2021年成都东方广益投资有限公司公司债券（第三期）募集说明书摘要

发 行 人：成都东方广益投资有限公司
主承销商：国信证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网和中国货币网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

二、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

主承销商根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》《国家发展改革委为关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《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。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、律师声明

北京中银律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经北京中银律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕312号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。

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

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务

的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责，投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中"风险提示及说明"等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及债券场供求关系的变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

二、在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响，如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

三、在本期债券存续期内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级，发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力，但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人信用能力的重大事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

四、本期债券募集资金拟用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）和龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目，总投资额分别为6.65亿元和7.28亿元，本次债券共募集资金3亿元，其中1.5亿元用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），1.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目。本期债券募集项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

五、本期债券的募集资金拟用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）的应投资额为66.513.12万元，本次债券募集资金不超过13亿元人民币（其中本期债券募集资金3亿元），本期债券募集资金全部用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），1.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目。本期债券募集资金拟用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）项目投资，配备有压缩空气系统、氮气系统、排废气系统、净化车间系统等高等级装备设施，适合3d通信、人工智能、电子信息、无人系统、新材料等相关产业，故根据四川睿达通工程造价咨询有限公司为本项目出具的《可行性研究报告》评估，充分考虑未来市场影响及项目周边同类型产品竞争影响，本项目精装标准化厂房评估价格为6,800元/m²，该价格周边区域高于普遍厂房出租均价，由于本期募项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

六、本期债券募集资金拟用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）和龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目，总投资额分别为6.65亿元和7.28亿元，本次债券共募集资金13亿元，其中4.5亿元用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），4.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目，剩4亿元用于补充投资人资运资金。本期债券募集项目资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

七、本期债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前五年固定不变，在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变，若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（六）发行人调整票面利率选择权：本期债券存在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点（含本数）。

（七）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（八）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并按登记上述调整。

（十）债券形式：按债券面值发行。

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

（十二）发行方式：本期债券采用簿记建档、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结果和系统，向机构投资者公开发行。

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

（十四）发行期限：本期债券的发行期限为五个工作日，自发行首日至第一个工作日止。

（十五）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为第一个工作日。

（十六）发行首日：本期债券的发行期限的第一日，即2021年12月6日。

（十七）起息日：本期债券存续期限内每年的12月9日为该计息年度的起息日。

（十八）计息期限：本期债券的计息期限为2021年12月9日至2028年12月8日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年12月9日至2026年12月8日。

（十九）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（二十）付息日：本期债券存续期内每年的12月9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）。

（二十一）兑付日：本期债券的兑付日为2028年12月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年12月9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）。

（二十二）本息兑付方式：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，前5年的票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前五年固定不变，在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变，若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（六）发行人调整票面利率选择权：本期债券存在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点（含本数）。

（七）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（八）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并按登记上述调整。

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

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

（十二）发行方式：本期债券采用簿记建档、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结果和系统，向机构投资者公开发行。

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

（十四）发行期限：本期债券的发行期限为五个工作日，自发行首日至第一个工作日止。

（十五）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为第一个工作日。

（十六）发行首日：本期债券的发行期限的第一日，即2021年12月6日。

（十七）起息日：本期债券存续期限内每年的12月9日为该计息年度的起息日。

（十八）计息期限：本期债券的计息期限为2021年12月9日至2028年12月8日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年12月9日至2026年12月8日。

（十九）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（二十）付息日：本期债券存续期内每年的12月9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）。

（二十一）兑付日：本期债券的兑付日为2028年12月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年12月9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）。

（二十二）本息兑付方式：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，前5年的票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前五年固定不变，在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变，若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（五）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并按登记上述调整。

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

（十）发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司开户的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）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

（十二）债券担保：本期债券无担保。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指成都东方广益投资有限公司。

成华区政府、区政府：指成都市成华区人民政府。

管委会：指成都市龙潭新经济产业功能区管理委员会（原名：成都市龙潭总部经济城管委会）。

本期债券：指计划发行规模为人民币3亿元的2021年成都东方广益投资有限公司公司债券（第三期）。

本次债券：指计划发行规模不超过人民币13亿元的2021年成都东方广益投资有限公司公司债券。

本次发行：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。

主承销商、簿记管理人、债权代理人：指国信证券股份有限公司。

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《2020年成都东方广益投资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。

募集资金监管银行：发行人为本期债券募集资金账户设定的监管银行，成都农村商业银行股份有限公司成华支行

偿债资金监管银行：发行人为本期债券偿债资金账户设定的监管银行，成都银行股份有限公司成华支行

簿记建档：指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。

募集说明书、本募集说明书：指发行人根据有关法律、法规及发行主承销商所制作的《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券（第三期）募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2020年成都东方广益投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。

《募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。

《偿债资金专户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。

《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》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

《7号文》：指《国发发改委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改委财金〔2008〕7号）。

《2881号文》：指《国发发改委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

《1765号文》：指《国发发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）。

《19号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

《3451号文》：指《国发发改委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

《43号文》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

《1327号文》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

《3127号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审核程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

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《成都东方广益投资有限公司章程》。

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

第一条 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责，如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任，投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及债券市场供求关系的变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内存在的利率风险的补偿，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在有关证券交易场所或其他主管部门上市、交易流通，如上市、交易流通申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，这会在一定程度上为投资者提供规避利率风险的便利。

二、偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响，如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息造成影响。

对策：目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，预期未来收益可以满足本期债券本息偿付的要求，发行人已签署监管协议加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预期并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，保障本期债券按时还本付息。此外，发行人还制定了切实可行的偿债计划，设置了有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足额的保障，最大限度地保护投资者的利益。

三）流动性风险及对策

风险：本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出申请在有关证券交易场所上市、交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市、交易流通申请，同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

四）投资回收风险及对策

风险：在本期债券存续期间，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级，发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

五、本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况，针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经济环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施，严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额履取债券基金；保证债券基金账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

（五）与会规使用债券募集资金相关的风险与对策

风险：由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中，此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请监管银行作为本期债券募集资金的监管人，并与资金监管人分别签署了《募集资金账户监管协议》与《偿债资金专户监管协议》，委托监管人对募集资金使用专户和偿债资金账户进行监管，此外，发行人采纳将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

（六）募投资金投资项目可能存在的风险及对策

风险：本期债券的募投项目为智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）和龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目，总投资额分别为6.65亿元和7.28亿元，本次债券共募集资金13亿元，其中4.5亿元用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），4.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目，剩4亿元用于补充投资人资运资金。本期债券募投项目资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

对策：发行人对本期债券募投项目的盈利能力均做了充分论证，上述募投项目的收益可完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息，项目经济效益良好。目在债券存续期满后，智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）仍将继续运营并产生收益，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

（七）募投资金投资项目收益未达预期的风险

风险：本期债券的募投项目中智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）的总投资额为66.513.12万元，本次债券募集资金不超过13亿元人民币（其中本期债券募集资金3亿元），本期债券募集资金全部用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），1.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目，由于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）项目为精装标准化厂房，配备有压缩空气系统、氮气系统、排废气系统、净化车间系统等高等级装备设施，适合3d通信、人工智能、电子信息、无人系统、新材料等相关产业，故根据四川睿达通工程造价咨询有限公司为本项目出具的《可行性研究报告》评估，充分考虑未来市场影响及项目周边同类型产品竞争影响，本项目精装标准化厂房评估价格为6,800元/m²，该价格周边区域高于普通厂房出租均价，由于本期募项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

对策：发行人对本期债券募投项目的盈利能力做了充分论证，上述募投项目的收益测算是与募投项目本身的所在地及投施配备相适应，本项目建成后租售均符合成华区及龙潭新经济产业功能区产业导向的高端制造类企业，截至2020年末，发行人已就项目入园事宜与多家意向机构进行沟通，其中发行人正与国机华澳机电有限公司、中兴网公司、高盛达控股（重庆）有限公司等意向机构进行密切接触，发行人将择优选择入园机构，确保项目收益的持续稳定实现。

二、与发行人有关的风险及对策

（一）内部管理风险与对策

风险：尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也在加大，难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

对策：公司在未来的生产经营中不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险，安全生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高工程质量，并且科学制定应急预案，认真落实有关措施。财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实产经营责任，统筹专项资金投向，不断提高资金使用效率，强化审核效能监察工作，以有效控制财务活动风险。

（二）对外担保相关的风险及对策

风险：截至2020年12月31日，发行人对外担保总金额为141,819.00万元，占2020年12月31日所有者权益金额比重为15.13%，对外担保主要被担保方为成华区其他城建类企业，包括成都成华棚户区重民改造建设有限责任公司，成都鑫华农业有限公司和成都成华国资经营投资有限公司，截至2021年6月末，发行人对外担保余额20,000.00万元，占发行人2021年6月末净资产的比例为2.10%，对外担保主要被担保方为成华区其他城建类企业成都鑫华农业有限公司。

未来若被担保人经营情况恶化，出现无力偿付情况，公司需按约定履行相应的担保责任，进而对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

七、虽然发行人资产以流动资产为主，但流动资产中变现能力相对较弱的存货比较大，截至2020年末，发行人存货占资产的比重为64.07%，存货主要由拟开发土地、土地整理及配套基础设施建设成本及安置房建设成本构成，除存货外，其他非流动资产为总资产的第二大构成项目，在2020年末占总资产的比重为14.20%，主要为发行人对区属其他国有企业的借款，对企业形成较大的资金占用，截至2021年6月末，发行人存货占总资产的比重为61.66%，存货主要由拟开发土地、土地整理及配套基础设施建设成本及安置房建设成本构成，除存货外，其他非流动资产为总资产的第二大构成项目，在2021年6月末占总资产的比重为13.57%，主要为发行人对区属其他国有企业的借款，对企业形成较大的资金占用，整体来看，公司资产中存货占比较高且其他非流动资产存在较大的在未点款，公司资产流动性相对不高，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

八、2018年至2020年末，发行人总负债分别为917,364.06万元、1,017,071.36万元和1,141,004.38万元，负债增长较快，全部有息债务占负债总额的比重较高，截至2020年末，公司有息债务计达86.61亿元，占总负债的75.90%，比重较高，从期限结构来看，一年内到期的非流动负债余额为19.09亿元，占有息负债总额的22.05%；应付债券余额为29.41亿元，占有息负债总额的33.96%，其到期时间集中在2021-2023年之间，截至2021年6月末，公司有息债务合计达99.26亿元，占总负债的77.38%，比重较高，从期限结构来看，一年内到期的非流动负债余额为18.23亿元，占有息负债总额的18.36%；应付债券余额为40.37亿元，占有息负债总额的40.67%，其到期时间集中在2021-2023年之间，公司中短期借债压力较大，随着公司业务的持续发展，未来公司有息负债规模可能继续增长，从而可能对本公司再融资能力、再融资成本产生负面影响。

对策：发行人债务规模的扩大一方面是因为主地整理、基础设施建设、安置房建设等任务不断增加的需要；另一方面是有效利用财务杠杆，扩大经营成果的要求。债务资金的运用对发行人业务发展起到了积极的作用，有效推动了发行人项目建设，具有稳定的偿还基础。发行人债务规模相对于发行人资产规模而言，仍处于较为合理的水平，发行人具有一定的负债管理水平，充分利用资本市场拓宽融资渠道，同时将融资规模严格控制在与经营业务相匹配的合理水平，降低财务风险。

（六）业务持续性风险及对策

风险：截至2020年末与2021年6月末，发行人的存量代建项目规模较大，但随着主要在建的主地整理项目、基础设施建设项目以及安置房建设项目在未来三年逐渐完工进入结算，发行人的存量项目规模将不断减小。若发行人在这期间仍无新增建设项目或者只有少量新增建设项目，可能会面临业务不具有持续性风险，从而影响其主营业务收入规模，对偿债能力造成一定的不利影响。

对策：发行人是成华区重要的基础设施项目、土地整理项目和安置房项目建设主体。一方面，发行人存量代建项目和安置房储备项目较多，未来一定期间工程项目收入和安置房工程建设项目收入具有保障，另一方面，在基础上，发行人未来将紧紧围绕成华区政府的建设需要，积极住成华区，龙潭新经济产业功能区经济建设快速发展的机遇，继续加大对成华区土地整理、基础设施建设及安置房工程项目建设的投入和运营，积极争取建设项目，增强公司盈利能力，不断巩固和加强自身的业务能力和竞争优势。

（七）项目建设风险及对策

风险：发行人承建的工程建设项目主要为基础设施建设、土地整理和安置房工程项目建设等，项目建设周期较长。在项目建设期间可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展，此外土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

对策：本次募集资金投资项目已经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还得到区政府的高度支持，项目整体建设风险在可控制的范围内。此外，发行人具有完善的项目管理和财务管理经验，项目的建设坚持精心组织、精心设计、精心实施、精心管理的原则，建设过程中，严格按照国家建设程序办理，实行工程质量领导负责制度、项目法人责任制度、招标投标制度、合同管理制度、工程监理制度和竣工验收制度，通过完善运行机制、层层落实责任、分步组织实施、理顺管理渠道，以确保项目的顺利实施和工程质量。

（八）投资回收风险及对策

风险：2018年末至2020年末及2021年6月末，发行人EBITDA利息倍数分别为0.78、0.68、0.70和10.58，EBITDA对债务本息的覆盖能力较弱，如发行人EBITDA不能得到改善，可能会导致发行人面临较高的财务风险。

对策：发行人报告期内EBITDA较低主要系随着发行人基础设施代建、土地整理及安置房建设大部分业务均处于前期投入阶段，项目的不断推进导致发行人债务规模持续增长，导致利息支出较大，随着发行人各业务陆续完工结算和回款，发行人利息保障倍数将会得到改善。

（九）投资回收风险及对策

风险：2018-2020年及2021年1-6月，发行人经营活动现金流量净额分别为228.13万元、-141,281.66万元、-62,681.41万元和-35,378.05万元，报告期内发行人经营性现金流净额波动较大，发行人经营活动现金流入主要为委托方支付的基础设施及土地整理委托代建款、安置房购买款、住宅款和财政补贴；经营活动现金流出主要为支付的基础设施建设、土地整理及安置房建设成本和住宅款等。2018年，由于公司收到成都市跃乐房屋经营开发有限公司预付安置房购房款，当期经营活动净现金流由负转正。2019年，由于公司已于2018年收到预付安置房购房款，因此当期只有土地整理和配套基础设施建设业务产生经营现金流入，而公司项目建设仍在持续推进，使得当期经营活动产生的现金流量净额为-141,281.66万元，整体来看，报告期内公司现金净流量主要呈流出状态，主要是由于公司承担的土地整理、基础设施建设和安置房建设业务先期投入较大、工期较长，部分项目尚未进入结算期，而公司通过自有资金、银行贷款等方式先行向建设方支付项目工程款，因此现金流出规模较大而经营性现金流入规模较小，致使整体经营活动产生的现金流量净额为负。如果未来发行人不能实现稳定的经营性现金流入，或经营性现金流出持续增加，可能使其面临经营活动现金流不足的情况，从而对公司日常生产经营造成不利影响。

对策：发行人根据资金情况合理安排项目投资进度，并加强应收账款回收管理；随着发行人代建业务的逐步结算，预计公司经营性现金流将逐步得到改善。同时，发行人通过自建项目的运营及其他业务的开展进一步开拓市场化业务，多元化公司收入来源，确保公司经营性现金流能够正常保障公司业务的开展。

三、与行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

风险：发行人主要从事的土地整理、基础设施建设和安置房工程项目建设业务的投资规模会受到经济周期的影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人所从事的行业虽受到一定经济周期波动的影响，但随着成都市成华区经济发展水平的提高，社会对基础设施和土地的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

（二）产业政策风险及对策

风险：虽然发行人资产以流动资产为主，但流动资产中变现能力相对较弱的存货占比较大，截至2020年末，发行人存货占总资产的比重为64.07%，存货主要由拟开发土地、土地整理及配套基础设施建设成本及安置房建设成本构成，除存货外，其他非流动资产为总资产的第二大构成项目，在2020年末占总资产的比重为14.20%，主要为发行人对区属其他国有企业的借款，对企业形成较大的资金占用，截至2021年6月末，发行人存货占总资产的比重为61.66%，存货主要由拟开发土地、土地整理及配套基础设施建设成本及安置房建设成本构成，除存货外，其他非流动资产为总资产的第二大构成项目，在2021年6月末占总资产的比重为13.57%，主要为发行人对区属其他国有企业的借款，对企业形成较大的资金占用，整体来看，公司资产中存货占比较高且其他非流动资产存在较大的在未点款，公司资产流动性相对不高，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

对策：发行人资产构成中的存货大部为其从事政府代建项目而形成，发行人一直以来均将回成都市成华区政府的大力支持，同时与多家商业银行保持长期良好的合作关系，这将大大减少发行人需要将资产进行变现的可能性，发行人流动性将得到有力保障，同时发行人建立了对外担保审批流程，对对外担负重新审核和进行管理，关注借款人的经营状况和偿债能力，实现对企业资金的有效利用。

（四）持续投融资风险及对策

风险：发行人所从事的土地整理、基础设施建设和安置房工程项目建设等业务，受到国家产业政策的支持，在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整，在本期债券存续期内，如果国家宏观调控政策、土地政策、产业政策、货币政策及当地政府财政和政策发生变动，存在发行人的经营业务减少、盈利能力下降和现金流量减少的可能性。

对策：发行人在现有的政策条件下，在努力提升公司可持续发展能力的同时，针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行