2021年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要

发　　行　　人：成都成华国资经营投资有限责任公司
牵头主承销商：长江证券股份有限公司
联席主承销商：国都证券股份有限公司
（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

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

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

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

三、本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

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

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

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

七、最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为170,886.25万元、242,286.44万元和276,313.85万元，占总资产的比重分别为11.68%、15.27%和15.08%，主要为与政府单位间的代建项目工程款；最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为272,489.03万元、328,790.77万元和310,429.47万元，占总资产的比重分别为18.62%、20.73%和16.94%，主要为与政府单位间的往来款。截至2020年末，发行人政府性应收款项账面价值合计576,982.65万元，占当期末净资产的比重为55.56%。虽然发行人严格管理各项债权，并制定了行之有效的回款措施，但发行人应收款项整体规模较大，存在一定回款风险。

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

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

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

释　义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/成华国投/公司	指	成都成华国资经营投资有限责任公司
本次债券	指	经国家发改委发改企业债券【2021】245号文件同意注册的15.7亿元的公司债券
本期债券	指	本次债券项下发行总额为8亿元的“2021年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券”
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券募集说明书》。
主承销商	指	长江证券股份有限公司和国都证券股份有限公司。
牵头主承销商/簿记管理人/长江证券	指	长江证券股份有限公司。
联席主承销商/国都证券	指	国都证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程。
中证鹏元/信用评级机构/评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司。
律师事务所	指	北京中银（成都）律师事务所。
审计机构	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《成都成华国资经营投资有限责任公司企业债券承销协议》。
承销团	指	主承销商为本次发行而组织的，由长江证券和国都证券组成的承销团。
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入。
公司法	指	《中华人民共和国公司法》。
证券法	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。
债权代理人	指	成都农村商业银行股份有限公司青龙支行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2020年成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2020年成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券持有人会议规则》。
资金账户开立和监管协议	指	发行人与监管银行签署的《2020年成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券资金账户开立和监管协议》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
“十四五”规划	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要
最近三年、报告期	指	2018年、2019年和2020年
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外。
元	指	人民币元。

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

第一节 风险提示及说明

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

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

（四）本期债券安排所特有的风险

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

（五）募集资金使用及后续监管风险

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

（六）募集资金投资项目投资风险

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

（七）项目施工进度风险

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

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、应收款项回款风险

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

2、对外担保代偿风险

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

3、资产流动性较弱风险

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

4、资产划出风险

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

5、经营性活动现金流波动较大风险

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

6、净利润对财政补贴依赖较大的风险

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

7、现金及现金等价物累计净增加额为负的风险

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

8、政府性往来款占比较高风险

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

（二）经营风险

1、代建业务经营模式风险

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

2、区域性风险

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

3、安全生产风险

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

4、营运风险

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

5、募投项目投资规模较大的风险

本期债券募投项目龙潭保平安置房建设工程项目总投资额为100,088.30万元，地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）总投资额为96,192.19万元，募投项目的投资规模较大，对发行人的项目运营能力和管理能力提出了较高的要求，如若发行人内部管理不善，将对项目的正常建设及运营产生一定的影响。

（三）管理风险

1、内控制度管理风险

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

2、投融资管理风险

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

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设行业，该行业易受国家宏观经济和产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。国家固定资产投资、城市规划、土地利用、城市建设融资政策、地方政府支持力度等方面的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司经济效益产生一定的影响。

2、经济周期风险

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

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020年7月7日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意申请发行本次债券。

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

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

（二）本期债券的主要条款

发行主体：成都成华国资经营投资有限责任公司。

债券名称：2021年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券。

发行规模：人民币8.00亿元。

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

债券票面金额：100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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

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

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

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

发行对象：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的专业投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，由承销团以余额包销的方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为2021年12月29日。

兑付及付息的债权登记日：将按照相关主管部门和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券每年付息1次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

付息日：本期债券付息日为2021年至2028年每年的12月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

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

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

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

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

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

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

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

募集资金专项账户：发行人将在本期债券监管银行处开立专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人：长江证券股份有限公司。

联席主承销商：国都证券股份有限公司。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年12月22日。

发行首日：2021年12月28日。

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

2、本期债券上市安排

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

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金用途概况

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

表：本期债券募集资金使用计划

单位：万元

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

二、募集资金投资项目情况

（一）龙潭保平安置房建设工程项目

1、募投项目资金来源构成

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

2、募投项目合法性文件情况

表：募投项目合法性文件

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

3、项目建设内容

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

4、项目进展情况

龙潭保平安置房建设工程项目计划建设期为2年，具体工程进度安排如下：

（1）第1个月至第3个月，完成施工图设计、审查及项目招投标工作；

（2）第4个月至第23个月，完成主体工程、装饰工程及公共配套工程施工；

（3）第24个月，完成竣工验收及移交档案等工作。

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

5、项目用地及征拆安置情况

龙潭保平安置房建设工程项目用地为划拨地，发行人正按照相关程序办理用地手续，目前正在进行办理前置地籍调查，预计2021年内完成国土手续办理事宜，项目土地规费为1,505.17万元，已纳入项目总投资。该项目位于成都市成华区龙潭街道石马片区规划红线范围内，北邻东三环路一段，蜀龙路立交旁。项目征拆安置对象为龙潭街道石马片区规划红线范围内的被征地的农村集体经济组织成员。项目涉及征地拆迁及安置共计2,400户，已全部纳入成华区2020年安置性住房建设目标任务。项目采取领取拆迁安置补偿款项并定向购买保障性住房（货币化安置）与安置房实物安置相结合的方式进行集中安置，其中货币化安置2,000户，安置房实物安置400户。项目征地拆迁工作由成都市成华区人民政府负责，并已完成拆迁工作，承担相应费用。发行人不涉及该项目征地拆迁相关工作。

6、项目经济效益

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

（1）安置房销售计划及价格

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

根据市场调研，项目周边可比住宅销售价格情况如下表所示：

表：龙潭保平安置房建设工程项目安置房销售可比价格情况

单位：元/平方米

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

数据来源：“安居客”网站

参考项目周边可比住宅销售价格情况，结合项目自身安置房性质特征，估算龙潭保平安置房建设工程项目安置房销售价格为8,000.00元/平方米，在项目运营期内保持不变。

（2）地下车位出租计划及价格

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

根据市场调研，项目周边可比车位出租价格情况如下表所示：

表：龙潭保平安置房建设工程项目车位出租可比价格情况

单位：元/个/月

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

数据来源：“安居客”网站

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

7、项目盈利性分析

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

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

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

表：龙潭保平安置房建设工程项目收益情况

单位：万元

序号	项目	存续期合计	运营期合计	建设期		运营期					
						债券存续期					
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	安置房销售收入	115,072.64	115,072.64			23,014.53	23,014.53	23,014.53	23,014.53	23,014.53	0
1.1	总销售面积（平方米）					143,840.80	143,840.80	143,840.80	143,840.80	143,840.80	
1.2	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%	
1.3	销售价格（元/平方米）					8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
2	地下车位出租收入	3,107.52	3,107.52			155.38	310.75	466.13	621.50	776.88	776.88
2.1	车位总数（个）					2,158.00	2,158.00	2,158.00	2,158.00	2,158.00	2,158.00
2.2	出租率					20%	40%	60%	80%	100%	100%
2.3	出租价格（元/个/月）					300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	项目总收入	118,180.15	118,180.15			23,169.90	23,325.28	23,480.65	23,636.03	23,791.41	776.88
4	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	3,327.54	3,327.54			554.59	554.59	554.59	554.59	554.59	554.59
4.1	人力费					498.00	498.00	498.00	498.00	498.00	498.00
4.2	水电费					56.59	56.59	56.59	56.59	56.59	56.59
5	税金及附加	7,731.23	7,731.23			1,515.75	1,525.92	1,536.08	1,546.25	1,556.41	50.82
5.1	增值税					1,103.33	1,110.73	1,118.13	1,125.53	1,132.92	36.99
5.2	土地增值税					347.55	349.88	352.21	354.54	356.87	11.65
5.3	城市维护建设税					24.33	24.49	24.65	24.82	24.98	0.82
5.4	教育费附加					10.43	10.50	10.57	10.64	10.71	0.35
5.5	地方教育费附加					6.95	7.00	7.04	7.09	7.14	0.23
5.6	印花税					23.17	23.33	23.48	23.64	23.79	0.78
6	项目净收益（3-4-5）	107,121.37	107,121.37			21,099.56	21,244.77	21,389.98	21,535.19	21,680.41	171.46
7	项目还本付息合计（假设债券票面利率为5.50%）	87,975.00	84,180.00		3,795.00	3,795.00	17,595.00	16,836.00	16,077.00	15,318.00	14,559.00

（二）地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）

1、募投项目资金来源构成

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

2、募投项目合法性文件情况

表：募投项目合法性文件

合法性文件名称	文号（备案证号）	发文机关（备案机关）	印发时间（备案时间）	主要内容
《成都市成华区发展和改革局关于地铁北郊车辆段安置房“石岭润苑”建设工程项目立项批复》	成华发改（2014）2号	成都市成华区发展和改革局	2014年1月7日	募投项目立项文件
《关于核定成都市地铁北郊车辆段项目安置房建设用地规模的函》	-	成都市国土资源局成华分局	2014年6月16日	确认募投项目用地位置
《成都市成华区发展和改革局关于同意变更地铁北郊车辆段安置房“石岭润苑”建设工程项目项目名称的通知》	成华发改（2016）76号	成都市成华区发展和改革局	2016年3月22日	募投项目名称变更
《成都市成华区发展和改革局关于地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）可行性研究报告的批复》	成华发改审批（2018）60号	成都市成华区发展和改革局	2018年2月7日	对可行性研究报告的批复确定了募投项目内容、规模、总投资及资金来源等情况
《建设项目环境影响登记表》	201851010800000376	成都市成华区环境保护局	2018年11月14日	对募投项目的主要环境影响进行备案
《关于龙潭保平安置房建设工程项目及地铁北郊车辆段安置房瑞景新城建设工程项目纳入成华区2020年安置性住房建设目标任务的说明》	-	成都市成华区住房建设和交通运输局	2020年3月5日	对募投项目纳入成华区2020年安置房住房建设目标任务进行说明
《四川省发展和改革委员会关于成都成华国资经营投资有限责任公司企业债券募投项目的（专项）意见》	-	四川省发改委	2021年3月16日	募投项目属于《产业结构调整指导目录（2019年本）》中的鼓励类

3、项目建设内容

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）规划建设净用地面积共67,389.09平方米，规划总建筑面积251,890.71平方米（地上建筑面积179,960.94平方米，地下面积71,929.77平方米）。建设内容主要包括：住宅131,689.34平方米，共建安置房1,901套；配套商业43,658.08平方米；其他用房4,613.52平方米；地下车库71,929.77平方米，其中停车位2,853个，全部为地下停车位；绿化率30%。该项目无独栋商业，采取底商模式，商业配套涉及销售部分需要缴纳的相应土地出让金，由建设单位在商业配套销售前完成补缴。

4、项目进展情况

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

（1）第1个月至第3个月，完成施工图设计、审查及项目招投标工作；

（2）第4个月至第23个月，完成主体工程、装饰工程及公共配套工程施工；

（3）第24个月，完成竣工验收及移交档案等工作。

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

5、项目用地及征拆安置情况

地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）用地为划拨地，发行人正按照相关程序办理用地手续，目前正在进行办理前置地籍调查，预计2021年内完成国土手续办理事宜，项目土地规费为2,277.19万元，已纳入项目总投资。该项目位于成都市成华区白莲池街道办规划红线国有土地范围内，位于成都市成华区白莲池街道办，熊猫大道以西，石岭路以南，西邻东风渠。项目征拆安置对象为石岭10组和11组、白莲池6组、一里塘3组被征地的农村集体经济组织成员。项目涉及征地拆迁及安置共计1,901户，已全部纳入成华区2020年安置性住房建设目标任务。项目全部采取领取拆迁安置补偿款项并定向购买保障性住房（货币化安置）的方式进行集中安置。项目征地拆迁工作由成都市成华区人民政府负责并完成拆迁工作，承担相应费用。发行人不涉及该项目征地拆迁相关工作。

6、项目经济效益

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

（1）安置房销售计划及价格

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

根据市场调研，项目周边可比住宅销售价格情况如下表所示：

表：地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）安置房销售可比价格情况

单位：元/平方米

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

数据来源：“安居客”网站

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

（2）配套商业租售计划及价格

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

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

表：地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）配套商业租售可比价格情况

单位：元/平方米、元/平方米/年

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

数据来源：“安居客”网站

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

（3）地下车位出租计划及价格

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

根据市场调研，项目周边可比车位出租价格情况如下表所示：

表：地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）车位出租可比价格情况

单位：元/个/月

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

数据来源：“安居客”网站

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

7、项目盈利性分析

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

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

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

表：地铁北郊车辆段安置房“瑞景新城”建设工程项目（调整）收益情况

单位：万元

序号	项目	存续期合计	运营期合计	建设期		运营期					
						债券存续期					
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	安置房销售收入	105,351.45	105,351.45			21,070.29	21,070.29	21,070.29	21,070.29	21,070.29	0
1.1	总销售面积（平方米）					131,689.34	131,689.34	131,689.34	131,689.34	131,689.34	
1.2	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%	
1.3	销售价格（元/平方米）					8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
2	配套商业销售收入	34,072.70	34,072.70			6,417.75	6,610.28	6,808.59	7,012.85	7,223.23	0
2.1	总销售面积（平方米）					15,280.33	15,280.33	15,280.33	15,280.33	15,280.33	
2.2	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%	
2.3	销售价格（元/平方米）					21,000.00	21,630.00	22,278.90	22,947.27	23,635.69	
3	配套商业出租收入	17,510.51	17,510.51			794.58	1,636.83	2,528.90	3,473.02	4,471.52	4,605.66
3.1	总出租面积（平方米）					28,377.75	28,377.75	28,377.75	28,377.75	28,377.75	28,377.75
3.2	出租率					20%	40%	60%	80%	100%	100%
3.3	出租价格（元/平方米/年）					1,400.00	1,442.00	1,485.26	1,529.82	1,575.71	1,622.98
4	地下车位出租收入	4,108.32	4,108.32			205.42	410.83	616.25	821.66	1,027.08	1,027.08
4.1	车位总数（个）					2,853.00	2,853.00	2,853.00	2,853.00	2,853.00	2,853.00
4.2	出租率					20%	40%	60%	80%	100%	100%
4.3	出租价格（元/个/月）					300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	项目总收入	161,042.98	161,042.98			28,488.04	29,728.23	31,024.03	32,377.82	33,792.12	5,632.74
6	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	16,925.08	16,925.08			2,985.60	3,109.62	3,239.20	3,374.58	3,516.01	700.07
6.1	销售费用					2,848.80	2,972.82	3,102.40	3,237.78	3,379.21	563.27
6.2	管理费用					136.80	136.80	136.80	136.80	136.80	136.80
7	税金及附加	10,050.25	10,050.25			1,459.03	1,653.37	1,856.42	2,068.56	2,290.18	722.69
7.1	增值税					1,017.46	1,153.88	1,296.42	1,445.33	1,600.90	506.95
7.2	土地增值税					305.24	346.16	388.92	433.60	480.27	152.08
7.3	城市维护建设税					71.22	80.77	90.75	101.17	112.06	35.49
7.4	教育费附加					30.52	34.62	38.89	43.36	48.03	15.21
7.5	地方教育费附加					20.35	23.08	25.93	28.91	32.02	10.14
7.6	印花税					14.24	14.86	15.51	16.19	16.90	2.82
8	项目净收益（5-6-7）	134,067.65	134,067.65			24,043.41	24,965.24	25,928.41	26,934.68	27,985.93	4,209.98
9	项目还本付息合计（假设债券票面利率为5.50%）	84,660.00	81,008.00		3,652.00	3,652.00	16,932.00	16,201.60	15,471.20	14,740.80	14,010.40

（三）募投项目土地出让金缴纳情况

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

三、募集资金管理制度

发行人将通过以下多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

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

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

四、发行人承诺

（一）发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务；

（二）本期债券募投项目的收入将全部优先用于偿还本期债券本息；

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

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

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：成都成华国资经营投资有限责任公司

法定代表人：肖波

注册资本：人民币38,000.00万元

设立日期：1998年4月30日

统一社会信用代码：9151010871603226XR

住所：四川省成都市成华区一环路东三段148号

邮政编码：610051

联系电话：028-60813123

传真：028-67197687

信息披露事务负责人：曹岚

所属行业：商务服务业

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

二、发行人历史沿革

（一）公司设立

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

（二）第一次增资

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

（三）公司名称变更

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

（四）股东名称变更

2014年10月，发行人股东名称由成都市成华区国有资产管理局变更为成都市成华区国有资产监督管理办公室。

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

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

（五）第二次增资

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

（六）股东变更

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

三、发行人控股股东和实际控制人

1、控股股东

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

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

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

2、实际控制人

截至本募集说明书摘要签署日，成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局持有成都市成华发展集团有限责任公司100.00%的股权，为发行人实际控制人。

图：发行人股权结构图

成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局
▼
成都市成华发展集团有限责任公司
▼
成都成华国资经营投资有限责任公司

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）全资或控股子公司情况

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

表：发行人纳入合并财务报表范围的全资或控股子公司情况

单位：万元

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

成都新蓉华文旅发展投资有限公司成立于2007年7月10日，注册资本40,000.00万元，发行人持有其100%股权。该公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；土地整治服务；建筑材料销售；农副产品销售；教学专用仪器销售；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，该子公司经审计的资产总计418,451.78万元，负债合计171,493.32万元，所有者权益合计246,958.45万元；2020年度，该子公司实现营业收入3,397.63万元，净利润300.14万元。

（二）重要合营、联营公司情况

截至2020年末，发行人不存在对自身经营情况构成重要影响的合营、联营公司。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

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

1、出资人

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

（1）审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；

（2）委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；

（3）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；

（4）批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；

（5）法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

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

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

（1）执行出资人的决定，并向出资人报告工作；

（2）修改公司章程；

（3）决定公司投资方案和经营计划；

（4）制订公司年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及公司发行公司债券的方案；

（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

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

（10）批准公司员工报酬方案；

（11）拟定公司章程修改方案；

（12）制定公司的基本管理制度。

3、监事会

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

（1）检查公司的财务；

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

（3）当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

（4）向出资人作监事会工作报告；

（5）提议召开临时董事会。

4、总经理

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

总经理行使下列职权：

（1）组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；

（2）主持公司的经营管理工作；

（3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（4）负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；

（5）拟定公司内部管理机构设置方案；

（6）拟定公司的基本管理制度；

（7）提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；

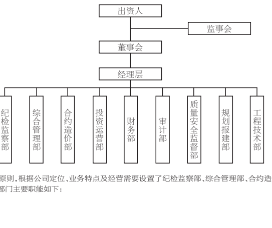
（8）聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；

（9）董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的组织结构如下图所示：

图：发行人组织结构图



发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及经营需要设置了纪检监察部、综合管理部、合约造价部、投资运营部、财务部、审计部、质量安全监督部、规划报建部和工程技术部共九个部门，各部门主要职能如下：

1、纪检监察部

纪检监察部按照区纪委监委、区国金局纪检组工作要求，在公司党支部领导下推进全面从严治党和廉洁建设，统筹、协调、督促全面从严治党主体责任落实；监督检查公司各部门遵守党章、党规、党纪和法律法规情况，以及落实中央、省委、市委、区委重大决策部署情况，推进公司遵守政治纪律和政治规矩；推进管党治党和廉洁从业教育，通报上级纪检监察机构重要部署精神，开展公司人员全面从严治党学习、警示、督查领导交办事项、目标完成情况、总经理办公会议定事项完成情况；负责公司员工工资核算、考勤管理、年度体方面进行监督检查，对失职失责问题按程序开展问责；对公司执行“三重一大”制度、选拔任用干部、各类制度运行等情况进行监督，督促权力规范运行；完成区纪委监委、区国金局纪检监察组交办督办的工作，完成公司交办的其他工作。

2、综合管理部

综合管理部负责撰写各类综合性文稿、公司会议通知，记录会议纪要、党政内网及各类文件的收、发工作，公司文书档案、项目档案的立卷、归档、保管工作，完成各类信访事项回复；负责制定公司年度目标任务，分解下达至公司各部门、督办、督察领导交办事项、目标完成情况、总经理办公会议定事项完成情况；负责公司员工工资核算、考勤管理、年度体检、部门及员工绩效考核等工作；负责各项福利的购买和发放，公司员工招聘以及入职、离职手续办理，公司年度培训计划的编制及执行；负责配合各部门制定完善公司管理规章制度并监督规章制度执行情况，公司党团、群团等工作；负责公司内宣、外宣工作，按时向上级机关报送公司建设发展信息；负责公司后勤工作。

3、合约造价部

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

4、投资运营部

投资运营部负责按照国有资产管理法律法规及文件要求，制定公司资产管理制度及办法；负责所有竣工工程资料的收集、整理；负责按照国有资产管理相关法规和制度，做好资产出租、出借、抵押及对外投资等经营管理工作；负责按照国有资产处置相关法律法规和制度，做好股权（股份）转让、产权转让、捐赠、报损、报废及货币性资产损失核销等资产处置工作；负责定期或不定期地盘查资产安全情况，发现、报告需修缮资产情况，维护资产正常运行或使用；配合财务部完成公司资产经营效益分析报告，并提出建议方案，配合财务部统计工作，及时回收处置收益和资产经营收益；负责完成区委、区政府及公司交办的其他任务。

5、财务部

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

6、审计部

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

7、质量安全监督部

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

8、规划报建部

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

9、工程技术部

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

六、发行人内部管理制度的建立及运行情况

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

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

七、发行人独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人相对于控股股东及实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况如下：

（一）资产独立情况

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

（二）人员独立情况

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

（三）机构独立情况

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

（四）财务独立情况

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

（五）业务经营独立情况

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

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员名单

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

（一）董事会成员

肖波，男，1970年9月出生，中共党员，本科学历。1990年7月参加工作，历任成都市第二人民医院财务科会计、成华区跳蹬街道办事处干部、成华区跳蹬街道办事处招商办主任、成华区双桥子街道办事处党工委副书记、纪工委书记等职，现任发行人董事长。

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

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

（二）监事会成员

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

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

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

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

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

（三）高级管理人员

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

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

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

陈爱农，男，1975年8月出生，中共党员，本科学历。1994年7月参加工作，历任成都市猛追湾小学教师、成都市站东小学校长助理等职，现任发行人副总经理、规划报建部部长。

淦正纲，副总经理，详见“董事会成员”部分。

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

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

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

九、发行人业务情况

（一）发行人业务概况

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

表：最近三年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	业务板块	营业收入		营业成本		毛利润		毛利率
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	
2020年	代建业务	71,420.36	98.86%	62,325.00	99.64%	9,095.36	93.84%	12.73%
	租赁业务	782.65	1.08%	224.82	0.36%	557.83	5.76%	71.27%
	其他业务	39.39	0.05%	0.00	0.00%	39.39	0.41%	100.00%
	合计	72,242.40	100.00%	62,549.82	100.00%	9,692.58	100.00%	13.42%
2019年	代建业务	69,320.57	98.70%	60,508.64	99.74%	8,811.94	92.13%	12.71%
	租赁业务	911.01	1.30%	157.78	0.26%	753.23	7.87%	82.68%
	合计	70,231.58	100.00%	60,666.42	100.00%	9,565.16	100.00%	13.62%
2018年	代建业务	67,149.71	98.71%	58,613.73	99.63%	8,535.98	92.86%	12.71%
	租赁业务	874.24	1.29%	217.56	0.37%	656.68	7.14%	75.11%
	合计	68,023.95	100.00%	58,831.29	100.00%	9,192.66	100.00%	13.51%

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

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

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

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

第五节 发行人财务情况

一、最近三年财务报告

（一）财务报告审计情况

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

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

（二）财务报表的编制基础

1、编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

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

2、持续经营

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

（三）重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正事项

报告期内，发行人不存在重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正事项。

（四）合并财务报表范围变化情况

1、2018年合并财务报表范围变化情况

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

2、2019年合并财务报表范围变化情况

2019年11月29日，经成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局书面确认，发行人将成都新蓉华文旅发展投资有限公司纳入合并报表范围，并对期初数据进行了追溯调整。

3、2020年合并财务报表范围变化情况

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

表：截至2020年末发行人纳入合并财务报表范围的子公司情况

单位：万元

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

（五）合并财务报表

1、合并资产负债表

表：最近三年末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：			
货币资金	21,163.53	20,337.78	34,684.00
应收账款	276,313.85	242,286.44	170,886.25
预付款项	63,736.11	57,484.65	37,840.80
其他应收款	310,429.47	328,790.77	272,489.03
存货	1,119,259.08	894,056.87	878,038.62
其他流动资产	2,459.45	10.17	-
流动资产合计	1,793,361.49	1,542,966.67	1,393,938.71
非流动资产：			
可供出售金融资产	27,615.83	34,601.79	64,269.00
投资性房地产	7,552.90	7,744.55	4,490.00
固定资产	600.75	64.29	81.86
无形资产	10.97	14.58	14.74
长期待摊费用	2,535.19	45.25	37.51
递延所得税资产	154.86	740.06	461.38
其他非流动资产	155.38	155.38	155.38
非流动资产合计	38,625.88	43,365.91	69,509.86
资产总计	1,831,987.37	1,586,332.58	1,463,448.57
流动负债：			
应付账款	24.48	7.68	25.90
预收款项	30,140.67	4,177.89	4,191.29
应交税费	18,754.77	15,982.00	12,323.21
其他应付款	343,652.20	272,009.45	213,076.83
一年内到期的非流动负债	49,099.00	57,299.00	33,299.00
流动负债合计	441,671.12	349,476.03	262,916.23
非流动负债：			
长期借款	145,254.00	210,454.00	193,903.00
应付债券	195,000.00	-	-
长期应付款	11,500.00	5,000.00	-
非流动负债合计	351,754.00	215,454.00	193,903.00
负债合计	793,425.12	564,930.03	456,819.23
所有者权益：			
实收资本	38,000.00	38,000.00	38,000.00
资本公积	879,275.28	879,275.28	646,173.25
盈余公积	9,010.29	7,324.33	5,839.91
未分配利润	112,276.68	96,802.94	316,616.17
归属于母公司所有者权益合计	1,038,562.26	1,021,402.55	1,006,629.34
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	1,038,562.26	1,021,402.55	1,006,629.34
负债和所有者权益总计	1,831,987.37	1,586,332.58	1,463,448.57

2、合并利润表

表：最近三年发行人合并利润表

单位：万元

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

3、合并现金流量表

表：最近三年发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	66,279.46	4,897.83	22,427.97
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	239,095.92	182,265.15	200,508.73
经营活动现金流入小计	305,375.37	187,162.98	222,936.70
购买商品、接受劳务支付的现金	96,849.60	27,618.33	61,485.40
支付给职工以及为职工支付的现金	561.38	907.06	962.04
支付的各项税费	24,094.48	27,470.04	11,884.80
支付其他与经营活动有关的现金	266,899.98	166,729.44	109,149.22
经营活动现金流出小计	388,405.44	222,724.87	183,481.46
经营活动产生的现金流量净额	-83,030.07	-35,561.89	39,455.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	2,000.00	-
取得投资收益收到的现金	81.17	67.64	54.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.15	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	81.17	2,070.79	54.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	238.91	16.73	1,565.17
投资支付的现金	7,964.04	6,948.59	22,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	500.00	-	-
投资活动现金流出小计	8,702.95	6,965.32	24,065.17
投资活动产生的现金流量净额	-8,621.77	-4,894.53	-24,011.05
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	65,000.00
取得借款收到的现金	232,975.00	73,850.00	51,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	232,975.00	73,850.00	116,200.00
偿还债务支付的现金	113,400.00	33,299.00	105,498.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,083.26	14,440.80	19,755.45
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,014.15	3,696.43
筹资活动现金流出小计	138,483.26	49,753.95	128,949.88
筹资活动产生的现金流量净额	94,491.74	24,096.05	-12,749.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	2,839.90	-16,360.37	2,694.31
加：期初现金及现金等价物余额	18,323.63	34,684.00	28,805.27
六、期末现金及现金等价物余额	21,163.53	18,323.63	31,499.58

（六）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表：最近三年末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：			
货币资金	19,495.30	15,387.03	27,017.58
应收账款	276,313.85	242,286.44	170,886.25
预付款项	63,710.97	54,273.41	30,858.07
其他应收款	376,499.75	252,989.52	226,482.28
存货	707,623.04	660,954.84	644,936.59
其他流动资产	500.00	-	-
流动资产合计	1,444,142.91	1,225,891.24	1,100,180.77
非流动资产：			
可供出售金融资产	27,615.83	34,601.79	69,269.00
长期股权投资	8,842.60	5,000.00	-
投资性房地产	5,559.93	5,678.36	2,350.60
固定资产	600.09	63.64	74.20
无形资产	10.91	14.52	14.64
长期待摊费用	2,535.19	45.25	37.51
递延所得税资产	94.65	679.68	401.00
其他非流动资产	155.38	155.38	155.38
非流动资产合计	45,414.58	46,238.63	72,302.33
资产总计	1,489,557.50	1,272,129.87	1,172,483.10
流动负债：			
应付账款	19.74	2.94	23.16
预收款项	8,525.23	4,177.89	4,191.29
应交税费	18,742.54	15,982.00	12,323.21
其他应付款	328,120.58	301,477.18	211,100.80
一年内到期的非流动负债	47,999.00	57,199.00	33,199.00
流动负债合计	403,407.09	378,839.02	260,837.47
非流动负债：			
长期借款	90,704.00	109,704.00	142,903.00
应付债券	195,000.00	-	-
非流动负债合计	285,704.00	109,704.00	142,903.00
负债合计	689,111.09	488,543.02	403,740.47
所有者权益：			
实收资本	38,000.00	38,000.00	38,000.00
资本公积	646,173.25	646,173.25	646,173.25
盈余公积	9,010.29	7,324.33	5,839.91
未分配利润	107,262.86	92,089.26	78,729.47
所有者权益合计	800,446.41	783,586.85	768,742.64
负债和所有者权益总计	1,489,557.50	1,272,129.87	1,172,483.10

2、母公司利润表

表：最近三年发行人母公司利润表

单位：万元

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

3、母公司现金流量表

表：最近三年发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	41,164.46	4,897.83	22,427.97
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	232,689.28	160,705.82	192,959.05
经营活动现金流入小计	273,853.74	165,603.65	215,387.02
购买商品、接受劳务支付的现金	51,952.42	25,658.23	61,485.40
支付给职工以及为职工支付的现金	561.38	907.06	962.04
支付的各项税费	24,029.48	18,510.99	11,882.24
支付其他与经营活动有关的现金	328,801.55	105,163.36	61,209.92
经营活动现金流出小计	405,344.83	150,239.64	135,539.60
经营活动产生的现金流量净额	-131,491.10	15,364.01	79,847.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	2,000.00	-
取得投资收益收到的现金	81.17	67.64	54.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.15	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	81.17	2,070.79	54.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	238.91	16.73	1,565.17
投资支付的现金	7,964.04	6,948.59	22,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	500.00	-	-
投资活动现金流出小计	8,702.95	6,965.32	24,065.17
投资活动产生的现金流量净额	-8,621.77	-4,894.53	-24,011.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	65,000.00
取得借款收到的现金	227,975.00	24,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	227,975.00	24,000.00	65,000.00
偿还债务支付的现金	63,200.00	33,199.00	105,398.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,539.71	12,901.03	16,526.86
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,014.15	3,184.43
筹资活动现金流出小计	81,739.71	48,114.18	125,109.29
筹资活动产生的现金流量净额	146,235.29	-24,114.18	-60,109.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	6,122.42	-13,644.70	-4,272.92
加：期初现金及现金等价物余额	13,372.88	27,017.58	28,106.07
六、期末现金及现金等价物余额	19,495.30	13,372.88	23,833.16

二、主要财务指标

（一）主要财务指标

最近三年，发行人主要财务指标如下表所示：

表：发行人最近三年主要财务指标

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

未经特别说明上述财务指标的计算方法如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

（4）应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均值；

（5）存货周转率=营业成本/存货期初期末平均值；

（6）总资产周转率=营业收入/总资产期初期末平均值；

（7）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

（8）净利率=净利润/营业收入；

（9）净资产收益率=净利润/净资产期初期末平均值；

（10）总资产收益率=净利润/总资产期初期末平均值；

（11）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（12）利息偿付率=实际支付利息/应付利息；

（13）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

（14）EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）。

三、有息债务

（一）有息债务明细

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

表：截至2020年末发行人有息债务明细表

单位：万元

序号	债权单位	债务类型	期末余额	融资成本	债务期限	融资方式
	一、长期借款					
1	中国建设银行成都第一支行	银行贷款	37,703.00	8.90%	2017.3.9-2022.3.9	应收款项质押
2	厦门国际银行厦门分行	银行贷款	4,750.00	5.85%	2020.6.24-2023.6.24	保证
3	兴业银行成都分行	银行贷款	42,000.00	5.194%	2017.03.22-2031.12.20	保证+应收款项质押
4	厦门国际信托有限公司	信托借款	10,000.00	8.90%	2019.6.21-2021.6.21	信用借款
5	厦门国际信托有限公司	信托借款	2,204.00	8.90%	2019.7.17-2021.7.17	信用借款
6	厦门国际信托有限公司	信托借款	8,114.00	8.90%	2019.8.2-2021.8.2	信用借款
7	厦门国际信托有限公司	信托借款	3,682.00	8.90%	2019.8.8-2021.8.8	信用借款
8	成都银行成华支行	银行贷款	30,000.00	5.88%	2020.6.24-2023.6.23	信用借款
9	华鑫国际信托有限公司	信托借款	50,900.00	6.70%	2018.1.29-2023.1.28	信用借款
	减：一年内到期的长期借款		44,099.00	-	-	-
	长期借款小计		145,254.00	-	-	-
	二、应付债券					
10	20川成华国投ZR001	债权融资计划	50,000.00	6.30%	2020.4.14-2023.4.14	信用借款
11	20成华国资MTN001	中期票据	150,000.00	4.20%	2020.11.9-2025.11.9	信用借款
	减：一年内到期的应付债券		5,000.00	-	-	-
	应付债券小计		195,000.00	-	-	-
	三、其他应付款					
12	成都市荷花池四区综合贸易市场经营管理有限公司	资金拆借	25,000.00	6.80%	2020.9.16-2021.9.16	信用借款
13	成都东方广益投资有限公司	资金拆借	80,000.00	6.30%	2018.11.30-2023.11.29	信用借款
14	成都东方广益投资有限公司	资金拆借	10,900.00	7.00%	2020.3.6-2025.3.5	信用借款
	其他应付款小计		115,900.00	-	-	-
	四、一年内到期的非流动负债					
	一年内到期的长期借款		44,099.00	-	-	-
	一年内到期的应付债券		5,000.00	-	-	-
	一年内到期的非流动负债小计		49,099.00	-	-	-
	有息债务合计		505,253.00	-	-	-

表：截至2020年末发行人有息债务期限结构明细表

单位：万元

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

表5-31：截至2020年末发行人有息债务担保结构明细表

单位：万元

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

（二）偿债压力测试

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

表：本期债券存续期内发行人有息债务偿债规模测算表

单位：万元

项目＼年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现有有息债务偿债规模	86,279.00	94,684.00	135,930.00	5,180.00	156,180.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
其中：银行借款兑付金额	19,999.00	27,454.00	33,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
信托计划偿还规模	24,100.00	50.00	50,750.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿付金额	5,000.00	5,000.00	40,000.00	0.00	150,000.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务兑付金额	37,180.00	62,180.00	12,180.00	2,180.00	2,180.00	0.00	0.00	0.00
本期债券偿付规模	0.00	4,400.00	4,400.00	20,400.00	19,520.00	18,640.00	17,760.00	16,880.00
其中：本金	0.00	0	0	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
利息	0.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	3,520.00	2,640.00	1,760.00	880.00
合计	86,279.00	99,084.00	148,305.00	25,580.00	175,700.00	22,640.00	21,760.00	20,880.00

四、关联交易情况

（一）关联方及关联方关系

1、发行人的控股股东、实际控制人情况

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

2、发行人子公司情况

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

3、发行人合营、联营公司情况

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

4、其他关联方情况

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

（二）关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

报告期内，发行人不存在购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

2、关联方应收应付款项

截至2020年末，发行人关联方应收应付款项情况如下：

表：截至2020年末发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

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

五、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至报告期末，发行人无需要披露的资产负债表日后事项。

（二）重大承诺事项

截至报告期末，发行人无需要披露的重大承诺事项。

（三）未决诉讼、仲裁情况

截至报告期末，发行人无需要披露的重大未决诉讼、仲裁情况。

（四）或有事项

截至报告期末，发行人对外担保情况如下表所示：

表：截至2020年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人	担保余额	担保类型	担保方式	备注
1	成都市跃华房屋经营开发有限公司	59,730.00	贷款	信用	单人担保
2	成都市跃华房屋经营开发有限公司	22,500.00	贷款	信用	多人担保
3	成都成华城市建设投资有限责任公司	6,500.00	贷款	信用	单人担保
4	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	74,550.00	贷款	信用	多人担保
5	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	39,200.00	贷款	信用	多人担保
6	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	10,000.00	贷款	信用	多人担保
7	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	9,790.00	贷款	信用	多人担保
8	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	7,253.00	贷款	信用	单人担保
9	成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	4,800.00	贷款	信用	单人担保
10	成都东方广益投资有限公司	11,000.00	贷款	信用	单人担保
11	成都东方广益投资有限公司	24,825.00	贷款	信用	单人担保
12	成都东方广益投资有限公司	18,000.00	贷款	信用	单人担保
13	成都东方广益投资有限公司	12,350.00	贷款	信用	单人担保
14	成都东方广益投资有限公司	49,999.00	贷款	信用	单人担保
15	成都成华旧城改造投资有限责任公司	14,000.01	贷款	信用	单人担保
16	成都成华旧城改造投资有限责任公司	10,200.00	贷款	信用	单人担保
17	成都成华旧城改造投资有限责任公司	44,570.67	贷款	信用	单人担保
18	成都成华旧城改造投资有限责任公司	4,800.00	贷款	信用	单人担保
19	成都兴华生态建设开发有限公司	10,000.00	贷款	信用	单人担保
20	成都兴华生态建设开发有限公司	2,550.00	贷款	信用	单人担保
21	成都兴华生态建设开发有限公司	13,500.00	贷款	信用	单人担保
22	成都兴华生态建设开发有限公司	58,000.00	贷款	信用	单人担保
23	成都兴华生态建设开发有限公司	37,725.00	贷款	信用	单人担保
24	成都兴华生态建设开发有限公司	67,500.00	贷款	信用	单人担保
25	成都荷花池四区综合贸易市场经营管理有限公司	25,000.00	贷款	信用	单人担保
合计	-	638,342.68	-	-	-

六、受限资产情况

截至报告期末，发行人受限资产情况如下表所示：

表：截至2020年末发行人受限资产情况

单位：万元

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

除此之外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、信用评级情况

（一）本期债券的信用评级情况

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

（二）报告期历次主体评级情况

报告期内，发行人历次主体评级情况如下：

表：报告期内发行人历次主体评级情况

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

二、信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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

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

（二）评级报告的主要观点

1、优势

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

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

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

2、关注

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

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

（3）发行人面临一定债务压力。近年发行人总债务规模持续上升，且现金短期债务比处于较低水平，EBITDA利息保障倍数持续下降。

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

（三）跟踪评级安排

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

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

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

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

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、公司资信状况

（一）获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

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

表：发行人银行授信情况

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

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其子公司已发行的债券、其他债务融资工具情况如下：

表：发行人及其子公司已发行的债券、其他债务融资工具情况

单位：亿元、年

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

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

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

第七节 增信情况

本期债券不设外部增信措施。

第八节 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家发展和改革委员会对本次债券的注册文件；

（二）《2021年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券募集说明书》；

（三）发行人2018年、2019年、2020年审计报告；

（四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券提供的信用评级报告；

（五）北京中银（成都）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）本期债券《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》；

（七）本期债券《资金账户开立和监管协议》。

二、查阅方式

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

1、发行人：成都成华国资经营投资有限责任公司
联系人：张凯颸
联系地址：成都市一环路东三段148号
联系电话：028-60813123

2、牵头主承销商：长江证券股份有限公司
联系人：陈兵、苏剑、潘安、尹磊
联系地址：湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦
联系电话：027-65799993

3、联席主承销商：国都证券股份有限公司
联系人：张帆、冯浩然、艾斌
联系地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层
联系电话：010-84143174

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

国家发改委财金司：http://cjs.ndrc.gov.cn
中国债券信息网：http://www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021年第一期成都成华国资经营投资有限责任公司公司债券发行网点

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