

2019 年第一期都江堰兴堰投资有限公司

停车场专项债券募集说明书



都江堰兴堰投资有限公司

主承销商



2019 年 10 月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任；承诺公司不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商申万宏源证券有限公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议的安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资人若对本期债券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。

六、本期债券基本要素

债券名称：2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券(简称“19兴堰专项债01”)。

发行总额：本期债券发行总额为人民币7亿元。

债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

还本付息方式：本期债券在存续期内每年付息一次。自第三年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）

公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

债券形式及托管方式：实名制记账式债券，投资者通过协议方式认购在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的营业网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

债券担保：本期债券由天府(四川)信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

信用级别：经东方金诚综合评定，本期债券的信用级别为AAA级，评级展望为稳定，发行人的主体长期信用等级为AA级。

资金监管人/债权代理人：发行人聘请成都银行股份有限公司都江堰支行作为本期债券的资金监管人和债权代理人。发行人与成都银行股份有限公司都江堰支行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，成都银行股份有限公司都江堰支行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，成都银行股份有限公司都江堰支行将协助或代理投资者向发行人追偿。

目 录

释 义	5
第一条 债券发行依据	8
第二条 本期债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	17
第五条 债券发行网点	19
第六条 认购人承诺	20
第七条 债券本息兑付办法	22
第八条 发行人基本情况	23
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况	54
第十一条 已发行尚未兑付的债券	81
第十二条 募集资金用途	82
第十三条 偿债保障措施	95
第十四条 投资者权益保护	106
第十五条 风险与对策	123
第十六条 信用评级	133
第十七条 法律意见	135
第十八条 其他应说明的事项	137
第十九条 备查文件	138
附表一：2019 年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券发行网点表	140
附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表	141
附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表（续）	142
附表三：发行人最近三年经审计的合并利润表	143
附表四：发行人最近三年经审计的合并现金流量表	144
附表五：担保人 2018 年度经审计的合并资产负债表	145
附表六：担保人 2018 年度经审计的合并利润表	147
附表七：担保人 2018 年度经审计的合并现金流量表	148

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/兴堰公司：指都江堰兴堰投资有限公司。

都江堰国资办：指都江堰市国有资产监督管理委员会。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

亚太（集团）会计师事务所/亚太集团：指亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师、律师事务所：指四川原则律师事务所。

评级机构、东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

资金监管人/债权代理人：指成都银行股份有限公司都江堰支行。

担保方/担保人/天府增信：指天府(四川)信用增进股份有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币7亿元的2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券，简称“19兴堰专项债01”。

本次发行：指2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券募集说明书》。

主承销商、簿记管理人：指申万宏源证券有限公司。

分销商：指中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

《承销团协议》：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《都江堰兴堰投资有限公司公司债券承销团协议》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

《账户及资金监管协议》：指《2019年都江堰兴堰投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指《2019年都江堰兴堰投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）。

《债券管理通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

《2881号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府

投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

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

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

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

最近三年/近三年：指2016年、2017年和2018年。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

第一条 债券发行依据

一、本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]306号文件和发改办财金[2018]1322号文件批准公开发行。

二、本期债券经都江堰市国有资产监督管理委员会《关于都江堰兴堰投资有限公司发行公司债券的批复》（都国资发[2016]9号）授权、批准。

三、本期债券经欣铖股权投资有限责任公司《关于同意都江堰兴堰投资有限公司公开发行公司债券的股东决定》授权、批准。

三、本期债券经发行人董事会《都江堰兴堰投资有限公司董事会决议》审议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：都江堰兴堰投资有限公司

法定代表人：李素梅

住所：四川省成都市都江堰市幸福镇联盟村四组1幢

联系人：祁咏梅

联系地址：都江堰市双林路92号308室

联系电话：028-87134005

传真：028-61922900

邮政编码：611830

二、承销团

（一）簿记管理人、主承销商：申万宏源证券有限公司

法定代表人：李梅

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

联系人：付祥、邱源、曹乐然、胡文平、陈柯羽、马中行

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88013859

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）分销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系人：王彬

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-65608390

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）分销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系人：肖雄

联系地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层

联系电话：010-59312764

传真：010-59312948

邮政编码：100033

（四）分销商：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层

联系人：刘思然

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

联系电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮政编码：100033

三、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

联系地址：上海市浦东南路528号

联系人：李刚

联系电话：021-68802562

传 真：021-68807177

邮政编码：200120

四、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蕴

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系人：李皓、毕远哲

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系人：刘莹

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：王子龙

住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼（B2）座301室

联系人：邹泉水

联系地址：北京市朝阳区霞光里8号承冀诚大厦一层1108

联系电话：010-64790905

传真：010-64790904

邮政编码：100125

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：罗光

住所：北京市西城区德胜门外大街83号701室（德胜园区）

联系人：王冉

联系地址：北京市西城区德胜国际中心B座7层

联系电话：18811568775

传真：010-65660988

邮政编码：100088

七、发行人律师：四川原则律师事务所

法定代表人：苏杨

住所：四川省成都市金牛区西安中路62号301室

联系人：刘卿

联系地址：四川省成都市金牛区西安中路62号301室

联系电话：13658061959

传真：028-87291588

邮政编码：610000

八、资金监管人/债权代理人：成都银行股份有限公司都江堰支行

负责人：蒲维

住所：都江堰市建设路83号

联系人：陈晋博

联系地址：都江堰市建设路83号

联系电话：028-87144592

传真：028-87144592

邮政编码：611830

九、担保方：天府(四川)信用增进股份有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道177号1栋2
单元9层911号

法定代表人：蒋刚

经办人员：邓润灵

办公地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道177号1
栋2单元9层

联系电话：028-85140960

邮政编码：610041

第三条 发行概要

一、**发行人：**都江堰兴堰投资有限公司。

二、**债券名称：**2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券（简称“19兴堰专项债01”）。

三、**发行总额：**人民币7亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

七、**还本付息方式：**本期债券在存续期内每年付息一次。自第三年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

八、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除

外) 公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外) 协议发行。

九、发行范围及对象：1、上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)；2、承销团公开发行人：境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)。

十、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

十一、发行期限：发行期限为4个工作日，自2019年11月1日起至2019年11月6日止。

十二、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2019年10月31日。

十三、发行首日：本期债券发行的第一日，即2019年11月1日。

十四、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即 2019 年 11 月 1 日，以后本期债券存续期内每年的 11 月 1 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2019年11月1日起至2026年10月31日止。

十六、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 11 月 1 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的11月1日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。

十八、本息兑付方式：年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；本息的兑付通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：本期债券由主承销商申万宏源证券有限公司，分销商中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和国信证券股份有限公司组成承销团，以余额包销的方式承销。

二十、债券担保：本期债券由天府(四川)信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、信用级别：经东方金诚综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AA。

二十二、资金监管人/债权代理人：发行人聘请成都银行股份有限公司都江堰支行作为本期债券的资金监管人和债权代理人。发行人与成都银行股份有限公司都江堰支行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，成都银行股份有限公司都江堰支行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，成都银行股份有限公司都江堰支行将协助或代理投资者向发行人追偿。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券申购区间与投资者申购提示性说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与协议认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利、义务的所有规定并受其约束。

二、投资者认购本期债券即被视为接受《债权代理协议》对本期债券各项权利及义务的约定。

三、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，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，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。

五、本期债券的债权代理人 and 资金监管人为成都银行股份有限公司都江堰支行，若发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人根据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的主管部门对本期债券项下的债务转让、承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本

期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让、承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让、承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，第三年开始每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 11 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿还条款，于本期债券存续期第三、四、五、六、七年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：都江堰兴堰投资有限公司

住所：成都市都江堰市幸福镇联盟村四组1幢

法定代表人：李素梅

注册资本：人民币21,800万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1993年4月1日

经营范围：基础设施投资、建设；酒店项目投资；房地产开发、经营、租赁、建筑；房屋拆迁；装饰装修；物业管理（以上经营范围不含国家法律、法规、国务院决定限制和禁止的项目，需许可证、资质证的凭许可证、资质证在有效期内经营）。

发行人是都江堰市国有资产监督管理委员会受都江堰市人民政府委托，按照《公司法》和其它有关法律的规定经营管理的国有独资有限责任公司，是都江堰市唯一从事历史文化名城恢复重建的大型国有独资企业，同时也是都江堰市从事安居房、廉租房及其他保障性住房建设、城市基础设施建设等领域最大的投资建设主体。发行人的主要宗旨是根据都江堰市委、市政府的工作部署和委托，通过对自身资产和资源的整合，采用资本运作等各种方式加快都江堰市的灾后重建工作、保障性住房建设、基础设施建设以及旅游资源开发等。自2008年发行人改制为国有独资公司以来，公司在灾后安居房和保障性住房建设、历史文化名城恢复重建、都江堰市九河十八岸整治工程以及成灌高铁建设过程中起到了重要作用。

经亚太集团审计，截至2018年12月31日，公司资产总额1,367,728.11万元，负债总额670,301.63万元，所有者权益697,426.49万元，公司资产负债

率为49.01%。2018年度公司实现营业总收入30,659.26万元，净利润为16,743.05万元。2016年-2018年公司实现的平均净利润为14,235.21万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为都江堰市房地产管理所装饰建材经营部，其经都江堰市房地产管理局1993年2月20日出具的《关于市房管所请示新开设两个经营部的批复》（都房字〔1993〕4号）批准，于1993年4月1日由都江堰市房地产管理所出资成立，并领取了由都江堰市工商行政管理局颁发的注册号为21436821的《企业法人营业执照》，注册资本为15万元，经济性质为集体所有制；经营范围为装饰材料、建辅材料的零售、代购、代销；装饰装修、铝合金的各种制作、多彩喷涂。

1994年5月5日，根据《都江堰市城乡建设委员会关于同意<装饰建材经营部>更名的批复》（都城建〔1994〕58号），发行人公司名称变更为都江堰市房地产管理所住宅建设经营公司，公司性质变更为全民所有制企业，并领取了由都江堰市工商行政管理局颁发的注册号为21436821的《企业法人营业执照》，公司注册资本变更为50万元，上述增资事宜业经都江堰市审计事务所验资证（都审事〔1994〕字第213号）审验。

1999年3月，发行人注册资本增加至500万元，并取得都江堰市工商行政管理局颁发的注册号为5101811800377的营业执照，上述增资事宜业经都江堰市审计事务所验资报告（都审事验〔1999〕69号）审验。

2000年8月14日，根据《都江堰市房地产管理局关于房管所住宅建设经营公司要求增加注册资金请示的批复》（都房字〔2000〕24号），发行人注册资本变更为800万元，上述增资事宜业经四川瑞堰会计师事务所验资报告（瑞会师〔2000〕验字第089号）审验。

2007年12月28日，根据《都江堰市国有资产管理办公室关于同意市房

管局公房门面入资补充经营公司资本金的批复》（都国资〔2007〕176号），发行人注册资本变更为6,300万元，上述增资事宜业经四川广宇会计师事务所验资报告（川广会验〔2007〕48号）审验。

2008年3月28日，根据《都江堰市房地产管理所关于都江堰市房地产管理所住宅建设经营公司更名的批复》，发行人公司名称变更为都江堰市兴堰安居置业投资经营公司，其他工商事宜不变，并于4月23日换取了注册号码为510181000003033的《企业法人营业执照》。

2008年7月24日，根据都江堰市国有资产监督管理委员会关于对《都江堰市兴堰安居置业投资经营公司<关于变更公司经济性质为国有独资公司的报告>的批复》（都国资发〔2008〕65号），发行人的出资人变更为都江堰市国有资产监督管理委员会，公司名称变更为都江堰市兴堰安居置业投资有限责任公司，公司性质变更为有限责任公司（国有独资），公司以2008年6月30日为基准日，委托四川同人会计师事务所对公司的全部资产和负债进行了评估并出具了川同人评报（2008）第14号资产评估报告书，经评估净资产为6,324.31万元；后经四川瑞堰会计师事务所验资并出具瑞会师（2008）验字第036号验资报告，以经审验后的净资产6,300万元作为都江堰市国资办对改制后公司的投入，并于2008年8月13日换取了注册号码为510181000003033的《企业法人营业执照》。

2009年12月20日，根据《都江堰市国有资产监督管理委员会关于对市兴堰安居置业投资有限责任公司增加资本金的决定》（都国资发〔2009〕134号），发行人注册资本增加至21,800万元，增资事宜业经四川瑞堰会计师事务所验资报告（瑞会师〔2009〕验字第107号）审验。

2012年12月19日，根据《都江堰市国有资产监督管理委员会关于同意都江堰市兴堰安居置业投资有限责任公司变更名称的批复》，发行人名称变更为都江堰兴堰投资有限公司，其他工商事宜无变化，并于12月28日领

取了新的企业法人营业执照。

2016年10月21日，根据《都江堰市国有资产监督管理委员会关于王瑞冬等同志职务任免的通知》（都国资发〔2016〕143号），发行人董事长变更为王瑞冬，并提名为总经理人选。

2017年3月15日，根据《都江堰市国有资产监督管理委员会关于无偿划转都江堰新城建设投资有限公司及都江堰兴堰投资有限公司100%股权的通知》（都国资发〔2017〕20号），将国有资产监督管理委员会持有的都江堰兴堰投资有限公司100%股权无偿划转至都江堰市欣铖股权投资有限责任公司，发行人股东变更为都江堰市欣铖股权投资有限责任公司。

2019年3月21日，根据《都江堰新城集团有限责任公司关于李素梅等人职务任免的通知》（都新城发〔2019〕3号），发行人董事长变更为李素梅，并提名为总经理人选。

截至本募集说明书出具之日，公司注册资本及重大工商事项未发生变化。

三、发行人股东情况

发行人股东为都江堰市欣铖股权投资有限责任公司（现更名为都江堰新城集团有限责任公司），持有100%的股份。发行人实际控制人为都江堰市人民政府。

2016年12月9日，根据《都江堰市国有资产监督管理委员会关于成立都江堰市欣铖股权投资有限责任公司的批复》（都国资发〔2016〕169号）成立都江堰市欣铖股权投资有限责任公司，公司出资人为都江堰市国有资产监督管理委员会，注册资本10,000.00万元，公司董事长及法人代表为张斌。由于公司于2016年12月成立，因此暂无财务数据。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

依据《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，公司建立了较为完善的公司治理结构和治理制度。

1、出资人

都江堰市欣铖股权投资有限责任公司为发行人的出资人。根据《公司章程》的规定，都江堰市欣铖股权投资有限责任公司作为出资人履行对公司的监督管理职责并行使如下权利：（1）审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；（2）委派或更换公司董事会成员；（3）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；（4）批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；（5）法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司不设股东会，公司董事会是公司经营管理的最高决策机构，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增减注册资本、修改章程和发行公司债券，由董事会提出方案，报出资人批准决定。公司董事会由3人组成，设董事长1名，副董事长1名，任期3年。

董事会实行集体决策制度，由董事长召集和主持并行使下列职权：（1）执行出资人的决定，并向出资人报告工作；（2）修改公司章程；（3）决定公司投资方案和经营计划；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理提名决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；（10）批准

公司员工报酬方案；（11）拟定公司章程修改方案；（12）制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设立监事会，由5人组成，设监事会主席1名。监事会主席由都江堰国资办委派、指定或者更换。监事中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。根据《公司章程》规定，监事行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；（3）当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；（4）向出资人作监事会工作报告；（5）提议召开临时董事会。

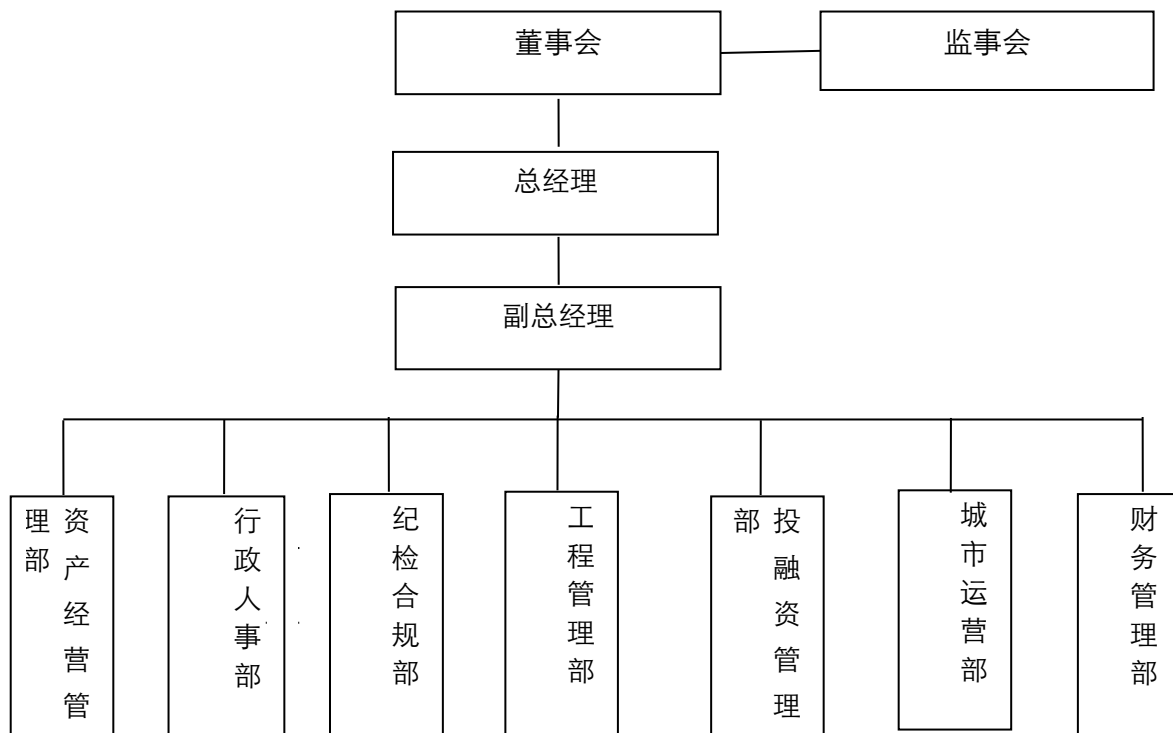
4、经理层

公司设总经理1名，由公司董事会讨论决定任免。根据《公司章程》，总经理对董事会负责，总经理行使下列职权：（1）主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会报告；（2）主持公司的经营管理工作；（3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（4）负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；（5）拟定公司内部管理机构设置方案；（6）拟定公司的基本管理制度；（7）制订公司的年度财务预算、决算方案；（8）制订公司的亏损弥补方案；（9）聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的公司员工，决定公司员工的工资福利、奖金、安全生产以及劳动保护、劳动保险等事项；（10）公司章程和董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人本着提高管理效率和精简机构的原则，下设七个职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持良好的协作。

公司职能部门分别为资产经营管理部、纪检合规部、工程管理部、投融资管理部、城市运营部、财务管理部、行政人事部，其组织结构图如下所示：



五、发行人主要子公司及参股公司情况

（一）发行人子公司情况

截至2018年12月31日，公司拥有全资子公司4家，主要子公司情况如下表：

序号	子公司名称	持股比例
1	都江堰市城市建设投资开发有限公司	100.00%
2	都江堰市城镇发展有限公司	100.00%
3	成都兴堰旅游投资有限公司	100.00%
4	都江堰市易泊停车管理有限公司	100.00%

1、都江堰市城市建设投资开发有限公司

都江堰市城市建设投资开发有限公司（简称“城投公司”）成立于1998年8月，于2010年12月由都江堰国资办无偿划转至发行人，注册资本500万元，经营范围为城市基础设施建设服务、市政基础设施有偿使用、有偿服务。

城投公司主要从事都江堰市城市基础设施建设、旧城改造以及国有资产、资源的经营管理工作，2008年以来，城投公司在都江堰市灾后重建中起到了巨大的作用，对恢复和完善都江堰市受损的交通、通信、能源、水利等基础设施做出了巨大的贡献。

截至2018年12月31日，都江堰市城市建设开发投资有限公司资产总计193,450.53万元，所有者权益合计500.00万元。

2、都江堰市城镇发展有限公司

都江堰市城镇发展有限公司（简称“城镇发展公司”）于2009年12月由发行人与成都成房置业有限公司共同出资成立，注册资本10,000万元；2011年10月，发行人出资收购成都成房置业有限公司持有的城镇发展公司的全部股权后完成对城镇发展公司的全资控股。城镇发展公司经营范围为房地产开发、土地整理、项目投资（不含期货、证券、金融）。

截至2018年12月31日，都江堰市城镇发展有限公司资产总计为31,052.64万元，所有者权益合计为10,035.97万元；2018年度未实现营业收入，营业利润为28.52万元，净利润为26.41万元。

3、成都兴堰旅游投资有限公司

成都兴堰旅游投资有限公司（简称“旅投公司”）成立于2013年12月，是由发行人发起设立的全资子公司，注册资本2,000万元，其经营范围为旅游项目投资、贸易资讯服务、企业形象策划、投资咨询（不含金融，期货，证券）、销售工艺美术品、会展服务、组织文化艺术交流活动。旅投公司

的成立主要是为了响应都江堰市委、市政府的总体战略部署，为进一步发展都江堰市旅游支柱产业提供服务。

截至2018年12月31日，成都兴堰旅游投资有限公司资产总计为2,499.28万元，所有者权益合计2,004.28万元；2018年年度未实现营业收入，营业利润和净利润均为0.09万元。

4、都江堰市易泊停车管理有限公司

都江堰市易泊停车管理有限公司成立于2016年9月，是由发行人发起设立的全资子公司，注册资本800万元，其经营范围为停车产管理服务。（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2018年12月31日，都江堰市易泊停车管理有限公司资产总计1,494.37万元，所有者权益合计794.08万元；2018年年度实现营业收入931.65万元，营业利润为7.20万元，净利润为16.70万元。

（二）发行人参股公司情况

截至2018年12月31日，公司拥有参股公司2家，具体情况如下表：

序号	子公司名称	持股比例
1	成都丽景酒店有限公司	10.00%
2	都江堰市绿产工程管理有限公司	8.00%

成都丽景酒店有限公司是由都江堰市兴文文化传媒有限公司、都江堰市现代农业发展投资有限责任公司、都江堰市城镇发展有限公司共同出资组建的有限责任公司，于2013年11月7日登记注册，注册资本15,000万人民币，其出资人出资比例分别为：都江堰市兴文化传媒有限公司60%，都江堰市现代农业发展投资有限责任公司30%，都江堰市城镇发展有限公司10%。

都江堰市绿产工程管理有限公司是由深圳前海都江堰城市发展投资企业（有限合伙）、都江堰市城市建设投资开发有限公司、中铁北京工程局集团有限公司共同出资组建的有限责任公司，成立于2017年7月27日，注

册资本为45,644.47万元人民币，其出资人出资比例分别为：深圳前海都江堰城市发展投资企业（有限合伙）90%，都江堰市城市建设投资开发有限公司8%，中铁北京工程局集团有限公司2%。

六、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事会成员基本情况

公司现有董事会成员 3 名，其中董事长 1 名，董事 2 名。董事会成员基本情况如下：

李素梅，女，本科学历，现任公司董事长、总经理。历任都江堰市青城山镇中心学校教师，都江堰市新城建设开发总公司行政办公室副主任、主任，都江堰新城建设投资有限公司综合管理部经理、旧城改造事业部总监，都江堰市城镇发展有限公司法人及董事长、总经理，都江堰兴堰投资有限公司法人及董事长、总经理。

刘罡，男，本科学历，现任公司董事。历任都江堰市青城小学教师，都江堰市青城九年制学校初中部教师，都江堰新城建设投资有限公司支部委员，都江堰新城建设投资有限公司城市运营部副部长，都江堰新城建设投资有限公司总支委员，都江堰市易泊停车管理有限公司执行董事、经理，法人代表，都江堰兴堰投资有限公司董事。

胡泽东，男，研究生学历，现任公司董事。历任都江堰市兴堰安居置业投资有限公司资产管理部员工，都江堰兴堰投资有限公司工程管理部三部员工，都江堰新城集团公司城市运营部部门副经理，都江堰新城集团有限责任公司资产管理部部门经理，都江堰兴堰投资有限公司董事。

（二）监事会成员基本情况

公司现有监事会成员 5 名，其中主席 1 名，监事 4 名。监事会成员基本情况如下：

王絮飞，男，大专学历，现任公司监事会主席。历任都江堰市审计局

副局长，都江堰市审计局财政金融审计科副科长，天然气公司副经理，都江堰市审计局纪检组长。

李碧波，女，本科学历，现任公司监事。历任都江堰市财政局国资科科长，四川省信托投资公司都江堰办事处员工，都江堰市财政局预算科、非税科、国库科副科长，农发办副主任，国资科、企业科科长，办公室主任，金融办副主任。

申祥，男，研究生学历，现任公司监事。历任都江堰市人民政府金融工作办公室副主任，中共成都市委成都市人民政府接待办公室副主任，都江堰市财政局办事员，都江堰市财政局国有资产监督管理科副科长。

陈川，男，本科学历，现任公司职工监事，2014 年 4 月至今就职于都江堰兴堰投资有限公司建设工程部。

陈婷，女，本科学历，现任公司职工监事。曾任职于都江堰市灌口镇建兴社区。

（三）高管人员基本情况

公司现有高管人员 3 名，其中总经理 1 名，副总经理 2 名。

李素梅，女，本科学历，现任公司董事长、总经理。详细简历见董事会成员基本情况。

刘罡，男，本科学历，现任公司董事、副总经理。详细简历见董事会成员基本情况。

胡泽东，男，研究生学历，现任公司董事、副总经理。详细简历见董事会成员基本情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

(一) 发行人主营业务情况

发行人是由都江堰国资办实际控制的大型国有独资企业，主要从事基础设施建设、投资；安居房、搬迁安置房、经济适用房、廉租房建设；以及旅游业及其相关产业投资经营等工作。

发行人 2016-2018 年主营业务收入结构

单位：万元，%

业务板块	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
销售房屋	21,169.87	69.05	23,948.89	72.86	19,798.93	78.28
出租房屋	8,557.74	27.91	8,277.21	25.18	5,414.20	21.41
停车费收入	931.65	3.04	641.77	1.95	79.45	0.31
合计	30,659.26	100.00	32,867.88	100.00	25,292.58	100.00

2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
销售房屋	21,169.87	11,500.75	9,669.12	45.67
出租房屋	8,557.74	1,761.80	6,795.94	79.41
停车费收入	931.65	680.90	250.76	26.92

2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
销售房屋	23,948.89	13,986.85	9,962.04	41.60
出租房屋	8,277.21	2,413.24	5,863.98	70.84
停车费收入	641.77	487.98	153.79	23.96

2016 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
销售房屋	19,798.93	12,740.44	7058.49	35.65
出租房屋	5,414.20	1,974.95	3439.25	63.52
停车费收入	79.45	82.80	-3.35	-4.22

2016-2018 年度，发行人营业收入分别为 25,292.58 万元、32,867.88 万

元和 30,659.26 万元，其中，房屋销售收入是发行人最主要的收入来源，分别为 19,798.93 万元、23,948.89 万元和 21,169.87 万元，占营业收入的比重分别为 78.29%、72.86%和 69.05%；出租房屋收入分别为 5,414.20 万元、8,277.21 万元和 8,557.74 万元，占营业收入的比重分别为 21.41%、25.18%和 27.91%，占比较小，但其业务占比逐年增长，特别是 2017 年出租房屋业务板块收入占比实现较大增长，达 25.18%，2018 年收入占比增速略有回落。从两大业务板块毛利率变动情况来看，发行人房屋销售收入主要是安居房的销售收入，近年来收入有所下降，主要系随着灾后安居房的逐步落成，都江堰市对灾后安居房的需求量逐渐降低，发行人承建的安居房项目相应减少；出租房屋收入金额实现了较快增长，2016 年至 2018 年出租房屋毛利率分别为 63.52%、70.84%和 79.41%。

二、发行人主营业务经营模式

（一）安居性住房项目建设销售

2008年“5.12”汶川大地震后，发行人受都江堰市抗震救灾指挥部和都江堰市委、市政府的委托，负责都江堰市城区二环路范围内的安置房建设、受损房屋加固和过渡房的建设工作。公司安居房建设业务全部由本部负责。公司通过自有资金及银行借款进行安居房建设，待项目完工后，由都江堰市政府根据签订的《灾后重建安居房订购协议》对移交的安居房按照协议价格进行回购，公司将回购款确认为安居房建设收入，配套商业用房进行市场化销售，也确认为安居房建设收入。

自 2011 年以来，公司先后建设了兴堰丽景、幸福家园、惠民雅居灾后安居房项目，项目数量占都江堰市安居房建设项目总体规划数量的 63.73%。2016 年度共实现安居房建设收入 19,798.93 万元，其中安居房销售面积 58,510.85 平方米，实现销售收入 19,798.93 万元。2017 年度共实现安居房建设收入 23,948.89 万元，其中安居房销售面积 152,263.57 平方米，

实现销售收入 23,948.89 万元。2018 年度共实现安居房及配套商业用房建设收入 21,169.87 万元，其中安居房销售面积 369.28 平方米，配套商业用房销售面积 11,580.83 平方米，共 11,950.11 平方米。实现安居房销售收入 177.99 万元，配套商业用房销售收入 20,991.88 万元，共 21,169.87 万元。2018 年度公司实现安居房销售收入大幅度降低主要是因为该片区房屋涉及棚改，要求统一销售，因此公司于本年度销售安居房大幅度减少。

2016-2018 年安居房及配套商业用房销售情况

单位：平方米，万元

时间	安居房销售面积	配套商业用房销售面积	销售面积合计	安居房销售收入	配套商业用房销售收入	销售收入合计
2018 年	369.28	11,580.83	11,950.11	177.99	20,991.88	21,169.87
2017 年	152,263.57	-	152,263.57	23,948.89	-	23,948.89
2016 年	58,510.85	-	58,510.85	19,798.93	-	19,798.93

(二) 房屋出租业务

根据公司职能及业务发展需求，公司对城区范围内建设的部分国有资产进行经营管理，通过对外出租形成房屋出租收入。2016-2018 年，公司房屋出租收入分别为 5,414.20 万元、8,277.21 万元和 8,557.74 万元，2017 年公司房屋出租收入大幅增加主要系房屋出租面积和单价上升所致。按照都江堰市政府的规划，城区重建和改造任务将分多年进行，公司未来将持续获得城区改造过程中的相关国有资产，预计可为公司带来较为稳定的房屋出租收入。

(三) 城市基础设施建设

发行人是都江堰市城市基础设施建设领域最主要的实施主体。近年来，发行人负责实施了都江堰市西街历史文化片区恢复重建工程、都江堰市风貌工程、都江堰市文化艺术中心风貌整治工程、二环路（高架桥至岷江 1 号桥）非机动车改造工程、村民抗震活动板房场平工程、浦阳镇铁桥川苏园安置点场平及配套工程、浦阳铁桥板房安置点场平及配套工程、迎宾大道污水管网及非机动车道改造工程及康复路道路改造工程等城市基础设施

施建设工作。

公司基础设施建设业务由公司本部和下属子公司负责，公司基础设施建设项目主要为灾后重建项目，主要采取代建和财政全额拨款两种模式，项目资金全部来自于中央政府或地方政府的专项财政拨款，公司仅作为资金管理方将专项资金投向指定项目，公司该项业务并不产生任何收入。

2016 年，公司完工项目为幸福家园逸苑建设项目、原水电十局医院原址地址减灾防治综合整治项目、李家花园地质减灾防治综合整治项目、红塔坊地址减灾防治综合整治项目，项目总投资合计 100,768.00 万元。

截至 2018 年末，公司在建的基础设施项目主要为 145 个政府参建和联建项目及古县衙地址减灾防治综合整治项目、都江堰市城市停车场优化综合整治项目等，计划总投资为 434,338.73 万元，已投入资金 228,513.62 万元，尚需投资 205,825.11 万元。

截至 2018 年底发行人主要项目运营情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	尚需投资
145 个政府资源参建、联建的项目	151,487.90	108,932.50	-	42,555.40
古县衙地质减灾防治综合整治项目	74,143.00	47,588.00	-	26,555.00
高铁拆迁项目	62,839.40	53,559.00	-	9,280.40
城中村改造（一期）	25,113.43	6,258.44	-	18,854.99
都江堰市城市停车场优化综合整治项目	120,755.00	12,175.68	-	108,579.32
合计	434,338.73	228,513.62	-	205,825.11

公司作为都江堰市重要的基础设施建设主体，在资产注入和财政补贴等方面得到了政府的大力支持。资产注入方面，2012 年和 2014 年，都江堰国资办多次将土地使用权以及商铺等国有资产无偿划拨给公司，合计价值分别为 242,601.81 万元和 39,665.66 万元。财政补贴方面，2016-2018 年，

公司获得财政补贴分别为 7,000.00 万元、5,522.44 万元和 7,688.67 万元,专项用于公司所承担的基础设施建设项目的前期投入。未来,公司在都江堰市将继续保持基础设施及安居房建设领域的重要地位,仍会得到政府及相关部门的大力支持。

三、发行人所在行业情况

作为都江堰市重要的政府类投融资主体,发行人全力投入到基础设施、保障房建设等基础性行业,通过调整国有资本战略布局、优化国有资本投资结构,盘活政府国有存量资产,提升国有资产的营运和盈利能力。

(一) 保障性住房行业的发展现状和前景

1、我国保障性住房行业的发展现状和前景

从 2003 年起,全国局部开始出现了房地产过热的现象,其主要的特征是房地产投资占当地固定资产投资的比例过高,房地产价格上涨过快,户型面积大型化趋势明显,引发了真正需要住房的中低收入者无力购房等一系列问题。从 2004 年开始,国家开始着手调控房地产市场,先后出台了一系列的宏观调控措施,旨在减缓固定资产投资增速和调控房地产供给结构。2005 年 3 月,国务院出台八点意见稳定房价,首度把稳定房价提高到政治高度,建立政府负责制。2007 年 8 月,国务院在《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24 号)中提出住房保障制度的目标和框架,并将住房问题归属到关系民生的重要问题。但部分城市房价仍然上涨过快,已经超出了普通城市居民的正常购买力范围,由此引发了一系列的问题。2008 年,《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发〔2008〕131 号)明确要求加大保障性住房建设的力度,争取用三年时间基本解决城市低收入家庭住房的困难和棚户区改造工作。至此,保障性住房建设已成为国内解决城市低收入者住房问题最重要的手段。

2009 年，国务院政府工作报告明确提出要加快落实和完善促进保障性住房建设的政策措施，争取用三年时间，解决 750 万户城市低收入住房困难家庭和 240 万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民的住房问题。同年 5 月，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部联合印发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》，总体目标是从 2009 年起到 2011 年，争取用三年时间，基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。

根据上述政策的指导，“十一五”期间，我国以廉租住房、经济适用住房等为主要形式的住房保障制度初步形成。截至 2010 年底，通过各类保障性住房建设，全国已有 1,140 万户城镇低收入家庭和 360 万户中等偏下收入家庭住房困难问题得到解决。

在“十二五”期间(2011-2015 年)中国住房保障体系建设大大向前推进，保障性住房建设规模持续增加，保障覆盖率明显提高。2011 年-2014 年，全国已累计开工建设各类保障性安居工程超过 3,200 万套，基本建成 2,000 多万套。“十二五”期间,国家持续加大住房保障力度，连续五年的政府工作报告均对保障性安居工程规划建设提出明确要求。在此期间出台了《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87 号）、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保[2013]178 号）、《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）等一系列住房保障政策。并且，为了充分发挥企业债券融资对保障性住房建设的支持作用，国家发展和改革委员会于 2011 年 6 月出台《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1388 号），明确支持地方融资平台申请发行企业债券筹措保障房建设资金。与此同时，财政部与住房和城乡建设部联合发出通知，要求各地切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度。保障性住房仍是“十三五”规划中最重要的民生问题之一，在国家

各项政策的鼓励下，必将迎来崭新的发展机遇。

2、都江堰市保障性住房行业的发展现状和前景

都江堰市政府高度重视保障性住房的建设，2017 年都江堰市完成棚户区改造 4,570 户、城中村 1,003 户、老旧院落 12 个，新改建农贸市场 8 个。发行人作为都江堰市灾后安居房和保障性住房建设的最大项目主体，在灾后重建过程中修建了兴堰丽景、幸福家园、惠民雅居、惠民苑等约 100 万平方米安居房、都江堰市农村中小学教师 15 万平方米集中居住区等保障性住房项目。

随着都江堰市城市化水平不断提高，城市人口将大幅增加。为保证城乡保障性住房覆盖面的扩大，“十二五”期间，都江堰市“逐步建立统筹城乡的住房保障体系，以廉租住房、公共租赁住房、租金补助等方式解决城乡居民住房困难，建立和完善针对城镇中低收入群体和农民工的公共租赁住房制度，加强保障性住房建设。”并且，根据《都江堰市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》提出要求，都江堰积极实行“建立统一的城乡住房保障体系，完善城镇公共租赁和经济适用房制度，健全以公租房、经济适用房、限价商品房为主的多层次的住房保障体系；有序推进城市旧住宅区、危旧房和非成套住宅改造，逐步改善城镇中低收入住房困难家庭的住房条件。”

因此，随着都江堰市经济的不断发展、城市化水平的不断提高，都江堰市保障性住房行业在未来发展前景良好。

（二）城市基础设施建设行业

衡量国家经济社会发展水平、现代化程度的重要标志之一是城市化水平，基础设施建设是城市化进程的重要支撑，是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区快速健康发展、改善投资环境、提高经济效率、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作有着积极的作用，

在国民经济中占有极为重要的地位，在实施可持续发展战略中有着不可替代的作用。

1、我国城市基础设施建设行业的基本状况

城市道路、桥梁、环境整治等基础设施是经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，城市基础设施的配套和完善对于改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能有着重要意义。而随着我国城市规模的迅速扩大和城市人口的急剧膨胀，各大中城市的基础设施供给明显不足、城市交通拥堵和环境污染等问题严重，影响了城市综合服务功能的发挥，制约了居民生活水平的提高和城市经济的发展。因而，随着我国经济的发展，我国的城市基础设施以及相关公用事业的投资和建设仍将保持快速增长的态势。

作为世界上最大的新兴经济体，我国大规模城市化刚刚起步，城市基础设施相对滞后仍是我国城市发展面临的紧迫问题。国家“十二五”规划纲要指出：“完善城市化布局和形态。按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展。”伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度也不断加快。

城市化是推动中国经济增长的重要动力之一，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。住房和城乡建设部的相关数据显示，我国常住人口城镇化水平从 1978 年的 17.90% 提高到 2017 年底的 58.52%，城镇常住人口达到 8.13 亿。城市建设已成为推动我

国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。同时，我国目前处于城镇化高速推进阶段，“十二五”时期，我国城镇化率年均提高 1.23 个百分点，每年城镇人口增加 2,000 万人。2016 年 1 月国务院审议通过的《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》提出“到 2020 年户籍人口城镇化率要达到 45%，常住人口城镇化率 60%左右”，把行之有效的、又符合国家法律法规的土地利用创新性举措上升为国家政策，可见未来几年仍将是我国城市化持续加速发展阶段。

据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高 1 个百分点，城市基础设施投资将新增 1,400 亿元。城镇化的快速发展，以及目前我国大部分城市的基础设施仍然不能完全满足城市居民生活需要的现状，将为城市基础设施行业带来良好的发展前景。

2、都江堰市基础设施建设行业的发展现状和前景

“十一五”期间，都江堰市城乡道路、供水、排污、能源管网实现全覆盖，城乡基础设施建设水平全面提升。累计投入 176 亿元，构建了“五纵五横一轨”的交通骨架体系，道路交通总里程由 2006 年的 1,307 公里增加到 2,104 公里，交通设施全域优化，交通通达能力大幅提升；建成玉垒阁、宣化门等标志性建筑，完成 70 余条城市中小街道整治，新建 47 条城市道路和 19 座桥梁；围绕产城一体，启动南区“三纵两横”骨架路网等基础设施建设，完成北区 6.67 平方公里基础配套；新建西区 20 万吨自来水厂一期、青城山污水处理工程和 13 个乡镇污水处理站、220KV 变电站 1 座和 110KV 变电站 3 座、天然气调峰站等一大批市政设施项目，覆盖城乡的水、电、气、路等管网体系全面建成。

“十二五”期间，滨江新区建设恢弘开局，完成 304 亩国有土地收储和 4,825 亩集体土地征收，安置群众 1,339 户 3,480 人，引进总投资 550 亿元的成都万达文化旅游城项目，项目一期顺利开工建设并实现主体封顶，展

示中心对外开放，累计完成投资 21.44 亿元；都江堰市的城市功能配套提档升级，积极推动了成灌快铁公交化、城市现代有轨电车等“两高三轨三改造”重大交通基础设施建设，完成 S106 线大修整治、G317（玉堂-龙池段）提升改造；成功引进成都第三幼儿园、泡桐树小学、树德中学，成都市第一、第三人民医院等优质教育和医疗资源，实现成都市优质公共服务资源向都江堰市的延伸；加快了智慧城市建设，完成 197 个行政村“宽带乡村”工程，城区 Wi-Fi 和二环内 4G 网络实现全覆盖，探索创新智慧医疗、智慧交通等服务功能；完成棚户区改造搬迁 1,283 户，完成 117 个示范院落打造和 18 个“百村容貌”整治，16 个老旧院落和 2 个“城中村”点位完成改造，新增城市公共绿地 10.39 万平方米，完成走马河小游园等 9 个“邮票绿地”建设，依法拆除“两违”建筑 3.22 万平方米。

2016 年全年新增公交线路 1 条，全市公交车路线达到 38 条；2016 年年末实有公共营运车 484 辆；延时服务公交线路 7 条。全市共有出租车 665 辆。M-TR 旅游客运专线、“三绕”都江堰段开工建设。境内公路总里程达 1,893 公里。全年新改建村组道路（农村公路）135.3 公里。全市机动车拥有量 17.31 万辆。全年公路客运量 10,871 万人，客运周转量 206,709 万人公里；公路货运量 3,902 万吨，货运周转量 23,412 万吨公里。

2017 年着力构建“三高五快五轨一机场三枢纽”立体交通网络，成都“三绕”都江堰段、M-TR 旅游客运专线等 15 个交通项目全面开工，成灌快铁都江堰站等 3 个旅游交通枢纽、“天温都”快速通道等 4 个骨干道路规划建设加快推进，成都市域快线 37 号线纳入成都市轨道交通线网规划，通用航空机场启动选址，成灌快铁日均发车数增至 36 对。着力慢游交通体系建设，累计投放新能源公交 144 台、共享单车 6000 余辆，建成“公交+骑行+步行”慢游系统示范社区 1 个。

根据《都江堰市灾后重建总体规划（2008-2020 年）》以及《都江堰

市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》要求，都江堰市将以现代化城市的建设理念和标准，构建功能完善、品质高端的基础设施服务体系，推动基础设施建设“由中心城区为重点向全域均衡互通转变”。

同时，作为全国统筹城乡综合配套改革试验区--成都市的直辖区，都江堰市未来五年将统筹推进城乡基础设施建设，具体包括：全面实施“梁高三轨三改造工程”和智能交通建设，加快公共交通体系建设，基本实现与成都同城化发展。协同推进成都第三绕城高速都江堰段、连接双流机场至都江堰市的快速通道等重大交通项目建设，推进市域快轨 19 号线建设，简称旅游客运专线（有轨电车示范线），完成沙西线、IT 大道、G317 线及都汶高速玉堂西收费站扩容改造；建成西区二期供水工程，逐步实施供水管网改造，持续饮用水质；加大燃气管网改造，提高燃气供应能力等。

因此，随着都江堰市“十三五”规划的逐步推进，基础设施需求将进一步增长，城市基础设施建设行业在未来必将迎来广阔的发展空间。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

发行人所在都江堰市主要有四个政府平台，分别是都江堰兴堰投资有限公司，都江堰兴市集团有限责任公司，都江堰新城建设投资有限公司以及都江堰市工业集中发展建设投资有限公司。

都江堰兴市集团有限责任公司于 2003 年 5 月 30 日在成都市都江堰工商局登记成立，公司股东为都江堰市财政局，公司经营范围包括：建设项目的投资及投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动），资本运作及资产经营管理，项目代理，广告策划及经营，市政基础设施建设，土地整治和拆迁改造，房地产项目和配套设施建设的投资开发（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；文化、体育、教育等公益性项目的投资建设（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2018

年 12 月 31 日,公司总资产约为 3,079,733.67 万元,总负债约为 1,960,403.56 万元, 2018 年度营业总收入约为 223,606.36 万元, 公司净利润约为 27,074.61 万元。

都江堰新城建设投资有限公司于 2005 年 9 月 20 日在成都市都江堰工商局登记成立, 公司股东为都江堰市欣铎股权投资有限责任公司。公司经营范围包括: 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(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动); 市政基础设施建设; 土地整治和拆迁改造; 房地产项目和配套设施建设的投资; 文化、体育等项目的投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2018 年 12 月 31 日,公司总资产约为 2,475,982.33 万元,总负债约为 1,426,960.13 万元, 2018 年度营业总收入为 62,279.47 万元, 净利润为 21,331.10 万元。截至本募集说明书撰写日, 公司历史发行 14 新城 11 (115008.TJS)、14 新城 21 (115011.TJS)、14 新城 31 (115076.TJS)、14 米市坝 01 (q14123002.TJS)、14 米市坝 03 (q15041304.TJS)、14 米市坝 04 (q15041305.TJS)、14 米市坝 05 (q15041306.TJS)、14 米市坝 06 (q15041307.TJS)、14 米市坝 02 (q15041308.TJS)、17 都新城债 (1780332.IB)、18 都新城 01 (1880082.IB) 和 18 都新城 02 (1880202.IB) 等 12 只债券, 前 9 只均已到期。

都江堰市工业集中发展建设投资有限公司于 2007 年 9 月 5 日在成都市都江堰工商局登记成立, 公司股东为都江堰市国有资产监督管理办公室, 经营范围包括基础设施和房地产项目的投资及资产管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动); 资源性资产的经营管理; 基础设施建设、土地整理和开发、农民安置房的建设; 工业招商引资项目委托代建工程; 投资咨询和企业管理咨询(不得从事非法集资、吸收公众资金等

金融活动）、企业策划、设计；分销电力给园区内标准化厂房企业。（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）。该公司没有发行过债券。

从资产规模来看，都江堰兴市集团有限责任公司总资产约为 3,079,733.67 万元，净资产约为 1,119,330.11 万元；都江堰新城建设投资有限公司总资产 2,475,982.33 万元，净资产约为 1,049,022.20 万元；都江堰兴堰投资有限公司总资产约为 1,367,728.11 万元，净资产约为 697,426.49 万元。三家公司中都江堰兴市集团有限责任公司目前净资产最高。总体而言，发行人作为都江堰市最重要的政府投融资平台之一，是都江堰市安居性保障房、城市基础设施建设领域最主要的实施主体及都江堰历史文化名城恢复重建工程项目的唯一实施主体。

1、行业地位

发行人是都江堰市人民政府于 1993 年 4 月批准成立的国有企业，现由都江堰市国资办履行出资人职责，是都江堰市最重要的政府投融资平台之一。

发行人作为都江堰市国资办下属的国有独资企业和保障房建设主体，在 2008 年“5.12”汶川大地震后，根据都江堰市抗震救灾指挥部和都江堰市委、市政府的工作安排，承担了都江堰市灾后重建过程中大部分安居房、经济适用房、廉租房等保障性住房建设任务及全市旧城拆迁工程的 90% 以上的拆迁工作，先后实施了兴堰丽景、幸福家园、惠民雅居、惠民苑等约 100 万平方米安居房、都江堰市农村中小学教师 15 万平方米集中居住区等保障性住房项目及其他受损房屋加固、过渡房的建设工作，对都江堰市保障民生、顺利完成灾后重建工作起到了重要的支持作用。

发行人及其子公司都江堰市城市建设开发投资有限公司是都江堰市城市基础设施建设领域最主要的实施主体，承担了都江堰市绝大部分基础

设施建设任务。按照都江堰市政府的统一部署和城市发展规划的要求，发行人及其下属都江堰市城市建设开发投资有限公司先后负责实施了水文化广场、李冰广场、东软工业大道工程、二环路（高架桥至岷江 1 号桥）非机动车改造工程、迎宾大道污水管网及非机动车道改造工程、康复路道路改造工程等城市广场、道路改造建设项目的施工工作，实现了与成都在城市基础设施、产业布局等方面的有效对接，为都江堰市灾后重建、融入成渝经济圈及都江堰地区经济的发展做出了突出贡献。

旅游业是都江堰市的支柱产业，也是都江堰市重要的财政收入来源。发行人作为都江堰历史文化名城恢复重建工程项目的唯一实施主体，对都江堰市的旅游文化商业资源的控制处于准垄断地位。公司在市政府的领导下承担起重建地震中被毁损的都江堰古城核心区、恢复都江堰核心景区商业业态的重任，陆续完成了都江堰市西街历史文化片区恢复重建工程、都江堰市风貌工程、都江堰市文化艺术中心风貌整治工程等历史文化名城恢复重建工程，对提升都江堰市旅游品牌形象，打造具有世界级的旅游度假胜地，重振都江堰地区的旅游产业，推动都江堰市经济进一步发展具有重要作用。

综合来看，作为都江堰市最重要的保障性住房、安居房和城市基础设施建设及历史文化名城恢复重建建设主体，发行人及其子公司在都江堰市保障性住房建设、基础设施建设、公共服务、旅游业等领域中处于主导地位。随着都江堰市社会经济的不断发展，发行人在都江堰市上述领域中发挥的作用将不断提升，所处地位亦将日益提升。

2、发行人的竞争优势分析

发行人经过多年的发展，业务涉及城市基础设施建设、保障性住房项目建设、旅游等多个行业。在经营过程中，公司在经营环境、政策支持、融资等方面具有得天独厚的优势。

（1）区位优势明显

都江堰市地处四川省东南、成都平原西北边缘，地跨川西龙门山地带和成都平原岷江冲积扇扇顶部位，市区距成都市 48 公里。都江堰市区经成灌高速公路和成都市区连接，距成都市区和双流国际机场分别仅有 30 分钟、40 分钟车程；境内 213 国道（兰州至昆明）横贯市境东西，高速公路、国道、省道和铁路运输构成了四通八达的交通网络，成为成都平原重要的物资集散地和交通枢纽，其经济辐射半径立足成都，覆盖西部九省一市，区位优势突出。

（2）自然资源丰富

都江堰地势西北高，东南低，高山、中山、低山、丘陵和平原呈阶梯分布，山地、平原、水域面积大体为 6:3:1，形成了“六山一水三分田”的特色地貌。都江堰市属四川盆地中亚热带湿润气候区，四季分明，雨量充沛，气候宜人，从海拔 500 余米到 4,500 余米的巨大高差在森林中形成多个垂直气候带，产生了生物物种的多样性，野生动植物 2,000 多种，珙桐、连香树、水青树、银鹊等“活化石”生机勃勃，大熊猫、小熊猫、金丝猴、扭角羚等时常出没其间，被誉为“自然博物馆”、“野生动植物基因库”。同时，都江堰还有极其丰富、优质的水资源和农产品资源，如水稻、玉米、小麦、油菜籽、药材、蚕桑等，具有发展中药材种植、开发、生物制药和发展绿色食（饮）品、有机食（饮）品等产业的最佳自然条件，是国家发展茶叶、川芎、红梅、黄柏、杜仲、厚朴、猕猴桃生产基地。

另外，都江堰具有丰富的旅游资源，被评为“中国历史文化名城”、“中国优秀旅游城市”，成为世界著名的旅游胜地。全市境内有二王庙、安澜索桥、城隍庙、伏龙观、灵岩寺、千佛塔等文物保护单位 102 处，古堰、古城、古关隘、松茂古道与颇具特色的民居相映成趣，山、水、城、林、堰、桥浑然一体，充分体现了城中有水、水在城中、“满城水色半城山”的布局

特色。市内古老的都江堰水利工程建于战国时期，被誉为“世界水利文化的鼻祖”；市区西南以“天下幽”著称于世的青城山，山形如城郭，葱郁苍翠，四季常青，秦时就是皇帝敕封的国家祭祀山川的圣地，自汉代张陵“结茅传道”后，名声大振，成为中国道教的发祥地之一、道教祖庭，被誉为“活的道教文化博物馆”；都江堰市是山水园林城市，市域林木覆盖率达 70%，市区西北有“人间仙境”之称的都江堰国家森林公园，位于成都平原与川西北高山、高原的过渡地带，多变的地形地貌、丰富的动植物资源、原始古朴的森林风光构成了华西亚高山特有的自然景观，展现出雄奇、原始、古朴和野、秀、幽的景物特色。良好的自然环境、丰富的旅游文化资源不仅带动了都江堰市经济的发展，还大大提升了都江堰市的城市形象和知名度，使都江堰荣获“中国人居环境范例奖”、“迪拜国际改善居住环境良好范例奖”等殊荣。

（3）人才资源充沛

都江堰市及成都市拥有大中专学校 68 所，在校学生 24.2 万人，专任教师 1.6 万人，博士点 181 个，博士生导师 523 人，博士后流动站 41 个，在蓉两院院士 24 人，国家有突出贡献专家 100 人，各类专业技术人员 49 万人，国家级重点学科 108 个，重点实验室 12 个，各类科研机构 2,700 余个，国家级高新技术企业 384 个。在电子、生物、新技术、新材料、光学、光纤通讯、核技术应用、激光等高新技术领域中，具有较强的综合优势和技术开发能力，是发展 IT 产业、生物制药和其它高新技术产业、环保产业、清洁工业的理想港湾。

（4）成渝经济区建设

2009 年 7 月，国家发改委在成都召开了编制工作会，会议初步讨论成渝经济区区域规划，规划将涵盖四川包括成都在内的 15 个市和重庆的 31 个区县纳入了成渝经济区。2011 年 5 月 5 日，国务院正式批复《成渝经济

区区域规划》。成渝经济区的获批，标志着中国经济增长第四极将启动。在成渝经济区的“两核五带”的布局中，规划明确提出成都为成渝经济区的发展核心。随着西部大开发战略实施的进一步深化，都江堰市作为成都发展核心的重要组成部分，经济区位将得到进一步提升，对成都市经济发展产生更重要的经济辐射作用。

（5）经济发展迅速

2018 年，全市地区生产总值达 384.8 亿元，同比增长 7.7%；地方公共财政预算收入完成 28.8 亿元；社会消费品零售总额达到 126.91 亿元，同比增长 11%；固定资产投资完成 207.4 亿元，同比增长 13.5%。根据《都江堰市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，在“十三五”期间，都江堰市将通过全市人民的共同努力，高标准全面建成小康社会，积极建设世界旅游目的地，全面建成川西旅游集散地、成都旅游休闲度假卫星城和现代治理先进城市，初步建成四川旅游中心。

（6）行业垄断优势

发行人作为都江堰市最重要的政府投融资平台之一，是都江堰市安居性保障房、城市基础设施建设领域最主要的实施主体及都江堰历史文化名城恢复重建工程项目的唯一实施主体。

近年来，公司得到了都江堰市政府的大力支持，承担了大量关系都江堰市未来发展的重要项目，在相关行业处于垄断地位。同时，公司在民生工程、安居工程、灾后恢复重建方面积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系，为公司取得政府支持、承担项目建设打下了坚实的基础，提升了公司市场竞争力和持续盈利能力。未来，随着都江堰市社会经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，公司的业务量和效益将稳步攀升，这将为公司的可持续发展奠定坚实的基础。

（7）政策支持优势

作为都江堰市最重要的保障性住房、安居房和基础设施建设及历史文化名城恢复重建投融资及建设主体，公司承担着都江堰市重大国有资产投资、建设与运营的重要职能，充分发挥了“融资、建设、经营”三大平台职能作用，强力推进政府类融资可持续发展，为都江堰市经济持续发展、国有资产保值增值提供了有力的保障，得到了都江堰市政府在融资政策、财政、税收政策和资源等方面的大力扶持。发行人及其子公司在都江堰市保障性住房建设、基础设施建设、公共服务等领域中处于主导地位，国家对都江堰市灾后重建的各种优惠政策和扶持，相当一部分通过发行人得到了具体落实和执行。政府赋予的垄断性地位和专业化的职能决定了其在城市建设发展中的主体角色，因此，发行人将得到都江堰市政府持续的资源和政策支持，使公司资产实力持续增强，发挥更强的融资功能，从而进一步加强其在都江堰城市建设领域的地位。

（8）融资优势

作为都江堰市最重要的政策保障性住房、城市基础设施建设以及旅游业的投融资主体，发行人主营业务具有收益稳定的特点。公司信用良好，与中国进出口银行等国内政策性银行及中国工商银行、中国银行、上海浦东发展银行等商业银行建立了密切的合作关系，在各大银行的资信情况良好，截至 2018 年底，公司获得银行授信 524,000 万元，已使用 238,305 万元，尚有 270,195 万元未使用；目前，公司融资渠道通畅，得到了当地各银行的大力支持和贷款优惠，能够保障都江堰市城市建设的资金需求。

四、发行人地域经济情况

（一）都江堰市概况

都江堰市是成都市代管之县级市，位于成都平原西北部，以秦国蜀郡太守李冰修建的都江堰水利工程而得名，被誉为“天府之源”。全市幅员面积 1,208 平方公里，辖 13 个镇、5 个街道、1 个乡，1 个省级经济技术开

发区，69 个城市社区和 187 个农村社区，城市建成区 35.30 平方公里，截至 2017 年，全市常住人口约 69.09 万人，户籍人口约 62.28 万人。

都江堰是国际旅游名城，古老的都江堰水利工程被誉为“世界水利文化的鼻祖”；有“青城天下幽”之称的青城山，是中国道教发祥地。

都江堰市旅游资源富集，拥有举世瞩目的世界文化遗产-都江堰·青城山，是四川大熊猫栖息地世界自然遗产的重要组成，先后荣获“首届中国人居环境范例奖”、“联合国迪拜国际改善居住环境良好范例奖”、“中国优秀旅游城市”、“国家级重点风景名胜区”、“国家级历史文化名城”、“国家级生态示范区”、“国家园林城市”、“最佳中国魅力城市”等殊荣。

（二）都江堰市的主要经济数据

近几年，都江堰市不断挖掘自身优势，实现了经济持续增长。

2016 年，都江堰市实现地区生产总值 306.22 亿元，同比增长 9.50%；公共财政预算总收入完成 44.25 亿元；地方公共财政预算收入完成 24.13 亿元；政府性基金收入 23.1 亿元。

2017 年，都江堰市实现地区生产总值 348.5 亿元，同比增长 8.7%；公共财政预算总收入完成 47.61 亿元，同比增长 7.6%；地方公共财政预算收入完成 25.84 亿元，同比增长 10.4%。

2018 年，都江堰市实现地区生产总值 384.8 亿元，同比增长 7.7%；公共财政预算总收入完成 51.9 亿元，同比增长 7%；地方公共财政预算收入完成 28.8 亿元，同比增长 10.5%。

截至 2018 年末，都江堰市地区生产总值、公共财政预算总收入、地方公共财政预算收入、政府性基金收入均实现稳定增长。

从产业结构看，2018 年，都江堰市第一产业增加值 28.45 亿元，同比增长 4.6%；第二产业增加值 139.45 亿元，同比增长 6.3%；第三产业增加值 216.89 亿元，同比增长 9.1%。三次产业结构比为 7.4:36.2:56.4，对经济

增长的贡献率分别是 4.8%、29.9%、65.3%。总体来看，第二、三产业是都江堰市经济发展的主要推动力。

2018年都江堰市积极抢抓成都“西控”战略机遇，着力优化城市功能布局、重塑产业经济地理，统筹做好投资促进、产业转型、改革创新、生态建设、民生保障等系列工作，经济社会发展呈现“总体平稳、稳中提质、活力增强”态势，被省委、省政府评为县域经济发展先进县，成功入围全国县域经济强县。地区生产总值、固定资产投资、地方一般公共预算收入、税收收入分别完成384.8亿元、207.4亿元、28.8亿元、20.39亿元。社会消费品零售总额达到126.91亿元、增长11%。

（三）都江堰市产业特色及发展规划

作为成都市居民饮用水的上游源头，都江堰市严格限制对环境污染较为严重的传统工业的发展布局。近年来，随着产业规划的调整，都江堰市已形成机械制造、电子信息、新型材料、生物医药、特色食品等新型工业支柱产业，工业经济实力不断增强。

都江堰市是我国历史文化名城、优秀旅游城市，拥有都江堰水利工程、中国道教发祥地青城山景区、龙池-虹口自然保护区、熊猫谷、灵岩山等知名景区。近年来依托丰富的旅游资源，都江堰市旅游业发展较快。2016年-2018年，都江堰市分别接待游客 2,242.76 万人次、2,354 万人次和 2,488.74 万人次，同比分别增长 4.51%、4.9%和 5.72%；实现旅游综合收入分别为 145.5 亿元、195.9 亿元和 258.33 亿元。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2016年至2018年经审计的合并财务报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016至2018年的合并财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（亚会B审字（2019）0023号）。

在阅读下文的相关财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。本募集说明书部分财务数据计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异系由四舍五入所致。

一、发行人最近三年的主要财务数据与指标

发行人最近三年的合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总额：	1,367,728.11	1,337,264.30	1,346,268.34
其中：流动资产	1,305,102.06	1,281,350.29	1,299,546.73
非流动资产	62,626.06	55,914.01	46,721.61
负债合计	670,301.63	656,580.86	680,042.05
其中：流动负债	323,458.98	263,099.29	226,935.55
非流动负债	346,842.64	393,481.58	453,106.50
所有者权益	697,426.49	680,683.44	666,226.29

发行人最近三年的合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	30,659.26	32,867.88	25,292.58
营业总成本	18,832.12	21,262.12	19,691.13
营业利润	19,013.64	16,605.76	5,599.57
利润总额	19,515.70	17,062.86	12,775.10
净利润	16,743.05	14,457.15	11,505.44

发行人最近三年的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	107,317.40	42,529.57	16,369.83
投资活动产生的现金流量净额	-8,151.29	-1,132.94	0.03
筹资活动产生的现金流量净额	-81,638.38	-48,084.04	-46,943.90
现金及现金等价物净增加额	17,527.73	-6,687.41	-30,574.05

发行人最近三年的有关财务指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动比率(倍)	4.03	4.87	5.73
速动比率(倍)	1.04	1.24	1.57
资产负债率(%)	49.01	49.10	50.51
总资产周转率(次)	0.02	0.02	0.02
应收账款周转率(次)	0.28	0.32	0.24
存货周转率(次)	0.02	0.02	0.02
净资产收益率(%)	2.43	2.15	1.70
总资产收益率(%)	1.24	1.08	0.85
营业利润率(%)	62.02	50.52	22.14

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；
- 4、总资产周转率=营业收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]；
- 5、应收账款周转率=营业收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数)/2]；
- 6、存货周转率=营业成本/[(存货期初数+存货期末数)/2]；
- 7、净资产收益率=净利润/[(所有者权益期初数+所有者权益期末数)/2]×100%；
- 8、总资产收益率=净利润/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]×100%；

二、发行人资产负债结构分析

报告期内，发行人资产负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2018 年末/度		2017 年末/度		2016 年末/度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产合计	1,367,728.11	100	1,337,264.30	100	1,346,268.34	100
流动资产合计	1,305,102.06	95.42	1,281,350.28	95.82	1,299,546.73	96.53

其中：应收账款	112,401.82	8.22	104,390.81	7.81	102,209.87	7.59
预付款项	47,908.59	3.50	42,864.69	3.21	41,950.35	3.12
其他应收款	145,959.39	10.67	165,616.10	12.38	197,803.54	14.69
存货	969,126.82	70.86	956,307.64	71.51	943,765.48	70.10
非流动资产合计	62,626.06	4.58	55,914.01	4.18	46,721.61	3.47
其中：投资性房地产	43,091.83	3.15	40,147.24	3.00	41,592.39	3.09
固定资产	2,184.19	0.16	2,287.69	0.17	2,369.87	0.18
在建工程	13,965.18	1.02	11,013.82	0.82	1,789.51	0.13
负债合计	670,301.63	49.01	656,580.86	49.10	680,042.05	50.51
流动负债合计	323,458.98	23.65	263,099.29	19.67	226,935.55	16.86
其中：应付账款	88,566.43	6.48	95,022.02	7.11	95,161.07	7.07
其他应付款	66,119.71	4.47	18,858.14	0.95	35,199.65	2.15
非流动负债合计	346,842.64	25.36	393,481.58	29.42	453,106.50	33.66
其中：长期借款	73,742.99	5.39	53,434.83	4.00	66,107.83	4.91
应付债券	204,214.42	14.93	252,247.09	18.86	267,983.03	19.91
所有者权益合计	697,426.49	50.99	680,683.44	50.90	666,226.29	49.49

2016-2018 年末，发行人的资产总额分别为 1,346,268.34 万元、1,337,264.30 万元和 1,367,728.11 万元，发行人近三年总资产规模保持相对稳定。近三年末，发行人的流动资产分别为 1,299,546.73 万元、1,281,350.28 万元和 1,305,102.06 万元，占资产总额的比例分别为 96.53%、95.82% 和 95.42%。发行人流动资产主要由应收账款、预付款项、其他应收款及存货构成，2018 年末四项资产账面价值分别为 112,401.82 万元、47,908.59 万元、145,959.39 万元和 969,126.82 万元，分别占总资产的比例为 8.22%、3.50%、10.67% 和 70.86%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和在建工程构成，2018 年末分别为 43,091.83 万元、2,184.19 万元和 13,965.18 万元。

2016-2018 年末，发行人负债总额分别为 680,042.05 万元、656,580.86 万元和 670,301.63 万元，其中流动负债分别为 226,935.55 万元、263,099.29 万元和 323,458.98 万元，占负债总额的比重分别为 33.37%、40.07% 和 48.26%；非流动负债分别为 453,106.50 万元、393,481.58 万元和 346,842.64 万元，占负债总额的比重分别为 66.63%、59.93% 和 51.74%。截至 2018 年末，公司负债以非流动性负债为主，主要为应付债券，占负债总额的比重为 30.47%；

流动负债主要为应付账款和其他应付款，占负债总额的比重分别为13.21%和9.12%。

截至2018年末，发行人资产主要由应收账款、预付款项、其他应收款、存货等流动资产和投资性房地产、固定资产、在建工程等非流动资产构成。发行人应收账款主要系成都丽景酒店有限公司、都江堰市国有资产投资经营公司的应收款项；预付款项主要系向都江堰三羊建设（集团）有限责任公司等施工方预先支付的工程款项；其他应收款为都江堰市新城建设投资有限公司等部门的资金往来；存货主要由开发成本和其他构成；投资性房地产为按照成本法核算的出租房屋；固定资产系自用房屋建筑物；在建工程为停车场和地震后损毁出租房屋的修复工程；应付账款系应支付都江堰土地储备中心、土地管理局、都江堰市市政工程有限责任公司等的工程款项；其他应付款主要为同都江堰市现代农业发展投资有限责任公司和都江堰市土地储备中心；长期借款为发行人从工商银行、进出口银行、浦发银行等取得的项目贷款。

发行人无2010年6月后新注入公司的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（一）资产结构

1、货币资金

发行人的货币资金主要是银行存款，2016-2018年末，公司货币资金分别为10,249.87万元、3,562.46万元和21,090.19万元。2017年末货币资金较2016年末减少6,687.41万元，减幅为65.24%，减少的原因为2017年发行人偿还借款较多。2018年末货币资金较2017年末增加17,527.73万元，增幅为492.01%，增加的原因为2018年城镇公司收到往来款从而增加了银行存款。

2、应收账款

2016-2018年末，公司应收账款分别为102,209.87万元、104,390.81万元和112,401.82万元。2017年较2016年末增加了2,180.94万元，增幅为2.13%。2018年末较2017年末增加了8,011.02万元，增幅为7.67%。截至2018年12月31日，应收账款中无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

截至2018年末，发行人账面应收账款总额为112,401.82万元，计提坏账准备3,790.94万元，净额为108,610.88万元，具体明细如下：

发行人2018年末应收款项主要明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	成都丽景酒店有限公司	应收账款	32,232.45	3-4 年	购房款
2	都江堰市国有资产投资经营公司	应收账款	29,210.04	3-4 年	购房款
3	都江堰市政府	应收账款	25,251.43	4 年以内	购房款
4	都江堰兴市建设投资有限公司	应收账款	4,564.92	3 年以内	租赁及往来款
5	房管局和产权交易中心	应收账款	1,056.12	5 年以上	房款

3、预付账款

2016-2018年末，公司预付账款分别为41,950.35万元、42,864.69万元和47,908.59万元。2017年末较2016年增加914.34万元，增幅为2.18%。2018年末较2017年增加5,043.91万元，增幅为11.77%。

截至2018年末，发行人账面预付账款总额为47,908.59万元，多为账龄5年以内的预付账款，具体明细如下：

发行人2018年末预付账款主要明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	都江堰三羊建设（集团）有限责任公司	预付账款	5,511.30	5 年以内	房款
2	都江堰财政局	预付账款	4,909.14	3 年以内	工程款
3	四川省都江堰建设工程有限公司	预付账款	3,377.44	5 年以内	房款
4	都江堰市市政工程有限责任公司	预付账款	3,139.61	5 年以内	房款
5	成都光大建设集团有限公司	预付账款	2,710.49	3 年以内	房款

4、其他应收款

2016-2018年末，公司其他应收款分别为197,803.54万元、165,616.10万元和145,959.39万元。2017年较2016年末下降了32,187.44万元，降幅为16.27%，主要是由于2017年发行人收回其他单位借款较多。2018年末较2017年末下降19,656.71万元，降幅为11.87%。截至2018年末，公司其他应收款中无应收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位借款。

截至2018年末，发行人账面其他应收款总额为145,959.39万元，计提坏账准备39万元，净额为145,920.39万元，具体明细如下：

发行人2018年末其他应收款主要明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	都江堰市新城建设投资有限公司	其他应收款	94,862.99	2 年以内	往来款
2	都江堰市国有资产投资经营公司	其他应收款	42,648.88	4 年以内	往来款
3	都江堰市财政局	其他应收款	4,676.20	1 年以内	往来款
4	国泰租赁有限公司	其他应收款	600.00	1-2 年	保证金
5	聚源镇财政所	其他应收款	567.00	4 年以内	往来款

截至2018年12月末，应收账款与其他应收账款中涉及政府和相关部门金额为5,768.33万元，占发行人期末应收账款与其他应收款总额的3.96%。

根据都江堰市人民政府《关于都江堰兴堰投资有限公司有关财政应收账款还款安排的通知》（都府函[2017]106号），都江堰市人民政府将逐年安排资金对上述款项进行偿付。

5、存货

发行人存货主要为开发成本，2016-2018年末，发行人存货分别为943,765.48万元、956,307.64万元和969,126.82万元。2017年较2016年末增加了12,542.16万元，增幅1.33%，较为平稳。2018年较2017年末增加12,819.18万元，增幅为1.34%，保持平稳。

截至2018年12月31日，发行人名下共计32宗土地使用权，其中有24宗以出让方式取得，8宗以划拨方式取得，4宗是代储性质，面积合计2,660,483.61平方米，账面价值461,489.95万元。其中尚未取得权证的划拨土地资产1宗，已在计算本期债券发行规模时从净资产中扣除。

截至2018年12月31日，发行人土地使用权明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（m ² ）	账面价值（元）	入账方式	单价（元）	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	出让	都国用（2012）第12698号	玉堂镇永康村、白玉村	出让	商住混合用地	232,042.69	481,488,600.00	评估法	2,075.00	是	否
2	出让	都国用（2012）第1140号	中兴镇沿江村	出让	商住混合用地	102,226.50	207,110,900.00	评估法	2,026.00	是	否
3	出让	都国用（2013）第16400号	中兴镇沿江村	出让	商住混合用地	66,668.60	135,070,600.00	评估法	2,026.00	否	否
4	出让	都国用（2013）第16401号	中兴镇沿江村	出让	商住混合用地	45,333.10	91,844,900.00	评估法	2,026.00	否	否
5	出让	都国用（2011）第7049号	幸福镇康复路	出让	商住混合用地	14,655.00	68,307,000.00	评估法	4,661.00	是	否
6	出让	都国用（2011）第6256号	灌口镇书院街	出让	商业	590.40	3,726,000.00	评估法	6,310.98	是	否
7	出让	都国用（2011）第6369号	灌口镇瑞莲街36号	出让	商业	11,524.90	72,745,200.00	评估法	6,312.00	是	否
8	出让	都国用（2011）第6255号	灌口镇瑞莲街20号	出让	商业	1,508.10	9,528,200.00	评估法	6,318.02	是	否
9	出让	都国用（2011）第6370号	灌口镇瑞莲街8号	出让	商业	890.45	5,620,500.00	评估法	6,311.98	是	否
10	出让	都国用（2011）第6261号	灌口镇瑞莲街10号	出让	商业	2,282.90	14,409,700.00	评估法	6,312.02	是	否
11	出让	都国用（2011）第6264号	幸福镇迎宾路加油站下侧	出让	商住混合用地	3,341.90	5,193,300.00	评估法	1,554.00	是	否
12	出让	都国用（2011）第13565号	灌口镇建设路	出让	商住混合用地	18,424.85	51,257,900.00	评估法	2,782.00	是	否
13	划拨	都国用（2010）第6804号	聚源镇迎祥村	代储	-	390,521.40	565,865,500.00	评估法	1,449.00	是	否
14	出让	都国用（2013）第6035号	聚源镇迎祥村	出让	商住混合用地	310,941.60	450,554,400.00	评估法	1,449.00	否	否

	出让	都国用（2013）第 6039 号	聚源镇迎祥村					评估法		是	否
	出让	都国用（2013）第 6038 号	聚源镇迎祥村					评估法		否	否
	出让	都国用（2013）第 6040 号	聚源镇迎祥村					评估法		是	否
15	划拨	都国用（2010）第 6834 号	中兴镇沿江村	代储	-	114,092.30	202,856,100.00	评估法	1,778.00	是	否
16	划拨	都国用（2010）第 6833 号	中兴镇沿江村	代储	-	148,012.60	156,449,300.00	评估法	1,057.00	是	否
17	划拨	都国用（2014）第 10049 号	幸福镇永寿村	出让	住宅	171,724.70	312,962,800.00	评估法	1822.47	否	否
18	划拨	-	-	划拨	商住混合用地	484,240.82	828,265,900.00	评估法	1,710.44	否	否
19	出让	都国用(2006)第 1577 号	都江堰市幸福路华光商城	出让	商业	68.40	157,300.00	评估法	2,299.71	否	否
20	出让	都国用（2014）第 13343 号	灌口镇白果巷	出让	商业	9,498.43	34,773,800.00	评估法	3,661.01	否	否
21	出让	都国用（2013）第 7055 号	都江堰市灌口镇观景路	出让	商业	2,412.79	5,419,100.00	评估法	2,245.99	否	否
22	出让	都国用（2014）12363 号	幸福镇永寿村十四组	出让	商住混合用地	96,361.09	176,340,800.00	评估法	1,830.00	否	否
23	出让	都国用（2014）100010 号	幸福镇永丰村	出让	商住混合用地	101,666.83	185,542,000.00	评估法	1,825.00	否	否
24	出让	都国用（2013）第 16402 号	中兴镇沿江村	出让	商住混合用地	56,247.70	115,757,800.00	评估法	2,058.00	否	否
25	出让	都国用（2013）14205 号	幸福镇永寿村十四、十六组	出让	商住混合用地	126,918.60	233,403,300.00	评估法	1,839.00	否	否
26	出让	都国用(2008)第 6393 号	幸福镇塔子村二组	出让	商住混合用地	11,545.90	19,050,700.00	评估法	1,650.00	否	否
27	划拨	都国用（2012）第 775 号	都江堰市胥家镇高桥村	划拨	住宅	19,827.82	29,305,500.00	评估法	1,478.00	否	否

28	划拨	都国用（2013）第12852号	都江堰市幸福镇永寿村十四组	划拨	住宅	23,535.14	33,302,200.00	评估法	1,415.00	否	否
29	划拨	都国用（2009）第3964号	幸福镇幸福村二环路侧	代储	-	93,378.10	118,590,200.00	评估法	1,270.00	否	否
合计	-	-	-	-	-	2,660,483.61	4,614,899,500.00	-	-	-	-

注：表中序号18，根据都江堰市国有资产监督管理委员会《关于同意兴堰公司发行企业债券相关事宜的批复》（都国资发【2012】249号）将138宗参建联建地块划拨至公司，土地证尚未办理完成。

发行人所有土地均以评估价值入账。报告期内以评估价值入账的资产，资产评估值未发生变化。

6、投资性房地产

2016-2018年末，发行人投资性房地产分别为41,592.39万元、40,147.24万元和43,091.83万元。2017年末较2016年减少了1,445.15万元，降幅3.47%。2018年较2017年末增加2,944.60万元，增幅为7.33%。

截至2018年12月31日，发行人主要投资性房地产相关信息明细如下：

序号	资产名称	金额（元）	抵押担保情况	坐落地点	面积（m2）	产权证书名称
1	西街历史文化名城改造	19,460,000.00	无	西街	5,560.00	
2	劳动局原址”c-20-1 地块）	14,432,310.00	无	观景路	4,810.77	
3	B-14-3	6,941,974.00	无	西川综合商场	2,669.99	权 291130、291127、291124、291133、291121
4	原经委办公楼	5,103,800.00	无	杨柳河	1,963.00	

序号	资产名称	金额（元）	抵押担保情况	坐落地点	面积（m2）	产权证书名称
5	房管所公房龙池 1 幢 16-17 号(现 241/243 号)	4,182,500.00	无	公房龙池	-	
6	E-37-5 制革厂	4,146,417.00	无	太平街	1,535.71	
7	原文庙街幼儿园	3,981,600.00	无	文庙街	1,422.00	
8	二环路 G 地块（三楼）	3,905,140.00	无	彩虹大道南段	1,346.60	权 0146117
9	水利府恢复重建项目	3,872,000.00	无	幸福路	1,210.00	
10	二环路 G 地块（二楼）	3,861,959.00	无	彩虹大道南段	1,331.71	权 0146117
11	二环路 G 地块（二楼）	3,694,484.00	无	彩虹大道南段	1,273.96	权 0146117
12	二环路 G 地块（三楼）	3,539,305.00	无	彩虹大道南段	1,220.45	权 0146117
13	原药监局办公楼	3,360,000.00	无	幸福路	1,200.00	
14	二环路 G 地块（四楼）	3,346,426.00	无	彩虹大道南段	1,153.94	权 0146117
15	水利府恢复重建项目	3,273,600.00	无	幸福路	1,023.00	
16	二环路 G 地块（四楼）	3,216,361.00	无	彩虹大道南段	1,109.09	权 0146117
17	劳动局原址”c-20-1 地块）	3,191,400.00	无	观景路	1,063.80	权 286835
18	原国税局 D-30-2 项目	3,092,966.80	无	灌口镇解放社区景观路 416 号	1,004.21	0432036

序号	资产名称	金额（元）	抵押担保情况	坐落地点	面积（m2）	产权证书名称
19	原国税局 D-30-2 项目	3,092,812.80	无	灌口镇解放社区景观路 416 号	1,004.16	0434030
20	原国税局 D-30-2 项目	3,092,812.80	无	灌口镇解放社区景观路 416 号	1,004.16	0433760
合计		102,787,868.40				

发行人登记出租的房产共有727处，由于涉及到的房产较多，故并未详细编制每处房地产的相关信息，以上明细表对主要房地产进行了统计。

7、在建工程

2016-2018年末，发行人在建工程分别为1,789.51万元、11,013.82万元和13,965.18万元。截至2018年末，发行人在建工程主要是停车场项目和房屋修复项目。截至2018年末，发行人在建工程情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	停车场	-	-	否	12,175.68
2	出租房修复	保障房	1年	否	1,789.51
合计	-	-	-	-	13,965.18

（二）负债结构

1、应付账款

2016-2018年末，发行人应付账款分别为95,161.07万元、95,022.02万元和88,566.43万元。2017年较2016年末减少139.05万元，降幅0.15%。2018年较2017年末减少6,455.59万元，降幅为6.79%。截至2018年末，发行人应付都江堰土地储备中心借款37,021.31万元，占公司应付账款的比重为41.80%。

发行人2018年末应付账款主要明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	比例
1	都江堰土地储备中心	应付账款	37,021.31	3年以上	41.8
2	都江堰市土地管理局	应付账款	18,623.60	3年以上	21.03
3	都江堰市市政工程有限公司	应付账款	9,470.31	2年以内	10.72
4	都江堰房管局	应付账款	3,238.23	3年以上	3.66
5	都江堰辉腾投资有限公司	应付账款	1,960.82	3-4年	2.21

2、其他应付款

2016-2018年末，发行人其他应付款分别为35,199.65万元、18,858.14

万元和66,119.71万元。2017年末较2016年减少16,341.51万元，降幅56.35%。2018年末较2017年增加47,261.57万元，增幅为250.62%，增幅较大，原因为单位间借款增加。截至2018年末，发行人应付都江堰市土地储备中心37,500.00万元，占公司其他应付款的比重为61.37%。

发行人2018年末其他应付款主要明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	比例
1	都江堰市土地储备中心	其他应付款	37,500.00	1 年以内	61.37
2	何正伟	其他应付款	10,000.00	1 年以内	16.37
3	都江堰市现代农业发展 投资有限责任公司	其他应付款	8,000.00	4 年以内	13.09
4	房屋增容费	其他应付款	3,273.81	4 年以内	5.36
5	房屋租赁保证金	其他应付款	580.36	3 年以上	0.95

3、应付债券

2016-2018年末，发行人应付债券分别为267,983.03万元、252,247.09万元和204,214.42万元。发行人应付债券主要由15兴堰投资企业债和15都江堰私募债构成，其中15兴堰投资企业债于2015年3月11日发行，规模8亿元，发行期限7年期；15都江堰私募债于2015年10月30日发行，规模20亿元，发行期限5年期。发行人应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
15 兴堰投资企业债	47,283.24	63,300.99	79,277.98
15 都江堰私募债	156,931.17	188,946.10	188,705.05
小计	204,214.42	252,247.09	267,983.03

（三）公司所有者权益分析

发行人2016-2018年末所有者权益分别为666,226.29万元、680,683.44万元和697,426.49万元。所有者权益保持稳定。

截至2018年末，发行人净资产为697,426.49万元，主要由实收资本、资本公积、未分配利润和盈余公积构成：

1、实收资本21,800.00万元，全部由都江堰市欣铖股权投资有限责任公司出资投入；

2、资本公积549,607.04万元；

3、未分配利润115,757.81万元；

4、盈余公积10,261.64万元，为计提的法定盈余公积金，法定盈余公积金按公司税后净利润的10.00%比例计提。

截至2018年末，发行人代储土地面积746,004.40平方米，价值104,376.11万元；未取得土地证的划拨土地面积484,240.82平方米，价值82,826.59万元，扣除后发行人有效净资产为467,756.47万元，满足本期拟发行债券规模7亿元的要求。

三、发行人财务分析

（一）营运能力分析

单位：万元

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产总额	1,367,728.11	1,337,264.30	1,346,268.34
应收账款	112,401.82	104,390.81	102,209.87
其他应收款	145,959.39	165,616.10	197,803.54
存货	969,126.82	956,307.64	943,765.48
营业收入	30,659.26	32,867.88	25,292.58
营业成本	13,943.45	21,262.12	14,798.19
应收账款周转率（次）	0.28	0.32	0.24
存货周转率（次）	0.02	0.02	0.02
总资产周转率（次）	0.02	0.02	0.02

2016-2018年末，发行人应收账款分别为102,209.87万元、104,390.81万元和112,401.82万元，应收账款周转率分别为0.24、0.32和0.28，发行人2017年应收账款周转率上升，主要是由于2017年营业收入增幅大于应收账款增幅。

截至2018年末，发行人账面应收账款总额为112,401.82万元，计提坏账准备3,790.94万元，净额为108,610.88万元，具体明细如下：

发行人2018年末应收款项主要明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	成都丽景酒店有限公司	应收账款	32,232.45	3-4年	购房款
2	都江堰市国有资产投资经营公司	应收账款	29,210.04	3-4年	购房款
3	都江堰市政府	应收账款	25,251.43	4年以内	购房款
4	都江堰兴市建设投资有限公司	应收账款	4,564.92	3年以内	租赁及往来款
5	房管局和产权交易中心	应收账款	1,056.12	5年以上	房款

截至2018年末，发行人账面其他应收款总额为145,959.39万元，计提坏账准备39万元，净额为145,920.39万元，具体明细如下：

发行人2018年末其他应收款主要明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	都江堰市新城建设投资有限公司	其他应收款	94,862.99	3年以内	往来款
2	都江堰市国有资产投资经营公司	其他应收款	42,648.88	5年以内	往来款
3	都江堰市财政局	其他应收款	4,676.20	3年以内	往来款
4	光大兴陇信托有限责任公司	其他应收款	625.79	1年以内	往来款
5	国泰租赁有限公司	其他应收款	600.00	2-3年	保证金

2016-2018年末，发行人存货分别为943,765.48万元、956,307.64万元和969,126.82万元。存货周转率分别为0.02、0.02和0.02，发行人存货规模较大，存货周转效率较低。

2016-2018年末发行人总资产周转率分别为0.02、0.02和0.02，总资产周转率保持相对稳定。

(二) 盈利能力分析

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
营业总收入	30,659.26	32,867.88	25,292.58
营业总成本	18,832.12	21,262.12	19,691.13
营业利润	19,013.64	16,605.76	5,599.57
补贴收入		5,522.44	7,186.50
利润总额	19,515.70	17,062.86	12,775.10

净利润	16,743.05	14,457.15	11,505.44
营业利润率(%)	62.02	50.52	21.51
净资产收益率(%)	2.43	2.15	1.70
总资产收益率(%)	1.24	1.08	0.85

注：1、总资产收益率=净利润/[(总资产期初数+总资产期末数)/2]；

2、净资产收益率=净利润/[(所有者权益期初数+所有者权益期末数)/2]×100%；

2016-2018 年度，发行人营业收入分别为 25,292.58 万元、32,867.88 万元和 30,659.26 万元，其中，房屋销售收入是发行人最主要的收入来源，分别为 19,798.93 万元、23,948.89 万元和 21,169.87 万元，占营业收入的比重分别为 78.28%、72.86%和 69.05%；出租房屋收入分别为 5,414.20 万元、8,277.21 万元和 8,557.74 万元，占营业收入的比重分别为 21.41%、25.18%和 27.91%，占比较小，但其业务占比逐年增长，特别是 2017 年出租房屋业务板块收入占比实现较大增长，达 25.18%。2018 年收入增速有所回落，达到 27.91%。2017 年，公司停车场运营收入主要来自于子公司都江堰市易泊停车管理有限公司。从公司业务板块毛利率变动情况来看，发行人房屋销售收入主要是安居房及配套商业用房的销售收入；出租房屋收入金额实现了较快增长，平均业务成本有所下降，毛利率增速迅猛，2016 年至 2018 年出租房屋毛利率分别为 63.52%、70.85%和 79.41%。

2016-2018年度，发行人实现营业利润分别为5,599.57万元、16,605.76万元和19,013.64万元，2016年年营业利润有所下降主要系收入规模有所下降。2017年随着收入规模上升，营业利润增幅较大，2018年营业利润保持稳步增长。2016-2018年度，发行人的净利润分别为11,505.44万元、14,457.15万元和16,743.05万元，近三年平均净利润为14,235.21万元，足以支付本期债券一年的利息。

近年来，都江堰市政府对于发行人都有着较强的财政支持力度，2016-2018年度，发行人财政补贴收入分别为7,186.50万元、5,522.44万元和7,688.67万元，占总收入的比例分别为22.13%、14.38%和25.08%。最近三

年，发行人营业收入/（营业收入+补贴收入）分别为77.87%、85.62%和79.95%，各年度营业收入占比均超过70%，符合发债要求。

2016-2018年度，发行人净资产收益率分别为1.70%、2.15%和2.43%，总资产收益率分别为0.85%、1.08%和1.24%。由于发行人净资产、总资产规模较大，且所处行业的利润水平不高，因此净资产收益率较低。随着地方政府对发行人支持力度的加大，发行人净资产规模不断扩大，但受制于所从事业务投资回收周期较长的影响，发行人净资产增幅相对较慢。未来，随着都江堰市经济水平的提升、发行人各项业务的全面开展及在建项目的陆续完结，发行人净资产收益率将随之改善，盈利能力将进一步提高。总体而言，从盈利能力上看，发行人经营状况良好，各项盈利指标符合行业特征，具有较强的盈利能力。

（三）偿债能力分析

项目		2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总额（万元）		1,367,728.11	1,337,264.30	1,346,268.34
其中：流动资产（万元）		1,305,102.06	1,281,350.28	1,299,546.73
负债总额（万元）		670,301.63	656,580.86	680,042.05
其中：流动负债（万元）		323,458.98	263,099.29	226,935.55
短期偿债指标	流动比率（倍）	4.03	4.87	5.73
	速动比率（倍）	1.04	1.24	1.57
长期偿债指标	资产负债率（%）	49.01	49.10	50.51

从短期偿债能力来看，2016-2018 年末，发行人流动比率分别为 5.73、4.87 和 4.03，速动比率分别为 1.57、1.24 和 1.04，短期偿债指标表现良好，流动比率、速动比率均保持在较高水平，体现发行人速动资产对流动负债的覆盖能力较好，短期偿债能力良好。发行人速动比例较低主要系流动资产中存货占比较大所致。

从长期偿债能力来看，2016-2018 年末，发行人资产负债率分别为 50.51%、49.10%和 49.01%，发行人近三年资产负债率保持在合理水平，

长期偿债能力较强。发行人 2016 年、2017 年、2018 年资产负债率平稳，整体来看，发行人具有较好的长期偿债能力。

本期债券发行后，以 2018 年 12 月 31 日的财务数据为基准测算，发行人资产负债率水平将由 49.01% 上升至 54.13%（按照发行规模 7 亿计算），资产负债水平仍处在合理范围之内，发行人资产对负债的支持能力较强。因此，本期债券的发行对公司整体债务负担水平和偿债能力未产生不利影响，债务风险处于可控范围。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目		2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量	流入	421,682.44	218,903.09	142,918.81
	流出	314,365.04	176,373.52	126,548.98
	净额	107,317.40	42,529.57	16,369.83
投资活动产生的现金流量	流入	-	-	0.03
	流出	8,151.29	1,132.94	-
	净额	-8,151.29	-1,132.94	0.03
筹资活动产生的现金流量	流入	91,881.00	37,690.30	98,694.00
	流出	173,519.38	85,774.34	145,637.90
	净额	-81,638.38	-48,084.04	-46,943.90
现金及现金等价物净增加额		17,527.73	-6,687.41	-30,574.05

从经营活动看，2016-2018年，发行人经营活动产生的现金流入分别为142,918.81万元、218,903.09万元和421,682.44万元，其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为19,331.18万元、32,907.33万元和24,113.84万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为123,587.63万元、185,995.76万元和397,568.60万元，发行人销售商品、提供劳务收到的现金主要为公司销售房屋及出租房屋获得的资金，而其他与经营活动有关的现金主要为往来款。2016-2018年，发行人经营活动产生的现金流出分别为126,548.98万元、176,373.52万元和314,365.04万元，其中，购买商品、接受劳务支付的现金分别为22,165.38万元、24,921.40万元和12,174.77万元；支付给职工以及为

职工支付的现金分别为612.07万元、1,119.65万元和1,250.72万元；支付的各项税费分别为6,411.41万元、8,053.92万元和305.85万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为97,360.12万元、142,278.55万元和300,633.71万元。2016-2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为16,369.83万元、42,529.57万元和107,317.40万元。

从投资活动来看，发行人2016年度投资活动产生的现金流量净额为0.03万元，主要为处置固定资产收回的现金净额。2017年、2018年均无投资活动现金流入，因构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为7,577.29万元，投资支付的现金为574.00万元，投资活动的现金流量净额为-8,151.29万元。

从筹资活动来看，2016-2018年度，发行人筹资活动产生的现金流入分别为98,694.00万元、37,690.30万元和91,881.00万元。同期，发行人筹资活动产生的现金流出分别为145,637.90万元、85,774.34万元和173,519.38万元，2016年筹资活动产生的现金流出增多，主要是由于偿还债务的现金增多。

综上，发行人现金流量结构相对合理，符合公司自身发展阶段及所在行业特点和其所处经营环境。预计发行人未来发展趋势逐步向好，能够产生足够的现金流量保障新增债务的偿还。

四、逾期未偿还债务情况

截至2019年6月末，发行人无逾期未偿还负债。

五、对外担保情况分析

截至2018年12月31日，发行人对外担保情况如下表所示：

单位：万元

序号	被担保方	被担保方性质	担保余额	期限	债权人	资金性质
1	成都都江堰旅游集团有限责任公司	国有	90,000.00	2016/11/8-2019/11/8	上海浦东发展银行	项目贷款
2	成都都江堰旅游集团有限责任公司	国有	12,705.10	2018/1/26-2021/1/26	-	-
3	都江堰兴市集团有限责任公司	国有	25,000.00	2017/11/16-2020/11/16	-	-
4	都江堰兴市集团有限责任公司	国有	10,875.83	2016/3/3-2021/3/3	江苏金融租赁股份有限公司	售后回租
5	都江堰兴市集团有限责任公司	国有	9,300.00	2017/3/28-2020/3/10	博海国际信托	信托融资
6	都江堰兴市集团有限责任公司	国有	6,000.00	2016/11/23-2021/11/23	成都农村商业银行都江堰支行	售后回租
7	都江堰市新城建设投资有限公司	国有	50,100.00	2016/1/12-2019/1/11	百瑞信托有限公司	信托融资
8	都江堰市新城建设投资有限公司	国有	25,655.69	2016/7/1-2026/7/1	长安国际信托	信托融资
9	都江堰市国有资产投资经营公司	国有	25,000.00	2016/10/14-2021/4/10	平安信托有限责任公司	信托融资
合计	-	-	254,636.62	-	-	-

截至 2018 年 12 月 31 日，对外担保余额 254,636.62 万元，占净资产总额的 36.51%。其中，对成都都江堰旅游有限责任公司的担保余额为 102,705.10 万元，占担保余额的 40.33%；对都江堰市新城建设投资有限公司的担保余额为 75,755.69 万元，占担保余额的 29.75%；对都江堰兴

市集团有限责任公司担保余额为 51,175.83 万元,占担保余额的 20.10%。

具体情况如下表所示:

都江堰兴堰投资有限公司对外担保情况表

单位: 万元、%

	担保余额	占比
成都都江堰旅游集团有限责任公司	102,705.10	40.33
都江堰市国有资产投资经营公司	25,000.00	9.82
都江堰市新城建设投资有限公司	75,755.69	29.75
都江堰兴市集团有限责任公司	51,175.83	20.10
合计	254,636.62	100.00

从上表看出,发行人对外担保的企业主要为成都都江堰旅游集团有限责任公司、都江堰新城建设投资有限公司和都江堰兴市集团有限责任公司等,占担保余额的比重分别为40.33%、29.75%和20.10%,发行人对外担保集中度较高。

六、有息负债情况

截至2018年12月31日,发行人有息负债共计425,962.01万元,占负债总额的比重为63.55%,主要包括短期借款、应付债券、长期借款、其他非流动负债、一年内到期的非流动负债,其中短期借款1,980.00万元,应付债券204,214.42万元,长期借款73,742.99万元,其他非流动负债44,401.50万元,一年内到期的非流动负债101,623.10万元。发行人有息负债明细如下表:

单位: 万元, %

序号	债权人	债务类型	应付规模	利率	到期日	抵质押情况
短期借款：						
1	都江堰金都村镇银行有限责任公司	银行借款	1,980.00	10.5%	2019/7/24	保证借款
小计		1,980.00				
一年内到期的长期借款：						
1	进出口银行成都分行	银行借款	8,387.67	4.90%	-	抵押担保
2	浦发银行	银行借款	3,700.68	4.90%	-	抵押担保
3	国泰租赁	信托	5,344.75	6.00%	-	保证担保
4	工商银行	银行借款	1,500.00	4.90%	-	质押担保
5	陕西国际信托	信托	34,000.00	7.35%	-	

6	方正东亚信托公司	信托	3,320.00	8.20% 和 7.15%	-	保证担保
7	海通证券	债券	16,000.00	6.10%	-	
8	长安国际信托	信托	27,970.00	5.80%	-	
9	中国工商银行都江堰支行	银行借款	1,400.00	5.39%	-	保证借款
小计		101,623.10				
长期借款：						
1	工商银行	银行借款	12,000.00	4.90%	2027/8/17	质押担保
2	进出口银行成都分行	银行借款	29,999.99	4.90%	2020/12/10	抵押担保
3	中国工商银行	银行借款	18,600.00	5.39%	2032/12/27	保证担保
4	浦发银行	银行借款	573.50	4.90%	2020/12/9	抵押担保
5	浦发银行	银行借款	1,840.42	4.90%	2020/12/9	抵押担保
6	浦发银行	银行借款	623.08	4.90%	2020/12/9	抵押担保
7	浦发银行	银行借款	3,368.00	4.90%	2020/12/9	抵押担保
8	浦发银行	银行借款	6,738.00	4.90%	2020/12/9	抵押担保
小计		73,742.99				
其他非流动负债：						
1	昆仑信托	信托	25,000.00	-	-	-
2	国泰租赁	融资租赁	0.50	6.00%	2019/7/11	保证担保
3	光大兴陇信托有限责任公司	信托	19,401.00	-	-	-
小计		44,401.50				
应付债券：						
1	海通证券	企业债	47,283.24	6.10%	2022/03/12	-
2	中山证券	公司债	156,931.17	6.80%	2020/10/26	-
小计		204,214.42				
总计		425,962.01				

截至2018年末,发行人有息债务中,应付债券规模为204,214.42万元,占负债总额的比重为30.47%,系发行人于2015年发行的8亿元企业债券和20亿元非公开发行公司债券。其中,企业债券期限为7年,由都江堰兴市集团有限责任公司提供不可撤销连带责任担保;非公开发行公司债券期限为5(3+2)年,由都江堰新城建设投资有限公司和都江堰兴市集团有限责任公司共同提供不可撤销连带责任担保;长期借款为73,742.99万元,占负债总额的比重为11.00%,为发行人向进出口银行成都分行、工商银行等的长期借款,均有抵押担保;其他非流动负债共计44,401.50万元,占负债总额的比重为6.62%,为发行人向昆仑信托、光大兴陇信托有限责任公

司、国泰租赁等的借款，具有抵押担保。

发行人在债券存续期内有息负债偿还压力测算如下：

单位：万元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
银行借款	20,673.00	20,673.00	24,119.00	21,315.83	-	-	-	-
其他非流动负债	31,937.26	55,688.72	39,345.00	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	16,000.00	16,000.00	216,000.00	16,000.00	16,000.00	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
合计	52,610.26	92,361.72	79,464.00	257,315.83	36,000.00	36,000.00	20,000.00	20,000.00

发行人2018年至2020年需要偿还债务较多，主要是由于以前年度发行债券以及本期债券需要偿还的债券较多，尤其是2020年，发行人需要偿还20亿元的私募债。发行人在发行债券时约定债券偿还的收益来源，因此发行人偿还债务压力不大。

七、发行人受限资产情况

截止到2018年12月31日，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

序号	科目	金额
1	存货	233,276.08
2	固定资产	3,098.98
3	无形资产	290.53
4	投资性房地产	16,499.43
	合计	253,165.02

各资产科目的相关明细如下：

受限资产存货科目相关明细

单位：亩，万元

序号	土地证编号	入账科目	面积	期末账面价值	抵押机构	抵押期限
1	都国用（2012）第1140号	存货	153.34	20,711.09	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
2	都国用（2011）第6256号	存货	0.89	372.60	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10

序号	土地证编号	入账科目	面积	期末账面价值	抵押机构	抵押期限
3	都国用（2011）第 6255 号	存货	2.26	952.82	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
4	都国用（2011）第 6370 号	存货	1.34	562.05	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
5	都国用（2011）第 6261 号	存货	3.42	1,440.97	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
6	都国用（2011）第 6264 号	存货	5.01	519.33	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
7	都国用（2011）第 13565 号	存货	27.64	5,125.79	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
8	都国用（2010）第 6804 号	存货	585.78	56,586.55	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
9	都国用（2010）第 6834 号	存货	171.14	20,285.61	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
10	都国用（2010）第 6833 号	存货	222.01	15,644.93	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
11	都国用（2011）第 6369 号	存货	17.29	7,274.52	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
12	都国用（2011）第 7049 号	存货	21.98	6,830.70	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
13	都国用（2012）第 12698 号	存货	348.06	48,148.86	进出口银行、浦发银行（银团借款）	2020-12-10
14	都国用（2013）第 6039 号	存货	150.00	14,533.01	中航信托	2018-7-8
15	都国用（2013）第 6040 号	存货	94.00	9,080.40	中江信托	2018-1-20
16	都国用（2013）14205 号	存货	190.38	23,340.33	平安银行成	2018-2-17

序号	土地证编号	入账科目	面积	期末账面价值	抵押机构	抵押期限
					都分行	
17	F06-2 商业综合楼、蜀印酒店	存货		1,673.00		
18	永寿教师大楼	存货		193.52		
合计				233,276.08		

受限资产固定资产相关明细

单位：万元

序号	房产证编号	入账科目	资产账面余额	抵押机构	抵押期限
1	都房权证监证字第 0160921 号	固定资产	3,098.98	中国工商银行都江堰支行	2019-2-19
2	都房权证监证字第 0160922 号	固定资产		中国工商银行都江堰支行	2019-2-19
3	都房权证监证字第 0160923 号	固定资产		中国工商银行都江堰支行	2019-2-19
4	都房权证监证字第 0160924 号	固定资产		中国工商银行都江堰支行	2019-2-19
5	都房权证监证字第 0160925 号	固定资产		中国工商银行都江堰支行	2019-2-19
合计			3,098.98		

受限投资性房地产相关明细

单位：万元

序号	房产名称	入账科目	资产账面余额	抵押机构	抵押期限
1	幸福镇永安大道南三段“兴堰丽景 A 区”	投资性房地产	9,303.10	陕西省国际信托股份有限公司	2019 年 4 月 29 日
2	幸福镇永安大道南三段“兴堰丽景 B 区”	投资性房地产			
3	幸福镇永安大道南三段“兴堰丽景 C 区”	投资性房地产			
4	幸福镇永安大道南三段“兴堰丽景 D 区”	投资性房地产			
5	G 地块（国土局）	投资性房地产	3,390.80		
6	高桥教师楼	投资性房地产	532.91	光大兴陇信托有限责任公司	
7	解放小区 7、8 栋	投资性房地产	2,699.50		
8	经开教师楼	投资性房地产	308.97		
9	永丰教师大楼	投资性房地产	264.15		
合计	-	-	16,499.43	-	-

注：发行人2016年新增受限投资性房地产共计295处，且均为兴堰丽景项目。

八、发行人关联交易情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无重大关联交易，但存在关联方往来，发行人主要关联方往来如下：

发行人关联交易情况表

单位：万元

会计科目	关联方	金额	占余额（%）	产生原因
应收账款	成都丽景酒店有限公司	32,232.45	25.36	房屋销售产生的房款
其他应收款	成都丽景酒店有限公司	6.25	0.0049	借款
其他应收款	都江堰市新城建设投资有限公司	94,862.99	74.64	借款

关联方成都丽景酒店有限公司是发行人的二级子公司，由都江堰市兴文文化传媒有限公司、都江堰市现代农业发展投资有限责任公司、都江堰市城镇发展有限公司共同出资组建。

九、发行人最近三年经审计的合并资产负债表（见附表二）。

十、发行人最近三年经审计的合并利润表（见附表三）。

十一、发行人最近三年经审计的合并现金流量表（见附表四）。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付债务融资情况

截至本期债券发行前，发行人发行债券情况如下：

债券名称	金额	期限	利率
“15兴堰投资债”	8亿元	7年期	6.10%
“15都江堰”	20亿元	5年期	6.80%

截至本募集说明书出具日前，发行人信托融资情况如下：

单位：万元、%

债权人	金额	期限	利率
昆仑信托	25,000.00	-	-
光大兴陇信托有限责任公司	19,401.00	-	-

除上述债券及信托外，发行人及其合并范围内的子公司无其他已发行尚未兑付或逾期未兑的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。发行人不存在其他信托计划、保险债权计划、理财产品其他方式的私募债权融资。发行人亦不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资。

二、企业债券募集资金使用情况

经国家发改委发改财经[2015]140号文件批准，发行人于2015年3月11日发行了8个亿的2015年都江堰兴堰有限公司公司债券，债券为7年期品种，固定利率，票面利率为6.1%，存续期内每年付息一次，在存续期的后5年内，每年偿付本金20%。募集资金用于古县衙地质减灾防止综合整治项目，红塔坊地质减灾防止综合整治项目，原水电十局医院原址地质减灾防止综合整治项目，李家花园地质减灾防止综合整治项目，都江堰市幸福花园逸苑建设项目，都江堰兴市投资有限公司为本期债券提供连带责任担保。截至2018年12月31日，上述项目累计投资174,911.00万元，占总投资的100%，其中包括8亿元募集资金。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向

本期债券募集资金总额为 7 亿元，其中 5.53 亿元拟用于都江堰市城市停车优化综合整治项目，1.47 亿元用于补充公司流动资金。募集资金使用情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	项目投资	拟使用债券资金	募集资金占总投资比例
都江堰市城市停车优化综合整治项目	120,755.00	55,264.00	45.77
补充流动资金	-	14,736.00	-
合计	-	70,000.00	-

1、项目批复情况

该项目已经相关部门批复同意，具体批复情况如下：

项目名称	批复文件名称	文号或发文时间	发文机关
都江堰市城市停车优化综合整治项目	关于都江堰市城市停车优化综合整治项目可行性研究报告的批复	都发改项目资金[2016]1 号	都江堰市发展和改革局
都江堰市城市停车优化综合整治项目	关于都江堰市城市停车优化综合整治项目--青城山停车场环境影响报告表审查批复	都环建函[2016]33 号	都江堰市环境保护局
	规划建设方案评审意见通知（青城山停车场）	都规市政选址T[2016]08 号	都江堰市规划管理局
	建设项目用地初审意见回复表（青城山停车场）	都土规初审[2016]20 号	都江堰市国土资源局
	关于都江堰市城市停车优化综合整治项目--仰天停车场环境影响报告表审查批复	都环建函[2016]36 号	都江堰市环境保护局
	规划建设方案评审意见通知（仰天停车场）	都规市政选址T[2016]04 号	都江堰市规划管理局
	建设项目用地初审意见回复表（仰天停车场）	都土规初审[2016]19 号	都江堰市国土资源局
	关于都江堰市城市停车优化综合整治项目--快铁广场停车场环境影响报告表审查批复	都环建函[2016]35 号	都江堰市环境保护局
	规划建设方案评审意见通知（快铁广场停车场）	都规市政选址T[2016]03 号	都江堰市规划管理局

		建设项目用地初审意见回复表 (快铁广场停车场)	都土规初审 [2016]16 号	都江堰市国土资源局
	高速出口 停车场	关于都江堰市城市停车优化综合整治项目--高速出口停车场环境影响报告表审查批复	都环建函 [2016]50 号	都江堰市环境保护局
		规划建设方案评审意见通知(高速出口停车场)	都规市政选址 T[2016]05 号	都江堰市规划管理局
		建设项目用地初审意见回复表 (高速出口停车场)	都土规初审 [2016]15 号	都江堰市国土资源局
	公园路停 车场	关于都江堰市城市停车优化综合整治项目--公园路停车场环境影响报告表审查批复	都环建函 [2016]32号	都江堰市环境保护局
		规划建设方案评审意见通知(公园路停车场)	都规市政选址 T[2016]06号	都江堰市规划管理局
		建设项目用地初审意见回复表 (公园路停车场)	都土规初审 [2016]17号	都江堰市国土资源局
	古城区停 车场	关于都江堰市城市停车优化综合整治项目--古城区停车场环境影响报告表审查批复	都环建函 [2016]34号	都江堰市环境保护局
		规划建设方案评审意见通知(古城区停车场)	都规市政选址 T[2016]07号	都江堰市规划管理局
		建设项目用地初审意见回复表 (古城区停车场)	都土规初审 [2016]18号	都江堰市国土资源局
都江堰市城市停车优化综合整治项目		固定资产投资节能登记表	2016 年 1 月 6 日	都江堰市发展和改革局
都江堰市城市停车优化综合整治项目		都江堰市重大决策社会稳定风险评估备案表	都维稳[2016]26 号	都江堰市维护社会稳定工作领导小组办公室

2、项目建设内容

本项目为都江堰市城市停车优化综合整治项目，由青城山停车场、快铁广场停车场、高速出口停车场、仰天停车场、古城区停车场和公园路停车场等组成。其中青城山停车场和公园路停车场为正在建设和改造中的停车场。其余的四个停车场均为新建，其中仰天停车场和古城区停车场为地下停车场，快铁广场停车场和高速出口停车场为地面停车场，其设置中转车站及配套设施，以满足游客中转需要。

都江堰市城市停车优化综合整治项目建设内容

序	项目	土地面积 (亩)	停车位 (个)	车位单 价(万 元)	土地单价 (万元/亩)	建设内容备注
1	青城山停车场	235.00	1,600	13.21	61.27	地面停车场/配套商业/公共设施/应急避难场所
2	仰天停车场	35.40	900	33.66	280.00	地下停车场/地面广场/部分商业
3	快铁广场停车场	121.20	1,200	13.76	93.58	地面停车场/中转车站/应急避难场所/部分商业
4	高速出口停车场	281.50	2,500	13.67	90.18	地面停车场/中转车站/应急避难场所/部分商业
5	公园路停车场	12.80	350	13.70	336.03	地面停车/应急避难场所
6	古城区停车场	18.80	700	19.79	301.68	地下和地面均为停车场
	合计	704.70	7,250	-	-	-

本项目也会对停车场进行信息化建设和管理，包括对停车场内部进行建设和对所有停车场进行信息化整合。停车场内部信息化建设将实现停车场车位划分、车辆进出管理及收费、停车信息查询以及系统管理功能；对所有停车信息化建设是结合整个城市交通进行信息化整合，将主要停车场进行联网，同时开发相关APP，可以实时查询停车位甚至停车空位位置，查询车辆位置等功能。

项目建设完成后将都江堰市主要游客停车场纳入统一信息管理，在都江堰主要交通入口显示，在城区停车场饱和情况下，引导车辆进入中转停车场，方便游客进出城和前往各景区需求。避免因旺季城区交通堵塞和各景区停车位不足导致的路边乱停车现象以及其他交通安全隐患。

(1) 青城山停车场

青城山停车场项目用地面积约为 235.70 亩，主要包括景区综合停车场建设及配套设施建设停车场停车共计 1,600 个车位，配套建设观光车进出小桥两座，公交中桥一座。2 座旅游公厕建设单体建筑面积为 150 平米。游客服务中心项目总建筑面积 3,900 平方米（内有以销售旅游纪念品为主的商业面积 800 平米），项目占地约 2,350 平方米，建筑层数 2 层，配套

完善附属设施。观光电瓶车中转站和接待中心共用建筑。同时对区域内道路交通工程改造、优化和提升满足景区需求。由于该停车场位于青城山景区，因此对景观绿化要求较高，为了适应未来共享单车普及，项目配套非机动车位 1,900 个，满足多元出行需求。

青城山停车场技术经济指标

序号	项目内容	单位	数量	
一	建设用地面积	亩	235.7	
二	项目总建筑面积	m²	4,200	
1	旅游公厕	m²	2 座	150
2	游客服务中心	m²	3,900	
	其中：商业面积	m²	800	
三	基础设施			
1	桥涵（小桥）	座	3	
2	连接道路整治	m	530	
3	改造建设游客步道	m²	12,000	
4	中转车辆及配套（电动车）	辆	25	
5	游客中心广场	m²	8,500	
6	中转车场地	m²	5,000	
四	停车场建设		135,096	
1	停车位面积	m²	42,000	
2	地块内部道路	m²	45,854	
3	停车位绿化及景观绿化	m²	37,442	
4	非机动车位面积	m²	9,800	
五	容积率	/	0.03	
六	建筑基地面积	m²	3,120	
七	绿地率	%	23.8	
八	机动车位	辆	1,600	
九	非机动车位	辆	1,900	

(2) 快铁广场停车场

快铁站停车场项目用地面积约为 121.25 亩，主要包括综合停车场建设及配套设施建设，新建停车场车位共计 1,200 个车位。游客服务中心、星级公厕和中转大巴车站为一栋建筑，面积为 2,200 平米，单层建筑。同时对区域内连接道路建设、优化和提升满足停车场需求。

快铁广场停车场技术经济指标

序号	项目内容	单位	数量
一	建设用地面积	亩	121.25
二	项目总建筑面积	m²	2,200

1	游客服务中心	m ²	2,200
	其中：商业面积	m ²	800
三	基础设施		
1	连接道路整治	m	320
2	中转车辆及配套（大巴）	辆	16
3	游客中心广场	m ²	3,000
4	中转车场地	m ²	3,500
四	停车场建设		76,793
1	停车位面积	m ²	28,800
2	地块内部道路	m ²	31,867
3	停车位绿化及景观绿化	m ²	11,526
4	非机动车位面积	m ²	4,600
五	容积率	/	0.03
六	建筑基地面积	m ²	2,250
七	绿地率	%	14.25
八	机动车位	辆	1,200
九	非机动车位	辆	900

（3）高速出口停车场

高速出口停车场项目用地面积约为 281.60 亩，主要包括综合停车场建设及配套设施建设、2 座星级公厕建设、游客接待中心、中转大巴车站，新建停车场车位共计 2,500 个车位，同时对区域内连接道路建设、优化和提升满足停车场需求。

高速出口停车场技术经济指标

序号	项目内容	单位	数量
一	建设用地面积	亩	281.60
二	项目总建筑面积	m ²	2,600
1	游客服务中心	m ²	2,600
	其中：商业面积	m ²	800
三	基础设施		
1	连接道路整治	m	530
2	中转车辆及配套（大巴）	辆	36
3	游客中心广场	m ²	5,000
4	中转车场地	m ²	6,500
四	停车场建设		171,048
1	停车位面积	m ²	63,400
2	地块内部道路	m ²	70,107
3	停车位绿化及景观绿化	m ²	24,541
4	非机动车位面积	m ²	13,000
五	容积率	/	0.02
六	建筑基地面积	m ²	2,830

七	绿地率	%	13.06
八	机动车位	辆	2,500
九	非机动车位	辆	2,600

(4) 仰天广场停车场

仰天广场停车场项目用地面积约为 35.4 亩，项目主体为地下建筑，总建筑面积约为 28,427 平米共计 900 个车位(小车位)。该宗地整合了绿地、广场、对外交通、文化娱乐、旅游服务等多项功能。本工程分为地上与地下两部分，地上以仰天广场、游客中心、餐饮商店为主；地下建筑为停车库和配套设施等功能。

仰天停车场技术经济指标

序号	项目内容	单位	数量
一	建设用地面积	亩	35.40
二	建筑总建筑面积	m ²	28,427
1	公共配套	m ²	650
2	商业面积	m ²	2,500
3	停车场面积	m ²	25,277
三	地面广场绿化面积	m ²	10,026
四	容积率	/	1.20
五	建筑基地面积	m ²	3,120
六	绿地率	%	42.50
七	机动车位	辆	900

(5) 公园路停车场

公园路停车场项目用地面积约为 12.80 亩，共计 350 个地上车位（小车位），由于该地块较小，主要满足基本停车需求，仅配套停车收费亭和信息化系统配置。

公园路停车场技术经济指标

序号	项目内容	单位	数量
一	建设用地面积	亩	12.8
二	建筑总建筑面积	m ²	60
1	公共配套	m ²	60
三	停车场面积	m ²	7,337
1	车位面积	m ²	4,200
2	地块内部道路	m ²	3,137
四	绿化面积	m ²	500
五	容积率	/	0.01

六	建筑基地面积	m ²	60
七	绿地率	%	5.8
八	机动车位	辆	350

(6) 古城区停车场

古城区停车场项目用地面积约为 18.84 亩，总建筑面积约为 10,000 平方米共计 700 个车位。本工程分为地上与地下两部分，规划地上地下均为停车场，未来根据需求设置地面建筑。

古城区停车场技术经济指标

序号	项目内容	单位	数量
一	建设用地面积	亩	18.84
二	建筑总建筑面积	m ²	10,000
1	公共配套	m ²	60
2	地下停车场面积	m ²	9,940
三	地面停车场面积	m ²	11,500
四	地面绿化面积	m ²	1,100
五	容积率	/	0.8
六	绿地率	%	8.8
七	机动车位	辆	700

3、项目总投资

项目总投资120,755.00万元，拟使用本期债券募集资金55,264.00万元，占项目总投资的45.77%。

4、项目实施主体、实施进度

都江堰市城市停车优化综合整治项目实施主体为发行人，已明确了责任分工、资金筹措、宣传动员以及工程进度安排，具体如下：

截至2019年9月末，项目累计完成投资约1.87亿元，投资完成率约15.50%。项目已完成立项、可研报告、设计招标工作、勘察钻探，设计初步设计及施工图设计，包含相关审查等前期工作；正在进行仰天停车场、高速出口停车场等的地面停车场、中转车站及商业设施的主体工程施工建设工作，项目建设进度约为44.64%，预计于2020年6月完工。

5、经济效益

都江堰市城市停车优化综合整治项目的建设，将改善整个都江堰市景

区旅游接待能力，带动片区旅游设施恢复，项目的建设环境效益显著，同时旅游效益明显，带来直接经济效益，对于整个都江堰市范围的旅游景点影响都是显著的。

项目建成后一方面将会有效增加客流量，使整个景区的收入提高，增加当地的政府税收。另一方面可使临近的土地资源得到充分利用，使场地临近的区域得到开发，因此本项目具有良好的经济效益。

从经济效益而言，本项目在债券存续期7年内可实现停车费收入、商铺出租收入、财政补贴收入等共计142,279.46万元，其中包括项目自身的停车费收入、商铺出租收入72,279.46万元，财政补贴收入70,000.00万元，扣除运营成本、税金及附加25,467.62万元，可实现项目净收益约116,811.84万元，能够覆盖拟投向本项目的债券募集资金本息之和。运营期内项目总收入505,022.75万元，扣除运营成本、税金及附加235,976.74万元，净收益269,046.01万元，可以覆盖项目总投资。显著的经济效益将为本期债券按期偿付提供重要保障，债券存续期收益具体情况如下表：

都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券债券存续期内（7 年）收益测算表

单位：万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	总计
青城山停车场	停车费收入	420.48	441.50	539.62	644.74	682.11	809.42	840.96	4,378.83
	商铺出租收入	76.80	80.64	84.67	88.91	93.35	98.02	102.92	625.31
仰天停车场	仰天停车场	443.48	473.04	614.30	614.30	709.56	748.98	854.10	4,457.75
	仰天商业	240.00	252.00	264.60	277.83	291.72	306.31	321.62	1,954.08
快铁广场停车场、高速出口停车场	快铁广场停车场	657.00	770.88	819.06	967.98	1,024.92	1,248.30	1,314.00	6,802.14
	高速出口停车场	1,368.75	1,606.00	1,706.38	2,016.63	2,135.25	2,600.63	2,737.50	14,171.13
	快铁广场和高速出口停车场中转停车	3,000.00	3,300.00	3,993.00	4,389.00	5,268.00	5,532.00	6,292.00	31,774.00
	快铁广场和高速出口停车场配套商业	115.20	120.96	127.01	133.36	140.03	147.03	154.38	937.96
公园路停车场		229.95	267.00	281.05	348.76	365.37	440.74	459.90	2,392.76
古城区停车场		459.90	534.00	562.10	697.52	730.73	881.48	919.80	4,785.52
项目运营收入		7,011.56	7,846.02	8,991.78	10,179.00	11,441.04	12,812.90	13,997.18	72,279.46
政府补贴收入		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	70,000.00
项目总收入=项目运营收入+政府补贴收入		17,011.56	17,846.02	18,991.78	20,179.00	21,441.04	22,812.90	23,997.18	142,279.46
项目成本费用=（1）+（2）		2,445.49	2,722.90	3,177.16	3,564.10	4,094.52	4,491.36	4,972.09	25,467.62
（1）项目运营成本		2,359.09	2,632.18	3,081.90	3,464.08	3,989.50	4,381.09	4,856.30	24,764.15
（2）税金及附加		86.40	90.72	95.26	100.02	105.02	110.27	115.78	703.47
净收益		14,566.06	15,123.12	15,814.62	16,614.91	17,346.51	18,321.53	19,025.09	116,811.84

6、社会效益

通过本项目的实施，可产生的社会效益主要有以下几个方面：

（1）可以提高保护环境和游客安全条件，促进都江堰市旅游事业的健康发展。

项目实施后，使都江堰市景区的环境、安全水平得到较大的提升，同时促进都江堰市旅游事业迈上一个新的更高台阶。

（2）可以促进旅游开发的可持续发展。

都江堰历史悠久，文化文物遗存丰厚，具有旅游开发潜力。项目实施后，不但在文物保护、环境治理有了很大提高，同时也极大地促进旅游的发展，对于带动相关行业起到了重要的作用，而且可以实现产业结构调整，促进文化旅游。

（3）可以促进当地民众的就业，改善投资环境，促进经济发展。

通过对停车场工程修建，使交通环境得到明显改善。既可改善环境，提高当地民众的就业机会，又能极大改善旅游环境，有利于改善当地原有产业结构，促进当地经济社会发展。

7、项目建设的必要性

都江堰市城市交通优化综合整治项目是完善都江堰市旅游资源的需要，加强生态综合治理的需要、资源保护和传承并发扬传统文化的需要。可以说，本项目的实施，将进一步加强旅游资源的利用，促进各景区发展，对实现该地的生态环境综合治理，保持生态平衡，促进经济发展，起着十分重要的作用。因此，项目建设是十分必要的。

（1）项目建设是国民经济和社会发展的需要

旅游业被称为朝阳产业，被国家确定为新的经济增长点和国民经济的重要组成部分，是21世纪最具发展潜力的产业之一，也是有效促进地区经济发展、提升地方精神文明程度的重要途径。项目的建设在提高天堂寨主

园区地质遗迹保护能力的同时，也完善了旅游业的各类设施，延伸了地区旅游产业链，推动区域社会和经济的发展。

（2）项目建设是提高服务质量的需要

本项目的建设将改善都江堰市的停车和交通的环境，缓解各景区停车位不足的问题及旅游旺季交通拥堵情况，大大提高景区的服务水平和服务质量，提升都江堰的知名度和美誉度，从而提高都江堰市各景区的市场竞争力和影响力。

（3）项目建设是改善交通的需要

目前都江堰市各景区均存在停车位不足情况，车位不足必然导致乱停车情况，及影响城市景观也不利于行车安全，因此保障道路的畅通及游客的安全将是都江堰的重中之重。通过停车场及配套设施的建设，将极大的增强都江堰市对自驾游游客的接待能力，提高游客旅游质量，对城市的发展有积极意义。停车场建设完成后，对都江堰市道路畅通提供了保障，有利于交通畅通及安全。

（4）完善区域内旅游基础设施功能的需要

项目的建设符合成都市产业功能区规划，符合成都市龙门山生态旅游综合功能区的规划，是促进都江堰片区综合打造的必要前提。

目前，全球发展日益趋于多极化，世界城市网络从沿海向内陆延伸；中国国家战略布局从沿海带动到内陆开放；低碳城市、宜居城市、生态城市主义等国际最新发展理念涌现。在这样的社会经济发展背景下，2010年成都实施建设“世界现代田园城市”战略--成都市龙门山生态旅游综合功能区规划提出，规划的功能区幅员4,500平方千米，包括六区县106省道以西部分，包括都江堰、大邑、邛崃三市县建成区，大力发展观光游览、运动养生、休闲度假、文化创意等多样化的旅游产品。项目的规划建成，将形成具有国际水准的旅游度假产业带，带动周边旅游的有序和快速发展。项

项目建设位于青城山的两大景点，地理位置显要，符合成都市龙门山生态旅游综合功能区的规划，是促进都江堰片区综合打造的必要前提。

(5) 项目的建设是都江堰市旅游业进一步提档升级和发展的需求

在都江堰旅游区总体规划中明确提出，都江堰旅游区的发展目标定位为以世界遗产观光为拉动的养生型国际精品旅游区。周边城镇将建设为旅游服务中心镇，项目作为旅游配套建设中重要旅游服务设施，高标准的建设必将提升都江堰市接待的形象，促进加快整个都江堰市旅游业的提档升级和长远发展。

综上所述，该项目的建设是十分必要和迫切的。

8、募投项目对发行人业务情况、财务情况的影响及现金流回流情况

目前，发行人已形成由安居性住房项目建设销售收入、出租房屋收入、城市基础设施建设收入等组成的业务模式，本期债券募投项目的开工建设扩大了发行人城市基础设施建设的业务规模，夯实了发行人在区域内基础设施建设的市场地位，拓宽了发行人未来的主营业务收入来源，改善了发行人主营业务收入结构，有利于保障发行人的持续经营能力，提高发行人的盈利能力。

同时，本期债券募投项目为停车场建设项目，项目投资规模较大，对发行人筹资能力提出了新的要求。发行人通过发行停车场专项债券、项目贷款等方式筹集期限长、成本低的建设资金用于本期债券募投项目建设，可以缓解发行人的资金压力。随着项目建设的推进，预计发行人负债规模将有所提高，截至2018年末发行人资产负债率为49.01%，本期债券发行后，以2018年12月31日的财务数据为基准测算，发行人资产负债率水平将由49.01%上升至54.13%（按照发行规模7亿计算），本期债券的发行对资产负债率影响不大。

二、发债募集资金使用及管理制度

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与资金监管人签订了《账户及资金监管协议》，在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务计划部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务计划部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过70%。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

第十三条 偿债保障措施

一、偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。本期债券募投项目实施主体为发行人，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成。

（一）本期债券偿债计划

本期债券发行总规模为7亿元，债券期限为7年，按年付息，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券在资金监管人设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本

期债券付息日和兑付日之前10个工作日提取偿债资金存入专项偿债资金账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

（三）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（四）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

二、其他偿债保障措施

（一）公司的盈利能力是本期债券偿付的根本保障

发行人是都江堰市唯一从事历史文化名城恢复重建的大型国有独资企业，同时也是都江堰市从事安居房、廉租房及其他保障性住房建设、城市基础设施建设等领域最大的投资建设主体。其主要收入来源于安居性住房项目建设销售收入、出租房屋收入、城市基础设施建设收入等。2016-2018年度，发行人营业收入分别为 25,292.58 万元、32,867.88 万元和 30,659.26 万元，净利润分别为 11,505.44 万元、14,457.15 万元和 16,743.05 万元。发行人业务发展良好，经营状况稳定，盈利能力较强，发行人优良的基本面将为偿还债券本息提供切实保障。此外，随着都江堰市未来经济水平的提高和城镇化建设的推进，以及发行人募投项目投资效益的回收，公司盈利能力将进一步增强。

（二）募投项目产生的效益是本期债券按期偿付的重要来源

本期债券募投项目总投资120,755.00万元，拟使用本期债券募集资金

55,264.00万元，占项目总投资的45.77%。都江堰市城市停车优化综合整治项目的建设，将改善整个都江堰市景区旅游接待能力，带动片区旅游设施恢复，项目的建设环境效益显著，同时旅游效益明显，带来直接经济效益，对于整个都江堰市范围的旅游景点影响都是显著的。该项目建成后可提供停车、中转和配套商业等服务，预计在债券存续期7年内可实现项目自身收入72,279.46万元。

根据《都江堰市人民政府<关于都江堰市城市停车优化综合项目有关事宜>的通知》（都府函[2016]28号）、《都江堰市人大常委会<关于同意市人民政府提出的兴堰公司“停车场”项目补贴资金有关事项>的决议》（都人发[2016]19号）和《都江堰市财政局<关于将都江堰市城市停车场优化综合整治项目补贴资金列入财政预算>的承诺函》（都财发[2016]53号），自2018年起，都江堰市政府将连续7年每年分别下拨10,000.00万元共计70,000.00万元财政资金作为该项目的补贴。

综上，本项目在债券存续期7年内可实现收入共计142,279.46万元，包括项目自身收入72,279.46万元和财政补贴收入70,000.00万元，显著的经济效益将为本期债券按期偿付提供重要保障。

（三）发行人具有较强的资产实力和较好的可变现资产，为本期债券还本付息提供重要的补充

发行人资产规模较大，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,367,728.11 万元，所有者权益合计为 697,426.49 万元。发行人资产质量良好，具有一定的变现能力。同期，发行人账面货币资金 21,090.19 万元，应收账款 112,401.82 万元，存货 969,126.82 万元，存货主要由土地使用权、安居房和基础设施工程等构成。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人名下共计 32 宗土地使用权，其中有 24 宗以出让方式取得，8 宗以划拨方式取得，4 宗是代储性质，面积合计 2,660,483.61 平方米，账面价值 461,489.95 万

元。其中尚未取得权证的划拨土地资产 1 宗，已在计算本期债券发行规模时从净资产中扣除。未来，若本期债券本息兑付遇到问题或发行人经营出现困难时，发行人可考虑将上述资产进行处置，以增加和补充偿债资金，保障本期债券本息的及时足额兑付。

（四）优良资信和较强的融资能力为本期债券到期偿还奠定了坚实的基础

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，与中国进出口银行等国内政策性银行及中国工商银行、中国银行、上海浦东发展银行等商业银行建立了密切的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债来源。同时，发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（五）专项债券资金账户的监管为本期债券投资者的权益提供有力保障

为维护本期债券投资者的权益，发行人与成都银行股份有限公司都江堰支行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。根据《账户及资金监管协议》，发行人在成都银行股份有限公司都江堰支行设立募集资金使用专项账户和偿债账户，由成都银行股份有限公司都江堰支行对账户进行监管，确保资金安全。《账户及资金监管协议》的签署将会让募集资金的使用更加透明、规范，同时也将进一步保障债券投资者的根本利益。成都银行股份有限公司都江堰支行作为本期债券的资金监管人和债权代理人，将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发

行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，成都银行股份有限公司都江堰支行将协助或代理投资者向发行人追偿。

（六）成都银行股份有限公司都江堰支行作为债权代理人为维护债券持有人利益提供支持

为维护全体债券持有人的合法权益，考虑到债券持有人的不确定性，发行人为债券持有人聘请成都银行股份有限公司都江堰支行担任本期债券的债权代理人，并签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对此规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。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，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。

《债券持有人会议规则》约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项；同时发挥债权代理人的作用，债权人将严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（七）积极申请财政贴息，进一步保障债券本息的偿付

为降低企业直接融资成本，发挥政府财政资金的引导激励效应，充分调动直接融资相关主体的积极性，带动社会资本投入实体经济，提升全社会金融资源配置效率，四川省人民政府办公厅下发《四川省人民政府办公厅关于实施鼓励直接融资财政政策的通知》（川办发[2015]86号），对成功发行企业债、公司债的非金融企业提供贴息，每年累计贴息不超过500万元，贴息期限不超过3年。待本期债券发行成功后，发行人将积极申请

财政贴息，进一步保障债券本息的偿付。

（八）担保增信措施是本期债券按期足额偿付本息的重要保证

1、担保情况

本期债券由天府（四川）信用增进股份有限公司（以下简称“天府信用增进”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2、担保人情况

名称：天府（四川）信用增进股份有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道177号1栋2单元9层911号

法定代表人：蒋刚

注册资本：400000.00万人民币

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营）

天府信用增进由四川省市县（区）等多级机构及企业共同出资组建，是四川省深入贯彻落实国资国企改革精神推动国有企业做大做强的创新性举措。天府信用增进公司注册资本为40亿元人民币。四川发展联合铁投集团、交投集团和四川金控等省属国有企业共同出资28亿元，合计持股比例为70%，成都高投、双流兴城、成都金控集团、成都工投集团代表成都市共同出资9亿元，合计持股比例为22.5%，中银投资作为金融机构代表出资3亿元，持股比例为7.5%。

天府信用增进成立后，立足基础类信用增进、直接投资、集优信用增

进、可选择信用增进合约和加强型增信等业务形式在四川省内开展业务。目前，天府信用增进已成为四川省内领先，国内知名的信用增进公司。

截至2018年末，天府信用增进全部增信（担保）业务共15笔，金额合计91.8亿元，被担保人主体评级均为AA级。

天府（四川）信用增进股份有限公司增信（担保）责任余额占2018年未经审计净资产（42.15亿元）比例为1.74倍。本期债券发行后，增信（担保）责任余额占2018年未经审计净资产（42.15亿元）比例为1.87倍。

3、担保人财务情况

担保人主要财务数据见下表，担保人财务报表见附表5-附表7。

担保人2018年末/度主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/末
资产总计	425,704.30
负债合计	4,346.07
所有者权益合计	421,358.23
营业收入	27,925.91
利润总额	25,752.75
净利润	19,280.91
经营活动产生的现金流量净额	7,397.66

4、担保人资信情况

经东方金诚信用评估有限公司综合评定，天府（四川）信用增进股份有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

5、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了信用增进函，该信用增进函的主要内容包括：

（1）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为柒年期企业债券，发行面额不超过为人民币柒亿元。

（2）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（3）保证责任的承担

在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵消。

（4）保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（5）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（6）财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

（7）债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

（8）主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

（9）加速到期

在该保证合同项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

6、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系

在担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

7、担保协议及程序的合法性

发行人律师四川原则律师事务所认为，天府信用增进具有为发行债券提供担保的资质，其出具的信用增进函内容全面，担保债券种类、面额，担保方式，担保范围，担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《中华人民共和国担保法》的规定，其出具的信用增进函合法有效。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

三、投资者保护条款

为维护全体债权人的合法权益，发行人聘请成都银行股份有限公司都江堰支行担任本期债券的债权代理人，并签署《债权代理协议》和《债券

持有人会议规则》，根据《债权代理协议》，债权人履行如下职责：

1、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表；

2、当发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时向债券持有人披露；

3、当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的，债权人有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令；

4、在发行人未能按期还本付息时，债权人根据《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

债券持有人会议由债权人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、变更、解聘债权人；
- 5、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权人参与发行人的整顿、

和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、决定变更债权代理人；

5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

综上所述，发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠，募投项目具有一定的经济收益，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十四条 投资者权益保护

为保护投资者权益，公司采取了一系列措施，包括制定《债券持有人会议规则》，聘请成都银行股份有限公司都江堰支行作为债权代理人，双方签订了《2019年都江堰兴堰投资有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）、聘请成都银行股份有限公司都江堰支行作为监管银行，双方签订《2019年都江堰兴堰投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》（以下简称《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》）。

一、债券持有人会议

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；
- 2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- 3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；
- 4、决定变更债权代理人；
- 5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

- 1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前20日，并不得晚于会议召开日期之前巧日。

在本期债券存续期内,发生下列事项之一的,应召开债券持有人会议:

- (1) 变更《募集说明书》的约定;
- (2) 发行人不能按期支付本期债券的本息;
- (3) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产;
- (4) 变更、解聘债权代理人;
- (5) 发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

2、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议:

- (1) 发行人书面提议召开债券持有人会议;
- (2) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议; _
- (3) 单独或合并代表10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议;
- (4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

债券持有人会议的召集方式规定如下:

发生以上规定的事项之日起15日内,债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发生以上规定的事项之日起15日内,债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的,单独或合并代表10%以上有表决权的本次公司债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内,债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的,发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知,及时组织、召开债券持有人会议。

5、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的,债权代理人是债券持有人会议召集人。

6、发生以上规定的事项之日起15日内，单独代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

7、发行人根据前规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

8、债券持有人会议通知应至少于会议召开前15个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和方式；

（2）会议拟审议的事项；

（3）确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

（4）代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

9、会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

10、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

11、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据规则规定决定。单独和 / 或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

12、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

13、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少5天公告并说明原因。

（三）议案、委托及授权事项

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

2、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第七条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。若债券持一有人为持有发行人10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期

未偿还债券的证券帐户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交债权代理人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不

得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合的方式。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

- (1) 债券持有人为持有发行人10%以上股权的股东；
- (2) 上述股东及发行人的关联方。

7、债券持有人会议决议须经持有本期债券未偿还二分之一以上表决权的债券持有人和 / 或代理人同意方能形成有效决议。

8、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《办

法》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

(1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

(2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

(3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；

(4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例；

(5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

(6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地监管机构及本期债券交易的场所报告。

二、债权代理人

为有效保护投资者的利益，发行人委托成都银行股份有限公司都江堰支行作为债权代理人。

（一）《债权代理协议》的主要内容

1、发行人的权利和义务

（1）按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务。

（2）于本期债券的募集说明书中有效的披露协议的内容并约定投资者认购本期债券视作同意债权代理协议，并载明为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《2019年都江堰兴堰投资有限公司公司债券债权代理协议》，约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

（3）在债券存续期内根据协议的规定，对债权代理人履行协议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：接受债权代理人对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据债权代理人的要求，除涉及发行人商业秘密外，提供业务数据和财务报表等有关资料。

（4）在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日内将该重大事件书面报告债权代理人。该等重大事件包括：

1) 预计无法按时、足额偿付本期债券利息和 / 或本金；

- 2) 提供信贷支持的银行发生影响其履行发放信贷支持的重大变化;
- 3) 订立可能对发行人本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同;
- 4) 发生重大亏损或者遭受重大损失;
- 5) 减资、合并、分立、解散、申请破产、进入破产程序等;
- 6) 发生重大仲裁、诉讼;
- 7) 拟进行重大债务重组;
- 8) 法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

2、债权代理人的权利和义务

(1) 监督发行人的经营状况和募集资金使用情况,有权向发行人提出查询事项,包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。

(2) 当发行人未遵守有关法律法规的规定,或未遵守募集说明书及协议的约定,或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时,有权督促、提醒发行人,并及时向债券持有人披露。

(3) 当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的,债权代理人有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令。

(4) 为维护本期债券投资者利益,在发行人未能按期还本付息时,债权代理人根据《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

三、账户和资金监管协议

发行人委托成都银行股份有限公司都江堰支行作为监管银行,为明确本次债券募集资金使用及具体划付程序,保证本次债券本息的按时偿付,发行人与监管银行签署了《2019年都江堰兴堰投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》(以下简称“《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》”)。

(一) 《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》的主要内容

1、监管账户的设立

发行人同意在本期债券发行申报材料申报前，在监管银行处设立募集资金使用专项账户和偿债账户。

账户预留印鉴为发行人财务专用章或公章、法定代表人或其授权代表私章（如为授权，需提供法人授权书）及监管人指定人员名章。在协议存续期间，发行人未经监管银行书面同意，不得撤销监管账户，亦不得更换预留银行印鉴，否则由此造成的监管账户财产损失，全部由发行人承担，监管银行不承担任何形式的责任。

在签署协议的同时，发行人应向监管银行提交下列文件、资料：

- （1）有权机关同意发行债券的证明文件；
- （2）《募集说明书》以及其他债券发行相关协议、文件；
- （3）法律法规规定和监管银行要求开立监管账户须提供的其他文件。

监管账户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。

监管账户不得提现，不得通兑，不得透支。经发行人同意，监管账户可以开通监管网银（以下简称“网银”）查询功能。发行人如需开通监管账户查询功能，须按照监管银行的具体要求提交申请，监管银行应予以协助配合。如因发行人自身原因造成网银的安全证书、数字证书、操作员代码以及密码等信息泄露导致监管账户内资金损失的，由发行人自行承担全部责任。监管银行在达到国内同类行业技术标准的前提下，对因人为网络袭击、病毒袭击造成的监管账户内资金损失不承担任何责任。

募集资金使用专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金使用专项账户。

募集资金使用专户的使用

发行人指定募集资金使用专户为本期债券募集资金的收款账户。发行

人应当在募集说明书规定的资金用途范围内使用募集资金。确需变更募集资金用途的，发行人必须向监管机构履行相关的批准程序且需通过持有人大会会议决议，并在批准通过后及时以书面形式通知监管银行，同时向监管银行提供相关监管机构的审批文件以及持有人大会会议决议。

偿债保障金专户的使用

发行人指定偿债保障金专户为本期债券偿债资金的归集和付款账户。偿债保障金专户的资金专用于债券本息偿付。

在本期债券的本金及利息兑付日前，根据发行人向监管银行发送的划款指令及中国证券登记结算有限责任公司提供的兑付凭证，监管银行向中国证券登记结算有限责任公司指定的债券兑付专用账户划款，监管银行仅根据发行人提供的材料划付，并不负责核对债券兑付专用账户的信息。

发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支付本期债券本息

2、划款指令的发送、确认与执行

本期债券成功发行后，发行人需指令本期簿记管理人或承销商将全部募集资金扣除承销费后的净额划入专户，划入后向监管人发送加盖发行人公章的《资金监管起始运作通知书》和债券发行成功的证明文件，包括中国证券监督管理委员会核准通知书或企业债券审批有权机关的批文等，监管人确认募集资金已到账且与《资金监管起始运作通知书》一致后，向发行人签发回执的当日，监管人开始提供协议项下监管服务。

发行人在募集资金到达募集资金使用专户前三个工作日或偿债保障金账户首笔资金划入前三个工作日（协议项下监管账户仅包括偿债保障金账户时适用），向监管银行提供签章完整的《资金使用审批授权人签字样本》（以下简称“授权签字样本”），授权签字样本应注明发行人被授权人员相应的权限类型，并提供划款指令的预留印鉴及被授权人的签字（签章）

样本。授权通知书自发行人向监管银行发送并电话确认后生效。授权通知书原件由监管银行保留。

发行人向监管银行发出的授权通知书应加盖公章并由法定代表人或其授权代理人签署，若由授权代理人签署，还应附上法定代表人的授权书。

发行人更换或减少被授权人时，必须至少提前一个工作日，将发行人被授权人的变更情况通知（以下简称“授权变更通知书”）监管银行，同时向监管银行提供新的被授权人员名单，注明相应的交易权限，并提供新被授权人的签字（签章）本。

发行人向监管银行发出的授权变更通知书应加盖公章并由法定代表人或其授权代表签署，若由授权代表签署，还应附上法定代表人的授权书。

发行人被授权人员名单自监管银行收到发行人最新送达的授权变更通知书并电话确认后生效，原发行人额授权通知书即时失效；如监管银行对发行人最新送达的授权变更通知书提出异议，则发行人最新送达的授权通知书不生效。则授权变更通知书不生效。授权变更通知书原件由监管银行保留。

划款指令的确认划款指令必须列明以下内容：划款日期、最迟到账日期、收（付）款人双方账户信息（包括：户名、开户行、账号）、划款金额（包括大、小写金额）、划款用途、划款路径（若通过大额支付系统还需要注明收款方的大额支付系统号）等信息。

划款指令应加盖预留印鉴并由发行人被授权人（包括：经办人、复核人、审批人）签字（签章）。

发行人还应提供资金用途说明文件作为划款指令的附件，以保证监管银行有足够的依据确认划款指令的有效性。资金用途说明文件包括但不限于发行人出具的募集说明书、资金运作说明书及其它相关凭证。如发行人在发出划款指令的同时，未按照协议的约定一并提供相应的全部附件，则

监管银行有权拒绝执行划款指令，由此造成的损失，监管银行不承担任何形式的责任。

监管银行仅对发行人提交的划款指令按照协议的约定进行表面一致性审查，监管银行不负责审查发行人发送指令同时提交的其他文件资料的合法性、真实性、完整性、准确性和有效性，发行人应当保证上述文件资料合法、真实、完整、准确和有效。如因发行人提供的上述文件不合法、不真实、不完整、不准确或失效而影响监管银行的审核或给第三方造成损失，监管银行不承担任何形式的责任。

发行人必须按照《募集说明书》约定的范围运用募集资金使用专户中的资金，募集资金进入募集资金使用专户后，如发行人需要运用资金，需要向监管银行发送相应划款指令。划款指令（包括募集资金使用专户和 / 或偿债保障金专户资金使用）发送方式为传真方式，发行人在发送完毕传真后须向监管银行电话确认，划款指令原件由发行人保管，监管银行保管划款指令传真件，当两者不一致时，以监管银行收到的划款指令传真件为准。划款指令发出后，发行人应及时以电话方式向监管银行确认。

发行人向监管银行发送划款指令时，应为监管银行留出执行指令所必需的时间。原则上，发行人应该提前一个工作日向监管银行发送指令；需要当天到账的指令，发行人应当于当天下午13:00前向监管银行发送指令。由于发行人原因造成的指令传输不及时、占未能留出足够划款所需时间，致使资金未能及时到账而给发行人或第三方造成损失，由发行人承担全部责任，监管银行不承担任何形式的责任。

发行人向监管银行下达划款指令时，应确保监管账户有足够的资金余额。对于超过资金余额的划款指令，监管银行可不予执行，并及时通知发行人。监管银行不承担由于不执行该等划款指令而给发行人或第三方造成损失的任何责任，全部责任由发行人承担。

如果由于偿债保障金专户资金余额不足造成本期债券无法按时兑付本息，监管银行不承担任何形式的责任。

发行人有义务在发送划款指令后及时与监管银行进行电话确认。因发行人未能及时与监管银行进行指令确认，致使资金未能及时到账而给发行人或第三方造成损失，监管银行不承担任何责任，全部责任由发行人承担。

监管银行在接受划款指令时，应逐笔进行表面一致性审核：

- (1) 资金划款指令要素是否齐全；
- (2) 印鉴和签名是否与预留文件相符；
- (3) 指令是否违反法律法规、《募集说明书》及协议约定；
- (4) 发行人提交的其他相关材料是否与划款指令表面相符。

监管银行不负责审查发行人发送划款指令同时提交的其他文件资料的合法性、真实性、完整性、准确性和有效性，发行人应保证上述文件资料合法、真实、完整、准确和有效。如因发行人提供的上述文件不合法、不真实、不完整、不准确或失效而影响监管银行的审核或给第三方造成损失，监管银行不承担任何形式的责任。

3、风险防范措施

在协议存续期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行应及时通知发行人。

4、当事人的权利义务

监管银行应根据《人民币银行账户管理办法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》以及中国人民银行的其他有关规定，强化对监管账户资金的监管，以确保资金安全。

发行人应按照《募集说明书》所陈述的资金用途使用本期债券的募集资金。监管银行有权监管甲方募集资金使用用途，确保与《募集说明书》中披露的募集资金用途一致。

对于不符合《募集说明书》中披露的募集资金用途的用款申请，监管银行有权否决。

监管银行应加强对监管账户资金的监管，确保资金安全。

监管银行在任何一笔资金出入监管账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交复印件。

5、费用支付条款

(1) 经两方友好协议，本次账户及资金监管不收取监管费用。

(2) 银行结算费用

监管银行有权按照银行服务收费标准向发行人收取银行结算、汇划等手续费，该等费用由监管银行按实际发生额从监管账户中直接扣除，无需发行人发送划款指令。如监管账户余额不足，监管银行应立即通知发行人补足监管账户余额，由此造成资金汇划的延误，监管银行不承担任何形式的责任。

6、协议终止与解除

因下列情况，协议终止或解除：

(1) 协议解除

在协议有效期内，任何一方不得擅自终止或解除协议，否则承担违约责任。

(2) 不可抗力

由于不可抗力的原因导致协议的目的无法实现，则协议任一方均有权提前终止协议而无需承担任何法律责任，但遭受不可抗力的一方应负责尽快通知另外各方，以防止损失的进一步扩散。

(3) 实质违约

一方违约行为使协议无法履行的称之为实质违约，实质违约的一方须承担下述约定的违约责任。

（4）违约责任

违约责任任何一方若有违约行为，违约方应赔偿受损失一方的可预见或不可预见的包直接和间接的经济损失、法律诉讼费用和律师服务费用。

7、争议解决

协议在履行过程中发生争议，各方应友好协商解决；若各方仍协商不成的，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼解决争议。

8、文本及其效力

（1）协议在各方法定代表人或授权代表签字及加盖公司公章后生效。

（2）协议于发行人发行的公司债券全部本息履行完毕之日终止。终止监管后，监管银行应当根据发行人的要求，及时将监管账户中的余额以及终止监管后进入监管账户的资金转入发行人指定的账户。发行人应在终止监管后5个工作日内在监管银行办理监管账户的销户手续，监管银行应提供必要的协助。

（3）协议未尽事宜，各方可根据有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议。补充协议与协议附件均为协议组成部分，与协议具有同等法律效力；如两者不一致的，以补充协议的内容为准。

（4）协议各方承诺协议所约定的条款、内容，只要不违反我国法律、法规的强制性规定和禁止性规定，都对各方产生约束力，具有法律效力。任何一方不得以法律无明文规定为由拒绝履行协议及相关附件所约定的义务。

（5）对协议各方自愿放弃的权利，放弃方在此确认今后不得以任何理由重新主张。

（6）任何一方发给对方的任何通告必须以中文书面形式进行。

（7）协议在四川省成都市签署。

（8）协议一式捌份，双方各执两份，其余报送有关部门，具有同等法

律效力。

第十五条 风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

2、偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本期债券到期时的兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，上述不确定因素可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（二）与行业相关的风险

1、政策风险

发行人主要从事的灾后历史文化名城恢复重建、保障性住房建设、城市基础设施建设等业务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业，因此发行人的很多工程项目都享受国家优惠政策。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利

用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

保障性住房建设和城市基础设施建设的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，同时经济周期也将影响到都江堰市旅游业的发展，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能会面临经营效益下降及现金流减少等情况，从而影响本期债券的兑付。

（三）与发行人有关的风险

1、财务风险

发行人作为都江堰市的灾后历史文化名城重建主体以及保障性住房建设的重要主体，服务于都江堰市的总体战略安排。随着未来投资项目及规模的增加，发行人需要通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断提高对资金的运用效率，增大资金收益。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

2、经营风险

发行人作为都江堰市国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

3、项目建设风险

本次募集资金投资项目属于历史文化名称和风景旅游胜地的停车场项目，都经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是，工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可

能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人的盈利水平。

除本期债券募投项目外，公司还有145个政府参建和联建项目及幸福路片区棚户区改造、张爷庙片区棚户区改造等在建项目，计划总投资为338,221.30万元，投资规模较大，未来面临较大的筹资压力。

4、资产变现风险

由于公司目前的主营业务是安居房及安居房配套商业用房的建设和销售，公司流动资产中的存货、应收账款占比很大，分别占总资产的70.86%、8.22%。公司的主营业务性质决定了整体资产流动性较差，流动资产的变现能力相对较弱，资产变现风险较大。

5、政府财政支持风险

发行人是最重要的保障性住房、安居房和基础设施建设及历史文化名城恢复重建投融资及建设主体，绝大部分项目属于公益性项目或半公益性项目，需要政府财政的大力支持才能实现公司的可持续发展。由于都江堰市财政收入对土地出让收入依赖较大，而土地出让受房地产市场和政府土地供应规划等因素影响较大，未来存在一定的不确定性，因此，发行人面临政府资金支持力度减弱的风险。

6、主营业务收入下降的风险

房屋销售收入是发行人最主要的收入来源，分别为19,798.93万元、23,948.89万元和21,169.87万元，占营业收入的比重分别为78.28%、72.86%和69.05%，发行人业务对房屋销售收入的依赖较大，受国家宏观调控政策及都江堰市政府相关调控政策影响，公司安居房及灾后重建房的建设及销售收入有所减少，未来亦存在一定的不确定性，若不及时调整业务结构，发行人将面临主营业务收入下降的风险。

7、有息负债规模较大的风险

截至2018年12月31日，发行人有息负债共计425,962.01万元，占负债总额的比重为63.55%，有息债务规模较大、增长较快，发行人偿债压力较大，将面临一定的偿债风险。

（四）合规使用债券资金的相关风险

企业债券募集资金必须按照既定的用途使用，不得擅自改变募集资金用途，不得违反规定截留、挤占、挪用企业债券募集资金。但是，由于发行人属于国有独资公司，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对其存在行政化的影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。

（五）对外担保的相关风险

发行人作为都江堰市的国有独资公司，是都江堰市最重要的政府投融资平台之一，在经营过程中得到了市政府在融资政策、财政、税收政策和资源等方面的大力扶持。在政府基础资源有限的条件下，为支持市内其他国有公司的发展，发行人不可避免的需要为其他国有公司的融资提供担保。若被担保方因经营不善等原因而无法按期履行还款协议，发行人将承担连带清偿责任，从而影响公司自身的正常经营和资信状况；另外，在被担保人不能履行债务，发行人代偿后，通过法律程序执行抵押物或质押物时，面临不能足额补偿代偿造成的损失的风险。

（六）偿债保障措施的相关风险

企业债券本息偿付以发行人在成功发行债券后的盈利能力为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，并考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险对策

目前，本期债券筹集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已经监管部门批准。同时，公司将进一步提高项目管理与经营效率，严格控制成本支出，保证工期，争取早日建成并创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。发行人及其下属企业良好的资产流动性和强大的融资能力为本息兑付提供了有力的保障。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束，主承销商将尽快协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

2、经济周期风险对策

发行人从事的历史文化名城恢复重建、保障性住房建设及城市基础设施建设等业务，受经济周期波动的影响相对较小。随着国民经济的快速增长和都江堰市震后经济的恢复及经济发展水平的提高，发行人所在区域的旅游业将得到不断的发展，同时该地区对城市基础设施和住房的需求将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（三）与发行人有关的风险对策

1、财务风险对策

发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之跟项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。另一方面，由于发行人建设项目、业务带有公共产品和准公共产品性质，地方政府为其提供了有力的财政支持，同时发行人每年还会获得一定的财政补贴，这也在一定程度上控制了发行人的财务风险。

2、经营风险对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，争取在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高整体运营实力。进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快市场化改制改革，提高运营效率。引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证公司的健康发展。

3、项目建设风险对策

发行人将认真执行工程建设计划，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员作为现场代表，跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和及时投入运营。同时，由于在建项目总投资较大，资金相对紧张，公司在确保工程质量、控制资金投入的情况下合理分配投入项目的资金量，加速部分项目建设实现资金回笼，提高资金周转率；另外，在国家政策范围内，公司将积极拓展融资渠道，在控制融资成本的前提下实现融资方式的多元化。

4、资产变现风险对策

公司存货中主要为土地和已完工的安居房，应收账款主要为都江堰市政府尚未及时支付的安居房购房款，预付账款主要为预付的安居房工程款和拆迁款。根据存货、应收账款、其他应收款和预付账款的特点，公司采取不同的措施来提高上述资产的变现能力，其中，针对存货公司在筹集资金加速项目建设进度的同时加大安居房销售力度，提高存货周转率；针对与政府及有关部门之间的应收账款和其他应收款，都江堰市政府已做出偿债计划安排，拟将位于蒲阳镇、中兴镇、玉堂镇、聚源镇面积共计8,349.5亩土地的出让净收益部分作为还款来源，在2023年底前全部清偿上述应收账款和其他应收款；针对预付账款，公司将严格项目资金管理制度、提高现金管理能力，有效降低预付账款额度。

5、政府财政支持风险对策

根据都江堰市委、市政府的规划，发行人对辖区内的文化古迹进行修复并按照市场化运作手段进行商业开发，在完成既定的公益性项目的情况

下积极进行业务转型，实现公司经营与市场的对接，降低对政府财政的依赖性。尤其是本期债券募投项目建成后，大量的商业及旅游配套用房、地下车库面向市场出租，发行人的出租收入将逐渐增加，经营市场化程度将大大增强。随着市场化程度的提高，公司经营性现金流将更加健康，公司抵抗政府财政支持风险的能力将大大增强。

6、主营业务收入下降的风险对策

2016-2018年末，发行人房屋销售收入分别为19,798.93万元、23,948.89和21,169.87万元，占营业收入的比重分别为78.28%、72.86%和69.05%，在发行人主营业务收入中占比较大，呈下降趋势；同时，发行人出租房屋收入分别为5,414.20万元、8,277.21万元和8,557.74万元，占营业收入的比重分别为21.41%、25.18%和27.91%，占比较小，但其业务占比逐年增长，特别是2017年出租房屋业务板块收入占比实现较大增大，达25.18%，2018年增速有所回落，但是仍保持增长，达到27.91%。2016-2018年末，发行人出租房屋的毛利率分别为63.52%、70.85%和79.41%，毛利率较高。发行人将根据国家政策调控方向，根据市场化原则，适时调整业务范围和业务模式，逐步实现稳健、持续的盈利模式，同时，发行人作为都江堰市重要的投融资平台，得到了都江堰市政府及相关部门的大力支持，将有力的降低房屋销售收入下降带来的风险。

7、有息负债规模较大的风险对策

截至2018年12月31日，发行人有息负债共计425,962.01万元，占负债总额的比重为63.55%。发行人于2015年发行的8亿元企业债券和20亿元非公开发行公司债券。其中，企业债券期限为7年，由都江堰兴市集团有限责任公司提供不可撤销连带责任担保；非公开发行公司债券期限为5（3+2）年，由都江堰新城建设投资有限公司和都江堰兴市集团有限责任公司共同提供不可撤销连带责任担保；长期借款为73,742.99万元，占负债总额

的比重为11.00%，为发行人向进出口银行成都分行、工商银行等的长期借款，均有抵押担保；其他非流动负债共计44,401.50万元，占负债总额的比重为6.62%，为发行人向昆仑信托、光大兴陇信托有限责任公司国泰租赁等的借款，具有抵押担保。发行人的有息债务期限相对较长，且有不可撤销连带责任担保或抵押担保等增信措施，风险相对较小。

（四）合规使用债券资金相关的风险对策

为了保证合理使用募集资金，发行人聘请成都银行股份有限公司都江堰支行作为本期债券账户及资金监管人，并与账户及资金监管人签订了《2019年都江堰兴堰投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》。发行人在账户及资金监管人处开立募集资金使用专户，委托账户及资金监管人对募集资金使用专户进行监管，并规定募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途；另外，发行人还将积极配合四川省发改委及成都市发改委定期检查本期债券募集资金使用情况，加强对募集资金投资项目建设进度的监督检查，发现问题及时协调解决，并将有关情况汇报国家发改委备案，确保募集资金投入到本期债券募投项目中。

（五）对外担保相关的风险对策

截至2018年12月31日，对外担保余额254,636.62万元，占净资产总额的36.51%。其中，对成都都江堰旅游集团有限责任公司担保余额为102,705.10万元，占担保余额的40.33%；对都江堰市新城建设投资有限公司担保余额为75,755.69万元，占担保余额的29.75%；对都江堰兴市集团有限责任公司担保余额为51,175.83万元，占担保余额的20.01%。总体而言，发行人对外担保的企业主要为成都都江堰旅游集团有限责任公司、都江堰新城建设投资有限公司和都江堰兴市集团有限责任公司等，占担保余额的比重分别为40.33%、29.75%和20.01%，发行人对外担保集中度较高。

为进一步规范对外担保行为，发行人建立了规范的法人治理结构，进一步建立起一套科学的规章和管理制度，规范业务操作程序，注意控制担保决策中可能出现的潜在风险。在实际进行对外担保时，注重被担保方的持续经营能力、风险控制能力、资产质量与资本实力等；同时，公司将加强对在保项目的监督和管理，定期了解被担保方企业经营管理、财务状况，并提出意见和建议，及时采取风险防范措施。

（六）偿债保障措施相关风险的对策

为了最大限度的保障本期债券本息得到顺利偿付，发行人在争取政府各方面支持的同时，选择了预期收益良好的项目作为本期债券的募投项目，其预期收益大大超过本期债券本息。项目建成后可为公司带来可预期的稳定现金流入，发行人承诺将募投项目的收益优先用于偿还本期债券本息。在本期债券存续期间，都江堰市人民政府及都江堰市国有资产监督管理委员会将对发行人的资金运营情况及偿债计划落实情况进行不定期检查。在必要时，相关单位还将通过协调国家政策性银行及商业银行等提供流动性支持、协助发行人催收应收账款等方式帮助发行人提升偿债能力，最大限度的降低本期债券的偿付风险，保障本期债券的本息兑付。

第十六条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级，评级展望为稳定，本期债券的信用级别为 AAA 级。该级别表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

一、评级报告内容概要

优势：

都江堰市是我国历史文化名城、优秀旅游城市，重点发展以旅游业为主的第三产业，近年来地区经济保持增长，经济实力较强；

公司主要从事都江堰市城区基础设施和安居房及灾后重建房建设，业务具有较强的区域专营性；

公司作为都江堰市重要的基础设施及安居房建设主体，在财政补贴方面得到实际控制人及相关各方一定的支持；

天府信用增进资本实力极强，为本期债券提供的不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

关注：

公司资产以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货、其他应收款和应收账款占比较高，受限资产占比较高，资产流动性较差；

公司2020年到期债务规模较大，面临一定的集中偿付压力；

公司对外担保对象均为都江堰市国有企业，区域风险较高，存在一定的代偿风险。

二、跟踪评级安排

东方金诚国际信用评估有限公司将在本债券存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发行可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，若发现发行人出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整发行人的主体及本期债券信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，东方金诚将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至发行人提供相关资料。

东方金诚的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

三、银行授信情况

截至 2018 年底，公司获得银行授信 524,000 万元，已使用 238,305 万元，尚有 270,195 万元未使用，公司间接融资渠道较为通畅。

四、征信情况

东方金诚已出具《都江堰兴堰投资有限公司征信报告》，对发行人工商、税务、质量安监及环保记录、司法记录、信贷和发债记录、商业往来记录、社会保障及社会责任记录、对外担保及代偿记录、主要经营者信用记录等方面的信用情况进行了说明。发行人近三年不存在违约的情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请四川原则律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券之法律意见书》，认为：

（一）发行人为依法设立、合法存续、独立经营的有限责任公司（国有独资），发行人不存在违反相关法律法规或违反本次企业债券发行要求的行为，具备发行本次企业债券的主体资格。

（二）发行人已经履行或正在履行公司债券发行所需授权和批准程序，已经取得的批准和授权合法、有效。

（三）本次发行发行人本期债券符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2008〕7号等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门规定的企业债券发行要求及实质性条件。

（四）本期债券《募集说明书》的形式和内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2008]7号等有关法律、法规及规范性文件的规定。

（五）本期债券发行的募集资金用途符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134号、发改财金[2008]7号、发改办财金[2015]1327号等有关法律、法规及规范性文件和国家产业政策的规定。

（六）本期债券发行所签订的公司债券债权代理协议及债券持有人会议规则、以及公司债券资金账户开立和监管协议的签订主体及约定内容符合有关法律、法规和相关规范性文件的要求。

（七）本期债券发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的法定资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2008]7号等有关法律、法规及规范性文件的规定。

（八）发行人本期债券发行的申报材料真实、完备，符合法律、法规及

规范性文件的相关规定。

综上所述，本所律师认为，发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134号、发改财金[2008]7号文、发改办财金[2015]1327号、发改办财金[2015]3127号等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、**税务说明：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、**流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件
- (二) 2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券募集说明书
- (三) 2019年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券募集说明书摘要
- (四) 发行人2016-2018年经审计的财务报告
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (六) 四川原则律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- (七) 本期债券债权代理协议
- (八) 本期债券持有人会议规则
- (九) 本期债券账户及资金监管协议

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

(一) 发行人：都江堰兴堰投资有限公司

联系地址：都江堰市双林路92号308室

联系人：祁咏梅

联系电话：028-87134005

传真：028-61922900

邮政编码：611830

(二) 主承销商：申万宏源证券有限公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系人：付祥、邱源、曹乐然、胡文平、陈柯羽、马中行

联系电话：010-88013859

传真：010-88085373

邮政编码：100033

网址：<http://www.swhysc.com>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2019 年第一期都江堰兴堰投资有限公司停车场专项债券发行网点表

地点	序号	承销商	地址	联系人	电话
北京	1	申万宏源证券有限公司▲	北京市西城区太平桥大街 19 号	许杨杨	010-88013865
	2	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 188 号	杜永良	010-85130869
	3	国泰君安证券股份有限公司	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层	肖雄	010-59312764
	4	国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层	刘思然	010-88005020

附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	21,090.19	3,562.46	10,249.87
应收账款	112,401.82	104,390.81	102,209.87
预付款项	47,908.59	42,864.69	41,950.35
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	145,959.39	165,616.10	197,803.54
买入返售金融资产	-	-	-
存货	969,126.82	956,307.64	943,765.48
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	8,615.24	8,608.60	-
流动资产合计	1,305,102.06	1,281,350.29	1,299,546.73
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,169.47	1,595.47	500.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	43,091.83	40,147.24	41,592.39
固定资产	2,184.19	2,287.69	2,369.87
在建工程	13,965.18	11,013.82	1,789.51
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	206.83	215.13	223.43
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	51.07	-	-
递延所得税资产	957.49	654.67	246.42
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	62,626.06	55,914.01	46,721.61
资产总计	1,367,728.11	1,337,264.30	1,346,268.34

附表二：发行人最近三年经审计的合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	1,980.00	-	-
应付账款	88,566.43	95,022.02	95,161.07
预收款项	13,363.80	9,311.69	1,471.72
应付职工薪酬	64.96	24.66	24.00
应交税费	51,740.98	45,729.10	42,468.85
应付利息	5,014.59	6,197.41	6,197.41
应付股利	-	-	-
其他应付款	66,119.71	18,858.14	35,199.65
一年内到期的非流动负债	101,623.10	94,153.67	52,610.26
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	323,458.98	263,099.29	226,935.55
非流动负债：			
长期借款	73,742.99	53,434.83	66,107.83
应付债券	204,214.42	252,247.09	267,983.03
长期应付款	-	-	-
专项应付款	24,481.92	20,481.92	20,481.92
预计负债	-	-	3,500.00
递延收益	1.82	2.49	-
其他非流动负债	44,401.50	67,315.25	95,033.72
非流动负债合计	346,842.64	393,481.58	453,106.50
负债合计	670,301.63	656,580.86	680,042.05
所有者权益：			
实收资本	21,800.00	21,800.00	21,800.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	549,607.04	549,607.04	549,607.04
盈余公积	11,932.55	10,261.64	8,816.63
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	114,086.90	99,014.76	86,002.63
归属于母公司所有者权益合计	697,426.49	680,683.44	666,226.29
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	697,426.49	680,683.44	666,226.29
负债和所有者权益总计	1,367,728.11	1,337,264.30	1,346,268.34

附表三：发行人最近三年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	30,659.26	32,867.88	25,292.58
其中：营业收入	30,659.26	32,867.88	25,292.58
二、营业总成本	18,832.12	21,262.12	19,691.13
其中：营业成本	13,943.45	16,888.07	14,798.19
营业税金及附加	1,298.10	1,276.83	1,330.22
销售费用	34.73	20.74	70.63
管理费用	2,172.98	1,538.71	1,113.99
财务费用	171.60	-95.27	1,841.90
资产减值损失	1,211.26	1,633.03	536.20
加：公允价值变动收益(损失以“－”号填列)	-	-	-
投资收益(损失以“－”号填列)	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
其他收益	7,186.50	5,000.00	-
三、营业利润(亏损以“－”号填列)	19,013.64	16,605.76	5,599.57
加：营业外收入	502.22	522.49	7,186.55
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	0.16	65.39	12.89
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	19,515.70	17,062.86	12,775.10
减：所得税费用	2,772.65	2,605.71	1,269.66
五、净利润(净亏损以“－”号填列)	16,743.05	14,457.15	11,505.44
归属于母公司所有者的净利润	16,743.05	14,457.15	11,505.44

附表四：发行人最近三年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	24,113.84	32,907.33	19,331.18
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	397,568.60	185,995.76	123,587.63
经营活动现金流入小计	421,682.44	218,903.09	142,918.81
购买商品、接受劳务支付的现金	12,174.77	24,921.40	22,165.38
支付给职工以及为职工支付的现金	1,250.72	1,119.65	612.07
支付的各项税费	305.85	8,053.92	6,411.41
支付其他与经营活动有关的现金	300,633.71	142,278.55	97,360.12
经营活动现金流出小计	314,365.04	176,373.52	126,548.98
经营活动产生的现金流量净额	107,317.40	42,529.57	16,369.83
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.03
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,577.29	37.48	-
投资支付的现金	574.00	1,095.47	-
投资活动现金流出小计	8,151.29	1,132.94	0.03
投资活动产生的现金流量净额	-8,151.29	-1,132.94	0.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	91,881.00	37,690.30	98,694.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	91,881.00	37,690.30	98,694.00
偿还债务支付的现金	136,037.16	53,368.57	104,619.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,482.22	32,405.77	36,123.23
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	4,895.00
筹资活动现金流出小计	173,519.38	85,774.34	145,637.9
筹资活动产生的现金流量净额	-81,638.38	-48,084.04	-46,943.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	17,527.73	-6,687.41	-30,574.05
加：期初现金及现金等价物余额	3,562.46	10,249.87	40,823.92
六、期末现金及现金等价物余额	21,090.19	3,562.46	10,249.87

附表五：担保人 2018 年度经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产：		
现金及存放中央银行款项	1,175,022,275.15	2,854,906.08
存放金融机构款项		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
买入返售金融资产		
可供出售金融资产		
持有到期投资	440,091,682.09	-
应收款项类投资	2,635,000,000.00	4,015,000,000.00
应收利息	5,341,433.02	12,487,671.23
应收款项		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	959,653.88	147,548.70
递延所得税资产		
其他资产	627,961.61	370,408.88
资产总计	4,257,043,005.75	4,030,860,534.89
负债：		
短期借款		
金融机构存放款项		
拆入资金		
应付账款	-	240,000.00
卖出回购金融资产款		
应付职工薪酬	7,310,086.59	1,161,128.07
应交税费	34,010,624.67	8,655,536.13
应付利息		
专项准备金	1,936,000.00	-
预计负债		
长期借款		
应付债券及票据		
递延所得税负债		
其他负债	204,020.53	30,652.80
负债合计	43,460,731.79	10,087,317.00
实收资本	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00

资本公积		
盈余公积	21,358,227.40	2,077,321.79
未分配利润	170,954,046.56	18,695,896.10
一般风险准备	21,270,000.00	
其他综合收益		
股东权益合计	4,213,582,273.96	4,020,773,217.89
负债及股东权益总计	4,257,043,005.75	4,030,860,534.89

附表六：担保人 2018 年度经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入		
应收款项类不良债权资产收入		
主营业务收入	117,590,321.83	
其中：增信业务收入	117,590,321.83	
投资收益	151,381,147.96	32,513,323.85
利息收入	10,193,263.92	1,242,525.46
手续费及佣金收入		
公允价值变动损益		
汇兑损益		
资产处置损益		
其他收益		
其他业务收入	94,339.62	-
营业收入合计	279,259,072.33	33,755,849.31
二、营业支出		
减：利息支出		
手续费及佣金支出		
资产减值损失	1,936,000.00	-
税金及附加	1,905,736.55	2,218,329.42
业务及管理费用	17,889,807.69	3,707,548.38
其他业务成本		
营业支出合计	21,731,544.24	5,925,877.80
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	257,527,528.09	27,829,971.51
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	257,527,528.09	27,829,971.51
减：所得税费用	64,718,472.02	7,056,753.62
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	192,809,056.07	20,773,217.89
(一)持续经营净利润	192,809,056.07	20,773,217.89
(二)终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合(损失)/收益		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
其他综合收益的税后净额		
综合收益总额	192,809,056.07	20,773,217.89

附表七：担保人 2018 年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收取利息、手续费及佣金的现金	132,997,361.75	-
拆入资金净增加额		
拆入资金净减少额		
金融机构存放款项净增加额		
买入返售业务资金净减少额		
卖出回购业务资金净减少额		
金融企业取得借款收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金	10,408,996.67	1,243,125.46
经营活动现金流入小计	143,406,358.42	1,243,125.46
发放贷款和垫款净增加额		
应收融资租赁款净增加额		
向中央银行借款净减少额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
买卖交易性金融资产净增加额		
支付利息、手续费及佣金的净增加额		
金融机构存放款项净减少额		
拆入资金净减少额		
拆出资金净增加额		
支付商业化收购资产的现金		
金融企业偿还借款支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	6,727,672.63	310,539.86
支付的各项税费	57,059,493.50	2,450,260.00
支付其他与经营活动有关的现金	5,642,616.78	2,326,451.47
经营活动现金流出小计	69,429,782.91	5,087,251.33
经营活动产生的现金流量净额	73,976,575.51	-3,844,125.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	18,580,000,000.00	6,300,000,000.00
取得投资收益收到的现金	140,426,865.35	21,976,452.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	18,757,777.77	-
投资活动现金流入小计	18,739,184,643.12	6,321,976,452.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	902,167.47	277,420.11
投资支付的现金	17,140,091,682.09	10,315,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	500,000,000.00	-

投资活动现金流出小计	17,640,993,849.56	10,315,277,420.11
投资活动产生的现金流量净额	1,098,190,793.56	-3,993,300,968.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	4,000,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	4,000,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		4,000,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,172,167,369.07	2,854,906.08
加：期初现金及现金等价物余额	2,854,906.08	-
六、期末现金及现金等价物余额	1,175,022,275.15	2,854,906.08