



成都兴城投资集团有限公司

(住所：成都市高新区濯锦东路 99 号)

2020 年面向专业投资者公开发行
可续期公司债券（第二期）
募集说明书摘要

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

中信证券股份有限公司



(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座)

联席主承销商

中国国际金融股份有限公司



(住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

募集说明书签署日：2020 年 11 月 26 日

声明

募集说明书及本摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及本摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书中财务会计报告真实、完整。

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。主承销商承诺募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管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，受托管理人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。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人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。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门

对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。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、专业会计师或其他专业顾问。

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“风险因素”等有关章节。

一、成都兴城投资集团有限公司已于 2020 年 7 月 27 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1613 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 50 亿元公司债券的注册。本次债券采用分期发行方式，成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）为证监许可[2020]1613 号文项下第二期发行，本期债券发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

二、经联合信用评级有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用评级为 AAA。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人合并报表中所有者权益为 7,335,603.21 万元，合并口径资产负债率为 72.25%，母公司口径资产负债率为 60.92%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 74,501.93 万元（2017-2019 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

三、本期债券为可续期公司债券，本期债券分为两个品种，品种一以每 3 个计息年度为 1 个周期（重新定价周期），品种二以每 5 个计息年度为 1 个周期（重新定价周期）。在每个重新定价周期末附公司续期选择权，公司有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该重新定价周期到期全额兑付本期债券。公司有权无限次的行使续期选择权，在这种情况下，投资者可能面临无法收回本金的风险。

四、根据本期债券条款约定，除非发生条款约定的强制付息事件，发行人有权递延支付利息，且不受到任何递延支付利息次数的限制。如果发行人决定利息递延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

五、付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及不得递延按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分配利润；（2）减少注册资本。当发生强制付息事件时，发行人应在 2 个交易日内披露。

六、若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分配利润；（2）减少注册资本。

七、根据本期债券条款约定，本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

八、本期债券利率及其确定方式：本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。本期债券首个周期的票面利率将根据网下询价结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，在首个周期内保持不变。自第二个周期起，每个重定价周期重置一次票面利率。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为网下询价日前 250 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值。

如果发行人行使续期选择权，则后续定价周期开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 2 个重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）。此后每个周期重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps）。未来，若国债与信用债的利差增大，则投资者投资本期债券所获收益可能低于投资其他债券所获收益。

九、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

十、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台

同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

十二、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

十三、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、受让或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十四、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，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。

十五、经联合信用评级有限公司评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期

债券评级为 AAA，评级展望为稳定。在本期债券存续期内，有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将可能对本期债券投资者产生不利影响。根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求及《关于联合资信评估股份有限公司承继联合信用评级有限公司证券评级业务的公告》，联合资信评估股份有限公司将在本期债券存续期内，并在每年成都兴城投资集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

十六、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人存货余额分别为 3,356,149.90 万元、5,085,882.80 万元、6,820,691.04 万元和 7,393,632.15 万元，占流动资产比例分别为 47.75%、58.08%、53.68%和 52.63%。报告期内发行人存货金额持续增加，处于较高水平，主要系发行人建筑施工和房地产类主营业务特点所致。未来如果相关工程施工项目不能按期结算，或房地产项目价格大幅下跌，发行人存货将面临跌价损失风险。

十七、2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年上半年，发行人经营活动现金流量净额分别为-609,354.51 万元、-1,166,448.34 万元、-848,962.43 万元和-533,614.06 万元。发行人工程承包业务资金的支出与工程款的结算回收存在一定周期，房地产业务销售及租金等收入现金流不均衡，以及当期基础设施项目建设支出与财政性建设资金拨款不匹配，导致最近三年经营活动现金流量净额暂时性为负值。总体来看，发行人投建的工程承包项目、房地产开发项目和城市基础设施建设项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限，公司面临经营性现金流对债务覆盖程度偏低的风险。

十八、2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年上半年，发行人净利润分别为 107,481.25 万元、94,437.75 万元、106,867.32 万元和 161,179.61 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 104,232.69 万元、70,153.79 万元、49,119.30 万元和 108,882.11 万元，归母净利润呈下降趋势。发行人 2019 年归母净利润同比下降，一是由于发行人子公司成都建工集团有限公司引入少数股东，发行人对其持股比例下降 26.59%，导致少数股东损益增加；二是由于发行人以相对较低的持股比例并入中化岩土、红日药业两家上市公司，致使发行人 2019 年净利润增

加，而对归母净利润贡献较小。发行人 2018 年归母净利润同比下降主要系发行人子公司成都兴城资本管理有限责任公司新增权益性融资 45 亿元，其利息计入少数股东损益，致使归母净利润下降。未来发行人存在归母净利润继续下降的风险。

十九、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人有息负债（包括短期借款、一年内到期的长期负债、长期借款、应付债券、长期应付款中的有息负债）余额分别为 4,552,709.10 万元、6,025,764.73 万元、7,977,591.32 万元和 11,251,645.29 万元，占负债总额的比例分别为 48.52%、53.11%、54.52% 和 62.43%，有息负债增长率分别为 32.36%、32.39%和 41.04%，报告期内发行人短期借款和一年内到期的长期负债合计 2,195,787.15 万元、1,913,699.03 万元、2,222,414.06 万元和 2,081,511.46 万元，发行人存在有息负债增长较快且短期内偿债压力过大的风险。

二十、发行人是成都市本级最重要的基础设施建设和运营主体之一，承担了成都市内城市基础设施建设业务，主要包括片区改造类项目和重大市政建设项目。其中片区改造类项目采用政府主导、企业运作的开发模式；重大市政项目主要采用代建模式，由政府提供项目建设资金，发行人负责项目建设。城市基础设施建设业务投资金额较大，融资需求较大，若财政建设资金不能及时到位或公司融资渠道出现问题，可能导致项目开发周期延长，造成项目预期经营目标难以如期实现，从而对公司资产状况、持续经营能力产生不利影响。

二十一、根据中国银行保险监督管理委员会四川监管局文件，同意成都兴城投资集团有限公司受让成都农商银行股份有限公司 35%股权。本次购买的资产总额占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，本次交易构成重大资产重组。2020 年 7 月 7 日，公司收到成都农商银行出具的股权证，公司持有成都农商银行 35 亿股普通股，本次重大资产重组事项已完成。

二十二、根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本

期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

二十三、发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

目录

声明.....	1
重大事项提示	3
目录.....	9
释义.....	11
第一节 发行概况	13
一、发行人简介.....	13
二、本次债券发行的核准情况.....	13
三、本期发行的主要条款.....	14
四、本期债券发行相关日期及上市安排.....	19
五、本期债券发行的有关机构.....	19
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	23
七、认购人承诺.....	23
第二节 发行人及本期债券资信状况	25
一、本期债券的信用评级情况.....	25
二、信用评级报告的主要事项.....	25
三、发行人资信情况.....	27
第三节 发行人基本情况	33
一、发行人基本情况.....	33
二、发行人设立及历史沿革情况.....	33
三、发行人股东情况及实际控制人.....	40
四、发行人公司治理与组织结构.....	40
五、发行人重要权益投资情况.....	48
六、发行人董事、监事和高级管理人员.....	57
七、发行人主营业务及主要产品的用途.....	62
八、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况.....	127
九、独立经营情况.....	127
十、关联交易.....	128

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....	130
十二、发行人关于符合国家房地产市场有关政策规定的自查情况.....	133
第四节 财务会计信息	134
一、发行人最近三年及一期财务报表.....	135
二、主要财务指标.....	142
三、管理层讨论与分析.....	149
第五节 募集资金运用	174
一、本期债券募集资金数额.....	174
二、本期债券募集资金运用计划.....	174
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	174
四、募集资金的现金管理.....	175
五、募集资金用途承诺.....	175
六、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	175
第六节 备查文件	177
一、备查文件.....	177
二、备查文件查阅地点.....	177
三、查阅时间.....	178

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：

简称		释义
发行人/本公司/公司/成都兴城/成都兴城集团/兴城集团	指	成都兴城投资集团有限公司
控股股东/实际控制人/成都市国资委	指	成都市国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行总额不超过 50 亿元的“成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券”
本期债券	指	成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券面向专业投资者的公开发行
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司
余额包销	指	本期债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本期债券的本金与利息之和
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而制作的《成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为本期债券的发行而制作的《成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书摘要》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》（2019）	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修正）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证协	指	中国证券业协会
债券登记托管机构/结算公司/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。
深交所	指	深圳证券交易所。
专业投资者	指	根据《管理办法》、证券转让交易场所规定的专业投资者，本期债券专业投资者范围包括发行人的董事、监事、高级管理人员及发行人股东
《债券受托管理协议》	指	发行人和债券受托管理人签订的《成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可

		续期公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议	指	成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券之债券持有人会议
《债券持有人会议规则》	指	发行人和债券受托管理人为本次债券发行而制定的《成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券持有人会议规则》
审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	国浩律师（成都）事务所
报告期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年上半年
公司章程	指	成都兴城投资集团有限公司章程
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书摘要中所引用的财务指标，如无特别说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人简介

中文名称：成都兴城投资集团有限公司

法定代表人：任志能

注册资本：伍拾伍亿贰仟伍佰肆拾万元人民币

实缴资本：伍拾伍亿贰仟伍佰肆拾万元人民币

成立日期：2009 年 3 月 26 日

统一社会信用代码：915101006863154368

住所：成都市高新区濯锦东路 99 号

办公地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

邮政编码：610041

信息披露事务负责人：钟莉

联系方式：028-85320378

传真：028-85336169

所属行业：建筑施工业

经营范围：控股公司服务；土地整理与开发；城市配套基础设施，环境治理的投融资，建设和管理；住宅房屋建筑，道路、隧道和桥梁工程建筑，管道和设备安装，工程技术与设计服务，建材批发，园区管理；房地产开发经营，房地产租赁经营，物业管理；健康咨询，老年人养护服务；体育组织服务，体育场所服务，休闲健身活动，会议、展览及相关服务；资本运作；国有资产管理；对外投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；特许经营；其他非行政许可的经营项目。（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、本次债券发行的核准情况

本次发行经发行人于 2020 年 3 月 30 日召开的董事会会议审议通过，同意发行人申报注册并分期发行公司债券，总额度不超过 100 亿元，品种包括面向专业投资者公开发行一般公司债券、公开发行永续期公司债券和非公开发行公司债券、项目收益专项公司债券等，公开发行一般公司债券、非公开发行公司债券、项目

收益专项公司债券等期限不超过 10 年（含 10 年），公开发行永续期公司债券期限包括 3+N、5+N 等期限结构，募集资金用途包括补充公司流动资金、偿还公司债务、固定资产项目投资、股权投资、符合规定的基金出资以及适用的法律法规允许的其他用途。

根据成都市人民政府《关于印发成都市市属国有企业投融资及借款和担保监督管理办法的通知》（成府发〔2016〕28 号），由成都市国资委履行出资人职责的国有独资企业、国有独资公司和国有控股企业，其董事会对投融资项目及借款和担保行为进行可行性研究及依法决策，并承担相应的决策责任，上述融资包括债券类融资。

发行人于 2020 年 7 月 27 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2020〕1613 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 50 亿元公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

三、本期发行的主要条款

1、发行主体：成都兴城投资集团有限公司。

2、债券名称：成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）。

3、债券期限：本期债券分为两个品种，品种一基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个约定的周期末附发行人续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，并在不行使续期选择权全额兑付时到期；品种二基础期限为 5 年，以每 5 个计息年度为 1 个周期，在每个约定的周期末附发行人续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，并在不行使续期选择权全额兑付时到期。

4、发行规模：本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。本期债券引入品种间回拨选择权，发行人和主承销商将根据网下簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，品种间回拨比例不受限制。

5、债券利率及其确定方式：本次公开发行永续期公司债券采用单利按年计息付息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率计息。

本期债券首个定价周期的票面利率将根据网下询价结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，在首个定价周期内保持不变。后续定价周期，每个定价周期重置一次票面利率。

首个定价周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为网下询价日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）；初始利差为首个定价周期的票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

如果发行人行使续期选择权，则后续定价周期票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在后续定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）。此后每个重定价周期重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps）。

如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。

6、**发行人续期选择权：**本期债券品种一以 3 个计息年度为一个重定价周期，在每个重定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延续 1 个周期，或选择在该重新定价周期末全额兑付本期债券。本期债券品种二以 5 个计息年度为一个重定价周期，在每个重定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延续 1 个周期，或选择在该重新定价周期末全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在指定专区披露续期选择权行使公告。

7、**递延支付利息权：**除非发生强制付息事件，本期债券每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至

下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如果发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。

递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

8、递延支付利息的限制：强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及不得递延按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分配利润；（2）减少注册资本。当发生强制付息事件时，发行人应在 2 个交易日内披露。

9、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分配利润；（2）减少注册资本。

10、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

11、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

1）由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

2）由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 30 个交易日公告（法律法规、相关法律法规

规司法解释变更日距付息日少于 30 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会[2014]13 号）等规定，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

- 1) 由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；
- 2) 由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 30 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 30 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

12、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

13、发行价格：本期债券按面值平价发行。

14、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。

15、发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。本期债券面向《管理办法》规定的专业投资者公开发行，不向发行人股东优先配售。具体参见发行公告。

16、起息日：本期债券品种一的起息日为 2020 年 12 月 1 日，品种二的起息日为 2020 年 12 月 1 日。

17、付息日：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券品种一的付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 12 月 1 日，品种二的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 12 月 1 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。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

18、兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（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）。

19、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

20、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用评级为 AAA。

23、牵头主承销商、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商和债券受托管理人。

24、联席主承销商：发行人聘请中国国际金融股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

25、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的

方式承销。

26、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。

28、质押式回购：发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

29、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易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。

30、税务处理：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

四、本期债券发行相关日期及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行首日：2020 年 11 月 30 日。

预计发行期限：2020 年 11 月 30 日至 2020 年 12 月 1 日，共 2 个交易日。

网下申购期：2020 年 11 月 30 日至 2020 年 12 月 1 日。

发行结束日：2020 年 12 月 1 日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市的申请。具体上市时间将会另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：成都兴城投资集团有限公司

住所：成都市高新区濯锦东路 99 号

联系地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

法定代表人：任志能

联系人：王薇、邱昊、程晨

联系电话：028-85320378、028-85359705

传真：028-85336169

邮政编码：610041

组织机构代码/统一社会信用代码：915101006863154368

（二）牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、舒翔、彭洁珊、徐宏源、邓晨阳、李德民、杨茂、沈鑫

联系电话：010-60833195

传真：010-60833504

邮编：100026

组织机构代码/统一社会信用代码：914403001017814402

（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

联系人：程达明、莫鹏、祁秦、潘闽松、赵康、陈斯惟、艾雁迪

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100004

（四）发行人律师：国浩律师（成都）事务所

住所：成都市高新区天府二街 269 号无国界商务中心 26 号楼 9 层

联系地址：成都市高新区天府二街 269 号无国界商务中心 26 号楼 9 层

负责人：卢晓东

联系人：石波、张翔宇、黄如鑫

联系电话：028-86119825

传真：028-86111194

邮政编码：610041

组织机构代码/执业证号：31510000450724188C

（五）会计师事务所：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

联系地址：成都高新区锦晖西一街 99 号 1 栋 2 单元 22 层 2205 号

负责人：胡咏华

联系人：钟权兵

联系电话：028-66269699

传真：028-66269609

邮政编码：610041

组织机构代码/统一社会信用代码：91110108590611484C

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：万华伟

联系人：周杨

联系电话：010-8517 2818

传真：010-8517 1273

邮政编码：100022

组织机构代码/统一社会信用代码：91120104738471845H

（七）监管银行

名称：交通银行股份有限公司成都蜀汉支行

营业场所：成都市金牛区蜀汉路 216 号

负责人：贾世文

联系人：兰天

联系地址：成都市金牛区蜀汉路 216 号

联系电话：18681232827

传真：-

邮政编码：610036

名称：中国农业银行股份有限公司成都高攀路支行

营业场所：成都市武侯区高攀路与中环路高攀东路段交叉路口东北侧

负责人：陈诗奇

联系人：苏月

联系地址：成都市武侯区高攀路与中环路高攀东路段交叉路口东北侧

联系电话：028-86650989

传真：-

邮政编码：610042

（八）申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁

电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

（九）登记结算机构

中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

邮政编码：518000

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 6 月 30 日，中信证券股份有限公司通过自营业务股票账户持有中化岩土（002542.SZ）30,024 股、红日药业（300026.SZ）196,040 股，通过融资融券专户持有红日药业（300026.SZ）174,800 股。除上述情况外，发行人与中信证券股份有限公司及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

截至 2020 年 6 月 30 日，中国国际金融股份有限公司通过资产管理业务股票账户持有红日药业（300026.SZ）21,900 股，通过香港子公司 CICC Financial Trading Limited 持有中化岩土（002542.SZ）32,100 股、红日药业（300026.SZ）790,840 股。除上述情况外，发行人与中国国际金融股份有限公司及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人与大信会计师事务所（特殊普通合伙）及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人与国浩律师（成都）事务所及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人与联合信用评级有限公司及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

除上述情况外，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

七、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以及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：

- 1、接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- 2、本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券之债券受托管理协议》项下的相关规定；
- 3、本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束；
- 4、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；
- 5、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市，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。

第二节 发行人及本期债券资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经联合信用评级有限公司出具的《成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

联合评级对公司本期拟发行的不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券的评级结果为 AAA，该级别反映了公司本期债券到期不能偿还的风险极低。

（一）评级观点

联合评级公司的评级反应了公司作为成都市东部、南部新区起步区基础设施投资建设的重要主体，承担着东部、南部新区的基础设施建设投资及运营管理工作，公司外部发展环境良好，获得的外部支持力度较大，成都建工集团有限公司并入使得公司资产和收入规模大幅增长。同时，联合评级也关注到，公司应收类款项对资金形成一定占用，债务负担较重，公司在建项目建设周期长、投资规模大，片区整理成本返还及房地产销售收入易受土地市场行情及房地产市场波动等因素给公司信用水平带来的不利影响。

未来，随着东部起步区开发的快速推进和南部新区起步区的收尾完工，公司片区整理收益与投融资规模将逐步实现动态平衡，公司外部融资压力有望缓解。联合评级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偿还能力的综合评估，联合评级认为，公司本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

1、公司外部发展环境良好。成都市经济持续增长，公司外部发展环境良好。公司是成都市东部、南部新区起步区基础设施建设的重要实体，对成都市经济发展及城镇化建设发挥了重要作用。

2、公司得到了股东的大力支持。公司得到了股东在片区整理成本返还、城建资金拨款等方面的大力支持。成都市政府将成都建工无偿划拨至公司，公司资产和收入规模大幅提升，综合实力进一步增强。

3、公司业务多元化，抗风险能力较强。公司业务板块涉及建筑施工、房地产开发，2019 年将红日药业股份有限公司及中化岩土集团股份有限公司纳入合并范围后，新增医药板块，建筑施工业务领域得到拓展，业务多元化，抗风险能力较强。

（三）关注

1、片区整理和房地产业务易受政策影响。公司片区整理业务和房地产业务盈利情况易受宏观行业政策变动影响，具有不确定性。

2、公司对财政资金拨付和外部融资依赖强。公司经营活动现金持续净流出，且在建项目建设周期长，投资额度大，公司对财政资金拨付和外部融资依赖强。

3、公司资金占用较多。公司应收类款项规模较大，且计提坏账准备比例较高，占用较多资金。

4、公司债务负担较重。公司债务规模持续较快提升，考虑到永续类债权产品规模较大，公司整体债务负担较重。

（四）跟踪评级

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求及《关于联合资信评估股份有限公司承继联合信用评级有限公司证券评级业务的公告》，联合资信评估股份有限公司将在本期债券存续期内，并在每年成都兴城投资集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

（五）其他重要事项

1、2017 年以来发行人的主体评级情况

2017 年以来，发行人主体长期信用等级情况如下表所示：

时间	评级公司	主体信用等级	评级展望
2017 年 7 月 11 日	联合资信评估有限公司	AAA	稳定
2018 年 6 月 25 日	联合资信评估有限公司	AAA	稳定
2019 年 7 月 12 日	联合资信评估有限公司	AAA	稳定
2020 年 6 月 17 日	联合资信评估有限公司	AAA	稳定

2、报告期内发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券评级结果是否存在差异

报告期内，发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券评级结果不存在差异。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

发行人资信状况良好，与中国工商银行、中国银行、中国建设银行、中国农业银行、国家开发银行、中信银行、兴业银行、平安银行、民生银行、渤海银行、成都银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 6 月末，发行人获得授信总额度 1,543.15 亿元，已使用额度 693.37 亿元，尚未使用额度为 849.78 亿元。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

截至 2020 年 6 月末，发行人授信情况如下表所示：

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用授信
1	民生银行	63.00	40.02	22.98
2	广发银行	23.00	12.74	10.26
3	工商银行	184.60	148.16	36.43
4	华夏银行	72.18	30.05	42.13
5	农业银行	142.56	62.33	80.23
6	邮储银行	52.00	4.89	47.11
7	招商银行	58.30	7.10	51.20
8	中国银行	167.47	56.38	111.09
9	上海银行	11.53	6.53	5.00
10	建设银行	119.60	41.30	78.30
11	中信银行	125.00	12.57	112.43
12	光大银行	60.00	16.17	43.83
13	浙商银行	1.04	1.04	-
14	国家开发银行	12.48	12.48	-
15	成都农商银行	34.30	3.66	30.64
16	渣打银行	5.00	1.34	3.66
17	大连银行	9.00	8.30	0.70
18	泸州银行	9.00	-	9.00

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用授信
19	交通银行	50.00	28.77	21.23
20	平安银行	40.00	3.20	36.80
21	兴业银行	75.00	41.90	33.10
22	成都银行	77.84	66.66	11.18
23	天津银行	15.00	4.80	10.20
24	渤海银行	18.98	10.98	8.00
25	富邦华一	4.00	2.84	1.16
26	恒丰银行	0.80	0.40	0.40
27	进出口银行	6.00	4.00	2.00
28	乐山商行	7.93	4.92	3.00
29	绵阳商行成都分行	16.70	7.43	9.27
30	平安国际融资租赁	7.01	4.90	2.11
31	浦发银行	7.30	7.11	0.19
32	远东国际融资租赁	1.45	1.15	0.30
33	重庆银行	4.50	4.25	0.25
34	永丰银行	0.60	-	0.60
35	合众资产	20.00	15.00	5.00
36	长城财富	30.00	10.00	20.00
37	农业发展银行	10.00	10.00	-
	合计	1,543.15	693.37	849.78

（二）发行人与主要客户业务往来情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近三年及一期未发生过严重违约现象。

（三）发行人债券、其他债务融资工具发行和偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人存续的公司债券情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

债券名称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	发行方式	起息日	回售日	到期日	备注
18 人居债	15	15	7.50	3	私募	2018-05-14	-	2021-05-14	按时付息
18 兴城 01	20	20	5.39	3	私募	2018-8-15	-	2021/8/15	按时付息
19 兴纾 01	20	20	4.50	3	私募	2019-03-25	-	2022-03-25	按时付息
19 兴城 01	20	20	4.45	3	私募	2019-06-12	-	2022-06-12	存续期
19 兴城 02	10	10	4.34	3	私募	2019-07-15	-	2022-07-15	存续期
19 兴城 Y1	17	17	4.98	3+N	私募	2019-11-22	-	2022-11-22	存续期
19 兴城 03	18	18	4.07	3+2	私募	2019-12-12	2022-12-12	2024-12-12	存续期
20 兴城 Y1	18	18	4.49	3+N	公募	2020-09-08	-	2023-09-08	存续期
20 兴城 Y2	2	2	4.80	5+N	公募	2020-09-08	-	2025-09-08	存续期

截至募集说明书签署日，发行人存续的企业债券情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

债券名称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	发行方式	起息日	回售日	到期日	备注
19 蓉兴债 01	15	15	3.94	5	公募	2019-08-20	-	2024-08-20	存续期

截至募集说明书签署日，发行人存续的债务融资工具情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

债券名称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	发行方式	起息日	回售日	到期日	备注
16 兴城投资 MTN001	20	20	3.44	5	公募	2016-10-27	-	2021-10-27	按时付息
17 兴城投资 MTN001	19	19	5.64	5+N	公募	2017-07-20	-	2022-07-20	按时付息
20 人居地产 PPN001	10	10	5.5	3	私募	2020-03-06	-	2023-03-06	存续期
20 人居地产 PPN002	5	5	5.49	3	私募	2020-04-22	-	2023-04-22	存续期
20 兴城投资 SCP001	10	10	2.50	0.74	公募	2020-08-20	-	2021-05-17	存续期

截至募集说明书签署日，发行人存续的海外债情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

债券名称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日	备注
美元债	3（亿美元）	3（亿美元）	3.25	5	2016-11-29	2021-11-29	按时付息
欧元债	3.65（亿欧元）	3.65（亿欧元）	2.50	3	2018-03-20	2021-03-19	按时付息
欧元债	1.35（亿欧元）	1.35（亿欧元）	2.95	5	2018-03-20	2023-03-19	按时付息
20 人居地产 PPN002	5	5	5.49	3	2020-04-22	2023-04-22	存续期

截至 2020 年 6 月末，发行人已发行的公司债券、企业债券、债务融资工具、美元债及欧元债等，没有违约或迟延履行本息的情形。

截至 2020 年 6 月末，发行人已发行境内外永续类金融负债如下：

单位：亿元、%、年

债券名称	发行规模	债券余额	期限	发行利率	利率调整机制	起息日	到期日	备注
17 兴城投资 MTN001	19	19	5+N	5.64	第 1-5 年，票面利率为集中簿记建档、集中配售方式确定，在这 5 个计息年度内保持不变。如果第 5 年末，发行人不行使赎回权，则第 6-8 年，票面利率为当期基准利率+初始利差+300BPs；如果第 8 年末，发行人不行使赎回权，则第 9-11 年，票面利率为当期基准利率+初始利差+300BPs；依次类推，该 300BPs 不累进叠加。	2017-07-20	2022-07-20	按时付息
19 兴城 Y1	17	17	3+N	4.98	本次非公开发行永续期公司债券以 3 个	2019	2022	存续

债券名称	发行规模	债券余额	期限	发行利率	利率调整机制	起息日	到期日	备注
					计息年度为一个重定价周期。本期债券首个定价周期的票面利率将根据网下询价结果,由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定,在首个定价周期内保持不变。后续定价周期,每个定价周期重置一次票面利率。首个定价周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差,其中初始基准利率为网下询价日前 250 个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值(四舍五入到 0.01%);初始利差为首个定价周期的票面利率与初始基准利率之间的差值,并在后续重置票面利率时保持不变。如果发行人行使续期选择权,则后续定价周期票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点,在后续定价周期内保持不变。	-11-22	-11-22	期
20 兴城 Y1	18	18	3+N	4.49	本期债券品种一以 3 个计息年度为一个重定价周期,在每个重定价周期末,发行人有权选择将本期债券期限延续 1 个周期,或选择在该重新定价周期末全额兑付本期债券。首个定价周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差,其中初始基准利率为网下询价日前 250 个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值(四舍五入到 0.01%);初始利差为首个定价周期的票面利率与初始基准利率之间的差值,并在后续重置票面利率时保持不变。如果发行人行使续期选择权,则后续定价周期票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点,在	2020-09-08	2023-09-08	存续期

债券名称	发行规模	债券余额	期限	发行利率	利率调整机制	起息日	到期日	备注
					<p>后续定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）。此后每个重定价周期重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps）。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。</p>			
20 兴城 Y2	2	2	5+N	4.80	<p>本期债券品种二以 5 个计息年度为一个重定价周期，在每个重定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延续 1 个周期，或选择在该重新定价周期末全额兑付本期债券。首个定价周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为网下询价日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）；初始利差为首个定价周期的票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。如果发行人行使续期选择权，则后续定价周期票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在后续定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认</p>	2020-09-08	2025-09-08	存续期

债券名称	发行规模	债券余额	期限	发行利率	利率调整机制	起息日	到期日	备注
					<p>可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）。此后每个重定价周期重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps）。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。</p>			

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：成都兴城投资集团有限公司

法定代表人：任志能

注册资本：伍拾伍亿贰仟伍佰肆拾万元人民币

实缴资本：伍拾伍亿贰仟伍佰肆拾万元人民币

成立日期：2009 年 3 月 26 日

统一社会信用代码：915101006863154368

住所：成都市高新区濯锦东路 99 号

办公地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

邮政编码：610041

信息披露事务负责人：钟莉

联系方式：028-85320378

传真：028-85336169

所属行业：建筑施工业

经营范围：控股公司服务；土地整理与开发；城市配套基础设施，环境治理的投融资，建设和管理；住宅房屋建筑，道路、隧道和桥梁工程建筑，管道和设备安装，工程技术与设计服务，建材批发，园区管理；房地产开发经营，房地产租赁经营，物业管理；健康咨询，老年人养护服务；体育组织服务，体育场所服务，休闲健身活动，会议、展览及相关服务；资本运作；国有资产管理；对外投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；特许经营；其他非行政许可的经营项目。（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、发行人设立及历史沿革情况

（一）发行人历史沿革

1、设立

发行人原为“成都市兴城投资有限公司”，系经成都市人民政府办公厅于 2008 年 2 月 14 日下发的《成都市人民政府办公厅关于成立成都市兴城投资有限公司

的通知》（成办发[2008]12 号）批准，由成都市兴东投资有限公司与成都市兴南投资有限公司以新设合并方式组建并于 2009 年 3 月 26 日成立的国有独资公司；2012 年 2 月，发行人正式更名为“成都兴城投资集团有限公司”。

2009 年 1 月 8 日，成都市工商行政管理局下发“（成）登记内名预核字 2009 第 000418 号”《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准成都市国有资产监督管理委员会投资 30 亿元申请设立的有限责任公司（国有独资）名称为“成都兴城投资有限公司”。

2009 年 2 月 1 日，成都市国有资产监督管理委员会下发《市国资委关于成都市兴东投资有限公司与成都市兴南投资有限公司新设合并为成都市兴城投资有限公司的批复》（成国资规[2009]21 号）、《市国资委关于成都市兴南投资有限公司与成都市兴东投资有限公司新设合并为成都市兴城投资有限公司的批复》（成国资规[2009]22 号），同意成都市兴东投资有限公司与成都市兴南投资有限公司以新设合并方式组建成都市兴城投资有限公司。

2009 年 3 月 19 日，四川光星会计师事务所有限公司出具《验资报告》（川光会验字[2008]第 15 号）验证，截至 2008 年 3 月 31 日止，发行人已收到成都市国有资产监督管理委员会缴纳的注册资本 30 亿元，实收资本 300000 万元，其中成都市兴东投资有限公司和成都市兴南投资有限公司以 2008 年 3 月 31 日为基准，将净资产并入发行人。

2009 年 3 月 26 日，成都市工商行政管理局向发行人核发了注册号为 510100000095376 的《企业法人营业执照》。

2、2010 年法定代表人变更

2010 年 6 月，根据成都市国资委于 2009 年 12 月 28 日下发的《关于张正红、李涌职务任免的通知》（成国资人[2009]65 号），发行人的法定代表人由“李涌”变更为“张正红”。

3、2012 年名称变更

2012 年 2 月，成都市国有资产监督管理委员会下发《市国资委关于同意成都市兴城投资有限公司更名的批复》（成国资规[2012]10 号），将发行人名称变更为“成都兴城投资集团有限公司”。

4、2012 年第一次增资

2012 年 4 月，成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会下发《关于安排成都兴城投资集团有限公司资本金的通知》（成财投[2012]30 号），成都市国有资产监督管理委员会对发行人以货币方式增资 15.254 亿元；成都市财政局、成都市国有资产监督管理委员会下发《关于安排成都兴城投资集团有限公司资本金的通知》（成财投[2012]31 号），成都市国有资产监督管理委员会对发行人货币增资 10 亿元，发行人注册资本增加至 55.254 亿元。

2012 年 4 月 5 日，大信会计师事务所有限公司四川分所出具《成都兴城投资集团有限公司验资报告》（大信川验字[2012]1-004 号）验证，截至 2012 年 4 月 1 日止，发行人已收到成都市国资委缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 2,525,400,000.00 元（大写人民币贰拾伍亿贰仟伍佰肆拾万元整），全部为货币出资。

5、2013 年法定代表人变更

2013 年 5 月，根据成都市国资委于 2013 年 3 月 19 日下发的《关于张正红免职的通知》（成国资人[2013]12 号）与 2013 年 5 月 7 日下发的《关于任志能任职的通知》（成国资人[2013]30 号），发行人的法定代表人由“张正红”变更为“任志能”。

6、2019 年经营范围变更

2019 年 9 月 24 日，根据成都市国有资产监督管理委员会于 2019 年 4 月 3 日作出的《市国资委关于同意成都兴城投资集团有限公司修改<公司章程>的批复》（成国资批[2019]26 号）、发行人于 2019 年 9 月 20 日作出的《情况说明》、发行人法定代表人于 2019 年 9 月 24 日向成都市市场监督管理局出具的《承诺书》，并结合成都市场监督管理局于 2019 年 9 月 24 日颁发的《营业执照》，发行人经营范围变更为：“控股公司服务；土地整理与开发；城市配套基础设施，环境治理的投融资，建设和管理；住宅房屋建筑，道路、隧道和桥梁工程建筑，管道和设备安装，工程技术与设计服务，建材批发，园区管理；房地产开发经营，房地产租赁经营，物业管理；健康咨询，老年人养护服务；体育组织服务，体育场所服务，休闲健身活动，会议、展览及相关服务；资本运作；国有资产管理；

对外投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；特许经营；其他非行政许可的经营项目。（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）发行人重大资产重组情况

1、2018 年重大资产重组

（1）本次交易方案概述

成都建筑工程集团总公司为全民所有制企业，于 2003 年 5 月经市委市政府批准，以成都市属国有施工企业为主体组建而成。

根据中共成都市委办公厅、成都市政府办公厅 2017 年 11 月联合出台的《优化市属国有资本布局的工作方案》，成都将对 11 家市属国企进行优化。内容中提到：改组成都兴城投资集团有限公司。由发行人吸收整合成都建工集团及市属国有房地产优质资源，发起设立成都医疗健康产业集团（暂定名）。改组后，建工集团合并入成都兴城投资集团有限公司，为发行人全资子公司。

2018 年 9 月 11 日，成都建筑工程集团总公司改制为有限责任公司，并完成工商变更登记，成都建筑工程集团总公司更名为成都建工集团有限公司，法定代表人李善继，出资人由成都市国资委变更为成都兴城投资集团有限公司。

本次合并背景为成都市国有企业改革。改组后，发行人以提供城市开发运营整体解决方案、打造国际化城市开发运营平台为主要目标，着力推动房地产板块向市场化转型，优化资产投资结构，力争到 2022 年资产总规模达到 2500 亿元。

（2）本次交易的支付方式

本次交易由发行人无偿受让成都建工集团股权，不涉及现金和股权支付。

（3）构成重大资产重组依据

按照《上市公司重大资产重组管理办法》，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。

根据发行人 2017 年度经审计的财务数据及成都建工集团经审计的 2017 年度财务数据，相关财务比例计算如下：

单位：亿元

项目	成都建工集团	成都兴城集团	指标占比	是否超过 50%
资产总额	508.05	757.06	67.11%	是
净资产	74.83	309.74	24.16%	否
营业收入	317.84	47.48	669.46%	是

发行人受让资产的资产总额和收入占完成重组前一年发行人的资产总额和收入的比例超过 50%，因此此次股权受让构成重大资产重组。

（4）本次重大资产重组的决策和审批情况

截至本募集说明书摘要签署日，本次交易已取得以下授权、批准和核准：

①中共成都市委、成都市政府的批准

中共成都市委办公厅、成都市政府办公厅 2017 年 11 月出台《优化市属国有资本布局的工作方案》。文件显示，成都将对 11 家市属国企进行优化。内容中提到：改组成都兴城投资集团有限公司。由发行人吸收整合成都建工集团及市属国有房地产优质资源，发起设立成都医疗健康产业集团（暂定名）。改组后，建工集团合并入成都兴城投资集团有限公司，为发行人全资子公司。

②成都市国资委的批准

重大资产重组前，成都市国资委作为发行人和成都建工集团的实际控制人和控股股东，已出具相关决议。

成都市国有资产监督管理委员会出具《市国资委关于将成都建筑工程集团总公司出资人变更为成都兴城投资集团有限公司的通知》，同意将成都建筑工程集团总公司出资人由国资委变更为成都兴城投资集团有限公司，由成都兴城投资集团有限公司履行出资人职责。

③成都兴城集团的董事会决议

2018 年 9 月 3 日，经发行人 2018 年度第 24 次董事会审议通过，同意按照成都市国资委相关要求，将成都建筑工程集团总公司（以改制完成后工商主管部门登记的名称为准）出资人变更为成都兴城投资集团有限公司；待成都建筑工程集团总公司改制为有限责任公司后，严格按照无偿划转等有关规定，办理变更工

商变更登记等工作手续。

（5）重组相关资产过户等事宜的办理情况

2018 年 9 月 11 日，成都建筑工程集团总公司改制为有限责任公司，并完成工商变更登记，成都建筑工程集团总公司更名为成都建工集团有限公司，出资人由成都市国资委变更为成都兴城投资集团有限公司。

《成都兴城投资集团有限公司关于无偿受让成都建筑工程集团总公司相关股权的进展公告》已于 2018 年 9 月在证券交易所等公开信息渠道上进行公示。

截至报告期末，本次重大资产重组已经成功完成，本次重组不涉及对赌协议，不会因对赌协议而产生或有负债，不会影响本期债券的还本付息。

2、2020 年重大资产重组

（1）本次交易方案概述

2019 年 12 月 30 日，北京金融资产交易所网站披露成都农商银行股份有限公司 35 亿股股份挂牌转让事项。根据公告，安邦保险集团股份有限公司通过北京金融资产交易所公开挂牌转让成都农商银行 35 亿股股份，挂牌转让价格为 1650800.8265 万元。

按照成都市市委市政府关于加快建设国家西部金融中心等政策文件指导，为进一步优化公司产业结构，成都兴城集团受让本笔股权。

2020 年 4 月 17 日，公司收到中国银行保险监督管理委员会四川监管局出具的文件，同意成都兴城集团受让成都农商银行 35% 股权。成都兴城集团已与安邦保险集团股份有限公司签署《产权交易合同》及《产权交易合同之补充协议》，产权交易价格为 16,508,008,265.00 元，交易股份数为 35 亿股，定价依据为北京金融资产交易所挂牌转让价格。

本次交易构成重大资产重组，已完成必要的交易程序。

本次重大资产重组的类型为重大资产购买。

（2）本次交易的支付方式

根据成都兴城集团与安邦保险集团股份有限公司签署《产权交易合同》及《产权交易合同之补充协议》，产权交易价格为 16,508,008,265.00 元，交易股份数为 35 亿股股份，定价依据为北京金融资产交易所挂牌转让价格。2020 年 6 月 16 日，

成都兴城集团完成全额股份转让款项支付工作。

（3）构成重大资产重组依据

按照《上市公司重大资产重组管理办法》，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。

根据发行人 2019 年度经审计的财务数据及成都农商银行经审计的 2019 年度财务数据，相关财务比例计算如下：

单位：亿元

项目	成都农商行	成都兴城集团	指标占比	是否超过 50%
资产总额	4,849.87	2,136.16	79.46%	是
净资产	416.32	673.00	21.65%	否
营业收入	124.38	632.79	6.88%	否

（4）本次重大资产重组的决策和审批情况

截至本募集说明书摘要出具之日，本次交易已取得以下授权、批准和核准：

①成都市国资委的批准

成都市国资委 2020 年第 1 次主任办公会审议通过成都兴城集团收购成都农商银行股份有限公司 35 亿股股份等议案。

②成都兴城集团的董事会决议

成都兴城集团 2020 年第 1 次董事会审议通过收购安邦保险集团股份有限公司持有的成都农商银行股份有限公司 35 亿股股份的收购方案等议案。

③监管机构批复

2020 年 4 月 17 日，公司收到中国银行保险监督管理委员会四川监管局出具的文件，同意成都兴城集团受让成都农商银行 35% 股权。

（5）重组相关资产过户等事宜的办理情况

2020 年 6 月 16 日，成都兴城集团完成全额股份转让款项支付工作。

2020 年 7 月 7 日，成都兴城集团收到成都农商银行出具的股权证，持有成

都农商银行 35 亿股普通股，本次重大资产重组事项已完成。

截至本募集说明书摘要出具之日，本次重大资产重组已经成功完成，本次重组不涉及对赌协议，不会因对赌协议而产生或有负债，不会影响本期债券的还本付息。

三、发行人股东情况及实际控制人

（一）股东情况

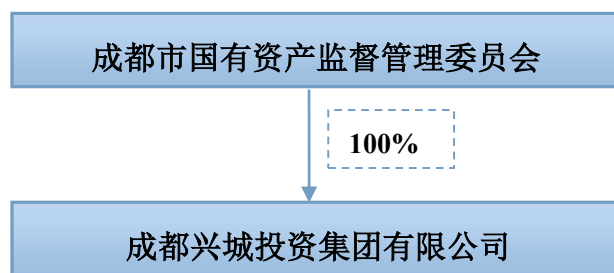
最近三年及一期内，成都市国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权，是发行人的唯一股东。

（二）实际控制人

最近三年及一期内，成都市国有资产监督管理委员会是发行人实际控制人，实际控制人未发生变化。

（三）股权结构图

截至报告期末，发行人的股权结构图如下所示：



四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理情况及运行情况

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规，制订了《成都兴城投资集团有限公司章程》，建立了较为完善的公司治理结构和决策机制。主要体现在如下几个方面：

1、治理结构

（1）出资人

公司不设股东会，由出资人成都市国有资产监督管理委员会行使股东会职权。出资人行使以下职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）委派和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

批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算、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）对公司增加或者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）审议批准修改公司章程；（11）审议批准修改董事会议事规则；（12）查阅、复制公司章程、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告；（13）法律、法规规定的其他职权。

（2）董事会

公司设董事会，董事会由 9 人组成。董事会对出资人负责，行使下列职权：

（1）向出资人报告工作；（2）执行出资人的决定；（3）制订公司的经营计划、投资方案；（4）制订公司的年度财务预算、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）审批公司发展战略规划和所属子公司战略实施规划；（9）审议批准公司及所属子公司的投融资事项，但按国有企业投融资管理有关规定应报出资人审批的事项，按照规定程序报批；（10）决定公司内部管理机构及其分支机构的设置；（11）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理的提名，决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项（出资人另有规定的，从其规定）；决定对子公司股权代表的委派和更换；（12）批准公司员工报酬方案；（13）制定公司的基本管理制度；（14）拟定公司章程修改草案；（15）制定公司董事会议事规则草案；（16）出资人授予的其他职权。

此外，根据成都市人民政府《关于印发成都市市属国有企业投融资及借款和担保监督管理办法的通知》（成府发〔2016〕28 号），由成都市国资委履行出资人职责的国有独资企业、国有独资公司和国有控股企业，其董事会对投融资项目及借款和担保行为进行可行性研究及依法决策，并承担相应的决策责任。发行人《公司章程》相关条款正在依照成府发〔2016〕28 号修订过程中。

（3）监事会

公司设监事会，监事会由 5 人组成。监事会设监事会主席 1 人，非职工代表

出任的监事 2 人，职工代表出任的监事 2 人。监事会主席和监事会成员中非职工代表出任的监事由出资人指派；监事会成员中职工代表出任的监事由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会（监事）对出资人负责，享有对公司进行独立监督的权利，行使下列职权：（1）向出资人作监事会工作报告；（2）检查公司的财务，查阅公司的财务会计资料以及与经营管理活动有关的其他资料，监督检查公司财务的真实性、合法性以及投资、融资、招投标、资产处置、国有资产收益收缴等重大事项的经营活动；（3）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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事和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；（5）向出资人提出建议；（6）出资人规定的其他职权。

（4）总经理

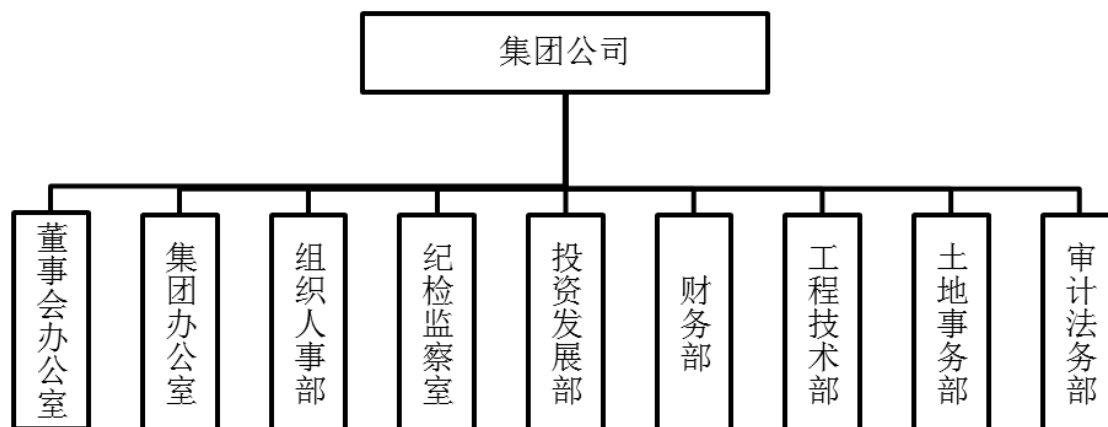
公司设总经理 1 名，由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘（出资人另有规定的，从其规定）。经出资人批准，董事可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘副总经理、财务负责人（出资人另有规定的，从其规定）；（7）决定聘任或解聘除应由出资人、董事会决定聘任或解聘以外的其他管理人员；（8）董事会（出资人）授予的其他职权。

2、董事会、监事会依法运作情况

报告期内，发行人能够依据有关法律法规和公司章程通知并按期召开董事会和监事会。董事会和监事会的通知、召开方式、表决方式和决议内容符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及公司章程等公司内部规章的规定；董事会在审议有关事项时，关联董事、关联股东或其他利益相关者按照公司章程及有关法规的规定回避表决。

（二）组织结构

截至报告期末，发行人的组织结构图如下所示：



1、董事会办公室

主要职责：（1）负责董事会日常工作，协助董事长处理日常事务，与董事、外部董事沟通信息，为董事工作提供服务；（2）负责准备和递交董事会和出资人报告和文件，负责董事会（长）重要文稿工作；（3）负责董事会会议的筹备、组织和会务工作，做好议题收集、会议记录和决议拟发等工作；（4）负责拟定董事会相关制度和章程修改草案；（5）负责集团法人治理结构建设；（6）协助董事会战略与投资委员会研究制定集团发展战略规划，并开展相关工作；（7）负责董事会日常法律事务；（8）负责董事会专项经费的预算、管理和使用；（9）负责对董事会（长）各项决议、决定进行督办及后评估，并定期向董事会（长）报告；（10）负责对董事会（长）提出的问题进行调查研究和协调处理；（11）负责董事会（长）交办的其他工作。

2、集团办公室

主要职责：（1）加强集团营业执照、公章、法定代表人签名章的管理及使用；（2）负责集团保密机要、信访维稳及电子政务内网管理；（3）负责集团来文签收、拟办、督办，发文核稿、制文、分发；（4）筹备和组织总经理办公会、例会会议，负责议题收集，会议记录和决议拟发；（5）负责集团经营层重要文稿的组稿工作；（6）编制集团行政年度经费预算，实施行政预算管理，协调集团内部事务；（7）维护公共关系，开展企业文化建设及内外宣传工作；（8）管理集团综合行政后勤事务；（9）负责集团行政管理制度建设；（10）牵头集团的扶贫工作；（11）负责集团信息化建设及数据库的安全管理、信息系统的持续改进、技术支持和维护；（12）负责人大建议、政协提案、年鉴、地方志等专项

工作；（13）负责集团文书档案管理、以集团立项的工程档案管理等日常工作；（14）负责拟定集团档案管理相关制度；（15）负责对集团各公司的档案业务指导、检查、考核工作；（16）负责组织集团及各公司档案迎检达标等相关工作；（17）完成集团交办的其他工作。

3、组织人事部

主要职责：（1）贯彻落实党的方针政策、上级党组织指示精神、集团党委决策部署，负责党的制度建设，以及党内重大专题活动、专项教育活动的策划组织、牵头实施工作；（2）负责党委文件、计划总结等重要文稿起草工作；（3）负责集团党代会、党委会、中心组学习会、民主生活会筹备及会务工作，准备会议资料、拟发会议纪要；（4）负责党风廉政建设主体责任相关工作；（5）负责党的组织建设、支部设置、党组织换届、监督考核、党员发展管理等基层党建工作；（6）负责集团干部员工队伍建设，开展干部员工考察培养、选拔任用、招聘引进、教育培训、监督考核等工作；（7）负责拟订集团人力资源战略规划，总部机构、编制、岗位设置方案，科学合理调配员工；（8）负责拟订集团总部工资总额计划和调控方案，以及薪酬方案和员工考核管理办法，并根据考核结果发放薪酬；（9）负责集团总部员工劳动合同签订、员工人事档案的管理工作；（10）负责办理总部员工的养老、医疗、工伤、生育等基本社保事务和住房公积金缴纳；（11）负责拟订集团总部企业年金方案，负责年金的缴纳及单位部分的分配，对年金托管单位进行管理；（12）负责集团员工专业技术职称的申报管理；（13）负责指导、督查子企业开展党建及组织人事工作；（14）协助董事会提名委员会及薪酬与考核委员会开展相关工作；（15）负责集团外事管理，办理干部因公因私出国（境）签批等工作；（16）负责党内宣传、统战、精神文明建设、党员干部思想政治等工作；（17）负责集团离退休管理，协助离退休支部工作；（18）负责统筹协调推进集团深化改革相关工作；（19）完成集团党委交办的其他工作。

4、纪检监察室

主要职责：（1）协助集团党委落实全面从严治党主体责任；（2）负责对集团及子企业贯彻执行党的路线方针政策，遵守国家法律法规，执行上级决策部署

情况进行监督检查；（3）负责对集团及子企业“三重一大”事项进行监督检查；（4）负责组织开展集团惩防体系建设及廉洁风险防控；（5）负责组织开展集团党风党纪及反腐倡廉教育宣传，推动企业廉洁文化建设；（6）负责办理职工、群众关于党风廉政建设方面的来信来访及上级纪检监察机构转办的信访件；（7）查办、审理集团管辖范围内的违纪案件，协助上级纪委查处集团相关人员违纪案件；（8）受理集团子企业党组织、党员和领导人员的申诉；（9）负责集团纪检监察队伍建设；（10）督促落实上级纪委及集团纪委决议及议定事项；（11）承办集团纪委文秘、会议、机要、保密、制度建设、印章管理、档案管理等日常工作；（12）完成集团交办的其他工作。

5、投资发展部

主要职责：（1）编制并下达集团年度投资（建设）项目计划，拟定集团海外发展战略，并负责境内外投资数据统计工作；（2）制定境内投资管理相关制度、投资（建设）项目计划管理及海外业务发展相关制度；（3）组织集团公司招商引资及对外投资合作管理；（4）负责组织集团管控层面的投资项目的立项、评审、内部报批或备案工作；（5）开展投资机会研究论证，收集投资项目信息，推动各业务板块开展投资工作；（6）对新设境内外子公司、分支机构及海外办事处进行统筹管理，具体牵头负责新设二级公司的审批手续，对二级境内参股公司需要集团进行投资决策的事项进行评审；（7）负责集团公司对二级公司的股权投资的转让及处置工作，指导二级子公司开展对所属公司的股权投资的转让及处置工作；（8）负责集团二级子公司修改公司章程及董事会议事规则、增加注册资本等审批工作；（9）牵头负责对集团二级参股公司的管理工作；（10）负责集团及子企业各项经营资质的统计和相关协调工作；（11）组织对集团投资项目进行督导和检查，对海外机构运行情况进行检查；（12）参与集团相关板块上市工作；（13）协助董事会战略与投资委员会开展相关工作；（14）负责海外业务相关宣传及信息报道工作；（15）完成集团交办的其他工作。

6、财务部

主要职责：（1）研究制订集团筹融资战略，负责集团内融资、担保管理；（2）负责集团资金调度及管理；（3）负责财务年度预算编报及管理；（4）负

责项目竣工财务决算编制及审计配合；（5）负责日常财务核算管理、财务报表编制及财税业务管理；（6）参与内控风险预警管理；（7）参与研究、策划和运作集团重大投融资和资本运作方案；（8）参与评估审定子企业限额以上投资项目；（9）配合财经类专项审计工作；（10）指导子企业开展相关业务；（11）完成集团交办的其他工作。

7、工程技术部

主要职责：（1）建立健全集团安全生产、隐患排查及应急救援管理体系，制定管理制度；（2）制定下达集团年度安全生产工作目标，对集团部门及子企业安全生产管理体系运行及控制进行督查，对集团及子企业年度安全生产目标完成情况进行考核；（3）负责贯彻落实上级（行业）安全生产、文明施工、防汛防洪等规章制度，监察项目安全管理，不定期督查施工现场安全管理情况；（4）负责组织开展安全教育培训，组织开展各类安全生产活动；（5）配合政府相关部门完成集团土地整理范围内城市总体规划、土地利用规划、专项规划、控规等编制及管理工作，负责相应范围内城市设计、控规、专项规则的优化调整和维护工作；（6）按集团授权，参与集团公司重大投资（建设）项目论证分析，组织项目规划策划方案征集、评审、优化工作，参与集团重大项目、重难点工程技术方案审查及论证；（7）负责集团技术管理、技术协调工作，组织新设备、新材料、新技术、新工艺的引进、推广和应用，建立健全集团技术管理体系；（8）项目建设实施管理；（9）工程变更管理；（10）及时宣传国家及行业主管部门有关技术管理通知、政策、法律法规和标准；（11）完成集团交办的其他工作。

8、审计法务部

主要职责：（1）在国有资产监督管理机构、国家审计机关、董事会审计委员会的领导下，依法依规开展审计工作；（2）协助董事会审计委员会开展对集团内部审计制度、财务信息、内控制度的审计审查；（3）对集团公司及所属子企业的内部控制系统的健全性、合理性、有效性及风险管理进行审计；（4）推进集团依法治企体系建设，编制集团法务管理的规章制度，审查集团规章制度的合法性、合理性和有效性；（5）建立健全集团内部审计制度和管理办法；（6）负责集团本部合同专用章、集团审签合同总台账的管理，对集团各部门及子企业

的合同进行日常监督检查、报表收集汇总，按上级主管部门要求报送合同的签订、完成情况；（7）对集团各部门及子企业招标（比选）工作的计划及完成情况报表进行日常监督检查、报表收集汇总，按上级主管部门要求报送招投标（比选）工作的完成情况；（8）负责对社会中介审计机构进行选聘、协调、沟通等工作；（9）代表集团公司处理各类仲裁、诉讼案件；（10）组织、配合对集团及子企业领导人员进行经济责任审计；（11）编制年度内部审计工作计划报董事会审计委员会批准，提交年度内部审计工作报告；（12）对集团公司及所属子企业的财务预算、财务收支、资产质量、经营绩效等经济活动进行审计；（13）对集团公司及所属子企业物资采购、招投标、对外投资、土地拆迁等重要经济活动进行审计；（14）对集团公司及所属子企业的固定资产投资项目进行结（决）算审计；（15）对集团公司及所属子企业年度用工和薪酬管理情况进行审计；（16）对子企业的内部审计工作进行指导、评价；（17）国有资产监督管理机构、国家审计机关、董事会审计委员会和集团交办的其他工作。

9、土地事务部

主要职责：（1）组织跟踪国家土地政策、征地拆迁安置政策，为集团土地整理、城市改造决策提供参考信息，保证集团土地整理依法依规开展；（2）负责集团土地整理范围的安置房建设管理，加强项目监督管理协调和投资控制；（3）指导子企业开展相关业务，收集相关资料；（4）完成集团交办的其他工作。

（三）内部管理制度的建立与运行

发行人严格按照《公司法》的要求，以建立健全完备的法人治理结构、实现规范化、制度化为宗旨，制定并执行了相应的内部管理制度。发行人重要的内部管理制度包括：《成都兴城投资集团有限公司财务与审计制度》、《成都兴城投资集团有限公司安全生产制度》、《成都兴城投资集团有限公司人力资源制度》、《成都兴城投资集团有限公司党委与党纪制度》、《成都兴城投资集团有限公司招投标与合同管理制度》、《成都兴城投资集团有限公司投资管理与土地事务制度》等。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人与子公司的投资关系

截至 2020 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的二级子公司 17 家，详见下表：

表-发行人纳入合并报表的二级子公司情况表

单位：万元，%

子公司名称	注册资本	持股比例	享有表决权比例	投资额	业务性质
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	500,000.00	100	100	546,434.00	房产开发
成都润锦城实业有限公司	1,000.00	100	100	1,000.00	物业管理
成都兴城建设管理有限公司	1,000.00	100	100	1,003.53	建设管理
成都市小城镇投资有限公司	10,000.00	100	100	239,241.25	城市建设
成都兴城资本管理有限责任公司	190,000.00	100	100	58,330.00	投资管理
成都成都中心建设有限责任公司	30,000.00	100	100	87,500.00	城市建设
兴城（香港）国际投资有限公司	\$29,000.00	100	100	\$300.00	投资管理
成都天府绿道建设投资有限公司	500,000.00	100	100	120,000.00	城市建设
成都兴城文化产业发展投资有限公司	50,000.00	100	100	20,000.00	投资管理
成都医疗健康投资集团有限公司	500,000.00	100	100	50,000.00	投资管理
成都兴城足球俱乐部有限公司	3,000.00	95	95	2,850.00	文化、体育和娱乐
成都建工集团有限公司	544,907.96	73.41	73.41	732,298.39	建筑施工
成都天府绿道文化旅游发展股份有限公司	30,000.00	100	100	4,500.00	商务服务业
中化岩土集团股份有限公司	180,554.44	29.28	29.28	234,667.95	建筑施工
天津红日药业股份有限公司	300,570.48	22.22	22.22	248,022.74	制造业
成都兴城简州投资运营有限公司	200,000.00	70	70	1,000.00	投资管理
成都熊猫国际旅游度假有限公司	300,000.00	100	100	300.00	文化旅游

注：根据上市公司中化岩土集团股份有限公司董事会于 2019 年 3 月 20 日发布的《中化岩土集团股份有限公司关于公司股东完成协议转让过户登记暨公司控股股东、实际控制人变更的公告》，中化岩土股东吴延炜先生、刘忠池先生、宋伟民先生、梁富华先生和银华资本管理（珠海横琴）有限公司（代表银华财富资本-民生银行-中化岩土工程股份有限公司）已将其所持有的部分中化岩土股份转让予成都兴城投资集团有限公司。2019 年 3 月 20 日，中化岩土收到上述转让方提供的中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，本次股份协议转让的过户登记手续已办理完毕，过户日期为 2019 年 3 月 19 日。此次协议转让过户登记完成后，成都兴城投资集团有限公司直接持有公司无限售流通股

528,632,766 股，占公司总股本的 29.19%。中化岩土控股股东由吴延炜先生变更为成都兴城投资集团有限公司，实际控制人由吴延炜先生变更为成都市国有资产监督管理委员会。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人持有上市公司中化岩土集团股份有限公司股权比例为 29.28%。

兴城集团与姚小青、大通集团于 2019 年 1 月 21 日签署了《关于支持成都兴城投资集团有限公司取得天津红日药业股份有限公司实际控制权的协议》，同日，兴城集团与姚小青签署了《关于天津红日药业股份有限公司之表决权委托协议》。姚小青将所持上市公司 180,663,287 股股份（占上市公司总股本 6%）对应的表决权委托给兴城集团行使。在各方履行《支持取得实际控制权的协议》、《表决权委托协议》相关约定之后，兴城集团成为红日药业控股股东，兴城集团实际控制人成都市国有资产监督管理委员会成为红日药业实际控制人。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人持有上市公司天津红日药业股份有限公司股权比例为 22.22%。

（二）主要子公司基本情况

1、成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（原名成都人居置业有限公司、成都兴城人居地产投资集团有限公司）成立于 2004 年 8 月 31 日，注册资本为人民币 500,000 万元，发行人持股比例为 100%，业务范围包括市政基础设施建设，土地整治和拆迁改造；建设项目的投资及投资管理；资本运作及资产经营管理；项目招标、项目投资咨询；房地产开发与销售，物业管理；房地长项目和配套设施建设的投资；文化、体育等项目的投资，以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 4,390,061.09 万元，净资产为 1,131,439.03 万元；2019 年度，实现营业收入 382,738.35 万元，净利润 52,465.35 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 5,454,995.05 万元，净资产为 1,146,713.06 万元；2020 年上半年，实现营业收入 41,848.12 万元，净利润 2,646.49 万元。

2、成都润锦城实业有限公司

成都润锦城实业有限公司成立于 2004 年 5 月 13 日，注册资本为人民币 1,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，业务范围包括市政公共设施投资、建设及运营管理；项目建设管理，商贸（除国家法律法规限制和禁止项目）。房地产开发经营（凭许可证经营）；物业管理；房地产营销代理和自有房屋租赁；房屋经

纪、房地产营销策划及咨询服务；酒店管理、物业管理咨询服务、保洁服务（以上经营范围不含国家法律、行政法规限制和禁止的项目，涉及许可的凭许可证经营）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 18,669.00 万元，净资产为 7,944.00 万元；2019 年度，实现营业收入 21,448.00 万元，净利润 2,059.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 19,442.31 万元，净资产为 8,526.39 万元；2020 年上半年，实现营业收入 12,352.83 万元，净利润 933.65 万元。

根据管护合同约定，公司日常计提收入较少，大额管护合同基本在年底集中确认收入，故上半年财务数据无法准确反映实际当期收入情况。

3、成都兴城建设管理有限公司

成都兴城建设管理有限公司成立于 2004 年 4 月 19 日，注册资本为人民币 1,000 万元，发行人持股比例为 100%，业务范围包括从事工程项目管理、工程造价咨询、招标代理、工程监理、项目建议书、项目申请报告、项目可行性研究报告、工程设计等业务（部分业务需取得相关专业资质或许可）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 3,271.00 万元，净资产为 1,719.00 万元；2019 年度，实现营业收入 4,026.00 万元，净利润 203.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 1,376.41 万元，净资产为 590.99 万元；2020 年上半年，实现营业收入 147.32 万元，净利润-1,144.20 万元。

成都兴城建设管理有限公司业务规模较小，收入结转确认存在一定的周期性特征，而成本年内支出则在各月表现较为平滑，由于收入一般于下半年集中确认，故在财务报表上表现为上半年处于亏损状态，符合公司业务经营特征。

4、成都市小城镇投资有限公司

成都市小城镇投资有限公司成立于 2007 年 6 月，注册资本为人民币 10,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司主要负责引导、集聚信贷资金和社会资金投入成都市小城镇建设，参与小城镇综合开发。业务范围包括小城镇建设投资和融资，小城镇建设项目经营和综合开发；城镇土地开发整理。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 462,509.00 万元，净资产为 353,232.00 万元；2019 年度，实现营业收入 5,693.00 万元，净利润 3,033.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日,该公司总资产 449,624.22 万元,净资产为 355,139.81 万元; 2020 年上半年,实现营业收入 3,164.20 万元,净利润 1,907.14 万元。

5、成都兴城资本管理有限责任公司

成都兴城资本管理有限责任公司成立于 2016 年 11 月,注册资本 20,000 万元,其中发行人持股比例为 100%,公司主要经营范围为投资及资产管理,企业管理及咨询服务,投资咨询服务。

截至 2019 年 12 月 31 日,该公司总资产 512,404.00 万元,净资产为 512,077.00 万元; 2019 年度,实现营业收入 26,563.00 万元,净利润 25,538.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日,该公司总资产 511,867.54 万元,净资产为 511,714.71 万元; 2020 年上半年,实现营业收入 12,342.17 万元,净利润 12,017.09 万元。

6、成都成都中心建设有限责任公司

成都成都中心建设有限责任公司成立于 2016 年 10 月,注册资本 30,000 万元,其中发行人持股比例为 100%,公司主要经营范围为市政公用工程设计和施工,投资与资产管理。

截至 2019 年 12 月 31 日,该公司总资产 421,800.00 万元,净资产为 87,500.00 万元; 2019 年度暂未实现营业收入。

截至 2020 年 6 月 30 日,该公司总资产 660,071.81 万元,净资产为 132,500.00 万元; 2020 年上半年暂未实现营业收入、净利润。

目前该公司暂未实现营业收入的原因系成都成都中心建设有限责任公司主要统筹负责成都中心项目建设,目前,该项目建设尚处于前期拆迁安置阶段,项目建设完工进入运营阶段方能实现销售收入。

7、兴城（香港）国际投资有限公司

兴城（香港）国际投资有限公司成立于 2017 年 8 月,注册资本为美元 29,000 万元,其中发行人持股比例为 100%,公司为兴城集团的境外投融资、并购综合平台。

截至 2019 年 12 月 31 日,该公司总资产 6,312.00 万元,净资产为 6,312.00 万元; 2019 年度暂未实现营业收入,实现净利润-36.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日,该公司总资产 6,296.04 万元,净资产为 6,296.04 万

元；2020 年上半年暂未实现营业收入，实现净利润-33.70 万元。

兴城（香港）国际投资有限公司作为发行人拓展海外业务的窗口，目前尚处于平台搭建阶段，暂未能实现收入，但由于公司开办需产生部分费用，故其净利润暂时为负。

8、成都天府绿道建设投资有限公司

成都天府绿道建设投资有限公司成立于 2017 年 6 月，注册资本为人民币 500,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司主要经营范围为市政基础设施及其他建设项目投资、建设、运营和维护；建设工程项目管理、项目投资咨询等。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 461,111.00 万元，净资产为 154,569.00 万元；2019 年度，实现营业收入 4,651.00 万元，净利润 113.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 715,232.47 万元，净资产为 203,917.27 万元；2020 年上半年，实现营业收入 2,024.31 万元，净利润 1,069.07 万元。

9、成都兴城文化产业发展投资有限公司

成都兴城文化产业发展投资有限公司成立于 2017 年 10 月，注册资本为人民币 50,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司主要经营范围为项目投资，文化产品的技术研发与服务；文化、体育、旅游项目策划及项目投资和运营管理；文化创意项目开发；文化演出服务，艺术品（包括文化创意商品）设计、销售、拍卖；企业营销策划；会议及展览服务；公关活动组织策划；动漫设计；影视制作发行；广告设计、制作和发布；项目投资咨询；酒店项目开发；酒店项目投资；酒店管理；餐饮管理服务；食品销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 371,308.00 万元，净资产为 103,597.00 万元；2019 年度，实现营业收入 17,000.00 万元，净利润-11,816.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 379,309.25 万元，净资产为 105,809.64 万元；2020 年上半年，实现营业收入 5,312.85 万元，净利润-2,967.71 万元。亏损主要原因为下属建工旅游公司早期设立及酒店建设过程中融资资金占比较大，利息支付压力较大。

10、成都医疗健康投资集团有限公司

成都医疗健康投资集团有限公司成立于 2017 年 12 月，注册资本为人民币

500,000 万元，其中发行人持股比例为 100%，公司主要经营范围为医疗健康产业投资及设施建设、运营，项目投资；投资管理，资产管理，投资咨询（以上经营项目均不得从事非法社会集资、吸收公众资金等金融活动）；医院管理；健康信息咨询，企业管理咨询；医学研究；药品研发、生产（限分支机构经营）及技术咨询、技术转让；医疗器械研发、生产（限分支机构工业园区经营）及技术咨询、技术转让；供应链管理；仓储服务（不含危险品）；货物及技术进出口；互联网信息技术服务；（以下均需取得许可后方可开展经营活动）综合医院服务；药品销售；医疗器械销售；普通货运。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 51,868.00 万元，净资产为 51,803.00 万元；2019 年度，实现营业收入 1,441.00 万元，净利润 159.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 51,763.36 万元，净资产为 51,618.76 万元；2020 年上半年，实现营业收入 276.74 万元，净利润-1,077.87 万元。亏损主要原因是为季节性营运支出较大，营收较低所致。

11、成都建工集团有限公司

成都建工集团有限公司成立于 1986 年 3 月，所属行业建筑业，注册地址和实际办公地址都在成都市八宝街 11 号，注册资本 54.49 亿元，法人代表赵卫东。发行人拥有公司 73.41% 股权。成都建工经营范围为：建筑安装设计、工程承包、从设计到交付使用总承包，承包本行业境外工程和境内招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。自有房屋租赁、建筑周转材料租赁。物业管理。对外派遣本行业工程、生产及服务行业的劳务人员，经营商品房，批发、零售、代销建筑材料、建筑机械、可承担各类型工业、能源、交通、市政工程、民用等建设项目的的设计、安装、装饰、施工总承包、境内外工程的招投标；机动车停车服务；园林绿化工程设计、施工。（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 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 8,025,725.00 万元，净资产为 1,394,442.00 万元；2019 年度，实现营业收入 5,363,999.00 万元，净利润 46,778.00

万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 8,498,934.20 万元，净资产为 1,413,573.30 万元；2020 年上半年，实现营业收入 2,823,769.43 万元，净利润 40,519.02 万元。

12、成都兴城足球俱乐部有限公司

成都兴城足球俱乐部有限公司成立于 2018 年 3 月，注册资本为人民币 3,000 万元，其中发行人持股比例为 95%，公司经营范围包括体育组织；体育场馆设施管理；健身休闲活动；体育中介代理服务；体育健康服务；文化娱乐体育活动和经纪代理服务；批发业；零售业；广告业。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 3,762.00 万元，净资产为 3,053.00 万元；2019 年度，实现营业收入 5,977.00 万元，净利润 3.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 5,825.60 万元，净资产为 4,367.75 万元；2020 年上半年，实现营业收入 8,490.57 万元，净利润为 1,308.98 万元。

13、成都天府绿道文化旅游发展股份有限公司

成都天府绿道文化旅游发展股份有限公司成立于 2018 年 12 月，注册资本为人民币 30,000 万元，其中发行人持股比例 100%，公司经营范围为旅游资源开发；商务信息咨询（不含投资咨询）；市场营销策划；企业形象策划；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布广告（不含气球广告）；会议及展览展示服务；计算机网络工程设计、施工（凭资质证书经营）；公共关系服务；组织策划文化艺术交流；摄影服务；游览景区管理；休闲观光服务（不含许可经营项目）；酒店管理；食品销售（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；销售：日用品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、文化用品（不含图书、报刊、音像制品和电子出版物）、电子产品、体育用品、农副产品；卷烟、雪茄烟零售（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；餐饮服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；停车场管理服务；汽车租赁；电动车租赁；游艺娱乐（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；游艺用品及室内游艺器材租赁；文化娱乐经纪人；票务代理服务；物业管理；房屋租赁；组织体育活动（不含高危体育项

目）；体育竞赛组织（不含高危体育项目）；体育用品租赁；农作物种植。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 5,643.00 万元，净资产为 5,178.00 万元；2019 年度，实现营业收入 1,855.00 万元，净利润 178.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 6,687.54 万元，净资产为 6,258.36 万元；2020 年上半年，实现营业收入 1,159.73 万元，净利润 220.72 万元。

14、中化岩土集团股份有限公司

中化岩土集团股份有限公司成立于 2001 年 12 月，注册资本为人民币 180,554.44 万元，其中发行人持股比例为 29.28%，公司经营范围为工业、交通与民用各类建筑项目的岩土工程勘察、设计；地基与基础工程的施工；特种专业工程施工；土石方施工；深基坑支护方案的施工；岩土工程质量检测与评价；岩土工程新技术与设备的开发研制；岩土工程技术咨询；道路货物运输；地质灾害治理工程小型项目的勘察、设计、施工；销售工程机械、建筑材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；租赁工程机械设备；承包与公司实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；工程咨询；建设工程质量检测；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；货物进出口；技术进出口；投资管理；环境监测。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 900,800.00 万元，净资产为 486,100.00 万元；2019 年度，实现营业收入 410,000.00 万元，净利润 24,700.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 1,026,574.80 万元，净资产为 477,304.23 万元；2020 年上半年，实现营业收入 204,499.64 万元，净利润 9,296.51 万元。

15、天津红日药业股份有限公司

天津红日药业股份有限公司成立于 2000 年 9 月，注册资本为人民币 300,570.48 万元，其中发行人持股比例 22.22%，公司经营范围为小容量注射剂、片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、原料药生产、中药提取；生物工程药品、基因工程药品、植化药品、化学药品的研究、开发、咨询、服务；普通货运；下列项目在天津新技术产业园区武清开发区源泉路 17 号开展生产活动：中药材前处理；原料

药；药用辅料；大容量注射剂；小容量注射剂；冻干粉针剂；化工产品（危险品及易制毒品除外）批发兼零售；货物及技术进出口（法律、行政法规另有规定的除外）。（以上范围涉及药品的凭药品生产许可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 842,700.00 万元，净资产为 707,000.00 万元；2019 年度，实现营业收入 500,300.00 万元，净利润 40,800.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 1,089,705.62 万元，净资产为 812,998.72 万元；2020 年上半年，实现营业收入 278,217.48 万元，净利润 30,160.59 万元。

（三）主要参股公司基本情况介绍

截至 2020 年 6 月末，发行人主要参股公司如下：

表-截至 2020 年 6 月末发行人主要参股公司情况

			单位：%
序号	被投资单位名称	核算方法	股权比例
1	四川川投售电有限公司	权益法	35.00
2	中国四川国际投资有限公司	权益法	20.00
3	成都东景燃气有限责任公司	权益法	28.00

主要参股公司情况如下：

1、四川川投售电有限责任公司

四川川投售电有限责任公司成立于 2016 年 10 月 20 日，注册资本金 3 亿元，其中四川省投资集团有限责任公司（股比 45%）、成都兴城投资集团有限公司（股比 35%）和四川川投能源股份有限公司（股比 20%），经营范围包括售电，电力技术开发、咨询、转让服务，新能源技术开发，合同能源管理，市场信息咨询等。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 30,965.00 万元，净资产为 30,719.00 万元；2019 年度，实现营业收入 803.00 万元，净利润 446.00 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 30,709.21 万元，净资产为 30,626.10 万元；2020 年上半年，实现营业收入 348.42 万元，净利润-92.58 万元，净利润为负主要系季节性结转收入差异。

2、中国四川国际投资有限公司

中国四川国际投资有限公司由省铁投集团、华西集团、成都兴城投资集团、四川路桥集团在香港共同出资设立，注册资本 2 亿美元，股东出资占比分别为

50%、20%、20%、10%。主要业务包括海外基础设施建设投融资、物流贸易、金融服务及承担四川省窗口服务职能。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产港币 237,100.00 万元，净资产港币 162,500.00 万元；2019 年度，实现营业收入港币 299,200.00 万元，净利润港币 3,545.60 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 197,999.23 万元，净资产为 150,630.14 万元；2020 年上半年，实现营业收入 100,732.93 万元，净利润 2,569.72 万元。

3、成都东景燃气有限责任公司

成都东景燃气有限责任公司成立于 2007 年 06 月 13 日，注册资本为人民币 4900 万元，发行人持股比例为 28%，业务范围包括城市燃气供应及配套业务。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 4,957.65 万元，净资产为 4,213.06 万元；2019 年度，实现营业收入 815.61 万元，净利润 18.52 万元。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司总资产 4,789.36 万元，净资产为 4,100.17 万元；2020 年上半年，实现营业收入 60.67 万元，净利润-113.03 万元，净利润为负主要系季节性结转收入差异。

六、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

表-发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况

机构	姓名	性别	出生年份	公司职务	任期起始日期
董事会	任志能	男	1964	党委书记、董事长	2013.05
	张俊涛	男	1963	党委副书记、董事、总经理	2013.01
	赵卫东	男	1971	副董事长	2020.03
	杨效松	男	1963	外部董事	2017.12
	朱志刚	男	1962	外部董事	2020.01
	王薇	女	1983	职工董事	2019.06
监事会	刘荣友	男	1969	职工监事	2013.12
	胡慧	女	1972	职工监事	2013.12
非董事高级管理人员	周文胜	男	1968	副总经理	2015.07
	张航	女	1976	副总经理	2017.12
	宋焰	女	1973	工会主席	2017.12
	曾强	男	1969	副总经理	2017.12

机构	姓名	性别	出生年份	公司职务	任期起始日期
	李鸣琴	男	1972	副总经理	2017.12
	杨胜东	男	1964	副总经理	2019.01
	钟莉	女	1971	总会计师	2017.12

依据发行人公司章程，董事会由 9 人组成，设董事长 1 人，董事 7 人，职工董事 1 人。截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事会由 6 人构成，低于公司章程规定的 9 人，但不低于法定最低人数，不会影响公司董事会和公司经营工作正常运作。

依据发行人公司章程，监事会由 5 人组成，设监事会主席 1 人，非职工代表出任的监事 2 人，职工代表出任的监事 2 人。截至本募集说明书摘要签署日，发行人监事会由 2 人构成，低于公司章程规定的 5 人，发行人治理尚待完善，发行人监事缺位主要系中共成都市委、成都市人民政府开展的机构改革所致，监事会职权将根据市委市政府后续安排行使，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

（二）公司董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

（1）任志能，男，1964 年生，研究生学历。曾任西藏军区、成都军区后勤部战士、干部，成都市市政工程局计划财务处会计师、副处长，府南河综合整治管委会办公室计划财务处干部、副处长、处长、办公室副主任、党组成员，成都市干道建设指挥部副指挥长、党组成员，成都市交通投资集团有限公司副总经理，成都市交通投资集团有限公司董事。2011 年任成都兴城投资集团有限公司董事、总经理、党委副书记。现任成都兴城投资集团有限公司董事长、党委书记。

（2）张俊涛，男，1963 年生，研究生学历，经济师。曾任成都冶金实验厂车间技术员、工段长、团支书、厂团委委员、企业管理处、计划处干事，成都市委工交工委干部处干事、主任干事，成都市经委办公室副主任，成都市国资委办公室主任，成都市兴东投资有限公司副总经理。现任成都兴城投资集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

（3）赵卫东，男，1971 年生，本科学历。曾任四川省蒲江县房地产开发公司技术员，四川省蒲江县建委建筑工程管理科科长，四川省蒲江县建设局建筑业

管理科科长，四川省蒲江县建设局局长助理、建筑业管理科科长，四川省蒲江县建设局副局长，四川省蒲江县城乡规划建设管理局副局长，四川省蒲江县城乡规划建设管理局局长，四川省蒲江县城乡规划建设局局长，四川省蒲江县规划局局长、建设局局长，四川省蒲江县副县长，四川省崇州市副市长，四川省崇州市委常委，四川省崇州市委常委，市政府党组副书记、副市长，成都兴城投资集团有限公司副董事长兼任成都建工集团有限公司党委书记、董事长。

（4）杨效松，男，1963 年生，本科学历。曾任成都市人民政府办公厅办公室办事员、科员、副主任科员、主任科员，成都市人民政府目标管理督查办公室机关处主任科员、副处长。成都市人民政府办公厅第一秘书处副处长，成都市人民政府目督办督办处副处长、处长，成都市人民政府目督办(规服办)督办处处长，成都市人民政府办公厅办公室主任，成都市人民政府办公厅第五秘书处处长，成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理。现任成都兴城投资集团有限公司专职外部董事。

（5）朱志刚，男，1962 年生，本科学历。曾任中国人民解放军空军服役任士兵、干事、科长，中国人民银行成都分行党委宣传部助理调研员，成都市成华区政府建设局助理调研员、交通局副局长、局长，成都兴城投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员，现任成都兴城投资集团有限公司外部董事。

（6）王薇，女，1983 年生，博士学历。历任成都兴城投资集团有限公司财务部业务主管；成都兴城投资集团有限公司财务部副主任；成都兴城投资集团有限公司财务部副主任、中国四川国际投资有限公司董事、财务总监；成都兴城投资集团有限公司财务部主任、成都兴城资本管理有限责任公司董事长、兴城（香港）国际投资有限公司董事；现任成都兴城投资集团有限公司职工董事、财务部主任、成都兴城资本管理有限责任公司董事长、兴城（香港）国际投资有限公司董事长。

2、监事会成员简历

（1）刘荣友，男，1969 年生，本科学历，曾任成都市市政设施管理处（成都市城市道路桥梁管理处）人武部副部长、办公室副主任，成都市兴东投资有限公司办公室副主任、主任，成都兴城投资集团有限公司办公室主任、综合部副主

任、人力资源部主任，现任成都兴城投资集团有限公司职工监事。

（2）胡慧，女，1972 年生，本科学历，中级会计师。曾任四川胜达会计师事务所有限责任公司会计师，现任成都兴城投资集团有限公司审计部财务审计岗位、职工监事。

3、非董事高级管理人员简历

（1）周文胜，男，1968 年生，本科学历。曾任成都市华区龙潭乡政府财政所科员、所长，成华区龙潭乡政府副乡长，成华区统建办副主任、中共成华区建设局党组成员，成华区房管局党组书记、局长兼任成华区危改办主任，成华区危改办党组书记、主任，成华区统建办党组书记、主任，成华区府青路街道党工委书记、人大工委主任，成华区统建办党组书记、主任兼任成华城投公司总经理和成华棚户区建设公司总经理，2015 年 7 月起任成都兴城投资集团有限公司副总经理。

（2）张航，女，1976 年生，本科学历。曾任成都市第九建筑工程公司内部银行出纳，成都市第九建筑工程公司水电分公司会计兼分公司联合党支部书记，成都市第九建筑工程公司装饰分公司常务副经理兼分公司联合党支部书记，成都市第九建筑工程公司党委副书记、纪委书记、工会主席、党委书记、副经理、总经理。2017 年 12 月起任成都兴城投资集团有限公司副总经理。

（3）宋焰，女，1973 年生，本科学历。曾任成都市锦江区三圣乡党委办公室科员，成都市锦江区委办公室信息科科长，成都市委办公厅组织人事处副主任科员、主任科员、副处长、调研员、处长，成都市委办公厅综合三处处长。2017 年 12 月起任成都兴城投资集团有限公司工会主席。

（4）曾强，男，1969 年生，本科学历，曾任成都市民用建筑统一建设办公室工程造价处副处长、审计处副处长，成都高新置业有限公司副总经理，成都市民用建筑统一建设办公室成本监管部负责人，成都市岷江房地产开发总公司总经理助理，成都金融城投资发展有限责任公司副总经理、党委委员，成都金融城置业有限公司董事长。2017 年 12 月起任成都兴城投资集团有限公司副总经理。

（5）李鸣琴，男，1972 年生，研究生学历。曾任红旗玻璃厂办公室副主任，成都市府南河管委办计财处负责人，成都市府南河综合整治开发有限公司总经理

办公室主任、财务部经理、总经理助理，成都干道建设开发总公司办公室副主任，成都城投地产有限公司办公室负责人、办公室副主任，成都城投集团总经理办公室副主任，成都燃气公司董事，成都建筑工程集团总公司董事会办公室主任、综合办公室主任，成都建筑工程集团总公司董事、副总经理。2017 年 12 月起任成都兴城投资集团有限公司副总经理。

（6）杨胜东，男，汉族，1964 年生，本科学历。历任中房集团成都房地产公司助理工程师、深圳分公司工程部经理；中房成都房地产开发总公司工程师；成都人居置业有限公司总工程师；成都人居置业有限公司常务副总经理兼任总工程师；成都天府新区建设投资有限公司副总经理；成都兴城建设管理有限公司副总经理；成都兴城建设管理有限公司副总经理兼任成都东景燃气责任有限公司董事、董事长；成都兴城建设管理有限公司董事、总经理兼任成都东景燃气责任有限公司董事、董事长；成都天府绿道投资集团有限公司董事、董事长兼总经理；成都天府绿道投资集团有限公司党支部书记、董事、董事长；现任成都兴城投资集团有限公司副总经理兼任成都市小城镇投资有限公司党支部书记、董事、董事长。

（7）钟莉，女，1971 年生，本科学历，高级会计师。曾任成都市污水处理厂财务科会计、副科长、科长，成都市兴东投资有限公司财务部经理、总经理助理，成都兴城集团总经理助理、审计部主任、财务部主任、纪委委员。现任发行人总会计师。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）无兼职。

（四）董事、监事和高管人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事和高管人员不存在持有发行人股份和债券情况。

七、发行人主营业务及主要产品的用途

（一）发行人的主营业务基本情况

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“E 建筑施工业”。

发行人的经营范围：控股公司服务；土地整理与开发；城市配套基础设施，环境治理的投融资，建设和管理；住宅房屋建筑，道路、隧道和桥梁工程建筑，管道和设备安装，工程技术与设计服务，建材批发，园区管理；房地产开发经营，房地产租赁经营，物业管理；健康咨询，老年人养护服务；体育组织服务，体育场所服务，休闲健身活动，会议、展览及相关服务；资本运作；国有资产管理；对外投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；特许经营；其他非行政许可的经营项目。（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）。

发行人主要业务包括建筑业、房地产开发销售、资产租赁、物业管理、资产管理以及基础设施项目建设等。报告期内发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务小计	3,109,894.45	99.11	6,302,160.87	99.59	4,343,969.06	99.49	3,599,452.80	99.56
建筑施工	2,600,051.19	82.87	5,189,815.87	82.01	3,692,445.20	84.56	2,944,204.57	81.44
房地产开发销售	36,513.40	1.16	355,396.84	5.62	352,420.89	8.07	452,957.62	12.53
房产租赁	17,562.87	0.56	51,436.71	0.81	43,867.67	1.00	57,746.48	1.60
酒店旅游	5,311.83	0.17	17,560.21	0.28	17,248.74	0.40	15,514.79	0.43
建材物流	137,407.70	4.38	224,726.06	3.55	199,804.75	4.58	88,153.93	2.44
医药制造及销售	174,620.61	5.57	394,268.30	6.23	-	-	-	-
设备租赁及销售	108,300.75	3.45	22,917.10	0.36	-	-	-	-
其他	30,126.08	0.96	46,039.79	0.73	38,181.82	0.87	40,875.41	1.13
二、其他业务小计	27,769.76	0.89	25,753.45	0.41	22,461.83	0.51	15,899.71	0.44
其他	27,769.76	0.89	25,753.45	0.41	22,461.83	0.51	15,899.71	0.44
合计	3,137,664.21	100.00	6,327,914.32	100.00	4,366,430.88	100.00	3,615,352.51	100.00

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 3,615,352.51 万元、4,366,430.88 万元、6,327,914.32 万元和 3,137,664.21 万元。2018 年营业收入相比 2017 年增加

751,078.38 万元，增幅 20.77%，主要源于建筑板块收入的增加；2019 年营业收入较 2018 年增长 1,961,483.44 万元，增幅 44.92%，主要原因为随着我国建筑行业的发展，发行人承接工程量持续增加，建筑板块收入增长，同时发行人合并了红日药业和中化岩土，整体营收得到跃升。

建筑施工业务收入是公司的最主要收入来源，最近三年及一期分别为 2,944,204.57 万元、3,692,445.20 万元、5,189,815.87 万元和 2,600,051.19 万元，分别占主营业务收入的 81.44%、84.56%、82.01%和 82.87%。2019 年度建筑施工收入较 2018 年度增长 1,497,370.67 万元，增幅 40.55%，主要是因为 2019 年企业经营规模扩大，承接工程量持续增加，同时并入中化岩土，建筑施工板块收入进一步增长。

房地产开发销售收入是公司的重要收入来源，最近三年及一期分别为 452,957.62 万元、352,420.89 万元、355,396.84 万元和 36,513.40 万元，分别占主营业务收入的 12.53%、8.07%、5.62%和 1.16%，呈现波动趋势。2018 年度房地产销售收入较 2017 年度增减少 22.20%，主要系当期房地产结算项目减少所致。

医药制造及销售收入是发行人收入的有益补充。2019 年前发行人无此板块收入，2019 年并入红日药业后，近一年及一期医药制造及销售收入分别为 394,268.30 万元及 112,362.33 万元，占营业收入的比例分别为 6.23%及 10.95%。

建材物流收入以成都建工物资有限责任公司、成都建工建材有限责任公司、成都建工预筑科技有限公司、成都建工赛利混凝土工程有限公司和成都建工工业化建筑有限公司五家单位为主体，近三年及一期收入金额分别为 88,153.93 万元、199,804.75 万元、224,726.06 万元及 137,407.70 万元，占营业收入的比例分别为 2.44%、4.58%、3.55%及 4.38%。得益于我国建筑业的快速发展，建材销售板块保持了一定的营业收入增长水平。

房产租赁收入主要来自发行人对外出租自持物业获得的收入，最近三年及一期分别为 57,746.48 万元、43,867.67 万元、51,436.71 万元及 17,562.87 万元，随着租赁物业收入的增加呈平稳增长趋势。该项收入占主营业务收入的占比分别为 1.60%、1.00%、0.81%和 0.56%，随着发行人并入更多子公司，业务板块不断丰富，占比逐渐减少。

报告期内发行人主营业务成本结构如下所示：

单位：万元，%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务小计	2,751,981.25	99.51	5,491,034.96	99.58	3,922,916.41	99.63	3,215,842.30	99.63
建筑施工	2,446,435.32	88.46	4,878,797.42	88.47	3,188,453.15	80.97	2,544,981.62	78.85
房地产开发销售	17,000.21	0.61	207,105.02	3.76	228,517.39	5.80	348,458.05	10.80
房产租赁	1,623.13	0.06	11,404.97	0.21	28,803.36	0.73	19,335.61	0.60
酒店旅游	813.92	0.03	2,337.55	0.04	1,837.79	0.05	1,597.53	0.05
建材物流	130,774.26	4.73	207,177.95	3.76	172,289.39	4.38	67,729.79	2.10
医药制造及销售	49,913.58	1.80	152,829.88	2.77	-	-	-	-
设备租赁及销售	69,433.52	2.51	14,189.19	0.26	-	-	-	-
其他	35,987.30	1.30	17,192.99	0.31	303,015.33	7.70	233,739.69	7.24
二、其他业务小计	13,467.29	0.49	23,364.14	0.42	14,754.26	0.37	11,908.62	0.37
其他	13,467.29	0.49	23,364.14	0.42	14,754.26	0.37	11,908.62	0.37
合计	2,765,448.53	100.00	5,514,399.10	100.00	3,937,670.67	100.00	3,227,750.92	100.00

近三年又一期，发行人营业成本分别为 3,227,750.92 万元、3,937,670.67 万元、5,514,399.10 万元和 2,765,448.53 万元。2018 年度成本相比 2017 年度增加 709,919.75 万元，增幅 21.99%，主要是因为 2018 年建筑业成本增加，与收入变动一致；2019 年营业成本较 2018 年增长 1,576,728.43 万元，增幅 40.04%，主要原因为建筑板块收入增长，同时发行人合并了红日药业和中化岩土，营业成本与营业收入增幅一致。

报告期内主营业务毛利润结构如下所示：

单位：万元，%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务小计	357,913.20	96.16	811,125.91	99.71	421,052.64	98.20	383,610.50	98.97
建筑施工	153,615.87	41.27	311,018.45	38.23	162,706.08	37.95	131,462.97	33.92
房地产开发销售	19,513.20	5.24	148,291.82	18.23	123,903.49	28.90	104,499.57	26.96
房产租赁	15,939.74	4.28	40,031.74	4.92	15,064.30	3.51	38,410.87	9.91
酒店旅游	4,497.90	1.21	15,222.66	1.87	15,410.95	3.59	13,917.26	3.59
建材物流	6,633.45	1.78	17,548.11	2.16	27,515.36	6.42	20,424.14	5.27
医药制造及销售	124,707.04	33.50	241,438.42	29.68	-	-	-	-
设备租赁及销售	38,867.23	10.44	8,727.91	1.07	-	-	-	-
其他	-5,861.22	-1.57	28,846.80	3.55	76,452.45	17.83	74,895.69	19.32
二、其他业务小计	14,302.47	3.84	2,389.31	0.29	7,707.57	1.80	3,991.09	1.03

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	14,302.47	3.84	2,389.31	0.29	7,707.57	1.80	3,991.09	1.03
合计	372,215.68	100.00	813,515.22	100.00	428,760.21	100.00	387,601.58	100.00

近三年又一期，发行人营业毛利润分别为 387,601.58 万元、428,760.21 万元、813,515.22 万元和 372,215.68 万元。2018 年度毛利润相比 2017 年度增加 41,158.63 万元，增幅 10.62%；2019 年度毛利润相比 2018 年度增加 384,755.01 万元，增幅 89.74%，主要系发行人建筑板块与房地产板块经营向好，毛利润增加，同时 2019 年发行人收购红日药业后，医药制造及销售板块贡献了较大利润。发行人近一期其他业务出现亏损，主要系下属建管公司、润锦城公司等收入结算季节性所致。

报告期内发行人营业毛利率结构如下：

单位：%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、主营业务小计	11.51	12.87	9.69	10.66
建筑施工	5.91	5.99	4.86	4.91
房地产开发销售	53.44	41.73	35.16	23.07
房产租赁	90.76	77.83	34.34	66.52
酒店旅游	84.68	86.69	89.35	89.70
建材物流	4.83	7.81	13.77	23.17
医药制造及销售	71.42	61.24	-	-
设备租赁及销售	35.89	38.08	-	-
其他	-19.46	62.66	20.15	24.27
二、其他业务小计	51.50	9.28	34.31	25.10
其他	51.50	9.28	34.31	25.10
合计	11.86	12.86	9.82	10.72

近三年又一期，发行人营业毛利率分别为 10.72%、9.82%、12.86%和 11.86%，呈现一定波动。2018 年度公司综合毛利率略有下降，主要系建筑业板块受行业竞争加剧导致毛利率水平有所下滑。近三年及一期建筑施工板块毛利率为 4.91%、4.86%、5.99%和 5.91%，整体保持稳定。近三年及一期房地产开发销售业务毛利率为 23.07%、35.16%、41.73%及 53.44%，整体逐步攀升，主要系 2017 年结转收入的房地产项目中，锦尚春天 A 区为限价商品房项目，创意山一期为公寓项目售价相对较低，紫云庭为别墅项目容积率较低，以上项目结算导致房地产板块毛利率较低，而 2018、2019 年主要结转项目为毛利率较高的商品房项目。房产

租赁业务近三年及一期毛利率分别为 66.52%、34.34%、77.83%和 90.76%，2018 年毛利率较低，主要系租赁成本中资产维修费增加导致。建材物流板块近三年及一期毛利率分别为 23.17%、13.77%、7.81%及 4.83%，毛利率的下降主要系上游建材成本上升所致；医药制造及销售因行业特性，毛利率较高，一定程度上拉高了发行人整体毛利率。此外，酒店旅游、设备租赁及销售以及其他业务板块保持了较高的毛利率水平，但由于板块收入金额较低，对毛利率影响有限。

（二）发行人所在行业状况

1、建筑行业

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2002），建筑业是我国国民经济二十大行业之一，主要划分为房屋和土木工程建筑业、建筑业业、建筑装饰业、其他建筑业四大行业。根据市场准入制度和专业化分工的不同，上述四大行业又划分为 11 个子行业，涉及房屋、铁路、道路、隧道、桥梁、水利和港口、矿山、电力工程与发电机组设备安装、海洋石油工程及安装、架线和管道等方面。

建筑行业在国民经济中处于举足轻重的位置。它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。中国正处于从低收入国家向中等收入国家发展的过渡阶段，在基础设施建设和城市化建设力度不断加大的推动下，我国建筑业保持了良好的增长势头，经济效益持续提高，对国民经济增长的贡献较大。1978 年以来，建筑市场规模不断扩大，国内建筑业产值增长了 20 多倍，成为拉动国民经济快速增长的重要力量。建筑业还具有关联度高、产业链长、带动力强的特点，可带动从建材到家电等 50 多个相关行业的发展。

（1）建筑施工业概况

建筑施工业的发展与固定资产投资增速密切相关。近年来，我国固定资产投资增速总体保持在较高水平，建筑行业发展较好。但建材价格波动、劳动力成本上涨及行业竞争激烈等，对建筑企业盈利产生的影响较大。建筑行业是国民经济的支柱产业之一，对我国经济的发展起着举足轻重的作用。随着我国城市化进程的继续推进，城市市政及基础设施建设、房地产投资等有望继续保持较高水平，我国建筑施工业仍有一定的发展空间。

2016 年，全国全社会固定资产投资为 606,466 亿元，同比增长 7.9%（扣除

价格因素，实际增长 8.6%），增速同比有所降低。伴随着固定资产投资的增长，国内建筑业亦保持了增长态势，“十二五”期间，建筑业增加值年均复合增长率为 9.75%。2016 年实现全社会建筑业增加值 49,522 亿元，同比增长 6.6%；同期，全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 6,745 亿元，同比增长 4.6%。近年来全社会固定资产投资虽然继续保持了较快的增长态势，但增速逐年回落，全社会固定资产投资增速的放缓对建筑行业形成了一定压力。

2017 年，全国建筑业企业完成建筑业总产值 213,953.96 亿元，同比增长 10.53%；完成竣工产值 116,791.89 亿元，同比增长 3.46%；签订合同总额 439,524.36 亿元，同比增长 18.10%，其中新签合同额 254,665.71 亿元，同比增长 20.41%；完成房屋施工面积 131.72 亿平方米，同比增长 4.19%；完成房屋竣工面积 41.91 亿平方米，同比下降 0.78%；实现利润 7,661 亿元，同比增长 9.66%。截至 2017 年底，全国有施工活动的建筑业企业 88,059 个，同比增长 6.07%；从业人数 5,536.90 万人，同比增长 6.80%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 347,462 元/人，同比增长 3.11%。

2018 年，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 235,085.53 亿元，同比增长 9.88%；完成竣工产值 120,786.22 亿元，同比增长 3.42%；签订合同总额 494,409.05 亿元，同比增长 12.49%，其中新签合同额 272,854.07 亿元，同比增长 7.14%；房屋施工面积 140.89 亿平方米，同比增长 6.96%；完成房屋竣工面积 41.35 亿平方米，同比下降 1.33%；实现利润 8,104 亿元，同比增长 8.17%。截至 2018 年底，全国有施工活动的建筑业企业 95,400 个，同比增长 8.34%；从业人数 5,563.30 万人，同比增长 0.48%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 373,187 元/人，同比增长 7.40%。

2019 年，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 248,445.77 亿元，同比增长 5.68%；完成竣工产值 123,834.13 亿元，同比增长 2.52%；签订合同总额 545,038.89 亿元，同比增长 10.24%，其中新签合同额 289,234.99 亿元，同比增长 6.00%；完成房屋施工面积 144.16 亿平方米，同比增长 2.32%；完成房屋竣工面

积 40.24 亿平方米，同比下降 2.68%；实现利润 8,381 亿元，同比增长 9.40%。截至 2019 年底，全国有施工活动的建筑业企业 103,814 个，同比增长 8.82%；从业人数 5,427.37 万人，同比下降 2.44%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 399,656 元/人，同比增长 7.09%。

随着我国建筑业总产值和增加值屡创新高，依靠每年过万亿的市场规模以及较快的年均复合增长率，中国已成为全球规模最大的建筑市场，国际地位突出。在美国《工程新闻记录》（ENR）杂志发布的“2019 年度 250 家全球最大承包商”排行榜中，中国大陆共有 76 家企业入围。受益于世界经济持续复苏，我国基础设施投资建设的重心将逐步向城市轨道交通、保障性住房、水利水电、电网改造和新能源等工程领域转移，建筑市场依然具有较大的发展空间。另外，我国建筑企业施工能力已达世界先进水平，国际工程承揽规模不断扩大。

建筑行业作为高耗能行业，其发展与国家低碳绿色发展战略有所背离。据统计，我国建筑业能耗占全社会能源消耗的 30%左右，超过 95%的既有建筑属于较为落后的高耗能建筑，此外建筑垃圾占居民活动产生垃圾总量的 40%。根据国家领导人重要讲话中的减排目标，“到 2030 年单位 GDP 能耗比 2005 年下降 60%-65%”，建筑业能否做好节能减排工作成为影响国家绿色目标的重要因素。在此背景下，发展绿色建筑、实现产业升级成为建筑行业发展的当务之急。

（2）建筑行业竞争格局

①企业资质

建筑企业只有在取得相应资质证书后，才能在资质许可的范围内从事建筑施工活动，资质等级是建筑企业的重要基础条件。建筑企业资质等级划分为施工总承包、专业承包、劳务分包三个序列。

②竞争格局

中国建筑市场存在五类参与者：“五大”央企、地方性国企、大型民营企业、外资巨头以及众多中小建筑公司。

由于建筑企业承接项目后往往需要投入大量的流动资金，加之 EPC、BT、BOT 和 PPP 等已成为建筑业企业主流的承包模式和获利模式，承包商融资能力及技术能力已经成为决定其承揽项目的核心因素。央企在经过大规模的整合之后

进入资本市场，具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；地方性国企大多得到当地政府扶持，利用地方优势占据了一定的市场份额，并逐渐从技术要求水平较低的普通建筑市场转向技术要求高、专业性强的高端市场；外资企业及大型民营企业在工程管控及成本控制方面具有较为突出的优势。由此可见，短期内中国建筑业市场企业竞争格局很难打破。

（3）建筑行业发展趋势

在宏观经济下行压力持续加大的背景下，建筑行业整体发展速度将趋势性放缓；同时，房地产市场受政策调控影响，市场规模控制力度有望加大；加之建筑施工企业普遍举债经营的特性，仍然具有较大的资金周转压力。

从中长期来看，建筑施工行业仍存在发展空间，建筑行业增长结构开始切换，房屋建筑工程下行压力持续较大，而基础设施建设产值占比不断提升，基建作为政府刺激经济增长的重要手段仍将发挥作用。整体看，建筑业下游需求量在中长期内仍将保持稳定。

2、房地产行业状况分析

（1）房地产行业基本情况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2016-2018 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2016 年的 22.46% 下降至 2018 年的 1.33%；同期商品房销售金额增速也由 2016 年的 34.77% 回落至 2018 年的 12.17%。同期全国房地产开发投资增速保持稳中有升的水平，投资增速缓慢增加。2016-2018 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 6.88%、7.04% 和 9.53%。

2016 年，房地产市场经过调整整理后迎来一波行情，2016 年下半年以来政

府政策密集调整，房地产市场火热状况得到一定程度平抑，但 2016 年房地产销售面积和销售金额仍然迎来历史新高。2016 年度，全国商品房销售面积为 157,348.53 万平方米，同比增加 22.46%；商品房销售金额为 117,627.05 亿元，同比增长 34.77%，双双破历史纪录。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

2018 年第一季度，政策面“房子是用来住的，不是用来炒的”已成共识，房地产税改革将稳步推进，金融去杠杆大局已定，然而行业销售依旧向好，全国商品房销售面积、金额同比分别继续增长。开发企业业绩稳定，三强房企销售过千亿元，百强房企各档次门槛同比提升 50%以上。从结构来看，三四线城市房地产市场火爆形势延续，依旧占据近 70%的市场份额，一、二线城市随着供应增加而销量回升，预示着上半年城市市场格局有望延续。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

2019 年中央再次重申“房住不炒”的基调，各地因城施策取得积极效果，行业运营制度更趋完善，一定程度上保障了市场的整体稳定，纵观全年政策风向呈现年初平稳，年中加码再到年末平稳预期，在严厉的调控背景下，各线城市之间房价走势不一，一线城市小幅提速，二、三线城市则增幅收窄，在因城市施策的背景下，各地楼市微调不断，“三稳”的思路明确纳入了长效管理调控机制。

2020 年 5 月，政府工作报告继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调没有变化。提出要深入推进新型城镇化；发挥中心城市和城市群综合带动作用，培

育产业、增加就业；坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；完善便民设施，让城市更宜业宜居。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2019 年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

（2）行业政策

随着国民经济持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格在过去十年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生福祉的重要因素。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于 40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地 1 年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确 10 年底完成建设 300 万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。

时间	名称	主要内容
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%；贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的 20% 计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套，新开工 630 万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发 改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发 改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以 40 平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息 系统联网	住建部启动的全国 40 个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该 40 个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住 建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。

时间	发布机构	主要内容
2014/09/30	人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套住房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。
2016/2/1	人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2016/2/17	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》：对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。
2017/1/10	住建部、财政部	《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》：各地要结合租赁补贴申请家庭的成员数量和本地区人均住房面积等情况，合理确定租赁补贴面积标准，原则上住房保障家庭应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过 60 平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。
2017/4/6	住房城乡建设部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》：对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017/5/20	住建部	《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》
2017/7/10	财政部、国家税务总局	《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》：对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。

时间	发布机构	主要内容
2017/7/18	住建部、发改委、公安部、财政部、国土部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》：将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。
2017/12/4	国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部	《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》：指出要严防政府债务风险，严控房地产化倾向，严格节约集约用地，严守生态保护红线。
2018/5/21	住建部	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》：提高热点城市住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议不低于 25%；力争用 3-5 年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上。
2018/6/28	发改委	国家发展改革委有关负责人就《国家发展改革委 财政部关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》答记者问：引导规范房地产企业境外发债资金投向，房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充营运资金等，并要求企业提交资金用途承诺。
2019/4/8	发改委	《2019 年新型城镇化建设重点任务》
2019/4/18	自然资源部	《制定实施 2019 年住宅用地“五类”调控目标》：要求各地根据商品住房库存消化周期，做好 2019 年住宅用地“五类”调控目标。
2019/8/16	住建部	《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》：在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。

（3）全国房地产行业形势

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。

2017 年成为近几年以来房地产调控政策出台最为密集的一年。2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点，其中，住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点；住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%；商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点，其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年全年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点，其中，住宅投资 85,192 亿元，增长 13.4%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%。其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

（4）行业竞争格局

从 2003 年至今，房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

凭借各方面的竞争优势，大型房地产企业以超越行业平均增速的水平增长；而中小公司则由于综合竞争实力较弱，所面临的生存和发展压力增大，生存空间被日益压缩。中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，出现了明显的强者恒强的局面，行业洗牌加速。

3、发行人涉及的其他行业状况简析

（1）物业管理行业状况

物业管理行业是对建筑区划内的建筑物、设施、设备、场所、场地实施管理活动的行业。物业管理既是房地产经营管理的重要组成部分，又是现代化城市管理不可缺少的一环。物业管理在我国仅有 20 年左右的发展历史，1981 年，我国第一家物业管理公司——深圳物业管理公司正式成立，标志着这一新兴行业的诞生。近年来，我国物业管理行业已进入快速发展阶段。2003 年 9 月 1 日，我国第一部《物业管理条例》正式施行，为规范物业管理、维护业主和物业管理企业的合法权益提供了重要的法律依据。物业管理行业是我国的朝阳产业，未来随着人们对居住舒适性水平要求的不断提高，以及相关法规与行业制度的不断完善，我国物业管理行业具有广阔的发展前景。

（2）物业租赁行业状况

物业租赁分广义和狭义两种含义：广义的物业租赁，不仅包括房屋租赁，而且包括土地使用权的租赁；狭义的物业租赁，仅是指房屋租赁。现实生活中，物业租赁活动主要表现为房屋租赁。房屋租赁，是指公民、法人或其他组织作为出

租人将其拥有所有权的房屋，出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。按租赁房屋的用途不同，物业租赁可分为住宅用房租赁、办公用房租赁、商业用房租赁和生产用房租赁等。其中住宅租赁最为常见，商业用房和办公用房租赁也随着市场经济的发展日益增多，并已形成专业化管理。

（3）城市基础设施建设行业状况

城市基础设施建设行业承担着建设公共设施、提供公共服务的责任，主要包括旧城改造、新区建设、供水、污水（再生水）处理、城市交通、城市燃气供应、集中供热等几大板块，具有前期投资大、影响因素多、有区域性限制等特征，其对于推动我国的城市化进程、提高城市服务功能、改善投资环境、促进地方经济快速健康发展具有重要作用。目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地发展不平衡。截至 2019 年末我国大陆城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 60.60%，比上年末提高 1.02 个百分点，相较于中等发达国家 80%的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。在国家强调坚持稳中求进的工作总基调背景下，基础设施投资是中国经济稳增长的重要手段。2020 年 5 月 22 日，中央政府发布的《2020 年政府工作报告》对中国政府 2020 年工作进行了总体部署，中国城市基础设施建设将继续在棚户区改造、市政基础设施建设、新型城市建设等方面维持较大投资规模。整体看，城投公司作为城市基础设施建设的重要载体，发展环境良好。

根据《成都市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来成都市将以“双核共兴、一城多市”的网络城市群为特征的大都市区加快形成，卫星城和区域中心城加快成为独立成市的新城区，基础设施现代化水平大幅提升，轨道交通加密成网，宜居宜业水平大幅提升，常住人口城镇化率达到 77%，户籍人口城镇化率达到 70%。提升基础设施现代化水平，积极完善市政公用设施、水利基础设施、能源设施等，着力提升基础设施现代化水平。

（4）医药器械销售行业状况

随着经济的增长和人口老龄化的加快，我国医药行业近年来保持了快速增长。医药制造业的销售收入从 2000 年的 1,594.33 亿元增长到 2019 年的 20,180.60 亿元，年均复合增长率达到 14.29%；2019 年全行业实现利润总额 3,119.50 亿元，

较上年同期增长 0.82%，医药制造业收入和利润水平仍保持较高的增速，但近年来增速已呈下滑趋势。目前我国的医药行业与欧盟和北美国家相比尚处于成长阶段，医药企业在规模、资金和技术等方面较国际知名医药企业仍存在较大差距，行业未来仍有较大的增长空间。医药行业是按国际标准划分的 15 类国际化产业之一，被称为“永不衰落的朝阳产业”，是国民经济的重要组成部分，与人民群众的生命健康和生活质量等切身利益密切相关。在我国居民生活水平及城镇化水平不断提高、医疗保险制度改革全面推进、人口老龄化等因素的影响下，医药行业将保持稳定增长。

《中华人民共和国中医药法》于 2017 年 7 月正式实施，这是中国首部中医药法，对于中医药行业发展具有里程碑意义，是全民中医时代的起点。中医药将更加规范、可靠，有利于我国中医药长远发展。其中到“2020 年人人享有中医药服务”等一系列规划，对配方颗粒等中医药细分领域的业务发展是利好。

2019 年上半年，医药医疗行业深化改革继续全面推进，行业监管力度加大。有关鼓励药企推进仿制药一致性评价的政策文件悉数落地，一致性评价工作有序推进，审评已呈现加速态势；推出中国经典名方目录，意在保护经典名方，品牌中药有较好的发展前景，中医药将更加规范、可靠，有利于我国中医药长远发展。医药代表备案制将执行，分级诊疗和远程医疗体系的搭建初见成果；医疗服务领域国家继续鼓励社会资本办医，创新医疗服务方式，推动医疗服务质量提升，医生服务价值愈加被肯定和重视，医药分开的步伐或将呈现加速态势，推进中医馆迎来政策利好与资本注入，传统医学重新迎来连锁扩张良机。医改继续向着合理用药、降药价、合规经营、优化流通环节等方向深化，行业政策继续支持、引导医药产品的高水平创新并从研产源头对产品质量和安全性提出更高要求。行业面临新的机遇与挑战，行业集中度有望得到提升。

（三）发行人业务情况

1、建筑业务

建筑业务是发行人营业收入占比最大的核心业务，发行人建筑业收入全部来源于控股子公司成都建工集团。成都建工集团为四川省内承建资质最高、企业规模最大的建筑施工企业之一。发行人建筑业务主要包括建筑工程业务以及建材销

售业务两大板块。

（1）建筑工程业务

1) 业务资质

发行人子公司成都建工集团具有门类全、等级高的行业资质，包括国家住建部批准的房屋建筑工程施工总承包特级资质、建筑行业（建筑工程）设计甲级资质、市政公用工程一级、机电工程施工一级等施工总承包资质，以及建筑装饰装修工程、钢结构工程、附着升降脚手架等一级专业承包资质，公路工程施工总承包、消防设施工程专业承包二级资质等。发行人拥有国家发明及实用新型专利 349 项，国家级工法 15 项、省级工法 302 项，完成工程建设国家及省级标准 42 项，各类市级及以上科研课题 27 项，获得省市科技进步奖 25 项。累计获得鲁班奖、詹天佑奖等国家级优质工程奖 34 个，市级及以上优质工程奖 600 多个。

成都建工集团有限公司及其子公司一二级资质明细如下所示：

单位名称	资质类别	资质名称	等级	资质有效期
成都建工集团有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	特级	2021/3/14
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	一级	2021/3/14
	建筑业企业资质（总承包）	机电工程	一级	2021/3/14
	建筑业企业资质（总承包）	公路工程	一级	2021/3/14
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	一级	2021/3/14
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	一级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装饰装修工程	一级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	起重设备安装工程	二级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	模板脚手架	不分等级	2021/4/28
	设计资质	建筑行业（建筑工程）	甲级	2021/3/14
成都建工第一建筑工程有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	特级	2021/4/26
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	一级	2021/4/26
	建筑业企业资质（总承包）	机电工程	一级	2021/4/26
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	一级	2021/4/26
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2021/5/20
	建筑业企业资质（专业承包）	起重设备安装工程	一级	2021/5/20
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	一级	2021/5/20
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	一级	2021/5/20
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装饰装修工程	一级	2021/5/20
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑机电安装工程	一级	2021/5/20
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	一级	2021/5/20

单位名称	资质类别	资质名称	等级	资质有效期
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	一级	2021/5/20
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	一级	2021/5/20
	建筑业企业资质（专业承包）	特种工程	不分等级	2021/5/20
	建筑业企业资质（专业承包）	模板脚手架	不分等级	2021/4/29
	房地产开发资质	房地产开发资质	二级	2021/2/5
	设计资质	建筑行业（建筑工程）	甲级	2022/4/1
	建筑业企业资质（专业承包）	预拌混凝土	不分等级	2021/5/31
成都建工第二建筑工程有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	一级	2020/12/15
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	一级	2020/12/15
	建筑业企业资质（总承包）	机电工程	一级	2020/12/15
	建筑业企业资质（总承包）	水利水电工程	三级	2020/12/31
	建筑业企业资质（总承包）	公路工程	三级	2020/12/31
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	一级	2020/12/15
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	一级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	起重设备安装工程	一级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	一级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	一级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装修装饰工程	一级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	一级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	一级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	电子与智能化工程	二级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑幕墙工程	二级	2021/1/7
	建筑业企业资质（专业承包）	模板脚手架	不分等级	2020/12/31
	展览资质	展览工程	一级	2022/5/20
	成都建工第三建筑工程有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	一级
建筑业企业资质（总承包）		公路工程	二级	2021/4/14
建筑业企业资质（总承包）		市政公用工程	一级	2021/4/26
建筑业企业资质（总承包）		水利水电工程	二级	2021/4/14
建筑业企业资质（专业承包）		建筑装修装饰工程	一级	2021/4/14
建筑业企业资质（专业承包）		机电设备安装工程	一级	2021/4/14
建筑业企业资质（专业承包）		地基基础工程	一级	2021/4/14
建筑业企业资质（专业承包）		钢结构工程	二级	2021/4/14
建筑业企业资质（专业承包）		起重设备安装工程	一级	2021/4/14
建筑业企业资质（专业承包）		城市及道路照明工程	一级	2021/4/14
建筑业企业资质（专业承包）		消防设施工程	一级	2021/4/14
建筑业企业资质（专业承包）		防水防腐保温工程	一级	2021/4/14
建筑业企业资质（专业承包）		环保工程	一级	2021/4/14

单位名称	资质类别	资质名称	等级	资质有效期	
	建筑业企业资质（专业承包）	模板脚手架	不分等级	2021/3/10	
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	一级	2021/4/14	
	建筑业企业资质（专业承包）	公路路基工程	二级	2021/4/14	
	建筑业企业资质（专业承包）	公路路面工程	二级	2021/4/14	
成都建工第四建筑工程有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	特级	2021/5/6	
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	一级	2021/5/6	
	建筑业企业资质（总承包）	公路工程	三级	2021/4/19	
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	二级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	起重设备安装工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	二级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装修装饰工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑机电安装工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	公路路基工程	二级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	特种工程	不分等级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	模板脚手架	不分等级	2021/4/19	
		设计资质	建筑行业（建筑工程）	甲级	2021/5/6
		设计资质	建筑行业（人防工程）	甲级	2021/5/6
	成都建工第五建筑工程有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	一级	2021/4/26
建筑业企业资质（总承包）		市政公用工程	一级	2021/4/26	
建筑业企业资质（总承包）		水利水电工程	三级	2021/5/19	
建筑业企业资质（总承包）		公路工程	三级	2021/5/19	
建筑业企业资质（专业承包）		古建筑工程	一级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		地基基础工程	一级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		消防设施工程	一级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		防水防腐保温工程	一级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		建筑装修装饰工程	一级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		建筑机电安装工程	一级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		城市及道路照明工程	一级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		环保工程	一级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		起重设备安装工程	二级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		电子与智能化工程	二级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		钢结构工程	二级	2021/6/24	
建筑业企业资质（专业承包）		建筑幕墙工程	二级	2021/6/24	

单位名称	资质类别	资质名称	等级	资质有效期
	建筑业企业资质（专业承包）	模板脚手架	不分等级	2021/5/19
成都建工第六建筑工程有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	一级	2021/4/26
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	二级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装修装饰工程	一级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑机电安装工程	一级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	起重设备安装工程	二级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	二级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	一级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	一级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	二级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	一级	2021/6/17
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	一级	2021/6/17
成都建工第七建筑工程有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	一级	2021/1/21
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	一级	2021/1/21
	建筑业企业资质（总承包）	机电工程	一级	2021/1/21
	建筑业企业资质（总承包）	公路工程	三级	2021/3/9
	建筑业企业资质（总承包）	水利水电工程	三级	2021/3/9
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	一级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	一级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装修装饰工程	一级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑机电安装工程	一级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	一级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	一级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	一级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	起重设备安装工程	二级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	二级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	公路交通工程（公路安全设施）	二级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	公路交通工程（公路机电工程）	二级	2021/3/23
	建筑业企业资质（专业承包）	桥梁工程	三级	2021/3/9
	建筑业企业资质（专业承包）	隧道工程	三级	2021/3/9
	建筑业企业资质（专业承包）	公路路面工程	三级	2021/3/9
	建筑业企业资质（专业承包）	公路路基工程	三级	2021/3/9
	建筑业企业资质（专业承包）	河湖整治工程	三级	2021/3/9
	建筑业企业资质（专业承包）	水利水电机电安装工程	三级	2021/3/9
建筑业企业资质（专业承包）	模板脚手架	不分等级	2021/3/9	

单位名称	资质类别	资质名称	等级	资质有效期
	建筑业企业资质（专业承包）	特种工程	不分等级	2021/3/23
	军工涉密咨询服务安全保密资质	军工涉密咨询服务安全保密资质	/	2021/5/11
成都建工第八建筑工程有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	一级	2021/2/21
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	一级	2021/2/21
	建筑业企业资质（总承包）	水利水电工程	三级	2022/11/20
	建筑业企业资质（总承包）	公路工程	三级	2022/11/20
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑机电安装工程	一级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	二级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑幕墙工程	二级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	一级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	起重设备安装工程	一级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装修装饰工程	一级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	一级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	一级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	一级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	一级	2021/5/30
	建筑业企业资质（专业承包）	公路路面工程	三级	2022/11/20
	建筑业企业资质（专业承包）	公路路基工程	三级	2022/11/20
	建筑业企业资质（专业承包）	特种工程	不分等级	2021/5/30
	军工涉密咨询服务安全保密资质	军工涉密咨询服务安全保密资质	/	2022/5/26
	成都建工第九建筑工程有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	一级
建筑业企业资质（总承包）		市政公用工程	二级	2021/6/6
建筑业企业资质（总承包）		机电工程	二级	2021/6/6
建筑业企业资质（专业承包）		建筑装修装饰工程	一级	2021/6/6
建筑业企业资质（专业承包）		建筑机电安装工程	一级	2021/6/6
建筑业企业资质（专业承包）		建筑幕墙工程	一级	2021/6/6
建筑业企业资质（专业承包）		起重设备安装工程	二级	2021/6/6
建筑业企业资质（专业承包）		钢结构工程	一级	2020/12/15
成都建工工业设备安装有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	一级	2021/4/26
	建筑业企业资质（总承包）	石油化工工程	二级	2021/6/24
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	一级	2021/4/26
	建筑业企业资质（总承包）	机电工程	一级	2021/4/26
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑幕墙工程	二级	2021/6/24
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑机电安装工程	一级	2021/6/24
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2021/6/24
	建筑业企业资质（专业承包）	电子与智能化工程	一级	2021/6/24

单位名称	资质类别	资质名称	等级	资质有效期	
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	一级	2021/4/26	
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装修装饰工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	起重设备安装工程	一级	2021/6/24	
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	一级	2021/6/24	
成都建工路桥建设有限公司	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	一级	2021/4/26	
	建筑业企业资质（总承包）	公路工程	二级	2021/6/17	
	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	三级	2021/4/29	
	建筑业企业资质（专业承包）	桥梁工程	一级	2021/4/26	
	建筑业企业资质（专业承包）	公路路面工程	一级	2021/4/26	
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	一级	2021/6/17	
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	一级	2021/6/17	
	建筑业企业资质（专业承包）	隧道工程	二级	2021/6/17	
	建筑业企业资质（专业承包）	公路路基工程	二级	2021/6/17	
成都建工装饰装修有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	二级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	三级	2020/11/30	
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装修装饰工程	一级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑幕墙工程	一级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑机电安装工程	一级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	一级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	电子与智能化工程	一级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	一级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	二级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	公路交通工程（公路安全设施）	二级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	公路交通工程（公路机电工程）	二级	2020/12/16	
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	三级	2020/11/30	
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	三级	2020/11/30	
	建筑业企业资质（专业承包）	模板脚手架	不分等级	2020/11/30	
		设计资质	建筑装饰工程专项	甲级	2024/7/18
		设计资质	建筑幕墙工程专项	甲级	2024/7/18
		设计资质	建筑智能化系统专项	乙级	2023/11/28
	成都建工工业化建筑有限公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	二级	2022/8/7
建筑业企业资质（总承包）		市政公用工程	二级	2022/8/7	
建筑业企业资质（专业承包）		起重设备安装工程	二级	2022/8/7	

单位名称	资质类别	资质名称	等级	资质有效期
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	二级	2022/8/7
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装修装饰工程	二级	2022/8/7
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	二级	2022/8/7
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	二级	2022/8/7
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	二级	2022/8/7
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	二级	2022/8/7
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	二级	2022/8/7
	建筑业企业资质（专业承包）	特种工程	不分等级	2022/8/7
	设计资质	建筑行业（建筑工程）	丙级	2024/2/28
成都建工雅安建设有限责任公司	建筑业企业资质（总承包）	建筑工程	一级	2021/4/26
	建筑业企业资质（总承包）	市政公用工程	二级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑机电安装工程	二级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	地基基础工程	一级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	消防设施工程	一级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	防水防腐保温工程	一级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑装修装饰工程	一级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	古建筑工程	一级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	起重设备安装工程	二级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	钢结构工程	二级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	建筑幕墙工程	二级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	城市及道路照明工程	二级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	环保工程	二级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	特种工程	不分等级	2021/5/9
	建筑业企业资质（专业承包）	模板脚手架	不分等级	2022/12/11
房地产开发资质	房地产开发资质	暂定三级	2022/8/7	
成都建工建筑设计有限责任公司	设计资质	建筑装饰工程专项	甲级	2024/6/26
成都建工预筑科技有限公司	建筑业企业资质（专业承包）	预拌混凝土	不分等级	2020/11/27
成都建工赛利混凝土有限公司	建筑业企业资质（专业承包）	预拌混凝土	不分等级	2021/3/28
	建筑业企业资质（专业承包）	预拌砂浆	无等级	2023/1/30

2) 经营概况

发行人建筑工程业务由成都建工及其子公司负责实施，具体包括房建施工、市政路桥、设备安装、装饰装修四部分。房建施工项目主要为住宅、商业项目、安置房项目的施工，占建筑工程整体收入的 70%-80%以上。

成都建工集团作为成都市属国有建筑企业，在对成都市范围内的市场采取市场渗透战略的前提下，积极发挥国有企业整体优势，抢占成都市以外市场，在充分调研的基础上，采取与央企合作或自营方式有选择性地进入部分二线城市，尤其是成都周边基础设施建设需求较大以及房地产市场较为活跃的二线城市；对已拓展业务的二线城市，例如重庆、贵州、厦门、西藏、青海等继续实施渗透开发和积极扩张战略。现在形成了以成都市为主，以四川地区为依托，面向全国的经营状况。

得益于近年来城市化进程推进带来的对房建和基础建设的巨大需求以及自身多年的发展和市场开拓，发行人建筑业板块新签合同不断创出新高，项目储备充足。

发行人建筑业板块 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月新签合同分别为 605.30 亿元、822.05 亿元、1,056.06 亿元和 465.07 亿元。发行人 2019 年新签合同中，集团工程项目市场区域仍以成都市行政区域为主，签约金额 783.79 亿元，占签约总价的 74.22%，成都市外项目签约金额 272.27 亿元，占签约总价的 25.78%，市域外工程新签合同金额逐渐提高，集团企业“走出去”工作初见成效。

报告期内发行人建筑工程板块新签合同金额分区域统计如下所示：

单位：亿元，%

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
成都市	345.55	57.09	598.98	70.93	783.79	74.22	367.21	78.96
省内（除成都市）	159.85	26.41	161.14	21.15	185.07	17.52	59.71	12.84
省外	99.90	16.50	61.93	7.92	87.2	8.26	38.15	8.20
合计	605.30	100.00	822.05	100.00	1,056.06	100.00	465.07	100.00

近年来，在建筑业领域，建工集团坚持以房屋建设和市政路桥为主业，结合企业自身优势，不断开拓各专业工程领域，依靠成都建工的品牌优势，分别在装饰及设计、设备安装等专业工程领域取得突破。形成了以房建工程和市政路桥工程为主，以专业工程为辅的多元化经营结构。

报告期内发行人建筑工程板块新签合同金额按业务类型统计如下所示：

单位：亿元，%

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
----	--------	--------	--------	--------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房建施工	403.37	66.64	591.99	72.01	723.97	68.55	343.66	73.89
市政路桥	154.52	25.53	191.47	23.3	293.10	27.75	97.67	21.00
设备安装	14.30	2.36	4.53	0.55	9.56	0.91	4.71	1.01
装饰装修	14.73	2.43	21.33	2.59	22.69	2.15	6.53	1.40
合计	586.92	96.96	809.32	98.45	1,049.32	99.36	452.57	97.31

报告期内，发行人新签合同金额取得了快速发展的同时，发行人施工产值、施工面积、当年新开工面积等指标均保持在较高水平。总体来看，发行人在建筑业务领域具有较强的市场竞争力，各项业务的发展也处于高速发展当中，同时项目储备充足，为未来进一步的发展打下了坚实的基础。

发行人建筑工程板块业务构成如下所示：

单位：亿元、万平方米

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
施工产值	267.26	510.19	386.09	297.71
房屋施工面积	6,945.75	6,876.84	5,463.62	4,142.93
当年新开工面积	954.88	2,382.57	2,029.00	1,127.70
当年竣工面积	442.38	696.40	969.35	708.31
当年竣工率	6.37%	10.13%	17.74%	17.10%

备注：房屋施工面积含当年新开工面积和当年竣工面积，为上年结转的施工面积加上当年新开工面积。上年结转的施工面积为“房屋施工面积”减去“当年竣工面积”

3) 业务模式

发行人建筑业板块经营模式以施工总承包为主，同时也有专业工程承包。施工总承包，是指建筑工程发包方将施工任务(通常是指整个建筑物或构筑物的所有或主要组成部分)发包给具有相应资质条件的施工总承包单位。根据《建筑法》规定:大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程，可以由两个以上的承包单位联合共同承包。发行人目前拥有施工总承包特级资质，能够对建设项目施工全过程负责。专业承包指项目工程的发包人将工程中的专业工程发包给具有相应资质的企业完成的活动。公司参加工程竞标时，通常会针对发包人提供的工程图纸和计价清单，再依据计价规范进行工程价格测算，综合工程具体情况、企业管理水平和能力得出工程报价。

发行人工程结算主要以合同约定按照完工进度收款，一般前期需要垫资施工。投标保证金是施工单位在施工项目投标过程中，按照招标文件的要求于开标前缴纳给招标中介机构的投标保证金，投标保证金一般不超过投标总价的 2%，最高

不得超过 80 万元人民币。履约保证金是工程发包人为防止承包人在合同执行过程中违反合同规定或违约，要求施工单位缴纳的保证金，形式主要有履约保证金和履约银行保函等。履约保证金金额比例一般是工程价款的 5%-10%之间。工程质保金是工程发包人与承包人在建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修的资金。一般质保金占工程款比例的 2%-5%。

建工集团在各个建筑工程承包业务中，主要是通过招投标获得总包合同并负责组织施工。根据项目特性，在征得业主同意后，部分工程进行专业分包或劳务分包。此外，在交通基础设施工程等领域，公司与当地政府、业主开展广泛的合作，积极采用 PPP 等投资和项目运营模式。

4) 采购模式

发行人工程承包业务的采购主要包括施工设备和物资的采购。根据工程承包合同的不同规定，公司的采购一般采取业主采购和承包商自主采购两种模式，其中承包商自主采购为主要采购模式，且大部分采用甲方“认质认价”方式，即由业主确定价格标准和质量标准，承包商在该标准下集中招标，择优选择合格供应商。因为建工集团有自己独立的物资公司，因此，集团各单位采购建筑主材，按市场化原则，在同等条件下应优先选用集团内部资源。其中，钢材由成都建工物资有限责任公司和成都建工建材有限责任公司供应，混凝土和预拌砂浆由成都建工预筑科技有限公司、成都建工赛利混凝土工程有限公司和成都建工工业化建筑有限公司提供，混凝土构件由成都建工工业化建筑有限公司提供，石材由成都建工建材有限责任公司供应。

建筑业板块各单位选用集团外部资源采购建筑主材的，称为外购合同；选用集团内部资源采购建筑主材的称为内购合同。外购合同必须备案，内购合同不需要备案。所有外购合同必须先备案后，才能签订书面合同并进行采购。内购合同虽不需要备案，也应先签订书面合同后，才能进行采购。对于内购比例，集团规定各单位钢材内购率应不低于本单位土建施工总产值的 7%，水泥内购率应不低于本单位水泥使用总量的 50%，商混内购率应不低于本单位土建施工总产值的 2.5%，预拌砂浆内购率应不低于本单位湿拌砂浆使用总量的 50%。

建工集团下属各项目经理部用于搭建临设、工程收尾零星水泥用量小于 500 吨以及零星采购等，由于不符合成本效益原则，大部分由各项目公司或项目部就近自行采购。

5) 营销模式

为确保市场营销战略目标的顺利实施，发行人的营销模式主要有以下两种：第一，下属各子公司作为独立法人，发挥各自优势参与市场竞争，承揽项目；第二、政府及上级主管单位直接交办。目前，发行人大部分项目由建工集团或者下属公司直接参与市场竞争，少部分应急工程由政府或者上级主管单位直接交办。建工集团在市场营销中主要起引领、管控、监督、服务的作用。

6) 结算模式

投标阶段，发行人会向招标方支付投标保证金或投标保函。投标保证金和保函无统一明确的比例，国家规定投标保证金不可超过 80 万元。招标结束后，发行人会根据项目具体情况（主要为项目投资方资金实力，以往项目建设经历，双方合作状况等因素）与项目投资人谈判，并签署相关合同。项目投资人会根据合同约定向发行人支付一定预付款。并非所有的项目业主都会支付预付款，目前收到预付款的项目并不多，一般预付款以 5%-10%居多。

项目开始建设后，根据施工进度工程进行项目收入的核算。项目的营业收入的统计工作由项目部生产统计部门负责，各项目部按月根据统计情况向业主提交工程进度报量资料，经业主或监理签认的工程进度报量资料作为营业收入确认的依据。对于业主不按月进度签认工程进度报量资料的项目，由项目部生产统计部门编制已完工程量申报表，经项目经理、分公司生产部门和分公司主管生产副经理确认后，作为营业收入确认的依据。项目决算后按照项目决算金额与已报营业收入的差额作为当前营业收入。

国家规定业主方应按工程形象进度分期进行结算，一般在完工后会扣留 2%-5%的工程款作为质保金，少数项目按项目节点结算，但在实际操作中工程款项的支付相对滞后和延迟，支付方式主要以现金和承兑汇票为主。

7) 关键技术及工艺

建工集团拥有一支较强的研发队伍，近年来，在建筑业板块取得如下成果，

在规程标准方面：主编国家标准 3 项，主编行业标准 3 项，参编行业标准 1 项，参与 33 项工程建设地方标准的编制，其中主编标准 17 项，参编标准 16 项；在科研课题方面：主持完成了《地下水源热泵节能空调系统地下水回灌施工技术研究》、《橡塑保温材料在管道防结露施工中的应用技术》等 23 项省、市、城建科研课题；在施工工法方面：取得了《火箭加注供气系统超长距离高洁净度管道安装施工工法》等 14 项国家级工法，《地源热泵地下水换热系统抽水井、回灌井施工工法》等 257 项省级工法；在专利技术方面：取得了《地下水回灌方法》、《在墙体上配线管、线盒的施工方法》等 63 项发明专利，《丝卡接》、《线盒》等 243 项实用新型专利；在已获奖项方面，公司主持完成的《建筑绿色施工综合技术研究》等 8 项成果获四川省科学技术进步奖，《建筑工业化施工技术在装配式幼儿园工程中的研究与应用》等 17 项成果获成都市科学技术进步奖；在科技成果推广应用方面：组织下属单位技术人员对工程常见质量问题进行了专项研究，编制完成了《四川省建筑工程施工常见质量问题分析与处理》一书，本书共 17.3 万字，于 2017 年 1 月由中国建筑工业出版社正式公开出版发行，首次发行 3,000 册。此书的编制和发行对提高集团施工质量、促进科技成果转化，提升集团知名度起到了积极作用。在施工实践方面：建工集团各单位在装配式建筑施工的同时，重视 BIM 运用的探索，取得了不错的成果，“BIM 技术在装配整体式建筑工程锦丰新城项目施工中的应用”获得 2016 年第二届中国建设工程 BIM 大赛单项奖三等奖，“恒合·工业云制造基地空间双椭球体建筑土建施工 BIM 应用”获得 2017 年第三届中国建设工程 BIM 大赛二等奖。建工四公司完成的“基于 BIM 构件对齐检测技术研究”成果和路桥公司完成的“大粒径砂卵石地层矩形盾构顶掘施工技术研究”成果被建设厅组织的专家鉴定为国际先进水平，路桥公司完成的“城市既有桥梁绿色改造施工关键技术”成果被建设厅组织的专家鉴定为国际领先水平。

8) 主要项目

成都建工集团作为成都市市属具有房屋建筑工程施工总承包特级资质及海外经营权的国有大型企业集团，发行人在成都市房屋建筑施工市场拥有较为明显的市场竞争优势。

截至 2020 年 6 月末发行人主要在建重大项目情况如下所示：

单位：万元

序号	工程名称	合同金额	开工时间	预计竣工时间	项目板块
1	第 31 届世界大学生夏季运动会成都大运村（产教融合）建设项目	151,641.00	2019.08	2021.02	房建
2	金凤凰高架新都段（绕城高速至香城大道）改建工程	100,787.48	2019.05	2021.05	市政
3	福田乡社区工程勘察-设计-场地准备工作工程施工总承包	96,101.54	2018.07	2020.08	房建
4	明月锦苑三期 B 区拆迁安置房	94,143.08	2019.10	2021.09	房建
5	龙泉山丹景台	88,490.79	2018.05	2021.10	市政
6	白鹭锦城	86,957.87	2018.12	2021.03	房建
7	彭州市三环路一标段	85,500.00	2019.12	2021.09	房建
8	武侯区“宜居水岸”二期 PPP 项目合作合同	83,727.88	2019.09	2021.09	市政
9	龙湖铁塔厂项目 1-7 标段	83,383.77	2018.04	2020.12	房建
10	南充北湖	61,000.00	2019.3	2020.9	市政
11	金牛现代都市工业港	59,865.00	2019.08	2021.02	房建
12	简阳市教育达标三步走（义务教育标准化学校建设）项目勘察设计施工总承包一标段工程六片区	58,064.52	2018.01	2020.12	市政
13	怡心湖 C、D 环湖路市政道路项目施工合同	57,160.42	2020.03	2022.01	市政
14	三环路扩能提升工程（主体及路面工程）	56,198.84	2017.07	2020.07	市政
15	成德大道北延线（成都段）项目一期工程	55,243.57	2019.07	2020.10	市政
16	淮州新城国际会展城项目二期（通航商务中心）—商务中心建设工程	53,886.88	2020.1.15	2022.1.13	房建
17	武阳北外街 EPC	45,007.12	2019.10	2022.06	房建
18	孜通坝一期项目	39,317.31	2019.01	2021.11	市政
19	智慧海派成都标准化厂房	35,574.69	2018.02	2020.07	房建
20	吉利南充桩基项目	32,332.67	2018.08	2020.07	房建
合计		1,424,384.43			

9) PPP 项目

除去传统业务模式外，发行人在房建领域、交通基础设施工程等领域，公司与当地政府、业主开展广泛的合作，积极采用 PPP 等投资和项目运营模式，积极

拓展新的业务模式。

近年来，发行人积极探索 PPP 业务模式，PPP 项目主要业务模式是集团总公司或子公司主导对接地方政府和平台公司促成项目落地的业务模式。发行人目前参与的 PPP 项目主要通过与资金方组成联合体投标，中标后与政府方组成项目公司，发行人在项目公司中占小比例股份（一般不超过 20%），对于资本金部分，由于发行人由于对项目公司一般持股不超过 20%，按照会计准则的要求，对不具有控制、重大影响的股权投资，计入“可供出售金融资产”科目中核算，发行人在 PPP 业务中主要负责项目的施工建设，而资金方主要负责项目资本金缺口及后期项目资金的融资。

PPP 项目资金大多通过政府付费模式，少量通过可行性缺口补助模式实现投资本金和投资收益回流。PPP 项目运营及回款周期较长，公司或将面临一定的资本支出压力，亦对其资金管理及风险管控能力提出了更高的要求。但同时，公司以 PPP 模式承揽项目能够带动施工总承包业务规模的上升，且该类基础设施建设业务预期收益率相对较高，有利于带动公司盈利能力的提升。

发行人目前承接的 PPP 业务，行政审批齐全，程序合法合规，且均列入国家、省级 PPP 项目库，纳入财政预算，业务均符合国家相关规定。

截至 2020 年 6 月末，成都建工签订合同且已成立项目公司的 PPP 项目总投资额为 69.10 亿元，项目进展情况详见下表：

单位：亿元，年

项目名称	项目业主	建设期+合作运营期	合同金额	对项目公司持股比例	项目公司注册资本	已确认收入	已回款	工程状态
秦巴物流园“一纵三横”道路及河龙水库片区基础设施项目	达州市国有资产经营管理公司	3+7	15.00	4.98	6.00	8.86	6.87	在建
四川健康职业学院一期建设项目	内江市卫生和计划生育委员会	2+10	5.10	15.56	0.45	4.77	4.47	竣工
S409 巴中-坦溪公路渐岸至兰草段建设项目	平昌县交通运输局	2+10	12.00	56.00	0.30	4.60	1.98	停工
G542 线坦溪镇至金宝大道建设工程（一期）项目		2+10						
东互通至通河桥连接线建设项目		3+9						
紫云工业园二期 PPP 项目	四川苍溪经济开发区管理委员会	2+10	2.38	2.00	0.60	1.2	0.42	在建
合江县甘自路交通基础设施建设 PPP 项目	合江县交通运输局	3+8	6.87	20.00	0.30	-	-	待建
宜宾县工业园区市政道路基础设施一期工程 PPP 项目	宜宾县工业园区管理委员会	3+10	12.20	5.00	0.5	1.72	0.76	在建
四川省通江中学高明校区建设 PPP 项目	四川省通江中学	2+10	7.18	90.00	0.10	0.75	1.36	在建

项目名称	项目业主	建设期+合作运营期	合同金额	对项目公司持股比例	项目公司注册资本	已确认收入	已回款	工程状态
武侯区“宜居水岸”二期PPP项目	成都市武侯区统筹城乡工作局	2+13	8.37	4.50	0.50	2.20	1.97	在建
合计		--	69.10	--	--	24.1	17.83	--

（2）建材销售业务

发行人建材销售板块以成都建工物资有限责任公司、成都建工建材有限责任公司、成都建工预筑科技有限公司、成都建工赛利混凝土工程有限公司和成都建工工业化建筑有限公司五家单位为主体，得益于我国建筑业的快速发展，建材销售板块保持了较高的营业收入增长水平。

报告期内发行人建材销售业务情况如下所示：

单位：万元

类别	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
钢材销售金额	33,810.70	86,233.01	52,774.95	87,282.36
混凝土销售金额	45,099.68	78,278.62	66,663.94	32,639.52
电子产品、工业原料销售额（包含铜、金属矿、氧化铝等）	4,257.87	24,645.20	86,247.64	11,089.97
混凝土构件及其他销售金额（其他包括零星管材/方石等）	4,985.68	11,131.95	19,039.52	7,089.55
合计	88,153.93	200,288.78	224,726.05	138,101.40

1) 盈利模式

发行人建材销售板块主要经营钢材、商品混凝土、电子产品及工业原料、混凝土构件。发行人钢材的销售业务主要由成都建工物资有限责任公司和成都建工建材有限责任公司供应，商品混凝土由成都建工赛利混凝土工程有限公司和成都建工预筑科技有限公司供应，混凝土构件由成都建工工业化建筑有限公司提供。

在钢材领域，发行人的钢材销售与成都建材市场中很多经销商的基本运营模式相近，属于市场化程度极高的钢材贸易，利润来源包括货物进销差价和溢价费（垫资费）两部分。土建工程使用的所有建筑材料中钢材的资金占用量最大，因而市场中凡垫资供应钢材的商家均有收取溢价费的合同约定，而赊购钢材的项目均有支付溢价费的成本。

在电子产品及工业原料领域，发行人主要系销售建筑材料、五金交电、金属材料（不含稀贵金属）、金属制品、木材、润滑油、化工产品（不含危险品）、橡胶制品、机械设备、家用电器、仪器仪表、机电产品、矿产品（不含限制类）、

计算机软硬件、办公设备、电子产品、电线电缆、体育器材及配件、体育用品、消防器材、草坪、针纺织品、门窗；供应链管理服务；销售煤炭（严禁在禁燃区内堆放和销售）、焦炭。在电子产品及工业原料领域，发行人的电子产品及工业原料与市场中很多经销商的基本运营模式相近，属于市场化程度较高贸易，利润来源主要是货物进销差价。

在商品混凝土领域，发行人采购水泥、砂浆等原材料，生产出商用混凝土进行销售，发行人在为集团内部的施工企业客户提供优质产品的同时积极开拓集团外部市场，在维持传统建筑工程市场份额的前提下抓紧抢占市政、交通领域的市场。通过与客户建立长期的、稳定的合作关系，不仅为客户提供产品，还为客户提供技术咨询、检测服务，使客户认可并信赖“成都建工”品牌，以此达成互利互信的长期合作关系。

2) 上游采购

建筑钢材的采购模式主要包括竞争性谈判和询价比选。年初，发行人与省内大型钢厂进行竞争性谈判以获取其更加优惠的销售政策，签订年度合作协议或战略合作协议，明确计价规则，在日常进货中，首先综合考虑各厂的价格、规格、到货时间、资金状况等因素，按照客户不同的品牌需求进行优化组合比选下单；对于厂家不能及时供应或缺货的规格，再向经可选厂家授权的代理商以询价方式进行比选，以当日符合品牌、规格需求且报价最低的商家作为某批次计划供应商，最大限度确保每天各项目的的需求计划及时、全面安排供货。对于异地工程或合作厂家不能配送到位的项目，以项目总需求为单位采用询价比选方式选定合格代理商整体供货。目前，建筑钢材的主要采购渠道为省内现有大型钢厂（包括威钢、德胜、成实、攀钢），厂家直供比例已占发行人钢材采购量的近 80%，剩余 20% 左右来自市场调剂采购。

2019 年度发行人钢材前五大供应商如下所示：

单位：万元

供应商名称	采购金额	占钢材采购比重	是否关联方
四川大正德茂建设有限公司	99,936.09	26.58%	否
成都冶金实验厂有限公司	51,766.42	13.77%	否
四川德胜集团钒钛有限公司	33,490.67	8.91%	否
成都积微物联集团股份有限公司	32,297.36	8.59%	否

供应商名称	采购金额	占钢材采购比重	是否关联方
陕钢集团韩城钢铁有限责任公司	26,637.42	7.09%	否
合计	244,127.95	64.94%	-

2020 年 1-6 月发行人钢材前五大供应商如下所示：

单位：万元

供应商名称	采购金额	占钢材采购比重	是否关联方
成都冶金实验厂有限公司	40,995.99	16.02%	否
成都博雨达贸易有限公司	38,645.60	15.10%	否
四川德胜集团钒钛有限公司	24,695.53	9.65%	否
四川大正德茂建设有限公司	18,735.67	7.32%	否
陕钢集团韩城钢铁有限责任公司	18,550.55	7.25%	否
合计	141,623.34	55.34%	-

发行人销售的商品混凝土主要原材料是水泥和砂石。水泥采购模式主要包括邀请招标、询价和竞争性谈判。对客户有明确品牌要求范围的材料，采购部门向所有可选品牌厂家发出邀请招标函，按招标程序选定厂家整体供应；对于客户没有明确品牌范围的，公司将选定行业内知名、与公司有战略合作的厂家品牌对客户报价，经客户选定并确认某一品牌后由公司组织供应，主要来源为川内大型水泥厂，经过供应渠道的逐步优化，现基本全部来源于水泥厂直供，大幅度的降低采购成本；砂石由各大砂石供应商（砂场）通过供货能力、质量对比及价等优先采购，砂石来源地一般都是汶川，绵竹及成都周边砂场。

2019 年发行人商品混凝土原材料前五大供应商如下所示：

单位：万元

购买方名称	采购金额	品种	比重	是否关联方
四川亚东水泥有限公司	10,990.77	水泥	13.78%	否
四川峨胜水泥集团股份有限公司	10,156.39	水泥	12.73%	否
峨眉山赛建商贸有限公司	8,324.54	水泥	10.44%	否
峨眉山市峨胜商贸有限公司	4,397.14	水泥	5.51%	否
峨眉山岳胜商贸有限公司	2,409.26	水泥	3.02%	否
合计	36,278.10		45.49%	-

2020 年 1-6 月发行人商品混凝土原材料前五大供应商如下所示：

单位：万元

购买方名称	采购金额	品种	比重	是否关联方
峨眉山赛建商贸有限公司	5,986.41	水泥	20.80%	否
四川亚东水泥有限公司	5,153.57	水泥	17.91%	否
四川峨胜水泥集团股份有限公司	3,454.36	水泥	12.00%	否

峨眉山市峨胜商贸有限公司	3,281.00	水泥	11.40%	否
峨眉山市恒城商贸有限公司	1,679.71	水泥	5.84%	否
合计	19,555.05		67.95%	-

在巩固上游供应渠道方面，通过大力引进具有实力优质供应商，与德胜、威钢、达钢、龙钢、拉法基、西南水泥、特变电工等大型钢厂及水泥生产企业建立战略合作伙伴，使物资供应品种、规格更加齐全，不断优化和巩固上游供应渠道，持续提高厂家直供比例。

2019 年发行人电子产品、工业原料前五大供应商如下所示：

单位：万元

供应商名称	采购金额	占电子产品、工业原料采购比重	是否关联方
山东安元实业有限责任公司	13,221.89	29.45%	否
成都蓉欧联合供应链管理有限公司	10,859.60	24.19%	否
淮北矿业集团上海润捷航运有限公司	8,230.28	18.33%	否
云南能投物流有限责任公司	6,310.74	14.06%	否
新兴能源装备股份有限公司	5,798.46	12.91%	否
合计	44,420.97	98.93%	-

2020 年 1-6 月发行人电子产品、工业原料供应商如下所示：

单位：万元

供应商名称	采购金额	占电子产品、工业原料采购比重	是否关联方
四川省长浩贸易有限公司	5,077.44	6.35%	否
成都蓉欧联合供应链管理有限公司	1,347.50	1.69%	否
青岛翼峰惠祥国际物流有限公司	3,909.06	24.14%	否
合计	10,334.00	32.18%	-

3) 下游销售

钢材销售方面，发行人以每年 20 万吨以上钢材销售量已经进入了成都钢材贸易前列，建工集团的钢材需求逐步成为市场商家判断行情、预测需求的风向标之一，有效扩大了建工集团作为大型市属国有企业的市场占有率和综合影响力。钢材的产销范围随着集团各大建筑企业向外发展趋势，已覆盖川内各地、市、州及云南、贵州、甘肃、湖南等省外城市，并将随着集团“千亿建工”发展规划进行全国布局。

2019 年度发行人钢材销售前五大客户如下所示：

单位：万元

购买方名称	销售金额	钢材销售收入比重	是否关联方
重庆北新天晟贸易有限公司四川分公司	20,557.75	38.95%	否
金匠建设集团有限公司	11,150.47	21.13%	否
青岛冀峰惠祥国际物流有限公司	10,303.20	19.52%	否
郑州煤矿机械集团物资供销有限公司	3,025.49	5.73%	否
四川鑫能裕丰电子商务有限公司	2,729.43	5.17%	否
合计	47,766.34	90.51%	-

2020 年度 1-6 月发行人钢材销售前五大客户如下所示：

单位：万元

购买方名称	销售金额	钢材销售收入比重	是否关联方
郑州煤矿机械集团物资供销有限公司	15,401.83	17.65%	否
青岛冀峰惠祥国际物流有限公司	15,050.96	17.24%	否
重庆北新天晟贸易有限公司四川分公司	10,148.14	11.63%	否
河南易阳通供应链管理有限公司	7,844.93	8.99%	否
金匠建设集团有限公司	6,109.98	7.00%	否
合计	54,555.84	62.51%	-

商品混凝土销售方面，因受商品混凝土因产品特性和受运输时效和运输成本的影响，公司的主营业务主要供应大成都市域范围建设工程，暂未扩展到其他区域。

2019 年度发行人商品混凝土销售前五大客户如下所示

单位：万元

供应商名称	采购金额	占混凝土营业成本比重	是否关联方
中建五局第三建设有限公司	7,430.94	11.15%	否
中国建筑第八工程局有限公司	5,332.75	8.00%	否
中建新疆建工（集团）有限公司	3,077.36	4.62%	否
中兴建设有限公司四川分公司	2,978.02	4.47%	否
深圳中铁二局工程有限公司	2,586.62	3.88%	否
合计	21,405.69	32.11%	-

2020 年 1-6 月发行人商品混凝土销售前五大客户如下所示：

单位：万元

供应商名称	采购金额	占混凝土营业成本比重	是否关联方
北京场道市政工程集团有限公司	4,731.54	14.50%	否
中国建筑第八工程局有限公司	3,387.71	10.38%	否
中建五局第三建设有限公司	2,592.28	7.94%	否
中建国际工程有限公司	1,702.13	5.21%	否
中国华西企业股份有限公司	1,562.33	4.79%	否

供应商名称	采购金额	占混凝土营业成本比重	是否关联方
合计	13,975.99	42.82%	-

2019 年电子产品、工业原料主要购买方如下所示：

单位：万元

购买方名称	销售金额	电子产品、工业原料 销售收入比重	是否关联方
山东淄矿煤炭运销有限公司	13,414.38	15.55%	否
郑州煤矿机械集团物资供销有限公司	5,308.22	6.15%	否
永城煤电集团聚龙物流贸易有限公司	5,136.50	5.96%	否
东海资本管理有限公司	4,760.97	5.52%	否
华北制药集团（天津）国际物流有限公司	4,364.81	5.06%	否
合计	32,984.88	38.24%	-

2020 年上半年电子产品、工业原料主要购买方如下所示：

单位：万元

购买方名称	销售金额	电子产品、工业原料 销售收入比重	是否关联方
汉源四环锌锆科技有限公司	1,348.13	1.67%	否
成渝钒钛科技有限公司	5,128.21	6.34%	否
四川兴城港瑞建材有限公司	703.68	0.87%	否
永城煤电集团聚龙物流贸易有限公司	3,909.95	23.97%	否
合计	11,089.97	32.85%	-

4) 结算模式

因为采用了直购直供模式，有效降低了公司采购成本，提升市场竞争力，客户满意度及回款效率大大加强，也使发行人享有各厂商给予的赊销信用金，目前各厂商均给予发行人一定的垫资额度，超过信用额度后发行人使用三个月期银行承兑汇票支付，银行承兑汇票支付达到 80%以上，同时销售部门按照签订的合同按时收取客户货款，货款大多为银行转账，通过此方式有效的加速了公司资金流转和使用率。大型水泥厂为公司提供长期垫资额度，厂商不同，垫资额度也不同，保证物资供应的优质低价。

5) 关键技术工艺

公司主营产品生产范围覆盖 C30-C100 强度等级，含常规品和特制品（自密实混凝土、钢纤维混凝土、轻骨料混凝土等），且高性能混凝土占比逐年增大。公司一直坚持技术创新工作，技术创新的范围覆盖公司业务的各个环节，在原材料选择、生产加工、产品交付和售后服务方面推进创新工作实施。率先在成都市

混凝土行业取得 ISO9000 质量管理体系认证，率先使用粉煤灰、矿渣粉大取代量双掺技术，在天然资源开采受限之前率先开展机制砂的研究和应用，率先应用高减水率的聚羧酸外加剂。公司先后开发出清水混凝土、轻质高强混凝土、重质混凝土、自密实混凝土、湿拌砂浆等新产品，从原材料选择、配合比确定、生产工艺、运输交付到成型养护有一套自有的成熟的工艺流程。在技术创新和质量管理方面走在同行业的前列。发行人还积极参与标准的制定工作，先后参与了国家标准《用于水泥和混凝土中的粒化高炉矿渣粉》，行业标准《废混凝土回收技术规范》，四川省地方标准《再生骨料混凝土及制品应用技术规程》、《装配式混凝土结构工程施工与质量验收规程》等相关标准规程的编制和修订工作。通过技术创新和标准编制，掌握了公司相关业务在行业内的话语权和主动性。

6) 行业地位

钢材方面，发行人以每年 20 万吨以上钢材销售量已经进入了成都钢材贸易前列，建工集团的钢材需求逐步成为市场商家判断行情、预测需求的风向标之一，有效扩大了建工集团作为大型市属国有企业的市场占有率和综合影响力。

商品混凝土方面，据成都市混凝土协会年报不完全统计，发行人 2016 年成都市场占有率约 15.73%；2017 年市场受环保影响较大，市场占有率约 9.71%；2018 年，发行人市场占有率约为 10%。公司依托国企背景、完善的管理体系，凭借先进技术力量，站点布局优势，一直占据较高的市场占有率。公司先后与万科地产、中海地产、华润置地、蓝光、绿地、恒大等大型优质开发商保持长期战略合作关系；同时积极参与城市基础设施和公共配套建设，地铁 1、2、3、6、8、9、10 号线等线路建设、二环高架、三环扩能、日月大道改造项目等，为成都市的城市发展做出了巨大的贡献。

2、其他建筑施工板块

发行人建筑施工板块除成都建工外，另主要来源于发行人 2019 年并入的中化岩土集团股份有限公司。中化岩土主营业务以工程服务为主，包括岩土工程、市政工程、机场场道工程、地下工程、工程咨询。其中岩土工程集工程勘察、设计咨询、工程施工、监测检测、工程监理等为一体，覆盖岩土工程全产业链；市政工程包括道路、桥梁、地下管网；机场场道工程包括工程咨询、规划设计、项

目管理、工程建设、机场维护等工程建设全产业链；地下工程包括基坑支护、地下连续墙、盾构隧道、工程机械制造等。中化岩土在强夯地基处理、基坑支护、地下连续墙、盾构隧道、沿海和山区场地形成、海上工程等技术、装备方面处于国内或国际先进水平，是国内领先的岩土工程和地下工程服务商。

（1）业务资质

中化岩土拥有一批具有自主知识产权的专利和专有技术，具备较强的技术创新和装备研发能力，岩土工程技术和业绩居国内先进行列。公司的强夯机与盾构机等专用设备制造、强夯地基处理、沿海和山区场地形成、填海地基处理、地下连续墙、盾构、矩形顶管等施工工艺技术保持国内领先国际先进水平。

截至 2019 年末，中化岩土建设工程业务取得或续期的相关经营业务资质如下：

序号	证件编号	证书名称	发证日期/有效期
1	D211152374	地基基础工程专业承包壹级	2015.12.10-2020.12.9
2	D311152650	特种工程（结构补强）专业承包不分等级	2015.12.21-2020.12.20
3	B111028223	工程勘察专业类（岩土工程）甲级	2015.6.17-2020.6.17
4	B211028220	劳务类（工程钻探，凿井）	2015.6.3-2020.6.30
5	201623003	地质灾害治理工程勘察丙级	2017.8.2-2020.8.1
6	201633003	地质灾害治理工程设计丙级	2017.8.2-2020.8.1
7	201643003	地质灾害治理工程施工丙级	2017.8.2-2020.8.1
8	工咨丙 10120150019	工程咨询资质丙级（民航、建筑）	2015.8.17-2020.8.16
9	D111064351	市政公用工程施工总承包壹级	2019.9.23-2021.4.5
		机场场道工程专业承包壹级	
		机场目视助航工程专业承包贰级	
10	D211155892	公路路基工程专业承包叁级	2016.3.11-2021.3.10
		铁路工程施工总承包叁级	
		隧道工程专业承包贰级	
11	D311157139	地基基础工程专业承包叁级	2016.3.11-2021.3.10
		桥梁工程专业承包叁级	
		特种工程（结构补强）专业承包不分等级	
		建筑工程施工总承包叁级	
12	丁测资字 1130063	测绘(工程测量)丁级	2016.2.4-2020.12.31
13	TS3811007-2018	特种设备安装改造维修许可证（压力管道）	2014.11.17-2022.11.09
14	07179002	军工涉密业务咨询服务安全保密条件备案证书	2017.9.20-2020.9.19
15	D231532695	地基基础工程施工专业承包一级	2016.5.12-2021.5.11

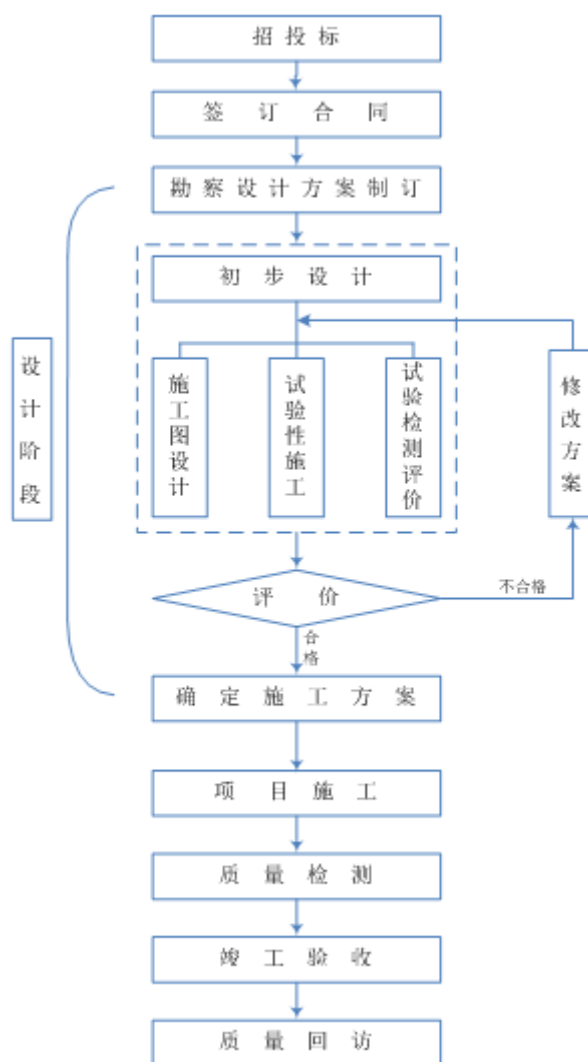
序号	证件编号	证书名称	发证日期/有效期
		钢结构工程施工专业承包三级	
16	B231020668	岩土工程专业（设计）乙级	2019.6.26-2024.6.25
17	A131009813	结构设计事务所甲级	2011.6.23-2021.8.5
18	D231580869	施工劳务企业资质劳务分包不分级	2018.5.23-2023.5.22
19	D231528119	市政公用工程施工总承包三级	2016.4.27-2021.4.26
		地基基础工程施工专业承包一级	
		施工劳务企业资质劳务分包不分级	
20	D231246240	建筑机电安装工程专业承包一级	2016.10.8-2020.12.10
		隧道工程专业承包三级	
		环保工程专业承包三级	
21	2018-25	全断面隧道掘进机企业生产资质贰级	2018.5.23-2022.5.22
22	E111006999	工程监理房屋建筑工程专业甲级	2019.8.23-2024.8.23
		工程监理化工石油工程专业甲级	
23	E211006996	工程监理航天航空工程专业乙级	2017.6.27-2022.6.27
		工程监理电力工程专业乙级	
		工程监理市政公用工程专业乙级	
24	170101060513	计量认证证书	2017.8.10-2023.8.9
25	D244013332	港口与航道工程施工总承包贰级	2016.10.17-2020.12.19

注：2019年12月9日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市规划和自然资源委员会关于延长乙丙丁级测绘资质证书有效期的公告》，依据《自然资源部办公厅关于延长测绘资质证书有效期的通知》（自然资办函[2019]2086号）要求，为确保我市乙、丙、丁测绘单位依法从事测绘活动、正常开展业务经营，按照测绘资质审批权限，经研究，决定本公告发布之日前测绘单位依法取得我市的乙、丙、丁级测绘资质证书有效期延至2020年12月31日，不再换发新证书；本公告发布后测绘单位依据《规定》《标准》取得的乙、丙、丁级测绘资质证书有效期至2020年12月31日。上表中编号为丁测资字1130063的测绘(工程测量)丁级证书有效期相应延至2020年12月31日。

中化岩土共拥有5家国家高新技术企业、3家省级企业技术中心。截至2019年末，公司共拥有发明专利83项，实用新型专利200项、外观设计专利9项，专有技术2项，软件著作权17项，国家级工法3项，省部级工法5项，省部级科学技术进步奖9项，主参编16项国家标准和行业标准编制。公司的技术创新能力不断增强，显著提升了公司的核心竞争力。

（2）业务流程

1) 中化岩土工程服务业务的一般流程如下：



2) 采购模式

中化岩土采购模式分为集中采购和自行采购。采购采用比价采购模式，即在合格供应商范围内，公司通过比较价格、质量、服务等确定供应商。

3) 生产模式

中化岩土生产模式主要为施工总承包及专业承包，具体包括方案设计、项目施工、监测检测和竣工验收等环节如下：

① 方案设计

根据勘察资料 and 设计要求，提出设计施工参数，编制施工组织设计方案；根据设计参数进行试验施工和检测评价；满足要求后，开展全面的施工；如不满足要求，调整参数，继续试验。

② 项目施工

根据试验所确定的设计参数，进行施工，过程控制符合设计要求。公司从安

全、进度、工期、质量等方面对施工的全过程进行管理。

③监测检测

施工过程中公司对相关项目施工质量进行监测，施工完成后按照国家相关规范规定进行检测。

④竣工验收

工程检测合格后，公司会同监理单位、业主对工程进行竣工验收，按合同约定办理工程结算。

4) 销售模式

中化岩土主要通过行业建设主管部门、建设单位、设计单位、固定客户以及相关网站等信息渠道，广泛收集项目信息，经过分析和筛选，将自身具有竞争优势的项目确立为公司重点跟踪的信息。业主一般根据项目特点及自身管理资源采取两种管理模式：一种为业主按专业发包给专业承包商；一种为业主整体发包给总承包商，再由总承包商将部分专业工程发包给专业承包商。因此，公司销售模式主要是指向业主和总承包商进行推广。

（3）工程安全、质量控制风险

中化岩土建立了完善的工程项目目标管理、质量控制、责任追究等各项管理制度，编制了详细的质量控制程序，明确了每道工序的预防和控制措施，实现了作业流程的规范化、标准化；通过了 ISO19001:2015 质量管理体系认证、ISO14001:2015 环境管理体系认证、GB/T 28001-2011/OHSAS18001:2007 职业健康安全管理体系认证，取得了安全生产许可证，保证了工程质量和生产安全。截至 2019 年末，公司未发生重大项目质量问题。

公司按照 GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007 职业健康安全管理体系标准及相关规范要求制定安全生产管理制度，要求各职能部门和各施工现场严格按照制度进行施工管理，公司定期对各施工现场的执行情况进行监督和检查。截至 2019 年末，公司未发生重大安全事故。

（4）项目情况

截至 2019 年末，中化岩土已竣工验收项目数量及金额如下所示：

单位：万元

业务模式	项目数量	项目金额	验收情况	收入确认情况	结算情况	回款情况
施工总承包及专业承包等	314	350,076.74	已验收	297,601.68	297,489.77	235,788.38

截至 2019 年末，中化岩土未完工项目数量及金额如下所示：

单位：万元

业务模式	项目数量	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
施工总承包及专业承包等	630	1,496,826.53	705,724.17	715,131.17

（5）主要销售客户和主要供应商情况

2019 年，中化岩土主要销售客户和主要供应商情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例
1	第一名	65,561.55	15.99%
2	第二名	44,777.60	10.92%
3	第三名	37,697.12	9.19%
4	第四名	30,930.78	7.54%
5	第五名	20,254.28	4.94%
合计	--	199,221.33	48.59%

单位：万元

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例
1	第一名	29,266.75	12.34%
2	第二名	5,929.74	2.50%
3	第三名	4,684.45	1.98%
4	第四名	4,430.95	1.87%
5	第五名	4,233.64	1.79%
合计	--	48,545.52	20.48%

3、房地产开发经营

发行人的房地产开发经营业务主要由下属子公司成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（以下简称“人居地产”）负责运营，人居地产具有国家一级房地产开发资质。成都市兴东置业有限公司已经于 2018 年 2 月 9 日并入人居集团旗下，作为人居集团的子公司开展业务。

近三年及一期，普通商品住宅销售收入分别为 378,884.77 万元、247,399.52 万元、308,049.42 万元和 32,211.80 万元。

近三年及一期，保障房销售收入分别为 129,771.98 万元、23,512.46 万元、47,110.22 万元和 4,301.60 万元。

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年（模拟）	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业务收入	36,513.40	100.00%	355,159.64	100.00%	270,911.98	100.00%	508,656.75	100.00%
商品住宅	32,211.80	88.22%	308,049.42	86.74%	247,399.52	91.32%	378,884.77	74.49%
保障房	4,301.60	11.78%	47,110.22	13.26%	23,512.46	8.68%	129,771.98	25.51%
房地产业务成本	17,012.29	100.00%	206,220.92	100.00%	162,420.72	100.00%	401,666.08	100.00%
商品住宅	14,596.74	85.80%	165,804.74	80.50%	160,213.22	98.64%	285,755.63	71.14%
保障房	2,415.55	14.20%	40,171.72	19.50%	2,207.50	1.36%	115,910.45	28.86%
房地产业务毛利润	19,501.11	100.00%	149,183.18	100.00%	108,491.26	100.00%	106,990.67	100.00%
商品住宅	17,615.07	90.33%	142,244.68	95.35%	87,186.30	80.36%	93,129.14	87.04%
保障房	1,886.05	9.67%	6,938.50	4.65%	21,304.96	19.64%	13,861.53	12.96%
房地产业务毛利率	53.41%		41.94%		40.05%		21.03%	
商品住宅	54.69%		46.18%		35.24%		24.58%	
保障房	43.85%		14.73%		90.61%		10.68%	

(1) 经营主体及开发资质

发行人及其控股子公司均按照国家相关法律法规要求，依法就其经营业务办理相关行业经营资质证书。

截至 2020 年 6 月末，发行人及其下属子公司已取得的资质情况如下：

序号	单位名称	开发资质等级	资质有效期限	授权单位
1	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	一级	2020-07-31	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	成都市兴东置业有限公司	二级	2020-07-31	四川省住房和城乡建设厅
3	成都人居锦兴置业有限公司	三级	2021-04-19	四川省住房和城乡建设厅
4	成都人居蜀兴置业有限公司	二级	2021-07-05	四川省住房和城乡建设厅
5	成都人居香城置业有限公司	二级	2021-06-06	四川省住房和城乡建设厅
6	成都人居兴青置业有限公司	二级	2021-05-22	四川省住房和城乡建设厅
7	成都人居兴邑置业有限公司	三级	2021-07-25	四川省住房和城乡建设厅
8	成都人居都安置业有限公司	二级	2021-07-25	四川省住房和城乡建设厅
9	成都人居成兴置业有限公司	二级	2021-08-29	四川省住房和城乡建设厅
10	成都人居柳兴置业有限公司	二级	2021-10-24	四川省住房和城乡建设厅
12	成都建工集团旅游有限公司	三级	2021-05-08	四川省住房和城乡建设厅
13	成都人居武兴置业有限公司	二级	2022-09-27	四川省住房和城乡建设厅
14	成都人居兴彭置业有限公司	二级	2022-09-27	四川省住房和城乡建设厅
15	成都蓉欧北城置业有限公司	二级	2023-01-02	四川省住房和城乡建设厅

序号	单位名称	开发资质等级	资质有效期限	授权单位
16	成都蓉欧青投置业有限公司	二级	2023-01-16	四川省住房和城乡建设厅
17	成都人居津兴置业有限公司	二级	2023-05-21	四川省住房和城乡建设厅
18	成都建工第一建筑工程有限公司	二级	2021-2-5	四川省住房和城乡建设厅
19	成都建工雅安建设有限责任公司	三级	2022/8/7	四川省住房和城乡建设厅

注：根据住房和城乡建设部房地产市场监管司《关于房地产开发企业一级资质有效期延期的通知》（建司局函房〔2020〕66号），房地产开发企业一级资质有效期于2019年11月1日至2020年9月29日期满的，统一延期至2020年9月30日，资质证书无需换发。

（2）经营模式

A. 商品房板块

商品房开发经营业务按照市场化运作模式，通过招拍挂方式取得土地进行投资开发建设，项目完成后进行出售，通过销售收入实现资金一次性回流。其成本确定为公司在前期开发时所投入的实际开发成本，其定价方式主要为市场定价。发行人当前房地产项目均位于成都市，市场定位为中档住宅（除保障性住房外），开发建设了“天府世家”、“天府欣苑”、“锦城世家”、“紫云庭”、“东御铭家”、天府汇城等多个精品小区（楼盘），在成都市颇具实力和影响力，树立了良好的品牌形象。

人居集团主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发的经营模式。

土地获取：发行人通过招拍挂获取土地储备。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况之下，自有资金出资占项目开发总投资的40%以上。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行等金融机构抵押取得项目开发贷款等。

产品研发、定位：发行人以普通住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求并适度开发与之配套的商业物业；同时积极承担了保障性住房建设，履行企业社会责任。发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

工程施工：发行人作为项目的业主方负责项目的组织协调，主要合作的施工企业通常为专业特级资质的企业。发行人通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交履约担保和详细的施工方案，确保工程质量。

销售：发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、委托代理”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过自主销售或销售代理的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

除自主开发，发行人部分项目采取合作开发模式。

B. 人才公寓板块

政策依据：发行人人才公寓业务板块主要是根据成都市《关于创新要素供给培育产业生态提升国家中心城市产业能级的人才安居工程的实施细则》、《关于创新要素供给培育产业生态提升国家中心城市产业能级若干政策措施的意见》、《成都实施人才优先发展战略行动计划》、《关于建设各类人才公寓和产业园区配套住房的实施方案的通知》等一系列政策文件精神，发行人作为由市国资委明确的项目实施主体，由组织部门牵头、人社部门配合，研究确定人才公寓年度建设计划，并明确人才分区域住房规模、套数、套型面积等指标，由发行人进行建设并在完成建设后进行运营或根据政策出售。

组织分工：根据成都市相关政策，发行人作为由市国资委明确的项目实施主体，由组织部门（房管局等）牵头、人社部门配合，研究确定人才公寓年度建设计划，并明确人才分区域住房规模、套数、套型面积等指标，并由市国资委分配建设任务；由成都市规划部门牵头，会同国土部门、实施主体和相关区（市）县政府，结合土地整理情况，按照建设计划确定项目点位，明确用地规模，并根据建设计划和控制性详细规划，对建设点位规划指标实行统筹平衡，出具地块规划条件，发行人作为人才公寓用地意向竞买人积极参与竞买；由建设部门牵头，会同规划、房管部门制定建设标准，明确各类住房户型面积标准、户内装饰装修及配置标准，具体由发行人进行实施。

供应对象：人才公寓的主要供应对象为符合《成都市急需紧缺人才和高端人才目录》中 A、B、C、D 类标准的人才，可申请租住或购买人才公寓。

定价模式：租金的定价标准由各区(市)县政府(管委会)根据人才和项目情况，

按照市场租金的一定比例确定。购买价格的定价标准为根据人才和项目情况，按照市场房源售价的一定比例确定。

盈利模式：发行人人才公寓项目在取得土地时，为政府定向用于人才公寓建设的招拍挂土地，发行人通过人才公寓的租赁出租运营或符合条件的出售获取利润。

C. 保障性住房板块

发行人也是成都市保障性住房的重要建设单位。针对保障性住房，2010 年以来，发行人积极响应国家加快保障性住房建设的政策号召，推进成都市的保障性住房建设。发行人的保障房开发主要采用自行开发出售以及代建两种模式。

1) 自行开发出售类保障房主要为限价商品房，采用协议出让方式取得土地，并进行投资开发建设，项目完成后按照市有关限价房销售政策对满足购买条件的人群限价销售。公司自行开发保障性住房主要包括天府名居、锦尚天华、锦尚春天 B 区项目、锦尚春天 A 区项目。发行人的限价商品房售价一般为同区域同类型商品房销售均价下浮 10%-20%标准，土地通过协议出让方式取得，具备一定成本优势，且依照政府名单进行销售，销售压力较普通商品住房小，回款较快，限价商品房项目效益良好。发行人的限价商品房项目建设资金由发行人自筹和银行贷款解决，是发行人经营性项目。

2) 代建类保障房主要为综合类保障性住房，含限价房、经济适用房、公租房、廉租房。代建类保障房项目建设资金全部由政府出资，企业建设，会计处理上，建设支出计入在建工程科目，收到的项目政府出资计入专项应付款科目，工程完工后进行决算，同时冲减在建工程和专项应付款科目。

保障房代建项目的委托方为项目业主，发行人为代建方，双方签署代建协议。委托方负责项目前期审批、按进度组织安排建设资金，发行人负责项目建设管理并按一定比例收取建设管理费。在项目建设过程中，委托方根据监理单位出具的进度报告等按项目进度支付建设款，项目建成后，以业主单位委托的审计机构审计后的竣工结算价支付建设尾款、结算审核保留金、质保金和审计保留金等。报告期内，发行人代建类保障房项目业主均为成都市住房保障中心（简称“住保中心”），发行人均与其签署项目代建合同。

（3）经营情况

2019 年度，发行人房地产开发经营业务实现新开工面积 165.64 万平方米，竣工面积 29.37 万平方米，签约销售面积 26.84 万平方米，签约销售金额 61.26 亿元。

指标	2020 年 6 月末	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
土地储备面积（万平方米）	79.15	132.35	136.39	31.40
新开工面积（万平方米）	162.24	165.64	200.71	41.51
在施面积（万平方米）	598.79	436.55	300.29	146.73
竣工面积（万平方米）	-	29.37	47.15	61.28
签约销售面积（万平方米）	64.77	26.84	33.56	46.14
签约销售金额（亿元）	112.78	61.26	37.94	44.05

（4）在建项目情况

截至 2020 年 6 月末，发行人在建商品房项目 32 个，总投资金额 588.94 亿元，已完成投资 291.79 亿元，无在建保障性住房。

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类别	用地面积	建筑面积	总投资	已完成投资额	开工时间	预计完成时间	项目进度
东湖长岛	商品房	6.22	45.94	36.55	33.94	2018 年	2020	主体施工
花照云庭	商品房	4.46	24.27	18.11	10.73	2017 年	2020	主体施工
锦城湖酒店项目	酒店	2.84	6.30	13.68	8.33	2018 年	2020	竣工验收中
锦城峰荟	人才公寓	8.54	32.00	40.14	30.72	2018 年	2021	主体施工
柏云庭	商品房	8.19	30.50	38.00	17.73	2018 年	2021	主体施工
大同峰荟	人才公寓	5.71	21.00	19.35	9.88	2018 年	2021	主体施工
长岛荟城一期	人才公寓	4.45	12.00	11.36	5.84	2018 年	2021	主体施工
紫荟广场	商业	1.92	4.20	3.29	1.01	2018 年	2021	主体施工
创意山二期	商业	1.90	15.91	9.18	1.84	2019 年	2021	主体施工
东城花汇二期	商业	1.13	7.27	5.38	0.79	2019 年	2021	主体施工
九林语二期	商品房	2.79	8.50	12.92	8.38	2019 年	2021	主体施工
九林语一期	商品房	2.72	11.10	19.07	10.99	2019 年	2021	主体施工
悦云庭	商品房	4.33	17.30	19.63	12.12	2019 年	2021	主体施工
璟云庭	商品房	2.25	8.78	10.53	7.24	2019 年	2021	主体施工
万新峰荟	人才公寓	3.34	12.67	11.16	6.16	2018 年	2021	主体施工
樾江峰会	人才公寓	4.97	15.00	12.60	6.93	2018 年	2021	主体施工
云山府	商品房	5.62	12.70	10.56	4.99	2019 年	2022	主体施工
智荟城一期	人才公寓	7.17	18.50	15.08	6.73	2018 年	2021	主体施工
翠怡峰荟	人才公寓	5.17	20.00	19.87	8.55	2018 年	2021	主体施工

项目名称	项目类别	用地面积	建筑面积	总投资	已完成投资额	开工时间	预计完成时间	项目进度
亿澜峰荟	人才公寓	3.86	11.24	10.04	5.31	2018 年	2021	主体施工
金堂 46.58 亩	商品房	3.11	9.51	8.55	2.57	2019 年	2021	主体施工
金堂 120.24 亩	商品房	8.02	24.40	21.53	6.78	2019 年	2021	主体施工
柏荟城荟瑞阁 (77.18 亩)	人才公寓	5.16	15.78	23.32	12.47	2019 年	2021	主体施工
柏荟城荟澜阁 (77.42 亩)	人才公寓	5.15	15.25	22.84	12.30	2019 年	2021	主体施工
蜀澜峰荟	人才公寓	2.55	5.41	4.01	0.78	2019 年	2021	主体施工
紫云府一期	商品房	6.09	15.46	11.28	4.83	2019 年	2021	主体施工
紫云府二期	商品房	5.70	15.58	10.75	2.89	2019 年	2021	主体施工
玺云府	商品房	17.43	62.11	51.96	19.34	2019 年	2021	基坑施工
瑞云府	商品房	6.87	19.22	14.74	5.24	2019 年	2021	基坑施工
长岛荟城二期 (180 亩)	人才公寓	180.45	29.43	35.75	11.23	2020	2022	基坑施工
长岛荟城三期 (174 亩)	人才公寓	174.85	28.51	30.08	10.94	2020	2023	基坑施工
新津 87 亩人才公寓	人才公寓	87.74	22.97	17.63	4.21	2020	2022	基坑施工
合计				588.94	291.79			

(续表)

项目名称	施工方	位置	项目批准情况	已预售面积(万方)	已预售金额(亿元)	未来三年投资金额(亿元)
东湖长岛	中国五冶	锦江区	五证 1	24.22	58.36	2.61
花照云庭	华西股份	金牛区	五证 1	13.98	18.37	7.38
锦城湖酒店项目	建工集团	高新区	四证 2			5.35
锦城峰荟	中国五冶	锦江区	五证 1	12.81	23.01	9.42
柏云庭	建工集团	郫都区	五证 1	3.13	3.53	20.27
大同峰荟	建工集团	青白江区	四证 2			9.47
长岛荟城一期	建工集团	新都区	四证 2			5.52
紫荟广场	蜀通基础工程	双流区	四证 2			2.28
创意山二期	建工集团第四公司	锦江区	四证 2			7.34
东城花汇二期	建工集团第二公司	锦江区	四证 2	0.49	0.45	4.59
九林语二期	建工集团	成华区	四证 2			4.54
九林语一期	建工集团第七公司	成华区	四证 2			8.08
悦云庭	建工集团	新都区	五证 1	0.92	1.09	7.51
璟云庭	建工集团	新都区	五证 1	1.13	1.53	3.29
万新峰荟	建工集团	温江区	四证 2			5

项目名称	施工方	位置	项目批准情况	已预售面积（万方）	已预售金额（亿元）	未来三年投资金额（亿元）
樾江峰会	建工集团	大邑	四证 2			5.67
云山府	建工集团	都江堰	五证 1	0.30	0.27	5.57
智荟城一期	建工集团	郫都区	四证 2			8.35
翠怡峰荟	建工集团	青白江区	四证 2			11.32
亿澜峰荟	建工集团	大邑	四证 2			4.73
金堂 46.58 亩	建工集团	金堂	四证 2			5.98
金堂 120.24 亩	建工集团	金堂	四证 2			14.75
柏荟城荟瑞阁（77.18 亩）	建工集团	武侯	四证 2			10.85
柏荟城荟澜阁（77.42 亩）	建工集团	武侯	四证 2			10.54
蜀澜峰荟	建工集团第二公司	郫都区	四证 2			3.23
紫云府一期	中建三局	彭州	五证 1	7.78	6.20	6.45
紫云府二期	华阳建筑	彭州	四证 2			7.86
玺云府	建工集团第五公司	青白江	四证 2			32.62
瑞云府	建工集团第一公司	青白江	四证 2			9.5
长岛荟城二期（180 亩）	建工集团第一公司	新都	取得不动产权证、建设用地规划证、建设工程规划许可证			24.52
长岛荟城三期（174 亩）	倍特建筑集团	新都	四证 2			19.14
新津 87 亩人才公寓	建工集团	新津	取得建设用地规划证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证			13.42
合计						297.15

注：1、“五证”指国有土地使用证、建设用地规划证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证、商品房销售（预售）许可证。

2、“四证”指国有土地使用证、建设用途规划证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证。

（5）拟建项目情况

截至 2020 年 6 月末，发行人暂无拟建保障性住房项目。拟建商品房及办公项目如下：

项目名称	项目区位	项目主体	拟建项目类别	占地面积（亩）	建筑面积（万方）	总投资（亿元）
天府新区（87 亩）项目	天府新区	人居兴府	商品房	87.39	19.62	32.99

项目名称	项目区位	项目主体	拟建项目类别	占地面积（亩）	建筑面积（万方）	总投（亿元）
都江堰 59 亩	都江堰	人居都安	商品房	59.18	10.71	8.19
都江堰 65 亩	都江堰	人居都安	商品房	65.21	11.82	8.93
嘉之鼎项目	上海嘉定区	嘉之鼎	办公	9.64	3.53	2.30

（6）土地储备情况

截至 2020 年 6 月末，发行人商品房储备土地 17 宗。在土地储备方面，公司主要为通过政府主管部门组织的“招拍挂”方式获得出让土地。

单位：万平方米、元/平方米、万元

项目名称	项目区位	项目主体	拟建项目类别	占地面积（亩）	开发状态
文家场项目	青羊区	人居集团	商品房	56.19	储备
都江堰成大项目	都江堰	商品房	商品房	84.36	储备
都江堰 90 亩	都江堰	人居都安	商品房	90.27	储备
都江堰 59 亩	都江堰	人居都安	商品房	59.18	储备
都江堰 65 亩	都江堰	人居都安	商品房	65.21	储备
都江堰 112 亩	都江堰	人居都安	商品房	112.57	储备
都江堰 60 亩	都江堰	人居都安	商品房	60.11	储备
都江堰 52 亩	都江堰	人居都安	商业	52.01	储备
都江堰 78 亩	都江堰	人居都安	旅馆用地	78.92	储备
都江堰 85 亩	都江堰	人居都安	旅馆用地	85.64	储备
天府新区（87 亩）项目	天府新区	人居兴府	商品房	87.39	储备
都江堰（58.4 亩）项目	都江堰	人居都欣	商品房	58.4	储备
都江堰（61.92 亩）项目	都江堰	人居都欣	商品房	61.92	储备
都江堰（69.69 亩）项目	都江堰	人居都欣	商品房	69.68	储备
天府新区（71.46 亩）项目	天府新区	人居兴天府	商品房	71.47	储备
天府新区（84.34 亩）项目	天府新区	人居兴天府	商品房	84.34	储备
跳蹬河南路 9 号	成华区	未定	-	29.09	储备

（7）发行人房地产业务合规情况

发行人及从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司的商品房开发项目：不存在被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被主管国土资源管理部门认定为炒地行为的情形，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被有

关主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

4、基础设施建设

发行人的城市基础设施建设业务主要由公司本部及下属子公司成都兴城建设管理有限公司负责运营，主要包括重大市政代建项目、基础设施建设项目和片区改造类项目。

（1）重大市政代建项目

发行人采用代建形式建设重大市政项目。主要业务模式为：委托方为项目业主，发行人为代建方，双方签署代建协议。委托方负责项目前期审批、按照项目进度组织安排建设资金，发行人负责项目建设管理并按一定比例收取建设管理费。在项目建设过程中，委托方按项目进度支付建设款（根据监理单位出具的进度报告或者发行人的用款进度申请等），项目建成后，以业主单位委托的审计机构审计后的竣工结算价支付建设尾款、结算审核保留金、质保金和审计保留金等。

（2）基础设施建设项目

发行人自成立以来承担了成都市市政建设中部分公共设施的新建和改扩建工程建设。根据成都市城乡建设委员会、成都市发展和改革委员会、成都市财政局《关于市本级政府租用企业投资城市基础设施项目整改后资金保障的报告》（成建委[2018]555号），对于发行人已开工的（原拨改租）基础设施建设项目，采用企业自筹资金建设，财政资金分十年安排的原则解决项目建设资金来源。

基础设施建设项目经成都市发改委批复后，由发行人担任业主，与建筑施工方签订项目建设协议。发行人的基础设施建设资金先期来源于自有资金和融资，发行人收取总投资额一定比例的项目管理费作为基础设施建设收入。成都市财政局在项目建设过程中定期、不定期向发行人支付项目建设款项，发行人基础设施建设业务一般无需长期垫付项目资金。

发行人截至 2020 年 6 月末重要在建基础设施建设项目情况如下：

单位：亿元，%

序号	工程名称	项目所在地	项目金额	已投资额	开工日期	预计完工时间	经营模式	结算方式
1	元华路神仙树节点改造项目	成都	23.41	-	2016.3	2020.12	工程施工	按工程进度结算
2	成渝高速入城段改造项目	成都	33.96	-	2016.10	2020.12	工程施工	按工程进度结算
	合计		57.37	-	-	-	-	-

元华路神仙树节点改造项目涉及新建高朋大道段（2环-2.5环）、紫瑞大道段（2.5环沿线）、神仙树元华路高架桥，三环路石羊立交、成雅高速节点改造。本项目起始点范围内底层道路长度 7.5 公里，桥梁主线长度 6.025 公里（含 BRT 独立高架段），主要包括神仙树元华路高架桥建设，出入口匝道桥及节点立交改造，大容量快速公交系统（BRT）建设，底层道路改造及红线内排水、给水、电力等工程和附属工程等。

成渝高速入城段改造项目包括三环成渝立交改造、新建洪河大道互通立交，新建东洪路、玉石一路下穿成渝高速隧道；主线全长 4.18 公里，包含南北侧新建辅道；成渝高速入城段地下综合管廊项目包含主廊和支廊，两部分总长约 7.23 公里。

（3）片区改造类项目

对于片区改造类项目，在运作模式上，采用政府主导、发行人运作的开发模式，开发资金由财政拨付项目资本金及发行人自筹资金解决起步资金，后续资金主要通过财政拨付土地开发整理成本和加成收益来平衡整体开发资金需求。此外，发行人配套建设了附属商业和停车场，每年能获得一定自持商业及车位的出租收入。

片区开发成本计入在建工程科目，政府财政拨款计入专项应付款，会计期末按照财政拨款与投入成本孰低原则进行成本预核销，核销后剩余的专项应付款计入资本公积。发行人片区改造类项目收到政府财政拨款不计营业收入。

公司根据成都市委、市政府城市向东、向南发展战略，承担了成都市东部新区和南部新区起步区等重大片区的改造与建设。项目建设内容主要为拆迁安置工程、土地一级开发整理和基础设施建设、配套公共设施建设等。

成都市东部新区起步区项目总投资额 485 亿元，规划面积约 41 平方公里，公司主要负责 31.80 平方公里的项目区域，该区域的重大建设项目包括锦和康城

周边丹桂街等路道排及附属工程和沙河堡成都新客站片区基础设施项目（二期）道排、电力隧道及附属工程等。东部新区起步区项目建设期为 22 年（2003-2025 年）。目前，其中三圣洪河片区、沙河堡新客站片区已完成部分土地拆迁整理和基础设施建设，十陵、大面片区项目拆迁建设正在实施过程中。截至 2020 年 6 月末，东部新区起步区项目已完成投资 431.65 亿元。

成都市南部新区起步区主体工程总投资额 135 亿元，规划面积 16.30 平方公里，项目主体建设期 15 年（2003-2018 年）。截至 2020 年 6 月末，南部新区起步区项目已投资 180.21 亿元，土地拆迁整理、基础设施建设已基本完成，仅剩余部分配套公建设施。

商业配套方面，公司在对东部新区和南部新区进行片区开发的同时，通过对配套商业资产进行经营获取一定资金来源。目前，公司在东部新区自持的经营性资产包括停车场、附属商业；在南部新区自持的经营性资产包括附属商业、大型单体商业地产。此外，公司通过下属房地产公司在东部新区和南部新区开发商品房、保障房等项目 20 余个，房地产销售收入情况良好。

5、医药制造与销售

发行人医药制造与销售板块主要由上市公司天津红日药业股份有限公司及其子公司负责运营，主要以生产销售配方颗粒、成品药、原辅料和医疗器械和提供医疗健康服务为主。红日药业于 2019 年上半年度新纳入合并报表，发行人 2019 年医药制造与销售板块实现收入 394,268.30 万元，占发行人当期营业收入的 6.23%。

（1）药品及医疗器械功能

配方颗粒方面，主要由红日药业子公司北京康仁堂负责，其“全成分®”中药配方颗粒，以传统汤剂为标准，用单味饮片科学制备配方颗粒，在行业内真正的实践了“全成分®”的理论，臻于追求中药配方颗粒和传统汤药的等效性。北京康仁堂“全成分®”配方颗粒是传承汤药的新剂型，能够保证中医用药更稳定，更有效。

成品药的主要产品为血必净注射液、盐酸法舒地尔注射液、低分子量肝素钙注射液、清肺散结丸及抗癌平丸等药品，公司 2018 年已取得酮咯酸氨丁三醇注

射液的药品注册批件（批件号：2018S00384，商品名为“博舒尔”）。其中，血必净注射液是目前国内唯一经 SFDA 批准的治疗脓毒症和多脏器功能失常综合征的国家二类新药；盐酸法舒地尔注射液为国家二类新药，主要适应症为改善和预防蛛网膜下腔出血术后的脑血管痉挛及引起的脑缺血症状；低分子量肝素钙注射液主要用于治疗深部静脉血栓，预防血液透析时体外循环中血凝块形成和与手术有关的血栓形成；清肺散结丸为中成药肺癌处方药，抗癌平丸为中成药胃癌处方药；酮咯酸氨丁三醇注射液是一种非甾体抗炎药，通过抑制环氧化酶产生镇痛和减少炎症的效果，适用于成人需要阿片水平镇痛的轻度急性疼痛的短期治疗，通常用于术后镇痛。

原辅料方面，红日药业子公司展望药业主要生产药用辅料、原料药产品，下游客户为医药制造企业。展望药业主要产品为羟丙甲纤维素、羟丙纤维素及微晶纤维素等药用辅料及原料药，部分产品通过了美国 FDA 认证和欧洲 COS 认证。红日药业子公司亿诺瑞是一家专注于肝素钠、低分子肝素系列原料药研发生产的生物制药企业，是国内肝素行业唯一拥有从猪小肠加工、粘膜肝素到原料药完整产业链的企业，也是实现分级低分子肝素原料药系列品种产业化的企业。现已通过美国 FDA 认证、俄罗斯 GMP 认证、德国 GMP 认证、土耳其 GMP 认证。2019 年 7 月，依诺肝素钠原料药获得俄罗斯注册证书。红日药业孙公司万泰辅料是一家专业药用辅料生产、销售企业，同时是国内聚丙烯酸树脂产品生产、供应商。产品主要有新型水分散体包衣材料、胃溶（肠溶）型药用薄膜包衣材料、缓控释制剂包衣及骨架材料等。

医疗器械方面，红日药业子公司超思电子主要产品以医疗健康电子产品为主，医用产品为重要补充，包括脉搏血氧仪、监护仪、心电检测仪、呼吸训练器及多种与移动互联网相结合的远程多参数新型医疗健康电子产品。已完成质量体系的“医疗器械单一审核程序”（MDSAP）认证，代表了世界上四个国家政府部门（加拿大 HC、美国 FDA、巴西 ANVISA、日本 MHLW 和 PMDA）对超思电子医疗器械产品监管品质的认可。

医疗健康服务方面，红日药业子公司东方康圣为公司医疗健康投资及管理平台，专门从事中医医疗健康服务领域的投资与管理。目前下设实体连锁中医馆“医

珍堂”，线上健康管理公司“红康云”，以及红日上医（中医生集团）。东方康圣合理构建三家公司的业务关系，以品质中医为基础，悉心打造“医珍堂”医疗品牌，通过旗下“医珍堂”中医医疗机构全面进入中医医疗领域。中医生集团通过入股医珍堂，实现中医和中药并行发展，发展中医健康产业。依托中医生集团的医生资源，一方面在线下逐步设立“医珍堂”中医门诊全国连锁，另一方面由红康云在线上构建并运营“上医仁家”健康管理服务平台，打造全新经营模式，构建核心竞争力。

（2）生产工艺

与国家推行中药现代化相适应，公司多年来极为重视现代科技在中药生产过程中的应用。在血必净注射液生产过程中采用了不同分子量的多级超滤、高分子絮凝分离、连续离心萃取、中药指纹图谱加多组分的定量测定、基于近红外光谱分析的质量在线检测和工艺参数的自动化控制、中药浸膏低温真空带式干燥等一系列新技术、新工艺、新设备，逐步形成了高新技术产品规模化、质量检测控制现代化、技术创新与进步持久化的主导技术特色，通过信息化管理手段的实施，进一步提高了中药注射剂的安全性和质量可控性。盐酸法舒地尔注射液生产工艺中的核心技术包括分步多重结晶技术、层析提纯技术、精馏技术和超滤技术，众多新技术的使用保证了产品质量的稳定、可靠。

北京康仁堂应用现代研究技术，开展中药炮制技术的传承与产业化研究、中药配方颗粒生产工艺和全程质量控制技术的应用研究及中药配方颗粒等效性与安全性研究。在传承传统的基础上，建立了一套科学的生产工艺流程，在生产实现规模化与现代化的同时，保持了工艺与传统汤剂的一致性，及中药汤剂先煎、后下等特色，并获得工艺发明专利 30 余项。

（3）研发情况

研究院秉承“质量源于设计，创新成就产品”的研发理念，积极开展中药注射液、配方颗粒、医疗器械、化药及制剂、生物医药、小分子抗体药物的研发工作，涉及治疗领域包括重症、脑血管系统、呼吸系统疾病、神经退行性疾病、抗肿瘤五大领域。围绕公司战略和产业布局，拓展合作研究、联合实验室、合作科研项目、产品申报，形成产品研发与引进消化吸收功能系统，承担储备产品，保持企

业发展动力，带动公司科研创新发展的重任。

公司积极参与中药配方颗粒国家标准制定及质量控制的研究与申报工作，加快促进中药经典名方的国家标准创新研究及申报工作，参与全国中药饮片炮制规范研究。此外，加快药食同源中药大健康产品系列开发，以中医药养生理论为依据，借助配方颗粒敦实的研究基础，经典名方创新的研发技术，系统开发单味、复方、药对等养生新食品。2019 年，公司“中药配方颗粒关键技术国家地方联合工程研究中心”获得国家发展改革委办公厅批复，该中心既是国家创新体系建设的重要组成，也是以中药配方颗粒研究为核心的国家级平台。国家工程中心以“构建三个关键技术创新平台，拥有一套标准体系，形成一条智能化生产线”为目标进行建设，即以构建中药材、中药饮片及工艺关键技术创新平台为中心，利用现代中药分析方法，集成现代药物制剂技术，集中解决中药配方颗粒及中药经典名方发展的质量标准统一、规范，解决生产过程智能化与质量控制体系的关键技术和问题，形成一套药材-饮片-中药颗粒剂的标准化体系和一条智能化生产线，全面提升中药颗粒剂的安全性、有效性、稳定性、均一性，不光实现成品的标准，而是实现一系列标准，既生产各个环节有标准，每个关键节点的中间体有标准，同时，达到生产过程智能化，引领中药配方颗粒和中药经典名方的国际化发展。

自主研发创新与对外合作模式创新是公司目前创新的双轮驱动机制。公司最终通过技术转移、资本市场操作等途径，促使创新药物研发成果从上游向下游过渡，实现企业和科研院所的双赢。目前公司开展对外合作的科研院所所有中国中医科学院、北京科技大学、天津药物研究院、中南大学湘雅医院、中国科学院海洋研究所、中国科学院上海药物研究所及陆军军医大学第一附属医院、中国医学科学院药物研究所、浙江大学、北京中医药大学、四川大学华西药学院、南开大学及天津大学等著名科研机构。

公司在创新药研发方面取得重大进展，公司开发的艾姆地芬片，是国内首个获得临床试验批准的口服 PD-L1 小分子抑制剂，正准备开展临床实验；KB 项目目前已经完成 IIa 临床试验，达到临床试验预期，正准备开始 IIb 临床试验；PTS 项目完成了国家药品监督管理局药审中心的第一次发补研究和发补资料的申报提交。

研究院共有在研项目 40 个，其中 1.1 类新药项目 5 个（KB、PTS、抗丙肝类药物、ML4000、艾姆地芬片；已申报 CDE 等待审评 16 个（2 个品种取得生产批件），临床研究阶段 6 个。以独具特色的技术、管理双通道任职资格模式，明确了科研人员的专业职级晋升通道，形成了多层次、多元化的人才梯队。

6、金融

（1）经营概况

发行人金融板块主要由成都农商银行及其子公司负责运营。成都农商银行在成都本地具有广泛的物理网点分布以及良好的品牌知名度，为业务发展奠定了较好基础。

成都农商银行经营区域主要集中在成都本地，并在达州、遂宁、资阳等 8 个四川省其他地级市设立了分支机构，在全国多个省份设立了共计 39 家村镇银行。作为地方性商业银行，成都农商银行在当地营业网点分布广泛且下沉程度高，具备经营历史长、决策链条较短、本土化程度高等优势，使得其当地建立起良好的品牌知名度和社会关系网络，为业务的发展提供了良好的先决条件。截至 2019 年末，成都农商银行存款业务和贷款业务在成都市的市场占有率分别为 9.96% 和 6.45%，在同业中排名第 4 和第 6。

（2）业务经营分析

成都农商银行营业收入保持增长，盈利能力有所提升。近年来，得益于净息差水平的上升，成都农商银行营业收入保持增长。2019 年，成都农商银行营业收入为 124.38 亿元，主要由利息净收入构成。最近两年成都农商行主要收益指标如下：

单位：亿元

项目	2019 年	2018 年
营业收入	124.38	114.34
其中：利息净收入	97.62	80.99
手续费及佣金净收入	10.97	11.29
投资收益	14.24	19.13
公允价值变动	-0.01	0.32
营业支出	64.05	56.12
其中：业务及管理费	36.63	38.66
资产减值损失	25.73	15.95

项目	2019 年	2018 年
净利润	48.92	46.57
成本收入比	29.45	33.81
净息差	1.76	1.37
拨备前资产收益率	1.58	1.14
平均资产收益率	0.88	0.70
平均净资产收益率	12.13	12.88

成都农商银行利息收入主要由信贷资产、同业资产和投资资产产生的利息构成，利息支出主要源于客户存款、市场融入资金和向中央银行借款。2019 年，成都农商银行实现利息净收入 97.62 亿元，占营业收入的 78.49%。近年来，成都农商银行投资收益整体有所上升，主要是由于将原计入利息收入中的信托、资管计划及理财产品重分类进投资收益所致。2019 年，成都农商银行实现投资收益 14.24 亿元，占营业收入的 11.45%。成都农商银行手续费及佣金净收入主要是由银行卡手续费、账户监理费和代理业务手续费组成。2019 年，成都农商银行实现手续费及佣金净收入 10.97 亿元。

成都农商银行营业支出以业务及管理费和资产减值损失为主。近年来，随着业务规模的收缩以及成本控制能力的加强，成都农商银行业务及管理费规模整体呈下降趋势。2019 年，成都农商银行发生业务及管理费 36.63 亿元，成本收入比为 29.45%，成本控制能力有所提升。近年来，成都农商银行保持较大规模的减值准备计提力度，2019 年计提资产减值损失 25.73 亿元，其中计提发放贷款及垫款减值损失 11.84 亿元、计提应收款项类投资资产减值损失 10.86 亿元。

近年来，得益于高成本的保险协议存款规模下滑导致净息差增长，成都农商银行盈利水平整体有所提升。2019 年，成都农商银行实现净利润 48.92 亿元；从收益率指标看，当年平均资产收益率和平均净资产收益率分别为 0.88%和 12.13%。

成都农商银行主营业务由公司银行业务、零售银行业务和金融市场业务构成。近年来，成都农商银行业务专业化经营程度不断提升，业务结构有所优化。

①公司银行业务

成都农商银行公司银行业务主要围绕财政资源及政信类项目开展。截至 2019 年末，成都农商银行公司存款业务余额 1,468.75 亿元，占存款总额的 37.90%，存量公司存款主要来源于区县级财政及事业单位。截至 2019 年末成都农商行存

款结构如下：

单位：亿元

项目	金额	占比
公司存款	1,468.75	37.90%
其中：活期存款	588.58	15.19%
定期存款	880.17	22.71%
储蓄存款	2,390.67	61.70%
其中：活期存款	387.18	9.99%
定期存款	2,003.49	51.70%
保证金存款	15.55	0.40%
合计	3,874.97	100.00%

成都农商银行公司贷款以政信类业务为主，但近年来在监管政策及各级政府产业政策的引导下，其优化信贷资源配置，加大力度服务实体经济，支持民营和小微企业发展。一方面，成都农商银行着力发展民营、小微金融业务，重点支持居民消费升级领域，包括旅游、体育、健康、教育、养老等；重点支持新兴产业与传统产业改造升级领域，包括新一代信息技术、高端装备、新材料、新能源、节能环保、生物医药、现代农业等。另一方面，成都农商银行加强对政府融资平台、房地产等重点领域的风险防范，严格控制钢铁、煤炭、水泥、电解铝等过剩产能领域的信贷投放。截至 2019 年末，成都农商银行公司贷款（含票据贴现，下同）总额 1,859.20 亿元，占贷款总额的 76.67%。截至 2019 年末成都农商行存款结构如下：

单位：亿元

项目	金额	占比
公司贷款和垫款	1,859.20	76.67%
个人贷款和垫款	565.59	23.33%
合计	2,424.79	100.00

近年来，成都农商银行积极推进产品和服务模式创新，优化授信审批模式，持续深化与担保公司的业务合作，综合利用定向降准资金、支小再贷款、小企业无还本续贷等多种方式，实现对小微企业的精准支持，缓解小微企业融资难、融资贵的问题。截至 2019 年末，成都农商银行小微企业贷款余额 1,155.22 亿元。

②零售银行业务

成都农商银行储蓄存款客户基础较好，近年来储蓄存款业务规模实现稳步增长。

近年来，成都农商银行强化全口径负债管理理念，统筹推进个人储蓄存款、理财业务、代销业务等发展，巩固代发渠道，强化代发资金数据监测，积极运用大额存单产品拓展新客户、新资金，持续抓好储蓄存款旺季营销工作；围绕“普惠金融、惠及民生”主题，落实普惠金融、乡村振兴战略，结合零售业务发展重点和经营指标，助推向大零售业务转型；推进智能银行网点建设，结合网点智能化转型，针对转岗人员，开展人机结合下的服务、销售技巧培训，提升厅堂队伍的营销技能。得益于网点、营销及服务下沉，成都农商银行储蓄存款客户群体扎实，储蓄存款业务规模稳定增长，在存款总额中的占比不断提升。截至 2019 年末，成都农商银行储蓄存款余额 2,390.67 亿元，占存款总额的 61.69%；其中个人定期存款余额 2,003.49 亿元，占储蓄存款总额的 83.80%，储蓄存款稳定性较好。

个人贷款方面，成都农商银行结合监管政策、市场情况优化调整个人贷款业务重点产品，提升产品竞争力：全面上线“天府随心贷”线上循环用信功能，实现手机银行端随借随还；结合市场情况，优化个人经营性物业、立业贷产品，初步形成满足不同类型客户需求的经营类贷款产品体系；优化房贷、车贷产品，更好地满足贷款客户需求，并推动个人住房按揭贷款自动化审批上线工作，有效提升风控能力和业务效率。此外，成都农商银行根据宏观经济政策、市场竞争态势，制定个人信贷业务政策指引，强化政策宣导、执行，着力推动分支机构提升信贷政策精细化管理水平。近年来，成都农商银行个人贷款余额持续增长，但占贷款总额的比重仍不高，主要是政策因素导致个人住房按揭贷款增幅受限所致。截至 2019 年末，成都农商银行个人贷款总额 565.59 亿元，占贷款总额的 23.33%；其中个人经营贷款占个人贷款总额的 50.60%，其余主要为个人消费贷款（含个人住房按揭贷款）。

银行卡业务方面，成都农商银行通过打造手机银行和微信银行渠道自助服务能力，不断提高银行卡自助服务水平；落实人民银行建设移动支付便民工程要求，积极推进云闪付绑卡业务拓展；加强社保卡业务，并以此加强和巩固与基础服务客群的银客关系；持续完善围绕高端客群、年轻客群、基础客群、车友客群、场

景客群等五类人群打造的银行卡产品线。截至 2019 年末，成都农商银行信用卡累计发卡 40.16 万张，借记卡累计发卡 1144.83 万张，其中信用卡授信总额达 264.83 亿元。

③金融市场业务

2019 年，国内金融业强监管、降杠杆趋势依旧不减，为促进金融市场业务稳健发展，成都农商银行紧跟政策导向与市场发展趋势，不断增强金融市场业务运作水平和投资交易能力，优化业务结构，提升经营效益，强化风险管控。

A. 同业业务。成都农商银行线上资金交易业务较为活跃，交易对手基本覆盖了银行、证券公司、基金公司、保险公司等银行间市场会员机构，有助于提升成都农商银行在银行间市场的影响力。线下资金交易按照监管要求，主动调整业务结构，稳步推进资金业务改革。

B. 投资业务。成都农商银行投资业务种类以债券投资为主，另有一定规模的信托及资管计划、同业理财产品和基金等。债券投资方面，报告期内成都农商银行完成了 279 支信用债（短期融资券和中期票据）的承分销，合计 167 亿元；完成了政策性金融债券及地方债承分销 304 亿元。其他投资方面，包括其他金融机构发行的理财产品、基金以及资产管理计划等，重点以低风险、高流动性和标准化的业务为主，报告期内实现了非标资产有序压降。

C. 理财业务。报告期内，发行理财产品 149 笔，金额 1,668.95 亿元，同比增长 1.04%，发行规模与去年同期基本持平；从存续规模来看，管理理财产品 46 只，规模 437.86 亿，较年初减少 46.57 亿元，实现了有序压降，其中保本理财、同业理财已压降至 0。理财结构趋于健康稳定的同时，正在积极向净值理财转型。

（四）发行人竞争优势

1、建筑业

（1）专业资质优势

发行人具备建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包一级、机电工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、公路工程施工总承包二级、地基基础工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业

承包一级、起重设备安装工程专业承包二级、模板脚手架专业承包资质、建筑行业（建筑工程）工程设计甲级等。

（2）研发技术优势

截至 2019 年 6 月末，发行人建立了技术中心并获得了四川省“省级企业技术中心认定”。近年来取得如下技术成果：主编国家标准 3 项；主编行业标准 3 项；参编行业标准 1 项；参与 33 项工程建设地方标准的编制，其中主编标准 17 项，参编标准 16 项；主持完成了《地下水源热泵节能空调系统地下水回灌施工技术研究》、《橡塑保温材料在管道防结露施工中的应用技术》等 23 项省、市、城建科研课题；取得了《火箭加注供气系统超长距离高洁净度管道安装施工工法》等 14 项国家级工法，《地源热泵地下水换热系统抽水井、回灌井施工工法》等 257 项省级工法；取得了《地下水回灌方法》、《在墙体上配线管、线盒的施工方法》等 63 项发明专利，《丝卡接》、《线盒》等 243 项实用新型专利；公司主持完成的《建筑绿色施工综合技术研究》等 8 项成果获四川省科学技术进步奖；《建筑工业化施工技术在装配式幼儿园工程中的研究与应用》等 17 项成果获成都市科学技术进步奖。

2、房地产开发

（1）产品结构优势

由于房地产市场受到政策及经济周期影响较大，单一住宅开发存在一定周期性。公司先后开发若干大型商品住宅项目、保障性住房项目，并承担成都市多个公建项目，致力于普通住宅、保障性住房、公建项目等领域的多元发展，能够有效应对房地产行业的周期。

（2）地域优势

发行人立足四川省成都市，2011 年迈入成都市房地产企业销售收入及综合实力前十强行列，已经发展成为成都市综合实力最强的国有房地产开发企业，具备很强的区域品牌知名度和客户满意度。2013 年成都跻身“新一线”城市首位，发行人以发展的眼光，选址以成都主城区核心地段为主。随着成都天府新区开发的进一步推进，城市居民的置业需求将逐渐扩大，为持续盈利能力提供了保障，也

将为发行人偿债能力提供有效保障。

（3）品牌优势

经过多年发展，发行人房地产板块为发行人经营收入重要来源，开发建设了“天府世家”、“天府欣苑”、“锦城世家”、“东御铭家”、“天府汇城”等 20 余个精品商品住宅项目，在成都市颇具实力和影响力，树立了良好的品牌形象。保障性住房建设方面，发行人积极响应国家政策号召，推进成都市的保障性住房建设，实施了锦尚天华、锦尚春天、银木佳苑、海棠佳苑等多项保障性住房建设任务。

发行人立足四川省成都市，对成都市房地产市场十分熟悉，2011 年迈入成都市房地产企业销售收入及综合实力前十强行列，已经发展成为成都市综合实力最强的国有房地产开发企业，具备很强的区域品牌知名度和客户满意度。2013 年成都跻身“新一线”城市首位，发行人以发展的眼光，选址以成都主城区核心地段为主。随着成都天府新区、东进区域开发的进一步推进，城市居民的置业需求将逐渐扩大，为持续盈利能力提供了保障，也将为发行人偿债能力提供有效保障。

3、社会经济优势

成都市是四川省省会，中国副省级城市之一，四川省政治、经济、文化中心，也是国家历史文化名城。作为西南地区重要的经济、物流中心，成都市在四川省占有举足轻重的地位，是内陆开放城市和率先建立社会主义市场经济体制的综合配套改革试点城市。2018 年度，成都市经济平稳健康发展，完成地区生产总值 15,342.77 亿元，2018 年实现一般公共预算收入 1,424.2 亿元，增长 9.4%。

从成都市良好且稳步增长的财政收入水平以及相对发达的经济发展水平上看，成都市强劲的经济实力对于自身城市建设起到了有力的支撑，也为公司的业务发展创造了广阔的发展空间并为投资项目建设提供了有力保障。

4、政策资源优势

发行人是成都市市属大型国有企业，是成都市重要保障性住房建设主体、重大项目建设主体，以及资产运营主体，发行人得到了成都市政府及成都市国资委的大力支持和持续关注，在资源配置上有着巨大的政策优势。近年来，发行人取得成都市国资委货币增资合计 25.25 亿元。通过建立在成都市政府及成都市国资

委在资本金和资源配置等方面的政策资源优势，公司目前形成了多元化经营的全面发展结构，从而确保自身未来的盈利能力和现金流的健康转动，降低未来的经营风险。

5、金融机构及投资者的广泛认可

作为成都市资产规模和经营实力最强的国有企业之一，发行人凭借其长期稳定的经营收益、丰富的财务资源和成熟完善的投融资体制，与国内各商业银行建立了密切和广泛的业务合作。多年来，发行人与中国工商银行、中国银行、中国建设银行、中国农业银行等多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。截至 2020 年 6 月末，发行人共取得各商业银行综合授信额度 1,543.15 亿元。此外发行人长期在资本市场通过各类债券及债务融资工具进行直接融资，并于 2016 年 11 月发行美元债 3 亿美元，于 2018 年 3 月发行欧元债 5 亿欧元，受到国内外投资者的广泛认同。

6、多元化经营优势

在成都市的开发建设中，发行人根据区域的发展需要，致力于完善市区的整体营运环境，人居环境以及区域内各项配套服务。在此过程中，发行人经营业务领域不断拓展，业务范围涉及建筑施工、房地产开发经营、物业管理、物业租赁等版块，并积极推进包括燃气营运、健康医疗、文化创意等领域，稳步推进多元化经营。发行人卓越的主业拓展能力，为未来的发展拓宽了空间，进一步增强了发行人的抗风险能力和经营优势。

（五）发行人的经营方针和战略

按照发行人未来三至五年发展规划，发行人未来三年将加大业务转型力度，以“提供城市开发运营整体解决方案、打造国际化城市开发运营平台”为发展目标，稳步推进地产开发、医疗康养、文化旅游等业务板块市场化发展，提升企业综合竞争力。

一方面，发行人将全面推进建筑施工板块专业化、集约化管理力度，整合上下游产业链，拓展大西南市场，提升建筑施工板块利润水平；加大人才租赁住房和高品质商品房开发力度；积极推进新型社区医院、特色专科医院建设运营；逐步启动三国蜀汉城等文旅项目建设。力争在未来三至五年壮大企业主业板块，提

升公司整体市场竞争力，保障公司投资与发展需求。

另一方面，发行人将加大融资工作推进力度，依托现有境内外融资渠道开拓成果，坚持传统融资渠道与直接融资渠道并举，盘活存量经营性资产开展多渠道融资，有效保障发行人投资、经营及还本付息资金需求。

八、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内不存在重大违法违规及受处罚的情况。发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。发行人高级管理人员的任职符合《公司法》及公司章程的相关规定。

九、独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）机构独立

在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

（二）人员独立

在人员方面，公司总经理、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

（三）业务独立

在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，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、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况；不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

（五）资产独立

在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

十、关联交易

发行人为国有独资公司，控制方为成都市人民政府国有资产监督管理委员会。

（一）发行人母公司的有关信息

单位：%

母公司名称	注册地	对发行人的持股比例	对发行人的表决权比例
成都市国有资产监督管理委员会	成都	100	100

（二）发行人子公司有关信息

发行人子公司有关信息见本节“发行人重要权益投资情况”

（三）发行人的合营企业、联营企业有关信息

发行人子公司有关信息见本节“发行人重要权益投资情况”

（四）关联方交易

截至 2019 年末，发行人应收关联方交易如下：

单位：万元

序号	项目名称	关联方	金额
1	应收账款	成都建工地产开发有限责任公司	550.62
2	应收账款	成都合能兴城人居科技有限公司	121.74
3	其他应收款	成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	23,658.15
4	其他应收款	广州宏耀房地产开发有限公司	7,030.70
5	其他应收款	西咸新区兴城人居置业有限公司	66,302.62
6	其他应收款	成都建工地产开发有限责任公司	437,006.00
合计			534,669.83

截至 2019 年末发行人应付关联方交易如下：

单位：万元

序号	项目名称	关联方	金额
1	其他应付款	成都越秀房地产开发有限公司	169.05
2	其他应付款	西咸新区兴城人居置业有限公司	25.42
3	长期应付款	成都越秀房地产开发有限公司	8,080.62
4	长期应付款	成都建工地产开发有限责任公司	6,608.89
合计			14,883.98

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为子公司借款提供关联担保的情况如下表：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日期	担保终止日期	担保是否已经履行完毕
成都兴城投资集团有限公司	成都兴城人居地产投资集团有限公司（含下属子公司）	17.69	2018/3/30	2020/3/30	否
成都兴城投资集团有限公司		11.97	2018/5/24	2020/5/23	否
成都兴城投资集团有限公司		10.00	2018/8/24	2021/8/24	否
成都兴城投资集团有限公司		4.32	2018/9/28	2020/9/28	否
成都兴城投资集团有限公司		12.00	2018/11/23	2020/11/23	否
成都兴城投资集团有限公司		12.00	2018/12/14	2020/12/14	否
成都兴城投资集团有限公司		22.00	2019/4/25	2022/4/24	否
成都兴城投资集团有限公司		4.00	2019/7/12	2022/7/11	否
成都兴城投资集团有限公司		18.00	2019/9/19	2021/9/18	否
成都兴城投资集团有限公司		15.00	2018/5/14	2021/5/14	否
成都兴城投资集团有限公司		126.98	-	-	-
成都兴城投资集团有限公司		成都建工集团有限公司（含下属子公司）	6.83	2018/5/24	2021/12/25
成都兴城投资集团有限公司	2.82		2019/8/30	2020/8/26	否
成都兴城投资集团有限公司	3.00		2019/6/14	2021/6/14	否
成都兴城投资集团有限公司	4.00		2019/7/4	2022/7/3	否
成都兴城投资集团有限公司	10.00		2019/6/6	2022/6/5	否
成都兴城投资集团有限公司	15.00		2019/10/16	2024/10/15	否
成都兴城投资集团有限公司	41.65		-	-	-

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日期	担保终止日期	担保是否已经履行完毕
成都兴城投资集团有限公司	中化岩土集团股份有限公司	0.25	2020/1/8	2021/1/8	否
成都兴城投资集团有限公司		0.49	2019/10/29	2020/11/6	否
成都兴城投资集团有限公司		0.50	2019/9/25	-	否
成都兴城投资集团有限公司		1.24	-	-	-
成都兴城投资集团有限公司	成都成都中心建设有限责任公司	9.93	2018/3/8	2021/3/7	否
成都兴城投资集团有限公司		7.00	2019/7/26	2029/7/25	否
成都兴城投资集团有限公司		16.93	-	-	-
成都兴城投资集团有限公司	成都天府绿道建设投资有限公司	10.00	2018/4/10	2032/4/9	否
合计		196.80	-	-	-

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

此次公司债券发行的信息披露事务安排如下：公司将指定专人负责本期债券相关信息披露事宜。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

1、债券存续期内，公司将每年定期披露半年度报告、年度报告。

2、公司将及时披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。重大事项包括：

（1）发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；

(3) 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；

(4) 发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；

(5) 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(9) 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

(13) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(14) 发行人不能按期支付本息；

(15) 发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

(16) 发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占

发行人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 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人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；购买、出售的资产净额占发行人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；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

鉴于本期债券为永续期公司债券，公司还将在定期报告及相关事件发生时披露以下事项：

（1）发行人应在定期报告中披露永续期公司债券续期情况、利率跳升情况、利息递延情况、强制付息情况等事项，并就永续期公司债券是否仍计入权益及相关会计处理进行专项说明；

（2）债券存续期内如出现导致本期发行永续期公司债券不再计入权益的事项，发行人应当于 2 个交易日内披露相关信息，并说明其影响及相关安排；

（3）债券存续期内如发生强制付息事件或利息递延下的限制事项，发行人应当于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示；

（4）发行人决定递延支付利息的，应当于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。递延支付利息公告的披露内容包括但不限于：

- 1) 本期债券的基本情况；
- 2) 本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；
- 3) 发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；
- 4) 受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；
- 5) 律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

(5) 发行人决定行使续期选择权的，应于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露永续期公司债券续期选择权行使公告。续期选择权行使公告的披露内容应包括但不限于：

- 1) 本期债券的基本情况；
- 2) 债券期限的延长时间；
- 3) 后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。

若发行人放弃行使续期权，则应在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

十二、发行人关于符合国家房地产市场有关政策规定的自查情况

发行人根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等相关国务院房地产调控政策规定，对发行人及下属全资、控股房地产子公司报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查。

经发行人自查，发行人及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，发行人及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

第四节 财务会计信息

发行人审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2017 年资产负债表及合并资产负债表，2017 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了大信审字[2018]第 14-00015 号标准无保留意见审计报告；大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2018 年资产负债表及合并资产负债表，2018 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了大信审字[2019]第 14-00065 号标准无保留意见审计报告；大信会计师事务所（特殊普通合伙）审阅了发行人 2017 年模拟合并资产负债表，2017 年度模拟合并利润表、模拟合并现金流量表、模拟合并所有者权益变动表以及财务报表附注，并出具了大信阅字[2018]第 14-00004 号审阅报告；大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2019 年资产负债表及合并资产负债表，2019 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了大信审字[2020]第 14-00095 号标准无保留意见审计报告。发行人 2020 年 1-6 月财务数据未经审计。

2018 年 9 月 3 日，成都兴城投资集团有限公司 2018 年度第 24 次董事会审议通过，同意将成都建筑工程集团总公司出资人变更为成都兴城投资集团有限公司。成都市国有资产监督管理委员会出具《市国资委关于将成都建筑工程集团总公司出资人变更为成都兴城投资集团有限公司的通知》，同意将成都建筑工程集团总公司出资人由国资委变更为成都兴城投资集团有限公司，由成都兴城投资集团有限公司履行出资人职责。2018 年 9 月 11 日，成都建筑工程集团总公司改制为有限责任公司，并完成工商变更登记，成都建筑工程集团总公司更名为成都建工集团有限公司，法定代表人李善继，注册资本人民币 30 亿元，出资人由成都市国资委变更为成都兴城投资集团有限公司。发行人 2018 年审计报告对报表期初数据进行了追溯调整。

非经特别说明，本募集说明书摘要中的财务会计数据来源于发行人 2017 年审计报告、2018 年审计报告、2019 年审计报告以及未经审计的 2020 年 1-6 月财

务数据。由于会计政策变更及成都建工集团有限公司于 2018 年新纳入合并范围，如无特殊说明，本募集说明书摘要引用的 2017 年财务数据为 2018 年审计报告中的期初数。

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可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人最近三年及一期财务报表

（一）合并财务报表

表-2017-2020 年 6 月末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2017-12-31 模拟
流动资产：					
货币资金	2,800,901.37	2,350,368.70	1,313,358.44	1,470,527.60	1,473,309.19
应收票据	65,975.73	66,766.19	26,050.30	6,953.14	6,953.14
应收账款	2,588,480.27	2,286,004.58	1,661,902.26	1,546,776.22	1,148,938.06
预付款项	200,618.83	107,147.98	94,023.17	246,393.51	237,185.68
其他应收款	466,849.56	850,711.55	415,251.93	270,716.20	550,212.18
存货	7,393,632.15	6,820,691.04	5,085,882.80	3,356,149.90	3,005,055.00
合同资产	212,928.00	-	-	-	-
持有待售资产	949.94	949.94	944.93	-	-
一年内到期的非流动资产	90,911.85	76,670.89	72,064.28	77,328.20	77,389.42
其他流动资产	227,992.14	146,291.58	87,822.30	53,749.41	45,916.00
流动资产合计	14,049,239.84	12,705,602.44	8,757,300.41	7,028,594.18	6,544,958.69
非流动资产：					
可供出售金融资产	136,869.66	150,665.71	62,392.89	48,221.86	47,167.15
持有至到期投资	249,850.85	256,472.60	322,267.16	371,863.15	371,863.15
长期应收款	605,817.02	650,019.75	877,692.05	869,720.39	878,215.39
长期股权投资	1,927,163.71	189,694.99	130,999.91	42,494.24	42,482.26
其他权益工具投资	39,306.66	-	-	-	-
投资性房地产	1,988,738.26	1,875,133.51	548,866.03	537,802.18	430,742.20
固定资产	499,832.96	561,608.94	386,050.43	208,416.86	248,606.94
在建工程	4,752,525.08	4,088,833.67	3,898,665.96	3,550,494.42	3,588,261.64
无形资产	230,573.31	265,791.72	73,247.32	74,859.95	206,773.51
开发支出	41,239.54	40,007.60	-	-	-
商誉	171,567.28	171,567.28	-	-	-

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2017-12-31 模 拟
长期待摊费用	33,691.72	34,370.79	18,980.13	20,911.60	20,948.72
递延所得税资产	148,299.47	143,392.45	146,251.24	114,229.68	70,672.96
其他非流动资产	226,394.35	228,461.25	326,773.47	156,856.87	156,827.46
非流动资产合计	11,051,869.88	8,656,020.25	6,792,186.59	5,995,871.18	6,062,561.38
资产总计	25,101,109.73	21,361,622.68	15,549,487.00	13,024,465.37	12,607,520.07
流动负债：					
短期借款	1,227,410.06	1,014,993.32	1,256,057.11	1,164,586.00	1,164,586.00
应付票据及应付账款	4,204,058.74	4,157,301.40	2,998,797.83	2,770,242.62	2,098,168.64
预收款项	1,320,793.25	797,498.17	664,029.43	688,799.50	606,672.08
合同负债	29,215.87	-	-	-	-
应付职工薪酬	17,871.35	28,403.06	14,310.24	15,006.59	14,043.99
应交税费	180,616.91	183,121.30	161,617.52	131,895.93	93,433.83
其他应付款	544,090.87	812,103.97	539,172.00	166,378.20	452,612.16
其中：应付利息	106,180.00	83,372.18	42,330.06	24,668.75	23,727.75
一年内到期的非流动负债	854,101.40	1,207,420.74	657,641.92	1,031,201.15	1,023,601.15
其他流动负债	95,560.43	66,548.87	67,055.50	52,222.76	47,597.18
流动负债合计	8,473,718.88	8,267,390.83	6,358,681.55	6,020,332.75	5,500,715.02
非流动负债：					
长期借款	6,037,146.94	3,109,193.97	2,661,284.80	1,605,490.65	1,613,090.65
应付债券	2,424,861.66	2,221,666.41	1,177,961.82	469,781.80	469,781.80
长期应付款	708,125.23	653,178.50	1,034,942.51	1,165,778.05	323,376.57
长期应付职工薪酬	546.58	546.58	546.58	546.58	546.58
预计负债	1,377.81	1,401.89	2,238.65	7,351.32	6,308.90
递延收益	10,187.96	10,446.86	6,079.12	6,899.91	6,899.91
递延所得税负债	365,380.91	365,780.35	103,373.43	106,796.78	777.66
专项应付款	-	-	-	-	842,342.16
其他非流动负债	2,500.00	2,000.00	-	-	-
非流动负债合计	9,550,127.10	6,364,214.56	4,986,426.91	3,362,645.08	3,263,124.22
负债合计	18,023,845.98	14,631,605.39	11,345,108.46	9,382,977.83	8,763,839.24
所有者权益：					
实收资本	552,540.00	552,540.00	552,540.00	552,540.00	552,540.00
其他权益工具	1,109,050.00	1,117,150.00	616,950.00	440,000.00	440,000.00
资本公积金	2,501,977.96	2,300,230.39	2,215,674.01	1,856,397.21	2,033,739.03
其他综合收益	255,203.79	220,540.11	12.58	-40.60	-40.60
专项储备	6,136.90	4,267.99	2,994.08	2,401.51	2,406.29
盈余公积金	48,517.53	48,517.53	19,331.45	15,874.30	39,643.17

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2017-12-31 模 拟
未分配利润	821,907.17	743,283.75	347,420.44	325,014.05	323,661.52
归属于母公司所有者 权益合计	5,295,333.35	4,986,529.77	3,754,922.56	3,192,186.47	3,391,949.40
少数股东权益	1,781,930.39	1,743,487.53	449,455.98	449,301.06	451,731.42
所有者权益合计	7,077,263.75	6,730,017.29	4,204,378.54	3,641,487.53	3,843,680.83
负债和所有者权益 总计	25,101,109.73	21,361,622.68	15,549,487.00	13,024,465.37	12,607,520.07

表-2017-2020 年 6 月末发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017 年度模 拟
营业收入	3,137,664.21	6,327,914.32	4,366,430.88	3,615,352.51	3,576,215.50
营业成本	2,765,448.53	5,514,399.10	3,937,670.67	3,227,750.92	3,176,099.97
营业税金及附加	20,361.23	71,473.84	49,864.46	31,484.49	31,481.20
销售费用	103,445.58	190,064.72	17,825.73	18,123.72	18,123.72
管理费用	79,347.26	175,024.39	116,731.12	89,998.23	91,542.99
研发费用	15,160.51	34,701.43	5,556.95	2,679.93	-
财务费用	57,911.57	138,942.61	95,661.36	69,787.63	100,629.44
其他收益	3,089.59	3,525.39	1,793.63	2,585.72	1,071.03
公允价值变动收益	-	2,741.01	-	-	-
信用减值损失	-7,584.66	-	-	-	-
资产减值损失	-2,199.36	47,407.93	19,824.84	126,770.78	30,360.68
资产处置收益	37.59	1,498.29	22.06	3,974.04	3,319.63
投资净收益	81,560.33	-5,400.11	182.93	-2,499.89	-2,499.89
营业利润	170,893.02	158,264.89	125,294.38	52,816.67	129,868.26
加：营业外收入	6,661.11	5,274.50	1,202.24	101,330.16	2,812.67
减：营业外支出	1,110.94	3,436.98	2,509.26	2917	1,955.66
利润总额	176,443.18	160,102.40	123,987.36	151,229.83	130,725.28
减：所得税	15,263.57	53,235.08	29,549.62	43,748.59	38,318.67
净利润	161,179.61	106,867.32	94,437.75	107,481.25	92,406.61
减：少数股东损益	52,297.50	57,748.02	24,283.95	3,248.56	3,268.50
归属于母公司所有者的净利 润	108,882.11	49,119.30	70,153.79	104,232.69	89,138.11
其他综合收益税后净额	34,573.64	219,597.40	53.18	-40.60	-40.60
综合收益总额	195,753.25	326,464.73	94,490.93	107,440.65	92,366.01
减：归属于少数股东的综合收 益总额	52,207.45	56,817.90	24,283.95	3,248.56	3,268.50
归属于母公司普通股股东综合	143,545.79	269,646.83	70,206.98	104,192.09	91,096.01

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017 年度模拟
收益总额					

表-2017-2020 年 6 月末发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017 年度模拟
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	3,586,501.69	5,589,559.63	3,895,284.00	3,198,510.10	3,220,134.68
收到的税费返还	11,817.72	4,011.15	18.03	60.84	60.84
收到其他与经营活动有关的现金	545,706.34	1,269,491.42	1,329,151.93	1,106,352.54	1,108,954.45
经营活动现金流入小计	4,144,025.75	6,863,062.20	5,224,453.95	4,304,923.49	4,329,149.97
购买商品、接受劳务支付的现金	3,620,685.46	5,789,180.45	4,932,463.09	3,061,841.29	3,091,689.99
支付给职工以及为职工支付的现金	148,170.90	253,985.95	153,577.30	127,305.42	126,003.90
支付的各项税费	174,034.83	281,511.77	178,954.74	155,561.40	155,430.17
支付其他与经营活动有关的现金	734,748.62	1,387,346.46	1,125,907.16	1,569,569.90	1,571,758.47
经营活动现金流出小计	4,677,639.81	7,712,024.63	6,390,902.29	4,914,278.00	4,944,882.54
经营活动产生的现金流量净额	-533,614.06	-848,962.43	-1,166,448.34	-609,354.51	-615,732.57
投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	74,146.47	48,744.12	57,779.05	90,377.57	90,377.57
取得投资收益收到的现金	5,308.06	976.51	7,167.29	6,597.11	6,597.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	67.45	2,197.54	1,780.83	13,999.19	13,999.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4001.49	58,612.75	351.81	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	39,569.24	1,780.32	2,095.77	1,001.60	1,001.60
投资活动现金流入小计	123,092.71	112,311.24	69,174.76	111,975.47	111,975.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,280.96	143,038.02	15,328.68	20,314.39	20,314.39
投资支付的现金	1,540,669.03	172,309.38	334,833.27	46,423.50	46,608.57
取得子公司及其他营业单	1080.8	63,158.21	-	185.07	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017 年度模拟
位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金	212,566.11	241,712.82	240,066.36	102,537.31	102,537.31
投资活动现金流出小计	1,824,596.90	620,218.43	590,228.31	169,460.28	169,460.28
投资活动产生的现金流量净额	- 1,701,504.19	-507,907.19	-521,053.55	-57,484.81	-57,484.81
筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	63,799.97	466,537.89	170,000.00	538,944.00	538,944.00
取得借款收到的现金	4,327,752.14	4,895,260.96	4,560,753.28	2,188,240.36	2,468,240.36
收到其他与筹资活动有关的现金	711,218.02	827,030.71	246,580.80	359,588.47	359,588.47
筹资活动现金流入小计	5,102,770.13	6,188,829.56	4,977,334.08	3,086,772.84	3,366,772.84
偿还债务支付的现金	1,745,655.53	2,968,632.10	3,083,568.45	2,563,919.82	2,834,017.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	262,744.84	535,443.81	370,296.41	250,329.85	251,186.10
支付其他与筹资活动有关的现金	427,590.44	311,448.37	-	18,198.89	20,512.29
筹资活动现金流出小计	2,435,990.82	3,815,524.28	3,453,864.86	2,832,448.56	3,105,715.60
筹资活动产生的现金流量净额	2,666,779.31	2,373,305.28	1,523,469.22	254,324.28	261,057.24
汇率变动对现金及现金等价物的影响	321.87	181.08	-604.04	-7,190.28	-4,876.88
现金及现金等价物净增加额	431,982.93	1,016,616.74	-164,636.70	-419,705.33	-417,037.02
期初现金及现金等价物余额	2,308,724.71	1,303,512.89	1,468,149.59	1,887,854.92	1,887,667.85
期末现金及现金等价物余额	2,740,707.64	2,320,129.62	1,303,512.89	1,468,149.59	1,470,630.83

（二）母公司财务报表

表-2017-2020 年 6 月末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动资产：				
货币资金	490,035.72	610,630.94	201,788.33	421,236.68

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
应收账款	8,486.44	7,559.80	69,278.21	44,968.29
预付款项	176,810.33	63,229.89	1,606.08	51,527.63
其他应收款	638,828.83	493,994.68	172,633.35	172,504.70
存货	2.08	2.14	3.54	1.33
一年内到期的非流动资产	72,064.28	72,064.28	72,064.28	72,064.28
其他流动资产	26,497.89	13,735.20	8,605.13	1,330.83
流动资产合计	1,412,725.57	1,261,216.92	525,978.91	763,633.73
非流动资产:				
可供出售金融资产	26,000.00	15,500.00	11,000.00	10,000.00
长期应收款	846,067.18	846,067.18	991,694.10	871,694.10
长期股权投资	4,172,930.88	2,393,529.96	1,734,104.75	639,623.28
投资性房地产	983,851.76	986,007.65	309,677.72	318,649.03
固定资产	525.70	378.54	362.08	331.23
在建工程	3,620,855.68	3,435,346.73	3,470,833.75	3,458,543.78
长期待摊费用	14,396.60	15,356.95	15,365.59	17,624.07
递延所得税资产	84.26	84.26	74.15	73.24
其他非流动资产	6,047.85	6,047.85	164,653.93	6,445.93
非流动资产合计	9,670,759.91	7,698,319.13	6,697,766.06	5,322,984.67
资产总计	11,083,485.48	8,959,536.05	7,223,744.97	6,086,618.40
流动负债:				
短期借款	43,386.75	10,000.00	-	-
应付账款	134,729.25	136,953.05	150,205.07	283,553.35
预收款项	22,799.47	834.19	803.79	403.39
应付职工薪酬	11.90	75.01	29.78	24.04
应交税费	14,540.11	3,227.86	9,855.12	12,736.64
其他应付款（合计）	158,990.48	183,976.54	153,045.05	107,061.03
一年内到期的非流动负债	331,214.85	331,214.85	219,800.00	602,916.71
流动负债合计	705,672.81	666,281.50	533,738.80	1,006,695.16
非流动负债:				
长期借款	3,395,010.00	1,624,970.00	1,415,650.00	1,268,598.00
应付债券	2,074,502.26	2,022,892.95	1,028,761.24	469,781.80
长期应付款	427,402.01	397,702.01	975,240.17	317,093.00
专项应付款	-	-	-	725,237.07
递延所得税负债	142,038.81	142,038.81	-	-
非流动负债合计	6,038,953.08	4,187,603.78	3,419,651.41	2,780,709.86
负债合计	6,744,625.89	4,853,885.28	3,953,390.21	3,787,405.02
所有者权益:				
实收资本	552,540.00	552,540.00	552,540.00	552,540.00

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
其他权益工具	861,700.00	869,800.00	616,950.00	440,000.00
资本公积金	2,375,281.27	2,224,411.27	2,009,411.27	1,207,154.13
其他综合收益	159,077.43	159,077.43	-	-
盈余公积金	47,742.17	47,742.17	18,556.08	15,098.93
未分配利润	342,518.73	252,079.91	72,897.41	84,420.31
归属于母公司所有者权益合计	4,338,859.59	4,105,650.77	3,270,354.76	2,299,213.38
所有者权益合计	4,338,859.59	4,105,650.77	3,270,354.76	2,299,213.38
负债和所有者权益总计	11,083,485.48	8,959,536.05	7,223,744.97	6,086,618.40

表-2017-2020 年 6 月发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	30,377.31	77,881.63	76,949.07	58,304.61
营业成本	2,830.60	11,209.02	21,789.66	15,200.03
营业税金及附加	1,875.49	4,801.75	4,477.69	4,245.48
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,545.21	8,394.97	6,998.06	5,044.69
财务费用	16,309.98	19,590.24	9,001.65	6,155.36
其他收益	400.00	9.85	271.73	-
资产减值损失	-	40.47	3.61	199.71
投资净收益	84,941.73	9,708.36	8,517.81	4,647.89
公允价值变动收益	-	4,551.77	-	-
资产处置收益	-	39.33	20.58	191.44
营业利润	92,157.77	48,154.50	43,488.52	32,298.67
加：营业外收入	122.07	273.54	17.16	44.96
减：营业外支出	2.97	166.76	173.76	505.96
利润总额	92,276.87	48,261.28	43,331.92	31,837.67
减：所得税	1,838.04	12,242.83	8,760.42	6,776.03
净利润	90,438.82	36,018.44	34,571.50	25,061.65

表-2017-2020 年 6 月发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	45,805.33	95,086.58	90,275.33	42,485.97
收到其他与经营活动有关的现金	149,215.00	356,493.40	336,032.24	298,977.80
经营活动现金流入小计	195,020.34	451,579.98	426,307.57	341,463.77
购买商品、接受劳务支付的现金	-	5,971.76	8,009.14	2,735.02
支付给职工以及为职工支付的现金	1,701.05	5,389.09	4,203.63	3,360.01

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付的各项税费	4,656.45	22,750.73	19,623.24	15,185.83
支付其他与经营活动有关的现金	341,533.96	586,783.53	368,158.47	560,813.44
经营活动现金流出小计	347,891.46	620,895.11	399,994.49	582,094.30
经营活动产生的现金流量净额	-152,871.13	-169,315.13	26,313.08	-240,630.53
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,000.00	0.00	0.00	995.60
取得投资收益收到的现金	3,467.04	9,795.23	8,332.00	4,609.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	379.00	190.00	934.63
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	4,467.04	10,174.23	8,522.00	6,539.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,662.68	152.68	174.98	93.65
投资支付的现金	1,549,826.23	507,020.54	620,361.03	175,611.79
支付其他与投资活动有关的现金	21.32	430,000.00	120,466.91	220,002.50
投资活动现金流出小计	1,571,510.23	937,173.22	741,002.91	395,707.94
投资活动产生的现金流量净额	-1,567,043.19	-926,998.99	-732,480.91	-389,168.23
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	50,000.00	215,000.00	170,000.00	60,000.00
取得借款收到的现金	2,062,766.75	2,021,082.88	1,221,627.17	1,122,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	270,000.00	181,000.00	339,240.00
筹资活动现金流入小计	2,112,766.75	2,506,082.88	1,572,627.17	1,521,240.00
偿还债务支付的现金	488,940.00	736,010.00	925,348.00	1,153,635.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,082.69	246,771.61	150,133.20	132,758.91
支付其他与筹资活动有关的现金	3,972.35	17,576.73	9,711.37	2,768.92
筹资活动现金流出小计	532,995.05	1,000,358.35	1,085,192.57	1,289,163.16
筹资活动产生的现金流量净额	1,579,771.71	1,505,724.53	487,434.60	232,076.84
汇率变化对现金及现金等价物的影响	-	-567.81	-715.11	-7,155.29
现金及现金等价物净增加额	-140,142.62	408,842.61	-219,448.34	-404,877.21
期初现金及现金等价物余额	600,692.09	201,788.33	421,236.68	826,113.88
期末现金及现金等价物余额	460,549.47	610,630.94	201,788.33	421,236.68

(三) 2020 年 1-9 月财务报表

表-2020 年 9 月末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020-09-30
流动资产：	

项目	2020-09-30
货币资金	3,057,651.81
应收票据	75,969.85
应收账款	2,702,013.77
预付款项	325,326.25
其他应收款	534,141.44
存货	7,668,635.60
合同资产	214,343.62
划分为持有待售的资产	949.94
一年内到期的非流动资产	90,994.38
其他流动资产	269,957.50
流动资产合计	14,939,984.17
非流动资产：	
可供出售金融资产	180,114.58
持有至到期投资	240,746.34
长期应收款	562,072.05
长期股权投资	1,978,200.70
投资性房地产	1,989,225.44
固定资产	492,879.90
在建工程	5,191,126.48
生产性生物资产	835.88
无形资产	227,243.68
开发支出	43,138.95
商誉	171,567.28
长期待摊费用	34,866.23
递延所得税资产	150,768.71
其他非流动资产	229,796.23
非流动资产合计	11,492,582.44
资产总计	26,432,566.60
流动负债：	
短期借款	1,286,857.20
应付票据	200,896.51
应付账款	4,373,361.89
预收款项	1,389,592.63
合同负债	41,793.35
应付职工薪酬	19,767.82
应交税费	197,168.65
其他应付款	507,864.24
一年内到期的非流动负债	937,366.58

项目	2020-09-30
其他流动负债	95,352.14
流动负债合计	9,050,021.00
非流动负债:	
长期借款	6,236,441.48
应付债券	2,438,526.25
长期应付款	825,093.76
长期应付职工薪酬	546.58
预计负债	1,366.77
递延所得税负债	364,214.46
递延收益-非流动负债	13,253.10
其他非流动负债	167,500.00
非流动负债合计	10,046,942.39
负债合计	19,096,963.40
所有者权益(或股东权益):	
实收资本(或股本)	552,540.00
其它权益工具	1,202,350.00
资本公积金	2,531,541.75
其它综合收益	312,326.46
专项储备	7,328.53
盈余公积金	48,517.53
未分配利润	905,517.57
归属于母公司所有者权益合计	5,560,121.83
少数股东权益	1,775,481.38
所有者权益合计	7,335,603.21
负债和所有者权益总计	26,432,566.60

表-2020 年 1-9 月发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
营业收入	5,354,901.02
营业成本	4,690,644.05
税金及附加	48,604.53
销售费用	176,871.13
管理费用	121,245.05
研发费用	27,877.01
财务费用	103,964.36
其他收益	4,907.66
投资净收益	119,198.50
资产减值损失	-1,003.06

项目	2020 年 1-9 月
信用减值损失	-13,614.56
资产处置收益	77.11
营业利润	295,260.55
加：营业外收入	7,810.47
减：营业外支出	2,258.90
利润总额	300,812.12
减：所得税	34,044.36
净利润	266,767.75
减：少数股东损益	93,817.94
归属于母公司所有者的净利润	172,949.81
其他综合收益税后净额	91,786.35
综合收益总额	358,554.10
减：归属于少数股东的综合收益总额	93,817.94
归属于母公司普通股股东综合收益总额	264,736.16

表-2020 年 1-9 月发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	5,675,266.36
收到的税费返还	13,477.70
收到其他与经营活动有关的现金	938,499.39
经营活动现金流入小计	6,627,243.46
购买商品、接受劳务支付的现金	5,607,041.68
支付给职工以及为职工支付的现金	219,038.45
支付的各项税费	283,784.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,143,184.07
经营活动现金流出小计	7,253,048.20
经营活动产生的现金流量净额	-625,804.74
投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	146,534.16
取得投资收益收到的现金	9,390.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	186.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,001.49
收到其他与投资活动有关的现金	54,947.88
投资活动现金流入小计	215,060.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	91,945.38
投资支付的现金	1,566,366.47
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,743.28
支付其他与投资活动有关的现金	276,335.70

项目	2020 年 1-9 月
投资活动现金流出小计	1,939,390.82
投资活动产生的现金流量净额	-1,724,330.17
筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	75,066.96
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	23,566.54
取得借款收到的现金	5,629,675.48
收到其他与筹资活动有关的现金	920,328.51
发行债券收到的现金	88,038.76
筹资活动现金流入小计	6,713,109.72
偿还债务支付的现金	2,750,150.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	448,634.50
支付其他与筹资活动有关的现金	441,593.07
筹资活动现金流出小计	3,640,378.54
筹资活动产生的现金流量净额	3,072,731.17
汇率变动对现金的影响	-1,105.73
现金及现金等价物净增加额	721,490.53
期初现金及现金等价物余额	2,299,984.14
期末现金及现金等价物余额	3,021,474.67

表-2020 年 9 月末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020-09-30
流动资产：	
货币资金	437,547.46
应收账款	8,498.00
预付款项	165,679.43
其他应收款	795,640.68
存货	2.08
一年内到期的非流动资产	72,064.28
其他流动资产	14,255.06
流动资产合计	1,493,686.98
非流动资产：	
可供出售金融资产	26,000.00
长期应收款	847,417.18
长期股权投资	4,247,864.74
投资性房地产	983,851.76
固定资产	509.57
在建工程	3,844,605.84
长期待摊费用	13,614.05
递延所得税资产	84.26

项目	2020-09-30
其他非流动资产	6,047.85
非流动资产合计	9,969,995.25
资产总计	11,463,682.23
流动负债：	
短期借款	80,000.00
应付账款	157,468.75
预收款项	11,778.66
应付职工薪酬	11.21
应交税费	1,453.65
其他应付款	145,011.64
一年内到期的非流动负债	482,855.00
流动负债合计	878,578.91
非流动负债：	
长期借款	3,384,230.00
应付债券	2,007,498.41
长期应付款	571,322.99
递延所得税负债	142,038.81
非流动负债合计	6,105,090.21
负债合计	6,983,669.12
所有者权益(或股东权益)：	
实收资本(或股本)	552,540.00
其它权益工具	955,000.00
资本公积金	2,396,281.27
其它综合收益	159,077.43
盈余公积金	47,742.17
未分配利润	369,372.24
所有者权益合计	4,480,013.11
负债和所有者权益总计	11,463,682.23

表-2020 年 1-9 月发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
营业收入	48,067.78
营业成本	4,520.48
税金及附加	2,999.66
销售费用	
管理费用	3,837.58
研发费用	302.38
财务费用	29,304.79

项目	2020 年 1-9 月
其他收益	509.89
投资净收益	122,506.48
资产减值损失	
信用减值损失	
资产处置收益	8.40
营业利润	130,127.66
加：营业外收入	21.82
减：营业外支出	2.97
利润总额	130,146.50
减：所得税	1,977.65
净利润	128,168.85

表-2020 年 1-9 月发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	49,741.79
收到的税费返还	-
收到其他与经营活动有关的现金	310,215.27
经营活动现金流入小计	359,957.06
购买商品、接受劳务支付的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	2,569.16
支付的各项税费	8,089.26
支付其他与经营活动有关的现金	524,629.54
经营活动现金流出小计	535,287.96
经营活动产生的现金流量净额	-175,330.90
投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	1,000.00
取得投资收益收到的现金	5,797.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-
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	15,015.31
投资活动现金流入小计	21,813.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,674.92
投资支付的现金	1,590,876.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付其他与投资活动有关的现金	7,171.95
投资活动现金流出小计	1,619,723.10
投资活动产生的现金流量净额	-1,597,909.87
筹资活动产生的现金流量：	

项目	2020 年 1-9 月
吸收投资收到的现金	50,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款收到的现金	2,535,896.75
收到其他与筹资活动有关的现金	21,000.00
发行债券收到的现金	
筹资活动现金流入小计	2,606,896.75
偿还债务支付的现金	860,330.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,764.26
支付其他与筹资活动有关的现金	4,706.35
筹资活动现金流出小计	996,800.61
筹资活动产生的现金流量净额	1,610,096.14
汇率变动对现金的影响	
现金及现金等价物净增加额	-163,144.62
期初现金及现金等价物余额	600,692.09
期末现金及现金等价物余额	437,547.46

二、主要财务指标

项 目	2020 年 9 月 末/2020 年 1-9 月	2020 年 6 月 末/2020 年 1-6 月	2019 年 末/2019 年度	2018 年 末/2018 年度	2017 年 末/2017 年度
流动比率	4.65	1.66	1.54	1.38	1.17
速动比率	0.80	0.79	0.71	0.58	0.61
资产负债率（%）	72.25	71.80	68.49	72.96	72.04
债务资本比率（%）	60.21	60.33	54.57	59.23	55.38
营业毛利率（%）	12.40	11.86	12.86	9.82	10.72
平均总资产回报率 （%）	2.81	1.25	1.72	1.65	1.80
加权平均净资产收益率 （%）	3.79	2.28	1.95	2.41	3.67
扣除非经常性损益后加 权平均净资产收益率 （%）	3.70	2.28	1.75	2.40	3.58
EBITDA（亿元）	43.84	31.91	37.73	25.49	25.61
EBITDA 全部债务比	0.04	0.03	0.05	0.04	0.06
EBITDA 利息倍数	3.19	3.82	0.80	0.75	1.15
应收账款周转率	2.15	1.29	3.21	2.72	2.34
存货周转率	0.65	0.39	0.93	0.93	0.96

三、管理层讨论与分析

公司管理层结合发行人近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现

金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析。

（一）资产结构分析

单位：万元

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2017-12-31 模拟
流动资产：					
货币资金	2,800,901.37	2,350,368.70	1,313,358.44	1,470,527.60	1,473,309.19
应收票据	65,975.73	66,766.19	26,050.30	6,953.14	6,953.14
应收账款	2,588,480.27	2,286,004.58	1,661,902.26	1,546,776.22	1,148,938.06
预付款项	200,618.83	107,147.98	94,023.17	246,393.51	237,185.68
其他应收款	466,849.56	850,711.55	415,251.93	270,716.20	550,212.18
存货	7,393,632.15	6,820,691.04	5,085,882.80	3,356,149.90	3,005,055.00
合同资产	212,928.00	-	-	-	-
持有待售资产	949.94	949.94	944.93	-	-
一年内到期的非流动资产	90,911.85	76,670.89	72,064.28	77,328.20	77,389.42
其他流动资产	227,992.14	146,291.58	87,822.30	53,749.41	45,916.00
流动资产合计	14,049,239.84	12,705,602.44	8,757,300.41	7,028,594.18	6,544,958.69
非流动资产：					
可供出售金融资产	136,869.66	150,665.71	62,392.89	48,221.86	47,167.15
持有至到期投资	249,850.85	256,472.60	322,267.16	371,863.15	371,863.15
长期应收款	605,817.02	650,019.75	877,692.05	869,720.39	878,215.39
长期股权投资	1,927,163.71	189,694.99	130,999.91	42,494.24	42,482.26
其他权益工具投资	39,306.66	-	-	-	-
投资性房地产	1,988,738.26	1,875,133.51	548,866.03	537,802.18	430,742.20
固定资产	499,832.96	561,608.94	386,050.43	208,416.86	248,606.94
在建工程	4,752,525.08	4,088,833.67	3,898,665.96	3,550,494.42	3,588,261.64
无形资产	230,573.31	265,791.72	73,247.32	74,859.95	206,773.51
开发支出	41,239.54	40,007.60	-	-	-
商誉	171,567.28	171,567.28	-	-	-
长期待摊费用	33,691.72	34,370.79	18,980.13	20,911.60	20,948.72
递延所得税资产	148,299.47	143,392.45	146,251.24	114,229.68	70,672.96
其他非流动资产	226,394.35	228,461.25	326,773.47	156,856.87	156,827.46
非流动资产合计	11,051,869.88	8,656,020.25	6,792,186.59	5,995,871.18	6,062,561.38
资产总计	25,101,109.73	21,361,622.68	15,549,487.00	13,024,465.37	12,607,520.07

近三年及一期末，公司资产总额分别为 13,024,465.37 万元、15,549,487.00 万元、21,361,622.68 万元和 25,101,109.73 万元。其中，发行人流动资产合计分别为

7,028,594.18 万元、8,757,300.41 万元、12,705,602.44 万元和 14,049,239.84 万元，占资产总额的比重分别为 53.96%、56.32%、59.48%和 55.97%；发行人非流动资产合计分别为 5,995,871.18 万元、6,792,186.59 万元、8,656,020.25 万元和 11,051,869.88 万元，占资产总额的比重分别为 46.04%、43.68%、40.52%和 44.03%。

1、流动资产分析

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、存货和其他应收款组成。近三年及一期，发行人流动资产合计分别为 7,028,594.18 万元、8,757,300.41 万元、12,705,602.44 万元和 14,049,239.84 万元，占资产总额的比重分别为 53.96%、56.32%、59.48%及 55.97%。随着公司经营规模的扩大，成都建工并入发行人合并报表，发行人流动资产总额呈现波动上升态势。

（1）货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 1,470,527.60 万元、1,313,358.44 万元、2,350,368.70 万元和 2,800,901.37 万元，占总资产比例分别为 11.29%、8.45%、11.00%及 11.16%。

发行人 2018 年末货币资金较 2017 年末减少 157,169.16 万元，降幅 10.69%。发行人 2019 年末货币资金较 2018 年末增长 1,037,010.25 万元，增幅为 78.96%，主要系发行人于 2019 年 3 月将中化岩土集团股份有限公司及天津红日药业股份有限公司纳入合并范围，同时 2019 年发行人外部融资有所增长所致。发行人货币资金主要为生产经营和银行借款获得的资金，包括现金和银行存款。公司货币资金总量维持在一个能够保障流动性水平的较好区间。

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 1,546,776.22 万元、1,661,902.26 万元、2,286,004.58 万元和 2,588,480.27 万元，占总资产比例分别为 11.88%、10.69%、10.70%和 10.31%，应收账款主要为应收项目工程款、应收租金及管理维护费、物管费等。2018 年末发行人应收账款较 2017 年末增加 115,126.03 万元，增幅 7.44%，基本保持稳定。2019 年末发行人应收账款较上年度同比增长 624,102.32 万元，增幅 37.55%，主要原因为合并红日药业、中化岩土带入应收账款 48.67 亿元，以及业务规模增长，应收账款增加所致。

表-发行人 2019 年末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	1,521,781.42	62.62	29,214.57
1 至 2 年	440,702.91	18.13	34,731.38
2 至 3 年	210,157.31	8.65	36,027.78
3 年以上	257,649.34	10.60	147,707.30
合计	2,430,290.97	100.00	247,681.03

表-发行人 2019 年末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额比例	坏账准备余额	款项性质
成都润利鑫置业有限责任公司	否	39,103.12	1.51	1,955.16	工程款
成都市路桥经营管理有限责任公司	否	31,294.47	1.21	156.47	工程款
广汉市美亿家居装饰城管理有限公司	否	29,568.52	1.14	1,478.43	工程款
遂宁市新城建设投资有限公司	否	25,937.31	1.00	129.69	工程款
四川龙阳天府新区建设投资有限公司	否	25,080.81	0.97	125.40	工程款
合计		150,984.24	5.84	3,845.15	

由于成都建工应收工程款应收单位较多，单笔金额较小，应收款项较为分散，故发行人应收账款前五大应收单位合计金额占总应收账款金额比例较小。从账龄来看，大多数应收账款集中在 2 年以内。

（3）预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 246,393.51 万元、94,023.17 万元、107,147.98 万元和 200,618.83 万元，占总资产比例分别为 1.89%、0.60%、0.50%和 0.80%，金额及占流动资产比例均较小。发行人预付款项主要为预付工程款。

2018 年末发行人预付款项较 2017 年末增长 26,267.23 万元，增幅为 38.77%，主要为合并成都建工后新增工程类应收款项所致；2019 年末发行人预付款项较 2018 年末增长 13,124.81 万元，增幅为 13.96%。2020 年 6 月末，预付款项较 2019 年末增长 93,470.85 万元，增幅为 87.24%，主要系成都建工集团等子公司工程量

增加，预付工程款增加所致。

表-发行人 2019 年末大额预付款情况

单位：万元、%

预付对象	账面价值	占比
四川德胜集团钒钛有限公司	4,065.86	3.79
成都冶金实验厂有限公司	3,915.66	3.65
四川大正德茂建设有限公司	3,019.48	2.82
成都诚昊贸易有限公司	3,000.00	2.80
四川蜀电集团有限公司	2,907.39	2.71
合计	16,908.37	15.78

(4) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 270,716.20 万元、415,251.93 万元、850,711.55 万元和 466,849.56 万元，占总资产比例分别为 2.08%、2.67%、3.98%和 1.86%，近三年呈持续增长趋势。截至 2019 年末，发行人其他应收款主要为应收工程往来款、履约保证金、股东借款等，均由发行人生产经营活动产生，上述应收款的形成有相应的合同等文件作为支撑依据，其决策权限、决策程序和定价机制符合法律、法规及发行人《公司章程》的规定，不涉及非经营性往来占款或资金拆借的情况。

2018 年末发行人其他应收款同比增长 194,222.90 万元，增幅 87.87%，主要原因一是成都建工集团业务规模扩大，工程往来款、履约保证金及质保金等有所增加；二是发行人房地产业务持续发展，联合开发的房地产项目对项目公司提供的股东借款增加。2019 年末发行人其他应收款同比增长 435,459.62 万元，增幅 104.87%，主要原因为子公司成都建工规模增加，地产划转导致增加关联方借款 43.70 亿元。2020 年 6 月末，其他应收款较 2019 年末减少 45.12%，主要系成都建工集团等子公司外部往来款减少所致。

表-发行人 2019 年末按欠款方归集的余额前五名的其他应收款项情况

单位：万元、%

债务人名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例
成都建工地产开发有限责任公司	是	关联方往来	437,006.00	1-2 年	44.27
成都成通建筑材料有	是	往来款	15,321.62	历年累	1.55

债务人名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例
限公司				计	
金堂县兴金开发建设 投资有限责任公司	否	保证金	11,000.00	1 年以内	1.11
商丘华商物流投资有 限公司	否	保证金、备用 金及其他项目 结算款	9,000.00	1-2 年	0.91
上海绿地建设（集 团）有限公司	否	往来款	8,549.43	1 年以内	0.87
合计			480,877.06		48.71

发行人不涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如因特殊原因需要新增非经营性往来占款或资金拆借事项的，发行人将按照《公司法》及《公司章程》的规定依法履行相关决策程序，并及时按照《募集说明书》中规定的信息披露安排履行信息披露义务。

（5）存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 3,356,149.90 万元、5,085,882.80 万元、6,820,691.04 万元和 7,393,632.15 万元，占总资产比例分别为 25.77%、32.71%、31.93%及 29.46%，合并成都建工后存货规模大幅上升。截至 2019 年末，发行人存货科目按成本进行初始计量，主要核算自制半成品及在产品（主要为人居公司开发的人才公寓及住宅地产等项目）、工程施工（主要为成都建工承接的工程项目等）以及库存商品（主要为建成房屋、住宅地产等项目）。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。当可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

2019 年末，发行人存货较 2018 年末增长 1,734,808.24 万元，增幅 34.11%，主要原因一是随着中国建筑业的发展，发行人子公司成都建工业务规模扩大，产值不断增长，存货中完工未办理结算金额大幅增加；二是发行人房地产板块业务持续发展，人居集团地产项目账面价值增长所致。

近三年末，发行人存货构成具体如下：

表-近三年末发行人存货明细

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	66,285.00	0.97	39,619.23	0.78	28,249.04	0.84
自制半成品及在产品	3,019,864.51	44.28	2,193,601.13	43.13	1,231,585.60	36.70
库存商品（产成品）	206,259.31	3.02	589,654.33	11.59	397,240.64	11.84
周转材料（包装物、低值易耗品）	11,421.88	0.17	4,156.23	0.08	2,557.20	0.08
工程施工（已完工未结算款）	3,324,913.67	48.75	2,121,406.08	41.71	1,559,371.63	46.46
其他	191,946.67	2.81	137,445.80	2.70	137,145.78	4.09
合计	6,820,691.04	100.00	5,085,882.80	100.00	3,356,149.90	100.00

2、非流动资产分析

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 5,995,871.18 万元、6,792,186.59 万元、8,656,020.25 万元和 11,051,869.88 万元，占资产总额比例分别为 46.04%、43.68%、40.52%及 44.03%。发行人非流动资产主要由在建工程、投资性房地产、长期应收款、固定资产、无形资产和持有至到期投资构成。截至 2019 年末，发行人在建工程、投资性房地产、长期应收款、固定资产、无形资产、持有至到期投资分别占总资产的 19.14%、8.78%、3.04%、2.63%、1.24%和 1.20%。

（1）持有至到期投资

近三年及一期末，发行人持有至到期投资分别为 371,863.15 万元、322,267.16 万元、256,472.60 万元和 249,850.85 万元，占总资产的比例分别为 2.86%、2.07%、1.20%及 1.00%，呈逐年减少的趋势，合并成都建工后对该科目影响不大。发行人持有至到期投资主要为发行人下属子公司成都市小城镇投资有限公司（简称小城投公司）对成都市下辖各区、县的小城镇建设项目、新型农村建设项目、灾后重建项目的投资成本。

小城投公司作为市级小城镇建设投融资平台，主要负责引导和集聚信贷资金和社会资金投入成都市小城镇建设，参与小城镇综合开发。通过新农村和新型城镇化建设项目的实施，进一步健全市场化配置资源机制，多渠道增加对“三农”的投入，加快小城镇特别是远郊市县小城镇的发展，提升小城镇对农民集中居住的承载能力，提升成都市城乡统筹发展水平。通过与国家开发银行、农业银行、民生银行、成都银行等银行金融机构对接，筹集项目建设资金，与成都市所属各区市县政府签订投资合同，投资实施农村新型社区、灾后重建、一般场镇改造等项

目。

小城投公司与成都市各区、县政府签署投资合同，约定按照一定标准收取项目资金利息及投融资管理费，还款人为成都市各区、县政府，期限一般在 3-5 年，还款来源主要为农民应交房屋代建款、新增耕地占补平衡指标收益，以及地方财政资金等。随着投资项目逐渐到期退出，报告期内持有至到期投资金额逐渐下降。

表-截至 2019 年末发行人期末余额最大的前五项持有至到期投资明细

单位：万元、%

序号	项目	账面余额	占比
1	崇州市桤泉镇农村新型社区建设项目二期	38,441.05	14.99
2	新津县新平镇太平场二期新型社区建设项目	32,466.15	12.66
3	彭州市九尺镇金沙村、双土村新型社区建设项目	28,288.62	11.03
4	新津县新平镇万街农村新型社区建设项目	17,915.91	6.99
5	郫县新民场镇云凌村新型社区建设项目	16,179.97	6.31
合计		133,291.70	51.97

(2) 长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 869,720.39 元、877,692.05 万元、650,019.75 万元和 605,817.02 万元，占总资产的比例分别为 8.61%、5.64%、3.04% 及 2.41%。发行人长期应收款主要为发行人二环路项目实施“拨改租”模式后形成的应收款项，在实际收到政府拨付的租金时，其租金中本金部分冲抵长期应收款，利息部分则确认为当期收入。

表-截至 2019 年末发行人期末余额最大的前五大长期应收款明细

单位：万元、%

债务人名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其长期应收款余额合计数的比例
成都兴城投资集团有限公司	成都市城乡建设委员会	经营性	406,067.18	3 年以上	62.47
成都建工集团旅游有限公司	都江堰市土地储备中心-1	经营性	25,907.73	5 年以上	3.99
成都建工集团旅游有限公司	都江堰市土地储备中心-2	经营性	20,000.00	5 年以上	3.08
成都建工集团有限公司第三分公司	成都市武侯新城建设管理委员会	经营性	2,379.83	3-4 年	0.37
成都建工工业设备安装有限公司	都江堰市土地储备中心	经营性	1,009.64	5 年以上	0.16
合计			455,364.38		70.05

其中，发行人与成都市城乡建设委员会形成的 406,067.18 万元长期应收款为发行人二环路项目实施“拨改租”模式后形成的应收款项。

发行人上述与政府部门形成的长期应收款均履行必要的决策程序，与政府签署相关合同或协议，依据合同或协议金额入账。

（3）投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 537,802.18 万元、548,866.03 万元、1,875,133.51 万元和 1,988,738.26 万元，占总资产的比例分别为 4.13%、3.53%、8.78%及 7.92%，全部为用于出租的房屋建筑物。

2019 年，发行人投资性房地产大幅增长的原因如下：①2019 年 1 月 1 日前，发行人投资性房地产后续计量采用成本模式，由于投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计，2019 年 9 月 3 日，经发行人董事会第 17 次会议决议，自 2019 年 1 月 1 日起，发行人将该投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式。根据公允价值计量，2019 年年初投资性房地产账面价值为 1,365,012.91 万元；②2019 年，发行人部分自用房地产或存货转入投资性房地产，导致投资性房地产增长较多。

表-截至 2019 年末发行人投资性房地产科目明细情况

单位：万元

项目	金额
一、成本合计	1,611,068.11
其中：房屋、建筑物	1,603,798.11
土地使用权	7,270.00
二、公允价值变动合计	264,065.40
其中：房屋、建筑物	264,082.40
土地使用权	-17.00
三、投资性房地产账面价值合计	1,875,133.51
其中：房屋、建筑物	1,867,880.51
土地使用权	7,253.00

（4）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为 208,416.86 万元、386,050.43 万元、561,608.94 万元和 499,832.96 万元，占总资产的比例分别为 1.60%、2.48%、2.63%及 1.99%。发行人固定资产主要分为房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设

备等。

2018 年末发行人固定资产较 2017 年末增加 177,633.57 万元，增幅为 46.01%，主要原因是并入成都建工。2019 年末发行人固定资产较 2018 年末增加 175,558.51 万元，增幅为 45.48%，主要原因是并入红日药业、中化岩土。

表-截至 2019 年末发行人固定资产构成明细

单位：万元

项目	2019 年末账面价值
房屋及建筑物	339,587.50
机器设备	175,407.63
运输设备	8,281.92
其他	37,972.48
合计	561,249.53

(5) 无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为 74,859.95、73,247.32 万元、265,791.72 万元和 230,573.31 万元，占总资产的比例分别为 0.57%、0.47%、1.24% 及 0.92%。

2018 年末发行人无形资产较 2017 年末增加 73,247.32 万元，主要原因是合并成都建工所致。2019 年末发行人无形资产较 2018 年末增加 192,544.40 万元，增幅为 262.87%，主要原因是合并红日药业、中化岩土后无形资产增加 182,546.79 万元。

表-截至 2019 年末发行人无形资产构成明细

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	148,168.47	10,021.76	-	138,146.71
专利权	98,137.58	13,512.66	1,020.67	83,604.25
非专利技术	4,577.57	2,680.77	266.12	1,630.67
商标权	21,956.69	1,728.28	-	20,228.41
特许权	100.00	63.64	-	36.36
软件	11,671.29	5,902.96	-	5,768.33
其他	16,969.60	592.63	-	16,376.97
合计	301,581.21	34,502.70	1,286.79	265,791.72

(6) 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别为 3,550,494.42 万元、3,898,665.96 万元、4,088,833.67 万元和 4,752,525.08 万元，占总资产的比例分别为 27.26%、

25.07%、19.14%及 18.93%。由于成都建工不直接从事基础设施代建业务，因此发行人重大资产重组对该科目的影响有限。

表-发行人截至 2019 年末在建工程明细情况表

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
待装修房产	6,384.12	-	6,384.12
东部片区基础设施建设	807,505.61	-	807,505.61
南部片区基础设施建设	306,836.46	205.29	306,631.17
其他代建项目	557,302.39	-	557,302.39
新客站项目基础设施建设	1,418,751.04	-	1,418,751.04
重大市政及拨改租项目	268,731.81	-	268,731.81
成都中心	348,905.19	-	348,905.19
兴城文产三国蜀汉城项目	14,450.12	-	14,450.12
成都市环城生态区生态修复综合项目	319,921.56	-	319,921.56
其他零星项目	3,939.09	-	3,939.09
青城国际酒店配套设施、青城国际配套用房	3,000.36	-	3,000.36
红日药业配方颗粒生产车间建设项目	24,281.33	-	24,281.33
红日药业天津康仁堂新厂区建设工程	3,276.77	-	3,276.77
红日药业经典名方研究中心等零星项目	3,746.81	-	3,746.81
钢构件加工	1,026.87	-	1,026.87
安吉通航产业基地项目（一期）综合配套服务项目	423.76	-	423.76
U 型盾构机制造	555.67	-	555.67
合计	4,089,038.96	205.29	4,088,833.67

(7) 递延所得税资产

近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 114,229.68 万元、146,251.24 万元、143,392.45 万元和 148,299.47 万元，占总资产的比例分别为 0.88%、0.94%、0.67%及 0.59%。

表-截至 2019 年末发行人递延所得税资产情况表

单位：万元

项目	期末数
资产减值准备	99,102.73
可抵扣亏损	20,550.90
计提未缴纳的土地增值税	17,901.19
专项储备	313.72
职工教育经费	133.27
辞退福利	364.06
预计负债	339.98

项目	期末数
其他	4,686.60
合计	143,392.45

（二）负债结构分析

发行人近三年及一期负债情况如下表所示：

单位：万元，%

流动负债：	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2017-12-31 模拟
短期借款	1,227,410.06	1,014,993.32	1,256,057.11	1,164,586.00	1,164,586.00
应付票据及应付账款	4,204,058.74	4,157,301.40	2,998,797.83	2,770,242.62	2,098,168.64
预收款项	1,320,793.25	797,498.17	664,029.43	688,799.50	606,672.08
合同负债	29,215.87	-	-	-	-
应付职工薪酬	17,871.35	28,403.06	14,310.24	15,006.59	14,043.99
应交税费	180,616.91	183,121.30	161,617.52	131,895.93	93,433.83
其他应付款	544,090.87	812,103.97	539,172.00	166,378.20	452,612.16
其中：应付利息	106,180.00	83,372.18	42,330.06	24,668.75	23,727.75
一年内到期的非流动负债	854,101.40	1,207,420.74	657,641.92	1,031,201.15	1,023,601.15
其他流动负债	95,560.43	66,548.87	67,055.50	52,222.76	47,597.18
流动负债合计	8,473,718.88	8,267,390.83	6,358,681.55	6,020,332.75	5,500,715.02
非流动负债：					
长期借款	6,037,146.94	3,109,193.97	2,661,284.80	1,605,490.65	1,613,090.65
应付债券	2,424,861.66	2,221,666.41	1,177,961.82	469,781.80	469,781.80
长期应付款	708,125.23	653,178.50	1,034,942.51	1,165,778.05	323,376.57
长期应付职工薪酬	546.58	546.58	546.58	546.58	546.58
预计负债	1,377.81	1,401.89	2,238.65	7,351.32	6,308.90
递延收益	10,187.96	10,446.86	6,079.12	6,899.91	6,899.91
递延所得税负债	365,380.91	365,780.35	103,373.43	106,796.78	777.66
专项应付款	-	-	-	-	842,342.16
其他非流动负债	2,500.00	2,000.00	-	-	-
非流动负债合计	9,550,127.10	6,364,214.56	4,986,426.91	3,362,645.08	3,263,124.22
负债合计	18,023,845.98	14,631,605.39	11,345,108.46	9,382,977.83	8,763,839.24

近三年及一期末，发行人负债合计分别为 9,382,977.83 万元、11,345,108.46 万元、14,631,605.39 万元和 18,023,845.98 万元。随着发行人经营规模的不断扩大及受到吸收合并成都建工集团的影响，其负债规模也随之有所增加。从负债结构看，在合并成都建工集团之前，发行人非流动负债占比较高，随着 2018 年将

成都建工集团纳入发行人合并报表，由于成都建工集团自身融资规模较大，发行人负债结构转变为以流动负债为主，与建筑施工企业融资结构相符。2018-2019 年末，发行人流动负债占比分别为 56.05%和 56.50%，负债结构趋于平稳。

1、流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债合计分别为 6,020,332.75 万、6,358,681.55 万元、8,267,390.83 万元和 8,473,718.88 万元，分别占总负债比例为 64.16%、56.05%、56.50%及 47.01%。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。截至 2019 年末，发行人短期借款、应付账款、预收款项和一年内到期的非流动负债分别占总负债比例为 6.94%、27.50%、5.45%、8.25%；截至 2020 年 6 月末，发行人短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债分别占负债合计比例为 6.81%、23.32%、7.33%、3.02%和 4.74%。

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 1,164,586.00 万元、1,256,057.11 万元、1,014,993.32 万元和 1,227,410.06 万元，占总负债比例分别为 0.27%、11.07%、6.94%及 6.81%。

发行人 2018 年末短期借款较 2017 年末增长 91,471.11 万元，增幅 7.85%，主要系发行人新增保证借款及信用借款所致。发行人 2019 年末短期借款较 2018 年末减少 241,063.79 万元，降幅为 19.19%，主要系保证借款、信用借款有所减少。

表-发行人近三年短期借款情况

单位：万元

借款条件	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	8,335.07	4,000.00	20,000.00
抵押借款	99,699.00	129,930.00	149,330.00
保证借款	610,603.73	724,397.00	648,336.00
信用借款	296,355.52	397,730.11	346,920.00
合计	1,014,993.32	1,256,057.11	1,164,586.00

（2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款及应付票据分别为 2,770,242.62 万元、2,998,797.83 万元、4,157,301.40 万元和 4,204,058.74 万元，占总负债比例分别为

29.52%、26.43%、28.41%及 23.32%。

发行人 2018 年末应付账款较 2017 年末增加 176,815.37 万元，增幅 6.45%；发行人 2019 年末应付账款较 2018 年末增加 1,106,628.78 万元，增幅为 37.93%，主要系成都建工业务规模增长，对应的应付账款增加，同时合并中化岩土、红日药业后增加应付账款 182,546.97 万元。

表-发行人近三年应付账款账龄情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内 (含 1 年)	3,217,404.19	79.95	2,148,297.45	73.63	2,147,118.65	78.34
1 年以上	806,832.58	20.05	769,310.54	26.37	593,673.97	21.66
合计	4,024,236.77	100.00	2,917,607.99	100.00	2,740,792.62	100.00

表-2019 年末发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位：万元、%

债权单位名称	2019 年末余额	占比	未偿还原因
中国建筑股份有限公司	46,822.07	1.16	未达支付条件
成都经济技术开发区国有资产投资有限公司	17,191.17	0.43	未达支付条件
中国铁建股份有限公司	13,492.59	0.34	未达支付条件
中国五冶集团有限公司	11,861.78	0.29	未达支付条件
四川新锦宸建设工程有限公司	8,365.87	0.21	未达支付条件
四川省璟辉建筑劳务有限公司	8,251.49	0.21	未达支付条件
中国建筑第八工程局有限公司	6,612.26	0.16	未达支付条件
达州市志诚建筑有限公司	5,348.40	0.13	未达支付条件
合计	117,945.63	2.93	-

(3) 预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项分别为 688,799.50 万元、664,029.43 万元、797,498.17 万元和 1,320,793.25 万元，占总负债比例分别为 7.34%、5.85%、5.45% 及 7.33%。

发行人 2018 年末预收账款较 2017 年末减少 24,770.07 万元，降幅为 3.60%。2019 年末预收款项较 2018 年末增加 133,468.74，增幅为 20.10%，主要系发行人业务规模整体发展，增加 109,665.37 万元，以及合并红日药业、中化岩土后带入 23,803.38 万元所致。2020 年 6 月末，预收款项较 2019 年末增长 65.62%，主要系业务量增加，预收购房款及工程款增加所致。

表-发行人近三年预收款项账龄结构表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	683,834.13	85.75	609,920.61	91.85	602,288.98	87.44
1 年以上	113,664.04	14.25	54,108.81	8.15	86,510.52	12.56
合计	797,498.17	100.00	664,029.43	100.00	688,799.50	100.00

(4) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 166,378.20 万元、539,172.00 万元、812,103.97 万元和 544,090.87 万元，占总负债比例分别为 1.77%、4.75%、5.55%及 3.02%。

发行人 2018 年末其他应付款较 2017 年末增加 372,793.80 万元，增幅为 224.06%，主要系应付单位款、项目费用和保证金等增加所致；发行人 2019 年末其他应付款较 2018 年末增长 272,931.97 万元，增幅为 50.62%，主要系应付利息及其他应付款项增加所致，发行人债务规模的增长使得应付利息随之增长，其他应付款项增加主要系应付单位款、项目费用和保证金等增加所致增加。2020 年 6 月末，其他应付款较 2019 年末减少 33.00%，主要系成都建工集团等子公司外部其他应付款偿付所致。

表-发行人近三年其他应付款结构

单位：万元、%

类别	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	83,372.18	10.27	42,330.06	7.85	24,668.75	14.83
应付股利	5,261.73	0.65	5,285.73	0.98	5,097.47	3.06
其他应付款项	723,470.05	89.09	491,556.21	91.17	136,611.98	82.11
合计	812,103.97	100.00	539,172.00	100.00	166,378.20	100.00

表-发行人近三年其他应付款项结构

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证金	67,543.56	9.34	42,087.68	8.56	17,675.23	12.94
风险金、质量保证金	109,278.43	15.10	83,679.84	17.02	11,147.39	8.16
个人往来款	113,168.17	15.64	69,349.70	14.11	16,755.86	12.27
项目费用	135,883.20	18.78	95,186.74	19.36	3,108.38	2.28
应付单位款	170,925.57	23.63	103,007.79	20.96	14,721.10	10.78

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
暂收项目利息	2,574.75	0.36	8,580.01	1.75	1,350.22	0.99
拆迁安置面积 差补偿	12,629.02	1.75	12,627.68	2.57	12,627.68	9.24
代收款	51,393.37	7.10	45,588.78	9.27	53,517.99	39.18
其他	60,073.97	8.30	31,448.00	6.40	5,708.14	4.18
合计	723,470.05	100.00	491,556.21	100.00	136,611.98	100.00

2、非流动负债分析

近三年及一期末，发行人非流动负债合计 3,362,645.08 万元、4,986,426.91 万元、6,364,214.56 万元和 8,541,815.07 万元，占总负债比例分别为 35.84%、43.95%、43.50%及 53.14%。

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。截至 2019 年末，发行人长期借款、应付债券和长期应付款占总负债比例分别为 21.25%、15.18%和 4.46%。

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,605,490.65 万元、2,661,284.80 万元、3,109,193.97 万元和 9,550,127.10 万元，占总负债的比例分别为 17.11%、23.46%、21.25%及 52.99%。2018 年末发行人长期借款较 2017 年末增加 1,055,794.15 万元，增幅 65.76%，主要系银行借款等融资规模增加所致；发行人 2019 年末的长期借款较 2018 年末增长 447,909.17 万元，增幅为 16.83%，主要系发行人 2019 年中化岩土及红日药业纳入合并范围，同时加大资金筹集储备力度以满足企业发展和风险防控需要所致。2020 年 6 月末，长期借款较 2019 年末增长 94.17%，主要系公司长期债务融资规模增加所致。

表-发行人近三年长期借款担保结构一览表

单位：万元

借款条件	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	570,588.16	484,181.80	363,390.72
抵押借款	352,953.00	553,716.00	330,133.00
保证借款	1,365,064.24	930,137.00	230,660.00
信用借款	820,588.57	693,250.00	681,306.93
合计	3,109,193.97	2,661,284.80	1,605,490.65

（2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 469,781.80 万元、1,177,961.82 万元、2,221,666.41 万元和 2,424,861.66 万元，占总负债的比例分别为 5.01%、10.38%、15.18%及 13.45%。

2018 年末发行人应付债券较 2017 年末增加 708,180.02 万元，增幅为 150.75%，主要系发行人发行私募公司债、欧元债，以及子公司成都兴城人居地产投资集团股份有限公司发行私募公司债所致。2019 年末发行人应付债券较 2018 年末增加 1,043,704.59 万元，增幅为 88.60%，主要系当期发行纾困债和私募债所致。

单位：万元

项目	2019 年末
16 兴城投资 MTN001	199,953.29
CDXCINVB2111 (HKEX)	207,762.86
岩土转债	49,264.00
欧元债 2018Y3	283,166.83
欧元债 2018Y5	102,764.01
18 人居债	149,509.45
2015 非公开公司债券（兴城公司）	199,816.58
2018 年度第一期债权融资计划	49,998.38
2019 年度第一期债权融资计划	99,996.70
19 兴纾 01（纾困债）	200,000.00
2019 年度第二期债权融资计划	49,998.19
19 兴城 01 公司债	199,680.00
19 兴城 02 公司债	99,936.11
19 蓉兴债 01	149,820.00
19 兴城 03 债券	180,000.00
合计	2,221,666.41

（3）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 1,165,778.05 万元、1,034,942.52 万元、653,178.50 万元和 708,125.23 万元，占总负债的比例分别为 12.42%、9.12%、4.46%及 3.93%。

发行人长期应付款包含长期应付款和专项应付款明细科目，其中专项应付款主要系片区改造类项目及代建市政工程的专项拨款。发行人 2018 年末长期应付款较 2017 年末减少 130,835.53 万元，降幅 11.22%。发行人 2019 年末长期应付款较 2018 年末减少 381,764.01 万元，降幅为 36.89%，主要系发行人东区、南区

片区整理的部分项目完工审计后，专项应付款与在建工程同步核销所致。

表-发行人截至 2019 年末前 5 大长期应付款构成

单位：万元、%

项目	2019 年末	占明细科目比例
成都财政局款项	370,103.00	77.32
成都市智汇新城投资发展有限公司款项	48,092.71	10.05
平安国际保理款	28,459.33	5.95
远东国际保理款	10,000.00	2.09
成都建工地产开发有限责任公司	6,608.89	1.38
合计	463,263.93	96.78

表-发行人截至 2019 年末前 5 大专项应付款构成

单位：万元、%

项目	2019 年末	占明细科目比例
其他代建项目专项拨款	82,356.26	47.20
张家岩水库直接引水至老鹰水库管道工程项目	32,481.97	18.61
党校代建项目	24,403.32	13.99
公安局代建项目	12,000.00	6.88
重大市政拨改租项目	4,917.00	2.82
合计	156,158.55	89.49

（三）盈利能力分析

表-近三年主要盈利能力指标一览表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017 年度模拟
营业收入	3,137,664.21	6,327,914.32	4,366,430.88	3,615,352.51	3,576,215.50
毛利润	372,215.68	813,515.22	428,760.21	387,601.58	400,115.53
利润总额	176,443.18	160,102.40	123,987.36	151,229.83	130,725.28
净利润	161,179.61	106,867.32	94,437.75	107,481.25	92,406.61
营业毛利率	11.86%	12.86%	9.82%	10.72%	11.19%
营业净利率	5.14%	1.69%	2.16%	2.97%	2.58%
净资产收益率	2.33%	1.95%	2.41%	2.95%	3.05%
总资产报酬率	1.12%	0.58%	0.82%	0.98%	0.94%

近三年及一期，发行人的营业收入分别为 3,615,352.51 万元、4,366,430.88 万元、6,327,914.32 万元和 3,137,664.21 万元，发行人并入成都建工后，营业收入大幅上涨，并呈逐年增长趋势。

近三年及一期，发行人利润总额分别为 151,229.83 万元、123,987.36 万元、160,102.40 万元和 176,443.18 万元，近三年利润总额保持稳定增长。

近三年及一期，发行人净利润分别为 107,481.25 万元、94,437.75 万元、

106,867.32 万元和 161,179.61 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 104,232.69 万元、70,153.79 万元、49,119.30 万元和 108,882.11 万元，归母净利润呈现波动。发行人 2019 年归母净利润同比下降，一是由于发行人子公司成都建工集团有限公司引入少数股东，发行人对其持股比例下降 26.59%，导致少数股东损益增加；二是由于发行人以相对较低的持股比例并入中化岩土、红日药业两家上市公司，致使发行人 2019 年净利润增加，而对归母净利润贡献较小。发行人 2018 年归母净利润同比下降主要系发行人子公司成都兴城资本管理有限责任公司新增权益性融资 45 亿元，其利息计入少数股东损益，致使归母净利润下降。

近三年及一期，发行人的净资产收益率分别为 2.95%、2.41%、1.95%和 2.33%。

表-近三年及一期期间费用分析表

单位：万元，%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度		2017 年度模拟	
	金额	占比	金额	金额	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	103,445.58	40.43	190,064.72	18,123.72	17,825.73	7.56	18,123.72	10.04	18,123.72	8.62
管理费用	79,347.26	31.01	175,024.39	89,998.23	116,731.12	49.51	89,998.23	49.84	91,542.99	43.53
研发费用	15,160.51	5.93	34,701.43	2,679.93	5,556.95	2.36	2,679.93	1.48	-	-
财务费用	57,911.57	22.63	138,942.61	69,787.63	95,661.36	40.57	69,787.63	38.64	100,629.44	47.85
期间费用合计	255,864.92	100.00	538,733.15	180,589.51	235,775.16	100.00	180,589.51	100.00	210,296.15	100.00

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 180,589.51 万元、235,775.16 万元、538,733.15 万元和 255,864.92 万元，期间费用率（期间费用占营业收入比例）分别为 5.00%、5.40%、8.51%和 8.15%，所占比例较小。

发行人销售费用主要为职工薪酬、销售服务费、业务经费和其他费用等。近三年及一期，发行人销售费用分别为 18,123.72 万元、17,825.73 万元、190,064.72 万元和 103,445.58 万元，2019 年度销售费用大幅增长，原因是合并红日药业、中化岩土后增加销售费用 169,870.66 万元。2020 年 1-6 月，销售费用较 2019 年 1-6 月增长 67.84%，主要系红日药业于 2019 年一季度并表，上期经营数据仅含 2019 年二季度数据。

发行人管理费用主要为员工工资、办公费、折旧费和其他费用等。近三年及一期，发行人管理费用分别为 89,998.23 万元、116,731.12 万元、175,024.39 万元和 79,347.26 万元。发行人合并成都建工后，管理费用大幅上升，主要系成都建工下属子公司及员工人数较多所致。

发行人财务费用主要为融资利息等费用，近三年及一期，发行人财务费用分别为 69,787.63 万元、95,661.36 万元、138,942.61 万元和 57,911.57 万元。发行人并入成都建工后，由于成都建工融资多为流动性贷款，利息支出全部费用化计入财务费用，同时发行人扩大融资规模，故发行人财务费用涨幅较大。

（四）现金流量分析

表-发行人近三年及一期现金流量表主要科目情况一览表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017 年度模拟
经营活动现金流入小计	4,144,025.75	6,863,062.20	5,224,453.95	4,304,923.49	4,329,149.97
经营活动现金流出小计	4,677,639.81	7,712,024.63	6,390,902.29	4,914,278.00	4,944,882.54
经营活动产生的现金流量净额	-533,614.06	-848,962.43	-1,166,448.34	-609,354.51	-615,732.57
投资活动现金流入小计	123,092.71	112,311.24	69,174.76	111,975.47	111,975.47
投资活动现金流出小计	1,824,596.90	620,218.43	590,228.31	169,460.28	169,460.28
投资活动产生的现金流量净额	-1,701,504.19	-507,907.19	-521,053.55	-57,484.81	-57,484.81
筹资活动现金流入小计	5,102,770.13	6,188,829.56	4,977,334.08	3,086,772.84	3,366,772.84
筹资活动现金流出小计	2,435,990.82	3,815,524.28	3,453,864.86	2,832,448.56	3,105,715.60
筹资活动产生的现金流量净额	2,666,779.31	2,373,305.28	1,523,469.22	254,324.28	261,057.24
现金及现金等价物净增加额	431,982.93	1,016,616.74	-164,636.70	-419,705.33	-417,037.02

1、经营活动现金流量

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-609,354.51 万元、-1,166,448.34 万元、-848,962.43 万元和-533,614.06 万元，近三年及一期经营活动现金流量净额为负值，一方面系发行人房地产业务板块因其产品特殊性，实现预售及完工决算时点不一致，房产销售现金流不均衡；另一方面发行人建筑业务板块在快速发展的过程中，工程施工现金支出增长率高于工程发包方确认结算及工程款支付增长率；此外公司承建的片区改造类项目和重大市政建设项目，当期建设支出与财政性建设资金拨款和代建业主拨付的项目资本金不匹配，导致经营活动产生的现金流量净额暂时性为负值。预计随着未来发行人收到资金拨付，经营活动现金净流出的情况将有所改观。可比公司方面，成都高新投资集团有限公司

与发行人均为成都市属 AAA 国有企业，主要业务范围涉及城市基础设施建设、国有资产经营管理、保障性住房与商品房开发经营等多个板块，2019 年末总资产 1,018.25 亿元（同期发行人总资产 2,136.16 亿元）；近三年及一期，成都高新投资集团有限公司经营活动产生的现金流净额分别为-153,307.75 万元、-542,723.01 万元、-980,288.45 万元和-96,215.90 万元，同样均为净流出。

发行人经营活动现金流入主要来源于其主营业务和其他与经营活动有关的现金；发行人收到其他与经营活动有关的现金主要是片区改造类项目财政拨付资金、片区内土地出让收益返还、代建项目业主拨款以及履约/投标保证金、房屋销售款项等；发行人经营活动现金流出主要来源于其购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。支付其他与经营活动有关的现金主要是发行人子公司成都建工支付的材料款以及公司基础设施项目建设项目款支出等。

表-发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017 年度模拟
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	3,586,501.69	5,589,559.63	3,895,284.00	3,198,510.10	3,220,134.68
收到的税费返还	11,817.72	4,011.15	18.03	60.84	60.84
收到其他与经营活动有关的现金	545,706.34	1,269,491.42	1,329,151.93	1,106,352.54	1,108,954.45
经营活动现金流入小计	4,144,025.75	6,863,062.20	5,224,453.95	4,304,923.49	4,329,149.97
购买商品、接受劳务支付的现金	3,620,685.46	5,789,180.45	4,932,463.09	3,061,841.29	3,091,689.99
支付给职工以及为职工支付的现金	148,170.90	253,985.95	153,577.30	127,305.42	126,003.90
支付的各项税费	174,034.83	281,511.77	178,954.74	155,561.40	155,430.17
支付其他与经营活动有关的现金	734,748.62	1,387,346.46	1,125,907.16	1,569,569.90	1,571,758.47
经营活动现金流出小计	4,677,639.81	7,712,024.63	6,390,902.29	4,914,278.00	4,944,882.54
经营活动产生的现金流量净额	-533,614.06	-848,962.43	-1,166,448.34	-609,354.51	-615,732.57

2、投资活动现金流量

近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-57,484.81 万元、-521,053.55 万元、-507,907.19 万元和-1,701,504.19 万元。报告期内公司投资活动产生的现金流量净额变动较大，2017 年度投资活动产生的现金流量净额为负，主要系 2017 年度收回前期投资款减少所致；2018 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人支付成都中心项目等投资款项所致。2019 年度

发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要是因为 2019 年发行人收购中化岩土及红日药业。2020 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期净流出增加 1,383,090.68 万元，主要系推进成都农商行股权受让导致现金流出大幅增加。

3、筹资活动现金流量

近三年及一期，发行人筹资活动现金流净额分别为 254,324.28 万元、1,523,469.22 万元、2,373,305.28 万元和 2,666,779.31 万元。近年来，筹资活动产生的现金流量净额处于净流入状态，且最近一年净流入较大，主要系发行人新增银行贷款，扩大融资规模所致。筹资活动现金流入的主要构成是发行债券和取得借款收到的现金。2017 年以来，发行人持续通过发行各类债券等进行融资，筹资活动现金流入规模提升。近三年，发行人通过取得借款共收到的现金分别为 2,188,240.36 万元、4,560,753.28 万元、4,895,260.96 万元。2020 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 2,666,779.31 万元，较上年同期增加 843,522.69 万元，主要系 2020 年上半年公司加大资金筹集储备力度，以满足企业发展和风险防控需要。

（五）偿债能力分析

表-近三年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产负债率	71.80%	68.49%	72.96%	72.04%
流动比率	1.66	1.54	1.38	1.17
速动比率	0.79	0.71	0.58	0.61
EBITDA 利息倍数	3.82	0.80	0.75	1.22

从流动性指标上看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.17、1.38、1.54 和 1.66，速动比率分别为 0.61、0.58、0.71 和 0.79，处于行业合理水平且呈现逐步上升趋势，表明发行人具有较强的短期偿债能力。合并成都建工后速动比率相比于流动比率略有下降，主要由于成都建工存货规模较大所致。

从资产负债率上看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 72.04%、72.96%、68.49%和 71.80%。发行人资产负债率较高，合并成都建工后有所提升，主要系成都建工由于行业属性资产负债率较高所致。

发行人 EBITDA 利息保障倍处于良好水平，发行人整体偿债能力较强。通过

本次公司债券的发行，发行人可筹集公司发展资金。基于发行人一贯稳健的经营原则、发行人经营业绩的支撑以及发行人与银行的良好信用关系，发行人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

发行人 EBITDA 利息保障倍数处于良好水平，发行人整体偿债能力较强。通过本次公司债券的发行，发行人可筹集公司发展资金。基于发行人一贯稳健的经营原则、发行人经营业绩的支撑以及发行人与银行的良好信用关系，发行人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

发行人片区整理业务易受宏观行业政策变动影响，具有不确定性。片区整理业务采用政府主导、发行人运作的开发模式，开发资金由财政拨付项目资本金及发行人自筹资金解决起步资金，后续资金主要通过财政拨付土地开发整理成本和加成收益来平衡整体开发资金需求；此外发行人通过对配套商业资产进行经营获取一定资金来源。随着东部起步区开发的快速推进和南部新区起步区的收尾完工，预期公司片区整理收益与投融资规模将逐步实现动态平衡。

房地产行业与宏观经济发展之间存在着较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。发行人房地产业务主要位于成都市，可售面积较大；房地产在建项目规模保持在较高水平；商品房储备土地 20 宗，占地面积为 108.05 万平方米，公司土地储备充足，未来收入及现金回流有较大保障。同时公司将积极应对市场变化，提高项目周转速度，实现公司投资经营良性循环。

报告期内，公司经营活动现金持续净流出，且在建项目建设周期长，投资额度大，公司对财政资金拨付和外部融资依赖高。近年来公司业务规模持续扩张，项目建设资金需求较大，导致经营活动现金持续表现为净流出状态；与此同时发行人营业收入持续增长，经营活动现金流入亦持续增长，随着公司建筑施工项目和房地产开发项目逐步回款，预期公司经营活动现金流将持续改善。此外公司作为成都市东部、南部新区起步区及成都市东进区域片区开发建设的重要主体，在资金拨付等方面获得成都市政府的支持力度较大，2017-2019 年度，公司分别收到政府拨付片区整理成本 25.06 亿元、20.03 亿元和 7.37 亿元；财政拨付资金的逐步到位和片区商业配套运营收益的逐步实现亦将对公司经营性现金流提供一

定补充。

发行人应收类款项规模较大，对公司资金占用较多，且计提坏账准备比例较高，主要系建筑施工行业应收款项规模较大，同时发行人执行较为严格的会计政策导致计提比例较高，符合行业特征。截至 2019 年末，采用账龄分析计提坏账准备的应收账款账面余额 2,430,290.97 万元，其中账龄在 2 年以内的应收账款占比 80.75%；采用账龄分析计提坏账准备的其他应收款账面余额 253,086.33 万元，其中账龄在 2 年以内的其他应收款占比 70.24%；长期应收款对手方主要为政府单位，回款较有保障。成都建工集团已成立专项清收工作团队，专门负责资金回款相关事宜；同时，要求后续项目承接过程中，进一步加强业主方资信状况调查，在施工过程中强化回款管控，多渠道保障回款事宜。上述事项对发行人偿债能力无重大不利影响。

公司债务规模持续较快提升，且建筑施工行业资金流动性需求高。近年来发行人以“提供城市开发运营整体解决方案、打造国际化城市开发运营平台”为发展目标，稳步推进建筑施工、地产开发、医疗康养、文化旅游等业务板块市场化发展。其中建筑施工板块方面，在对成都市采取市场渗透开发的前提下，积极抢占成都市以外市场，建筑业板块新签合同不断创出新高；房地产开发板块，采取相对积极的土地储备和开发策略，加大人才租赁住房 and 高品质商品房开发力度；同时发行人通过收购上市公司红日药业和中化岩土，实现上市公司与发行人相关业务板块的协同发展。综上所述，报告期内发行人业务规模持续扩张，为应对业务发展带来的资金需求，发行人相应扩大了融资规模；此外公司合并范围扩大亦导致公司债务规模增加。截至 2019 年末发行人有息债务余额 7,977,591.32 万元，其中短期债务占比为 27.86%，发行人债务结构较为合理。截至 2020 年 6 月末，发行人获得授信总额度 1,543.15 亿元，已使用额度 693.37 亿元，尚未使用额度为 849.78 亿元；此外发行人长期在资本市场通过各类债券及债务融资工具进行直接融资，受到国内外投资者的广泛认同，融资能力较强。整体来看发行人债务规模与公司资产规模和经营情况相匹配，处于合理水平，对公司偿债能力无重大不利影响。

综上，发行人具有较强的偿债能力，能够保证未来债务的本息支付和偿还，

上述关注事项对公司偿债能力不构成重大不利影响。

（六）营运能力分析

表-近三年及一期主要营运效率指标一览表

单位：次/年

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017 年度模拟
应收账款周转率	1.29	3.21	2.72	2.34	6.07
存货周转率	0.39	0.93	0.93	0.96	1.52

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 2.34、2.72、3.21 和 1.29，由于将成都建工并入合并报表，合并范围应收账款增幅较大，应收账款周转率有所下降。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.96、0.93、0.93 和 0.39，未合并成都建工之前，发行人周转率较低，符合房地产行业的特点，2018 年发行人合并成都建工之后，周转率较大幅度上升，主要原因在于成都建工作为施工企业相较于房地产存货周转率较高，显示了其对存货的管理能力有所增强。

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司有权机构审议通过，本期债券的发行总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，经公司有权机构审议通过，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务。

其中，具体拟偿还债务明细如下所示：

单位：亿元

公司名称	贷款行/债务名称	债务起始时间	债务终止时间	债务余额
发行人	兴业银行	2017/11/23	2020/11/22	10.00
发行人	华融永续债权投资	2016/12/29	2021/12/28	10.00
合计	-	-	-	20.00

发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，未来可能调整偿还债务的具体金额及明细。对于到期时间早于本次债券发行时间的债务，发行人将自筹资金偿还到期债务，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效调整负债结构的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本次债券如能成功发行，以 2020 年 6 月末合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 1.66 提高至 1.68，速动比率保持不变，发行人的流动比率有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力有所增强；公司非流动负债占负债总额的比重由 52.99%提高到 53.28%，负债结构进一步优化。

本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

四、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

五、募集资金用途承诺

发行人承诺本期发行公司债券不会违规增加政府性债务规模。本次公司债券发行后形成的债务不会纳入到政府性债务，不会违规增加地方政府债务。发行人承诺募集资金用途合法合规，不会用于偿还政府性债务或公益性项目建设。发行人承诺，本期债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定使用，不转借他人、不用于弥补亏损和非生产性支出、不直接或者间接将募集资金用于房地产业务、不用于购置土地，不用于金融产品投资用途。

六、发行人前次公司债券募集资金使用情况

成都兴城投资集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)于 2018 年 8 月 15 日发行完成，实际发行规模 20 亿元，3 年期，最终票面利率为 5.39%。截至本募集说明书摘要签署日，上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

成都兴城投资集团有限公司 2019 年非公开发行纾困专项债券(第一期)(品种

一)于 2019 年 3 月 25 日发行完成, 实际发行规模 20 亿元, 3 年期, 最终票面利率为 4.50%。截至本募集说明书摘要签署日, 上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

成都兴城投资集团有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)于 2019 年 6 月 12 日发行完成, 实际发行规模 20 亿元, 3 年期, 最终票面利率为 4.45%。截至本募集说明书摘要签署日, 上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

成都兴城投资集团有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)于 2019 年 7 月 15 日发行完成, 实际发行规模 10 亿元, 3 年期, 最终票面利率为 4.34%。截至本募集说明书摘要签署日, 上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

成都兴城投资集团有限公司 2019 年非公开发行永续期公司债券(第一期)于 2019 年 11 月 22 日发行完成, 实际发行规模 17 亿元, 3+N 年期, 最终票面利率为 4.98%。截至本募集说明书摘要签署日, 上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

成都兴城投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)于 2019 年 12 月 12 日发行完成, 实际发行规模 18 亿元, 3+2 年期, 最终票面利率为 4.07%。截至本募集说明书摘要签署日, 上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)于 2020 年 9 月 8 日发行完成, 品种一实际发行规模 18 亿元, 3+N 年期, 最终票面利率为 4.49%; 品种二实际发行规模 2 亿元, 5+N 年期, 最终票面利率为 4.80%。截至本募集说明书摘要签署日, 上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

第六节 备查文件

一、备查文件

募集说明书及本募集说明书摘要的备查文件如下：

（一）发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的的财务报告及 2020 年 1-6 月财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）信用评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意本次发行的文件。

二、备查文件查阅地点

（一）**发行人：成都兴城投资集团有限公司**

办公地址：成都市高新区濯锦东路 99 号

联系电话：028-85359705

传真：028-85336169

联系人：程晨

（二）**牵头主承销商/债券受托管理人**

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、舒翔、彭洁珊、徐宏源、邓晨阳、李德民、杨茂、沈鑫

联系地址：中国北京市朝阳区亮马路桥 48 号中信证券大厦二十二层

联系电话：010-60833195

传真：010-60833504

邮编：100026

三、查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及本募集说明书摘要存在任何疑问，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。

(本页无正文，为《成都兴城投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行
行永续期公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页)

