柱行人信号灯	1.40				1.40	套	2.00	7000	0.00%	带倒计时器，包含管线、基础等

7.4	智慧交通系统	53.40			53.40	m	267.00	2000	0.01%	根据《智能交通管理系统规划编制指南》（GA/T1403-2017）和《成公龙交函[2019]56号》要求，本项目需建设的智能交通包括指挥中心、中心机房、集成指挥平台、交通信息研判平台、交通数据资源中心、交通信号控制系统、交通视频监控监视系统、交通流信息采集系统、交通事件检测系统、交通违法行为监测记录系统、道路车辆智能监测记录系统、交通信息发布系统等子系统。
8	绿化工程	48.06			48.06				0.01%	绿化面积含侧分带面积和绿带绿化面积
8.1	侧分带	28.84			28.84	m ²	720.90	400	0.01%	车行道两侧侧分带宽度各1.5m，拟种植乔灌木、地被草坪
8.2	人行道两侧绿化带	19.22			19.22	m ²	480.60	400	0.00%	拟种植各类乔木和灌木。组团打造花镜及景观等
9	公交站台	10.00			10.00	座	2.00	50000	0.00%	拟采用一大一小公交站台。包括混凝土及地面铺装等土建部分；彩铝材质的顶棚、灯箱灯具、智能电子显示屏、座椅等辅助设施及电气设施等
10	垃圾桶	0.72			0.72	套	6.00	1200	0.00%	拟采用铝合金分类垃圾桶，间距约80-100m，路口加密。
(五)	纬四一路	1455.63			1455.63	m ²	7187.95	2025.10	0.32%	道路全长261m，宽25m，双向2车道，城市支路标准
1	道路工程	928.48			928.48				0.21%	
1.1	路基工程	616.41			616.41				0.14%	

1.1.1	挖方	21.56				21.56	m ³	14375.90	15	0.00%	
1.1.2	填方	132.26				132.26	m ³	5750.36	230	0.03%	回填砂砾石（开挖土方为弱膨胀土，无法利用）
1.1.3	路基换填砂砾石	47.17				47.17	m ³	1886.72	250	0.01%	路基换填
1.1.4	特殊路基换填	314.47				314.47	m ³	12578.91	250	0.07%	池塘淤泥等换填
1.1.5	弃方	100.95				100.95	m ³	28841.53	35	0.02%	弃土运距按 20km 考虑，已扣除绿化用土
1.2	车行道工程	141.46				141.46	m ²	2829.25	500	0.03%	非机动车道结构层厚度均为 72cm（5cm 细粒式 SBS 改性沥青马路脂碎石混合料 SMA-13+7cm 中粒式沥青砼 AC-20C+20cm 5% 水泥稳定碎石+20cm 4% 水泥稳定碎石+20cm 级配碎石）。
1.3	非机动车道	65.25				65.25	m ²	1305.00	500	0.01%	同上
1.4	人行道工程	98.66				98.66	m ²	2349.00	420	0.02%	两侧人行道各宽 2 米，人行道面层结构采用：42cm=5cm 厚花岗石+2cm M10 水泥砂浆调平层+15cm 厚 C15 砼基层+20cm 厚级配碎石垫层。
1.5	3×DN500 钢筋砼过街管涵	5.00				5.00	m	20.00	2500	0.00%	交叉路口预埋过街管涵，C15 砼包封
1.6	边沟	1.70				1.70	m	130.50	130	0.00%	混凝土边沟，位于道路西侧
2	排水工程	177.09				177.09				0.04%	
2.1	雨水管道	89.77				89.77				0.02%	管道埋深 2-3m 不等，单侧布置
2.1.1	D300 钢筋砼雨水管	17.50				17.50	m	175.00	1000	0.00%	支管
2.1.2	D600 钢筋砼雨水管	30.54				30.54	m	169.65	1800	0.01%	干管

2.1.3	D800 钢筋砼雨水管	23.41				23.41	m	101.79	2300	0.01%	干管
2.1.4	D1000 钢筋砼雨水管	18.32				18.32	m	67.86	2700	0.00%	干管
2.2	污水管道	87.32				87.32				0.02%	埋深约 3.0-4.0m 不等，单侧布置
2.2.1	DN400 钢筋砼污水管	26.25				26.25	m	175.00	1500	0.01%	支管
2.2.2	DN500 钢筋砼污水管	61.07				61.07	m	339.30	1800	0.01%	干管
3	电力工程	74.12				74.12				0.02%	单侧布置
3.1	电力浅沟（1000×1200 预制 U 型槽）	61.07				61.07	m	339.30	1800	0.01%	双侧布置于人行道下方，采用 1.0*1.2 米的 U 型槽，含各类检查井
3.2	3×2 6 孔 φ150 电力排管	13.05				13.05	m	130.50	1000	0.00%	6 孔 φ150UPVC 过街排管
4	给水工程	46.72				46.72				0.01%	双侧布置于道路侧分带内
4.1	DN300 球墨铸铁管	40.72					m	339.30	1200	0.00%	干管
4.2	DN200 球墨铸铁管	6.00					m	60.00	1000	0.00%	支管
5	通信工程	50.90				50.90	m	339.30	1500	0.01%	双侧布置于人行道，拟采用 3×5 15 孔 φ110PVC 管
6	照明工程	32.40				32.40				0.01%	
6.1	7 米双挑灯	32.40				32.40	套	18.00	18000	0.01%	双侧对称布置，间距 30m，交叉路口加密。灯杆高 7 米，双悬挑各 1 米，LED 灯等，2×40W。含电缆。
7	交安工程	76.22				76.22	m	261.00		0.02%	
7.1	热熔标线	1.82				1.82	m ²	330.74	55	0.00%	含车行道、非机动车道标线
7.2	交通标志牌	11.00				11.00				0.00%	
7.2.1	单柱标志	0.90				0.90	套	2.00	4500	0.00%	拟采用 Φ1000 或 D1000 的标志标牌。
7.2.2	单悬标志	10.00				10.00	套			0.00%	
7.2.2.1	2500×1000 标志标牌	3.00				3.00	套	2.00	15000	0.00%	单悬臂指路牌

7.2.2.2	4000×2800 标志标牌	7.00				7.00	套	2.00	35000	0.00%	单悬臂指路牌
7.2.3	附着于信号灯杆限速标志	0.10				0.10	套	1.00	1000	0.00%	
7.3	交通信号灯控制系统	11.20				11.20				0.00%	按1个T型路口和1个十字路口考虑信号灯的数量。含电线、电缆等各项配套设施
7.3.1	信号机	8.00				8.00	套	1.00	80000	0.00%	含窨井。
7.3.2	信号灯	3.20				3.20				0.00%	
7.3.2.1	6m 悬臂机动车信号灯	1.80				1.80	套	1.00	18000	0.00%	带倒计时器及限速标志, 包含管线、基础等
7.3.2.2	5m 单柱行人信号灯	1.40				1.40	套	2.00	7000	0.00%	带倒计时器, 包含管线、基础等
7.4	智慧交通系统	52.20				52.20	m	261.00	2000	0.01%	根据《智能交通管理系统规划编制指南》(GA/T1403-2017)和《成公龙交函[2019]56号》要求, 本项目需建设的智能交通包括指挥中心、中心机房、集成指挥平台、交通信息研判平台、交通数据资源中心、交通信号控制系统、交通视频监视系统、交通流信息采集系统、交通事件检测系统、交通违法行为监测记录系统、道路车辆智能监测记录系统、交通信息发布系统等子系统。
8	绿化工程	58.99				58.99				0.01%	绿化面积含侧分带面积和绿带绿化面积
8.1	侧分带	28.19				28.19	m ²	704.70	400	0.01%	车行道两侧侧分带宽度各1.5m, 拟种植乔灌木、地被草坪
8.2	人行道行道树	30.80				30.80	株	88.00	3500	0.01%	拟种植 φ18 的香樟。1.5m×1.5m 树池

9	公交站台	10.00			10.00	座	2.00	50000	0.00%	拟采用一大一小公交站台。包括混凝土及地面铺装等土建部分；彩铝材质的顶棚、灯箱灯具、智能电子显示屏、座椅等辅助设施及电气设施等
10	垃圾桶	0.72			0.72	套	6.00	1200	0.00%	拟采用铝合金分类垃圾桶，间距约80-100m，路口加密。
(六)	绿化用地	457.14			457.14				0.10%	地块南侧，桃都大道北侧绿化用地景观打造
1	绿化景观打造	457.14			457.14	m ²	11428.38	400	0.10%	以乔木、灌木及草皮相结合的绿化景观打造
II	工程建设其他费用				118050.24				26.23%	
1	土地费用				70275.08	亩	351.3754	2000000.00	15.62%	因该地块拟建安置房，参考类似项目，由龙泉驿区政府指定土地费用按200万元/亩计取。
2	行政事业性收费				16175.59				3.59%	
2.1	基础设施配套费				15866.38				3.53%	根据龙府发[2015]1号文件，本项目城市市政基础设施配套费收费标准220元/m ² 。
2.2	文物勘探发掘费				309.21	m ²	234250.26	13.20	0.07%	参考类似项目，按红线范围内面积暂估，单价13.2元/m ²
3	燃气入户费				2924.00	户	6800.00	4300.00	0.65%	据业主咨询相关单位费用计算
4	自来水及光纤接入费用				2257.60	户	6800.00	3320.00	0.50%	参考类似项目暂估，自来水2500元/户，光纤820元/户
5	管线迁改费用				1000.00				0.22%	根据龙泉驿区类似项目暂估管线迁改费，以下阶段实施的实际情况为准。迁改方案以各产权单位意见为准。

6	电力接入费用				1825.00	1825.00	km	5.00	3650000.00	0.41%	外电通道长约 5km, 土建费用 200 万元/公里, 安装费用 165 万元/公里。
7	场地准备费及临时设施费				1436.03	1436.03				0.32%	按工程费用的 0.5% 计算。
8	建设单位管理费				2115.09	2115.09				0.47%	参考财政部财建[2016]504 号文件计算。
9	工程监理费				2561.11	2561.11				0.57%	参考国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号文件计算, 按 7 折估算。
10	勘察设计费				7957.12	7957.12				1.77%	
10.1	工程勘察费				1838.12	1838.12				0.41%	参考计价格[2002]10 号文件计算, 按工程费用的 0.8% 计取, 按 8 折估算。
10.2	工程设计费				6119.00	6119.00				1.36%	常规设计费用参考计价格[2002]10 号文件计算, 按 8 折估算。BIM 费用按计价格[2002]10 号设计费用收费标准 (不下浮) 的 20% 暂估
11	招标代理服务费				98.14	98.14				0.02%	参考发改价格[2011]534 号文计, 按 8 折估算。
12	项目前期工作咨询费				112.70	112.70				0.03%	按国家计委计价格[1999]1283 号文件计算, 按 8 折估算。
13	环境影响评价编制及评审费				30.90	30.90				0.01%	参考国家计委、国家环保总局计价格[2002]125 号文件计算, 按 8 折估算。
14	节能评估文件编制及评审费				40.00	40.00				0.01%	国家暂未发布收费标准, 根据类似项目节能评估费用暂估
15	施工图审查费				459.53	459.53				0.10%	川发改价格[2011]323 号文, 按工程费用的 0.16% 计

16	造价咨询费				4124.00	4124.00				0.92%	
16.1	编制工程设计概算				140.47	140.47				0.03%	按照川价发[2008]141号计算,按8折估算。
16.2	概算评审费				163.45	163.45				0.04%	按照川价发[2008]141号计算,按8折估算。
16.3	工程量清单及招标控制价编制费				780.38	780.38				0.17%	按照川价发[2008]141号计算,按8折估算。
16.4	工程量清单及招标控制价审核费				600.04	600.04				0.13%	按照川价发[2008]141号计算,按8折估算。
16.5	审核竣工结算费				810.03	810.03				0.18%	按照川价发[2008]141号计算,按8折估算。
16.6	施工阶段全过程造价控制费				1629.63	1629.63				0.36%	按照川价发[2008]141号计算,按8折估算。
17	竣工图编制费				489.52	489.52				0.11%	按设计费用的8%计算,按8折估算。
18	工程保险费				861.62	861.62				0.19%	依据建标【2007】164号,按工程费用的0.3%计算。
19	工程检测费				1436.03	1436.03				0.32%	按“成建委[2018]140号文”,按建安费的0.5%计取
20	水土保持补偿费				30.45	30.45				0.01%	按龙泉驿区收取标准计,按照建设用地每平方米1.3元计。
21	水土保持方案编制费				15.00	15.00				0.00%	参考水保监[2005]22号,按市场行情暂估。
22	弃土场费				1825.73	1825.73				0.41%	按弃土方量14.5元/m ³ 估算。
III	预备费				11737.35	11737.35				2.61%	按第一、二部分费用之和减去征地拆迁费和迁改费用的5%计算。
IV	建设期利息				33000.00	33000.00				7.33%	拟向外部融资300000万元,约占总投资的67%。利率按6%估算。贷款资金在建设期内均衡投入。
V	项目总投资	238416.03	48789.69	0.00	162787.59	449993.31				100.00%	

（四）项目实施主体

该项目实施主体为成都经开资产管理公司，系发行人的全资子公司。

（五）项目用地情况

按照《龙泉驿区重大功能性建设项目告知承诺制实施方案(试行)》等文件要求，大运会安居保障项目——怡和新城 G 区房建及配套工程项目已取得成都市龙泉驿区规划和自然资源局出具的《成都市龙泉驿区规划和自然资源局关于怡和新城 G 区房建及配套工程项目（安居工程）的建设用地意见函》，本期债券募投项目净用地面积为 252.0485 亩，其中地块一、二规划用地性质为二类住宅用地，地块三规划用地性质为二类住宅兼商业服务业设施用地，用地规划手续合法合规。

截至目前，本期债券募投项目安居工程涉及集体用地已完成报征手续并征收为国有，并已完成划拨手续划拨至成都经开资产管理有限公司，具体情况如下：

项目名称	地块编号	不动产权单元号
大运会安居保障项目——怡和新城 G 区房建及配套工程（地块一）	510112004005GB00139	510112004005GB00139 W00000000
大运会安居保障项目——怡和新城 G 区房建及配套工程（地块二）	510112004005GB00140	510112004005GB00140 W00000000
大运会安居保障项目——怡和新城 G 区房建及配套工程（地块三）	510112004005GB00141	510112004005GB00141 W00000000

根据成都市龙泉驿区规划和自然资源局出具的《成都市龙泉驿区规划和自然资源局关于大运会安居保障项目——怡和新城 G 区房建及配套工程项目土地相关问题的说明》，本期债券募投项目涉及用地情况将通过划拨补办出让方式完善用地手续，由成都经开资产管理公司按照规定清缴土地价款后办理权属证书。土地费用合计约 70,275.08

万元，已纳入项目总投资。

（六）拆迁安置情况

该项目拟定向安置龙泉街道、东安街道和柏合镇拆迁户，目前上述三个拆迁片区拆迁总户数约 10,870 户，已安置 2,576 户，房屋需求缺口约 8,294 户，大运会安居保障项目——怡和新城 G 区房建及配套工程拟新建住宅 6,800 套，安置上述三个拆迁片区居民约 11,736 人，其余拆迁待安置人员将由其他规划建设的保障性住房进行安置。

（七）项目审批及相关说明情况

该项目已经有权部门批复同意，具体批复及说明文件情况如下：

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	主要内容
《关于怡和新城G区房建及配套工程的选址意见函》	-	龙泉驿区规划与自然资源局	2020年1月19日	同意该项目选址
《关于怡和新城G区房建及配套工程（安居工程）的建设用地意见函》	-	龙泉驿区规划与自然资源局	2020年2月28日	规划用地性质为二类居住用地，项目相关控制指标应满足相关规定要求
《大运会安居保障项目——怡和新城G区房建及配套工程备案证明》	川投资备【2020-510112-47-03-519629】FGQB-0680号	龙泉驿区行政审批局	2020年11月26日	同意项目备案
《大运会安居保障项目——怡和新城G区房建及配套工程环境影响登记表》	202151011200000063	企业自主填报备案	2021年4月13日	同意项目环境影响表备案
《大运会安居保障项目——怡和新城G区房建及配套工程节能报告批复》	龙行审复【2021】150号	龙泉驿区行政审批局	2021年5月7日	同意项目节能报告
《关于大运会安居保障项目——怡和新城G区房建及配套工程项目备案表的情况说明》	-	成都经开建设管理有限公司	2020年8月31日	说明项目业主变更原因
《关于大运会安居保障项目——怡和新城G区房建及配套工程项目备案表的情况说明》	-	成都经开国投集团有限公司	2020年12月27日	说明项目业主变更原因
《成都市龙泉驿区住房和	-	龙泉驿区住房	2021年8月26日	说明项目基本情况、地

城乡建设局关于大运会安居保障项目—怡和新城G区房建及配套工程的情况说明》		和城乡建设局		方保障性住房建设情况等
《关于大运会安居保障项目—怡和新城G区房建及配套工程项目土地相关问题的说明》	-	龙泉驿区规划与自然资源局	2021年9月2日	说明土地性质问题、土地出让金缴纳及权证办理情况
关于对《怡和新城G区房建及配套工程项目社会稳定风险评估报告书》进行备案的函	-	中共成都市龙泉驿区委政法委员会	2021年9月14日	说明符合社会稳定评估相关要求，备案通过

（八）项目建设进度

项目建设工期24个月，具体进度安排如下：

- 1、项目前期工作：2021年7月底之前；
- 2、项目建设期（含竣工验收）：2021年8月-2023年8月。

（九）当地商品住宅去化周期情况

2020年，成都市龙泉驿区共完成房地产开发投资169.1亿元，房地产市场固定资产投资同比增长12.7%。商品房销售面积206.1万平方米，同比上升3.6%，其中住宅销售面积166万平方米。商品房库存60.3万平方米，商品房去化周期6.3月。2020年成都市龙泉驿区住宅销售均价略有上涨，购房需求强劲，商品房库存量有所减少，房地产市场信心较强。与此同时，成都市深入贯彻落实国家房地产调控政策，加强房地产库存情况监控，维护市场秩序，保持了成都市房地产市场平稳健康发展态势。

（十）经济效益分析

本项目位于成都市龙泉驿区东安街道，董郎路以东，桃都大道以北。本项目收益来源包括住宅出售收入、配套商业出售以及出租收入、机动车位出售以及出租收入。

通过调查周边项目市场价格情况进行估算本项目的销售及租赁价格。

1、募投项目经济效益分析依据

根据《建设项目可行性研究指南》以及《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》的要求，按照确定的设计规模和设计方 案，及相应的可类比项目和相关经济指标，对项目方案投入产出相对应的原则进行估算。

本期债券募投项目评价参数及基础数据的选择依据如下：

（1）本项目的计价本位币（包括附表中的金额）为人民币。

（2）税率：

——增值税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）中《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目增值税征收税率为9%。

——城市建设维护税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）和《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》（国务院令 第588号），凡缴纳消费税、增值税、营业税的单位和个人，都是城市维护建设税的纳税义务人（以下简称纳税人），都应当依照本条例的规定缴纳城市维护建设税。因此，本项目属于城市建设维护税征收范围中的纳税人所在地在城区的范围，征收税率为7%。

——教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》和《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令 第448号），凡缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人，均为教育费附加的纳费义务人（简称纳费人）。凡代征增值税、消费税、营业税的单位和个人，亦为代征教育费附加的义务人。因此，本项目属于教育

费附加征收范围，教育费附加为 3%。

——地方教育附加费：根据《四川省人民政府关于印发四川省地方教育附加征收使用管理办法的通知》（川府函〔2011〕68号）第二条：凡在四川省行政区域内缴纳增值税、营业税、消费税（以下简称“三税”）的单位和个人，均应按实际缴纳“三税”税额的 2% 缴纳地方教育附加。因此，本项目属于地方教育费附件征收范围，地方教育附加费为 2%。

——所得税率：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第 512 号）第八十八条：企业所得税法第七条第（五）项所称来源于利息所得、租金所得、特许权使用费所得，按照负担、支付所得的企业或者机构、场所所在地确定，或者按照负担、支付所得的个人的住所地确定。因此，本项目属于征收企业所得税范畴，征收税率为 25%。

——印花税：本项目适用征收税率为 0.05% 和 0.1%。

——土地使用税：本项目适用征收税率为 6 元/m²。

——房产税：本项目适用按租赁收入的 12% 进行计算。

——土地增值税：土地增值税是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照四级超率累进税率进行征收。

（3）项目计算期：项目建设期为 2 年；据咨询人员对周边商品房项目的调查，结合本项目的具体情况，咨询人员将本项目销售期假设为 5 年，并假设每年分别按照可供出售面积的 25%、20%、20%、20% 和 15% 进行销售。

（4）经营成本主要包括销售费用、管理费用、出租物业经营成本。考虑到本项目建设安置房的保障性住房性质，安置房建成后向被

拆迁居民定向销售，本项目销售费用按照销售收入的1%计取，管理费用按照销售收入的0.25%计取，出租物业经营成本按年折旧额的5%计取。

(5) 折现率：本项目按6.5%计算。

2、销售部分

(1) 销售价格

本项目有可供出售的住宅安置房、配套商业用房及机动车车位。通过实地调查成都市龙泉驿区以及处于同一供需圈且区位条件相近的房地产项目，通过市场比较法测算：东安街道片区的普通住宅价格均价约为12,500元/m²、配套商业价格均价约为22,000元/m²、地下机动车车位价格均价约为100,000元/个。

序号	小区名称	小区类型	住宅平均售价 (元/m ²)	商业平均售价 (元/m ²)	车位平均售价 (元/个)
1	天悦龙栖台	商品房(新房)	11,000	23,000	100,000
2	帝一广场	商品房(新房)	12,000	23,000	100,000
3	天鹅领	商品房(二手房)	12,100	22,000	100,000
4	龙都国际	商品房(二手房)	12,400	21,000	110,000
5	春秋名邸一期	商品房(二手房)	12,500	21,000	110,000
6	山水世纪城	商品房(二手房)	12,000	21,000	100,000
7	天悦龙栖台	商品房(二手房)	12,600	23,000	120,000
8	帝一广场	商品房(二手房)	12,000	23,000	120,000
9	怡和新城A-D区 (无电梯)	安置房(二手房)	10,000	23,000	100,000
10	怡和新城E、F区 (有电梯)	安置房(二手房)	13,000	23,000	100,000

本项目为新居工程，项目住宅主要提供给征地拆迁安置户购买，考虑到本项目的保障性住房性质，遵循谨慎性原则，本项目可供出售的

住宅安置房和配套商业按照周边普通住宅和商业均价的约 75% 进行定价，地下机动车车位按照市价出售。

综上，本项目的销售价格约为：住宅均价 9,500.00 元/m²，配套商业均价 16,500.00 元/m²，地下机动车车位 100,000.00 元/个。

(2) 销售数量假设

本项目计划销售期为 5 年。住宅考虑全部出售；商业计划出售 80%，自持 20%；地下机动车车位计划出售 5399 个，自持 600 个。

(3) 销售进度假设

结合本项目的具体情况，假设本项目每年分别按照可供出售面积的 25%、20%、20%、20%和 15% 进行销售。

(4) 项目销售收入情况

本项目销售收入预计为 535,115.06 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	销售期				
			3	4	5	6	7
-	销售比例	100%	25%	20%	20%	20%	15%
1	项目销售收入合计	535,115.06	133,771.26	107,025.01	107,025.01	107,025.01	80,268.76
1.1	住宅销售收入	463,040.95	115,760.24	92,608.19	92,608.19	92,608.19	69,456.14
-	单价(万元/m ²)	-	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
-	数量(m ²)	487,411.53	121,852.88	97,482.31	97,482.31	97,482.31	73,111.73
1.2	配套商业销售收入	18,084.11	4,521.03	3,616.82	3,616.82	3,616.82	2,712.62
-	单价(万元/m ²)	-	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
-	数量(m ²)	10,960.06	2,740.02	2,192.01	2,192.01	2,192.01	1,644.01
1.3	机动车位销售收入	53,990.00	13,490.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	8,100.00
-	单价(万元/个)	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
-	数量(个)	5,399.00	1,349.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	810.00

3、租赁部分

（1）租赁单价

本项目有可供出租的配套商业用房及机动车车位。通过调查成都市龙泉驿区以及处于同一供需圈且区位条件相近的房地产项目，并通过市场比较法测算：东安街道片区的配套商业租赁价格均价约为 100 元/m²/月、地下机动车车位租赁价格均价约为 200 元/个/月。

序号	小区名称	小区类型	商业平均租赁单价 (元/m ² /月)	车位平均租赁单价 (元/个/月)
1	天鹅领	商品房(二手房)	100	200
2	龙都国际	商品房(二手房)	100	300
3	春秋名邸一期	商品房(二手房)	110	300
4	山水世纪城	商品房(二手房)	100	200
5	天悦龙栖台	商品房(二手房)	110	200
6	帝一广场	商品房(二手房)	100	300
7	怡和新城 A-D 区 (无电梯)	安置房(二手房)	90	200
8	怡和新城 E、F 区 (带电梯)	安置房(二手房)	90	200

本项目商业部分，发行人计划自持 20%，结合周边可参考项目价格，经营期商业租赁单价暂定 100 元/m²/月；地下机动车车位计划自持 600 个，结合周边可参考项目价格，经营期车位租赁单价暂定 200 元/个/月。

（2）租赁进度假设

结合本项目的具体情况，本项目租赁期假设为 5 年，并假设每年出租率分别为按照可供租赁面积（数量）的 80%、85%、90%、95%、100% 计算。

（3）项目租赁收入情况

本项目预计租赁收入为 2,127.61 万元。具体情况如下所示：

单位：万元

序号	项目	合计	租赁期				
			3	4	5	6	7
-	租赁比例	100%	80%	85%	90%	95%	100%
1	项目租赁收入合计	2,127.61	378.24	401.88	425.52	449.16	472.80
1.1	配套商业租赁收入	1,479.61	263.04	279.48	295.92	312.36	328.80
-	单价(元/m ² /月)	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
-	数量(m ²)	2,740.02	2,192.01	2,329.01	2,466.01	2,603.02	2,740.02
1.2	机动车位租赁收入	648.00	115.20	122.40	129.60	136.80	144.00
-	单价(元/个/月)	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
-	数量(个)	600.00	480.00	510.00	540.00	570.00	600.00

4、成本费用

本项目总成本费用为 456,789.90 万元，包含项目建设成本为 449,993.31 万元、销售费用 5,372.43 万元、管理费用 1,343.11 万元、出租物业经营成本 81.06 万元。

5、税金及附加费用

本项目增值税率为 9%。本项目建成并销售完成后增值税金和附加共计 15,141.57 万元。

6、净收益分析

结合上述分析，本期债券存续期内，项目收入总额 537,242.67 万元，扣除相应的营业税金及附加及相应的营业成本合计 23,357.72 万元后，项目的净收益为 513,884.95 万元，对项目总投资的覆盖倍数为 1.14 倍，满足企业债券募投项目的收益要求。该项目不是纯公益性项目，符合《国家发展改革委委员会办公厅 财政部办公厅关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金[2018]194 号）的要求。

本项目具体收益情况如下所示：

单位：万元

序号	项目	年份	经营期					合计
			3	4	5	6	7	
1	项目收入小计		134,149.51	107,426.89	107,450.53	107,474.17	80,741.56	537,242.67
1.1	销售收入		133,771.26	107,025.01	107,025.01	107,025.01	80,268.76	535,115.06

序号	项目	年份	经营期					合计
			3	4	5	6	7	
1.2	租赁收入		378.24	401.88	425.52	449.16	472.80	2,127.61
2	税金及附加及相应的营业成本小计		5,765.96	4,687.84	4,670.54	4,653.23	3,580.15	23,357.72
2.1	增值税及附加		3,558.36	2,846.69	2,846.69	2,846.69	2,135.02	14,233.46
2.2	土地使用税		75.61	55.45	35.29	15.12	-	181.47
2.3	房产税		45.39	48.23	51.06	53.90	56.74	255.31
2.4	印花税		67.26	53.91	53.94	53.96	40.61	269.69
2.5	土地增值税		-	-	-	-	-	-
2.6	销售费用		1,343.11	1,074.49	1,074.49	1,074.49	805.86	5,372.43
2.7	管理费用		335.78	268.62	268.62	268.62	201.47	1,343.11
2.8	出租物业经营成本		16.21	16.21	16.21	16.21	16.21	81.06
2.9	固定资产折旧		324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	1,621.19
3	项目净收益(1-2)		128,383.55	102,739.05	102,779.99	102,820.94	77,161.41	513,884.95

注：假设本期债券票面利率为6%。

(十一) 敏感性分析及压力测试

1、敏感性分析

经运用单因子法测算极限情况分析可得，选择销售价格、建设投资两种不确定因素，在±5%的幅度内进行变化测算，结果表明：销售价格和建设投资的影响均较为明显，但其财务内部收益率（FIRR）均在5%以上。故本期债券募投项目抗风险能力较强。

序号	变化因素	内部收益率（%）	较基本方案增减
1	基本方案（全部投资）	7.07%	-
2	建设投资+5%	5.81%	-1.26%
3	建设投资-5%	8.42%	1.35%
4	销售价格+5%	8.24%	1.17%
5	销售价格-5%	5.86%	-1.21%

2、压力测试

本期债券募投项目自第三年开始转入经营期。经测算，经营期内项目每年营业收入扣除经营成本、税金及附加后净收益情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	年份	经营期					合计
			3	4	5	6	7	
1	项目收入		134,149.51	107,426.89	107,450.53	107,474.17	80,741.56	537,242.67
1.1	销售收入		133,771.26	107,025.01	107,025.01	107,025.01	80,268.76	535,115.06
1.2	租赁收入		378.24	401.88	425.52	449.16	472.80	2,127.61
2	项目支出		6,651.98	5,170.75	5,153.44	5,136.14	3,861.58	25,973.89
2.1	增值税及附加		3,558.36	2,846.69	2,846.69	2,846.69	2,135.02	14,233.46
2.2	土地使用税		277.25	55.45	35.29	15.12	-	383.11
2.3	房产税		45.39	48.23	51.06	53.90	56.74	255.31
2.4	印花税		67.26	53.91	53.94	53.96	40.61	269.69
2.5	销售费用		2,014.66	1,611.73	1,611.73	1,611.73	1,208.80	8,058.64
2.6	管理费用		671.55	537.24	537.24	537.24	402.93	2,686.21
2.7	出租物业经营成本		17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	87.47
3	当年可偿债资金(1-2)		127,497.53	102,256.15	102,297.09	102,338.03	76,879.98	511,268.77

由于本期债券募投项目所建安置房拟向被拆迁居民进行定向销售，且销售价格低于周边普通住宅售价，因此对于本期债券募投项目而言，本期债券利率、销售单价、销售进度是影响募投项目现金流覆盖情况的主要参数。发行人就本期债券利率、销售单价、销售进度变动对募投项目现金流覆盖情况影响进行压力测试分析，具体如下：

(1) 本期债券年利率变动

1) 债券年利率上升为 7.00%

当债券年利率为 7.00% 时，本期债券募投项目项目当年可偿债资金对融资本息的覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	贷款及还本付息	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初借款累计	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.1	本金	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.2	利息	-	-	-	-	-	-	-
1.2	本年借款	250,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-
1.2.1	发行债券	250,000.00	-	-	-	-	-	-
1.2.2	银行贷款	-	50,000.00	-	-	-	-	-
1.3	本年应计利息	17,500.00	21,000.00	21,000.00	16,800.00	12,600.00	8,400.00	4,200.00
1.3.1	债券利息	17,500.00	17,500.00	17,500.00	14,000.00	10,500.00	7,000.00	3,500.00
1.3.2	银行贷款利息	-	3,500.00	3,500.00	2,800.00	2,100.00	1,400.00	700.00

序号	项目	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1.4	本年还本付息	17,500.00	21,000.00	81,000.00	76,800.00	72,600.00	68,400.00	64,200.00
1.4.1	本年偿还债券本金	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
1.4.2	本年偿还债券利息	17,500.00	17,500.00	17,500.00	14,000.00	10,500.00	7,000.00	3,500.00
1.4.3	本年偿还银行贷款本金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.4.4	本年偿还银行贷款利息	-	3,500.00	3,500.00	2,800.00	2,100.00	1,400.00	700.00
1.5	年末借款本金累计	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00	-
2	当年可偿债资金	17,500.00	21,000.00	127,497.53	102,256.15	102,297.09	102,338.03	76,879.98
2.1	当年可用于还款利润	-	-	127,497.53	102,256.15	102,297.09	102,338.03	76,879.98
2.2	资本金	17,500.00	21,000.00	-	-	-	-	-
3	当年可偿债资金对当年融资本息覆盖倍数	-	-	1.57	1.33	1.41	1.50	1.20

2) 债券年利率上升为 8.00%

当债券年利率为 8.00% 时，本期债券募投项目项目当年可偿债资金对融资本息的覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	贷款及还本付息	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初借款累计	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.1	本金	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.2	利息	-	-	-	-	-	-	-
1.2	本年借款	250,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-
1.2.1	发行债券	250,000.00	-	-	-	-	-	-
1.2.2	银行贷款	-	50,000.00	-	-	-	-	-
1.3	本年应计利息	20,000.00	24,000.00	24,000.00	19,200.00	14,400.00	9,600.00	4,800.00
1.3.1	债券利息	20,000.00	20,000.00	20,000.00	16,000.00	12,000.00	8,000.00	4,000.00
1.3.2	银行贷款	-	4,000.00	4,000.00	3,200.00	2,400.00	1,600.00	800.00

序号	项目	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
	利息							
1.4	本年还本付息	20,000.00	24,000.00	84,000.00	79,200.00	74,400.00	69,600.00	64,800.00
1.4.1	本年偿还债券本金	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
1.4.2	本年偿还债券利息	20,000.00	20,000.00	20,000.00	16,000.00	12,000.00	8,000.00	4,000.00
1.4.3	本年偿还银行贷款本金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.4.4	本年偿还银行贷款利息	-	4,000.00	4,000.00	3,200.00	2,400.00	1,600.00	800.00
1.5	年末借款本金累计	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00	-
2	当年可偿债资金	20,000.00	24,000.00	127,497.53	102,256.15	102,297.09	102,338.03	76,879.98
2.1	当年可用于还款利润	-	-	127,497.53	102,256.15	102,297.09	102,338.03	76,879.98
2.2	资本金	20,000.00	24,000.00	-	-	-	-	-
3	当年可偿债资金对当年融资本息覆盖倍数	-	-	1.52	1.29	1.37	1.47	1.19

从上表可知，当本期债券年利率上升到 8.00% 时，本期债券募投项目可偿债资金对债券本息的覆盖倍数均大于 1；当本期债券年利率上升至 17% 以上时，债券存续期内募投项目可偿债资金不足以覆盖债券本息，可见，本期债券募投项目可偿债资金能够承受较大幅度债券利率上升的压力。

(2) 预期销售单价变动

1) 预期销售单价下降 5%

当预期销售单价下降 5% 时，经营期内项目每年营业收入扣除经营成本、税金及附加后能够覆盖当年还本付息金额，具体情况如下表

所示：

单位：万元

序号	项目	年份	经营期					合计
			3	4	5	6	7	
1	项目收入		127,442.03	102,055.55	102,078.01	102,100.46	76,704.48	510,380.53
1.1	销售收入		127,082.70	101,673.76	101,673.76	101,673.76	76,255.32	508,359.31
1.2	租赁收入		359.33	381.79	404.25	426.70	449.16	2,021.23
2	项目支出		5,891.00	4,561.37	4,543.92	4,526.47	3,403.51	22,926.27
2.1	增值税及附加		2,937.33	2,349.86	2,349.86	2,349.86	1,762.40	11,749.32
2.2	土地使用税		277.25	55.45	35.29	15.12	-	383.11
2.3	房产税		43.12	45.81	48.51	51.20	53.90	242.55
2.4	印花税		63.90	51.22	51.24	51.26	38.58	256.20
2.5	销售费用		1,913.93	1,531.14	1,531.14	1,531.14	1,148.36	7,655.71
2.6	管理费用		637.98	510.38	510.38	510.38	382.79	2,551.90
2.7	出租物业经营成本		17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	87.47
3	当年可偿债资金(1-2)		121,551.03	97,494.18	97,534.09	97,573.99	73,300.97	487,454.26

项目当年可偿债资金对融资本息的覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	贷款及还本付息	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初借款累计	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.1	本金	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.2	利息	-	-	-	-	-	-	-
1.2	本年借款	250,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-
1.2.1	发行债券	250,000.00	-	-	-	-	-	-
1.2.2	银行贷款	-	50,000.00	-	-	-	-	-
1.3	本年应计利息	15,000.00	18,000.00	18,000.00	14,400.00	10,800.00	7,200.00	3,600.00
1.3.1	债券利息	15,000.00	15,000.00	15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
1.3.2	银行贷款利息	-	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
1.4	本年还本付息	15,000.00	18,000.00	78,000.00	74,400.00	70,800.00	67,200.00	63,600.00
1.4.1	本年偿还债券本金	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
1.4.2	本年偿还债券利息	15,000.00	15,000.00	15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
1.4.3	本年偿还银行贷款本	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

序号	项目	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
	金							
1.4.4	本年偿还银行贷款利息	-	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
1.5	年末借款本金累计	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00	-
2	当年可偿债资金	15,000.00	18,000.00	121,551.03	97,494.18	97,534.09	97,573.99	73,300.97
2.1	当年可用于还款利润	-	-	121,551.03	97,494.18	97,534.09	97,573.99	73,300.97
2.2	资本金	15,000.00	18,000.00	-	-	-	-	-
3	当年可偿债资金对当年融资本息覆盖倍数	-	-	1.56	1.31	1.38	1.45	1.15
4	当年项目收入对当年融资本息覆盖倍数	-	-	1.63	1.37	1.44	1.52	1.21

2) 预期销售单价下降 10%

当预期销售单价下降 10% 时, 经营期内项目每年营业收入扣除经营成本、税金及附加后能够覆盖当年还本付息金额, 具体情况如下表所示:

单位: 万元

序号	项目	年份	经营期					合计
			3	4	5	6	7	
1	项目收入		120,734.56	96,684.20	96,705.48	96,726.76	72,667.40	483,518.40
1.1	销售收入		120,394.14	96,322.51	96,322.51	96,322.51	72,241.88	481,603.55
1.2	租赁收入		340.42	361.69	382.97	404.25	425.52	1,914.85
2	项目支出		5,130.03	3,951.98	3,934.39	3,916.80	2,945.44	19,878.65
2.1	增值税及附加		2,316.30	1,853.04	1,853.04	1,853.04	1,389.78	9,265.19
2.2	土地使用税		277.25	55.45	35.29	15.12	-	383.11
2.3	房产税		40.85	43.40	45.96	48.51	51.06	229.78
2.4	印花税		60.54	48.52	48.54	48.57	36.55	242.72
2.5	销售费用		1,813.19	1,450.56	1,450.56	1,450.56	1,087.92	7,252.78
2.6	管理费用		604.40	483.52	483.52	483.52	362.64	2,417.59
2.7	出租物业经营成本		17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	87.47
3	当年可偿债资金(1-2)		115,604.53	92,732.22	92,771.09	92,809.95	69,721.97	463,639.75

项目当年可偿债资金对融资本息的覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	贷款及还本付息	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初借款累计	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.1	本金	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.2	利息	-	-	-	-	-	-	-
1.2	本年借款	250,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-
1.2.1	发行债券	250,000.00	-	-	-	-	-	-
1.2.2	银行贷款	-	50,000.00	-	-	-	-	-
1.3	本年应计利息	15,000.00	18,000.00	18,000.00	14,400.00	10,800.00	7,200.00	3,600.00
1.3.1	债券利息	15,000.00	15,000.00	15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
1.3.2	银行贷款利息	-	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
1.4	本年还本付息	15,000.00	18,000.00	78,000.00	74,400.00	70,800.00	67,200.00	63,600.00
1.4.1	本年偿还债券本金	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
1.4.2	本年偿还债券利息	15,000.00	15,000.00	15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
1.4.3	本年偿还银行贷款本金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.4.4	本年偿还银行贷款利息	-	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
1.5	年末借款本金累计	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00	-
2	当年可偿债资金	15,000.00	18,000.00	115,604.53	92,732.22	92,771.09	92,809.95	69,721.97
2.1	当年可用于还款利润	-	-	115,604.53	92,732.22	92,771.09	92,809.95	69,721.97
2.2	资本金	15,000.00	18,000.00	-	-	-	-	-
3	当年可偿债资金对 本年融资本息覆盖 倍数	-	-	1.48	1.25	1.31	1.38	1.10
4	当年项目收入对本 年融资本息覆盖倍 数	-	-	1.55	1.30	1.37	1.44	1.14

从以上分析可知，当预期销售单价下降 10% 时，本期债券募投项目可偿债资金对融资本息的覆盖倍数均大于 1；当本期债券募投项目预期销售单价下降 18% 以上时，本期债券募投项目可偿债资金不足以覆盖融资本息，可见，本期债券募投项目可偿债资金能够承受较大幅度销售单价下降的压力。

(3) 预期销售进度变动

1) 预期销售进度下降 5%

当预期销售进度下降 5% 时，经营期内项目每年营业收入扣除经营成本、税金及附加后能够覆盖当年还本付息金额，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	年份	经营期					合计
			3	4	5	6	7	
1	项目收入		127,436.53	102,055.55	102,078.01	102,100.46	76,699.48	510,370.03
1.1	销售收入		127,077.20	101,673.76	101,673.76	101,673.76	76,250.32	508,348.81
1.2	租赁收入		359.33	381.79	404.25	426.70	449.16	2,021.23
2	项目支出		5,763.11	4,459.06	4,441.61	4,424.16	3,326.78	22,414.71
2.1	增值税及附加		2,937.09	2,349.67	2,349.67	2,349.67	1,762.25	11,748.35
2.2	土地使用税		277.25	55.45	35.29	15.12	-	383.11
2.3	房产税		43.12	45.81	48.51	51.20	53.90	242.55
2.4	印花税		63.90	51.22	51.24	51.26	38.57	256.20
2.5	销售费用		1,818.19	1,454.55	1,454.55	1,454.55	1,090.92	7,272.77
2.6	管理费用		606.06	484.85	484.85	484.85	363.64	2,424.26
2.7	出租物业经营成本		17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	87.47
3	当年可偿债资金(1-2)		121,673.42	97,596.49	97,636.40	97,676.30	73,372.71	487,955.32

项目当年可偿债资金对融资本息的覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	贷款及还本付息	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初借款累计	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.1	本金	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.2	利息	-	-	-	-	-	-	-
1.2	本年借款	250,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-
1.2.1	发行债券	250,000.00	-	-	-	-	-	-

序号	项目	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1.2.2	银行贷款	-	50,000.00	-	-	-	-	-
1.3	本年应计利息	15,000.00	18,000.00	18,000.00	14,400.00	10,800.00	7,200.00	3,600.00
1.3.1	债券利息	15,000.00	15,000.00	15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
1.3.2	银行贷款利息	-	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
1.4	本年还本付息	15,000.00	18,000.00	78,000.00	74,400.00	70,800.00	67,200.00	63,600.00
1.4.1	本年偿还债券本金	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
1.4.2	本年偿还债券利息	15,000.00	15,000.00	15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
1.4.3	本年偿还银行贷款本金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.4.4	本年偿还银行贷款利息	-	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
1.5	年末借款本金累计	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00	-
2	当年可偿债资金	15,000.00	18,000.00	121,673.42	97,596.49	97,636.40	97,676.30	73,372.71
2.1	当年可用于还款利润	-	-	121,673.42	97,596.49	97,636.40	97,676.30	73,372.71
2.2	资本金	15,000.00	18,000.00	-	-	-	-	-
3	当年可偿债资金对当年融资本息覆盖倍数	-	-	1.56	1.31	1.38	1.45	1.15
4	当年项目收入对当年融资本息覆盖倍数	-	-	1.63	1.37	1.44	1.52	1.21

2) 预期销售进度下降 10%

当预期销售进度下降 10% 时, 经营期内项目每年营业收入扣除经营成本、税金及附加后能够覆盖当年还本付息金额, 具体情况如下表所示:

单位: 万元

序号	项目	年份	经营期					合计
			3	4	5	6	7	
1	项目收入		120,733.56	96,684.20	96,705.48	96,726.76	72,667.40	483,517.40
1.1	销售收入		120,393.14	96,322.51	96,322.51	96,322.51	72,241.88	481,602.55
1.2	租赁收入		340.42	361.69	382.97	404.25	425.52	1,914.85
2	项目支出		4,888.24	3,758.55	3,740.96	3,723.38	2,800.37	18,911.50
2.1	增值税及附加		2,316.28	1,853.02	1,853.02	1,853.02	1,389.77	9,265.10
2.2	土地使用税		277.25	55.45	35.29	15.12	-	383.11
2.3	房产税		40.85	43.40	45.96	48.51	51.06	229.78
2.4	印花税		60.54	48.52	48.54	48.57	36.55	242.72
2.5	销售费用		1,631.87	1,305.50	1,305.50	1,305.50	979.12	6,527.48
2.6	管理费用		543.96	435.17	435.17	435.17	326.37	2,175.83
2.7	出租物业经营成本		17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	87.47
3	当年可偿债资金(1-2)		115,845.32	92,925.65	92,964.52	93,003.38	69,867.04	464,605.90

项目当年可偿债资金对融资本息的覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	贷款及还本付息	-	-	-	-	-	-	-
1.1	年初借款累计	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.1	本金	-	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00
1.1.2	利息	-	-	-	-	-	-	-
1.2	本年借款	250,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-
1.2.1	发行债券	250,000.00	-	-	-	-	-	-
1.2.2	银行贷款	-	50,000.00	-	-	-	-	-
1.3	本年应计利息	15,000.00	18,000.00	18,000.00	14,400.00	10,800.00	7,200.00	3,600.00
1.3.1	债券利息	15,000.00	15,000.00	15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
1.3.2	银行贷款利息	-	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
1.4	本年还本付息	15,000.00	18,000.00	78,000.00	74,400.00	70,800.00	67,200.00	63,600.00
1.4.1	本年偿还债券本金	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
1.4.2	本年偿还债券利息	15,000.00	15,000.00	15,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
1.4.3	本年偿还银行贷款本金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.4.4	本年偿还银行贷款利息	-	3,000.00	3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00
1.5	年末借款本金累计	250,000.00	300,000.00	240,000.00	180,000.00	120,000.00	60,000.00	-
2	当年可偿	15,000.00	18,000.00	115,845.32	92,925.65	92,964.52	93,003.38	69,867.04

序号	项目	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
	债资金							
2.1	当年可用于还款利润	-	-	115,845.32	92,925.65	92,964.52	93,003.38	69,867.04
2.2	资本金	15,000.00	18,000.00	-	-	-	-	-
3	当年可偿债资金对当年融资本息覆盖倍数	-	-	1.49	1.25	1.31	1.38	1.10
4	当年项目收入对当年融资本息覆盖倍数	-	-	1.55	1.30	1.37	1.44	1.14

从以上分析可知，当预期销售进度下降 10% 时，本期债券募投项目可偿债资金对融资本息的覆盖倍数均大于 1；当本期债券募投项目预期销售进度下降 19% 以上时，本期债券募投项目可偿债资金不足以覆盖融资本息，可见，本期债券募投项目可偿债资金能够承受较大幅度销售进度下降的压力。

综上，本期债券募投项目可偿债资金能够对本期债券本息形成良好覆盖，并且能够承受一定程度的外部压力。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专项账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专项账户。

（二）募集资金使用计划

发行人已按照国家相关法规、制度的要求和公司章程的规定，制

定了完善的资金管理制度，在经营过程中，将严格按照国家发展改革委批准的投向和募集说明书明确的投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的经国家发展改革委批准的用途使用募集资金，监管银行有权拒绝发行人的提款要求。发行人在使用募集资金时，将严格履行相应手续，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

具体分配情况如下：

募集资金用途	拟使用募集资金 (万元)	占募集资金总额 的比例
大运会安居保障项目—怡和新城G 区房建及配套工程项目	250,000.00	100.00%
合计	250,000.00	100.00%

（三）募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关会议纪录。专门部门将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

根据发行人与成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行签订的《募集资金及偿债资金账户监管及合作协议》，与徽商银行股份有限公司成都龙泉支行签订的《募集资金账户监管及合作协议》，成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行、徽商银行股份有限公司成都龙泉支行作为本期债券募集资金监管银行，将负责监督募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。如果出现发行人挪用募集资金的情况，监管银行将拒绝发行人的提款要求。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定专门部门进行日常监督，对募集资金支取及 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司董事会，保证募集资金使用的有效性和安全性。

（四）发行人承诺

发行人承诺大运会安居保障项目—怡和新城 G 区房建及配套工程项目的收入将优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：成都经开国投集团有限公司

法定代表人：张晓峰

注册资本：100 亿元

实收资本：91.50 亿元

成立日期：2005 年 10 月 26 日

统一社会信用代码：91510112782659896P

住所：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道（怡和新城 F1 区）双龙路 388 号 1 栋附 301-306 号，2 栋红岭路 301-311 号，2 栋附 201-206 号，附 301-306 号

公司类型：有限责任公司（国有独资）

邮政编码：610100

电话：028-61432010

传真：028-84869695

信息披露事务负责人：曾锋

信息披露事务负责人职位：董事、总经理

信息披露事务负责人联系方式：028-84861728

经营范围：项目投资、建设和管理；国有资产经营管理；投资咨询服务；房地产投资开发经营；城市配套基础设施，环境治理的投资、建设和管理；土地整理与开发；对外投资；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人是由成都经济技术开发区管理委员会控股的国有企业，成立于 2005 年 10 月，定位为城市建设综合运营商，主要负责城市国有资产经营、城市功能配套、房地产开发、TOD 综合开发营运、生活性

服务业等。目前发行人主要从事成都市经开区和龙泉驿区保障性安居房工程及其他政府指定的重大项目的建设投资和运营管理等业务，是经开区和龙泉驿区安居房工程项目和基础设施项目建设的主要投融资主体之一。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产合计 9,916,248.58 万元，负债合计 6,315,556.55 万元，所有者权益合计 3,600,692.03 万元。2019 年-2021 年公司实现营业收入 307,611.90 万元、295,372.12 万元和 250,137.64 万元，实现利润总额 43,148.89 万元、36,209.66 万元和 32,405.27 万元，实现净利润 32,222.42 万元、20,320.96 万元和 24,080.89 万元，2019 年-2021 年公司平均净利润为 25,541.42 万元。

二、发行人设立及历史沿革

（一）发行人设立

发行人系根据成都市龙泉驿区人民政府办公室《关于成立成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司的通知》（龙府办〔2005〕138 号），于 2005 年 10 月 26 日成立的国有独资有限责任公司，由成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室（以下简称“龙泉国资办”）以国有房屋及土地资产出资设立，设立时注册资本为 2 亿元人民币。四川众信会计师事务所进行了审验并出具了川众信验字[2005]第 024 号验资报告。

发行人设立时股权结构如下表所示：

单位：万元、%

出资人	注册资本	
	金额	比例
成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室	20,000.00	100.00
合计	20,000.00	100.00

（二）2008年增资

2008年12月22日，龙泉国资办根据《关于对成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司增资扩股的决定》（龙国资办〔2008〕64号）和《关于对成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司增资的决定》（龙国资办〔2008〕65号），同意成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室和成都市创投房地产开发有限公司（以下简称“创投公司”）对发行人增资8亿元人民币，其中成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室以货币资金3,000.00万元、资本公积转增资本38,000.00万元和债转股29,000.00万元的方式出资7亿元人民币，成都市创投房地产开发有限公司以土地使用权出资1亿元人民币，土地性质为住宅、商业，并足额缴纳土地出让金。该宗土地由四川正则不动产评估有限公司出具川正则地评报（2008）估字第20号土地估值报告，创投公司以该宗出让地评估价值增资。发行人注册资本变更为10亿元，四川正则会计师事务所有限责任公司进行了审验并出具了川正则会师验字[2008]10号验资报告。

本次增资完成后发行人股权结构如下表所示：

单位：万元、%

出资人	注册资本	
	金额	比例
成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室	90,000.00	90.00
成都市创投房地产开发有限公司	10,000.00	10.00
合计	100,000.00	100.00

（三）2008年股权变更

2008年12月31日，根据龙泉国资办《关于同意受让成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司10%股权的通知》（龙国资办〔2008〕70号），成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室受让成都市创投房地产开发有限公司持有的成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限

公司 10%的股权，划转完成后，成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室共持有成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司 100%股权。

本次股权变更后发行人股权结构如下表所示：

单位：万元、%

出资人	注册资本	
	金额	比例
成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室	100,000.00	100.00
合计	100,000.00	100.00

（四）2015年股权变更

根据 2015 年 5 月 7 日中共成都市龙泉驿区委出具的《中共成都市龙泉驿区委成都市龙泉驿区人民政府关于区政府职能转变和机构变革的实施意见》（龙委发〔2015〕6号）和 2015 年 11 月 9 日成都市龙泉驿区人民政府办公室出具的《成都市龙泉驿区人民政府办公室关于印发成都市龙泉驿区人民政府办公室（成都市龙泉驿区人民政府法制办公室、成都市龙泉驿区国有资产和机关事务管理局）主要职责内设机构和人员编制规定的通知》（龙府办发〔2015〕40号），发行人股东成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室所持有的公司股份由成都市龙泉驿区国有资产和机关事务管理局承接。

本次股权变更后发行人股权结构如下表所示：

单位：万元、%

出资人	注册资本	
	金额	比例
成都市龙泉驿区国有资产和机关事务管理局	100,000.00	100.00
合计	100,000.00	100.00

（五）2020年股权变更

根据2020年4月8日成都市龙泉驿区人民政府、成都经济技术开发区管理委员会出具的《关于成都经济技术开发区国有资产投资有限公司股权持有人变更的批复》和2020年5月13日公司股东出具的股东决

定，发行人股东由成都市龙泉驿区国有资产和机关事务管理局（现成都经济技术开发区国有资产监督管理和金融工作局）变更为成都经济技术开发区管理委员会。

本次股权变更后发行人股权结构如下表所示：

单位：万元、%

出资人	注册资本	
	金额	比例
成都经济技术开发区管理委员会	100,000.00	100.00
合计	100,000.00	100.00

（六）2020年公司名称变更及增资

根据发行人股东成都经济技术开发区管理委员会 2020 年 7 月 17 日出具的《成都经济技术开发区国有资产投资有限公司股东决定》，同意公司名称由“成都经济技术开发区国有资产投资有限公司”变更为“成都经开国投集团有限公司”；同意公司注册资本由 10.00 亿元增加至 100.00 亿元，出资方式为：2020 年 12 月 31 日前以资本公积的方式出资 60.00 亿元；2020 年 12 月 31 日前以未分配利润的方式出资 10.00 亿元；2025 年 12 月 31 日前以货币的方式出资 20.00 亿元；发行人已于 2020 年 7 月 28 日报送成都市龙泉驿区行政审批局登记备案完成工商变更（《公司准予变更登记通知书》（（龙泉）登记内核字〔2020〕第 7721 号）），已取得由成都市龙泉驿区行政审批局颁发的新营业执照。

截至目前，发行人股权结构如下：

单位：万元、%

出资人	注册资本	
	金额	比例
成都经济技术开发区管理委员会	1,000,000.00	100.00
合计	1,000,000.00	100.00

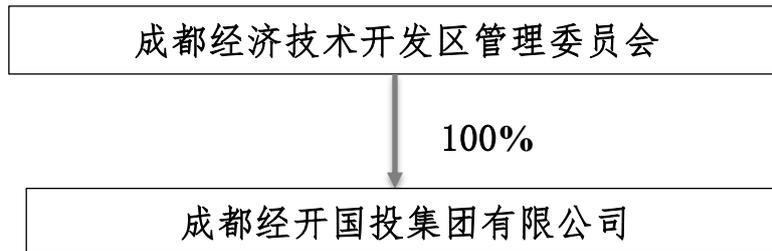
三、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换等情况，未发生重大资产重组。

四、发行人股东及实际控制人情况

截至目前，发行人控股股东及实际控制人为成都经济技术开发区管理委员会，持有发行人 100% 股权。

发行人股权结构图如下：



截至本募集说明书签署日，发行人股东持有的发行人股份不存在质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

五、发行人重要权益投资情况

（一）纳入合并范围的全资及控股子公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人有 9 家纳入合并报表范围的子公司，分别为成都经开园区投资有限公司、成都经开兴新实业投资有限公司、成都经开建设管理有限公司、成都经开水务有限公司、成都经开资产管理有限公司、成都市龙泉公交有限公司、成都经开建工集团有限公司、成都市佳美环境管理有限责任公司、成都经开商贸有限公司。截至 2021 年末，发行人子公司情况如下：

截至 2021 年 12 月 31 日发行人纳入合并范围的子公司情况表

单位：万元、%

子公司全称	注册地	主营业务	注册资本	持股比例
成都经开园区投资有限公司	成都市	房地产开发经营； 园区管理服务；农 村土地整理	200,000.00	100.00

子公司全称	注册地	主营业务	注册资本	持股比例
成都经开兴新实业投资有限公司	成都市	城市基础设施投资与经营管理	87,252.00	74.58
成都经开建设管理有限公司	成都市	建设项目的投资及投资管理、资本运作，项目投资咨询等	50,000.00	100.00
成都经开水务有限公司	成都市	自来水生产与供应	193,286.81	100.00
成都经开资产管理有限责任公司	成都市	工程管理服务（含工程技术咨询）	100,000.00	100.00
成都市龙泉公交有限公司	成都市	城市公共企业客运，公交场站建设经营与管理	6,000.00	100.00
成都经开建工集团有限公司	成都市	建设工程设计；建设工程监理等	1,300.00	100.00
成都市佳美环境管理有限责任公司	成都市	城市环境卫生管理	1,380.00	100.00
成都经开商贸有限公司	成都市	金属材料销售；橡胶制品销售；电气设备销售等	160.00	100.00

注：成都经开城市建设工程有限公司已更名为成都经开建工集团有限公司、成都经开城市照明工程有限公司已更名为成都经开商贸有限公司。

1、成都经开园区投资有限公司

成都经开园区投资有限公司成立于2019年11月12日，注册资本200,000.00万元，经营范围为：项目投资；股权投资；资本投资；园区管理服务；房地产开发经营；土地整理；仓储服务（不含危险品）；工程技术与设计服务；物业管理；环境卫生管理；市政设施管理；城市公园管理；游览景区管理；商业综合体管理服务；环保咨询；体育咨询；广告设计、代理发布；养老服务；体育场馆管理；健身休闲活动；组织体育文化艺术交流活动；餐饮服务；销售：预包装食品兼散装食品、保健食品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年12月31日，成都经开园区投资有限公司总资产为

329,900.70 万元、总负债为 182,945.10 万元、净资产为 146,955.60 万元，2021 年实现营业收入 1,075.06 万元、净利润 147.19 万元。

2、成都经开兴新实业投资有限公司

成都经开兴新实业投资有限公司成立于 2011 年 1 月 21 日，注册资本 87,252.00 万元，经营范围为：参与土地一二级开发、城市基础设施投资与经营管理，尤其侧重于对龙泉驿区城乡建设用地增减挂钩等与城乡统筹、区域发展相关项目的投资建设，投资管理咨询，农业综合开发，水果、蔬菜种植，农产品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，成都经开兴新实业投资有限公司总资产为 376,294.51 万元、总负债为 295,939.61 万元、净资产为 80,354.90 万元，2021 年实现营业收入 701.06 万元、净利润-157.59 万元。

3、成都经开建设管理有限公司

成都经开建设管理有限公司成立于 2009 年 7 月 24 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围为：建设项目的投资及投资管理、资本运作；项目投资咨询；工程管理服务；城市基础设施、公共服务设施及其他建设项目的投资、建设和管理；保障性住房、安置房和农业新居等安居项目的投资、建设和管理；环境治理项目的投资、建设和管理；土地整理；房屋拆除（不含爆破）；建筑工程机械与设备租赁、房屋建筑、土木工程建筑、建筑安装、建筑装饰和其他建筑业；建筑材料的批发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，成都经开建设管理有限公司总资产为 1,712,266.31 万元、总负债为 1,449,177.09 万元、净资产为 263,089.22 万元，2021 年实现营业收入 20,339.29 万元、净利润 2,001.55 万元。

4、成都经开水务有限公司

成都经开水务有限公司成立于 1989 年 10 月 12 日，注册资本 193,286.81 万元，经营范围为：许可项目：自来水生产与供应；各类工程建设活动；建设工程设计；水利工程建设监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：陆地管道运输；水资源专用机械设备制造；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；市政设施管理；水污染防治服务；大气污染治理；土壤污染治理与修复服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；智能水务系统开发；工程管理服务；专用设备修理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，成都经开水务有限公司总资产为 1,583,560.16 万元、总负债为 921,773.38 万元、净资产为 661,786.78 万元，2021 年实现营业收入 131,837.72 万元、净利润 3,475.43 万元。

5、成都经开资产管理有限公司

成都经开资产管理有限公司成立于 2018 年 7 月 17 日，注册资本 100,000.00 万元，经营范围为：以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；停车场服务；土地整治服务；物业管理；汽车租赁；工程管理服务；市政设施管理；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；城市公园管理（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）；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)。

截至 2021 年 12 月 31 日，成都经开资产管理有限公司总资产为 1,747,226.02 万元、总负债为 1,095,543.16 万元、净资产为 651,682.86 万元，2021 年实现营业收入 39,888.32 万元、净利润 3,409.64 万元。

6、成都市龙泉公交有限公司

成都市龙泉公交有限公司成立于 2015 年 7 月 16 日，注册资本 6,000.00 万元，经营范围为：城市公共汽车客运；公交场站建设、经营与管理；智能化公交系统建设、运营与管理；汽车修理；汽车租赁；公交广告经营与发布；物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，成都市龙泉公交有限公司总资产为 117,756.08 万元、总负债为 111,132.65 万元、净资产为 6,623.43 万元，2021 年实现营业收入 4,121.88 万元、净利润 7,704.47 万元。

7、成都经开建工集团有限公司

成都经开建工集团有限公司成立于 1999 年 4 月 28 日，注册资本 1,300.00 万元，经营范围为：许可项目：建设工程设计；建设工程监理；建设工程施工；住宅室内装饰装修；公路工程监理；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；文物保护工程施工；公路管理与养护；建筑劳务分包；建设工程勘察（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土石方工程施工；市政设施管理；园林绿化工程施工；建筑物清洁服务；花卉种植；礼品花卉销售；小微型客车租赁经营服务；建筑工程机械与设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；住房租赁；农业面源和重金属污染

防治技术服务；土壤污染治理与修复服务；建筑材料销售；工程管理服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2021 年 12 月 31 日,成都经开建工集团有限公司总资产为 8,717.24 万元、总负债为 7,328.10 万元、净资产为 1,389.14 万元,2021 年实现营业收入 15,571.76 万元、净利润 153.11 万元。

8、成都市佳美环境管理有限责任公司

成都市佳美环境管理有限责任公司成立于 2008 年 9 月 26 日,注册资本 1,380.00 万元,经营范围为:城市环境卫生管理(含生活垃圾分类、城镇垃圾压缩中转服务、道路清扫、保洁、冲洒水降尘、垃圾清运);餐厨垃圾清运;污水处理;管道疏通服务;公共厕所管理;化粪池清掏服务;家政服务;建筑物清洁服务;建筑施工废弃物治理服务;市政设施维修维护;公路道路养护;物业管理;园林绿化养护管理;园林绿化工程设计、施工;国内广告设计、制作、代理发布(不含气球广告);城市生活垃圾处理专用设备的设计、安装、调试及技术咨询;环卫用品、用具销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年 12 月 31 日,成都市佳美环境管理有限责任公司总资产为 5,634.85 万元、总负债为 352.66 万元、净资产为 5,282.19 万元,2021 年实现营业收入 9,286.07 万元、净利润 528.70 万元。

9、成都经开商贸有限公司

成都经开商贸有限公司成立于 1995 年 3 月 7 日,注册资本 160.00 万元,经营范围为:一般项目:金属材料销售;橡胶制品销售;电气设备销售;家具销售;建筑材料销售;建筑用钢筋产品销售;木材销售;农副产品销售;化工产品销售(不含许可类化工产品);润滑油销售;日用百货销售;针纺织品销售;办公用品销售;计算机软硬件

及辅助设备批发；建筑工程用机械销售；仪器仪表销售；电子产品销售；五金产品零售；电线、电缆经营；煤炭及制品销售；企业管理；货物进出口；互联网销售（除销售需要许可的商品）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；国内货物运输代理；票务代理服务；供应链管理服务；非金属矿及制品销售；金属矿石销售；服装服饰零售；服装服饰批发；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑砌块销售；砼结构构件销售；机械电气设备销售；五金产品批发；贸易经纪；建筑工程机械与设备租赁；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；涂料销售（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）（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2021年12月31日，成都经开商贸有限公司总资产为220.98万元、总负债为7.25万元、净资产为213.74万元，2021年实现营业收入670.49万元、净利润66.57万元。

（二）重要的合营联营企业及其他重要权益投资情况

截至2021年12月31日，发行人无重要的合营企业或联营企业。

六、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

公司已根据《公司法》及其他相关法律法规的规定，制定了《成都经开国投集团有限公司章程》（以下简称“公司章程”），建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，设有董事会、监事会及经理层。公司是成都经济技术开发区管理委员会按照公司法等法律法规规定，出资设立的国有独资有限责任公司。

1、出资人

成都经济技术开发区管理委员会作为出资人履行对公司的监督

管理职责，行使如下职权：

- (1) 决定公司的经营方针、年度投资计划和年度融资计划；
- (2) 委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会、监事会的报告；
- (4) 审议批准公司改制、重组；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对董事会及董事的履职情况进行评价和监督；
- (12) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

2、董事会

根据公司章程，公司设有董事会，董事会由 7 人组成，其中：6 人由出资人委派（出资人根据实际需要，可委派外部董事）、1 人由公司职工代表大会选举产生并报出资人备案。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- (2) 决定公司的经营计划、投资方案、融资方案和年度经营目标，并根据工作情况随时对经理层实施情况进行监督；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(7) 决定公司内部管理机构、分支机构的设置；

(8) 在出资人批准的改制、重组计划内审核批准其具体事项；

(9) 对按国有企业领导人员管理相关办法产生的经理层，进行聘任或解聘；建立健全经理层年度和任期考核制度，对经理层进行考核和监督，决定经理层报酬事项。根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书，任免专门委员会主任、委员等人员；

(10) 集团公司中层管理人员的任免。向全资子公司和代管企业委派董事、监事、高级管理人员，确定（推荐）法定代表人、董事长（执行董事）、监事会主席、总经理；向控股、参股企业推荐（提名）董事、监事、董事长（执行董事）、监事会主席、高级管理人员。

(11) 制定公司的基本管理制度（包括薪酬和绩效制度）；

(12) 审议批准公司和下属各级企业（合并报表范围内的企业和代管企业）的借贷、投资、融资、担保、资产交易、关联交易事项（可部分授权公司经理层，下属各级企业董事会、执行董事或经理层决定），但按国有企业投融资管理等有关规定应由出资人或国有资产监督管理机构批准、核准或备案事项，按照规定程序上报。

(13) 审议批准所出资企业（全资、控股、参股）和代管企业股东或股东会决定事项（可部分授权公司经理层决定），但按国有企业管理等有关规定应由出资人或国有资产监督管理机构批准、核准或备案事项，按照规定程序上报。

(14) 制订公司章程草案或修正案草案；

(15) 决定聘任承办公司审计业务的会计师事务所；

(16) 法律、行政法规、公司章程规定和出资人授予的其它职权。

3、监事会

根据公司章程，公司设监事会，监事会由5人组成，其中：3人由出资人委派、2人由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席1名，按规定程序由出资人从监事会成员中指定。公司的董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 国务院规定的其他职权。

4、经理层

经理层由总经理、副总经理、其他高级管理人员组成，按国有企业领导人员管理相关办法产生，由董事会进行聘任或解聘，可由董事会成员兼任。其中，总经理1名，副总经理和其他高级管理人员的职数按出资人和国有资产监督管理机构相关规定执行。

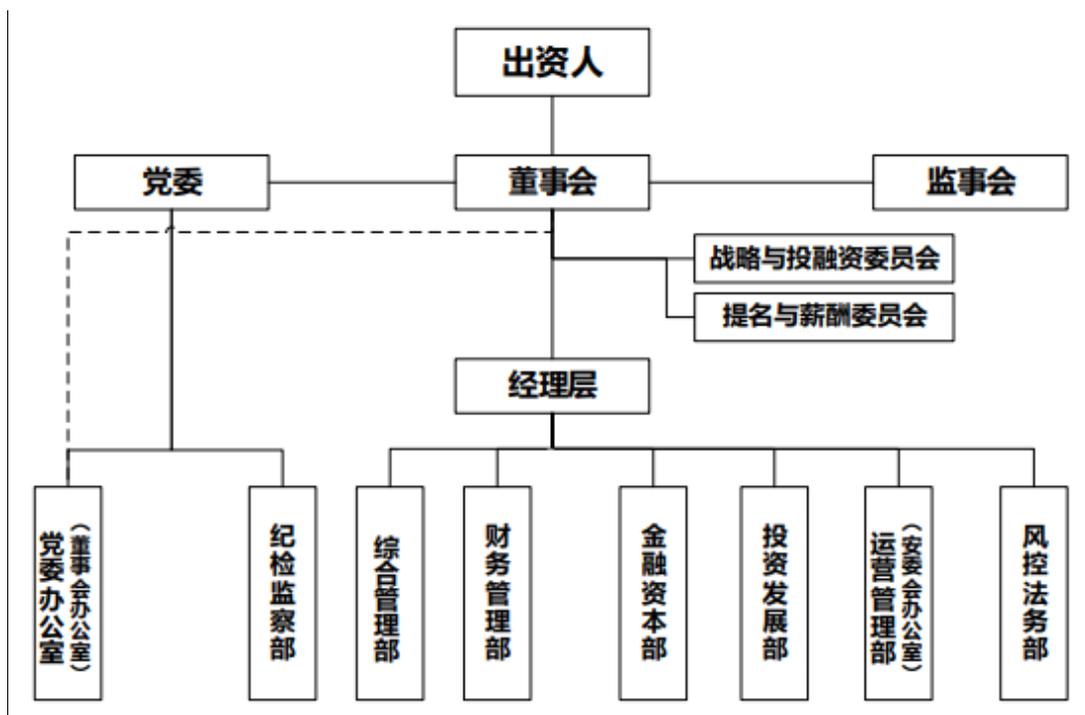
公司经理层实行总经理领导下的分工负责制，根据分工和授权开展工作，行使职权，共同对董事会负责，总经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，向董事会报告工作，董事会闭会期间向董事长报告工作；
- (2) 拟订公司年度经营计划、投资和融资方案，报董事会决定后，组织实施；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提出公司副总经理、财务负责人等高级管理人员人选的建议；
- (7) 聘任或解聘除应由出资人、董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (8) 本章程和董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

公司具有健全、清晰的组织机构设置，体现了公司分工明确、相互制约的治理原则。截至本募集说明书出具之日发行人组织结构如下表所示：



各主要职能部门主要职责如下：

1、党委办公室（董事会办公室）

党委办公室职能定位为公司党委工作综合协调。主要负责落实全面从严治党主体责任，党务综合协调，机要保密和文字工作，负责党

委工作部署、重要决策、批示督办落实，以及综治维稳工作。办公室职能定位为公司行政工作综合协调。主要负责领导政务安排，文字工作，公文、档案，督办督查，总经理办公会组织，负责行政后勤，重大活动保障，信访、提案处理等工作。董事会办公室主要承担公司董事会制度建设、监事会制度建设、董事会及监事会日常事务管理、董事监事的服务和事务管理等职能。

2、纪检监察部

纪检监察部主要负责公司党风廉政建设的监督、作风纪律建设、信访举报、案件办理、目标督察、过程监督等工作。负责拟定公司审计监察工作的各项规章制度，完善建设并指导实施；负责公司档案综合管理工作；监督公司重大投资行为的讨论分析，提出建议意见；对公司财务收支及各项经济活动的真实性、合法性、效益性进行监督；负责公司目标管理与督查，对公司相关指标下达、跟踪落实情况进行审核评定；对公司管理情况进行跟踪；对有关违规违章行为进行调查、诫勉谈话，提出处理建议；牵头负责工程成本控制的认质核价（合同部、工程部等相关部门参与）工作；负责工程结算审计的送审工作。

3、综合管理部

综合管理部负责对公司政务、业务等工作进行综合协调和督促检查；负责重要会议的组织、文件收发、传递、信息、值班、接待、保密、保卫、公司办公资产管理等工作；管理公司公共行政及后勤事务工作；负责起草重要文稿，负责文秘工作审核把关；负责新闻宣传工作；负责公司印章管理；负责公共关系工作；建立日常事务、保密安全管理机制并督促落实，保证公司政令畅通；负责公司人力资源开发等相关工作。

4、财务管理部

财务管理部主要负责公司财务会计管理体系和相关制度建设，负责日常会计核算、涉税事务管理，财务预决算编制及执行情况管理，下属企业相关业务的指导监督等工作。重点对接新区财政金融局相关职能工作。

5、金融资本部

金融资本部主要负责公司的筹融资、资金管理及资本运作工作；组织收集、贯彻执行、研究与融资相关的国家法律、法规、方针、政策及金融信息；负责与政府相关职能部门、融资机构协调和衔接，加强各种融资业务的对接；负责公司融资工作，办理贷款、结息、贷后检查、抵押、评估等融资工作。

6、投资发展部

投资发展部主要负责公司投资管理体系建设，投资规划与产业发展，直属公司主业管理，直属公司增减资、出资入股、投资收购等投资项目推动指导，监督检查和考核评价，公司各类投资与资本运作，投资项目后评价，参股公司股权管理，产权转让、合并分立、清算注销管理，国有资产评估备案，产权管理与进场交易，金融与投资版块指导推动等工作。

7、运营管理部（安委会办公室）

运营管理部负责建设项目的前期策划、立项、可研及报建工作；负责建设项目的招投标及合同管理，负责建设项目设备、材料认质确价及采购工作；负责建设项目的专业设施及综合管网的配套与协调；负责对施工单位和监理单位的协调和管理等。安委会办公室主要负责集团公司应急管理、安全管理工作，集团公司安全、消防、交通、职业健康及环境保护等管理工作，职责包括：贯彻执行党和国家应急管理工作的方针、政策和法律、法规，以及上级应急管理部門的决定；

负责集团公司应急预案体系和应急体制、机制建设；统筹协调集团公司突发公共事件等。

8、风控法务部

风控法务部的职能定位为公司风控法务工作管理。风险控制：负责公司风险管理体系的搭建、实施和评估，负责跨职能部门的重大风险解决方案的制订和组织实施。法律服务：主要负责依法治企及法律体系建设，规章制度法律审核，经济合同管理与法律审核，负责重要决策法律审核，法律风险排查，管控清单建设，法律纠纷处置，外聘律师管理，以及普法教育等工作。

七、发行人内部控制制度

发行人严格贯彻《公司法》等相关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作，设立了健全的董事会制度，负责重大决策；配备了强有力的经营班子，负责董事会决策的实施以及公司运营；认真贯彻民主集中制决策原则。

（一）财务管理制度

发行人根据相关法律、法规、企业会计准则、会计制度和有关行业规定，建立了完善的财务会计制度；同时制定了如《财务管理制度》、《会计档案管理制度》、《代征税款流程》、《财务印章管理办法》、《财务部业务处理流程》、《费用报销补充规定》、《差旅费管理办法》、《发票、收据使用暂行管理办法》、《会计电算化管理规定》、《固定资产的使用与管理制度》、《低值易耗品管理办法》等一系列财务管理办法，规范发行人及其下属企业的财务管理体制、财务核算要求、财务岗位设置、资金筹集及资产的管理、收支结算的管理、成本和费用的管理等财务行为。

发行人资金结算管理遵循岗位不相容的原则，即办理资金结算业

务与稽核、会计档案保管和收入、支出、费用、债权债务账目的登记工作等属于不相容岗位，必须相互分离、相互制约和相互监督，严禁一人办理资金结算业务的全过程。发行人对资金结算银行账户信息的维护、收款结算及资金上收、资金下拨及付款结算、内部转账结算等方面流程和权限进行了明确规定。现金付款管理方面，对现金付款的使用范围、现金支付申请、现金付款的审批、现金付款的程序作了明确规定；现金收款管理方面，对现金收款范围、现金收款的入账要求、现金收款程序作了明确规定；同时对现金库存限额及盘点管理、票据及有关印章的管理作了明确规定。

财务管理部、金融资本部是政府投资项目资金管理的职能部门，会计核算工程账套分别对政府投资项目进行财务管理、会计核算和实施会计监督。其主要职责包括：1) 贯彻执行国家有关投资管理的法律、法规和规章制度。2) 建立、健全财政拨入资金内部管理制度；筹集项目建设资金，保证工程用款；办理工程与设备价款结算。3) 参与施工合同的签订、施工过程中工程款支付审批和竣工验收结算等工作。4) 组织政府投资建设活动的会计核算工作，正确核算工程成本；控制建设管理费用性支出，合理、有效使用财政资金。5) 编报年度政府投资项目的预算和完工项目的财务决算。6) 定期收集、汇总财政资金使用管理信息，定期与区财政核对财政建设资金拨付情况，编报政府投资项目效益分析报告。7) 配合对已完工建设工程造价的审计工作；及时办理竣工建设项目的交付使用资产手续。

(二) 委托代建工程建设监管制度

发行人要求委托代建投资商必须向发行人提供不低于合同总价 2% 的履约保证（履约保证金或保函），覆盖整个合同期。施工单位向委托代建投资商缴纳的履约保证金必须存入发行人指定的监管账户，进

行履约监管。

委托代建投资商和施工单位必须按照建工管理要求向建设行政主管部门提供民工工资保证（缴纳保证金或民工工资保函，并提供缴纳凭据交予国投公司备案）。若有拖欠民工工资引起纠纷现象，发行人有权向建设行政主管部门申请从民工工资专用账户中直接支付，本项保证覆盖整个合同期。

委托代建投资商需收集、审核施工单位的施工合同、劳务合同、材料供应合同，并按要求填写审核表，与合同装订成册交监理公司审查后分别报安居办、发行人备案。

报请款申请时，需提供由监理、安居办、国投公司工程部、合同部审查后的《施工单位工程款审核表》，供货合同应定期提供每次现场收货单据。发行人有权让相关单位提供发行人认为有必要提供的其他资料，相关单位必须无条件配合。

签订委托代建投资合同同时签订资金账户监管协议（一般账户或专用账户）。各监管账户资金需待该项目工程结束，清算完成后方可解除监管。

（三）投资管理制度

为规范公司投资行为，确保投资决策的科学性、合理性，提高国有资源配置效益，根据国家相关法律法规及公司相关规定，制定了《投资管理办法》。该办法对股权投资的条件，报批流程、前期管理、日常管理及退出流程进行了明确约定。在对重大对外投资项目进行决策之前，须详细对编制投资项目进行可行性研究，分析投资回报率、内部收益率、投资回收期、投资风险及其他有助于作出投资决策的各种分析。正式开展对外投资项目，须获得相关的授权批准文件，并附有经审批的对外投资预算方案和其他相关资料。已批准实施的对外投资

项目，应由有权力机构授权的公司相关单位或部门负责具体实施。

（四）融资管理制度

为规范融资行为，降低财务风险，降低融资成本，提高资金利用效益与效率，根据国家有关财经法规及《公司章程》相关规定，结合发行人实际情况，公司制定了《融资业务管理办法》，规定了发行人融资的原则、融资的组织与决策、融资方案的实施、融资的日常管理、融资的风险管理。

财务总监负责分管发行人的融资管理工作。根据发行人年度投资计划，制定合理的融资方案，建立与维护发行人在金融市场的融资合作关系。在年度预算内的总体资金预算基础上，结合公司经营情况及金融市场特点，拓宽融资渠道，降低融资成本，以满足公司业务发展的需要。

（五）委托代建工程资金监管制度

为规范公司大额资金支付管理制定了《建设项目大额资金支付管理制度》，包括：

- （1）建设项目大额资金使用管理范围和标准；
- （2）建设项目大额资金审批权限与程序；
- （3）建设项目大额资金支付的监管措施；
- （4）建设项目大额资金使用管理的纪律要求。

（六）招投标管理制度

为规范公司工程招投标管理工作，提高经济效益，确保工程质量，合理控制工程成本，根据国家相关法律法规精神，公司制定了完善的招投标管理制度。通过实施全过程造价控制，加强了对工程项目的全程监管。招投标管理制度对组织机构、工作职责、招标程序、招标方式与规模标准做了细致规定，并对不按规定执行的行为规定了惩罚措

施。

（七）子公司管理制度

为加强对集团下属子公司的经营业务管理，公司制定了一系列的内控制度，包括：《安居房物业管理委托书》、《创投公司物管部财务收支和专用票据暂行管理办法》、《创投公司资金支付审批流程》、《资金支付审批单》、《19个安居房小区物业管理运行成本测算》等。下属子公司的重大对外投资、收购和出售资产、重大经营性项目建设、重要经济合同签订等重大事项均由集团审批。发行人通过子公司经营管理团队绩效考核、全面预算管理、资金集团管理及财务信息化建设等手段实质性管控子公司日常经营行为。

（八）信息披露制度

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，发行人根据相关法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，制定了信息披露事务管理制度，公司将按照相关信息披露的有关规定，及时地披露相关信息。

（九）对外担保制度

发行人制定了《“三重一大”事项决策制度实施办法（施行）》，其中对对外担保管理进行了制度约定，集团公司向其他企业投资、为他人担保以及将资金贷给他人事项；集团公司与下属各级企业之间的借款、担保事项均由集团公司董事会决定。同时，公司担保应当遵循平等、合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险，参考《四川省企业国有资产监督管理暂行办法》、《四川省省属国有企业投资管理暂行办法》、《成都市市属国有企业投融资管理暂行办法》、《成都市国有企业投资管理暂行办法》、《成都市龙泉驿区企业国有资产

监督管理暂行办法》等政策法规中对外担保的规定执行办理，并按照国家统一的会计制度关于担保业务的处理规定，对担保业务进行核算和披露。

（十）突发事件应急管理制度

为进一步加强发行人安全生产管理工作，规范安全生产管理，明确公司安全生产责任，根据《中华人民共和国安全生产法》、《四川省安全生产条例》、《四川省生产经营单位安全生产责任规定》、《企业安全生产责任体系五落实五到位规定》等法律、法规、规章和有关规定；发行人制定了《成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司安全生产基本管理制度》；按照“谁主管、谁负责”和“管业务必须管安全，管生产经营必须管安全”等原则和“党政同责、一岗双责”等要求，公司在董事会、党支部领导下建立安全生产委员会，依法配置专职安全生产管理人员，建立健全安全生产报告、安全生产责任（一岗双责）、安全生产投入保障、安全培训、应急救援等安全生产规章制度，形成“纵向到底、横向到边”的安全生产责任网络。

（十一）预算管理制度

为有效规范预算管理和开支审批权限，保证各项资金的规范运作，发行人已制定了预算管理制度。为进一步提高预算管理工作，保证上报预算数据的准确性、真实性，使全面预算真正成为企业绩效考核的标准和日常经营管理的依据，预算编制围绕公司战略规划和年度经营计划，以项目投资计划为基础，以收入、成本、费用、利润为核心，以成本费用控制、经营风险监控和现金流量分析为重点。在预算编制环节，由单位负责人根据生产经营计划提出年度预算要求，由各职能部门提出本部门支出预算，经资金财务部门审核、综合平衡后，报经单位负责人批准后下达执行。子公司在国投公司下达预算的基础上，

相应编制本公司的预算并报国投公司审批，国投董事会通过后正式下达各个公司执行。

（十二）关联交易管理制度

为规范公司关联交易行为，提高公司规范运作水平，保护公司和出资人的合法权益，公司制定了关联交易管理制度。制度明确规定关联人和关联交易的认定方式及范围。关联交易的价格或收费原则上不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或订价受到限制的关联交易，应当通过合同明确有关成本和利润的标准。制度对关联交易的程序和关联人员回避表决情形做了详细说明。出资人、总经理、总经理办公会依据内控制度规定，在各自权限范围内对公司的关联交易进行审议和表决，并遵守有关回避制度的规定。

八、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、业务、人员、机构、财务方面拥有充分的独立性。

（一）资产独立

发行人资产完整，拥有独立的运营系统，公司资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配，股东不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

（二）业务独立

发行人是由成都经济技术开发区管理委员会 100%控股的企业，具有独立的企业法人资格，独立核算、自主经营、自负盈亏，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（三）人员独立

发行人在劳动及工资管理方面独立于实际控制人，公司按照国家

的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

（四）机构独立

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人与股东及其关联企业的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营、合署办公的情况；发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（五）财务独立

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，股东未干预公司的会计活动。公司不存在股东干预公司资金使用的情况，不存在与股东共用银行账户的情况。公司独立运作，独立核算，独立纳税。

九、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况表

机构	姓名	公司职务	性别	年龄	任职时间	是否为公务员	政府任职情况
董事会	张晓峰	董事长	男	49	2015年1月至今	否	无
	曾锋	董事	男	51	2020年7月至今	否	无
	霍雷	董事	男	41	2020年7月至今	否	无
	王洪良	董事	男	56	2020年7月至今	否	无

	李盛才	董事	男	47	2020年7月至今	否	无
	任真	董事	男	48	2020年7月至今	否	无
	曾云峰	职工董事	男	32	2020年7月至今	否	无
监事会	张华林	监事会主席	男	53	2022年5月至今	否	无
	肖丽平	监事	女	51	2020年9月至今	否	无
	刘杉	监事	女	37	2020年9月至今	否	无
	黄萍	职工监事	女	49	2022年5月至今	否	无
	董洪桥	职工监事	男	47	2022年5月至今	否	无
高级管理人员	曾锋	总经理	男	51	2020年7月至今	否	无
	何小林	副总经理	男	46	2012年10月至今	否	无
	杨丽颖	副总经理	女	39	2020年7月至今	否	无
	李能军	副总经理	男	48	2020年7月至今	否	无
	张英兰	副总经理	女	46	2020年7月至今	否	无

（二）董事人员简历

1、张晓峰

张晓峰，男，1972年9月出生，博士研究生学历，中国共产党员。历任成都经济技术开发区规划建设局副局长、成都经济技术开发区建设发展有限公司副总经理、成都经济技术开发区现代工业投资服务局局长（挂职）、成都经济技术开发区现代工业投资服务局局长、成都经开区国投（东移）公司董事长、总经理。现任成都经开国投集团有限公司党委书记、董事长。

2、曾锋

曾锋，男，1970年1月出生，四川省委党校函授学院经济管理系毕业，中国共产党员。历任龙泉驿区财政局党组成员、副局长，龙泉现代农业发展投资有限公司董事、总经理，龙泉公交公司董事、总经理，龙泉巴士公司董事、董事长，龙泉驿区工投公司董事、总经理。现任成都经开国投集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

3、霍雷

霍雷，男，1980年2月出生，研究生法学硕士，中国共产党员。历任成都市兴蓉集团有限公司企业发展部业务人员、业务主管，成都市兴蓉投资股份有限公司监事会职工监事、综合管理部副部长（主持工作），成都市兴蓉投资股份有限公司临时党委会党委委员、监事会职工监事、综合管理部副部长（主持工作），四川省商业集团有限公司企业管理部业务主管，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司（东移）党支部委员、副总经理。现任成都经开国投集团有限公司党委副书记、董事。

4、王洪良

王洪良，男，出生于1965年9月，研究生法学硕士，中国共产党员。历任新津县检察院党组成员、政治协理员兼纪检组长（副局级），检察委员会委员，新津县检察院党组成员、副检察长（正局级），新津县委政法委常务副书记，成都经开区国投（东移）公司董事、副总经理，区人才办副局级干部，龙泉驿区农投公司董事、总经理。现任成都经开国投集团有限公司党委委员、董事。成都经开水务有限公司总经理。

5、李盛才

李盛才，男，1974年1月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都市龙泉驿区黄土镇副镇长，龙泉驿区洛带镇（街道）党委（党工委）副书记，黄土镇副镇长、街道办事处副主任，龙泉驿区委统战部副部长，区援藏办常务副主任，成都经开区区域合作局局长，龙泉公交公司董事、总经理，龙泉巴士公司董事长。现任成都经开国投集团有限公司党委委员、董事，成都市龙泉公交有限公司执行董事、总经理。

6、任真

任真，男，1973年2月出生，研究生学历，中国共产党员。历任成都市第五建筑公司第十五项目部工长、责任工长、总工长、项目副经理，成都经开区城投公司副总工程师，成都经开区城投公司副总经理。现任成都经开国投集团有限公司党委委员、董事，成都经开建设管理有限公司执行董事、总经理。

7、曾云峰

曾云峰，男，1989年4月出生，研究生学历，中国共产党员。历任成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室八级职员，成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司资金管理部副部长，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司资金管理部部长兼任成都龙维股权投资基金管理有限公司董事，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司总经理助理兼资金管理部部长，兼任成都龙维股权投资基金管理有限公司董事，兼任成都龙维股权投资基金管理有限公司投资管理部部长。现任成都经开国投集团有限公司职工董事。

（三）监事人员简历

1、张华林

张华林，男，1969年3月出生，本科学历，中国共产党员。历任四川广安小井中学教师，深圳荣华装饰工程公司副总经理，龙泉驿区教委办公室秘书，龙泉驿区教委行政办公室副主任，龙泉驿区委办公室秘书，龙泉驿区委办公室副局级秘书、秘书科副科长，龙泉驿区委办公室副局级秘书、秘书科科长，龙泉驿区委办公室秘书科科长，龙泉驿区委办公室副主任，龙泉驿区大面街道党委副书记、办事处副主任，龙泉驿区大面街道党工委副书记，办事处副主任，龙泉驿区大面街道党工委副书记，办事处主任，龙泉驿区万兴乡党委副书记（正局级，主持党委工作），龙泉驿区万兴乡党委书记、人大主席，龙泉驿

区民政局党组书记，龙泉驿区民政局党组书记、局长；现任成都经开国投集团有限公司监事会主席。

2、肖丽平

肖丽平，女，1970年10月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都龙泉交通工业公司劳资干事、机关团支部书记、总公司团委副书记，成都经济技术开发区建设发展有限公司土地事务部部长助理，成都经济技术开发区建设发展有限公司土地事务部副部长，成都经济技术开发区建设发展有限公司计划合同部副部长兼任成都车城置业有限公司董事，成都经济技术开发区建设发展有限公司一分公司副总经理，成都经济技术开发区建设发展有限公司职工董事。现任成都经开国投集团有限公司监事。

3、刘杉

刘杉，女，1984年1月出生，研究生学历，中国共产党员。历任成都农商银行总行合规管理、项目主管，蚂蚁金服（成都）网络技术有限公司客权事业部资深专员（P6），成都龙维股权投资基金管理有限公司合规风控部副部长。现任成都经开国投集团有限公司监事。

4、黄萍

黄萍，女，1973年1月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都龙泉驿区国有资产投资经营有限公司财务部会计，成都龙泉驿区国有资产投资经营有限公司财务部副部长（挂职），成都龙泉驿区国有资产投资经营有限公司财务会计部部长，成都龙泉驿区国有资产投资经营有限公司任财务管理部部长，成都龙泉驿区国有资产投资经营有限公司任综合管理部部长，成都经济技术开发区国有资产投资经营有限公司任资产管理部部长，成都经开资产管理有限公司筹备组成员、综合管理部召集人。现任成都经开集团有限公司企业管理部（资产管理部）

部长、职工监事。

5、董洪桥

董洪桥，男，1974年6月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都经济技术开发区国有资产投资有限公司合同管理部副部长，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司投资部副部长，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司合同管理部副部长，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司结算审核部部长，成都经开国投集团有限公司纪检监察部（内审管理部）（筹）召集人。现任成都经开国投集团有限公司战略投资部部长、职工监事。

（四）高管人员简历

1、曾锋

曾锋，总经理。详见“董事人员简历”。

2、何小林

何小林，男，1975年5月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都经济技术开发区国有资产投资有限公司项目经理、成都经济技术开发区国有资产投资有限公司工程二部副部长、成都经济技术开发区国有资产投资有限公司工程二部部长。现任成都经开国投集团有限公司副总经理。

3、杨颖

杨颖，女，1982年7月出生，研究生工程硕士，中国共产党员。历任成都现代工业投资发展有限公司计划合同部副部长兼工程管理部副部长，成都经开区建设发展有限公司计划合同部副部长（主持工作），成都经开区建设发展有限公司总经理助理兼计划合同部部长，成都经开区建设发展有限公司董事、总经理助理兼计划合同部部长，成都经开区建设发展有限公司总经理助理、二分公司总经理，成都经

开区建设发展有限公司副总经理。现任成都经开国投集团有限公司副总经理。

4、李能军

李能军，男，1973年2月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都市龙泉驿区园林绿化处会计师，成都经开区城投公司工作人员，区市政工程建设管理处会计师，成都经开区城投公司综合事务部、财务管理部、融资服务部代管领导，区市政工程建设管理处会计师，成都经开区城投公司综合管理部、财务管理部、融资服务部代管领导，成都经开区城投公司董事、副总经理。现任成都经开国投集团有限公司副总经理。

5、张英兰

张英兰，女，1975年10月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都市公交集团龙泉巴士公交有限公司财务科工作人员，成都经开区城投公司财务管理工作，成都经开区城投公司财务管理部部长，龙泉巴士公司董事、副总经理，现任成都经开国投集团有限公司副总经理。

（五）董事、监事和高级管理人员任职情况

发行人董事、监事和高级管理人员在政府及其相关部门不存在兼职情况，其劳动、人事、工资报酬及社会保障均独立管理，并在发行人处领取薪酬。董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求，发行人董事、监事和高级管理人员不存在在政府公务员兼职的情况，且均未领取兼职报酬，符合《中华人民共和国公务员法》第四十二条以及《中共中央组织部关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》第三条的相关规定。

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人

员的主要兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位	兼职职务	是否同时在发行人和兼职单位领薪
王洪良	董事	成都蜀通供水有限责任公司	执行董事,法人	否
		成都经开水务有限公司	执行董事,总经理,法人	否
		成都东峰水业有限责任公司	执行董事	否
任真	董事	成都经开建设管理有限公司	执行董事,总经理,法人	否
		成都瑞龙绿城建设投资有限公司	法人,董事长,经理	否
李盛才	董事	成都市公交集团龙泉巴士公交有限公司	董事长, 法人	否
		成都市龙泉公交有限公司	法人, 经理, 执行董事	否
曾云峰	董事	成都经开资产管理有限公司	执行董事, 法人	否
刘杉	监事	成都市重产龙锦新能源科技发展有限公司	监事	否
		成都经开资本运营集团有限公司	监事	否
		成都龙维智创企业管理咨询中心(有限合伙)	股东	否

(六) 相关机构、人员违法违规情况

1、发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人不存在违法违规及受处罚的情况。

2、发行人的董事、监事、高级管理人员报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

3、发行人的董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情况

发行人的董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定的情况，符合担任公司董事、监事、高级管理人员的条件。

十、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人定位为城市建设综合运营商，主要负责城市国有资产经营、城市功能配套、房地产开发、TOD综合开发营运、生活性服务业等。目前发行人主要从事成都经开区（龙泉驿区）保障性安居房工程及其他政府指定的重大项目的建设投资和运营管理等业务，是成都经开区（龙泉驿区）安居房工程项目和基础设施项目建设的主要投融资主体之一。

发行人所在的成都经济技术开发区于1990年7月设立，2000年2月被国务院正式批准为国家级的经济技术开发区。经开区位于成都市龙泉驿区内，是该区重要的组成部分。为了实现高效管理，经开区和龙泉驿区实行“区区合一”的管理办法，统一领导、统一规划、统一融资、统一设计、统一管理。龙泉驿区区委书记兼任经开区党工委书记，龙泉驿区区长兼任经开区管委会主任，在两区班子的统一领导下，进行经开区的开发和建设。龙泉驿区和经开区实行财政统一管理，资金统一收支，通过财政统收，整合资源，集中两区财力办大事，统筹经开区持续发展及基础设施建设。因此，发行人主要承担了龙泉驿区安居房工程项目和部分基础设施项目建设，同时也承担了经开区的安居房工程项目、部分基础设施建设及其他重点建设项目的任务。

2019-2021年度，发行人营业收入、成本、毛利及毛利率情况如下：

1、主营业务收入构成情况

发行人2019-2021年度营业收入构成情况

单位：万元、%

业务分类	2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比

安居工程	-	-	77,810.00	26.34	196,282.39	63.81
基础设施代建	25,896.13	10.35	31,336.96	10.61	11,125.01	3.62
商品贸易	86,440.65	34.56	45,687.80	15.47	2,617.53	0.85
租赁业务	30,550.41	12.21	38,944.02	13.18	18,804.54	6.11
自来水销售业务	18,960.33	7.58	17,575.73	5.95	16,861.00	5.48
建筑业务	52,846.29	21.13	60,097.97	20.35	14,855.00	4.83
其他业务	35,443.84	14.17	23,919.64	8.10	47,066.43	15.30
合计	250,137.64	100.00	295,372.12	100.00	307,611.90	100.00

从业务板块来看，安居工程和基础设施代建业务是发行人 2019-2020 年度主营业务收入的最主要来源；2021 年度，在原有传统业务基础上，大力发展商品贸易业务和建筑业务。具体来看：

安居工程板块收入方面，2019-2021 年度，发行人该部分业务收入金额分别为 196,282.39 万元、77,810.00 万元及 0.00 万元，分别占发行人当期营业收入 63.81%、26.34% 及 0.00%，2021 年度未确认安居工程收入主要系部分开工项目尚未结算所致。

基础设施代建板块收入方面，2019-2021 年度，发行人该部分业务收入分别为 11,125.01 万元、31,336.96 万元及 25,896.13 万元，分别占发行人当期营业收入的 3.62%、10.61% 及 10.35%。

商品贸易业务板块收入方面，2019-2021 年度，发行人该部分业务收入分别为 2,617.53 万元、45,687.80 万元及 86,440.65 万元，分别占发行人当期营业收入的 0.85%、15.47% 及 34.56%。

租赁业务板块收入方面，2019-2021 年度，发行人该部分业务收入分别为 18,804.54 万元、38,944.02 万元及 30,550.41 万元，分别占发行人当期营业收入的 6.11%、13.18% 及 12.21%。

自来水销售业务板块方面，2019-2021 年度，发行人该部分业务收入分别为 16,861.00 万元、17,575.73 万元及 18,960.33 万元，分别占发行人当期营业收入的 5.48%、5.95% 及 7.58%。

建筑业务板块方面，2019-2021 年度，发行人该部分业务收入分

别为 14,855.00 万元、60,097.97 万元及 52,846.29 万元，分别占发行人当期营业收入的 4.83%、20.35% 及 21.13%。

其他业务板块方面，发行人其他业务主要由物业管理、公交运营、利息收入等组成；2019-2021 年度，其他业务分别实现营业收入 47,066.43 万元、23,919.64 万元和 35,443.84 万元，分别占主营业务收入的 15.30%、8.10% 和 14.17%。其中，来龙村项目在 2019 年度实现收入 29,880.51 万元，占当期营业收入比例 11.74%，来龙村城中村改造（一期）项目为发行人参与的棚户区改造项目，系龙泉驿区 2018-2020 年城中村改造项目（第二批次）城中村改造服务项目，该项目已纳入四川省及国家 2018-2020 棚户区改造规划，龙泉驿区建设局委托创投资业作为棚户区改造项目实施主体，政府购买服务资金来源逐年列入地方财政预算。

2、主营业务成本构成情况

发行人 2019-2021 年度主营业务成本构成情况

单位：万元、%

业务分类	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
安居工程	-	-	65,473.17	28.86	160,912.66	65.63
基础设施代建	-	-	-	-	-	-
商品贸易	85,669.75	42.41	45,191.88	19.92	2,440.52	1.00
租赁业务	28,372.44	14.05	22,054.32	9.72	13,878.92	5.66
自来水销售业务	14,149.30	7.00	12,185.49	5.37	12,160.00	4.96
建筑业务	46,779.43	23.16	52,144.16	22.98	9,423.00	3.84
其他业务	27,037.38	13.38	29,827.03	13.15	46,375.44	18.91
合计	202,008.31	100.00	226,876.05	100.00	245,190.54	100.00

2019-2021 年度，发行人主营业务成本分别为 245,190.54 万元、226,876.05 万元和 202,008.31 万元。主营业务成本持续下降，主要原因为营业收入规模有所下降。

从业务板块来看，2019-2021 年度，安居工程成本分别占主营业务成本的 65.63%、28.86%及 0.00%。报告期内，其他业务成本有所下降，主要系发行人其他业务收入规模有所下降。

3、主营业务毛利及毛利率情况

(1) 毛利润结构情况

发行人 2019-2021 年度毛利润构成情况

单位：万元、%

业务分类	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
安居工程	-	-	12,336.83	18.01	35,369.73	56.66
基础设施代建	25,896.13	53.81	31,336.96	45.75	11,125.01	17.82
商品贸易	770.90	1.60	495.92	0.72	177.01	0.28
租赁业务	2,177.97	4.53	16,889.70	24.66	4,925.62	7.89
自来水销售业务	4,811.02	10.00	5,390.23	7.87	4,701.00	7.53
建筑业务	6,066.86	12.61	7,953.81	11.61	5,432.00	8.70
其他业务	8,406.45	17.47	-5,907.39	-8.62	690.99	1.11
合计	48,129.33	100.00	68,496.06	100.00	62,421.36	100.00

2019-2021 年度，发行人主营业务毛利润分别为 62,421.36 万元、68,496.06 万元及 48,129.33 万元。总体来看，发行人盈利能力保持稳定。

发行人 2019-2021 年度毛利率情况

业务分类	2021 年度	2020 年度	2019 年度
安居工程	-	15.86%	18.02%
基础设施代建	100.00%	100.00%	100.00%
商品贸易	0.89%	1.09%	6.76%
租赁业务	7.13%	43.37%	26.19%
自来水销售业务	25.37%	30.67%	27.88%
建筑业务	11.48%	13.23%	36.57%
其他业务	23.72%	-24.70%	1.47%

合计	19.24%	23.19%	20.29%
----	--------	--------	--------

2019-2021 年度，发行人主营业务毛利率分别为 20.29%、23.19% 和 19.24%。总体来看，发行人的毛利率水平保持稳定。

（二）发行人主营业务经营模式及情况

发行人的主营业务为安居工程建设、基础设施代建、商品贸易、租赁业务、自来水销售业务和建筑业务六大板块。2019-2021 年度，发行人分别实现营业收入 307,611.90 万元、295,372.12 万元和 250,137.64 万元。

1、安居工程业务板块

发行人安居工程业务板块主要由发行人本部负责运营。根据《中共成都市龙泉驿区委常委会议纪要（八届第 94 次 6-4 号）》文件要求，明确龙泉驿区内政府投资新建的农民安居工程，一律由发行人作为业主单位，开展实施新居工程建设；根据成都市龙泉驿区人民政府关于区国资办《关于完善我区国有公司经营模式的请示》的批复（龙府函【2011】49 号），同意区政府与发行人建立委托代建的结算体系及回款机制。

该业务模式下，发行人与项目业主方签订《项目建设协议》并垫资建设，待项目完工决算后，项目业主方支付相应安居工程项目建设款。项目业主方在签订项目建设协议时会根据所建项目周边商品房价格、项目建设成本及未来收益等因素综合考虑，与发行人协商暂定安居工程每平方米的单价，竣工验收面积以实际交房面积计算，按实际交房面积*单价确认回款金额，一般为发行人实际发生成本的 110%-130%左右。

发行人具备二级房地产资质证书(证书号:510112AJ4423379Z)，承建的政府安居工程项目系按照统筹城乡经济社会发展推进城乡一

体化的战略部署，实现农村居民向城市居民转变、农村社区建设管理体制向城市社区建设管理体制转变，建设新型城市化社区的系统工程中重要环节之一。

项目运作模式具体为，公司根据与龙泉驿区人民政府签订的《项目建设协议》的相关约定开展委托代建安居工程项目，并进行业务核算及资金结算。公司与龙泉驿区人民政府在协议中约定每个基础设施代建项目竣工决算由双方共同参与，确定工程造价成本，龙泉驿区人民政府发函确认后形成对龙泉驿区财政局的应收款；为减轻公司资金压力，龙泉驿区财政局于每年年初预拨一定金额的资金，用于公司开展基础设施代建业务；每年年末龙泉驿区财政局根据发行人“应收账款——安居工程”科目进行支付部分项目款，分年逐步支付项目款，最终的总项目回款金额必须能够补偿发行人承担代建项目的全部财务、管理和税收等成本，覆盖公司的投资支出；每年的项目回款金额和财政补贴都需龙泉驿区财政局审计科审计并由龙泉驿区人民政府发函确认。

发行人自成立以来，先后完成怡和新城安居工程、龙华二期安居工程、黎明新村安居工程、书南小区、洛带客家民居一期、十陵现代新居、十陵明蜀新村等多个安居工程项目。

2019-2021 年度，发行人的安居工程建设业务板块分别实现营业收入 196,282.39 万元、77,810.00 万元和 0.00 万元；分别占主营业务收入的 63.81%、26.34%和 0.00%；毛利率分别为 18.02%、15.86%和 0.00%。

截止 2021 年末，发行人主要的在建安居工程项目如下：

单位：万元

项目名称	建设期限	总投资	已投资	未来投资计划		
				2022年	2023年	2024年

红咏花园	2015-2023	135,227.60	56,994.26	60,000.00	18,233.34	0.00
金桂苑	2017-2024	152,446.84	35,413.12	45,000.00	50,000.00	22,033.72
玉石苑	2021-2024	301,433.00	81,685.12	95,523.00	115,000.00	90,910.00
合计	-	1,039,107.44	185,924.26	335,523.00	333,233.34	277,943.72

2、基础设施代建业务

发行人基础设施代建业务板块主要由发行人本部、一级子公司成都经开建设管理有限公司（以下简称“建管公司”）及成都经开园区投资有限公司（以下简称“园区公司”）负责。根据龙泉驿区人民政府《关于区国资办<关于完善我区国有公司经营模式的请示>的批复》（龙府函〔2011〕49号文），对于区政府安排给各区属国有公司建设的公益性等其他项目，如医院、学校、公园、老旧院落改造、道路整治及生态修复工程等，明确区政府和区属国有企业之间的项目资金结算体系，除支付项目建设成本外，给予建设成本 8.00% 的项目建设管理费。

针对基础设施代建业务板块，因涉及的项目均为区政府安排的公益性项目，发行人将发生的相关业务支出计做对区财政的代垫款项，将项目建设成本列入“其他应收款”科目进行核算，收到政府的基础设施代建管理费时确认收入。收到政府项目投资本金时，发行人接收到的建设项目资金冲销“其他应收款”科目；期间，不确认成本，因此导致毛利率为 100.00%。

2019-2021 年度，基础设施建设业务板块实现收入分别为 11,125.01 万元、31,336.96 万元和 25,896.13 万元，分别占发行人当期主营业务收入的 3.62%、10.61% 和 10.35%；毛利率分别为 100.00%、100.00% 和 100.00%。2020 年发行人项目代建收入大幅增加的原因是合并范围的变更，成都经开建设管理有限公司等项目代建收入较多的公司纳入发行人合并范围。

3、商品贸易业务

为进一步拓展经营业务板块，发行人开展商品贸易业务。发行人商品贸易业务板块主要由二级子公司成都蜀通达供应链管理有限责任公司（以下简称“蜀通达供应链公司”）负责。报告期内，蜀通达供应链公司主要贸易产品为铁精粉、钢材、焦煤和涉水管材。

就大宗商品贸易板块，发行人大宗商品贸易业务客户业务范围集中于山西、陕西、贵州、秦皇岛一带，主要交易地点为所在陕西及贵州电厂所在地、秦皇岛及曹妃甸港口。针对两头在外的贸易模式，发行人在财务上采取了相应措施以规避风险，其在外特派业务员，跟踪大宗业务交易。交易模式上，多采用大进大出、快进快出的业务模式。

铁精粉、焦煤：为了降低贸易风险，蜀通达供应链公司下游客户均为地方国有企业或央企下属公司、以及地方知名企业。针对地方国有企业子公司或央企子公司，在贸易前，确定客户购买意向或签订销售合同，锁定贸易价格；后蜀通达供应链公司与供应商签订采购合同，向供应商支付约 70%的货款，锁定货物的供应权，随后供应商发货至下游客户要求所在地，并进行复检，复检结束后，约 2-3 天内，我方收到约 70%的货款，以及下游客户出具的对账单/结算单。我方根据对账单/结算单确定需向上游供应商出具的对账单/结算单，并向上游供应商索要发票。待我方收到上游供应商开具的发票后，同步向下游客户开具发票，发票以及货权转移证明到达下游客户手中后，下游客户与我方结清剩余约 30%尾款，后我方向上游供应商支付剩余约 30%尾款。针对地方知名企业：模式同上，但一律实行先货后款，以降低贸易风险。整个贸易合同执行周期约 10-20 天。

钢材：为了降低贸易风险，蜀通达供应链公司下游客户均为地方国有企业或央企的下属公司，在贸易前，确定客户购买意向或签订销售合同，锁定销售价格为网价+上浮金额 1，后蜀通达供应链公司与

供应商签订采购合同，锁定采购价格为网价+上浮金额 2（上浮金额 1 > 2），之后上游供应商将货物送交至下游客户指定地点，由下游客户指定人员签收。签收完毕后，我方向上游供应商支付 100% 货款，每月中下旬由下游客户出具结算单，我方在收到下游客户出具的结算单后向上游供应商出具对应结算单，上游供应商根据我方出具的结算单向我方开具发票，我方在收到发票后向下游客户开具发票，下游客户在收到发票后按照合同约定支付全额货款。整个贸易合同执行周期约在 60 天左右。

截至 2021 年末，发行人上游供应商约有 10 家左右，主要有嵊州博思贸易有限公司、成都经开建发贸易有限公司、四川良鸿靖悦商贸有限公司、北京天瑞隆鑫装备科技有限公司以及大汉广惠钢铁有限公司等。

截至 2021 年末，发行人下游客户约有 10 家左右，主要由河北百策蓝田实业有限公司、中铁十八局物资贸易有限公司、成都蜀通时代城市建设工程有限公司、成都高投物产有限公司和河北盈川实业有限公司等。

2021 年度，发行人主要贸易产品前五大供应商如下表所示：

供应商名称	主要采购商品	采购额 (万元)	占采购总额的 比重 (%)
嵊州市博思贸易有限公司	铁精粉/焦煤	60,118.59	66.01
成都经开建发贸易有限公司	焦煤	8,162.48	8.96
四川良鸿靖悦商贸有限公司	钢材	6,732.07	7.39
北京天瑞隆鑫装备科技有限公司	焦煤	3,496.96	3.84
大汉广惠钢铁有限公司	钢材	1,441.48	1.58
合计	-	79,951.59	87.78

2021 年度，发行人主要贸易产品前五大客户如下表所示：

销售客户名称	主要销售商品	销售额 (万元)	占销售总额的 比重 (%)
--------	--------	-------------	------------------

河北百策蓝田实业有限公司	铁精粉/焦炭/煤	62,325.39	68.07
中铁十八局集团物资贸易有限公司	钢材	9,191.40	10.04
成都蜀通时代城市建设工程有限公司	供水材料	6,656.96	7.27
成都高投物产有限公司	焦煤	4,232.27	4.62
河北盈川实业有限公司	焦煤	3,325.50	3.63
合计	-	85,731.52	93.63

2019-2021年度，商品销售业务板块实现收入分别为2,617.53万元、45,687.80万元和86,440.65万元，分别占发行人当期主营业务收入的0.85%、15.47%和34.56%；毛利率分别为6.76%、1.09%和0.89%。

4、租赁业务

发行人租赁业务主要由发行人本部、一级子公司成都经开建设管理有限公司（以下简称“经开建管”）及成都经开兴新实业投资有限公司（以下简称“兴新实业”）、二级子公司成都市驿和通商务服务有限公司（以下简称“驿和通”）负责，租赁收入主要为国投本部及子公司所持有的商铺、停车位、汽车及土地等资产出租所产生的收入。其中：商铺及停车位涉及租赁项目主要包括怡和新城 A/B/C/D/E/F 区、成大二期 A/B/C 区、楠博苑五期及黎明新村安居小区等；汽车租赁主要系驿和通对外提供汽车租赁服务业务；土地租赁主要系新兴实业将所持有的农用地使用权对外出租。

2019-2021 年度，租赁业务板块实现收入分别为 18,804.54 万元、38,944.02 万元和 30,550.41 万元，分别占发行人当期主营业务收入的 6.11%、13.18%和 12.21%；毛利率分别为 26.19%、43.37%和 7.13%。

5、自来水销售业务

发行人的自来水销售业务由一级子公司成都经开水务有限公司（以下简称“经开水务”）负责。经开水务公司主要负责成都经开区（龙泉驿区）范围内自来水生产与供应，污水处理及其再生利用等。经开

水务担负着全区 557 平方公里的供水任务，供水服务人口约 135 万人，现管理运营 2 座水厂、13 座加压站（城区 1 座水厂、3 座加压站，农饮水片区 10 座加压站）及 15 个客服点位（城区 10 个、农饮水片区 5 个），运维城区 DN100 以上供水管道 804 公里、农饮水片区 DN50 以上供水管道 896 公里，最高日供水量达 40.6 万吨，具备常规 42 项、非常规 12 项水质检测能力，出厂水符合国家生活饮用水卫生标准，并通过 ISO9001:2000 标准认证，在成都经开区（龙泉驿区）处于自然垄断地位，水费收入月结，结算方式为线上付款或现金为主。

经开水务公司具备《卫生许可证》，许可范围为集中式供水（城市）。根据都江堰水利产业集团有限责任公司东风渠分公司与经开水务公司（原龙泉自来水公司）签订的《龙泉驿区自来水总公司供水合同》（东协字龙供水【2018】8号），由都江堰水利产业集团有限责任公司东风渠分公司向经开水务公司供水。具体用水情况及供水方式见下表所示：

单位：万立方米/年

取水位置	东风渠总干渠左岸 39+020
用水性质	生活用水
用水量	东风渠分公司按照总量控制、定额管理、用水计量、计量收费的原则审定经开水务用水量总额，实际用水量以双方计量数据为准
供水方式	每年由经开水务提出用水计划和用水申请，东风渠分公司根据经开水务用水计划及申请核定用水量并实施供水，水量据实计量
水价标准	根据四川省发改委（川发改价格函【2013】1509）规定东风渠干渠内消耗水价格单价为 0.24 元/平方米。在合同履行期间，国家调整消耗水价的，按照新发布的水价政策调整消耗水价格单价

公司供水业务主要成本由治水成本（水源费、水处理药剂、电耗等）、管道费用（铺设、维护、折旧费用）、损漏费和人工及其他费用组成。其中占比最大的是管道费用及治水成本，两者共计约占总成

本的 80%。目前公司每年对管网进行一次全面巡查、检修，检修率达到 100%，修复率达到 100%。

目前发行人供水业务主要分为，工业用水、经营服务用水、居民生活用水、特种用水和行政实业单位用水，根据政府相关规定，对各类用户实行分类定价。

具体收费情况如下：

用水类别	片区	阶梯	水量 (m ³ /户·年)	现行售水价格		
				基础水价 (元/m ³)	污水处理费 (元/m ³)	合计 (元/m ³)
居民生活用水	龙泉、大面、西河、同安片区	第一	0-216	1.50	0.85	2.35
		第二	217-300	2.10	0.85	2.95
		第三	300 以上	3.90	0.85	4.75
	合表 (含居民生活用水、学校、部队、城市市政、绿化、环卫、消防等用水)			1.50	0.85	2.35
	洛带、十陵、洪安片区	第一	0-216	1.60	0.85	2.45
		第二	217-300	2.24	0.85	3.09
		第三	300 以上	4.16	0.85	5.01
合表 (含居民生活用水、学校、部队、城市市政、绿化、环卫、消防等用水)			1.60	0.85	2.45	
行政事业单位用水	行政机关、社会团体事业单位、公园、游乐园绿化及办公、非营利性医院的办公及医疗用水	龙泉、大面、西河、同安、洛带、洪安片区		2.00	1.20	3.20
		十陵片区		1.80	1.20	3.00
工业用水	冶金、化工、机械、造纸、制革、纺织、印染、医药、电子和其他制造业、种植业、养殖业的农产品加工用水	龙泉、大面、西河、同安片区		1.65	1.20	2.85
		洛带、洪安片区		1.90	1.20	3.10
		十陵片区		1.95	1.20	3.15
经营服务业用水	商业、物流企业、交通运输、邮电通信、金融保险、仓储、旅游、影剧院、	龙泉、大面、西河、同安片区		2.60	1.20	3.80

	餐饮业、招待所、美发、游泳池、写字楼、营利性医院、建筑业用水	洛带、洪安、十陵片区	2.20	1.20	3.40
特种行业用水	宾馆、茶楼、歌舞厅、夜总会、健身房、高尔夫球场、休闲会所、桑拿、浴(足)室、美容、酿酒、饮料、饮水制造、烟草加工、洗车等用水。	龙泉、大面、西河、同安片区	3.60	1.70	5.30
		洛带、洪安片区	3.10	1.70	4.80
		十陵片区	2.75	1.70	4.45

注：

1、自来水基础水价：龙泉、大面、洪河、西河、同安执行龙价函【2007】13号；洛带、洪安执行龙价函【2006】17号、龙价函【2007】11号；十陵执行龙价函【2005】22号；城镇居民用水阶梯价格统一执行龙发改发【2018】44号。

2、污水处理费统一执行龙发改发【2016】48号，污水处理费经开水务仅为代收代缴，需上缴财政，不确认公司营业收入。

2019-2021年度，发行人自来水销售情况如下表所示：

项目/年度	2021年度	2020年度	2019年度
自来水销售量（万立方米）	11310.52	10,621.36	10,140.65

2019-2021年度，水务业务板块实现收入分别为16,861.00万元、17,575.73万元和18,960.33万元，分别占发行人当期主营业务收入的5.48%、5.95%和7.58%；毛利率分别为27.88%、30.67%和20.37%。

6、建筑业务

发行人的建筑业务由二级子公司成都蜀通时代城市建设工程有限公司（以下简称“蜀通建设”）负责。主要为承建成都经开区（龙泉驿区）范围内给水工程及自来水管网安装及改造工程等。蜀通建设具备建筑工程施工总承包三级，水利水电工程施工总承包三级，市政公用工程施工总承包三级，钢结构工程专业承包三级，城市及道路照明工程专业承包三级，河湖整治工程专业承包三级，环保工程专业承包三级资质。

业务模式上:承包方式一般采取工程总承包或分包(比例约为7:3)的方式。一般来说,蜀通建设以总承包商身份直接与业主签订合同,合同对建设项目合同价款、建设地点、建设规模、用地面积、建设项目管理范围和内容、建设项目管理目标、工程款支付方式及工程竣工结算等进行详细约定。

蜀通建设严格执行国家住房和城乡建设部关于项目建设回款的相关制度,在施工期间严格对工程进度进行确认,每月末要求业主支付相应项目进程款,直至项目建设完成交付之前,业主需要支付80%-90%的进程款(具体由合同约定),剩余工程款在工程交付完毕之后的1年内完成交付;

项目完成结算后,按照国家相关规定和合同约定预留部分的工程款作为质量保证金,质量保证金的预留时间因项目的不同而不同,通常为1-3年,如果在质量保证金预留期间,项目工程未出现质量问题,公司及时要求业主支付质量保证金。这样的结算方式有效的保证了公司建设工程款的及时回笼,有利于公司经营资金周转,有效控制了项目工程回款风险。

2021年度,蜀通建设公司主要新签合同情况如下表所示:

项目名称	发包单位	合同金额 (万元)
红咏花园给水工程	成都经开国投集团有限公司	643.81
泰华锦城(鹏程苑)二期给水安装工程	成都经开国投集团有限公司	622.48
成都坤盛置业有限公司百悦142二期(5#-9#、11#-17#)给水工程	成都坤盛置业有限公司	534.11
成都华润置地驿都房地产有限公司未来之城一期给水工程	成都华润置地驿都房地产有限公司	409.97
成都开元锦澜置业有限公司锦澜悦山项目给水工程	成都开元锦澜置业有限公司	340.41
成都雨龙世纪置业有限公司东城之星观邸一期1#、8#楼给水工程	成都雨龙世纪置业有限公司	340.26

幸福东方小区给水工程	成都九峰汽车汽配商城经营管理有限公司	266.54
成都民旺置业有限公司（阳狮广场3--6号楼）供水工程	成都民旺置业有限公司	259.71
白桦林商业中心给水工程	成都九峰汽车汽配商城经营管理有限公司	257.43
成都华润置地驿都房地产有限公司未来之城二期给水工程	成都华润置地驿都房地产有限公司	251.78

2019-2021 年度，建筑业务板块实现收入分别为 14,855.00 万元、60,097.97 万元和 52,846.29 万元，分别占发行人当期主营业务收入的 4.83%、20.35%和 21.13%；毛利率分别为 36.57%、13.23%和 11.48%。建筑业务板块收入有所增长，主要系业务规模扩大所致。

7、其他业务

发行人其他业务板块主要由资产管理公司、新兴公司、经开水务、公交公司以及发行人本部负责，其他业务收入主要包括：资产管理公司二级子公司创投公司开展物业管理服务收取的物业管理费；经开水务公司的利息收入、水表的校表及维修收入，以及二级子公司蜀通新时代直饮水和智慧水务服务收入；公交公司具备《道路运输许可证》，公交运营产生的运营收入；新兴公司大面街道蒲草片区一级土地整理项目收入。

2020 年度发行人合并区域内主要国有企业组建经开国投集团，2021 年度其他业务收入明细情况如下表所示：

项目	其他业务收入（万元）
公交业务收入	3,325.18
物业管理收入	5,571.69
利息收入	25,018.81
车辆检测收入	533.98
其他	994.18
合计	35,443.84

2019-2021 年度，其他业务板块实现收入分别为 47,066.43 万元、

23,919.64 万元和 35,443.84 万元，分别占发行人当期主营业务收入的 15.30%、8.10%和 14.17%；毛利率分别为 1.47%、-24.70%和 23.72%。

（三）发行人所在行业现状和前景

1、保障性住房行业

（1）我国保障性住房行业的现状和前景

改革开放以来，我国经济发展迅速，但随着城镇化建设的快速推进，中低收入人群住房难成为城市发展中突出问题之一，高房价与基本居住需求产生冲突。住房是基本的生活资料，是实现小康生活的最低要求，是解决民生问题的关键环节。因此，解决中低收入人群的住房问题，不仅是社会关注的焦点，更是政府民生工作的重心。“十二五”期间，我国为解决中低收入人群的住房问题，已推出多种住房保障措施，并大力推进保障房建设，使中低收入人群的住房条件得到极大改善，但保障房建设仍存在诸多问题需要解决。

近年来，国家各部委先后出台了一系列促进保障性住房建设的政策文件。2010年6月8日，建设部、发改委等7部委联合发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，明确提出要大力发展公共租赁住房，完善住房供应体系，满足城市中等偏下收入家庭基本住房需求；2011年6月9日，发改委发布了《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》，明确支持企业申请发行企业债券筹措资金用于保障性住房建设；2012年12月26日，财政部印发了《关于做好2013年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通知》，要求各地进一步做好财政资金筹措与保障工作；2013年7月4日，国务院公布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，从多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策等多个方面推进各类棚户区改造项目；2015年6月30日，国务院印发

了《关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，提出实施三年计划，2015-2017年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套，农村危房1,060万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2011-2015年，全国累计开工建设城镇保障性安居工程4,013万套、基本建成2,860万套，超额完成“十二五”时期开工建设3,600万套的任务；2015年，全国城镇保障性安居工程计划新开工740万套（其中各类棚改580万套），基本建成480万套，圆满完成了年度任务。

“十三五”时期，我国加大保障性住房的建设规模，提高保障性住房在住房供应体系中的比重，加快发展公共租赁住房，继续推进廉租住房和经济适用住房建设，增加限价商品住房供应。同时，继续大力推进各类棚户区改造。全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房2,000万套，2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

“十四五”规划指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。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。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善

土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。

总体来看，各级政府为支持保障性住房建设，从多渠道筹措资金、加大税费政策支持力度、落实土地供应政策、完善安置补偿政策等方面采取积极有效的政策措施提供保障扶持。根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

（2）龙泉驿区保障性住房行业的现状和前景

“十三五”期间，龙泉驿区全面推进现代城市建设。一是重点对城市集中片区和零星棚户区进行改造。二是重点对龙泉驿主城区和城镇建成区域内集体土地上的开敞式集中居住区、国有土地上原乡镇划地自建的开敞式集中居住区进行“城中村”改造。三是重点将 2000 年 12 月 31 日以前建成的、未建立房屋专项维修资金的、未实施物业管理的老旧院通过改建（扩建、翻新）等多种方式加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。

“十四五”期间，龙泉驿区将全面推进城市更新和老旧小区改造提升工程。以南部智能制造组团、西部活力创意组团等片区为重点，全面加速老旧小区、棚户区和城中村改造进程，系统谋划环境提升、民生改善、场景培育，健全社区居民议事会、居民听证会、恳谈会等协商制度，推动老旧小区硬设施软环境双提升，老旧片区市井烟火气重构，老旧社区服务治理进一步完善，实现人居环境改善，功能品质提升，传承区域特色文脉，加强历史文化保护，焕发城区新活力。实施生活成本竞争力提升工程，加快推动西江人才公寓建设、青龙湖人才公寓租售，扎实推进租赁住房试点，坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展。加快建设怡和新城 G 区等 6 个安居工程，积极稳

妥安置拆迁群众。

总体来看，未来五年成都经开区（龙泉驿区）保障性住房行业仍具有较好的市场前景。

2、城市基础设施行业

（1）我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施建设是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施建设，对于促进城市经济持续健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。党的十八大报告提出，我国未来发展和改革方向将以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，并加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。在这样的背景下，国家将进一步强化基础设施建设，并加大对于涉及民生方面的投入，改善城市居住条件，以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。国务院于2013年9月6日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号），指出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、确保2020年全面建成小康社会具有重要作用。

城市基础设施建设行业是国民经济发展和城市化进程中的重要组成部分，同时，我国经济实力的不断增强，也推动了基础设施建设行业的快速发展。自2000年以来，我国城市化率以每年1.5%-2.2%的速度增长，截至2021年末，我国城市化率已达到64.72%，城市建设步伐日益加快。参照国际标准和已有城市建设经验，城市化水平超过30%以后，城市将整体步入工业化社会，城市人口仍将保持迅猛的增长。城市化进程的加快，城市人口的增加，必然要求城市道路、桥梁、

公园、公共交通、地下污水管网等基础设施的完善，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

但是，就目前的发展现状来看，城市基础设施现状相对于城市化的要求仍有不少的差距，存在城市基础设施供需矛盾突出、设施供应和服务质量不高、缺乏稳定规范的建设资金来源等问题。在未来 10-20 年间，我国城市人口将处于快速增长时期，对城市基础设施建设的需求较大。在今后的一段时间内，行业还将保持稳定的增长态势，以弥补现有的基础建设缺口。从该行业的行业竞争情况来看，由于主要依靠地方城投企业开展城市基础设施的投资和融资业务，在某种程度上行使了地方政府的部分职能，业务的公益性强，往往会获得地方政府的大力支持。加之供水、供气、污水处理等业务具有区域垄断性，城市基础设施建设行业竞争不激烈。

总体来看，“十四五”期间城市基础设施的建设规模将继续扩大，基础设施建设行业面临着较好的发展前景，是市政建设企业大发展的历史机遇期。

（2）龙泉驿区基础设施建设行业发展现状及前景

根据《成都城市总体规划 2016-2030 年》，成都市将集中建设形成“双核、一轴、多中心”的总体城市空间布局。在这布局中，龙泉驿区是向东发展的“城市新中心”。龙泉驿区是成都向东联动重庆、打造区域发展主轴的桥头堡，也是成都向东拓展、构筑东部发展带的关键支点，是疏解老城、独立成市的最佳区域。由此，龙泉驿区提出建设“国家中心城市副中心”的目标，主动承担中心城区难以承载的城市核心功能，疏解中心城区人口和配套，到 2021 年，初步建成活力迸发的创新之城、大气包容的开放之城、绿色宜居的生态之城、独具魅力的人文之城和四通八达的城东交通主枢纽，区域承载力、辐射力、影

响力显著增强，基本形成服务主城、引领成渝的“成都副中心”。

随着龙泉驿区对外开放合作不断扩大，落户的世界 500 强企业和上市公司将不断增加，中法、中德国际合作园区加快建设，成都公路口岸建成投运。未来城市发展的综合承载功能也不断增强，重大产业、基础设施、城市功能和生态环境等一大批项目即将开展。

总体来看，成都经开区（龙泉驿区）大力度的基础设施建设为区内招商引资和产业发展提供了优质的外部环境，增强了成都经开区（龙泉驿区）产业集聚及项目承载能力，公司作为成都经开区（龙泉驿区）的基础设施建设及投融资主体，未来有着良好的发展前景。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是由成都经济技术开发区管理委员会控股的国有企业，定位为城市建设综合运营商，主要负责城市国有资产经营、城市功能配套、房地产开发、TOD 综合开发营运、生活性服务业等。在城市建设中具有重要地位，受到龙泉驿区政府及经开区管委会的大力支持。

2020 年，成都经开区（龙泉驿区）对区内的国有公司进行了整合，目前成都经开区（龙泉驿区）的国有公司主要包括发行人和成都经开产业投资集团有限公司，截至 2021 年末，上述公司的主要财务数据如下：

单位：亿元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	主体级别
成都经开国投集团有限公司	991.62	360.07	25.01	2.41	AA+
成都经开产业投资集团有限公司	1,236.92	389.05	55.78	3.08	AA+

可以看出，发行人是成都经开区（龙泉驿区）安居房工程项目和基础设施项目建设的主要投融资主体之一，发行人在成都经开区（龙泉驿区）具有不可替代的区域专营地位。目前，发行人承担着区内主

要安居房建设任务，同时负责区内的其他重大民生项目如医院、学校、道路重点项目的建设任务，持有全区主要的经营性物业资产，并整合了水务、商品贸易、公交运营等业务。未来，随着成都经开区（龙泉驿区）经济不断发展，发行人区域地位将不断巩固，各项业务将保持良好发展。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）良好的外部环境支持

成都市经开区于 2000 年被国务院批准为国家级经济技术开发区，面积已扩展为 66.00 平方公里，是国务院批准的成都市城市总体规划中向东发展的重点区域；是四川省确定的两个重点培育的“千亿产业园区”之一、四川省和成都市确定的以汽车（工程机械）整车及关键零部件为主导的现代化制造业基地。成都市龙泉驿区是成都市向东发展的“城市新中心”，是向东联动重庆、打造区域发展主轴的桥头堡，也是成都向东拓展、构筑东部发展带的关键支点。近年来，经开区（龙泉驿区）经济保持增长，产业集聚能力和规模效应不断增强，为发行人业务的持续发展提供了良好的外部环境。

（2）区域专营优势

发行人是成都市经开区（龙泉驿区）内主要基础设施及重大工程项目建设的主要投融资主体，处于很强的区域专营地位。随着成都市经开区（龙泉驿区）经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，保障性住房和基础设施建设将保持一定的投资规模，发行人的业务量和效益将同步增长。

（3）融资能力优势

发行人积极加强与开发性金融机构和商业银行的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了成都市经开区（龙泉驿区）城市

建设的资金需求。截至 2021 年末，发行人与国家开发银行、中国银行、光大银行以及成都农商行等银行保持着良好的合作关系，为加快推进全区基础设施建设提供了有力保障。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（4）丰富的城市基础设施项目投资建设经验

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

（五）发行人未来发展战略及规划

公司将抓住“一带一路”、“长江经济带”、“西部大开发”、“成渝经济圈”等一系列国家战略机遇，依托成都经开区（龙泉驿区）“建设中国新车都，当好东进排头兵”的安排部署，继续坚持以安居工程、基础设施等项目为发展“稳定器”，以资产经营与公共服务运营管理为发展“调节器”，以资本运作、产业整合等金融投资为发展“加速器”，采取“稳中求进，创新转型”的发展战略。

1、坚持政府投资项目，稳定发展。当前成都经开区（龙泉驿区）处于飞速发展时期，城市基础设施建设、园区开发、生态环境优化等需求巨大，大量政府投资项目交由公司承建。因此，公司将通过政府投资项目确保中长期发展稳定，不会出现重大经营风险。

2、加强资产提档升级，调节发展。公司持有大量商铺、地下车库、写字楼等物业，公司所持物业多处于地铁沿线、大型商业综合体旁、党政机关周边等优势区域。因此，公司将通过优化物业经营创造新的利润来源，利用物业经营现金流稳定的特点，调节公司发展节奏，

补充公司运营流动资金。

3、大力推进资本运作，加速发展。公司将深度参与成都经开区（龙泉驿区）政府产业投资基金，一方面出资并参与基金管理，依托龙泉驿区汽车产业集群优势，重点支持高科技、新技术，主要投向新能源汽车、智能装备、智能制造、智能汽车、汽车电子、车联网、航空航天、节能环保等领域，丰富公司业务结构，实现有序多元化；另一方面将政府投资项目与基金募投项目相结合，创造出“1+1>2”的整体协同效应，放大公司收益。因此，公司将通过资本运作，在开发新利润增长点的同时整合现有资源，助推公司加速发展。

（六）地区经济及财政基本情况

1、成都市经济发展基本情况

（1）成都市经济发展现状

成都市是四川省省会城市，位于四川盆地西部，成都平原中部，下辖 11 个区、4 个县，代管 5 个县级市，全市总面积 1.43 万平方公里，2021 年末常住人口 2119.2 万人。成都市是西南地区重要的经济、文化、教育中心，同时还是西南地区的金融中心和交通通信枢纽，在西南地区具有重要地位。

作为西南地区重要的中心城市，在西部大开发的战略背景下，近年来成都市经济保持较快发展。2021 年在疫情的冲击下成都市经济仍然稳中向好，根据四川省统计局、国家统计局四川调查总队发布的《2021 年成都市国民经济和社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值（GDP）19917.0 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.6%。其中，第一产业增加值 582.8 亿元，增长 4.8%；第二产业增加值 6114.3 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 13219.9 亿元，增长 9.0%。三次产业结构为 2.9:30.7:66.4。三次产业对经济增长的贡献率分别为 2.0%、

28.6%和 69.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值 94622 元，增长 6.7%。

2019-2021 年成都市国民经济和社会发展主要指标

项目	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
地区生产总值 (亿元)	17,012.7	7.8	17,716.7	4.0	19,917.0	8.6
第一产业增加值 (亿元)	612.2	2.5	655.2	3.3	582.8	4.8
第二产业增加值 (亿元)	5,244.6	7.0	5,418.5	4.8	6,114.3	8.2
第三产业增加值 (亿元)	11,155.9	8.6	11,643.0	3.6	13,219.9	9.0
三次产业结构	3.6:30.8:65.6		3.7:30.6:65.7		2.9:30.7:66.4	
工业增加值 (亿元)	-	7.8	-	-	-	11.4
固定资产投资 (亿元)	-	10.0	-	9.9	-	10.0
社会消费品零售总额 (亿元)	7,478.4	9.9	8,118.5	-2.3	9,251.8	14.0
进出口总额 (亿元)	5,822.7	16.9	7,154.2	22.4	8,222.0	14.8

(2) 成都市财政情况

随着经济的快速发展，成都市财政收入也呈快速增长态势。2019-2021 年成都市分别实现一般公共预算收入 1,483.0 亿元、1,520.4 亿元和 1697.9 亿元，呈稳步增长的态势；其中税收收入保持稳定增长，是一般公共预算收入的主要来源，2021 年税收收入为 1272.9 亿元，占一般公共预算收入的比重为 75.00%。2019-2021 年，成都市政府性基金预算收入分别为 1,548.1 亿元、1,891.4 亿元和 2183.4 亿元。

2019-2021 年成都市财政收支情况

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	1,483.0	1,520.4	1,697.9
其中：税收收入	1,090.8	1,130.4	1,272.9
非税收入	392.2	390.0	425.0
政府性基金预算收入	1,548.1	1,891.43	2,183.4

一般公共预算支出	2,006.7	2,158.0	2,237.6
政府性基金预算支出	1,669.0	2,233.4	2,347.0

从财政支出情况来看，成都市财政支出也呈增长趋势，2019-2021年全市一般公共预算支出分别为2,006.7亿元、2,158.0亿元和2237.6亿元；一般公共预算支出中主要以公共服务、教育、社会保障和就业、公共安全等民生类刚性支出为主。2019-2021年成都市一般公共预算平衡率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）分别为73.90%、70.45%和77.76%，自身财力能够满足大部分财政支出。

2、龙泉驿区经济发展情况

（1）龙泉驿区经济发展现状

龙泉驿区位于成都市东部，全区面积 556.00 平方公里，是国务院批准的成都现代化特大中心城市的东部副中心和中心城市向东发展的主体区。龙泉驿区是成都交通枢纽的重点区域，距成都市中心 12 公里，距双流国际机场 28 公里，距成都东客站 8 公里，成都地铁 2 号线直达中心城区；境内三环路、绕城高速路、驿都大道等多条主干道与成都市中心相连，成渝高速、成安渝高速、成南高速、成渝铁路、成昆铁路穿过境内；东联双流航空港，北接青白江国际铁路集装箱物流中心，各类交通能较快地实现驳接和转换，融入国家高速公路网、高速铁路网。

成都经济技术开发区位于成都市龙泉驿区内，面积 66.00 平方公里，经开区于 1990 年 7 月设立，2000 年 2 月被国务院正式批准为国家级的经济技术开发区，2010 年 10 月被国家工信部批准为国家汽车产业新型工业化产业示范基地创建单位和四川省重点培育的两大“特色成长型千亿产业园区”。经开区是国务院批准的成都市城市总体规划中向东发展的重点区域，是四川省确定的两个重点培育的“千亿产

业园区”之一、四川省和成都市确定的以汽车（工程机械）整车及关键零部件为主导的现代化制造业基地，是龙泉驿区经济发展的重要引擎。

按照“一区一主业”的产业布局，龙泉驿区以汽车产业为主导，近年来经济快速增长，2021年龙泉驿区主要经济指标增速有所提升。2021年全区实现地区生产总值1504.4亿元，同比增长7.2%，经济总量继续保持全省区县级行政区领先地位。随着汽车项目的不断引进与投产，未来几年该区经济仍将有较大的发展。近年来通过优惠政策等方式不断引入汽车项目，入驻经开区的企业可享受国家西部大开发和国家经济技术开发区的优惠政策，区政府还会根据项目的技术含量、投资规模、投资强度、吸纳劳动力数量等情况对引入企业给予更为优惠的政策。目前已引进了一汽大众、四川一汽丰田、沃尔沃、吉利汽车、成都神钢等重大整车（机）制造商以及一汽大众发动机、中国兵装汽配园等汽车主机和关键零部件供应商。随着汽车项目的不断引进与投产，龙泉驿区汽车产量快速增长，对当地经济的贡献度逐步提升。

2019-2021年龙泉驿区经济发展主要指标

单位：亿元

指标	2019年		2020年		2021年	
	金额	增幅(%)	金额	增幅(%)	金额	增幅(%)
地区生产总值	1,318.9	4.0	1,355.2	3.9	1,504.4	7.2
第一产业增加值	35.1	2.1	35.3	3.7	29.8	4.0
第二产业增加值	817.1	2.9	843.9	4.5	948.9	7.3
第三产业增加值	466.7	7.0	476.0	2.3	525.6	7.1
三次产业结构	2.6:62.0:35.4		2.6:62.3:35.1		2.0:63.1:34.9	
工业增加值	-	3.5	778.2	4.4	-	9.7
固定资产投资	-	12.4	652.3	3.8	-	0.1
社会消费品零售总额	234.9	11.5	230.1	-	264.6	15.0

近年来，经开区不断推进汽车主导产业集群发展，逐步构建以现

代汽车制造业为支撑、以汽车高新技术产业为先导、以现代服务业和总部经济为核心的现代产业体系，产业集聚能力和规模效应逐步增强。自成立以来，经开区先后引进来自美国、加拿大、日本、德国等10多个国家和地区的工业项目。近年来，汽车产业转型升级加力提速，沃尔沃SPA项目竣工投产，吉利BMA项目开工建设，标致5008、雪铁龙天逸等新款车型下线上市，一汽大众EBO、MQB和上海屹丰等重大项目签约落户。2020年，龙泉驿区先进制造业稳步提升，智能网联汽车临时封闭测试场建成投运，信通院创新中心投入运营，华为5G车联网等项目成功签约，智能网联汽车加快布局；成功导入东风爱丽舍等3款新能源车型，氢能产业园开工建设，新能源汽车产量达2.5万辆、增长23%。捷达VS7、领克06等4款新车型下线上市，丰田亚洲龙项目开始调试，引进零部件项目51个，实现整车产量104.5万辆、增长3.7%，汽车制造业产值1507.5亿元，景气指数好于全国平均水平。智能装备、电子信息、新材料等五大重点产业总产值达340亿元、增长8.8%。获批全省唯一国家级先进制造业和现代服务业融合发展示范园区，西门子创新中心、威马汽车研发中心等引领型项目开工建设，聚集国家“两化”融合贯标试点企业13家。经济证券化行动深入推进，康华生物、秦川物联网主板上市。世茂广场、城东国际等商业综合体加快建设，锦绣天府等农商文旅体融合项目加速推进，梵木创艺区入选国家级文化产业园。产业功能区加快建设。大力推进片区综合开发，汽车产业功能区、中法生态园核心区建设全面启动，智能网联创新中心、汽车智创活力港高效推进，10万平方米高品质科创空间主体完工，建成标准厂房30万平方米、5G基站1407个。成功举办中法及中欧园区合作论坛、中国国际车联网大会，中法生态园蝉联中国国际化营商环境十佳产业园区。规上工业企业总量达318家。

（2）龙泉驿区财政情况

成都市经开区位于成都市龙泉驿区内，是该区重要的组成部分。为了实现高效管理，经开区和龙泉驿区实行“区区合一”的管理办法，统一领导、统一规划、统一融资、统一设计、统一管理。龙泉驿区和经开区实行财政统一管理，资金统一收支，发行人定位为城市建设综合运营商，主要负责城市国有资产经营、城市功能配套、房地产开发、TOD综合开发营运、生活性服务业等。目前发行人主要从事成都经开区（龙泉驿区）保障性安居房工程及其他政府指定的重大项目的建设投资和运营管理等业务，龙泉驿区财政能准确反映发行人所在区域的情况。

龙泉驿区财政收入主要来自税收和土地出让，2019-2021年龙泉驿区分别实现一般公共预算收入71.3亿元、75.0亿元和80.1亿元；其中税收收入分别为59.1亿元、63.7亿元和68.6亿元，分别占一般公共预算收入的82.89%、84.89%和85.70%。

2019年-2021年龙泉驿区财政收支情况

单位：亿元

项目	2019年	2020年	2021年
（一）一般公共预算收入	71.3	75.0	80.1
其中：税收收入	59.1	63.7	68.6
非税收入	12.2	11.3	11.6
（二）政府性基金预算收入	70.8	82.8	-
（三）上级补助收入	82.0	30.3	-
收入合计	224.0	188.11	-
（一）一般公共预算支出	111.2	111.4	110.8
（二）政府性基金预算支出	126.2	132.6	-
支出合计	246.7	244.0	-

财政支出方面，2019-2021年龙泉驿区一般公共预算支出分别为111.2亿元、111.4亿元和110.8亿元。一般公共预算支出中主要以社会

保障和就业、医疗卫生、教育、公共安全和一般公共服务等刚性支出为主。

(3) 区内国有公司债券发行情况

截至本募集说明书签署日，成都经开区（龙泉驿区）已发行债券的国有公司为成都经开国投集团有限公司、成都经开产业投资集团有限公司和成都市龙泉现代农业投资有限公司，尚在存续期内的债券（包括企业债券、公司债券、中期票据及定向工具等）发行总额为335.08亿元，债券余额为332.08亿元，具体情况如下：

单位：亿元

公司名称	债券简称	发行总额	发行余额	债券期限	债券品种	主体评级	债项评级
成都经开国投集团有限公司	22经开国投债	15.00	15.00	7年	一般企业债	AA+	AA+
	22成都国投PPN001	20.00	20.00	5年	定向工具	AA+	-
	21成都国投PPN001	10.00	10.00	5年	定向工具	AA+	-
	21成都国投MTN003	5.00	5.00	5年	中期票据	AA+	AA+
	21经开国投债	17.00	17.00	7年	基金企业债	AA+	AA+
	21成都国投MTN002	5.00	5.00	5年	中期票据	AA+	AA+
	21成都国投MTN001	10.00	10.00	5年	中期票据	AA+	AA+
	20成都开投PPN003	10.00	10.00	5年	定向工具	AA+	-
	20成都开投PPN002	10.00	10.00	5年	定向工具	AA+	-
	20成都开投PPN001	7.00	7.00	5年	定向工具	AA+	-
	19成都开投PPN001	5.00	5.00	5年	定向工具	AA+	-
	19经开国投项目债	15.00	12.00	7年	一般企业债	AA+	AA+
	18成都开投MTN002	12.00	12.00	5年	中期票据	AA+	AA+
	17成都开投PPN003	7.00	7.00	5年	定向工具	AA+	-
	17成都开投PPN002	5.00	5.00	5年	定向工具	AA+	-
成都经开产业投资集团有限公司	22蓉经开PPN001	10.00	10.00	5年	定向工具	AA+	-
	22成都经开CP001	5.00	5.00	1年	短期融资券	AA+	-
	21成经02	1.63	1.63	5年	私募公司债	AA+	-
	21蓉经开PPN002	10.00	10.00	5年	定向工具	AA+	-
	21成经债	19.60	19.60	5年	私募公司债	AA+	-
	21成都经开MTN003	10.00	10.00	5年	中期票据	AA+	-

公司名称	债券简称	发行总额	发行余额	债券期限	债券品种	主体评级	债项评级
	21成都经开MTN002	10.00	10.00	5年	中期票据	AA+	-
	21蓉经开PPN001	13.00	13.00	5年	定向工具	AA+	-
	20蓉经开PPN001	8.50	8.50	5年	定向工具	AA+	-
	20蓉经开MTN001	7.00	7.00	5年	中期票据	AA+	AAA
	19蓉经开MTN001	9.00	9.00	5年	中期票据	AA+	AAA
	19蓉经开PPN001	10.00	10.00	5年	定向工具	AA+	AAA
	19蓉建发棚改项目 NPB	15.00	15.00	6年	一般企业债 (非公开)	AA+	AA+
	18蓉经开PPN001B	5.00	5.00	5年	定向工具	AA+	AAA
	17蓉经开MTN002	10.00	10.00	5年	中期票据	AA+	AA+
成都市龙泉 现代农业投 资有限公司	21农投04	3.00	3.00	5年	私募公司债	AA	AA+
	21农投03	5.70	5.70	5年	私募公司债	AA	AA+
	21农投02	2.95	2.95	5年	私募公司债	AA	-
	21农投01	2.50	2.50	5年	私募公司债	AA	AAA
	20龙泉农投PPN001	4.20	4.20	5年	定向工具	AA	-
	19农投01	10.00	10.00	5年	私募公司债	AA	AA+
	20农投01	3.00	3.00	5年	私募公司债	AA	AA+
	20农投02	7.00	7.00	5年	私募公司债	AA	AAA
小计	-	335.08	332.08	-	-	-	-
成都经开国 投集团有限 公司	海外债券	5亿美元	5亿美元	3年	美元债	-	AA+
成都经开产 业投资集团 有限公司	海外债券	2亿美元	2亿美元	3年	美元债	-	AA+

截至目前，成都经开区（龙泉驿区）不存在已取得批文尚未发行的企业债券。

十一、关于企业重大违法违规和重大诉讼事项情况

截至目前，近三年来，发行人不存在重大违法违规行为，未涉及重大诉讼事项。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2019 年-2021 年经审计的合并财务报表。利安达会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2019 年-2021 年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的利安达审字[2020]第 2266 号审计报告、利安达审字[2021]第 2348 号审计报告和利安达审字[2022]第 2269 号审计报告。

由于 2020 年和 2021 年发行人存在同一控制下的企业合并,根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定,发行人追溯调整了报表期初数据。本募集说明书中所引用的报告期内的财务数据分别为:发行人 2019 年末/度财务数据来自利安达会计师事务所(特殊普通合伙)审计的标准无保留意见的 2020 年审计报告(利安达审字[2021]第 2348 号)的期初数。2020-2021 年末/度财务数据来自利安达会计师事务所(特殊普通合伙)审计的标准无保留意见的 2021 年审计报告(利安达审字[2022]第 2269 号)的期初与期末数。

报告期内,发行人主要期初、期末数据差异情况如下所示:

表: 发行人 2019 年末/度主要财务数据差异情况表

单位: 万元

项目	来自2020年审计报告的2019年末/年度数据	来自2019年审计报告的2019年末/年度数据	差异数
资产总额	8,712,373.85	6,653,474.49	+2,058,899.36
其中: 流动资产	7,271,877.39	5,798,215.75	+1,473,661.64
负债合计	5,453,666.10	4,042,204.49	+1,411,461.61
其中: 流动负债	1,805,965.75	1,424,097.25	+381,868.50
所有者权益合计	3,258,707.74	2,611,270.00	+647,437.74
营业收入	307,611.90	254,579.27	+53,032.63
营业成本	245,190.54	200,850.99	+44,339.55
营业利润	43,180.89	29,552.60	+13,628.29
其他收益	20,178.32	-	+20,178.32

利润总额	43,148.89	29,553.14	+13,595.75
归属于母公司所有者净利润	32,369.08	21,907.77	+10,461.31
经营活动产生的现金流量净额	-114,760.97	-84,423.37	-30,337.60
投资活动产生的现金流量净额	-91,679.24	-143,512.37	+51,833.13
筹资活动产生的现金流量净额	430,921.87	364,108.82	+66,813.05

表：发行人 2020 年末/度主要财务数据差异情况表

单位：万元

项目	来自2021年审计报告 的2020年末/ 年度数据	来自2020年审计报告 的2020年末/ 年度数据	差异数
资产总额	8,849,773.25	8,879,222.84	-29,449.59
其中：流动资产	7,446,681.07	7,333,913.38	+112,767.69
负债合计	5,578,107.81	5,614,903.99	-36,796.18
其中：流动负债	1,806,176.45	1,744,451.30	+61,725.15
所有者权益合计	3,271,665.44	3,264,318.85	+7,346.59
营业收入	295,372.12	262,242.90	+33,129.22
营业成本	226,876.05	197,734.72	+29,141.33
营业利润	36,714.95	36,002.54	+712.41
其他收益	23,030.63	23,006.88	+23.75
利润总额	36,209.66	35,492.40	+717.26
归属于母公司所有者净利润	20,155.59	19,700.96	+454.63
经营活动产生的现金流量净额	-215,148.84	-198,484.86	-16,663.98
投资活动产生的现金流量净额	-175,889.81	-194,402.39	+18,512.58
筹资活动产生的现金流量净额	52,639.96	52,870.43	-230.47

公司的财务报表依据《企业会计准则》的要求编制。投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人2019年-2021年主要财务数据及指标

（一）发行人2019年-2021年主要财务数据

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
----	--------	--------	--------

资产总额	9,916,248.58	8,849,773.25	8,712,373.85
其中：流动资产	8,195,756.01	7,446,681.07	7,271,877.39
负债合计	6,315,556.55	5,578,107.81	5,453,666.10
其中：流动负债	3,019,895.20	1,806,176.45	1,805,965.75
所有者权益合计	3,600,692.03	3,271,665.44	3,258,707.74
营业收入	250,137.64	295,372.12	307,611.90
营业成本	202,008.31	226,876.05	245,190.54
营业利润	32,151.10	36,714.95	43,180.89
其他收益	32,599.65	23,030.63	20,178.32
利润总额	32,405.27	36,209.66	43,148.89
归属于母公司所有者净利润	24,139.84	20,155.59	32,369.08
经营活动产生的现金流量净额	-148,536.28	-215,148.84	-114,760.97
投资活动产生的现金流量净额	-378,648.33	-175,889.81	-91,679.24
筹资活动产生的现金流量净额	490,474.25	52,639.96	430,921.87
现金及现金等价物净增加额	-36,710.36	-338,398.69	224,481.66

(二) 发行人2019年-2021年末主要财务指标

项目	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
流动比率（倍）	2.71	4.12	4.03
速动比率（倍）	1.80	2.79	2.85
资产负债率（%）	63.69	63.03	62.60
应收账款周转率（次/年）	0.30	0.37	0.49
存货周转率（次/年）	0.08	0.10	0.13
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04
总资产收益率（%）	0.26	0.23	0.44
净资产收益率（%）	0.70	0.62	1.12
EBITDA（万元）	80,585.26	58,968.96	71,638.30
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.28	0.26	0.27

注释：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额；

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

7、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；

8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

9、EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

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

（三）发行人2019年-2021年经审计的合并财务报表（见附表二、附表三、附表四）

二、重要会计政策、会计估计的变更和会计差错更正情况

（一）重要会计政策变更

2021年，发行人存在因执行新企业会计准则导致的会计政策变更。

1、变更的内容及原因

财政部关于印发修订《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的通知,执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号），本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则。

2、财务报表列报项目变更说明

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

单位：元

财务报表	列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
资产负债表	可供出售金融资产	798,233,550.63	-798,233,550.63		
资产负债表	其他非流动金融资产		798,233,550.63	798,233,550.63	

财务报表	列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
资产负债表	可供出售金融资产	798,233,550.63	-798,233,550.63		
资产负债表	持有至到期投资	1,450,000,000.00	-1,450,000,000.00		
资产负债表	一年内到期的非流动资产		1,450,000,000.00	1,450,000,000.00	

新租赁准则对报表的无影响。

此外，报告期内，公司会计政策无其他变更事项。

（二）重要会计估计变更

报告期内，发行人未发生重要会计估计变更。

（三）重要会计差错更正

报告期内，发行人未发生重要会计差错更正。

三、报告期内会计师事务所变更情况

报告期内，不存在会计师事务所变更情况。

四、报告期财务报表范围的变化情况

（一）2019年发行人纳入合并报表范围情况

2019年11月12日，发行人注册成立了成都经开国投置业有限公司，现已更名为成都经开园区投资有限公司，注册资本100,000.00万元，持股比例100.00%，纳入2019年发行人合并报表范围。2019年发行人合并报表范围如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例		主营业务
			直接	间接	
1	成都市创投资置业有限公司	80,500.00	81.37	-	项目投资及资产管理等
2	国开四川（龙泉驿）城乡统筹发展投资有限公司	95,000.00	51.00	-	参与土地一二级开发、城市基础设施投资与经营管理等
3	成都龙维股权投资基金管理有限公司	1,000.00	51.00	-	投资管理

4	成都经开资产管理有限公司	1,100.00	100.00	-	工程管理服务、房地产评估
5	成都经开园区投资有限公司	100,000.00	100.00	-	项目投资；股权投资；资本投资；园区管理服务；房地产开发经营等

(二) 2020年发行人纳入合并报表范围情况

2020年1月2日，成都市龙泉驿区人民政府出具《关于同意变更区属国有企业股权持有人的批复》，将成都经济技术开发区城市建设投资经营有限公司(后更名为“成都经开建设管理有限公司”)100.00%股权、成都市龙泉公交有限公司100.00%股权、成都经开水务有限公司100.00%股权转让至发行人。发行人在2020年度报表中进行合并。

2020年，成都龙雏股权投资基金管理有限公司因国企改革，划入成都经开资本运营集团有限公司，不再纳入合并范围。

2020年，发行人将子公司成都市创设置业有限公司划入子公司成都经开资产管理有限公司。

2020年末发行人合并报表范围如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例		主营业务
			直接	间接	
1	成都经开园区投资有限公司	100,000.00	100.00	-	房地产开发经营；园区管理服务；农村土地整理
2	成都经开兴新实业投资有限公司	95,000.00	74.58	-	城市基础设施投资与经营管理
3	成都经开建设管理有限公司	50,000.00	100.00	-	建设项目的投资及投资管理、资本运作，项目投资咨询等
4	成都经开水务有限公司	1,112.05	100.00	-	自来水生产与供应
5	成都经开资产管理有限公司	100,000.00	100.00	-	工程管理服务(含工程技术咨询)
6	成都市龙泉公交有限公司	6,000.00	100.00	-	城市公共企业客运，公交场站建设

序号	公司名称	注册资本	持股比例		主营业务
			直接	间接	
					经营与管理

注：国开四川（龙泉驿）城乡统筹发展投资有限公司更名为成都经开兴新实业投资有限公司。

（三）2021年发行人纳入合并报表范围情况

2021年12月1日，成都市龙泉驿区人民政府出具《关于同意无偿划转成都市佳美环境管理有限责任公司等三家企业股权的批复》，将成都经开建工集团有限公司100.00%股权、成都市佳美环境管理有限责任公司100.00%股权、成都经开商贸有限公司100.00%股权转让至发行人。发行人在2021年度报表中进行合并。

2021年末发行人合并报表范围如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例		主营业务
			直接	间接	
1	成都经开园区投资有限公司	200,000.00	100.00	-	房地产开发经营；园区管理服务；农村土地整理
2	成都经开兴新实业投资有限公司	87,252.00	74.58	-	城市基础设施投资与经营管理
3	成都经开建设管理有限公司	50,000.00	100.00	-	建设项目的投资及投资管理、资本运作，项目投资咨询等
4	成都经开水务有限公司	193,286.81	100.00	-	自来水生产与供应
5	成都经开资产管理有限公司	23,300.00	100.00	-	工程管理服务（含工程技术咨询）
6	成都市龙泉公交有限公司	6,000.00	100.00	-	城市公共企业客运，公交场站建设经营与管理
7	成都经开建工集团有限公司	1,300.00	100.00	-	建设工程设计；建设工程监理等
8	成都市佳美环境管理有限责任公司	1,380.00	100.00	-	城市环境卫生管理
9	成都经开商贸有限公司	160.00	100.00	-	金属材料销售；橡

序号	公司名称	注册资本	持股比例		主营业务
			直接	间接	
					胶制品销售；电气设备销售等

注：成都经开城市建设工程有限公司更名为成都经开建工集团有限公司；成都经开城市照明工程有限公司更名为成都经开商贸有限公司。

五、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

发行人 2019 年-2021 年主要偿债能力数据及指标

项目	2021年末	2020年末	2019年末
资产负债率（%）	63.69	63.03	62.60
流动比率	2.71	4.12	4.03
速动比率	1.80	2.79	2.85
EBITDA（万元）	80,585.26	58,968.96	71,638.30
EBITDA利息保障倍数	0.28	0.26	0.27

作为成都经开区（龙泉驿区）安居房工程项目和基础设施项目建设的重要投融资主体，报告期内发行人资产、业务规模稳步发展，始终保持着较强的抗风险能力。

从短期偿债指标来看，2019-2021 年末，发行人流动比率分别为 4.03、4.12 和 2.71，速动比率分别为 2.85、2.79 和 1.80。2019-2021 年末，发行人流动比率和速动比率维持在较好水平。总体来看，报告期内发行人短期偿债指标保持在较好水平，发行人短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，2019-2021 年末，发行人资产负债率分别为 62.60%、63.03%和 63.69%。报告期内，发行人资产负债率基本保持稳定，处于所在行业的合理水平。报告期内，发行人的资产负债率和资产负债结构较为合理，具有较强的长期偿债能力。

2019-2021 年度，发行人的利息保障倍数分别为 0.27 倍、0.26 倍

和 0.28 倍。2021 年度，发行人的利息保障倍数整体保持稳定，处于可控水平。

综合来看，发行人综合财务结构较为合理，变现能力和偿债能力较强。未来发行人将不断优化债务结构，强化经营管理，保持良好的偿债能力。未来几年，随着成都市龙泉驿区城市规划的进一步实施，发行人将承担大量城市基础设施和安居房工程等投资建设工作，盈利能力有望稳步增强，为各项债务的按时偿还提供重要保障。

（二）营运能力分析

发行人 2019 年-2021 年主要营运能力指标

项目	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率（次/	0.30	0.37	0.49
存货周转率（次/年）	0.08	0.10	0.13
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04

2019-2021 年度，发行人的应收账款周转率分别为 0.49、0.37 和 0.30，存货周转率分别为 0.13、0.10 和 0.08，均处于较低水平，这主要是由发行人的业务模式决定的。2019-2021 年度，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.03 和 0.03，处于较低水平，这与发行人的主营业务模式相匹配，符合行业特点。发行人主要从事大型城市基础设施及保障性住房建设，存在投资大、工期长的特点，因而发行人总资产周转率偏低。

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

（三）盈利能力分析

发行人 2019 年-2021 年主要盈利能力数据及指标

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	250,137.64	295,372.12	307,611.90
营业成本	202,008.31	226,876.05	245,190.54
营业利润	32,151.10	36,714.95	43,180.89
销售费用	4,561.67	4,303.12	3,121.95
管理费用	23,629.46	23,959.08	20,145.17
研发费用	0.00	4.12	16.07
财务费用	18,546.22	20,860.11	7,515.24
毛利率	19.24	23.19	20.29
净利润	24,080.89	20,320.96	32,222.42
净利润率	9.63	6.88	10.48
净资产收益率	0.70	0.62	1.12
总资产收益率	0.26	0.23	0.44

2019-2021 年度，发行人营业收入分别为 307,611.90 万元、295,372.12 万元和 250,137.64 万元。

2019-2021 年度，发行人净利润分别为 32,222.42 万元、20,320.96 万元和 24,080.89 万元，归属于母公司所有者的净利润分别 32,369.08 万元、20,155.59 万元和 24,139.84 万元。2020 年度，发行人归属于母公司所有者的净利润较 2019 年度减少 12,668.11 万元，增幅为 39.14%，主要系发行人的安居工程业务较 2019 年度有明显下滑所致。2021 年度，发行人归属于母公司所有者的净利润较 2020 年度增加 3,984.24 万元，增幅为 19.77%，主要系发行人政府补助增加所致。整体来看，虽然发行人的利润指标在近三年有所波动，但总体盈利能力仍较强。

2019-2021 年度，发行人总资产收益率分别为 0.44%、0.23%和 0.26%，净资产收益率分别为 1.12%、0.62%和 0.70%。报告期内，发行人的总资产收益率和净资产收益率符合城市基础设施投资建设和安居房工程建设行业的特点，有略微波动但总体保持稳定，未来随着

业务开展，发行人资产盈利能力将不断增强。

发行人主要从事成都经开区（龙泉驿区）保障性安居工程及其他政府指定的重大项目的建设投资和运营管理等业务，是成都经开区（龙泉驿区）安居工程项目建设的主要投融资主体，在区域内处于行业垄断地位，市场稳定，具有持续稳定的盈利能力。未来，随着成都经开区（龙泉驿区）经济的发展，基础设施建设的规模将不断扩大，品质将不断提升，发行人也将迎来新的发展机遇。通过立足现有优势业务，并不断促进业务多元化发展，预计未来发行人主营业务将更加稳定可靠，盈利能力将得到进一步提高。

（四）现金流量分析

发行人 2019 年-2021 年主要现金流量数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-148,536.28	-215,148.84	-114,760.97
投资活动产生的现金流量净额	-378,648.33	-175,889.81	-91,679.24
筹资活动产生的现金流量净额	490,474.25	52,639.96	430,921.87
现金及现金等价物净增加额	-36,710.36	-338,398.69	224,481.66

2019 年-2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-114,760.97 万元、-215,148.84 万元和-148,536.28 万元。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大且持续为负，主要原因是公司支付的其他与经营活动有关的现金中往来款支付金额较大所致。

2019 年-2021 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-91,679.24 万元、-175,889.81 万元和-378,648.33 万元。报告期内发行人投资活动产生的现金流量持续流出，主要是为购建固定资产、无形资产等支付的现金、投资所支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。2019 年，发行人投资活动产生的现金流净额为-143,512.37 万

元，主要是由于进行投资所致。2020年，发行人投资活动产生的现金流净额为-175,889.81万元，主要是由于业务发展需要购买相关资产所致。2021年，发行人投资活动产生的现金流净额为-378,648.33万元，主要是由于投资支付的现金大幅增加所致。

2019年-2021年度，公司筹资活动产生的现金流净额分别为430,921.87万元、52,639.96万元和490,474.25万元。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流净流量较大，主要是发行人随着业务规模的扩大以及建设项目的增加，相应扩大了债务规模。目前，发行人已与国家开发银行、中国银行、光大银行以及成都农商行等建立了良好的合作关系，融资渠道的通畅为发行人未来的快速发展起到较好的支撑作用，发行人未来还将通过发行债券等直接融资方式拓宽融资渠道。

六、发行人资产负债结构分析

（一）资产情况分析

发行人2019年-2021年主要资产项目

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	467,705.84	4.72	479,416.21	5.42	875,927.90	10.05
应收票据	3,865.95	0.04	2,000.00	0.02	2,303.56	0.03
应收账款	799,660.62	8.06	856,138.64	9.67	747,998.38	8.59
预付款项	65,641.72	0.66	22,005.84	0.25	24,004.86	0.28
其他应收款	4,072,804.66	41.07	3,478,685.67	39.31	3,474,042.24	39.87
存货	2,758,695.79	27.82	2,407,225.68	27.20	2,122,464.38	24.36
一年内到期的非流动资产	-	-	145,000.00	1.64	-	-
其他流动资产	27,381.43	0.28	56,009.03	0.63	25,136.07	0.29
流动资产合计	8,195,756.01	82.65	7,446,681.07	84.15	7,271,877.39	83.47
可供出售金融资产	-	-	-	-	76,856.23	0.88
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	71,275.74	0.72	61,452.21	0.69	176,345.86	2.02
长期股权投资	48.37	0.00	45.92	0.00	567.13	0.01
其他非流动金融资产	405,369.38	4.09	79,823.36	0.90		
投资性房地产	635,453.60	6.41	649,593.77	7.34	569,845.29	6.54
固定资产	130,253.48	1.31	136,127.58	1.54	124,486.39	1.43
在建工程	2,320.59	0.02	718.54	0.01	17,197.32	0.20
无形资产	259,636.50	2.62	260,217.29	2.94	261,826.09	3.01
长期待摊费用	5,213.86	0.05	4,866.98	0.05	3,161.99	0.04
递延所得税资产	804.27	0.01	129.74	0.00	93.37	0.00
其他非流动资产	210,116.79	2.12	210,116.79	2.37	210,116.79	2.41
非流动资产合计	1,720,492.58	17.35	1,403,092.17	15.85	1,440,496.45	16.53
资产总计	9,916,248.58	100.00	8,849,773.25	100.00	8,712,373.85	100.00

2019-2021 年末，公司资产总额分别为 8,712,373.85 万元、8,849,773.25 万元和 9,916,248.58 万元，公司的资产总额呈稳定增长趋势。公司的总资产以流动资产为主，流动资产占总资产的比重分别为 83.47%、84.15%和 82.65%，总体处于较高水平。公司的非流动资产主要为投资性房地产，均是用于出租的商铺等房屋和建筑物。

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成；非流动资产主要由投资性房地产、无形资产和其他非流动资产构成。

1、货币资金

2019-2021 年末，公司货币资金分别为 875,927.90 万元、479,416.21 万元和 467,705.84 万元，在总资产中的占比分别为 10.05%、5.42%和 4.72%。2020 年末货币资金较 2019 年末减少 396,511.69 万元，降幅为 45.27%，主要原因系货币资金中的银行存款较 2019 年末有大幅减少。2021 年末货币资金较 2020 年末减少 11,710.36 万元，

降幅为 2.44%，主要原因系货币资金中的银行存款较 2020 年末小幅减少。

2、应收账款

2019-2021 年末，公司应收账款余额分别为 747,998.38 万元、856,138.64 万元和 799,660.62 万元，在资产总额中的占比分别为 8.59%、9.67%和 8.06%。报告期内发行人应收账款存在波动，主要是由于部分安居工程项目尚未回款。

由于发行人实施的安居工程业务及基础设施建设项目通常需要前期垫资，工程款项收回的进度一般晚于项目结算进度，随着安居工程项目及基础设施建设项目的持续投入，致使发行人应收账款规模较大。发行人应收账款的主要欠款方为成都市龙泉驿区建设局、成都市龙泉驿区财政局、成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司、成都中法生态园投资发展有限公司和成都市龙泉驿区第一人民医院，由于上述政府部门及国有公司信用及资质较好，款项收回风险相对较低，因此并未计提坏账准备，对应收政府部门及国有公司以外的款项按照账龄计提了坏账准备。公司坏账计提情况如下：

单位：万元、%

种类	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	800,221.99	99.96	561.37	62.25	799,660.62
组合 1-账龄组合	13,657.47	1.71	561.37	62.25	13,096.10
组合 2-关联方、平台公司、政府单位等	786,564.52	98.25	-	-	786,564.52
采用个别认定作为风险特征组合的应收款项	275.53	0.03	275.53	30.55	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	64.91	0.01	64.91	7.20	-

种类	2021年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
合计	800,562.42	100.00	901.81	100.00	799,660.62

2021年末，按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项的应收账款合计13,657.47万元，账龄主要在1年以内，具体情况如下：

单位：万元、%

账龄	2021年12月31日		
	金额	坏账准备	计提比例
1年以内	8,883.27	11.26	5
1至2年	1,812.50	93.12	10
2至3年	2,199.37	228.29	20
3年以上	762.34	228.70	30
合计	13,657.47	561.37	-

截至2021年末，发行人主要应收账款款项性质及未来回款安排情况如下：

截至2021年末发行人应收账款前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质	回款安排	是否关联方	是否为政府性
成都市龙泉驿区住房和城乡建设局	448,052.95	56.03	1-3年/3年以上	工程款	5年以内	否	是
成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	103,697.96	12.97	1年以内/1-3年/3年以上	工程款	3年以内	否	否
成都中法生态园投资发展有限公司	54,610.50	6.83	1-2年	工程款	2年以内	否	否
成都市龙泉驿区财政局	48,481.55	6.06	1年以内/1-2年	工程款	2年以内	否	是
成都市城市发展东移开发建设有限公司	24,403.15	3.05	1年以内/1-2年	工程款	2年以内	否	否

合计	679,246.11	84.94	-	-	-	-	-
----	------------	-------	---	---	---	---	---

2019-2021年，发行人累计实现营业收入853,121.66万元，销售商品、提供劳务收到的现金合计890,987.71万元。公司应收款项大部分按照个别认定作为风险特征组合计提坏账准备，当年损益均有体现。未来，发行人将加大应收款项的回款力度，确保款项的按时收回。

3、预付款项

2019-2021年末，公司预付款项余额分别为24,004.86万元、22,005.84万元和65,641.72万元，在资产总额中的占比分别为0.28%、0.25%和0.66%，占比较小，2021年末预付款项较2020年末增加43,635.88万元，主要系新增预付土地款所致。

截至2021年末发行人前五大预付款项情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付款项总额比例
成都市财政局（预付土地款）	32,307.80	49.22
中国建筑第四工程局有限公司	10,700.00	16.30
成都农村产权交易所有限责任公司	3,397.95	5.18
四川金喆恒茂实业有限公司	3,000.68	4.57
北京天瑞隆鑫装备科技有限公司	1,807.60	2.75
合计	51,214.04	78.02

4、其他应收款

2019-2021年末，公司其他应收款余额分别为3,474,042.24万元、3,478,685.67万元和4,072,804.66万元，其他应收款为公司报告期内资产总额中占比较大的科目，在资产总额中的占比分别为39.87%、39.31%和41.07%。发行人其他应收款主要是与区内公司代建基础设施项目的开发成本、往来款以及工程代垫款。

发行人其他应收款的主要欠款方为成都市龙泉驿区财政局、成都市灵泉新农投资有限公司、成都市城市发展东移开发建设有限公司、

成都经开资本运营集团有限公司和成都市龙泉驿区土地储备中心等政府部门及国有公司，由于上述政府部门及公司信用及资质较好，相关款项收回风险相对较低，因此并未计提坏账准备，对应收政府部门、信用及资质较好的公司以外的款项按照账龄计提了坏账准备。公司坏账计提情况如下：

单位：万元、%

种类	2021年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,075,190.54	100.00	2,385.87	96.12	4,072,804.66
组合 1-账龄组合	8,470.26	0.21	2,385.87	96.12	6,084.38
组合 2-关联方、平台公司、政府单位等	4,066,720.28	99.79	-	-	4,066,720.28
采用个别认定作为风险特征组合的应收款项	96.34	0.00	96.34	3.88	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
合计	4,075,286.88	100.00	2,482.21	100.00	4,072,804.66

2021年末，按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款项合计8,470.26万元，具体情况如下：

单位：万元

账龄	2021年12月31日	
	金额	坏账准备
1年以内	272.59	13.62
1至2年	125.64	12.56
2至3年	619.21	123.84
3年以上	7,452.82	2,235.85
合计	8,470.26	2,385.87

截至2021年末，发行人主要其他应收款形成原因及未来回款安排情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	经营性/非经营性	占比	账龄	款项性质	回款安排	是否关联方	是否为政府性
成都市龙泉驿区财政局	1,305,397.20	经营性	32.05	1年以内/1-3年	工程款、保证金	8年内收回	否	是
成都市灵泉新农投资有限公司	944,484.44	经营性	23.19	1-3年/3年以上	往来款	8年内收回	否	否
成都市城市发展东移开发建设有限公司	898,055.40	经营性	22.05	1年以内/1-3年	往来款、工程款	8年内收回	否	否
成都经开资本运营集团有限公司	269,939.66	非经营性	6.63	2-3年/3年以上	往来款	5年内收回	否	否
成都市龙泉驿区土地储备中心	97,199.78	非经营性	2.39	2-3年/3年以上	往来款	5年内收回	否	是
合计	3,515,076.49	-	86.31	-	-	-	-	-

发行人对成都市龙泉驿区财政局、成都市灵泉新农投资有限公司、成都市城市发展东移开发建设有限公司、成都经开资本运营集团有限公司、成都市龙泉驿区土地储备中心等政府单位及区内公司的其他应收款主要是发生的临时资金往来、代垫的项目款以及支付的项目工程款。账龄主要在3年以内，且欠款方主要为政府部门、事业单位和区内公司，预计发生坏账的风险较小。未来发行人将加强对应收款项的催收力度，规范非经营性往来决策过程，确保资金尽快回款。

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序为：发行人非经营性往来占款或资金拆借的相关事宜决策程序严格按照《公司法》、《公司章程》和公司财务管理制度等相关规定执行，通常由公司金融资本部在收到请款申请后提请资金会签流程，依次经部门分管领导及总经理审批，必要时经公司总经理办公会、董事会议或公司股东研究决定；需由公司股东决定的事项，在经董事会会议审议通过形成意见后上报公司股东审批，取得批复意

见后，按照批复意见落实办理。

预计债券存续期内发行人仍将存在新增非经营性往来占款或资金拆借事项的可能。对此，发行人将严格按照公司内部决策机制进行审批，并逐步清理、压缩其他应收款规模，加快前期账款的催收工作，预计不会产生较大额度的新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

5、存货

2019-2021 年末，公司存货余额分别为 2,122,464.38 万元、2,407,225.68 万元和 2,758,695.79 万元，在资产总额中的占比分别为 24.36%、27.20%和 27.82%，公司存货在总资产中占比较大，主要为公司安居工程项目的开发成本和土地使用权。2020 年和 2021 年存货规模持续增加的主要原因是公司合并范围变更及基础设施建设工程项目的开发成本持续增加。

截至 2021 年末，发行人存货明细如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
库存商品	13,420.00	0.49
周转材料（包装物、低值易耗品等）	257.27	0.01
开发成本	2,083,712.32	75.53
消耗性生物资产	24.20	0.00
储备土地使用权	650,205.64	23.57
建造合同形成的已完工未结算资产	10,993.71	0.40
原材料	82.65	0.00
合计	2,758,695.79	100.00

截至 2021 年末发行人存货-储备土地明细

单位:平方米、万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	取得时间	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	龙国用(2008)第93377号	十陵街道办事处来龙村1组、12组、14组、20组	政府储备用地	建设用地	52,690.73	43,197.34	评估法	2008年	否	否
2	划拨	龙国用(2008)第93378号	龙泉驿区十陵街道办事处来龙村1、12、14、20组	政府储备用地	建设用地	75,333.33	61,760.37	评估法	2008年	否	否
3	划拨	龙国用(2009)第112695号	龙泉驿区十陵街道三环路以东、东洪路西	政府储备用地	建设用地	83,877.20	71,445.26	评估法	2009年	是	否
4	划拨	龙国用(2009)第112696号(变更后川(2019)龙泉驿区不动产权第0074262号)	龙泉驿区十陵街道三环路以东、东洪路以西	政府储备用地	建设用地	222,880.80	68,396.73	评估法	2009年	是	否
5	划拨	龙国用(2009)第112696号(变更后川(2019)龙泉驿区不动产权第0074263号)	龙泉驿区十陵街道三环路以东、东洪路以西	政府储备用地	建设用地		121,237.14	评估法	2009年	是	否
6	划拨	龙国用(2009)第112697号	龙泉驿区十陵选址道来龙村4、6、11、12组	政府储备用地	建设用地	56,666.67	43,113.81	评估法	2009年	否	否
7	划拨	龙国用(2009)第112698号	龙泉驿区十陵选址道来龙村4、6组	政府储备用地	建设用地	108,000.00	81,961.18	评估法	2009年	否	否

8	划拨	龙国用(2010)第115138号	龙泉街办驿马河社区四、五、六组(新疾控中心一侧)	政府储备用地	建设用地	36,251.86	12,746.54	评估法	2010年	否	否
9	划拨	龙国用(2010)第115139号	洛带镇双槐村四、七、八、九组	政府储备用地	建设用地	18,366.73	25.88	评估法	2010年	否	否
10	划拨	龙国用(2010)第115141号	洛带镇双槐村四、五、六、七组	政府储备用地	建设用地	99,812.13	23,994.73	评估法	2010年	否	否
11	划拨	龙国用(2010)第125847号	龙泉驿区大面街办成渝路以北、绕城高速以西	政府储备用地	建设用地	96,540.67	40,415.67	评估法	2010年	是	否
12	划拨	龙国用(2010)第125848号	龙泉驿区大面街办成渝路以北、绕城高速以西	政府储备用地	建设用地	63,324.33	26,511.97	评估法	2010年	是	否
13	划拨	龙国用(2010)第125849号	龙泉驿区十陵街道办事处来龙村一组	政府储备用地	建设用地	26,305.53	24,261.85	评估法	2010年	是	否
14	划拨	龙国用(2010)第125850号	龙泉驿区龙泉街道办事处界牌村十一组	政府储备用地	建设用地	57,674.49	31,137.16	评估法	2010年	是	否
合计							650,205.64				

发行人存货中主要开发成本（单个入账价值超过5亿元的项目）
 明细情况如下：

单位：万元

项目名称	建设期间	预计总投资	批复（发改立项）	是否签订协议	2021年末账面价值
大运会	2019-2022	208,500.00	川投资备【2019-510112-48-03-356265】FGQB-0272号	是	188,765.08
白鹤林小区	2017-2022	281,225.88	龙发改审批【2015】344号	是	267,210.35
白鹤林小区公共费用					
怡和新城F区	2011-2015	425,496.58	龙发改审批【2009】354号	是	143,447.36
玉石苑	2021-2023	301,433.00	龙发改审批【2014】31号	是	81,685.12
泰华锦城一期（人才苑）	2013-2016	77,037.73	川投资备【51011212112301】0079号	是	77,037.73
洪河城市花园A3区	2012-2014	354,875.69	龙发改审批【2010】242号	是	77,003.70
合计	-	-	-	-	835,149.34

发行人建造合同形成的已完工未结算资产情况如下：

项目实施主体	项目名称	项目账面价值（万元）
成都经开建工集团有限公司	龙泉区委办公用房改造及功能完善工程	384.59
	龙泉驿区东街79号院落文宣楼外立面改造工程、用餐扩容、新增会议室等9个工程	261.83
	十陵片区公厕升级地埋式垃圾站改造	216.18
	零星项目	4,369.84
成都经开水务有限公司	云南星河湾旅游观光大酒店建筑装饰装修工程	3,571.01
	大运村市政工程项目	439.07
	东安湖片区李河堰段自来水迁改工程	463.67
	零星项目	1,287.52

合计	-	10,993.71
----	---	-----------

发行人部分在建安居工程及基础设施建设项目情况如下：

序号	项目名称	建设期间	预计总投资	已投资	剩余投资	批复（发改立项）	市场化经营项目/政府性项目	是否签订合同或协议
1	红咏花园	2015-2023	135,227.60	56,994.26	78,233.34	龙发改审批【2015】258号、龙环审批【2017】复字93号	政府性项目	是
2	金桂苑	2017-2024	152,446.84	35,413.12	117,033.72	龙发改审批【2015】312号	政府性项目	是
3	玉石苑	2021-2024	301,433.00	81,685.12	219,747.88	龙发改审批【2014】31号	政府性项目	是
4	怡和新城G区	2021-2024	449,993.31	11,831.75	438,161.56	川投资备【2020-510112-47-03-519629】FGQB-0680号	市场化经营项目	是
5	成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）	2019-2022	294,266.44	208,122.91	86,143.53	龙发改审批【2018】62号	市场化经营项目	是
6	龙泉驿区天鹅湖小学建设工程	2015-2022	18,454.51	16,218.00	2,236.51	龙发改审批【2015】120号	政府性项目	是
7	龙泉驿区青台山小学建设项目	2015-2022	16,404.48	14,695.77	1,708.71	龙发改审批【2015】121号	政府性项目	是
8	大运会专用通道（含白鹤西路西延线、新双龙路、体育中心规划道路等三段道路）	2019-2022	208,500.00	156,411.88	52,088.12	川投资备【2019-510112-48-03-356265】FGQB-0272号	政府性项目	是
合计		-	1,576,732.87	581,372.82	995,360.05	-		-

6、长期应收款

2019-2021年末，公司长期应收款分别为176,345.86万元、61,452.21万元和71,275.74万元，在总资产中占比分别为2.02%、0.69%和0.72%，占比较小。发行人长期应收款主要为应收的融资租赁款和政府购买服务款。发行人分别与龙泉驿区教育局、交通局、卫生和计

划生育局、商务和投资促进局以及城乡建设局签订了相关业务合同，将部分道路、学校、医院、公园等资产进行租赁及对城中村改造项目实施政府购买。2020年末较2019年末减少114,893.65万元，主要系涉及款项实际为部分道路、学校、医院、公园等项目的开发成本，因不再采用原先基础设施租赁模式，故将涉及的“长期应收款”等转入“其他应收款”核算。具体明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质	经营性/非经营性	回款安排	是否关联方	是否为政府性
成都市龙泉驿区住房和城乡建设局	71,275.74	100.00	1年以内/3年以上	政府购买服务款	经营性	预计五年内收回	否	是
合计	71,275.74	100.00	-	-	-	-	-	-

7、投资性房地产

2019-2021年末，公司投资性房地产余额分别为569,845.29万元、649,593.77万元和635,453.60万元，在总资产中占比分别为6.54%、7.34%和6.41%。投资性房地产是公司非流动资产中占比最大的科目，主要是公司用于出租的房屋建筑物及地下车库等。2019-2021年发行人投资性房地产呈增长趋势，主要是交付使用的安居工程项目的商铺和地下车库价值转入。

截至2021年末，发行人投资性房地产账面价值为635,453.60万元，具体明细如下：

序号	入账方式	资产名称	金额(万元)	抵押担保情况	面积(m ²)	是否公益性资产	产权证书编号	是否出租
1	成本法	黎明新村三期(商铺)	2,597.17	否	7,463.36	否	办理中	是
2	成本法	洛带客家民居一期(1-5组团)(商铺)	2,549.33	否	9,579.84	否	办理中	是
3	成本法	楠博苑四期(商铺)	960.11	否	4,785.30	否	办理中	是

序号	入账方式	资产名称	金额 (万元)	抵押担 保情况	面积(m ²)	是否公益性 资产	产权证书编 号	是否 出租
4	成本法	西河小区(商铺)	3,820.42	否	14,874.02	否	办理中	是
5	成本法	怡和新城A区(商 铺)	5,047.61	否	22,332.18	否	龙房权监字 第0555222 号	是
6	成本法	怡和新城B区(商 铺)	1,193.02	否	5,716.65	否	龙房权监字 第0557939 号	是
7	成本法	怡和新城C区(商 铺)	3,821.37	否	16,611.50	否	龙房权监字 第055523 号	是
8	成本法	怡和新城D区(商 铺)	3,562.11	否	15,006.36	否	龙房权监字 第055237 号	是
9	成本法	怡和新居二期(商 铺)	1,375.25	否	7,204.91	否	龙房权监字 第055239 号	是
10	成本法	怡和新居一期(商 铺)	1,840.90	否	7,031.33	否	龙房权监字 第0564358 号	是
11	成本法	龙华新居二期A区 (商铺)	11,213.61	是	32,547.38	否	龙房权监字 第0593738 号	是
12	成本法	龙华新居二期B区 (商铺)	3,348.91	是	9,720.16	否	龙房权监字 第0593739 号	是
13	成本法	龙华新居二期D区 (商铺)	6,313.92	是	18,326.09	否	龙房权监字 第0593740 号	是
14	成本法	黎明新村三期(地下 车库)	954.25	否	3,506.67	否	办理中	是
15	成本法	西河小区(地下车 库)	10,750.82	否	46,892.04	否	办理中	是
16	成本法	龙华新居二期A区 (地下车库)	12,846.91	否	45,487.16	否	办理中	是
17	成本法	龙华新居二期B区 (地下车库)	5,715.31	否	20,236.24	否	办理中	是
18	成本法	龙华新居二期D区 (地下车库)	7,712.77	否	27,308.66	否	办理中	是
19	成本法	洛带客家民居一期六 组团(办公楼)	2,172.43	否	5,343.53	否	办理中	是
20	成本法	天龙苑(062小区) (办公)	94.34	否	530.24	否	龙房权监字 第0557910 号	是
21	成本法	龙华新居二期C区 (商铺)	3,430.42	是	9,719.68	否	龙房权监字 第0593741 号	是

序号	入账方式	资产名称	金额 (万元)	抵押担 保情况	面积(m ²)	是否公益性 资产	产权证书编 号	是否 出租
22	成本法	龙华新居二期C区 (地下车库)	5,854.71	否	20,236.24	否	办理中	是
23	成本法	怡和新城E1区(商 铺)	6,664.39	是	17,422.74	否	龙房权监字 第0593734 号	是
24	成本法	怡和新城E2区(商 铺)	6,844.04	是	17,326.62	否	龙房权监字 第0593735 号	是
25	成本法	怡和新城E3区(商 铺)	8,222.70	是	21,853.95	否	龙房权监字 第0593736 号	是
26	成本法	怡和新城E1区(地 下车库)	8,754.52	否	25,823.14	否	办理中	是
27	成本法	怡和新城E2区(地 下车库)	9,852.64	否	28,029.56	否	办理中	是
28	成本法	怡和新城E3区(地 下车库)	9,152.68	否	27,504.97	否	办理中	是
29	成本法	怡和新城E4区(商 铺)	7,326.58	是	19,850.12	否	龙房权监字 第0593737 号	是
30	成本法	怡和新城E4区(地 下车库)	11,139.87	否	34,012.10	否	办理中	是
31	成本法	怡和新城F1区(商 铺)	7,324.72	否	17,864.62	否	川(2020) 龙泉驿区不 动产权第 0016865号 川(2020) 龙泉驿区不 动产权第 0018452号 川(2020) 龙泉驿区不 动产权第 0018453号	是
32	成本法	怡和新城F2区(商 铺)	5,081.07	否	12,392.48	否		是
33	成本法	怡和新城F3区(商 铺)	7,355.68	否	17,940.12	否		是
34	成本法	怡和新城F4区(商 铺)	8,123.45	否	19,812.67	否		是
35	成本法	洪河城市花园A1区 (商铺)	20,122.72	否	44,984.13	否	龙房权监字 第0641749 号	是
36	成本法	洪河城市花园A2区 (商铺)	15,204.70	否	33,989.95	否	龙房权监字 第0641804 号及龙房权 监字第 0641755号	是
37	成本法	洪河城市花园A1区 (地下车库)	35,872.92	否	83,360.80	否	办理中	是
38	成本法	洪河城市花园A2区 (地下车库)	12,361.82	否	28,726.16	否	办理中	是

序号	入账方式	资产名称	金额 (万元)	抵押担 保情况	面积(m ²)	是否公益性 资产	产权证书编 号	是否 出租
39	成本法	怡和新城F区(地下 车库)	82,858.53	否	213,430.88	否	办理中	是
40	成本法	九峰东方明珠177套 房产(住宅)	4,729.09	否	12,591.58	否	办理中	是
41	成本法	黎明新村四期A区 (商铺)	7,578.55	否	16,455.07	否	办理中	是
42	成本法	黎明新村四期B区 (商铺)	9,273.83	否	20,135.99	否	办理中	是
43	成本法	平安家园二期B区商 铺	5,542.30	否	11,758.85	否	办理中	是
44	成本法	平安家园二期B区地 下车库	26,689.15	否	56,625.23	否	办理中	是
45	成本法	黎明4期A区地下车 库	13,810.54	否	31,868.94	否	办理中	是
46	成本法	黎明4期B区地下车 库	13,207.73	否	30,477.89	否	办理中	是
47	成本法	青台绿阁(商铺)	24,057.31	否	31,723.67	否	办理中	是
48	成本法	青台绿阁项(地下汽 车库)	15,109.33	否	21,094.06	否	办理中	是
49	成本法	成大二期A区(商 铺)	2,067.93	否	4,135.67	否	办理中	是
50	成本法	成大二期B区(商 铺)	2,352.35	否	4,704.47	否	办理中	是
51	成本法	成大二期C区5号地 块(商铺)	3,058.04	否	6,115.80	否	办理中	是
52	成本法	成大二期C区(2号 地块1、3栋楼) (商铺)	545.43	否	1,090.81	否	办理中	是
53	成本法	成大二期C区(2号 地块1栋楼)(商 铺)	1,094.77	否	2,189.44	否	办理中	是
54	成本法	成大二期A区(地下 汽车库)	22,703.36	否	49,229.78	否	办理中	是
55	成本法	成大二期B区(地下 汽车库)	18,526.71	否	40,173.17	否	办理中	是
56	成本法	成大二期C区(5号 地块)(地下汽车 库)	12,666.47	否	27,465.86	否	办理中	是
57	成本法	成大二期C区(2号 地块1栋楼)(地下 汽车库)	2,558.96	否	5,548.82	否	办理中	是

序号	入账方式	资产名称	金额 (万元)	抵押担保情况	面积(m ²)	是否公益性资产	产权证书编号	是否出租
58	成本法	平安健康大厦(办公楼4-22层)	4,415.34	否	-	否	办理中	是
59	成本法	龙华健康大厦(办公楼4-18层)	4,300.03	否	-	否	办理中	是
60	成本法	同安健康大厦(办公楼1-18层)	6,566.61	否	-	否	办理中	是
61	成本法	企业服务中心大楼(办公楼、门卫室)	14,213.87	否	-	否	办理中	是
62	成本法	龙华健康大厦(地下汽车库)	179.98	否	-	否	办理中	是
63	成本法	同安健康大厦(地下汽车库)	342.91	否	-	否	办理中	是
64	成本法	企业服务中心大楼(地下汽车库)	2,612.01	否	-	否	办理中	是
65	成本法	青台山龙泉人家(地下汽车库)	16,703.18	否	-	否	办理中	是
66	成本法	青台山龙泉人家(商铺)	33,061.13	否	-	否	办理中	是
67	成本法	十陵文体中心(商铺)	8,048.01	否	-	否	办理中	是
合计			635,453.60	-	-	-	-	-

8、无形资产

2019-2021 年末，公司无形资产分别为 261,826.09 万元、260,217.29 万元和 259,636.50 万元，在资产总额中的占比分别为 3.01%、2.94%和 2.62%。发行人无形资产主要是公司的土地使用权。截至 2021 年末，发行人无形资产中土地使用权情况如下：

单位:平方米、万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	取得时间	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	出让	龙国用(2007)第 82849 号	LQ6-6-20 地块	出让	住宅、商业	53,575.98	4,354.27	公允价值法	2013 年	否	是，已缴 5546.40 万元
2	划拨	龙国用(2010)	LQ4-41-10 地块	政府储备用地	建设用地	81,779.20	35,745.69	评估法	2010 年	否	否

		字第 126733号									
3	划拨	龙国用 (2010) 字第 126734号	LQ1-1- 181地块	政府储 备用地	建设用 地	66,666.67	70,406.67	评估 法	2010 年	否	否
4	划拨	龙国用 (2010) 字第 126735号	LQ4-14- 77地块	政府储 备用地	建设用 地	88,571.33	64,024.09	评估 法	2010 年	否	否
5	划拨	龙国用 (2010) 字第 126736号	LQ1-1- 180地块	政府储 备用地	建设用 地	60,623.13	36,695.10	评估 法	2010 年	是	否
6	划拨	龙国用 (2012) 第9943号	成都市龙 泉驿区西 河街办	政府储 备用地	建设用 地	34,260.87	11,922.11	评估 法	2012 年	否	否
7	划拨	龙国用 (2012) 第9944号	成都市龙 泉驿区西 河街办	政府储 备用地	建设用 地	61,004.80	32,474.10	评估 法	2012 年	否	否
8	无偿 划转	川 (2020) 龙泉驿区 不动产权 第0080182 号	龙泉驿区 同安镇四 堰村一组	出让	农业用 地	9,158.93	403.20	评估 法	2021 年	否	是
合计							256,025.23				

9、其他情况说明

(1) 关于土地储备等资产及应收土储中心款项的说明

1) 截至2021年末，发行人账面存在储备土地901,473.39万元，其中：存货中储备土地使用权账面价值为650,205.64万元、无形资产中储备土地使用权账面价值为251,267.76万元。具体情况如下：

会计科目	序号	土地证号	位置	面积 (m ²)	证载用途	使用权类型	账面价值 (万元)
存货	1	龙国用(2008)第93377号	十陵街道办事处来龙村1组、12组、14组、20组	52,690.73	建设用地	政府储备用地	43,197.34
	2	龙国用(2008)第93378号	龙泉驿区十陵街道办事处来龙村1、12、14、20组	75,333.33	建设用地	政府储备用地	61,760.37
	3	龙国用(2009)第112695号	龙泉驿区十陵街道三环路以东、东洪路西	83,877.20	建设用地	政府储备用地	71,445.26

	4	龙国用(2009)第112696号(变更后川(2019)龙泉驿区不动产权第0074262号)	龙泉驿区十陵街道三环路以东、东洪路以西	222,880.80	建设用地	政府储备用地	68,396.73
	5	龙国用(2009)第112696号(变更后川(2019)龙泉驿区不动产权第0074263号)	龙泉驿区十陵街道三环路以东、东洪路以西		建设用地	政府储备用地	121,237.14
	6	龙国用(2009)第112697号	龙泉驿区十陵选址道来龙村4、6、11、12组	56,666.67	建设用地	政府储备用地	43,113.81
	7	龙国用(2009)第112698号	龙泉驿区十陵选址道来龙村4、6组	108,000.00	建设用地	政府储备用地	81,961.18
	8	龙国用(2010)第115138号	龙泉街办驿马河社区四、五、六组(新疾控中心一侧)	36,251.86	建设用地	政府储备用地	12,746.54
	9	龙国用(2010)第115139号	洛带镇双槐村四、七、八、九组	18,366.73	建设用地	政府储备用地	25.88
	10	龙国用(2010)第115141号	洛带镇双槐村四、五、六、七组	99,812.13	建设用地	政府储备用地	23,994.73
	11	龙国用(2010)第125847号	龙泉驿区大面街办成渝路以北、绕城高速以西	96,540.67	建设用地	政府储备用地	40,415.67
	12	龙国用(2010)第125848号	龙泉驿区大面街办成渝路以北、绕城高速以西	63,324.33	建设用地	政府储备用地	26,511.97
	13	龙国用(2010)第125849号	龙泉驿区十陵街道办事处来龙村一组	26,305.53	建设用地	政府储备用地	24,261.85
	14	龙国用(2010)第125850号	龙泉驿区龙泉街道办事处界牌村十一组	57,674.49	建设用地	政府储备用地	31,137.16
	小计	-	-	-	-	-	650,205.63
无形资产	1	龙国用(2010)字第126733号	LQ4-41-10地块	81,779.20	建设用地	政府储备用地	35,745.69
	2	龙国用(2010)字第126734号	LQ1-1-181地块	66,666.67	建设用地	政府储备用地	70,406.67

	3	龙国用 (2010)字第 126735号	LQ4-14-77 地块	88,571.33	建设用地	政府储备用地	64,024.09
	4	龙国用 (2010)字第 126736号	LQ1-1-180 地块	60,623.13	建设用地	政府储备用地	36,695.10
	5	龙国用 (2012)第 9943号	成都市龙泉驿区西河街办	34,260.87	建设用地	政府储备用地	11,922.11
	6	龙国用 (2012)第 9944号	成都市龙泉驿区西河街办	61,004.80	建设用地	政府储备用地	32,474.10
	小计	-	-	-	-	-	251,267.76
合计		-	-	-	-	-	901,473.39

存货中的储备土地使用权系发行人本部账面资产，为 2008-2010 年龙泉驿区人民政府以资本公积方式投入到公司本部，并由龙泉驿区国资办出具相关批复文件。土地资产以国资办批复的评估价值入账，计入资本公积，并全部办理土地证书。储备土地均在发行人名下，土地均有土地证，龙泉驿区政府会根据经开区的发展需要对发行的储备土地按照评估价值进行回购。发行人储备用地是在 2010 年末前取得，并全部在 2010 年前办理土地证，符合财综【2016】4 号文、财预【2017】50 号文及财金【2018】23 号文相关规定。”

2020 年 1 月 2 日，成都市龙泉驿区人民政府出具《关于同意变更区属国有企业股权持有人的批复》，将成都经开水务有限公司和成都经开建设管理有限公司 100.00% 股权转至发行人，新增的无形资产中的 4 宗储备土地使用权（龙国用(2010)第 126733 号、龙国用(2010)第 126734 号、龙国用(2010)第 126735 号、龙国用(2010)第 126736 号）系成都经开水务有限公司账面资产，2 宗储备土地使用权（龙国用(2010)第 9943 号、龙国用(2010)第 9944 号）系成都经开建设管理有限公司账面资产，该部分资产均为 2010 年龙泉驿区人民政府以资本

公积方式分别投入到成都经开水务有限公司和成都经开建设管理有限公司，并由龙泉驿区国资办出具相关批复文件。土地资产以国资办批复的评估价值入账，计入资本公积，并全部办理土地证书。储备土地分别在成都经开水务有限公司和成都经开建设管理有限公司名下，土地均有土地证，龙泉驿区政府会根据经开区的发展需要对发行的储备土地按照评估价值进行回购。成都经开水务有限公司和成都经开建设管理有限公司储备用地是在 2010 年末前取得，并全部在 2010 年前办理土地证，符合财综【2016】4 号文、财预【2017】50 号文及财金【2018】23 号文相关规定。”

2) 成都市龙泉驿区（经开区）土地储备中心主要负责：根据《龙泉驿区土地利用总体规划》和城市建设总体规划及市场需求，收购、储备土地；经营管理由区政府依法收回的国有闲置荒芜土地，并纳入储备范围；对城市建成区内成片旧城改造地块进行拆迁、土地整理开发的国有土地，并纳入储备；对企业改制、破产、产业结构调整转换土地使用用途的国有土地及企事业单位的国有存量土地，实施收购或置换；对收购储备的土地进行资金测算平衡、招商洽谈及做好供应市场前的开发利用等。

2016 年，财政部、原国土资源部、央行、原银监会发布《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），明确规定土地储备机构不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款，有土地储备融资需求的土地储备机构要通过发行地方政府债券的方式筹集资金。

截至 2021 年末，发行人对成都市龙泉驿区（经开区）土地储备中心其他应收款余额为 97,199.78 万元，主要系为保障成都市龙泉驿区（经开区）土地储备中心的正常运营，经区委区政府统筹安排，发

行人于 2016-2019 年间向成都市龙泉驿区（经开区）土地储备中心拆借资金用于偿还存量贷款本息所致，相关划款程序已履行公司内部签批流程。2020 年度，发行人对成都市龙泉驿区（经开区）土地储备中心已回款 14,091.00 万元，自 2021 年初至今，发行人未新增成都市龙泉驿区（经开区）土地储备中心往来款。截至目前，因为国有企业改革需要，发行人已向区委区政府请示，需尽快清理对土地储备中心的其他应收款，预计在 2025 年之前完成清理工作。

经核查，发行人未承担土地储备职能。

综上所述，发行人上述与成都市龙泉驿区（经开区）土地储备中心往来款事项，不存在违反财综【2016】4号文的情况。

（2）关于发行人应收类款项的说明

1) 截至 2021 年末，发行人应收款项期末余额合计 4,943,741.02 万元，主要由应收账款、其他应收款和长期应收款组成，具体来看：

①截至 2021 年末，发行人应收账款余额为 799,660.62 万元，主要系发行人实施的安居工程业务及基础设施建设项目通常需要前期垫资，工程款项收回的进度一般晚于项目结算进度，随着安居工程项目及基础设施建设项目的持续投入，致使发行人应收账款规模逐年增加。发行人应收账款的主要欠款方为成都市龙泉驿区住房和城乡建设局、成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司、成都中法生态园投资发展有限公司、成都市龙泉驿区财政局和成都市城市发展东移开发建设有限公司，由于上述政府部门及国有公司信用及资质较好，款项收回风险相对较低。上述款项将在未来 5 年内逐步收回。

②截至 2021 年末，发行人其他应收款余额为 4,072,804.66 万元，主要系发行人对成都市龙泉驿区财政局、成都市灵泉新农投资有限公司、成都市城市发展东移开发建设有限公司、成都经开资本运营集团

有限公司、成都市龙泉驿区土地储备中心等政府单位及区内公司的其他应收款主要是发生的临时资金往来、代垫的项目款以及支付的项目工程款。账龄主要在3年以内，且欠款方主要为政府部门、事业单位和区内公司，预计发生坏账的风险较小。上述款项将在未来8年内逐步收回。

③截至2021年末，发行人长期应收款余额为71,275.74万元，主要系发行人与原成都市龙泉驿区城乡建设局的政府购买服务款，欠款方为政府部门，预计发生坏账的风险较小。上述款项将在未来3年内逐步收回。

④截至2021年末，发行人政府性应收款2,038,221.49万元，占总资产比例20.55%，占净资产比例56.61%，占比较高。具体来看：

I.应收账款：系对成都市龙泉驿区住房和城乡建设局、成都市龙泉驿区财政局和成都市龙泉驿区第一人民医院的应收账款，主要为相关工程款，将根据相关协议约定，预计在未来5年内逐步收回；

II.其他应收款：系对成都市龙泉驿区财政局和成都市龙泉驿区土地储备中心的其他应收款，主要为工程款、保证金及往来款等，将根据相关协议约定，预计在未来8年内逐步收回；

III.长期应收款：系对成都市龙泉驿区住房和城乡建设局的长期应收款，主要为政府购买服务款，将根据相关协议约定，预计在未来3年内逐步收回。

上述应收类款项主要构成明细情况如下所示：

会计科目	单位名称	金额 (万元)	占比 (%)	账龄	款项性质	回款安排	经营性/非经营性	是否为政府性
应收账款	成都市龙泉驿区住房和城乡建设局	448,052.95	9.06	1-3年/3年以上	工程款	5年以内	经营性	是

	成都市龙泉驿区 龙泉工业投资经营 有限责任公司	103,697.96	2.10	1年以内 /1-3年/3 年以上	工程款	3年以 内	经营性	否
	成都中法生态园 投资发展有限公 司	54,610.50	1.10	1-2年	工程款	2年以 内	经营性	否
	成都市龙泉驿区 财政局	48,481.55	0.98	1年以内 /1-2年	工程款	2年以 内	经营性	是
	成都市城市发展 东移开发建设有 限公司	24,403.15	0.49	1年以内 /1-2年	工程款	2年以 内	经营性	否
其他 应收 款	成都市龙泉驿区 财政局	1,305,397.20	26.41	1年以内 /1-3年	工程 款、保 证金	8年内 收回	经营性	是
	成都市灵泉新农 投资有限公司	944,484.44	19.10	1-3年/3 年以上	往来款	8年内 收回	经营性	否
	成都市城市发展 东移开发建设有 限公司	898,055.40	18.17	1年以内 /1-3年	往来 款、工 程款	8年内 收回	经营性	否
	成都经开资本营 运集团有限公司	269,939.66	5.46	2-3年/3 年以上	往来款	5年内 收回	非经营 性	否
	成都市龙泉驿区 土地储备中心	97,199.78	1.97	2-3年/3 年以上	往来款	5年内 收回	非经营 性	是
长期 应收 款	成都市龙泉驿区 住房和城乡建设 局	71,275.74	1.44	1年以内 /3年以上	政府购 买服务 款	5年内 收回	经营性	是
合计	-	4,265,598.33	86.28	-	-	-	-	-

截至 2021 年末，发行人存在非经营性往来占款或资金拆借，主要存在于“其他应收款”科目。发行人以其他应收款是否被用于与其主营业务相关用途为划分标准，以相关建设合同、协议约定的用途来作为其他应收款经营性、非经营性分类依据。具体划分如下：

单位：万元、%

其他应收 款分类	基本情况	2021 年末 余额	占其他应收 款比重	占应收款 项比重	占总资 产比重
经营性其 他应收款	1、发行人为保证区域内重点工程项目的顺利开工，为组织拆迁安置的单位垫付的前期拆迁款、征地补偿款等	3,426,801.14	84.14	69.32	34.56
	2、保证金及其他经营性应收款项				

非经营性其他应收款	因业务开展过程中对其他单位及企业的借款、暂付款形成的其他应收款	646,003.53	15.86	13.07	6.51
合计	-	4,072,804.66	100.00	82.38	41.07

发行人经营性其他应收款是由公司日常经营形成的，主要包括与企业日常运营相关的支出（如代垫工程款、项目拆迁补偿款等）。截至 2021 年末，发行人经营性其他应收款合计金额为 3,426,801.14 万元，占当期末其他应收款余额的比例为 84.14%；截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款合计金额为 646,003.53 万元，占当期末其他应收款余额的比例为 15.86%，占当年末资产总额的比例为 6.51%。

截至 2021 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前五名单位情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占非经营性往来的比例	是否关联方	报告期回款情况	账龄	回款安排
成都经开资本运营集团有限公司	269,939.66	41.79	否	469.91	1-2 年 510 万元、2-3 年 248,861.19 万元	根据实际情况在未来 5 年内逐步回款
龙泉驿区土地储备中心	97,199.78	15.05	否	-	2-3 年 33,699.45 万元、3 年以上 63,500.33 万元	
成都市龙泉驿区第一人民医院	81,298.07	12.58	否	10,233.84	1 年以内 950.51 万元、1-2 年 7,995.82 万元、3 年以上 72,351.74 万元	
成都市龙泉现代农业投资有限公司	57,829.86	8.95	否	31,237.57	1 年以内 47,242.63 万元、1-2 年 10,470.32 万元、3 年以上 116.91 万元	
成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	45,533.31	7.05	否	20,063.01	1 年以内 35,473.31 万元、1-2 年 10,060.00 万元	
合计	551,800.68	85.42	-	61,534.42	-	-

发行人及子公司因非经营性往来占款或资金拆借发生的资金往

来，严格按照《公司章程》、《财务管理制度》等公司内部控制制度执行。

发行人非经营性占款或资金拆借等非经营性其他应收款主要对手方为成都经开资本运营集团有限公司、龙泉驿区土地储备中心、成都市龙泉驿区第一人民医院、成都市龙泉现代农业投资有限公司和成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司等，主要为当地国有企业、事业单位之间基于良好互信关系的往来款。上述大额款项发行人均通过内部审批程序，由经办部门发起流程，经分管业务领导、总经理、董事长签批。发行人的非经营性往来占款或资金拆借对象均为国有企业、事业单位，发生坏账的可能性较小，鉴于与上述对手方长期的互信关系，上述相关资金拆借活动发行人未收取利息。

发行人在满足自身运营和债务偿付的前提下，将部分闲置资金暂时周转给龙泉驿区内其他国有企业，以支持其项目建设与资金调度，上述主要款项的发生履行了内部程序，对发行人财务无重大不利影响，助力区域经济社会发展。发行人来自政府的其他应收款不包含违规拆借款、不存在替政府融资行为，不会增加政府债务，符合国家相关规定。

发行人承诺，在本期债券存续期内，公司将不新增非经营性往来占款或资金拆借余额规模，严格控制非经营性往来占款或资金拆借行为。

（3）总资产规模波动较大及是否构成重大资产重组的情况说明

1) 2019年末、2020年末和2021年末，发行人总资产规模分别为8,712,373.85万元、8,849,773.25万元和9,916,248.58万元，总资产规模增长较快，主要原因来自于两个方面：

① 发行人合并范围发生变化

2020年1月2日，成都市龙泉驿区人民政府出具《关于同意变更区属国有企业股权持有人的批复》，将成都经济技术开发区城市建设投资经营有限公司（现更名为成都经开建设管理有限公司，简称“经开建管”）100.00%股权、成都市龙泉公交有限公司（简称“龙泉公交”）100.00%股权、成都经开水务有限公司（简称“经开水务”）100.00%股权转让至发行人。同年，成都龙维股权投资基金管理有限公司因国企改革，划入成都经开资本运营集团有限公司，不再纳入合并范围。

由于2020年发行人存在同一控制下的企业合并，根据《企业会计准则第20号——企业合并》的相关规定，发行人追溯调整了2020年财务报表期初数据，因此导致2019年末（考虑可比性原则，财务数据引用的为2020年审计报告期初数）总资产规模较2018年末增长幅度较大。

2021年12月1日，成都市龙泉驿区人民政府出具《关于同意无偿划转成都市佳美环境管理有限责任公司等三家企业股权的批复》，将成都经开城市建设工程有限公司（现更名为“成都经开建工集团有限公司”）100.00%股权、成都市佳美环境管理有限责任公司100.00%股权、成都经开城市照明工程有限公司（现更名为“成都经开商贸有限公司”）100.00%股权转让至发行人。发行人在2021年度报表中进行合并。

② 大运会项目建设投资规模较大

第31届世界大学生夏季运动会原定于2022年6月26日至7月7日在成都举办。它是继2001年北京大运会、2011年深圳大运会之后，中国大陆第三次举办世界大学生夏季运动会，是中华人民共和国第一个百年奋斗目标“全面建成小康社会”实现后举办的第一个世界综合性运

运动会，也是中国西部第一次举办世界性综合运动会。第31届世界大学生夏季运动会开、闭幕式主会场东安湖体育公园、大运村等主要场馆的建设均位于龙泉驿区。

发行人作为成都市龙泉驿区主要的地方国有企业，承担了主要场馆及相关配套设施的建设任务，近年来已投入较大，致使公司开发成本增加较多，从而导致公司总资产规模有所增加。

2) 参考中国证监会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》以及《关于修订〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》，上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

①购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到50%以上；

②购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上；

③购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上，且超过5,000万元人民币。

发行人2020年度和2021年度合并范围的变化系成都市龙泉驿区国企改革需要，不存在购买、出售资产触发重大资产重组的情况。

(4) 发行人公益性资产情况

截至2021年末，发行人净资产合计3,600,692.03万元，其中非经营性资产901,473.39万元，全部为存货及无形资产中的储备土地使用权。

（二）负债情况分析

发行人 2019-2021 年末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	85,880.00	1.36	10,000.00	0.18	53,875.00	0.99
应付票据	34,882.17	0.55	-	-	3,194.94	0.06
应付账款	308,047.33	4.88	268,002.97	4.80	228,865.11	4.20
预收款项	410,224.16	6.50	383,808.74	6.88	308,117.05	5.65
应付职工薪酬	4,882.32	0.08	4,528.57	0.08	4,555.19	0.08
应交税费	5,982.18	0.09	17,358.80	0.31	19,379.53	0.36
其他应付款	177,366.08	2.81	167,338.17	3.00	168,230.36	3.08
一年内到期的非流动负债	1,992,630.98	31.55	955,139.20	17.12	1,019,748.56	18.70
流动负债合计	3,019,895.20	47.82	1,806,176.45	32.38	1,805,965.75	33.11
长期借款	1,581,071.11	25.03	2,155,030.33	38.63	1,944,460.22	35.65
应付债券	1,171,293.61	18.55	1,072,403.26	19.23	854,766.27	15.67
长期应付款	536,485.73	8.49	537,632.02	9.64	848,368.45	15.56
递延收益	6,810.90	0.11	6,865.75	0.12	105.41	0.00
非流动负债合计	3,295,661.35	52.18	3,771,931.36	67.62	3,647,700.36	66.89
负债合计	6,315,556.55	100.00	5,578,107.81	100.00	5,453,666.10	100.00

2019-2021 年末，公司负债总额分别为 5,453,666.10 万元、5,578,107.81 万元和 6,315,556.55 万元。随着公司资产规模的不断扩大，公司的负债总额也呈逐年增长趋势。发行人主要承担经开区（龙泉驿区）的安居房工程项目和基础设施项目建设，一般需要公司垫资进行建设，承建项目周期较长、资金回收较慢，因此发行人负债整体规模较大。

1、应付账款

2019-2021 年末，公司应付账款余额分为 228,865.11 万元、268,002.97 万元和 308,047.33 万元，在负债总额中的占比分别为 4.20%、

4.80%和4.88%。公司应付账款主要是业务尚未完结所应付的款项。截至2021年末，发行人对政府部门的应付账款均存在工程背景，以上情况属实且发行人业务经营合法合规，符合国家相关规定。发行人对成都市龙泉驿区国土局的应付账款主要是发行人未缴纳的土地出让金；发行人对成都市龙泉驿区住房和城乡建设局的应付账款主要是发行人未支付的报建费用。

截至2021年末发行人账龄超过1年的重要应付账款明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	占比
成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	业务关系	工程款	19,956.54	6.48
成都市龙泉驿区规划和自然资源局	政府部门	工程款	13,476.75	4.37
成都市龙泉驿区住房和城乡建设局	政府部门	工程款	6,295.18	2.04
成都市新龙安投资管理有限公司	业务关系	工程款	439.60	0.14
成都华信天成工程建设有限公司	业务关系	工程款	339.57	0.11
合计	-	-	40,507.63	13.15

2、预收款项

2019-2021年末，公司预收款项余额为308,117.05万元、383,808.74万元和410,224.16万元，在负债总额中的占比分别为5.65%、6.88%和6.50%。报告期内，发行人预收款项呈增长趋势，主要是预收的成都市龙泉现代农业投资有限公司的工程款以及泰华锦城项目预收的购房款。

3、其他应付款

2019-2021年末，公司其他应付款余额为168,230.36万元、167,338.17万元和177,366.08万元，在负债总额中的占比分别为3.08%、3.00%和2.81%。2020年末，发行人其他应付款金额较2019年末减少892.19万元，降幅为0.53%；2021年末，发行人其他应付款金额较2020年末增加10,027.91万元，增幅为5.99%。发行人其他应付款数

额基本稳定。

截至 2021 年末，发行人其他应付款情况如下：

2021 年末发行人其他应付款构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
单位往来款	149,764.61	84.44
代收代付款	5,128.24	2.89
押金、保证金	10,957.62	6.18
其他	11,512.87	6.49
合计	177,363.34	100.00

4、一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末，公司一年内到期的非流动负债余额为 1,019,748.56 万元、955,139.20 万元和 1,992,630.98 万元，在负债总额中的占比分为 18.70%、17.12%和 31.55%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少了 64,609.36 万元，降幅为-6.34%，主要是一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券减少所致。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加了 1,037,491.77 万元，增幅为 108.62%，主要是一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券大幅增加所致。

截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 1,992,630.98 万元，其中一年内到期的长期借款 1,147,238.92 万元；一年内到期的应付债券 554,785.00 万元；一年内到期的长期应付款 290,607.06 万元，具体如下：

截至 2021 年末一年到期的非流动负债明细

单位：万元

债务类型	债权人	余额
长期借款	安徽省金融资产交易所有限责任公司	50,000.00

债务类型	债权人	余额
	渤海国际信托股份有限公司	41,000.00
	成都农商银行经开区支行	2,940.00
	成都银行龙泉驿支行	63,225.00
	定向投资人	50,000.00
	光大银行成都龙泉驿支行	8,000.00
	国家开发银行四川省分行	52,000.00
	华夏银行股份有限公司成都分行	15,000.00
	兴业银行成都分行	4,400.00
	浙商银行成都分行	54,000.00
	中国银行成都龙泉驿支行	34,000.00
	陕西省国际信托股份有限公司	28,000.00
	中信银行股份有限公司成都分行	1,300.00
	哈尔滨银行股份有限公司	1,000.00
	长城华西银行股份有限公司成都分行	3,000.00
	建信理财有限责任公司	19,855.00
	兴业银行股份有限公司成都分行	8,375.00
	德邦证券股份有限公司	28,400.00
	定向债务融资计划 深圳	75,000.00
	经开区城投应收账款收益权计划	48,766.00
	成都银行股份有限公司龙泉驿支行	400.00
	经开区城投 2020 年债权资产转让	16,108.00
	民生银行成都经开区支行	2,500.00
	中信银行成都经开区支行	2,500.00
	成都银行龙泉驿支行	1,000.00
	上海银行成都分行	4,000.00
	大连银行成都分行	12,000.00
	中国工商银行龙泉驿支行	48,000.00
	中国银行股份有限公司成都龙泉驿支行	1,962.00
	西部信托有限公司	10,000.00
	华夏银行	18,000.00
	安徽国元信托有限公司	20,000.00
	五矿信托有限公司	8,930.00

债务类型	债权人	余额
	四川银行	5,000.00
	厦门国际银行股份有限公司	3,600.00
	成都银行龙泉支行	1,000.00
	成都农商银行	950.00
	成都农商银行	50.00
	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	2.00
	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	2.00
	成都银行股份有限公司龙泉驿支行	1,000.00
	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿经开区支行	1,560.00
	成都农商银行经开区支行	50.00
	成都银行龙泉驿支行	7,400.00
	中航信托股份有限公司	96,000.00
	中国工商银行龙泉支行	3,599.14
	华宝信托有限责任公司	50,000.00
	厦门国际银行股份有限公司厦门分行	7,000.00
	成都农村商业银行股份有限公司	10,000.00
	广发银行成都分行营业部	10,920.00
	五矿国际信托有限公司	129,700.00
	兴业国际信托	20,000.00
	大业信托有限责任公司	19,000.00
	陆家嘴国际信托有限公司	10,100.00
	华夏银行股份有限公司成都分行	254.00
	厦门国际银行股份有限公司厦门分行	1,400.00
	泸州银行股份有限公司成都分行	1,000.00
	成都农村商业银行股份有限公司	50.00
	成都银行	1,000.00
	恒丰银行	100.00
	成都农村商业银行股份有限公司	4,022.32
	成都农商银行龙泉驿经开区支行	2,162.02
	成都银行龙泉驿支行	100.00

债务类型	债权人	余额
	中国银行成都龙泉驿支行	852.07
	中信银行成都经济技术开发区支行	304.37
	交通银行成都龙泉驿支行	2,000.00
	农业银行成都经开区支行	1,500.00
	农业银行成都经开区支行	300.00
	中国工商银行股份有限公司成都龙泉支行	1,000.00
	中国银行成都龙泉驿支行	200.00
	中国建设银行经开区支行	400.00
	国家开发银行四川分行	20,000.00
小计	-	1,147,238.92
应付债券	2016 定向债务融资工具	156,000.00
	2019 定向债务融资工具	50,000.00
	2019 经开国投项目收益债	30,000.00
	2017 美元境外债	318,785.00
小计	-	554,785.00
长期应付款	平安信托有限责任公司	7,105.92
	四川信托有限公司	7,410.46
	工银金融租赁有限公司	8,333.33
	中国环球租赁有限公司	5,000.00
	山东汇通金融租赁有限公司	10,000.00
	浙江国金融资租赁股份有限公司	5,029.80
	光大金融租赁股份有限公司	11,165.86
	华夏金融租赁有限公司	8,000.00
	南京紫金融资租赁有限责任公司	1,575.26
	远东国际租赁有限公司	6,466.67
	铜冠融资租赁（上海）有限公司	5,012.45
	哈银金融租赁有限责任公司	10,336.58
	北京市文化科技融资租赁股份有限公司	6,260.48
	广州越秀融资租赁有限公司	5,182.58
	北部湾金融租赁有限公司	6,000.00
西藏金融租赁有限公司	6,000.00	
河北省金融租赁有限公司	5,000.00	

债务类型	债权人	余额
	四川金石租赁股份有限公司	6,362.77
	上海国金融资租赁	7,011.45
	河北省金融租赁有限公司	14,557.89
	新疆鼎源融资租赁股份有限公司	7,200.00
	广州越秀融资租赁有限公司	1,914.35
	中建投租赁（天津）有限责任公司	6,762.86
	光大幸福国际租赁有限公司	3,373.01
	立根融资租赁有限公司	2,080.74
	成都工投融资租赁有限公司	4,747.63
	浙江浙银金融租赁股份有限公司	3,333.33
	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	1,460.22
	天银金融租赁股份有限公司	9,624.98
	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	2,769.96
	上实融资租赁有限公司	4,250.00
	国药控股（中国）融资租赁有限公司	3,839.35
	广东粤海融资租赁有限公司	6,458.90
	顺泰融资租赁股份有限公司	2,470.50
	北部湾金融租赁有限公司	2,000.00
	成都金控融资租赁有限公司	1,999.37
	广州越秀融资租赁有限公司	1,947.98
	泸州工投租赁有限公司	1,970.32
	广州凯得融资租赁有限公司	8,000.00
	中广核国际融资租赁(天津)有限公司	10,000.00
	光大金融租赁股份有限公司	11,319.63
	武汉融资租赁有限公司.	3,738.78
	重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	3,000.00
	河南国宏融资租赁有限公司	3,537.05
	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	4,134.52
	邦银金融租赁股份有限公司	11,004.07
	湘信融资租赁有限公司	1,644.94
	横琴华通金融租赁有限公司	4,892.17

债务类型	债权人	余额
	中交融资租赁（广州）有限公司	3,275.21
	上海赢创融资租赁有限公司	514.78
	成都工投融资租赁有限公司	3,183.15
	成都金控融资租赁有限公司	4,000.00
	成都农商银行经开区支行	50.00
	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	1,809.42
	诚通融资租赁有限公司	3,695.90
	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	1,848.56
	华润融资租赁有限公司上海分公司	943.89
小计	-	290,607.06
	合计	1,992,630.98

5、长期借款

2019-2021 年末，发行人长期借款余额为 1,944,460.22 万元、2,155,030.33 万元和 1,581,071.11 万元，在负债总额中的占比分别为 35.65%、38.63%和 25.03%，占比较大。截至 2021 年末，发行人长期借款金额较 2020 年末减少 573,959.22 万元，降幅为 26.63%，主要系一年内到期的长期借款大幅增加所致。截至 2021 年末，发行人长期借款主要为质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款。2021 年末发行人长期借款明细如下：

截至 2021 年末发行人长期借款明细

单位：万元、%

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
1	成都农商银行经开区支行	2017/2/28	2026/6/28	6.88	3,360.00
2	成都农商银行经开区支行	2018/12/15	2028/12/15	7.84	55,900.00
3	成都银行龙泉驿支行	2020/9/22	2028/9/22	6.05	77,575.00
4	成都银行龙泉驿支行	2019/3/22	2028/3/21	6.86	35,760.00

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
5	成都银行龙泉驿支行	2020/4/22	2025/4/21	6.00	30,000.00
6	成都银行龙泉驿支行	2021/6/25	2024/6/24	5.75	23,800.00
7	光大兴陇信托有限责任公司	2021/3/26	2023/5/8	8.40	30,000.00
8	光大银行成都龙泉驿支行	2016/12/16	2026/10/1	5.40	47,000.00
9	国家开发银行四川省分行	2014/4/29	2026/4/28	4.90	30,000.00
10	国家开发银行四川省分行	2014/4/29	2026/4/28	4.90	31,000.00
11	华夏银行股份有限公司成都分行	2017/6/29	2025/6/29	6.00	140,000.00
12	兴业银行成都分行	2019/5/24	2024/5/16	6.00	48,900.00
13	中国银行成都龙泉驿支行	2009/3/27	2023/12/26	4.90	8,000.00
14	中国银行成都龙泉驿支行	2009/3/27	2023/12/26	4.90	6,000.00
15	中国银行成都龙泉驿支行	2009/3/27	2023/12/26	4.90	6,000.00
16	华宝信托有限责任公司	2019/6/28	2024/8/5	11.50	50,000.00
17	国民信托有限公司	2021/4/29	2023/7/14	9.49	29,700.00
18	中信银行股份有限公司成都分行	2019/9/3	2024/12/3	5.97	15,000.00
19	哈尔滨银行股份有限公司	2020/9/30	2023/9/26	6.30	19,000.00
20	中国建设银行经开区支行	2021/1/8	2023/1/5	5.92	39,980.00
21	长城华西银行股份有限公司成都分行	2020/12/17	2023/12/16	7.50	17,000.00
22	建信理财有限责任公司	2021/3/26	2023/3/24	5.92	19,855.00
23	青岛场外市场清算中心有限公司	2021/4/23	2024/4/30	8.70	13,513.00
24	兴业银行股份有限公司成都分行	2017/3/20	2028/12/20	6.00	46,750.00

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
25	成都银行股份有限公司龙泉驿支行	2020/5/9	2028/5/8	6.00	26,400.00
26	民生银行成都经开区支行	2018/6/15	2023/6/1	7.50	32,000.00
27	中信银行成都经开区支行	2018/7/25	2033/6/20	7.35	29,250.00
28	中国工商银行龙泉驿支行	2019/6/28	2028/4/25	4.90	44,000.00
29	中国银行股份有限公司成都龙泉驿支行	2019/6/6	2028/6/6	5.91	24,132.29
30	西部信托有限公司	2021/3/10	2023/3/17	9.30	15,000.00
31	安徽国元信托有限公司	2021/10/30	2023/11/26	9.20	14,925.00
32	四川银行	2021/4/30	2023/4/30	6.00	42,500.00
33	华宝信托有限责任公司	2021/4/29	2023/6/11	9.50	25,000.00
34	厦门国际银行股份有限公司	2021/5/28	2023/5/19	6.30	24,600.00
35	中国进出口银行	2021/6/28	2023/6/28	4.75	30,000.00
36	五矿国际信托有限公司	2021/12/31	2023/12/31	9.80	16,670.00
37	成都农商银行	2021/12/17	2023/12/14	4.55	900.00
38	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	2021/7/9	2024/7/8	4.45	26,097.00
39	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	2021/7/9	2024/7/8	4.45	21,747.00
40	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿经开区支行	2021/6/22	2024/6/8	6.50	8,140.00
41	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿经开区支行	2021/9/7	2023/9/6	4.65	980.00
42	成都银行股份有限公司龙泉驿支行	2021/5/28	2023/5/27	4.55	800.00

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
43	成都农商银行经 开区支行	2021/7/23	2023/7/22	6.00	910.00
44	成都银行龙泉驿 支行	2018/5/7	2028/5/6	7.00	48,890.00
45	中国工商银行龙 泉支行	2018/9/20	2043/3/1	4.90	74,585.42
46	浙江民泰商业银 行成都龙泉支行	2020/7/9	2023/6/1	6.19	1,000.00
47	华夏银行股份有 限公司成都分行	2021/6/16	2023/6/16	7.00	11,619.00
48	厦门国际银行股 份有限公司厦门 分行	2021/6/17	2023/6/17	6.50	4,900.00
49	西部信托有限公 司	2021/4/9	2023/4/23	9.30	24,885.00
50	泸州银行股份有 限公司成都分行	2021/3/31	2023/3/30	7.50	18,500.00
51	光大兴陇信托有 限责任公司	2021/9/3	2023/9/3	9.70	420.00
52	光大兴陇信托有 限责任公司	2021/9/10	2023/9/10	9.70	2,510.00
53	浙江民泰商业银 行	2021/8/31	2023/6/1	6.19	1,000.00
54	成都银行	2021/5/28	2023/5/27	4.55	1,000.00
55	成都农商银行	2021/6/29	2023/6/29	6.00	905.00
56	恒丰银行	2021/6/23	2024/6/24	6.00	850.00
57	成都农商银行龙 泉驿经开区支行	2018/11/19	2025/11/18	7.35	13,819.98
58	成都银行龙泉驿 支行	2021/9/29	2029/9/28	4.80	1,900.00
59	中国银行成都龙 泉驿支行	2016/7/25	2023/7/24	4.90	726.16
60	中信银行成都经 济技术开发区支 行	2019/9/23	2027/9/23	6.27	1,716.26
61	成都银行龙泉驿 支行	2020/6/30	2023/6/29	4.75	20,000.00
62	交通银行成都龙 泉驿支行	2021/4/25	2024/3/29	5.50	17,900.00
63	农业银行成都经 开区支行	2021/6/1	2024/6/1	4.00	23,000.00

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
64	农业银行成都经开区支行	2021/6/17	2024/6/9	4.00	4,600.00
65	中国工商银行股份有限公司成都龙泉支行	2020/6/28	2023/6/28	6.18	37,500.00
66	中国银行成都龙泉驿支行	2020/3/20	2023/3/20	5.00	29,500.00
67	中国建设银行经开区支行	2020/10/30	2023/10/30	5.00	9,200.00
68	国家开发银行四川分行	2015/8/28	2023/8/28	5.64	22,000.00
合计	-	-	-	-	1,581,071.11

6、应付债券

2019-2021 年末，发行人应付债券余额分别为 854,766.27 万元、1,072,403.26 万元和 1,171,293.61 万元，占负债总额的比重分别为 15.67%、19.23%和 18.55%。2020 年末，应付债券余额较 2019 年末增加 217,636.99 万元，增幅为 25.46%，主要原因系发行定向债务融资工具 27.00 亿元所致。2021 年末，应付债券余额较 2020 年末增加 98,890.35 万元，增幅为 9.22%，主要原因系发行多期中期票据、企业债、美元债等所致。发行人应付债券主要为已发行的企业债券、定向工具、中期票据及美元境外债。

7、长期应付款

2019-2021 年末，公司长期应付款余额为 848,368.45 万元、537,632.02 万元和 536,485.73 万元，在负债总额中的占比分为 15.56%、9.64%和 8.49%，发行人长期应付款主要为应付的信托借款和融资租赁款。2020 年末较 2019 年末减少较多的主要原因是合并范围的变更。

截至 2021 年末发行人长期应付款（有息部分）明细如下：

单位：万元、%

序号	借款机构	借款日	还款日	利率	借款余额
1	平安信托有限责任公司	2016/3/29	2026/3/29	7.35%	33,758.39

序号	借款机构	借款日	还款日	利率	借款余额
2	四川信托有限公司	2016/4/28	2026/4/28	7.35%	35,205.18
3	工银金融租赁有限公司	2017/6/30	2023/6/15	4.62%	4,166.67
4	中国环球租赁有限公司	2018/3/27	2023/3/26	7.80%	2,500.00
5	浙江国金融资租赁股份有限公司	2020/3/6	2024/5/8	7.60%	7,568.35
6	光大金融租赁股份有限公司	2021/6/23	2026/6/23	4.65%	43,447.32
7	哈银金融租赁有限责任公司	2019/4/2	2024/5/24	8.01%	17,109.42
8	广州越秀融资租赁有限公司	2019/5/17	2024/5/17	8.59%	8,667.73
9	北部湾金融租赁有限公司	2019/9/30	2025/3/13	7.80%	12,500.00
10	西藏金融租赁有限公司	2018/12/10	2024/2/25	8.15%	8,500.00
11	河北省金融租赁有限公司	2018/12/28	2023/12/15	6.65%	6,250.00
12	四川金石租赁股份有限公司	2018/7/24	2023/9/20	8.31%	6,908.39
13	上海国金融资租赁	2020/3/17	2023/3/17	3.91%	1,830.19
14	河北省金融租赁有限公司（四期）	2020/5/12	2025/10/18	6.85%	30,594.74
15	新疆鼎源融资租赁股份有限公司	2020/8/5	2023/8/5	5.30%	5,930.00
16	广州越秀租赁	2020/6/30	2025/6/30	7.52%	5,473.60
17	中建投租赁（天津）有限责任公司	2020/8/31	2023/8/31	6.30%	5,356.91
18	光大幸福租赁	2020/9/17	2023/9/17	5.04%	2,644.57
19	立根融资租赁有限公司	2020/12/30	2023/12/30	6.08%	2,212.00
20	成都工投融资租赁有限公司	2021/2/7	2025/2/6	6.60%	11,890.21
21	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2021/3/12	2024/3/12	6.43%	4,166.67
22	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	2021/3/10	2026/3/10	6.99%	5,509.14
23	天银金融租赁股份有限公司	2021/4/29	2024/4/29	7.43%	15,819.36
24	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	2021/5/6	2024/5/6	7.63%	7,124.75
25	上实融资租赁有限公司	2021/5/7	2024/5/6	7.10%	8,625.00

序号	借款机构	借款日	还款日	利率	借款余额
26	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2021/6/23	2024/6/21	7.50%	6,350.31
27	广东粤海融资租赁有限公司	2021/6/30	2024/6/30	6.10%	10,462.61
28	顺泰融资租赁股份有限公司	2021/11/11	2024/11/11	7.50%	5,529.50
29	北部湾金融租赁有限公司	2018/9/25	2023/10/26	8.15%	5,000.00
30	成都金控融资租赁有限公司	2019/4/28	2024/4/28	7.93%	7,997.48
31	广州越秀融资租赁有限公司	2019/6/24	2024/6/24	8.00%	5,009.40
32	西藏金融租赁有限公司	2019/7/2	2022/7/1	7.60%	8,000.00
33	中广核国际融资租赁(天津)有限公司	2020/2/13	2025/2/13	8.22%	7,500.00
34	光大金融租赁股份有限公司	2020/3/26	2025/3/26	7.15%	40,065.36
35	武汉融资租赁有限公司	2020/4/29	2025/4/29	6.40%	6,126.50
36	重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	2020/5/29	2025/5/29	6.20%	7,500.00
37	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	2020/9/9	2025/9/9	4.65%	6,842.87
38	邦银金融租赁股份有限公司	2020/9/21	2025/9/21	4.65%	23,848.51
39	湘信融资租赁有限公司	2020/9/1	2023/9/1	5.50%	2,218.29
40	横琴华通金融租赁有限公司	2021/2/23	2024/2/23	7.05%	6,619.57
41	中交融资租赁（广州）有限公司	2021/3/31	2024/3/31	6.53%	4,403.91
42	一汽租赁有限公司	2021/5/11	2023/10/21	9.00%	57.93
43	成都工投融资租赁有限公司	2021/9/3	2024/9/4	6.03%	6,050.40
44	成都金控融资租赁有限公司	2021/4/28	2024/4/28	5.50%	15,000.00
45	成都农商银行经开区支行	2021/12/29	2023/12/27	4.55%	930.00
46	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2021/4/19	2026/4/19	6.41%	7,328.39
47	诚通融资租赁有限公司	2021/8/6	2025/8/6	5.05%	11,413.08
48	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	2021/9/7	2025/11/1	5.00%	5,985.75
49	华润融资租赁有限公司上海分公司	2021/12/28	2024/12/28	6.74%	2,056.11

序号	借款机构	借款日	还款日	利率	借款余额
	合计	-	-	-	496,054.56

7、有息负债分析

截至 2021 年末，发行人有息债务为 5,326,930.24 万元。其中，短期借款 85,880.00 万元，一年内到期的非流动负债 1,992,630.98 万元；长期借款为 1,581,071.11 万元；长期应付款（有息部分）为 496,054.56 万元；应付债券余额为 1,171,293.61 万元。

2021 年末，发行人前十大有息负债明细如下表所示：

截至 2021 年末发行人前十大有息负债明细表

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	借款日	还款日	利率	借款余额	抵质押情况
1	2017 美元境外债券	海外债	2019/2/12	2022/2/11	7.50	318,807.61	-
2	2021 境外美元债券	海外债	2021/12/7	2024/12/7	5.30	191,271.00	-
3	2021 年成都经开国投集团有限公司公司债券	企业债	2021/8/6	2028/8/6	5.80	170,000.00	-
4	2019 年成都市龙泉驿区新居安置工程建设(一期)项目收益债券	企业债	2019/5/6	2026/5/5	6.00	150,000.00	-
5	华夏银行股份有限公司成都分行	银行借款	2017/6/29	2025/6/29	6.00	140,000.00	-
6	五矿国际信托有限公司	信托借款	2020/6/24	2022/11/27	7.50	129,700.00	-
7	成都经济技术开发区国有资产投资有限公司 2018 年度第二期中期票据	MTN	2018/4/16	2023/4/16	6.48	120,000.00	-
8	成都经济技术开发区国有资产投资有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	PPN	2020/6/24	2023/6/23	4.80	100,000.00	-
9	成都经济技术开发区国有资产投资有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具	PPN	2020/8/31	2023/8/31	5.13	100,000.00	-
10	成都经开国投集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	PPN	2021/11/29	2026/11/29	5.00	100,000.00	-
	合计	-	-	-	-	1,519,778.61	-

近年来发行人积极拓展融资渠道，拉长限短，优化债务结构，积极通过银行间市场交易商协会发行中期票据和定向工具产品置换成本相对较高的银行贷款或非标类融资，降低融资成本，提高直接融资占比。此外，发行人在保障民生的同时，积极创新，支持产业发展，发行了三期企业债，分别用于安置房项目建设和基金投资。企业债、中期票据和定向工具的发行，有效的帮助了发行人缓解到期债务压力，优化了债务结构，同时也助力了地方经济社会发展，具有必要性和重要性。

发行人定位为城市建设综合运营商，主要负责城市国有资产经营、城市功能配套、房地产开发、TOD综合开发营运、生活性服务业等。目前发行人主要从事成都经开区（龙泉驿区）保障性安居房工程及其他政府指定的重大项目的建设投资和运营管理等业务，是成都经开区（龙泉驿区）安居房工程项目和基础设施项目建设的主要投融资主体之一。安居工程建设和基础设施建设存在前期投入大，建设周期较长的特点，截至报告期末，公司在建、拟建安居工程、基础设施建设以及自营项目尚需投资约157.67亿元，故外部融资需求较大，有息负债规模较大。

8、债务偿还压力测算

根据发行人有息债务情况及本期债券拟发行偿付情况，假设本期债券在2022年成功全额发行，以发行人截至2021年末的有息负债金额测算，本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后	合计

有息负债当年偿付规模	2,078,510.98	939,512.72	591,878.57	423,560.60	656,608.42	1,716.26	529,407.29	105,735.42	5,326,930.26
其中：银行借款偿还规模	512,259.92	386,520.16	190,034.00	183,819.98	111,360.00	1,716.26	359,407.29	105,735.42	1,850,853.03
已发行债券偿还规模	554,785.00	320,022.61	191,271.00	70,000.00	420,000.00	-	170,000.00	-	1,726,078.61
其他债务偿还规模	1,011,466.06	232,969.95	210,573.57	169,740.62	125,248.42	-	-	-	1,749,998.62
本期债券偿付规模	-	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	100,000.00
合计	2,078,510.98	939,512.72	591,878.57	443,560.60	676,608.42	21,716.26	549,407.29	125,735.42	5,426,930.26

9、有息债务的未来偿债安排

（1）偿债计划

为充分、有效地维护债权人的利益，发行人作为有息债务的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保到期债务本息安全偿付的内部机制。

1) 偿债计划的人员安排

自有息债务起息日起，发行人将成立专门工作小组负责管理有息债务的还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自起息日起至付息期限或到期期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2) 偿债计划的财务安排

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

（2）偿债保障措施

1) 从外部环境角度来看,成都市经开区于2000年被国务院批准为国家级经济技术开发区,面积已扩展为66.00平方公里,是国务院批准的成都市城市总体规划中向东发展的重点区域;是四川省确定的两个重点培育的“千亿产业园区”之一、四川省和成都市确定的以汽车(工程机械)整车及关键零部件为主导的现代化制造业基地。成都市龙泉驿区是成都市向东发展的“城市新中心”,是向东联动重庆、打造区域发展主轴的桥头堡,也是成都向东拓展、构筑东部发展带的关键支点。近年来,成都经开区(龙泉驿区)经济保持增长,产业集聚能力和规模效应不断增强。上述背景一方面为发行人业务的持续发展提供了良好的外部环境,另一方面也坚定了投资人对该地区及地方国有企业未来发展的信心,从侧面保障了发行人有息债务的到期偿付。

2) 从主营业务运行及盈利能力的角度来看,发行人是成都经开区(龙泉驿区)最重要的安居房工程项目和基础设施项目建设投融资主体,承担了区内较多的安居工程和基础设施建设任务,业务具有较强的区域垄断性。同时,发行人2020年合并成都经开水务有限公司,拓展多元化经营模式,开拓商品贸易、自来水销售等业务板块。目前发行人已形成以安居工程、基础设施建设和租赁业务为基础,以商品贸易、自来水销售和建筑业务为拓展方向的多元化经营模式。报告期内,发行人实现营业收入307,611.90万元、295,372.12万元和250,137.64万元,实现净利润32,222.42万元、20,320.96万元和24,080.89万元,盈利情况良好。随着近些年成都市“东进”、“中优”战略的实施,成都经开区(龙泉驿区)经济的不断发展、人民生活水平的不断提高,保障性住房和基础设施建设将保持一定的投资规模,发行人的业务量和效益将同步增长。因此,发行人面临着较大的发展机遇,预计随着发行人承建项目的逐步推进和回款,主营业务运行质量

和盈利能力有望得到进一步提升，为发行人有息债务的到期偿付奠定了基础。

3) 从账面货币资金及资产变现能力来看，发行人的财务政策稳健，注重对流动性的管理。截至报告期末，发行人货币资金账面价值 467,705.84 万元，流动资产账面价值 8,195,756.01 万元，占同期资产总额的比重为 82.65%。若公司出现不能按期偿付各项有息债务的情况，可以通过加强催收公司的应收账款和其他应收款的回款。综上所述，发行人较多的货币资金和可以变现的资产可以作为有息债务到期偿付的补充措施。

4) 从授信情况来看，发行人作为成都经开区（龙泉驿区）安居房工程项目和基础设施项目建设的重要投融资主体，已与国家开发银行、中国银行、农业银行、华夏银行以及成都农商行等多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具备较强的融资能力，历年贷款按时偿还率均达到 100%，无不良贷款记录。截至 2021 年末，发行人共获得各家金融机构授信总额 403.55 亿元，已使用额度 232.69 亿元，剩余额度为 170.86 亿元。2021 年 3 月，成都经开区（龙泉驿区）举办银政战略合作协议签约仪式，成都银行、兴业银行、邮储银行、建设银行、中国银行、工商银行、农业银行、交通银行、四川农信社、成都农商银行 11 家银行与成都经开区（龙泉驿区）共签订 4,700 亿元综合授信战略合作协议，助力地区发展。预计未来发行人将持续获得各类金融机构的授信支持，为有息债务的到期偿付提供的持续保障。

5) 从内控制度来看，发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为有息债务的到期偿付提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，

尽可能的降低到期债券的偿付风险。

七、发行人对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额合计 1,614,097.22 万元，占本年末公司经审计净资产的 44.83%，被担保方均为成都市龙泉驿区地方国有企业，具体情况如下：

序号	被担保人	金融机构	余额	起	止
1	成都经开产业投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	90,000.00	2021/1/4	2025/12/31
2		渤海银行股份有限公司成都分行	50,200.00	2020/6/17	2028/6/15
3		成都银行股份有限公司龙泉驿支行	48,000.00	2021/4/27	2028/4/26
4		天津银行股份有限公司成都人北支行	45,500.00	2017/5/12	2022/5/12
5		中信银行股份有限公司成都经济技术开发区支行	42,000.00	2019/8/26	2028/8/26
6		四川银行股份有限公司	30,000.00	2021/6/25	2022/6/17
7		厦门国际信托有限公司	29,900.00	2020/3/30	2022/3/30
8		成都银行股份有限公司龙泉驿支行	23,500.00	2021/6/25	2024/6/24
9		国家开发银行四川省分行	20,000.00	2020/12/29	2028/12/25
10		国家开发银行四川省分行	18,000.00	2020/12/29	2028/12/25
11		中国民生银行股份有限公司成都分行	12,000.00	2020/3/13	2025/12/31
12		广州越秀融资租赁有限公司	5,420.66	2018/3/1	2023/3/1
13		交银金融租赁有限责任公司	2,780.73	2017/3/3	2022/3/15
14		中广核国际融资租赁有限公司	1,675.86	2017/2/20	2022/2/20
15		广州越秀融资租赁有限公司	293.01	2018/1/25	2023/1/25
16		四川信托有限公司	18,830.00	2020/1/10	2022/4/3
17	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	昆仑信托有限责任公司	52,200.00	2020/5/19	2038/5/18
18		四川银行股份有限公司	20,000.00	2021/6/18	2022/6/17
19		航天科工金融租赁有限公司	12,500.00	2020/11/26	2022/11/26
20		陕西省国际信托有限公司	10,000.00	2020/2/27	2022/2/27
21		北部湾金融租赁有限公司	8,000.00	2020/5/29	2025/5/29
22		陕西省国际信托有限公司	2,690.00	2020/3/20	2022/3/20
23		成都金控融资租赁有限公司	1,875.00	2019/4/3	2022/3/20
24		五矿国际信托有限公司	1,620.00	2021/5/20	2023/5/20
25		陕西省国际信托有限公司	700.00	2020/3/6	2022/3/6
26		陕西省国际信托有限公司	700.00	2020/2/21	2022/2/21
27		陕西省国际信托有限公司	580.00	2020/4/3	2022/4/3
28	陕西省国际信托有限公司	330.00	2020/1/10	2022/1/10	
29	成都经开产投资运营有限公司	中国金谷国际信托有限责任公司	60,000.00	2020/10/19	2023/10/19
30		国银金融租赁有限公司	45,000.00	2020/9/17	2025/9/17
31		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	44,870.00	2016/6/30	2028/9/20
32		建信信托有限责任公司	35,000.00	2019/4/12	2022/4/12

33		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	28,086.00	2016/4/22	2028/9/20
34		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	27,666.00	2016/7/27	2028/9/20
35		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	15,226.00	2015/10/21	2028/9/20
36		国泰租赁有限公司	13,739.36	2020/11/30	2023/11/30
37		中建投信托股份有限公司	11,930.00	2021/9/17	2023/9/17
38		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	9,290.00	2015/9/29	2028/9/20
39		国泰租赁有限公司	9,119.51	2020/8/10	2023/8/10
40		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	8,302.00	2016/3/25	2028/9/20
41		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	8,302.00	2016/3/25	2028/9/20
42		中建投信托股份有限公司	8,000.00	2021/9/18	2023/9/18
43		广州越秀融资租赁有限公司	6,870.71	2020/10/29	2023/10/29
44		平安信托有限责任公司	5,840.00	2021/7/15	2023/7/15
45		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	5,334.00	2016/3/25	2028/9/20
46		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	5,334.00	2015/9/29	2028/9/20
47		平安信托有限责任公司	4,220.00	2021/7/9	2023/7/9
48		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	3,358.00	2016/3/25	2028/9/20
49		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	3,354.00	2016/3/25	2028/9/20
50		光大兴陇信托有限责任公司	2,510.00	2021/9/10	2023/9/10
51		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	1,378.00	2016/3/25	2028/9/20
52		光大兴陇信托有限责任公司	420.00	2021/9/3	2023/9/3
53		光大兴陇信托有限责任公司	420.00	2021/9/3	2023/9/3
54		中国农业发展银行成都市龙泉驿区支行	160,000.00	2015/7/31	2025/7/26
55		成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	49,000.00	2021/5/19	2024/5/17
56		中国银行股份有限公司成都龙泉驿支行	47,068.70	2020/1/2	2028/12/13
57	成都市城市发展东移开发建设有限公司	光大金融租赁有限公司	45,510.98	2021/6/23	2026/6/23
58		河南九鼎金融租赁股份有限公司	23,510.44	2020/7/28	2025/7/28
59		重庆鈇渝金融租赁有限公司	18,293.29	2021/3/12	2026/3/12
60		广州越秀融资租赁有限公司	8,166.67	2021/1/28	2024/1/28
61		中国银行股份有限公司成都龙泉驿支行	5,431.30	2019/12/13	2028/12/13
62		浙江民泰商业银行股份有限公司成都分行	1,000.00	2021/4/19	2024/4/1
63		浙江民泰商业银行股份有限公司成都分行	1,000.00	2021/4/16	2023/4/1

64		广州越秀融资租赁有限公司	166.67	2021/1/27	2024/1/27
65	成都市龙泉 现代农业投资 有限公司	哈尔滨银行股份有限公司	32,750.00	2020/8/5	2023/7/30
66		华宝信托有限责任公司	13,000.00	2019/9/27	2024/9/27
67		华宝信托有限责任公司	11,820.00	2020/1/13	2025/1/13
68		华宝信托有限责任公司	10,000.00	2019/12/3	2024/12/3
69		华宝信托有限责任公司	10,000.00	2019/10/17	2024/10/17
70		五矿国际信托有限公司	4,320.00	2021/6/4	2023/6/4
71		华宝信托有限责任公司	1,100.00	2019/9/30	2024/9/30
72		华宝信托有限责任公司	1,010.00	2019/10/25	2024/10/25
73		兴业银行成都分行	8,000.00	2018/8/10	2028/8/9
74		成都中法生 态园投资发 展有限公司	远东国际融资租赁有限公司	23,084.33	2021/2/20
75	中融国际信托有限公司		13,600.00	2021/12/1	2023/12/1
76	中融国际信托有限公司		12,860.00	2021/12/3	2023/12/1
77	兴业国际信托有限公司		12,040.00	2021/2/5	2023/6/16
78	兴业国际信托有限公司		11,703.00	2020/12/16	2023/6/16
79	兴业国际信托有限公司		10,000.00	2021/6/3	2023/6/16
80	中融国际信托有限公司		9,990.00	2021/6/9	2023/5/19
81	中融国际信托有限公司		9,350.00	2021/4/9	2023/4/9
82	中融国际信托有限公司		8,820.00	2021/5/12	2023/4/9
83	中融国际信托有限公司		8,470.00	2021/5/26	2023/5/26
84	中融国际信托有限公司		6,830.00	2021/4/28	2023/4/9
85	中融国际信托有限公司		6,310.00	2021/6/11	2023/5/19
86	中融国际信托有限公司		6,300.00	2021/6/4	2023/5/19
87	中融国际信托有限公司		5,690.00	2021/5/21	2023/5/21
88	中融国际信托有限公司		4,910.00	2021/5/19	2023/5/19
89	中融国际信托有限公司		4,890.00	2021/5/7	2023/4/9
90	中融国际信托有限公司		4,040.00	2021/6/2	2023/5/19
91	中融国际信托有限公司		3,800.00	2021/4/21	2023/4/9
92	兴业国际信托有限公司		3,721.00	2021/6/3	2023/6/16
93	中融国际信托有限公司		3,720.00	2021/4/30	2023/4/9
94	兴业国际信托有限公司		3,594.00	2021/4/13	2023/6/16
95	中融国际信托有限公司		3,590.00	2021/4/14	2023/4/9
96	中融国际信托有限公司		3,540.00	2021/12/8	2023/12/1
97	兴业国际信托有限公司		3,277.00	2021/1/12	2023/6/16
98	中融国际信托有限公司		3,060.00	2021/5/14	2023/4/9
99	兴业国际信托有限公司		2,666.00	2021/1/21	2023/6/16
100	兴业国际信托有限公司		2,405.00	2021/3/5	2023/6/16
101	中融国际信托有限公司		2,290.00	2021/6/18	2023/5/19
102	中融国际信托有限公司		2,130.00	2021/5/18	2023/4/9
103	中融国际信托有限公司		2,000.00	2021/4/16	2023/4/9
104	中融国际信托有限公司		1,810.00	2021/4/23	2023/4/9
105	中融国际信托有限公司		1,170.00	2021/6/16	2023/5/19
106	中融国际信托有限公司		830.00	2021/5/28	2023/5/19
107	兴业国际信托有限公司		594.00	2021/5/12	2023/6/16

108	成都经开兴	国家开发银行四川省分行	18,000.00	2021/1/4	2028/12/25
109	东建设开发	国家开发银行四川省分行	14,000.00	2021/1/4	2028/12/25
110	有限公司	国家开发银行四川省分行	14,000.00	2021/1/4	2028/12/25
111	成都经开建 发贸易有限 公司	浙江民泰商业银行	1,000.00	2020/5/29	2023/5/1
合计			1,614,097.22		

上述被担保企业均为地方国有企业，运营情况正常，预计不会发生代偿风险，上述被担保企业基本情况如下：

（一）成都经开产业投资集团有限公司（以下简称“经开产投集团”）

经开产投集团系地方国有企业，成立于2000年6月12日，注册资本1,000,000万元，控股股东及实际控制人为成都经济技术开发区管理委员会，主体评级AA+。经营范围为：工业、农业、科技及现代物流贸易、供应链、检验检测等相关生产服务业的投资、运营、服务、管理和咨询，产业功能区建设及房地产开发，资本及资产运营管理；基础设施、市政设施、公共服务设施投资、建设和管理；标准厂房建设与经营；农村土地整理；旅游项目开发、酒店管理；项目策划、商务信息咨询；高新技术产品的研制和生产、新能源项目开发（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；未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。

截至2021年12月31日，经开产投集团资产总额为1236.92亿元，负债总额为847.87亿元，所有者权益总额为389.05亿元；2021年度，实现营业收入55.78亿元，净利润3.08亿元。

（二）成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司（以下简称“龙泉工投”）

龙泉工投系地方国有企业，成立于2008年2月4日，注册资本266,507.14万元，控股股东为经开产投集团，实际控制人为成都经济

技术开发区管理委员会，主体评级 AA。经营范围为：项目投资；工业房地产开发、创建科技孵化园；项目策划、商务信息咨询；基础设施建设；批发、零售建材（依法须经批准的项目，经相关部门批准后，经相关部门批准后方可开展经营活动；未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，龙泉工投资产总额为 172.81 亿元，负债总额为 97.11 亿元，所有者权益总额为 75.70 亿元；2021 年度，实现营业收入 12.40 亿元，净利润 0.67 亿元。

（三）成都经开产投资运营有限公司（以下简称“经开产投运营”）

经开产投运营系地方国有企业，成立于 2012 年 5 月 31 日，注册资本 239,300 万元，控股股东为经开产投集团，实际控制人为成都经济技术开发区管理委员会。经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；房地产咨询；物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；装卸搬运；国际货物运输代理；国内货物运输代理；环境应急治理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；环境卫生公共设施安装服务；会议及展览服务；停车场服务；供应链管理服务；食品销售（仅销售预包装食品）（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：保税物流中心经营；国际道路货物运输；道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工；餐饮服务；食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2021 年 12 月 31 日，经开产投运营资产总额为 127.26 亿元，负债总额为 111.52 亿元，所有者权益总额为 15.73 亿元；2021 年度，实现营业收入 0.81 亿元，净利润 0.03 亿元。

（四）成都市城市发展东移开发建设有限公司（以下简称“东移公司”）

东移公司系地方国有企业，成立于1998年7月24日，注册资本27,000万元，控股股东及实际控制人为成都经济技术开发区国有资产监督管理局和金融局。经营范围为：建筑工程、市政道路工程、公路工程、桥梁工程设计、施工；物业管理；销售建材；室内外装修；工程地质勘测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年12月31日，东移公司资产总额为183.36亿元，负债总额为168.48亿元，所有者权益总额为14.88亿元；2021年度，实现营业收入0.55亿元，净利润-2.35亿元。

（五）成都市龙泉现代农业投资有限公司（以下简称“龙泉农投”）

龙泉农投系地方国有企业，成立于2007年12月19日，注册资本205,329.9万元，控股股东为经开产投集团，实际控制人为成都经济技术开发区管理委员会，主体评级AA。经营范围为：农业项目投资、农业项目信用担保、农村土地整理、开发，农业投资管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。

截至2021年12月31日，龙泉农投资产总额为336.56亿元，负债总额为239.89亿元，所有者权益总额为96.67亿元；2021年度，实现营业收入11.30亿元，净利润0.58亿元。

（六）成都中法生态园投资发展有限公司（以下简称“中法公司”）

中法公司系地方国有企业，成立于2018年12月29日，注册资本300,000万元，控股股东为经开产投集团，实际控制人为成都经济技术开发区管理委员会。经营范围为：一般项目：以自有资金从事投

资活动；农村集体经济组织管理；土地整治服务；园区管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑材料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；环境卫生公共设施安装服务；市政设施管理；城市公园管理；游览景区管理；商业综合体管理服务；组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年12月31日，中法公司资产总额为96.03亿元，负债总额为71.23亿元，所有者权益总额为24.80亿元；2021年度，实现营业收入28.03亿元，净利润3.29亿元。

（七）成都经开兴东建设开发有限公司（以下简称“兴东公司”）

兴东公司系地方国有企业，成立于2019年11月26日，注册资本200,000万元，控股股东为经开产投集团，实际控制人为成都经济技术开发区管理委员会。经营范围为：旅游项目开发、农村土地整理、房地产开发经营、酒店管理、餐饮管理、仓储服务（不含危险品）、房屋租赁、物业服务、停车场服务、休闲观光活动。（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）。

截至2021年12月31日，兴东公司资产总额为58.99亿元，负债总额为38.94亿元，所有者权益总额为20.05亿元；2021年度，实现营业收入0.15亿元，净利润0.05亿元。

（八）成都经开建发贸易有限公司（以下简称“经开建发”）

经开建发系地方国有企业，成立于2011年9月14日，注册资本100,000万元，控股股东为成都经开产投建设投资有限公司，实际控制人为成都经济技术开发区管理委员会。经营范围为：一般项目：货物进出口；砼结构构件销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等

需许可审批的项目)；日用百货销售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；成品油批发(不含危险化学品)；石油制品销售(不含危险化学品)；汽车零配件批发；金属制品销售；建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；煤炭及制品销售；五金产品零售；电子产品销售；农副产品销售；化肥销售；肥料销售；化工产品销售(不含许可类化工产品)；橡胶制品销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；汽车新车销售；食用农产品批发；供应链管理服务；水泥制品销售；电线、电缆经营；非金属矿及制品销售；制冷、空调设备销售；家用电器销售；日用家电零售；电子元器件与机电组件设备销售；塑料制品销售；通信设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；厨具卫具及日用杂品批发；日用品批发；人工智能硬件销售；办公用品销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：道路货物运输(不含危险货物)；食品销售(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

截至2021年12月31日，经开建发资产总额为25.46亿元，负债总额为24.64亿元，所有者权益总额为0.82亿元；2021年度，实现营业收入1.53亿元，净利润0.03亿元。

八、发行人受限资产情况

截至2021年末，发行人受限资产金额为386,481.29万元，占当年末总资产的10.73%，主要为货币资金、储备土地使用权及投资性房地产等，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	受限的原因
1	货币资金	63,000.00	借款质押
2	存货-管网资产	7,316.59	借款质押

3	存货-储备土地使用权	261,079.12	借款质押
4	投资性房地产	53,364.55	借款质押
5	固定资产	1,721.03	借款质押
合计		386,481.29	-

(一) 货币资金

单位：万元

合同方	账面价值	受限期限	受限原因
中国光大银行成都龙泉驿支行	30,000.00	2021/7/9-2024/7/8	存单质押
中国光大银行成都龙泉驿支行	25,000.00	2021/7/9-2024/7/8	存单质押
中国光大银行成都龙泉驿支行	3,000.00	2021/4/12-2022/4/11	存单质押
中国光大银行成都龙泉驿支行	5,000.00	2021/3/24-2022/3/23	存单质押
合计	63,000.00	-	-

(二) 存货-管网资产

单位：万元

项目	账面价值	受限期限	受限原因
管网资产	7,316.59	2017.8.11-2022.8.10	售后回租
合计	7,316.59	-	-

(三) 存货-储备土地使用权

单位：万元

项目	账面价值	受限期限	受限原因
龙国用(2009)第 112695 号	71,445.26	2009.3.27-2023.12.26	银行借款抵押
龙国用(2009)第 112696 号(变更后川(2019)龙泉驿区不动产权第 0074262 号)	68,396.73	2009.3.27-2023.12.26	银行借款抵押
龙国用(2009)第 112696 号(变更后川(2019)龙泉驿区不动产权第 0074263 号)	121,237.14	2009.3.27-2023.12.26	银行借款抵押
合计	261,079.13	-	-

(四) 投资性房地产

单位：万元

项目	账面价值	受限期限	受限原因
龙华新居二期 A 区(商铺)	11,213.61	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押

龙华新居二期 B 区（商铺）	3,348.91	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
龙华新居二期 D 区（商铺）	6,313.92	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
龙华新居二期 C 区（商铺）	3,430.42	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
怡和新城 E1 区（商铺）	6,664.39	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
怡和新城 E2 区（商铺）	6,844.04	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
怡和新城 E3 区（商铺）	8,222.70	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
怡和新城 E4 区（商铺）	7,326.58	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
合计	53,364.55	-	-

（五）固定资产

单位：万元

项目	账面价值	受限期限	受限原因
龙房权监字第0148614号	353.57	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
龙房权监字第0148615号	194.20	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
龙房权监字第0475512号 龙房权监字第0475513号	1,173.26	2014.4.29-2026.4.28	银行借款抵押
合计	1,721.03	-	-

九、发行人关联交易情况

（一）关联方

1、公司实际控制人

公司的控股股东和实际控制人为成都经济技术开发区管理委员会。

2、子公司

发行人截至 2021 年末子公司情况详见本募集说明书第四条“五、发行人重要权益投资情况”。

（二）关联交易

截至 2021 年末，发行人无关联交易。

十、其他事项

截至 2021 年末，发行人无其他重要事项。

第六条 法律意见

发行人聘请北京康达（成都）律师事务所担任本期债券发行人律师。北京康达（成都）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

（一）发行人依法设立且合法存续，具备本次发行的主体资格。

（二）发行人已经取得本次发行的授权和批准，该等授权和批准符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。

（三）本次发行符合《证券法》《公司法》《债券条例》《企业债券管理通知》等法律、法规、规章和规范性文件的规定，具备发行条件。

（四）发行人募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全。

（五）发行人的主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级，发行人本次发行的信用评级符合有关法律法规的规定和要求。

（六）本期债券的《债券持有人会议规则》《债权代理协议》《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》的相关内容符合的相关规定。

（七）发行人聘请的主承销商、审计机构、信用评级机构和专项法律服务顾问具备担任本期债券发行中介机构的主体资格，符合相关法律、法规的规定。

（八）发行人本期债券发行的《募集说明书》中引用本《法律意见书》的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

结论意见：发行人发行本期债券，符合《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》等相关法律、法规、规章和规范性文件规定的发行本期债券的主体资格和实质条件，未发现存在有对发行人本期债

券发行有重大实质性不利影响的法律问题或法律障碍。本期债券发行成功后，经有关证券交易场所审核符合上市条件，可以上市流通。

第七条 信用评级

发行人聘请了联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）担任信用评估机构。经联合资信综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券信用级别为AA+。

一、评级观点

成都经开国投集团有限公司（以下简称“公司”）是成都市龙泉驿区重要的基础设施建设及国有资产经营主体，业务涵盖区域内的安居房和周边配套基础设施建设、公交、水务以及租赁等，近年来持续得到龙泉驿区政府在资金拨付、股权划转、财政补贴和债务置换等方面的大力支持。同时，联合资信也关注到公司资金占用明显、债务负担较重、对外担保规模大、未来资本支出压力较大以及自营项目收益具有一定不确定性等可能对其信用水平带来的不利影响。

本期债券设置分期偿还条款，有利于降低公司的集中偿付压力。

未来，随着龙泉驿区基础设施建设的持续推进和城市运营需求的扩大，公司业务有望稳步发展。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，评级展望为稳定。

二、主要优势

（一）公司发展的外部环境良好。近年来，成都市龙泉驿区经济稳步发展。2021年，龙泉驿区实现地区生产总值1504.40亿元，同比增长7.20%；完成一般公共预算收入78.71亿元，同比增长6.66%。

（二）公司持续得到政府支持。公司是成都市龙泉驿区重要的基础设施建设及国有资产经营主体，持续得到龙泉驿区政府在资金拨付、

股权划转、财政补贴和债务置换方面的大力支持。

三、风险关注

（一）公司资金占用明显。公司资产中应收类款项对资金占用明显，基础设施建设成本、储备土地使用权占比大，整体资产质量一般。

（二）公司债务负担较重，2022 年面临较大的集中偿付压力。2019—2021 年，公司债务规模年均复合增长 29.40%，2022 年 3 月底公司债务余额为 525.25 亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为 62.99%和 59.18%。2022 年需偿还有息债务 211.34 亿元。

（三）公司对外担保规模大。2021 年底，公司对外担保余额 161.41 亿元，担保比率为 44.83%，公司存在较大的或有负债风险。

（四）公司面临较大的投资压力，自营项目收益存在一定不确定性。2021 年底，公司在建、拟建安居工程、基础设施建设以及自营项目未来三年计划投资 197.56 亿元，规模较大。自营项目主要通过房屋销售和出租获取收益，收益获取受项目的建设进度以及房地产市场行情影响较大，具有一定不确定性。

（五）募投项目收益存在不确定性。本期债券建设期本息偿还仍需依赖公司自身经营收入；募投项目预期收益的实现可能受建设进度、项目运营效率及所在地区经济景气程度影响，存在一定不确定性。

四、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

成都经开国投集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

成都经开国投集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对成都经开国投集团有限公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，成都经开国投集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注成都经开国投集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对成都经开国投集团有限公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如成都经开国投集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

五、发行人最近三年信用评级情况

大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）于 2014 年首次对 2014 年成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司公司债券进行评级，评级结果为：发行人主体长期信用等级为 AA，债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

根据跟踪评级要求，大公国际在 2015-2020 年对发行人进行了跟踪信用评级，2015-2019 年评级结果均为：发行人主体长期信用等级为 AA，债券信用等级为 AA，评级展望为稳定；2020 年 6 月 28 日，大公国际出具了 2020 年度跟踪评级报告，将发行人主体长期信用等级上调至 AA+，债券信用等级上调至 AA+，评级展望为稳定。

2019 年，联合资信评估股份有限公司首次对成都经开国投集团有限公司进行了评级，评定发行人主体信用为 AA+级，在后续年度的

跟踪信用评级中，评定发行人主体信用为 AA+级，评级展望为稳定，主要考虑以下因素：

(1) 近年来，龙泉驿区经济持续发展，财政实力较强，为公司发展创造了良好的外部环境。

(2) 公司作为龙泉驿区安居房建设及周边配套基础设施建设的重要主体，持续得到龙泉驿区政府在资本注入、股权划转、财政补贴和债务置换方面的大力支持。

六、发行人银行授信情况

发行人作为成都经开区（龙泉驿区）安居房工程项目和基础设施项目建设的重要投融资主体，已与国家开发银行、中国银行、农业银行、华夏银行以及成都农商行等多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具备较强的融资能力。截至 2021 年末，发行人在各家银行取得授信额度 4,035,540.59 万元，已使用额度 2,326,928.95 万元，剩余 1,708,611.65 万元未使用的授信额度。

截至 2021 年 12 月 31 日发行人银行授信及使用情况

单位：万元

借款机构	授信额度	已使用额度	可用授信额度
渤海银行	85,000.00	40,000.00	45,000.00
成都农商行	266,061.04	186,759.32	79,301.72
成都银行	390,100.00	286,728.18	103,371.82
大连银行	32,000.00	32,000.00	0.00
工商银行	401,982.00	208,684.57	193,297.43
光大银行	207,750.00	182,748.00	25,002.00
广发银行	12,000.00	10,920.00	1,080.00
国开行	507,000.00	155,000.00	352,000.00
哈尔滨银行	56,000.00	20,000.00	36,000.00
恒丰银行	1,000.00	950.00	50.00
华夏银行	241,000.00	193,873.00	47,127.00

建设银行	270,000.00	89,290.00	180,710.00
交通银行	100,000.00	19,900.00	80,100.00
进出口银行	30,000.00	30,000.00	0.00
泸州银行	20,000.00	19,500.00	500.00
民生银行	42,000.00	34,500.00	7,500.00
农业银行	274,990.00	274,290.00	700.00
厦门国际银行	47,000.00	41,500.00	5,500.00
上海银行	68,000.00	4,000.00	64,000.00
四川银行	300,000.00	98,500.00	201,500.00
天津银行	40,000.00	40,000.00	0.00
兴业银行	156,900.00	140,425.00	16,475.00
长城华西银行	70,000.00	40,000.00	30,000.00
浙江民泰银行	2,000.00	2,000.00	0.00
浙商银行	32,000.00	32,000.00	0.00
中国银行	196,555.95	93,372.50	103,183.45
中信银行	146,201.60	49,988.37	96,213.23
重庆银行	40,000.00	0.00	40,000.00
合计	4,035,540.59	2,326,928.95	1,708,611.65

七、发行人信用记录

发行人最近三年信用记录良好，不存在违约情况。

八、已发行尚未兑付的债券

（一）已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人共有十五期已发行尚未兑付的债券（包括企业债券、中期票据及定向工具）。其中，发行人公开发行三期企业债券，债券简称分别为：19 经开国投项目债、21 经开国投债、22 经开国投债，债券余额为 44.00 亿元；定向工具八期，债券简称分别为：17 成都开投 PPN002、17 成都开投 PPN003、19 成都开投 PPN001、20 成都开投 PPN001，20 成都开投 PPN002 和 21 成都国投 PPN001 债券余额合计 74.00 亿元；中期票据四期，债券简称分

别为：18 成都开投 MTN002、21 成都国投 MTN001、21 成都国投 MTN002、21 成都国投 MTN003 和 22 成都国投 PPN001，债券余额合计 32.00 亿元，具体情况如下：

序号	证券名称	起息日期	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)	证券类别	发行期限 (年)	发行方式 (公开/非 公开)	票面利率 (%)	主体/债项 评级
1	22经开国投债	2022-05-06	15.00	15.00	企业债	7	公开	5.08	AA+/AA+
2	22成都国投PPN001	2022-04-22	20.00	20.00	定向工具	5	非公开	4.90	AA+/-
3	21成都国投PPN001	2021-11.25	10.00	10.00	定向工具	5	非公开	5.00	AA+/-
4	21成都国投MTN003	2021-8-27	5.00	5.00	中期票据	5	公开	4.75	AA+/AA+
5	21经开国投债	2021-8-6	17.00	17.00	企业债	7	公开	5.80	AA+/AA+
6	21成都国投MTN002	2021-3-30	5.00	5.00	中期票据	5	公开	5.20	AA+/AA+
7	21成都国投MTN001	2021-1-20	10.00	10.00	中期票据	5	公开	5.20	AA+/AA+
8	20成都开投PPN003	2020-8-31	10.00	10.00	定向工具	5	非公开	5.13	AA+/-
9	20成都开投PPN002	2020-6-24	10.00	10.00	定向工具	5	非公开	4.80	AA+/-
10	20成都开投PPN001	2020-4-20	7.00	7.00	定向工具	5	非公开	4.18	AA+/-
11	19成都开投PPN001	2019-06-19	5.00	5.00	定向工具	5	非公开	6.00	AA+/-
12	19经开国投项目债	2019-05-06	15.00	12.00	企业债	7	公开	6.00	AA+/AA+
13	18成都开投MTN002	2018-04-16	12.00	12.00	中期票据	5	公开	6.48	AA+/AA+
14	17成都开投PPN003	2017-08-04	7.00	7.00	定向工具	5	非公开	5.95	AA+/-
15	17成都开投PPN002	2017-07-27	5.00	5.00	定向工具	5	非公开	5.93	AA+/-
	小计	-	153.00	150.00	-	-	-	-	-
16	海外债券	2019-02-12	5亿美元	5亿美元	美元债	3	公开	7.50	Ba2/Ba2
17	海外债券	2021-12-7	3亿美元	3亿美元	美元债	3	公开	5.30	Ba2/Ba2
	小计	-	8亿美元	8亿美元	-	-	-	-	-

发行人于2019年5月6日发行一期企业债券，债券简称为“19经开国投项目债”。“19经开国投项目债”为七年期固定利率债券，发行规模15.00亿元，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。发行人于2021年8月6日发行一期企业债，债券简称为“21经开国投债”。“21经开国投债”为七年期固定利率债券，发行规模17.00亿元，到期一次

还本，附设第5个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。发行人于2022年5月6日发行一期企业债券，债券简称为“22经开国投债”。“22经开国投债”为七年期固定利率债券，发行规模15.00亿元，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

发行人分别于2017年7月27日、2017年8月4日、2019年6月19日、2020年4月20日、2020年6月24日、2020年8月31日、2021年11月25日和2022年4月22日发行八期定向工具（17成都开投PPN002、17成都开投PPN003、19成都开投PPN001、20成都开投PPN001、20成都开投PPN002、20成都开投PPN003、21成都国投PPN001和22成都国投PPN001），规模分别为5.00亿元、7.00亿元、5.00亿元、7.00亿元、10.00亿元、10.00亿元、10.00亿元和20.00亿元，期限5年。

发行人分别于2018年4月16日、2021年1月20日、2021年3月30日和2021年8月27日发行四期中期票据（18成都开投MTN002、21成都国投MTN001、21成都国投MTN002和21成都国投MTN003），规模分别为12.00亿元、10.00亿元、5.00亿元和5.00亿元，期限为5年。

2019年2月12日，发行人发行5亿美元债，期限为3年，票面利率为7.50%。2021年12月7日，发行人发行3亿美元债，期限为3年，票面利率为5.30%。

除上述债券外，截至本募集说明书出具日，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。发行人已发行的企业债券或其他债务均不处于违约或者延迟支付本息的状态。

（二）已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

发行人于 2019 年 5 月 6 日发行了 15.00 亿元“19 经开国投项目债”，募集资金用于成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）项目。截至本募集说明书出具日，募集资金已基本使用完毕，全部用于募投项目建设。

发行人于 2021 年 8 月 6 日发行了 17.00 亿元“21 经开国投债”，募集资金用于向成都经开产业股权投资基金（有限合伙）出资。截至本募集说明书出具日，募集资金已基本使用完毕，全部用于向成都经开产业股权投资基金（有限合伙）出资。

发行人于 2022 年 5 月 6 日发行了 15.00 亿元“22 经开国投债”，募集资金用于用于大运会安居保障项目一怡和新城 G 区房建及配套工程项目。截至本募集说明书出具日，募集资金已使用 12.00 亿元，全部用于募投项目建设。

（三）其他融资情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人通过信托融资 726,319.95 万元，通过融资租赁融资 693,928.71 万元，通过其他融资方式融资 321,497.00 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
1	光大兴陇信托有限责任公司	2021/3/26	2023/5/8	8.40	30,000.00
2	华宝信托有限责任公司	2019/6/28	2024/8/5	11.50	50,000.00
3	国民信托有限公司	2021/4/29	2023/7/14	9.49	29,700.00
4	西部信托有限公司	2021/3/10	2023/3/17	9.30	25,000.00
5	安徽国元信托有限公司	2021/10/30	2023/11/26	9.20	14,925.00
6	华宝信托有限责任公司	2021/4/29	2023/6/11	9.50	25,000.00
7	五矿国际信托有限公司	2021/12/31	2023/12/31	9.80	16,670.00

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
8	西部信托有限公司	2021/4/9	2023/4/23	9.30	24,885.00
9	光大兴陇信托有限责任公司	2021/9/3	2023/9/3	9.70	420.00
10	光大兴陇信托有限责任公司	2021/9/10	2023/9/10	9.70	2,510.00
11	平安信托有限责任公司	2016/3/29	2026/3/29	7.35	40,864.31
12	四川信托有限公司	2016/4/28	2026/4/28	7.35	42,615.64
13	渤海国际信托股份有限公司	2017/2/6	2022/2/6	5.95	41,000.00
14	陕西省国际信托股份有限公司	2020/7/17	2022/7/17	9.90	9,850.00
15	陕西省国际信托股份有限公司	2020/7/24	2022/7/24	9.90	3,350.00
16	陕西省国际信托股份有限公司	2020/7/31	2022/7/31	9.90	14,440.00
17	陕西省国际信托股份有限公司	2020/8/6	2022/8/6	9.90	360.00
18	安徽国元信托有限公司	2020/6/10	2022/6/17	7.80	20,000.00
19	五矿信托有限公司	2020/1/2	2022/1/2	11.00	3,010.00
20	五矿信托有限公司	2020/2/28	2022/2/28	11.00	3,010.00
21	五矿信托有限公司	2020/3/13	2022/3/13	11.00	600.00
22	五矿信托有限公司	2020/1/22	2022/1/22	11.00	2,310.00
23	中航信托股份有限公司	2017/4/6	2022/4/6	5.90	96,000.00
24	华宝信托有限责任公司	2019/6/28	2024/6/27	11.50	5,600.00
25	华宝信托有限责任公司	2019/7/4	2024/7/3	11.50	14,050.00
26	华宝信托有限责任公司	2019/7/12	2024/7/11	11.50	2,970.00
27	华宝信托有限责任公司	2019/7/18	2024/7/17	11.50	7,020.00
28	华宝信托有限责任公司	2019/7/23	2024/7/22	11.50	16,530.00
29	华宝信托有限责任公司	2019/7/26	2024/7/25	11.50	1,000.00
30	华宝信托有限责任公司	2019/8/6	2024/8/5	11.50	2,830.00
31	五矿国际信托有限公司	2020/10/30	2022/10/30	9.50	28,670.00
32	五矿国际信托有限公司	2020/11/6	2022/11/6	9.50	21,080.00
33	五矿国际信托有限公司	2020/11/13	2022/11/13	9.50	10,060.00
34	五矿国际信托有限公司	2020/11/20	2022/11/20	9.50	15,510.00
35	五矿国际信托有限公司	2020/11/27	2022/11/27	9.50	4,680.00
36	五矿国际信托有限公司	2020/6/24	2022/6/24	10.00	10,050.00
37	五矿国际信托有限公司	2020/7/3	2022/7/3	10.00	8,620.00

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
38	五矿国际信托有限公司	2020/7/10	2022/7/10	10.00	4,670.00
39	五矿国际信托有限公司	2020/7/17	2022/7/17	10.00	3,600.00
40	五矿国际信托有限公司	2020/7/24	2022/7/24	10.00	9,810.00
41	五矿国际信托有限公司	2020/7/31	2022/7/31	10.00	11,700.00
42	五矿国际信托有限公司	2020/8/7	2022/8/7	10.00	1,250.00
43	兴业国际信托	2020/8/21	2022/8/20	7.00	18,838.00
44	兴业国际信托	2020/8/26	2022/8/25	7.00	1,162.00
45	大业信托有限责任公司	2020/7/17	2022/7/17	10.00	2,320.00
46	大业信托有限责任公司	2020/7/20	2022/7/20	10.00	4,440.00
47	大业信托有限责任公司	2020/7/21	2022/7/21	10.00	1,565.00
48	大业信托有限责任公司	2020/7/22	2022/7/22	10.00	6,415.00
49	大业信托有限责任公司	2020/7/23	2022/7/23	10.00	650.00
50	大业信托有限责任公司	2020/9/21	2022/9/21	10.00	1,600.00
51	大业信托有限责任公司	2020/9/22	2022/9/22	10.00	1,210.00
52	大业信托有限责任公司	2020/9/27	2022/9/27	10.00	1,170.00
53	大业信托有限责任公司	2020/9/28	2022/9/28	10.00	330.00
54	大业信托有限责任公司	2020/9/29	2022/9/29	10.00	300.00
55	陆家嘴国际信托有限公司	2020/12/23	2022/12/23	8.60	10,100.00
信托融资小计		-	-	-	726,319.95
56	工银金融租赁有限公司	2017/6/30	2023/6/15	4.62	12,500.00
57	中国环球租赁有限公司	2018/3/27	2023/3/26	7.80	7,500.00
58	浙江国金融资租赁股份有限公司	2020/3/6	2024/5/8	7.60	12,598.14
59	光大金融租赁股份有限公司	2021/6/23	2026/6/23	4.65	54,613.18
60	哈银金融租赁有限责任公司	2019/4/2	2024/5/24	8.01	27,446.00
61	广州越秀融资租赁有限公司	2019/5/17	2024/5/17	8.59	13,850.31
62	北部湾金融租赁有限公司	2019/9/30	2025/3/13	7.80	18,500.00
63	西藏金融租赁有限公司（广州凯得融资租赁有限公司）	2018/12/10	2024/2/25	8.15	14,500.00
64	河北省金融租赁有限公司	2018/12/28	2023/12/15	6.65	11,250.00
65	四川金石租赁股份有限公司	2018/7/24	2023/9/20	8.31	13,271.16
66	上海国金融资租赁	2020/3/17	2023/3/17	3.91	8,841.64

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
67	河北省金融租赁有限公司 (四期)	2020/5/12	2025/10/18	6.85	45,152.63
68	新疆鼎源融资租赁股份有限公司	2020/8/5	2023/8/5	5.30	13,130.00
69	广州越秀租赁(国投)	2020/6/30	2025/6/30	7.52	7,387.94
70	中建投租赁(天津)有限责任公司(国投)	2020/8/31	2023/8/31	6.30	12,119.77
71	光大幸福租赁	2020/9/17	2023/9/17	5.04	6,017.58
72	立根融资租赁有限公司	2020/12/30	2023/12/30	6.08	4,292.74
73	成都工投融资租赁有限公司	2021/2/7	2025/2/6	6.60	16,637.84
74	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2021/3/12	2024/3/12	6.43	7,500.00
75	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	2021/3/10	2026/3/10	6.99	6,969.36
76	天银金融租赁股份有限公司	2021/4/29	2024/4/29	7.43	25,444.34
77	同煤漳泽(上海)融资租赁 有限责任公司	2021/5/6	2024/5/6	7.63	9,894.71
78	上实融资租赁有限公司	2021/5/7	2024/5/6	7.10	12,875.00
79	国药控股(中国)融资租赁 有限公司	2021/6/23	2024/6/21	7.50	10,189.66
80	广东粤海融资租赁有限公司	2021/6/30	2024/6/30	6.10	16,648.56
81	顺泰融资租赁股份有限公司	2021/11/11	2024/11/11	7.50	8,000.00
82	北部湾金融租赁有限公司	2018/9/25	2023/10/26	8.15	7,000.00
83	成都金控融资租赁有限公司	2019/4/28	2024/4/28	7.93	9,996.86
84	广州越秀融资租赁有限公司	2019/6/24	2024/6/24	8.00	6,957.38
85	西藏金融租赁有限公司	2019/7/2	2022/7/1	7.60	8,000.00
86	中广核国际融资租赁(天津) 有限公司	2020/2/13	2025/2/13	8.22	17,500.00
87	光大金融租赁股份有限公司	2020/3/26	2025/3/26	7.15	51,384.99
88	武汉融资租赁有限公司	2020/4/29	2025/4/29	6.40	9,865.29
89	重庆鈞渝金融租赁股份有限 公司	2020/5/29	2025/5/29	6.20	10,500.00
90	通用环球国际融资租赁(天 津)有限公司	2020/9/9	2025/9/9	4.65	10,977.39
91	邦银金融租赁股份有限公司	2020/9/21	2025/9/21	4.65	34,852.57
92	湘信融资租赁有限公司	2020/9/1	2023/9/1	5.50	3,863.23
93	横琴华通金融租赁有限公司	2021/2/23	2024/2/23	7.05	11,511.74
94	中交融资租赁(广州)有限	2021/3/31	2024/3/31	6.53	7,679.12

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
	公司				
95	一汽租赁有限公司	2021/5/11	2023/10/21	3.66	57.93
96	成都工投融资租赁有限公司	2021/9/3	2024/9/4	6.03	9,233.55
97	成都金控融资租赁有限公司	2021/4/28	2024/4/28	5.50	19,000.00
98	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2021/4/19	2026/4/19	6.41	9,137.82
99	诚通融资租赁有限公司	2021/8/6	2025/8/6	5.05	15,108.97
100	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	2021/9/7	2025/11/1	5.00	7,834.31
101	华润融资租赁有限公司上海分公司	2021/12/28	2024/12/28	6.74	3,000.00
102	山东汇通金融租赁有限公司	2018/3/29	2022/3/29	8.52	10,000.00
103	华夏金融租赁有限公司	2017/8/21	2022/8/21	5.23	8,000.00
104	南京紫金融资租赁有限责任公司	2018/11/5	2022/7/5	6.72	1,575.26
105	远东国际租赁有限公司	2019/5/17	2022/5/16	7.00	6,466.67
106	铜冠融资租赁（上海）有限公司	2019/9/23	2022/9/23	6.32	5,012.45
107	北京市文化科技融资租赁股份有限公司	2019/6/26	2022/8/8	6.00	6,260.48
108	泸州工投租赁有限公司	2019/7/2	2022/7/2	7.60	1,970.32
109	河南国宏融资租赁有限公司	2019/9/6	2022/9/6	6.05	3,537.05
110	上海赢创融资租赁有限公司	2021/4/20	2022/4/20	8.90	514.78
	融资租赁融资小计	-	-	-	693,928.71
112	建信理财有限责任公司	2021/3/26	2023/3/24	5.92	39,710.00
113	青岛场外市场清算中心有限公司	2021/4/23	2024/4/30	8.70	13,513.00
114	安徽省金融资产交易所有限责任公司	2020/3/13	2022/11/27	8.50	50,000.00
115	定向投资人	2017/8/3	2022/8/2	6.80	50,000.00
116	德邦证券股份有限公司	2017/12/21	2022/12/20	7.10	28,400.00
117	定向债务融资计划	2019/11/30	2022/5/15	9.50	75,000.00
118	定向债务融资计划	2020/5/16	2022/9/5	8.50	
119	经开区城投应收账款收益权计划	2020/1/4	2022/7/24	9.50	48,766.00
120	经开区城投2020年债权资产转让	2020/6/20	2022/8/21	8.50	16,108.00
	其他融资方式融资	-	-	-	321,497.00

序号	借款机构	借款日	还款日	合同利率	借款余额
合计					1,741,745.66

截至2021年末，除上述融资外，发行人无其他资产证券化产品、信托计划、保险债权投资计划、融资租赁、理财产品及其他各类私募债权品种融资，发行人及其全资或控股子公司也未通过代建回购、售后回租等方式融资。

（四）已领取批文未发行债券的情况

截止本募集说明书出具日，发行人无已领取批文未发行债券。

第八条 税项

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

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

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

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

（二）所得税

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

（三）印花税

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

二、声明

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

第九条 信息披露安排

一、信息披露机制

发行人及其他信息披露义务人将按照《成都经开国投集团有限公司信息披露事务管理制度》（以下简称“《信息披露事务管理制度》”）及国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查发行人履行信息披露义务。信息披露的方式将依照《信息披露事务管理制度》及国家有关规定，通过相关渠道告知债券持有人。

二、信息披露事务管理制度

以下仅列示了《信息披露事务管理制度》的主要内容，投资者及其他各方如有需要，请查阅《信息披露事务管理制度》全文。

（一）信息披露事务负责人、管理部门和职责

《信息披露事务管理制度》由金融资本部负责实施，总经理为《信息披露事务管理制度》实施暨公司信息披露事务的第一责任人，金融资本部部长负责组织和协调信息披露的具体事宜，负责统一办理公开披露信息的报送和披露工作。

（二）信息披露的基本原则

1、董事、监事和高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员、专业机构工作人员均为内幕信息知情人。在信息正式披露之前，所有内部知情人均有保守秘密的义务。对未公开信息负有保密责任的人员，不得以任何方式向任何单位或个人泄露尚未公开披露的信息。

2、集团公司及其全体董事或具有同等职责的人员，应当保证所披露的信息符合相关监管机构具体要求，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并依法承担法律责任。信息披露是公司的持续责任，公司应该忠实诚信履行持续信息披露的义务。

3、监事和监事会应负责对董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

4、董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任保证金融资本部部长及时知悉按照《信息披露事务管理制度》应当披露的信息。

5、凡涉及以集团公司名义对外发表的公开言论，均需经总经理审批同意后，方可发表。

6、集团公司各部门及下属各公司可指定专人作为指定联络人，负责向金融资本部报送相关信息。集团公司各部门及下属各公司的负责人为其所属部门或所属公司的信息上报第一责任人。

集团公司各部门及下属各公司的负责人应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息于两个工作日报送集团公司金融资本部。

7、除按照相关法律、行政法规与监管部门另有具体规定之外，集团公司下属各公司的信息披露参照本制度执行，发生本制度规定的重大事项应于两个工作日内报送集团公司金融资本部。

（三）信息披露的基本标准和内容

1、注册发行

集团公司注册发行公司债券、企业债券应通过债券监管机构认可的网站公布公司债券、企业债券当期发行文件。发行文件至少应包括以下内容：

（一）最近三年（私募债为最近两年）经审计的财务报告和最近一期会计报表；

（二）募集说明书；

（三）信用评级报告（如有）；

- (四) 受托管理协议（如有）；
- (五) 法律意见书；
- (六) 债券持有人会议规则；
- (七) 担保文件（如有）；
- (八) 债券监管机构要求的其他文件。

2、存续期定期报告

公司债券、企业债券上市挂牌期间，应当按以下要求持续披露信息：

（一）集团公司应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告；定期报告的内容与格式应当符合《证券法》等法律法规和相关指引的规定；

（二）集团公司无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前披露说明文件，说明未按期披露的原因、应对措施以及预计披露时间等情况；

（三）集团公司的董事、监事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，并由集团在定期报告中披露确认情况。集团公司的监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见，监事应当签署书面确认意见。

3、存续期重大事项披露

存续期内，集团公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- (1) 集团公司名称变更；
- (2) 集团公司生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业

务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

(3) 集团公司变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

(4) 集团公司 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(5) 集团公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(6) 集团公司控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

(7) 集团公司提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

(8) 集团公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

(9) 集团公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

(10) 集团公司股权、经营权涉及被委托管理；

(11) 集团公司丧失对重要子公司的实际控制权；

(12) 债务融资工具信用增进安排发生变更；

(13) 集团公司转移债务融资工具清偿义务；

(14) 集团公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

(15) 集团公司未能清偿到期债务或集团公司进行债务重组；

(16) 集团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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(17) 集团公司法定代表人、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有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(18) 集团公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

(19) 集团公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(20) 集团公司拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

(21) 集团公司涉及需要说明的市场传闻；

(22) 债务融资工具信用评级发生变化；

(23) 集团公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

(24) 发行文件中约定或集团公司承诺的其他应当披露事项；

(25) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

定向发行对本条涉及内容另有规定或约定的，从其规定或约定。

4、集团公司应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行上述重大事项的信息披露义务：

(1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(3) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

(5) 完成工商登记变更时。

在上述规定的事项发生之前出现下列情形之一的，集团公司应当

在该情形出现之日起两个工作日内披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- (1) 该重大事项难以保密；
- (2) 该重大事项已经泄露或者市场出现传闻。

集团公司披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对集团公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当在上述进展或者变化出现之日起两个工作日内披露进展或者变化情况、可能产生的影响。

三、本期债券信息披露安排

(一) 发行信息披露安排

本期债券发行文件和申购文件将分别于发行前3个工作日、发行前1个工作日通过中国债券信息网和上海证券交易所公开披露。

(二) 存续期内定期信息披露

本期债券存续期内，发行人将依照《信息披露事务管理制度》及国家有关规定履行信息披露义务。

(三) 存续期内重大事项的信息披露

根据《证券法》第八十一条，发行人发生可能对上市交易公司债券的交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。发行人将按照《证券法》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《信息披露事务管理制度》、国家发改委、中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所、中国证券业协会的相关规定，通过中国债券信息网和上海证券交易所进行重大事项信息披露。

四、本期债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为2023年至2029年每年的6月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。

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

（二）本金的兑付

1、本期债券设置提前还本条款，本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

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

第十条 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；

2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/

或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、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；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）发行人应急预案

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）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

(1) 将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

(2) 重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

(3) 发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

(六) 不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期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期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

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

(七) 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，由各方

协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本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，致使今后无法对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，也不构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议规则

为规范2021年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券债券持有人会议的组织行为，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，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规及规范性文件，特制定了本《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）应当召集债券持有人会议的情形

1、本期债券存续期内，出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）拟补充或修订本规则；
- （3）拟变更债权人或债权代理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）发行人的主要资产被查封、冻结、扣押；

(7) 发行人提出债务重组方案；

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(9) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化或拟发生变更（如设置有担保条款）；

(10) 发行人已存续的债务融资工具发生违约或被要求提前偿付的；

(11) 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议的；

(12) 债权代理人认为发生对债券持有人权益产生重大影响的事件应当召开债券持有人会议的；

(13) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（二）会议召集人

发生《债券持有人会议规则》第六条规定的应当召集债券持有人会议的情形时，债权代理人应当召集债券持有人会议。发行人、单独和/或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人向债权代理人提议召开债券持有人会议但债权代理人不予召集的，发行人、单独和/或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人可以自行召集。在公告或以募集说明书约定的其他有效形式向全体债券持有人发出债券持有人会议决议或取消该次会议前，单独和/或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人持有本期债券的比例不得低于 10%，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的本期债券。

（三）会议通知

债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 个工作日以公告或募集说明书约定的其他有效形式向全体本期债券持有人及有关出席

对象发出。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

(1) 会议的召集人、召开时间、召开地点、召开方式、表决方式；

(2) 会议的债权登记日、拟邀请出席会议的人员；

(3) 提交会议审议的事项；

(4) 出席会议的登记办法；

(5) 出席会议的交通费用及食宿费用的承担方式（应符合本规则有关规定）；

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

(7) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（应符合本规则有关规定）、投票代理委托书的送达时间和地点；

(8) 会务常设联系人姓名及电话号码；

(9) 其他相关事项。

（四）补充通知

会议召集人就可以公告或以募集说明书约定的其他有效形式发出的会议通知以与该等通知相同的形式和载体向全体本期债券持有人及有关出席对象发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日期的至少 5 个工作日前发出。

四、偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造了基础条件，并采取具体有效的措施来保障投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿债资金来源

1、良好的募投项目收益为本期债券的按期偿付提供了有力且稳

定的资金保障

本期债券募集资金中 10 亿元拟用于大运会安居保障项目——怡和新城 G 区房建及配套工程项目。本项目收益来源包括住宅出售收入、配套商业出售以及出租收入、机动车位出售以及出租收入。本项目在债券存续期内预计总收入合计为 537,242.67 万元，扣除相应的营业税金及附加及相应的营业成本合计 23,357.72 万元后，项目的净收益为 513,884.95 万元，对项目总投资的覆盖倍数为 1.14 倍，对募投项目部分对应的债券本息的覆盖倍数为 1.58 倍。

本期债券募投项目经济效益良好，募投项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力，为本期债券的按期偿付提供了有力且稳定的资金保障。

2、发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础

本期债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动所产生的现金流入。截至 2021 年末，发行人经审计的资产总计 9,916,248.58 万元，负债合计 6,315,556.55 万元，净资产合计 3,600,692.03 万元，资产负债率 63.69 %。2019-2021 年度，发行人经营收入保持较高水平，发行人营业收入分别为 307,611.90 万元、295,372.12 万元和 250,137.64 万元，实现净利润分别为 32,222.42 万元、20,320.96 万元和 24,080.89 万元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 25,541.42 万元，能够覆盖本期债券利息的 1 倍以上。发行人稳定、良好的净利润可以很好地支持发行人到期债务的偿还。

（二）本期债券的偿债计划

本期债券发行总额为 10 亿元，期限为 7 年，本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、

20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

1、偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、偿债计划的财务安排

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

3、募集资金账户和偿债资金专户的监管

为了保证募集资金合理使用以及按时偿付本期债券到期本金和利息，发行人聘请了成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行、徽商银行股份有限公司成都龙泉支行作为本期债券募集资金监管银行，并与成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行签订的《募集资金及偿债资金账户监管及合作协议》，与徽商银行股份有限公司成都龙泉

支行签订的《募集资金账户监管及合作协议》，委托监管银行对募集资金和偿债资金进行监管，在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督，保证发行人专款专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息

4、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行担任本期债券的债权代理人，并于之签订了本期债券的债权代理协议。作为本期债券的债权代理人，成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间债券持有人会议授权的相关事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

5、设立债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定了债券持有人会议规则。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策。

（三）本期债券偿债保障措施

1、良好的募投项目收益为本期债券的按期偿付提供了有力且稳定的资金保障

本期债券募集资金中 10 亿元拟用于大运会安居保障项目—怡和新城 G 区房建及配套工程项目。本项目收益来源包括住宅出售收入、配套商业出售以及出租收入、机动车位出售以及出租收入。本项目在

债券存续期内预计总收入合计为 537,242.67 万元，扣除相应的营业税金及附加及相应的营业成本合计 23,357.72 万元后，项目的净收益为 513,884.95 万元，对项目总投资的覆盖倍数为 1.14 倍，对募投项目部分对应的债券本息的覆盖倍数为 1.58 倍。

本期债券募投项目经济效益良好，募投项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力，为本期债券的按期偿付提供了有力且稳定的资金保障。

2、发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础

本期债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动所产生的现金流入。截至 2021 年末，发行人经审计的资产总计 9,916,248.58 万元，负债合计 6,315,556.55 万元，净资产合计 3,600,692.03 万元，资产负债率 63.69 %。2019-2021 年度，发行人经营收入保持较高水平，发行人营业收入分别为 307,611.90 万元、295,372.12 万元和 250,137.64 万元，实现净利润分别为 32,222.42 万元、20,320.96 万元和 24,080.89 万元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 25,541.42 万元，能够覆盖本期债券利息的 1 倍以上。发行人稳定、良好的净利润可以很好地支持发行人到期债务的偿还。

3、优良的资信、畅通的融资渠道和较大未使用银行授信额度为本期债券按期偿付提供了进一步保障

发行人已与国家开发银行、中国银行、华夏银行以及成都银行等多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具备较强的融资能力。并且，发行人已公开发发行过两期企业债券和多期银行间融资产品，在公开资本市场上具有良好的信誉和认可度。此外，截至 2021 年末，发行人在各家银行取得授信额度 403.55 亿元，已使用额度 232.69 亿元，仍有较多未使用的授信余额。未来，如果由于各种情况致使发行

人不能及时从预期的偿债来源中获得足够资金，发行人仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

4、优良的资产变现能力是本期债券偿付的重要保障

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人资产主要由流动资产为主，流动资产为 8,195,756.01 万元，占总资产比例高达 82.65%，其中不含存货的流动资产为 5,437,060.22 万元，资产流动性好，必要时可通过流动资产变现来补充偿债资金。未来，若本期债券还本付息出现资金困难，发行人可通过出售或抵押部分可变现资产、加强应收款项回收等获得现金，并优先用于本期债券的还本付息。

5、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能的降低本期债券的兑付风险。

6、完善的偿债监管机制是本期债券偿付的重要安排

为确保本期债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行、徽商银行股份有限公司成都龙泉支行担任本期债券的监管银行，聘请成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行担任本期债券的债权代理人，签署相关协议规则。监管银行和债权代理人将在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督，保证发行人专款专用并

按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息，并将在发行人出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议履行相应的职责和义务。发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

第十一条 债权人代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和规范性文件的规定，发行人聘请成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行作为本期债券的债权人代理人，并签订了《2021年第二期成都经济技术开发区国有资产投资有限公司公司债券债权人代理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意本公司与债权人代理人签署的《债权人代理协议》，并由债权人代理人按债权人代理协议履行其职责。

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

一、 发行人承诺

（一） 募集资金的使用

1、严格遵守相关法律法规、监管规定以及募集说明书和账户监管协议的约定开立和使用监管帐户。

2、严格按照法律法规、监管规定及募集说明书约定的用途和程序使用募集资金，不得擅自挪作他用；未履行法律法规、监管规定及募集说明书规定的程序，不得擅自变更募集资金用途。

（二） 偿债资金的存储和本息偿还

严格按照法律法规、监管规定及募集说明书和账户监管协议的约定存储和使用偿债资金，偿还到期本息。

（三） 对兑付代理人付款的通知

发行人应按照本期债券条款的规定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项（如适用）。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的北京时间上午十点之前，发行人应向债权人代理人

做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

（四）登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中央国债登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的登记持有人名单。

（五）办公场所维持

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债权代理协议》规定的通知方式及时通知债权代理人。

（六）关联交易限制

发行人应严格依照法律、法规、相关监管要求和发行人公司章程的规定履行有关关联交易的审议和信息披露程序。

（七）合规证明

如债权代理人为了了解发行人经营状况以及本期债券相关事宜，向发行人发出问询函的，发行人应当即时向债权代理人发送合规证明。发行人应在收到问询函后的2个工作日内，应向债权代理人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何违反本协议约定的事件，确认发行人在所有重大方面已遵守《债权代理协议》项下的各项承诺和义务；如果发生违约事件或潜在的违约事件则应详细说明。

（八）重大事项通知

出现包括但不限于下列情形之一时，发行人应立即通知债权代理人，并应在该等情形出现之日起2个工作日内书面通知全体债券持有人、债权代理人、担保人（如有），同时附带发行人高级管理人员就该等事项签署的证明文件，详述有关情况，并说明拟采取的建议措施：

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、发行人转移债券清偿义务；
- 13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

20、发行人涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人违反上述通知义务，债权代理人有权解除本协议，给债权代理人或债券持有人造成损失的，发行人应当承担赔偿责任。

（九）信息披露

发行人应依法履行与本期债券相关的信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。

（十）上市维持

在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

（十一）自持债券说明

经债券债权代理人要求，发行人应立即提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件，该证明文件应由至少发行人加盖公章。

（十二）其他

发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，接受债权代理人的监督。发行人应按本期债券募集说明书、账户监管协议、债券持有人会议和本协议的约定履行其他义务。

二、 债权代理人的职责

（一）会议的召集、主持和决议的执行、跟踪

债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，执行、跟踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。

（二）保持日常联络和谈判

债权代理人应当代表债券持有人保持与发行人的日常联络，并就本期债券相关事项与发行人谈判。

（三）监督和督促

债权代理人有权采取查阅和调取有关资料、现场检查、访谈等合法手段履行如下监督和督促义务：

1、根据法律、法规和规则的规定以及相关协议的约定，代表债券持有人对发行人的募集资金使用专户、偿债资金专户的开立以及资金的归集、划转、使用及投资情况进行持续监督，督促发行人按时还本付息；发现发行人有违规操作的，应及时向债券持有人披露；

2、按照相关法律、法规和规则的规定督促发行人履行信息披露义务；

3、根据法律、法规和规则的规定以及相关协议的约定，代表债券持有人对保证人或担保财产进行持续监督，代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有），督促担保人履行担保责任；

4、根据法律、法规和规则的规定以及相关协议的约定，代表债券持有人监督监管银行勤勉尽责履行账户监管职责。

（四）通知

债权代理人应当履行如下通知义务：

1、在发行人未及时履行信息披露义务时，及时向债券持有人通

报有关信息；

2、持续关注发行人的经营情况、财务状况，在发现可能对全体债券持有人的利益产生重大不利影响的情形时，应及时向全体债券持有人披露相关信息；

3、在得知《债权代理协议》3.8款所述的重大事项发生后应根据勤勉尽责的要求督促发行人通知债券持有人，发行人未履行通知义务的，债权人应当及时自行通知；

4、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债权代理协议》规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（五）特别职责

债权人履行《债权代理协议》5.1款至5.4款所述的职责无须经过债券持有人会议的特别授权，但债权人履行如下职责须经债券持有人会议特别授权：

- 1、代理本期债券本息偿还事项；
- 2、代理债券持有人处理与发行人、担保人（如有）或其他利益相关方之间的诉讼仲裁事宜；
- 3、参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- 4、按照法律法规的规定，相关协议的约定、债券持有人会议规则的约定及债券持有人会议的有效决议，其他应当由债券持有人会议授权的事项。

（六）免责

1、债权人仅为全体债券持有人履行《债权代理协议》项下职责，单个债券持有人委托债权人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》债权代理人的职责。

2、对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

3、债权代理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用、偿债资金的使用情况负责；除依据法律和《债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。为避免疑问，若债权代理人同时为本期债券的主承销商，则前述的免责声明不影响债权代理人作为本期债券的主承销商应承担的责任。

第十二条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第十三条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：成都经开国投集团有限公司

住所：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道（怡和新城 F1 区）双龙路 388 号 1 栋附 301-306 号，2 栋红岭路 301-311 号，2 栋附 201-206 号，附 301-306 号

法定代表人：张晓峰

联系人：王久鑫、廖杰

联系地址：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道（怡和新城 F1 区）双龙路 388 号 1 栋附 301-306 号，2 栋红岭路 301-311 号，2 栋附 201-206 号，附 301-306 号

联系电话：028-61432010

传真：028-84869695

邮政编码：610100

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：樊镭

联系地址：成都市青羊区东城根上街 95 号

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：610000

（二）分销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：徐志

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：010-58080615

传真：010-58080500

邮政编码：100033

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：

（一）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

联系人：张巍潇

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

联系电话：010-85886680

传真：010-85886690

邮政编码：100025

（二）中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

执行事务合伙人：姚运海

联系人：袁雄、黄元华

联系地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 35 层

联系电话：0731-84450511

传真：0731-84450511

邮政编码：300040

六、发行人律师：北京康达（成都）律师事务所

住所：成都市西安北路二号芙蓉花园 F 座 5502

负责人：江华

联系人：彭晶

联系地址：成都市西安北路二号芙蓉花园 F 座 5502

联系电话：028-87747485

传真：028-87741838

邮政编码：610072

七、债权代理人：成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行

住所：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道公园路一段 141 号

负责人：张圳

联系人：谢旭峰

联系地址：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道公园路一段 141 号

联系电话：028-84851379

邮政编码：610100

八、监管银行一：成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行

住所：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道公园路一段 141 号

负责人：张圳

联系人：谢旭峰

联系地址：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道公园路一段 141 号

联系电话：028-84851379

邮政编码：610100

监管银行二：徽商银行股份有限公司成都龙泉支行

住所：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道驿都中路 6 号

负责人：朱浩宇

联系人：万雪峰

联系地址：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道驿都中路 6 号

联系电话：028-68900192

邮政编码：610100

九、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：李坤、丁晓

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-85679696

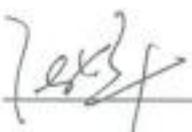
传真：010-85679228

邮政编码：100022

第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

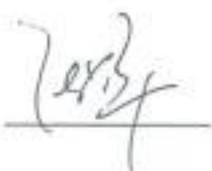
法定代表人： 
张晓峰


成都经开国投集团有限公司
2022年6月27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

成都经开国投集团有限公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、高级管理人员签字：



张晓峰



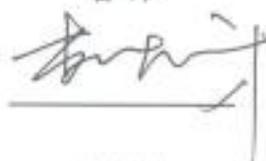
曾锋



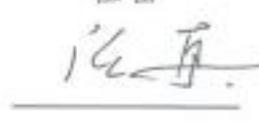
霍雷



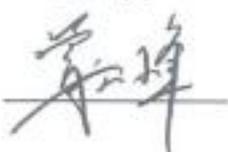
王洪良



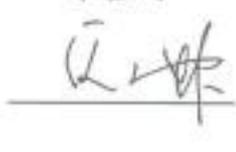
李盛才



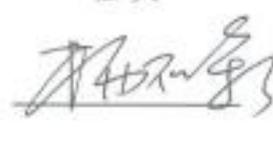
任真



曾云峰



何小林



杨丽颖



李能军



张英兰



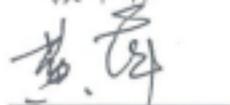
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

成都经开国投集团有限公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体监事签字：



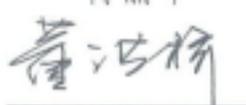
张华林



黄萍



肖丽平



董洪桥



刘杉

成都经开国投集团有限公司



2022年6月2日

主承销商声明

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

项目负责人： 樊镭
樊镭

侯子杰
侯子杰

徐策
徐策

法定代表人： 冉云
冉云



债权代理人声明

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

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

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

项目负责人： 谢旭峰

谢旭峰

负责人： 张圳

张圳

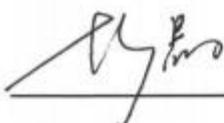
成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行

2022年6月2日

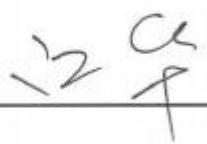


发行人律师声明

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

经办律师签字： 
彭晶


曾理

律师事务所负责人签字： 
江华

北京康达(成都)律师事务所

2022年6月2日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的利安达审字[2020]第 2266 号审计报告、利安达审字[2021]第 2348 号审计报告和利安达审字[2022]第 2269 号审计报告不存在矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



赵小微



陈虹

会计师事务所负责人：



黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年6月2日



关于签字注册会计师离职的说明

注册会计师何姗在本会计师事务所任职期间，作为成都经开国投集团有限公司 2019 年度财务报表审计的签字会计师，完成了利安达审字[2020]第 2266 号审计报告的审计工作。

注册会计师刘英杰在本会计师事务所任职期间，作为成都经开国投集团有限公司 2020 年度财务报表审计的签字会计师，完成了利安达审字[2021]第 2348 号审计报告的审计工作。

何姗、刘英杰因工作变动从本会计师事务所离职。

特此说明。

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

2022 年 6 月 2 日



联合资信评估股份有限公司

资信评级机构确认书

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认本期债券募集说明书及其摘要所引用内容与我公司就本期债券发行出具的《2022年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券信用评级报告》（联合（2022）3512号）不存在矛盾，对发行人在本期债券募集说明书及其摘要中所引用《2022年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券信用评级报告》（联合（2022）3512号）的内容无异议，并对所确认的本期债券募集说明书及其摘要所引用内容承担相应法律责任。

资信评级人员：

丁超 李坤

资信评级机构负责人：

丁华律



第十五条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 《2022年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2019 年经审计的财务报告（利安达审字[2020]第 2266 号），2020 年经审计的财务报告（利安达审字[2021]第 2348 号），2021 年经审计的财务报告（利安达审字[2022]第 2269 号）；
- (四) 《2021 年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (五) 《2021 年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (六) 《2021 年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券监管及合作协议》、《2022 年成都经开国投集团有限公司公司债券之募集资金账户监管及合作协议》；
- (七) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (八) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

二、查阅地址

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

(一) 发行人：成都经开国投集团有限公司

住所：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道（怡和新城 F1 区）双龙路 388 号 1 栋附 301-306 号，2 栋红岭路 301-311 号，2 栋附 201-206 号，附 301-306 号

法定代表人：张晓峰

联系人：王久鑫、廖杰

联系地址：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道（怡和新城 F1 区）
双龙路 388 号 1 栋附 301-306 号，2 栋红岭路 301-311 号，2 栋附 201-
206 号，附 301-306 号

电话：028-61432010

传真：028-84869695

邮政编码：610100

（二）主承销商：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：樊镭、候子杰、徐策、朱逸博、王天颢

联系地址：成都市青羊区东城根上街 95 号

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：610000

附表一：

**2022年第二期成都经开国投集团有限公司公司债券
发行营业网点**

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
上海市	1	▲国金证券股份有限公司	上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦	樊镭	021-68826021
北京市	2	开源证券股份有限公司	北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦c2座	徐志	010-58080615

附表二：发行人2019-2021年末合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	467,705.84	479,416.21	875,927.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	3,865.95	2,000.00	2,303.56
应收账款	799,660.62	856,138.64	747,998.38
预付款项	65,641.72	22,005.84	24,004.86
其他应收款	4,072,804.66	3,478,685.67	3,474,042.24
存货	2,758,695.79	2,407,225.68	2,122,464.38
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	145,000.00	-
其他流动资产	27,381.43	56,009.03	25,136.07
流动资产合计	8,195,756.01	7,446,681.07	7,271,877.39
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	76,856.23
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	71,275.74	61,452.21	176,345.86
长期股权投资	48.37	45.92	567.13
其他非流动金融资产	405,369.38	79,823.36	-
投资性房地产	635,453.60	649,593.77	569,845.29
固定资产	130,253.48	136,127.58	124,486.39
在建工程	2,320.59	718.54	17,197.32
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	259,636.50	260,217.29	261,826.09
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	5,213.86	4,866.98	3,161.99
递延所得税资产	804.27	129.74	93.37
其他非流动资产	210,116.79	210,116.79	210,116.79
非流动资产合计	1,720,492.58	1,403,092.17	1,440,496.45

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总计	9,916,248.58	8,849,773.25	8,712,373.85
流动负债：			
短期借款	85,880.00	10,000.00	53,875.00
应付票据	34,882.17	-	3,194.94
应付账款	308,047.33	268,002.97	228,865.11
预收款项	410,224.16	383,808.74	308,117.05
应付职工薪酬	4,882.32	4,528.57	4,555.19
应交税费	5,982.18	17,358.80	19,379.53
其他应付款	177,366.08	167,338.17	168,230.36
一年内到期的非流动负债	1,992,630.98	955,139.20	1,019,748.56
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	3,019,895.20	1,806,176.45	1,805,965.75
非流动负债：			
长期借款	1,581,071.11	2,155,030.33	1,944,460.22
应付债券	1,171,293.61	1,072,403.26	854,766.27
长期应付款	536,485.73	537,632.02	848,368.45
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
递延收益	6,810.90	6,865.75	105.41
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	3,295,661.35	3,771,931.36	3,647,700.36
负债合计	6,315,556.55	5,578,107.81	5,453,666.10
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	931,000.00	915,000.00	200,000.00
其他权益工具	6,560.00	-	-
资本公积金	2,445,311.13	2,177,628.95	2,157,915.67
减：库存股	-	-	-
专项储备	107.53	77.81	45.21
盈余公积金	22,260.60	21,585.42	21,227.17
未分配利润	72,475.41	60,409.85	762,301.81
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,477,714.67	3,174,702.02	3,141,489.86
少数股东权益	122,977.36	96,963.42	117,217.88

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
所有者权益（或股东权益）合计	3,600,692.03	3,271,665.44	3,258,707.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,916,248.58	8,849,773.25	8,712,373.85

附表三：发行人2019-2021年度合并利润表

单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	250,137.64	295,372.12	307,611.90
减：营业成本	202,008.31	226,876.05	245,190.54
营业税金及附加	14,262.80	8,593.93	7,515.53
销售费用	4,561.67	4,303.12	3,121.95
管理费用	23,629.46	23,959.08	20,145.17
研发费用	-	4.12	16.07
财务费用	18,546.22	20,860.11	7,515.24
加：其他收益	32,599.65	23,030.63	20,178.32
投资收益（损失以“-”号填列）	15.07	-14.04	12.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-439.36	-36.64	-1,128.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12,846.57	2,959.28	11.69
二、营业利润	32,151.10	36,714.95	43,180.89
加：营业外收入	1,013.11	258.21	219.32
减：营业外支出	758.94	763.49	251.32
三、利润总额	32,405.27	36,209.66	43,148.89
减：所得税费用	8,324.37	15,888.71	10,926.47
四、净利润	24,080.89	20,320.96	32,222.42
归属于母公司所有者的净利润	24,139.84	20,155.59	32,369.08
少数股东损益	-58.94	165.37	-146.66
综合收益总额	24,080.89	20,320.96	32,222.42

附表四：发行人2019-2021年度合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	367,505.86	317,662.85	205,819.00
收到的税费返还	1,986.63	102.62	6.98
收到其他与经营活动有关的现金	1,116,874.94	2,114,946.80	2,028,740.85
经营活动现金流入小计	1,486,367.43	2,432,712.27	2,234,566.83
购买商品、接受劳务支付的现金	450,097.62	513,970.99	225,971.24
支付给职工以及为职工支付的现金	35,485.60	33,615.83	31,524.33
支付的各项税费	49,031.58	38,299.67	33,414.29
支付其他与经营活动有关的现金	1,100,288.91	2,061,974.61	2,058,417.94
经营活动现金流出小计	1,634,903.71	2,647,861.10	2,349,327.80
经营活动产生的现金流量净额	-148,536.28	-215,148.84	-114,760.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	436.48	20,438.95	-
取得投资收益收到的现金	18.02	3.43	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,517.80	625.61	46.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	154,951.84	181,094.14	213,201.46
投资活动现金流入小计	163,924.13	202,162.13	213,248.37
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	211,734.42	354,844.75	136,550.40
投资支付的现金	330,546.02	23,112.69	0.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	45.00
支付其他与投资活动有关的现金	292.02	94.50	168,332.07
投资活动现金流出小计	542,572.46	378,051.94	304,927.61
投资活动产生的现金流量净额	-378,648.33	-175,889.81	-91,679.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	311,200.00	37,950.00	100,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	1,447,329.93	1,225,978.53	1,374,942.21
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	286,373.39	523,292.93	598,118.99

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流入小计	2,044,903.32	1,787,221.46	2,073,061.20
偿还债务支付的现金	979,886.83	1,077,873.50	927,424.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	355,866.84	293,520.17	317,164.96
其中：子公司支付少数股东的现金股利	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	218,675.39	363,187.84	397,549.99
筹资活动现金流出小计	1,554,429.07	1,734,581.51	1,642,139.33
筹资活动产生的现金流量净额	490,474.25	52,639.96	430,921.87
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	-36,710.36	-338,398.69	224,481.66
加：期初现金及现金等价物余额	441,416.21	779,814.89	546,852.11
六、期末现金及现金等价物余额	404,705.84	441,416.21	771,333.77