

央企信托·CT117号集合资金信托计划  
尽职调查报告

(报告完成日期:【2023】年【04】月【12】日)

## 声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

经办信托经理签字：

2023 年 04 月 12 日

部门/团队负责人签字：

2023 年 04 月 12 日

信托要素	内容
信托名称：	央企信托·CT117号集合资金信托计划
信托目的（除投资类信托外，均应说明融资用途）：	<p>我司拟设立CT117号集合资金信托计划，募集资金人民币不超过【3】亿元（以实际募集金额为准），可分期募集，信托期限不超过2年。信托资金用于投资成都市青白江区国有资产投资经营有限公司（以下简称“青白江国资”、“融资人”、“交易对手”或“公司”，AA发债主体）2023年度第五期定向债务融资工具，资金用于偿还融资人及合并范围内子公司到期债务及利息，成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司（以下简称：“青白江蓉欧园”、“担保人”，AA主体）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。项目总成本暂定，信托报酬不低于税后。</p>
项目来源（主动管理类和通道类项目均应说明项目实际来源）：	自主开发
委托人名称或范围：	符合要求的合格投资者
受益人名称、受益人收益的计算方法、支付期间及方法：	<p>受益人：固定收益率[ ]%/年， 每季度及受益人到期退出时分配受益人收益</p>
保管人名称、保管费计算方法、支付期间及方法：	<p>保管人：商业银行 保管费：【】%/年 支付期间及方法：各期信托计划季度分配时支付一次</p>
信托规模：	总规模不超过【3】亿元。
信托期限：	期限不超过2年
推介机构名称、推介费计算方法、支付期间及方法：	银行代销或有销售资格的机构代销
主要保障措施：	成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司提供无限连带责任担保。
增值税的承担方式：	信托财产承担

信保基金的缴纳方式:	交易对手承担		
信托财产管理、运用和处分的具体方法或安排	<p>我司拟设立CT117号集合资金信托计划，募集资金人民币不超过【3】亿元（以实际募集金额为准），可分期募集，信托期限不超过2年。信托资金用于投资成都市青白江区国有资产投资经营有限公司（以下简称“青白江国资”、“融资人”、“交易对手”或“公司”，AA发债主体）2023年度第五期定向债务融资工具，资金用于偿还融资人及合并范围内子公司到期债务及利息，成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司（以下简称：“青白江蓉欧园”、“担保人”，AA主体）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p>		
产品风险登记	R3		
信托财产管理中风险的揭示和承担:	主动管理类业务		
是否签订信托计划的代 销协议:	否	是否关联交易:	否（暂定）
是否异地推介:	否	是否创新业务:	否

# 目录

第一部分信托背景 .....	6
第二部分信托方案 .....	8
第三部分区域情况 .....	10
第四部分 融资人分析 .....	19
一、公司概况 .....	19
二、历史沿革 .....	19
三、股权结构 .....	23
四、公司治理与组织架构 .....	23
五、主要控股公司 .....	31
六、经营模式 .....	31
七、财务分析 .....	58
八、融资及担保情况 .....	83
九、信用评级情况 .....	92
十、征信查询及诉讼情况 .....	92
第五部分担保人分析 .....	93
一、公司概况 .....	93
二、历史沿革 .....	94
三、股权结构 .....	95
四、公司治理与组织架构 .....	96
五、主要控股公司 .....	103
六、经营模式 .....	103
七、财务分析 .....	122
八、融资及担保情况 .....	146
九、信用评级情况 .....	150
十、征信查询及诉讼情况 .....	151
第六部分 资金用途及还款来源 .....	152
一、资金用途 .....	154
二、还款来源 .....	154
第七部分风险及风险控制措施 .....	155
一、信用风险及控制措施 .....	155
二、管理风险及控制措施 .....	155
三、操作风险及控制措施 .....	155
第八部分结论 .....	156

# 第一部分信托背景

项目来源：自主开发

我司拟设立CT117号集合资金信托计划，募集资金人民币不超过【3】亿元（以实际募集金额为准），可分期募集，信托期限不超过2年。信托资金用于投资成都市青白江区国有资产投资经营有限公司（以下简称“青白江国资”、“融资人”、“交易对手”或“公司”，AA发债主体）2023年度第五期定向债务融资工具，资金用于偿还融资人及合并范围内子公司到期债务及利息，成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司（以下简称：“青白江蓉欧园”、“担保人”，AA主体）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。项目总成本暂定，信托报酬不低于税后。

我部遵循双人调查、实地查看、真实反映的原则，对信托项下的交易主体、投融资项目、增信措施等进行尽职调查，完成交易模式和交易结构的设计，并经分析整理后形成尽职调查报告。

1、调查人员：

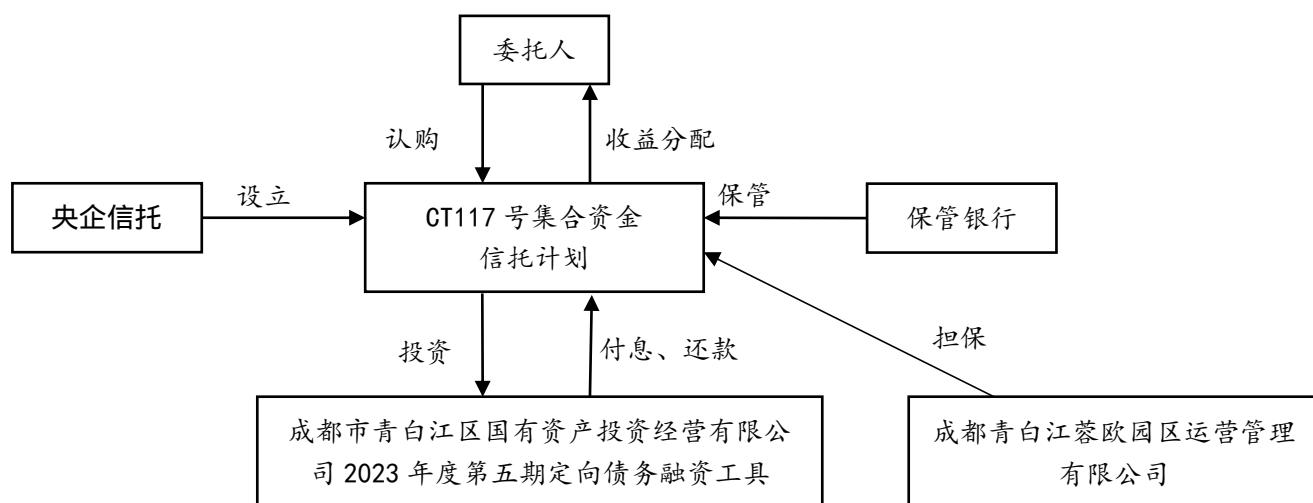
2、调查对象：融资人成都市青白江区国有资产投资经营有限公司、担保人成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司。

3、调查时间、调查地点、调查方法：

项目组于2023年4月10号赴成都青白江区开展实地现场尽调。与融资人青白江国资副总经理侯结硝、融资部主管李德江、担保人青白江蓉欧园进行现场尽调，了解融资人、担保人经营情况、发展规划、业务情况、财务情况、融资情况等，收集相关授信融资人和担保人所需材料。



## 第二部分信托方案



图：交易结构图

- 1、资金来源：银行代销或有销售资格的机构代销。
- 2、交易对手（融资人）及担保人：成都市青白江区国有资产投资经营有限公司（交易对手）、成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司（担保人）。
- 3、信托类型：【私募债】集合资金信托计划
- 4、信托规模、成本及报酬：不超过人民币【3】亿元
- 5、信托期限：不超过2年
- 6、受益人收益：待定
- 7、资金来源及运用方式：信托资金用于投资成都市青白江区国有资产投资经营有限公司2023年度第五期定向债务融资工具，资金用于偿还融资人及合并范围内子公司到期债务及利息。
- 8、保管行及保管费率：待定。
- 9、信保基金的缴纳：由交易对手按每期实际募集金额的在放款后的10个工作日内缴纳至公司的信托业保障基金账户。
- 10、项目放款成立条件：
  - ✓ 融资人提供全套基础材料原件，并出具有效的董事会/股东会决议；
  - ✓ 担保人提供全套基础材料原件，并出具有效的董事会/股东会决议；
  - ✓ 我司与委托人签署完毕《资金信托合同》并完成双录；
  - ✓ 《信保基金认购协议》签署完毕；



✓ 我司与担保人签署完毕《保证合同》并办理公证

**11、还款来源：**成都市青白江区国有资产投资经营有限公司未来的经营收入；  
担保人成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

**12、风险控制措施：**

(1) 成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

(2) 交易合同办理签约公证。

**13、风险等级分类：**R3（中高风险）等级

**14、后续管理：**

(1) 关注融资人和担保人的财务状况、资金用款情况、付款情况。

(2) 及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。

(3) 本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

## 第三部分 区域情况

### （一）成都市概况

#### 1、成都市概况

成都市位于川西北高原向四川盆地过渡的交接地带，辖 20 个县级行政区划单位（市辖区 12，县级市 5，县 3），261 个乡镇行政区划单位（街道 161，镇 100）。面积 14335 平方千米，人口 1633 万人，城镇化率达 71.9%。

#### 2、区域经济

成都市经济总量保持平稳增长，工业经济稳健运行，第三产业发展较快，经济实力依然很强。2022 年，成都市经济稳中有增，GDP 增速 2.8%，两年平均增长 5.66%。

工业方面，在制造强市战略的推进下，成都落地先进制造业重大项目 96 个，制造业单项冠军企业达 10 家，电气机械和器材制造业增加值增长 56.3%。全市规模以上工业企业达 4117 家，35 户龙头企业增加值增长 11.3%，对全市工业增长贡献突出。

同时，成都市创新动能激发出了产业活力。过去一年，成都成功获批国家知识产权强市建设示范城市，城市创新指数跃升至全球第 29 位。成都累计 17 家企业科创板上市（过会），培育国家级“专精特新”小巨人企业 202 家，获评国家高新技术企业突破万家。

在服务业方面，生产性服务业发展活跃，成都市 1—11 月规模以上高技术服务业、科技服务业、战略性新兴产业营业收入同比增长 13.0%、13.1%、12.1%。信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长 6.8%，数字经济核心产业增加值占地区生产总值比重上升至 12.8%，显示出现代服务业增势良好。在金融服务实体经济方面，金融业增加值增长 8.5%，全球金融中心指数上升至第 34 位。

2022 年，成都市经济规模跨越 2 万亿台阶，实现地区生产总值 2.08 万亿元、增长 2.8%，规模以上工业增加值同比增长 5.6%，全社会固定资产投资同比增长 5.0%，外贸进出口总额同比增长 1.6%。

#### 3、区域产业

成都聚焦打造一流现代产业基地，围绕构建链主企业、公共平台、中介机构、

产业基金、领军人才等“5+N”产业生态，细化可评估、可推进、可参与的目标举措，着力补齐短板弱项，推动优势产业高端化、传统产业新型化、新兴产业规模化。成都将巩固提升电子信息、装备制造、生物医药、绿色食品、新型材料等支柱产业优势，壮大轨道交通、航空航天、绿色低碳、现代种业等战略性新兴产业规模，持续培育无人机、北斗卫星等12个省级战略性新兴产业集群，前瞻性布局人工智能、基因治疗、新型储能等未来产业，用5-10年时间培育为战略性新兴产业，塑造产业引领新优势。

#### 4、区域财政和债务

2022年，成都市一般公共预算收入增加1.46%。从收入结构来看，成都市一般公共预算收入仍以税收收入为主，2021年税收收入占比73.60%。此外，成都市政府性基金收入小幅下降，主要受土地出让数量及出让价格影响，但整体规模较大，是地区财力的重要组成部分。

财政指标	2022年	2021年	2020年
一般公共预算收入(亿元)	1722.43	1697.63	1520.38
税收收入(亿元)	1267.77	1272.94	1130.35
政府性基金收入(亿元)	2145.92	2183.76	1891.43
国有资本经营收入(亿元)	43.80	48.20	49.91

同期，成都市财政自给率为70.74%。截至2022年末，成都市地方政府债务余额为4640.50亿元，其中一般债务为1257.30亿元，专项债务为3383.30亿元，债务率为88.35%。

债务指标	2022年	2021年	2020年
地方政府债务余额(亿元)	4640.50	4043.31	3439.69
地方政府债务限额(亿元)	5012.30	4364.70	3715.40
财政自给率(%)	70.74	75.87	70.40
负债率(%)	22.29	20.25	19.41
负债率(宽口径)(%)	99.43	100.70	94.85
债务率(%)	88.35	79.10	72.21
债务率(宽口径)(%)	394.09	393.27	352.75

#### 5、房地产市场情况

2020年1月-2022年12月，成都市成交土地1751宗，其中商业/办公用地342宗，工业用地731宗，住宅用地644宗，其他用地34宗。具体情况如下表：

土地性质	土地宗数 (宗)	规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	成交楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )	成交土地均价 (元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率 (%)
合计	1751	18598.43	2646.9	6521.8	6.2
商业/办公用地	342	2383.86	2135.16	5159.25	1.38
工业用地	731	9737.89	97.3	280.6	0
其他用地	34	461.76	835.81	1500.5	0.02
住宅用地	644	6014.92	7116.44	14862.06	7.02

2022年9月-2023年3月，成都市普通住宅成交合计64583套，成交面积为830.69万m<sup>2</sup>，成交价格为17385.57元/m<sup>2</sup>，成交金额为1446.16亿元。成交价格如下表所示。

月份	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
价格(元/m <sup>2</sup> )	16946	16899	16851	18154	18160	17343	17346

## (二) 青白江区

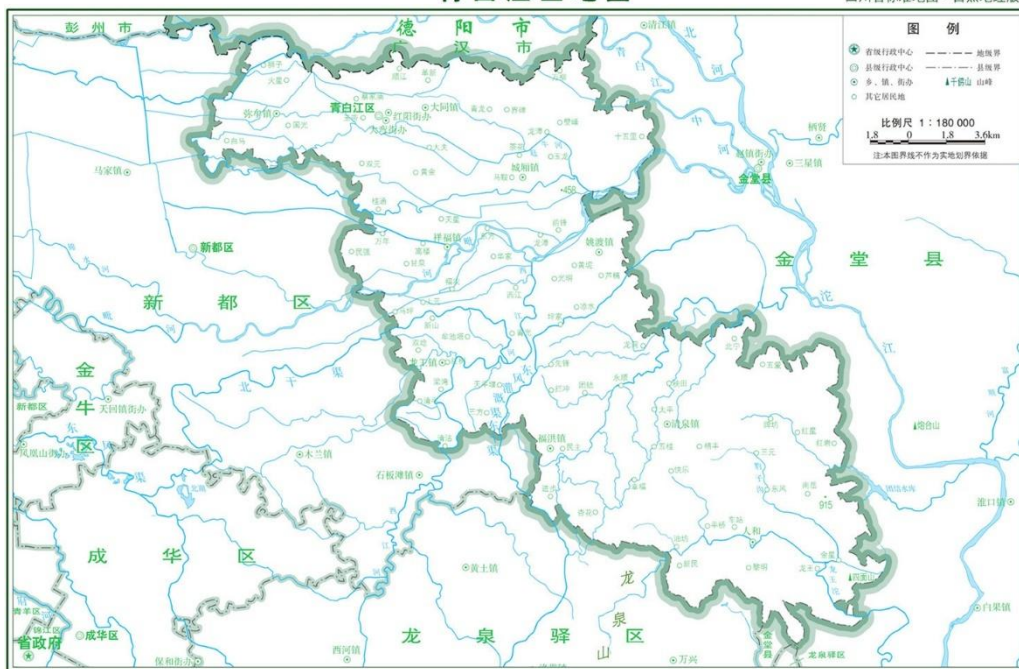
### 1、区域概况

成都市青白江区位于四川省成都市东北部，幅员面积378.94平方公里，是成都中心城区之一，辖大弯街道、大同街道、弥牟镇、城厢镇、姚渡镇、清泉镇、福洪镇等7个镇（街道）、83个村（社区），总人口60万。青白江区东邻金堂县、南连龙泉驿区、西接新都区、北与广汉市接壤。

青白江区辖2个街道、8个镇、1个乡，分别是红阳街道、大弯街道，弥牟镇、大同镇、城厢镇、祥福镇、姚渡镇、清泉镇、龙王镇、福洪镇，人和乡。区政府驻大弯街道。

青白江区地图

四川省标准地图·自然地理版



2021 年末，全区常住人口 50.11 万人。其中，城镇常住人口 43.33 万人，农村常住人口 25.61 万人，城镇化率 62.85%，比上年提高 1.16 个百分点。

## 2、区域经济

2022 年，青白江区经济保持增长，经济总量在成都市 20 个区（县）中居于第 11 位，GDP 增速为 2.9%，增速处于中游水平。

序号	地区	GDP (亿元)	地区	一般公共预算收入 (亿元)
1	龙泉驿区	1,545.74	武侯区	107.17
2	金牛区	1,499.13	青羊区	100.26
3	青羊区	1,496.39	双流区	95.7
4	武侯区	1,372.69	金牛区	94.62
5	成华区	1,360.58	锦江区	94.29
6	锦江区	1,304.19	成华区	89.9
7	双流区	1,131.04	龙泉驿区	75.42
8	新都区	1,032.59	新都区	64.26
9	郫都区	751.01	郫都区	54.13
10	温江区	717.11	温江区	52.44
11	<b>青白江区</b>	<b>650.69</b>	<b>青白江区</b>	<b>43.1</b>
12	彭州市	638.92	彭州市	41.32
13	金堂县	602.93	金堂县	40.65
14	都江堰市	483.66	新津区	34.17
15	简阳市	470.44	都江堰市	33.76

16	新津区	469.15	简阳市	32.88
17	崇州市	461.8	邛崃市	31.09
18	邛崃市	400.63	崇州市	29.06
19	大邑县	329.88	大邑县	18.13
20	蒲江县	211.54	蒲江县	13.81

### 3、区域产业

近年来，青白江区锚定“陆海联运枢纽、国际化青白江”总体定位，国际贸易、现代物流、先进制造等产业强势崛起，做优做强国际陆港核心功能、开放合作特色功能、国际品质生活基本功能，加快建设面向泛欧泛亚、“一带一路”的“四区一枢纽”，加快建设现代化国际化成都北部中心，助力成都加快建设践行新发展理念의 公园城市示范区、奋力打造中国西部具有全球影响力和美誉度的社会主义现代化国际大都市。

2020年7月，成都入选首批全国中欧班列集结中心示范工程建设节点城市，成都国际铁路港成为其主要承载地。2022年11月3日，商务部、国家发展改革委、财政部等八部门共同作出决定，在全国增设29个国家进口贸易促进创新示范区，成都市青白江区成为四川省唯一入选区域。青白江区作为中欧班列首站，已建立起西进欧洲、北上蒙俄、东联日韩、南拓东盟的国际班列线路网络和陆海货运配送体系，连接境内外100余个城市，累计开行国际班列超2万列，其中成都中欧班列累计开行超1万列。2022全年，青白江区实现货物进出口总额300亿元。

青白江区创立“科创+”科学家策源体系，依托院士（专家）创新工作站，引入石碧院士、王琪院士等海内外新材料领域领军人物，开展皮纤维、海洋除油污等成果转化类中试产业项目15个。青白江区依托“科创中国”“天府科技云”等平台，发布科技创新相关供需信息近1500余条，推动专业技术力量与产业化项目精准有效匹配，实现“含油污泥低温高效新型分离技术”“10000吨/年MCA阻燃剂系列生产项目”等成果转化20余项，带动经济效益超过30亿元。

### 4、区域财政和债务

财政指标	2022年	2021年	2020年
一般公共预算收入(亿元)	43.10	45.37	38.54
税收收入(亿元)	25.07	28.46	23.91
政府性基金收入(亿元)	43.18	79.25	67.23

国有资本经营收入(亿元)	2.47	1.50	1.00
--------------	------	------	------

2022年，青白江区一般公共预算收入较前一年略有减少，主要系疫情及高温限电停产导致，其中税收收入占一般公共预算收入的比重为58.17%。同时，政府性基金收入下降较多，主要系国有土地使用权出让收入下降所致。

截至2022年末，青白江区政府债务余额为153.92亿元，包括一般债务余额22.76亿元和专项债务余额131.16亿元。负债率为23.65%，债务率为173.44%。青白江区债务率在成都市处于较高水平。

债务指标	2022年	2021年	2020年
地方政府债务余额(亿元)	153.92	125.61	81.73
地方政府债务限额(亿元)	161.28	132.97	88.34
财政自给率(%)	53.72	59.63	53.93
负债率(%)	23.65	20.25	14.62
负债率(宽口径)(%)	126.43	128.09	114.81
债务率(%)	173.44	70.47	51.24
债务率(宽口径)(%)	926.96	445.64	402.54

#### 成都市各区债务率水平对比

序号	地区	年份	债务率(%)	债务率(宽口径)(%)
1	金堂县	2022	298.75	980.64
2	都江堰市	2022	186.12	502.88
3	龙泉驿区	2022	184.14	941.99
4	<b>青白江区</b>	<b>2022</b>	<b>173.44</b>	<b>926.96</b>
5	大邑县	2022	171.6	297.3
6	蒲江县	2022	141.09	240.26
7	崇州市	2022	138.75	604.86
8	简阳市	2022	114.48	625.24
9	温江区	2022	112.22	489.03
10	新津区	2022	110	617.55
11	双流区	2022	83.55	302.35
12	郫都区	2022	81.87	519.54
13	邛崃市	2022	78.21	289.22
14	新都区	2022	72.76	477.34
15	彭州市	2022	64.45	377.77
16	武侯区	2022	38.7	390.98

17	成华区	2022	38.23	444.38
18	金牛区	2022	38.17	508.59
19	锦江区	2022	31.09	289.4
20	青羊区	2022	28.82	242

## 5、区域上市公司

该区域的上市公司有成都瀚江新材料科技股份有限公司（新三板）、成都蜀虹装备制造股份有限公司（新三板）、成都瑞奇智造科技股份有限公司（主板）。三家上市公司的注册资本分别为 8513.08 万元、6298.50 万元以及 1.17 亿元，均有较强的实力。

## 6、区域内的房地产情况

近三年区域土地成交数据情况如下：

### (1) 2020 年土地成交情况

土地性质	土地宗数 (宗)	规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	成交楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )	成交土地均价 (元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率 (%)
合计	41	235.41	1532.54	3762.39	5.84
商业/办公用地	7	18.13	1332.12	3691.42	17.52
工业用地	27	150.39	94.49	269.21	0
住宅用地	7	66.89	3171.01	7326.56	0

### (2) 2021 年土地成交情况

土地性质	土地宗数 (宗)	规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	成交楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )	成交土地均价 (元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率 (%)
合计	41	562.38	1452.53	2867.66	1.86
商业/办公用地	13	23.5	888.84	1628.56	0
工业用地	16	430.28	140.59	421.78	0
住宅用地	12	108.6	3328.16	6552.66	5.58



### (3) 2022 年土地成交情况

土地性质	土地宗数 (宗)	规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	成交楼面均 价(元/m <sup>2</sup> )	成交土地均价 (元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率 (%)
合计	58	707.65	1271.64	2631.58	0
商业/办公用 地	8	45.2	628.95	1218.95	0
工业用地	40	565.02	131.31	388.22	0
住宅用地	10	97.43	3054.65	6287.58	0

2022 年 9 月-2023 年 3 月，青白江区普通住宅成交合计 3444 套，成交面积为 36.72 万 m<sup>2</sup>，成交均价为 8197 元/m<sup>2</sup>，成交金额为 30.05 亿元。成交价格如下表所示。

月份	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
价格(元/m <sup>2</sup> )	8303	8196	8174	8398	8287	8092	7929

### 7、区域内的平台公司

单位：亿元

序号	平台	评级	主要职能	总资产 (2021 年末)	营业收入 (2021 年 度)	发债
1	成都陆港枢纽 投资发展集团 有限公司	AA	对现代物流枢 纽中心片区的 土地整理及综 合开发项目、物 流地产开发项 目、物流业务项 目的投资	1307.1 8	65.88	私募债主体 余额 17.7 亿元
2	成都市青白江 区国有资产投 资经营有限公 司	AA	国有资产产权 交易、收益； 房地产开发、 经营；市政公 用工程；地基	782.63	34.51	公募债主体 余额 53 亿元 其中私募债 48 亿 元

			与基础工程；			
3	成都市融禾投资发展集团有限公司	AA	以自有资金从事投资活动； 土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；	210.59	3.69	公募债主体 余额 39.4 亿元 其中私募债 35.4 亿元
4	成都新开元城市建设投资有限公司	AA	城乡基础设施投资建设、市政及交通基础设施建设、保障性住房和安置房建设、地基与基础工程施工、建筑劳务分包、北部新城开发建设	499.21	21.42	公募债主体 余额 61.5 亿元 其中私募债 48.8 亿元
5	成都凯利捷投资发展有限公司	AA	建设工程施工； 建筑劳务分包； 道路货物运输	216.53	11.47	私募债主体 余额 26.1 亿元
6	成都市瀚宇投资有限公司	AA	对旅游项目的投资开发、旅游信息咨询、服务； 园林绿化、城市建设、环卫作业、市政设施及政府委托的资产项目的投资及经营	390.59	6.16	私募债主体 余额 31.9 亿元

青白江区目前有 6 家主要的政府融资平台，并且各家投资公司的评级均为 AA 级别。

## 第四部分 融资人分析

### 一、公司概况

公司名称	成都市青白江区国有资产投资经营有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	成都市青白江区华金大道二段 562 号 1 栋 4 层（巨人树大厦四楼）
法定代表人	张崇义
统一社会信用代码	91510113727435662C
注册/实收资本	人民币 143,514.00 万元
成立时间	2000 年 3 月 27 日
经营范围	国有资产产权交易、收益；房地产开发、经营；市政公用工程；地基与基础工程；机械设备、房屋租赁服务；物业管理服务；住房租赁经营；酒店管理服务；停车服务；汽车租赁服务；房屋建筑工程设计、施工；土石方工程施工；建筑劳务分包；测绘服务；提供驾驶员劳务服务；殡葬礼仪服务；投资经营、投资信息咨询、商务信息咨询服务、投融资管理（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；财政信用；旅游项目开发、经营及管理；土地整理服务；货物及技术进出口业务（不含限制类）；销售：建材、丧葬用品；销售汽车及零配件；其他无需审批或许可的合法项目（以上依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、历史沿革

#### （一）2000 年 3 月，公司设立

根据成都市青白江区人民政府关于区财政局《关于成立青白江区国有资产投

资经营有限公司的请示》的批复（青府函〔2000〕11号），青白江区国有资产投资经营有限公司于2000年3月27日成立，注册资本为人民币5,000.00万元，其中成都市青白江区国有资产管理局出资4,500万元，占注册资本90%；成都市青白江区财政信用投资公司（以下简称为“青白江财信公司”）出资500.00万元，占注册资本10%。

上述出资为货币及国有股权出资，其中青白江区国有资产管理局以货币出资27,912,310.00元，以国有股权出资17,087,690.00元，成都市青白江区财政信用投资公司以货币出资500.00万元，经四川财信会计师事务所审验并出具了《验资报告》（川财信会事〔2000〕验字第030号）。

#### （二）2007年6月，股东变更

根据成都市青白江区人民政府《研究将原区国资局和原区财信公司国有股份划转区国资办有关问题的会议纪要》（青府阅〔2007〕49号）的决定，将原青白江区国有资产管理局和原青白江区财政信用投资公司所持有的融资人股份全部划转青白江区国有资产管理委员会办公室，青白江区国有资产管理委员会办公室依法承担上述两家单位原有国有资产管理职能。根据青府发〔2007〕10号文件要求，由青白江区国有资产管理委员会办公室组建国有独资成都市青白江区国有资产投资经营有限公司。公司股东变更为青白江区国有资产管理委员会办公室，注册资本及实缴出资额为5,000.00万元，均为货币出资。

#### （三）2010年6月，股东变更

根据成都市青白江区国有资产管理局和成都市青白江区国有资产管理委员会办公室《关于区属各国公司变更公司出资人的通知》（青国资〔2010〕44号），2009年9月青白江区人民政府成立了青白江区国有资产管理局，原青白江区国有资产管理委员会办公室的工作职责划入青白江区国有资产管理局，由青白江区国有资产管理局作为区国有资产监督管理机构履行融资人的出资人职责。2010年6月，公司股东变更为青白江区国有资产管理局，并办理了工商登记。

#### （四）2013年9月，第一次增资

2013年9月16日，根据《成都市青白江区国有资产管理局关于同意区国有资产投资经营有限公司增加注册资本金的批复》（青国资〔2013〕35号），公司注册资本由5,000.00万元增至8,900.00万元，新增3,900.00万元由青白江区国资局以货币形式出资。本次出资经四川未明会计师事务所审验，并出具《验资报

告》（川未明会验〔2013〕050号）。

（五）2015年4月，第二次增资

2015年4月17日，根据《成都市青白江区国有资产管理局关于同意成都青白江区国有资产投资经营有限公司增加注册资本的批复》（青国资〔2015〕10号），公司注册资本由8,900.00万元增至28,230.00万元。新增19,330万元由青白江区国资局以货币形式出资。

（六）2016年12月，第三次增资

2016年12月28日，根据《成都市青白江区国有资产投资经营有限公司股东决议》，公司注册资本由28,230.00万元增至31,584.00万元，新增3,354.00万元由青白江区国资局以货币形式出资。

（七）2018年11月，第四次增资

2018年11月16日，根据《成都市青白江区国有资产投资经营有限公司股东决定》，公司注册资本由31,584.00万元增至50,994.00万元，新增19,410.00万元由青白江区国资局以货币形式出资。

（八）2019年4月，股东名称变更

2019年4月19日，根据《成都市青白江区深化机构改革工作领导小组、中共成都市青白江区委机构编制委员会印发<关于青白江区机构改革的实施意见>的通知》（青机改〔2019〕3号）及《成都市青白江区国有资产投资经营有限公司股东决定》，公司股东名称由成都市青白江区国有资产管理局变更为成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局，持股比例100.00%。

（九）2020年2月，第五次增资

2020年2月19日，成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局向融资人增资60,000.00万元，全部为货币出资。其中32,520.00万元于2019年12月26日缴清，10,000.00万元已于2020年3月31日缴清；剩余17,480.00万元已于2021年6月1日缴清。增资后注册资本为110,994.00万元。

表 5-1：融资人注册资本变动情况

单位：万元

出资人	出资时间	出资金额	注册资本变更后金额
成都市青白江区国有资产管理局、成都市青白江区财政信用投资公司	2000/03/27	5,000.00	5,000.00

成都市青白江区国有资产管理局	2013/09/16	3,900.00	8,900.00
成都市青白江区国有资产管理局	2015/04/17	19,330.00	28,230.00
成都市青白江区国有资产管理局	2016/12/28	3,354.00	31,584.00
成都市青白江区国有资产管理局	2018/11/16	19,410.00	50,994.00
成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局	2020/02/19	60,000.00	110,994.00

(十) 2020年12月，股东变更

2020年12月31日，成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局出具了《成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局关于无偿划转三家区属国有独资公司股权的通知》（青国金发〔2020〕64号），根据划转文件，成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局将持有的融资人100.00%股权全部无偿划转到成都现代物流投资发展有限公司，划转后融资人股东变更为成都现代物流投资发展有限公司，上述变更事项，融资人已修改公司章程并办理完毕工商变更登记。

(十一) 2021年2月，股东更名

2021年2月，融资人股东成都现代物流投资发展有限公司更名为成都陆港枢纽投资发展集团有限公司，上述变更事项，融资人已修改公司章程并办理完毕工商变更登记。

截至本定向募集说明书出具日，融资人注册资本为110,994.00万元人民币，融资人不存在以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资的情况，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的情况。

(十二) 2022年3月，第六次增资

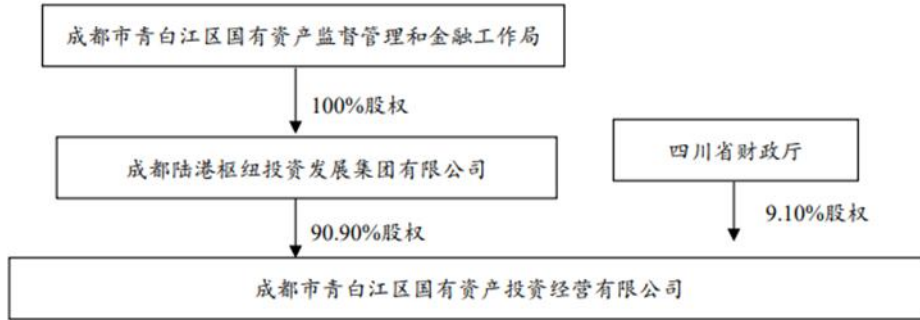
2022年3月16日，根据《关于港发集团向下属子公司增加实收资本的报告》，公司注册资本由110,994.00万元增至143,514.00万元，新增32,520.00万元由成都陆港枢纽投资发展集团有限公司以货币形式出资，已于2022年3月16日缴清。

(十三) 2022年8月，股东增加

2022年8月31日，根据《成都市青白江区国有资产投资经营有限公司股东会决议》，成都陆港枢纽投资发展集团有限公司将持有的融资人9.10%股权全部无偿划转到四川省财政厅，划转后融资人股东变更为成都陆港枢纽投资发展集团有限公司和四川省财政厅，上述变更事项，融资人已修改公司章程并办理完毕工商变更登记。

### 三、股权结构

截至最新，融资人股权结构如图所示：



### 四、公司治理与组织架构

#### (一) 治理架构

公司根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国公司登记管理条例》的规定，制定了《成都市青白江区国有资产投资经营有限公司章程》，建立了以股东、董事会、监事会和高级管理层为基础的法人组织架构；股东作为出资者享有所有者的资产受益、重大决策和选择管理者等权利，并承担相应的义务；董事会是公司的执行机构，由7人组成，董事长由公司三分之二以上的董事选举产生；监事会是公司的监督机构，由5人组成，监事会主席由过半数公司监事选举产生。公司经理由董事会聘任或解聘，并对董事会负责，负责公司日常经营管理工作。

#### 1、股东

成都陆港枢纽投资发展集团有限公司按照《公司法》和《公司章程》的规定行使出资人职权，享有下列权利：

- (1) 决定公司各种重大事项；
- (2) 查阅各项会议记录和公司财务会计报告；
- (3) 按期分取公司利润；
- (4) 公司终止后，依法分取公司剩余财产。

同时，融资人股东行使以下权力：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告或监事会的报告；

(4) 审议批准公司年度财务预、决算方案以及利润分配、弥补亏损方案；

(5) 对公司增加或减少注册资本作出决定；

(6) 对公司的分立、合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(7) 修改公司的章程；

(8) 对发行公司债券作出决定；

(9) 公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

《公司章程》规定，公司依法设立董事会，董事会是公司的执行机构。公司董事会由7名董事组成，其中，股东董事由股东委派产生，共6名，职工董事由职工代表大会、职代会或者其他民主形式民主选举，共1名。董事任期为三年，可以连选连任。董事长为公司法定代表人，由公司三分之二以上的董事选举产生。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长因特殊原因不能履行职务或不履行职务时，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。三分之一以上董事可以提议召开董事会会议，并应当于会议召开十日以前通知全体董事，董事会会议决议实行一人一票。同时，董事会对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事在会议记录上签名。

董事会对股东负责，行使下列权利：

(1) 负责向股东报告工作；

(2) 执行股东的决定；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司年度财务预、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或减少注册资本、合并、分立、解散、变更公司形式的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，决定



聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 公司章程规定的其他职权。

### 3、监事会

根据《公司章程》及《公司法》的相关规定，公司设监事会，监事会由5名监事组成，其中股东代表3名，公司职工代表2名。监事由股东任命产生，监事会主席由公司监事过半数选举产生。

监事任期为每届三年，届满可连选连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事可以列席董事会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议经全体监事半数以上通过。监事会对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事在会议记录上签名。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；在董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 公司章程规定的其他职权。

### 4、高级管理层

公司经理由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

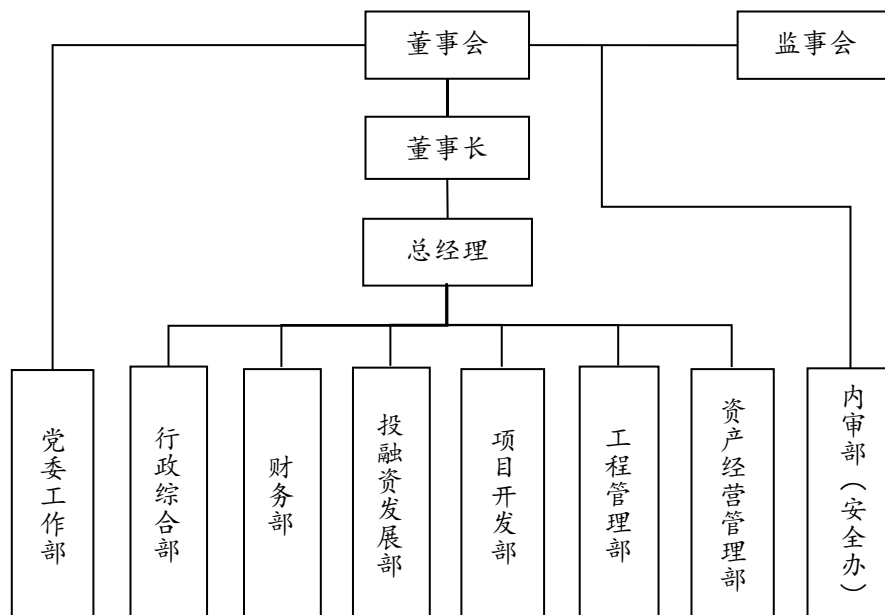
(3) 拟订公司内部管理机构设置的方案；

- (4) 拟订公司基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

## (二) 组织架构

公司根据《公司法》、公司章程和公司经营的需要设置相关职能部门，并明确了各部门和岗位的职责和权限，各部门在业务开展中能够做到既保持应有的独立性，同时也能保持协作顺畅，机构设置能满足现阶段经营管理需要。截至最新，公司内部组织结构如下图所示：



## (三) 董监高成员

截至最新，融资人现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：公司董事会、监事会及高级管理人员情况

姓名	性别	职务	是否在政府机构任职	任职期限
张崇义	男	董事长、党委书记	否	2019/12-2022/12
郑祖成	男	董事、总经理	否	2018/02-2024/02
王武	男	董事、副总经理	否	2015/07-2024/07
肖仙雄	男	董事、总会计师	否	2015/07-2024/07
史春霞	女	职工董事	否	2018/03-2024/03

姓名	性别	职务	是否在政府机构任职	任职期限
孙熙	男	董事	否	2018/03-2024/03
李旭	男	董事	否	2018/03-2024/03
陈勤	女	监事会主席	否	2020/12-2023/12
袁明辉	男	职工监事	否	2018/03-2024/03
宋丽	女	职工监事	否	2018/03-2024/03
王军	男	监事	否	2018/03-2024/03
魏庆军	男	监事	否	2018/03-2024/03
赵亚辉	男	副总经理	否	2018/04-2024/04
黄英	女	副总经理	否	2018/09-2024/09

### 1、董事会成员

张崇义：男，1980年11月生。2000年1月至2006年2月参加青白江区弥牟镇政府工作；2006年2月至2007年6月借调至青白江区商务局；2007年6月至2011年1月参加青白江区商务局工作；2011年1月至2011年8月任青白江区姚渡镇党委委员、副镇长（挂职锻炼）；2011年8月至2014年11月任青白江区姚渡镇（街道）党（工）委委员、副镇长、办事处副主任；2014年11月至2015年3月任青白江区农发局党组成员、副局长；2015年3月至2016年5月任青白江区农业和林业局党组成员、副局长；2016年5月至2019年7月任青白江区姚渡镇（街道）党（工）委委员、副书记、镇长、街道办事处主任；2019年7月至2019年12月任青白江区姚渡镇（街道）党（工）委书记；2019年12月至今任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司党委书记、董事长。

郑祖成：男，1985年5月生。2007年10月至2008年3月，担任青岛啤酒（成都）有限公司成本会计；2008年3月至2009年6月，担任四川省罗森堡交通工程有限公司财务经理；2009年6月至2011年1月，担任成都市顺达商品混凝土有限公司副总经理；2011年1月至2016年5月，历任成都市双流区交通建设投资有限公司财务部部长、投资部部长、全资子公司副总经理、青巴公司董事、新能源公司董事、航空公司监事等职务；2016年6月至2018年2月，担任成都市双流交通建设投资有限公司下属全资子公司成都现代资产管理有限公司副总经理；2018年2月至今担任融资人董事、总经理。

王武：男，1970年1月生。1994年7月至2005年12月，在中国第五冶金建设公司历任实习生、科员、主办科员、副科长、科长、房地产公司副总经理；

2006年1月至2012年7月，担任中国电建地产（成都）公司副总经理；2012年8月至2013年7月，担任中国电建地产（长沙）公司副总经理；2013年8月至2015年6月，担任中国电建地产（都江堰）公司副总经理；2015年7月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司董事、副总经理。

肖仙雄：男，1981年11月生。2005年7月至2008年10月期间担任四川长虹电器股份有限公司青岛分公司区域经理、市场总监；2008年10月至2009年11月期间任四川长虹电器股份有限公司中国营销中心产品线经理；2009年11月至2010年12月期间担任四川长虹电器股份有限公司规划与技术战略部项目经理；2010年12月至2013年2月期间担任四川长虹新兴产业集团办公室项目经理、副主任；2013年2月至2015年6月期间担任四川长虹电器股份有限公司创业投资基金高级投资经理；2015年7月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司董事、总会计师，成都市智汇新城投资发展有限公司财务总监。

史春霞：女，1978年11月生。2000年10月至2016年8月期间在成都市居安达房地产实业总公司工作，任营销部副部长、租赁管理部部长、办公室主任；2016年8月至今担任融资人党委工作部部长兼成都市居安达房地产实业总公司办公室主任，2018年3月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司职工董事。

孙熙：男，1968年生，专科学历，现任融资人董事、成都新开元城市建设投资有限公司董事、营销部部长。孙熙先生历任海南省富南国际信托投资有限公司证券部投资顾问、成都市世昌商贸公司总经理，2018年3月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司董事。

李旭：男，1973年生。1994年7月至1996年1月期间担任四川省芒硝矿硫酸钾车间技术员。1996年2月至2005年8月期间担任川化味之素有限责任公司班组长、职员及工会小组长，期间评助理工程师职称。2005年9月至2007年4月期间担任成都瑞奇石油化工工程有限公司职员。2007年5月至2013年11月期间在四川四达通实业发展有限公司工作。历任生产管理中心主任，贵州办事处主任、贵州经营中心区域经理，获评通信工程师职称，考取二级建造师（建筑、机电）、造价员（安装）执业资格证。2013年12月至2016年4月期间担任四川省有线广播电视网络股份有限公司青白江分公司设计、监理员。2016年5月担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司招标报建办经理，期间于2018

年12月调至成都市智汇新城投资发展有限公司负责市场营销工作。2018年3月至今任成都市融禾投资发展集团有限公司部门负责人、成都市青白江区国有资产投资经营有限公司董事。

## 2、监事会成员

陈勤：女，1981年2月生。2003年7月至2007年4月期间担任成都市鑫瑞峰装饰实业有限公司室内设计师；2007年4月至2012年10月期间任四川固邦建筑节能材料有限公司办公室主任；2012年10月至2014年1月期间担任雷迪波尔明玺百货企划、行政储干；2014年1至2014年8月担任成都市青白江区日新融资担保有限公司综合部部员；2014年8月至2017年4月担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司综合部主办；2017年4月至2018年8月担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司行政综合部主管；2018年8月至2020年3月担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司行政综合部副部长；2020年3月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司党委工作部副部长；2020年12月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司监事会主席

袁明辉：男，1969年7月生。1990年1月至2003年2月期间在蓬安县食品公司工作；2003年2月至2006年4月期间任广州成发五金塑胶有限公司行政主管、部门主管；2006年5月至2008年12月期间担任广州涑美家具设计制造有限公司总经理助理；2008年12月至2009年12月期间担任广州雅祥装饰材料有限公司厂长；2010年2月至2010年12月期间担任广州高奕家具制造有限公司生产经理；2011年3月至2011年10月期间担任成都全友家私有限公司分厂厂长；2012年8月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司综合部部长；2013年8月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司职工监事；2014年12月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司工会主席；2018年3月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司职工监事。

王军：男，1983年生，本科学历，中共党员。曾在四川康鹏建设工程有限公司担任会计，在成都新开元城市建设投资有限公司担任财务部副经理。2018年3月至今任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司监事、成都新开元城市建设投资有限公司职工监事、财务部财务核算办主任。

魏庆军：男，1967年生，大专学历。历任成都天府房地产公司开发部经理，巴中东方（华兴）房地产公司营销部经理，成都新开元城市建设投资有限公司工

程部经理。2018年3月至今任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司监事、成都新开元城市建设投资有限公司职工监事、工程项目部副部长。

宋丽：女，1986年10月生。历任成都北南建设勘察有限公司雅安分公司实习行政文员、雅安惠普金牌服务中心从事文秘工作、成都市融禾投资发展集团有限公司农业项目部职员、成都市融禾投资发展集团有限公司发展企划部职员。2018年3月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司监事，成都市融禾投资发展集团有限公司融资管理部负责人。

### 3、高级管理人员

郑祖成：总经理，参见董事会人员介绍。

王武：副总经理，参见董事会人员介绍。

肖仙雄：总会计师，参见董事会人员介绍。

赵亚辉：男，1975年10月生。1996年8月至1999年3月，任四川平昌发响建筑工程有限公司技术员；1999年5月至2003年3月，担任台塑集团（南亚塑胶工业有限公司）监工领班；2003年6月至2008年2月，担任广东博罗县石湾镇政府工程部主任；2008年3月至2013年11月，担任广东南峰集团（东莞豪丰环保投资有限公司）副总经理；2013年12月至2016年8月，担任四川九为产业园运营管理有限公司常务副总经理；2016年10月至2017年10月，担任深圳前海中基基金管理有限公司子公司凯翔工程总经理；2017年10月至2018年2月，担任遂宁京石企业管理服务有限公司运营总监；2018年4月至今担任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司副总经理。

黄英：女，1982年2月生。2008年6月至2010年2月，担任成都市江城投资有限公司行政部、业务部职员；2010年2月至2011年2月，担任成都市江城投资有限公司融资财务部主管（其间，2010年9月，任江城公司董事；2010年10月，任成都市翰宇旅游投资有限公司董事）；2011年2月至2012年3月，任成都市江城投资有限公司融资财务部经理；2012年3月至2013年11月，任成都市江城投资有限公司副总经理（兼融资财务部经理，2012年4月至2013年11月，兼任成都市江城投资有限公司工会主席）；2013年11月至2018年9月，任成都集装箱物流投资开发有限公司副总经理（其间，2014年2月至2016年3月，兼任财务部负责人；2015年2月至2018年5月，任集装箱公司董事）；2017年2月至2018年7月，任成都自贸通供应链服务有限公司董事长及法定代表人；

2018年1月至2018年9月，任成都国际铁路港投资发展有限公司副总经理（其间：2018年6月至9月，兼任成都国际铁路港投资发展有限公司工会主席）；2018年9月至今，任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司副总经理。

## 五、主要控股公司

序号	被投资企业名称	注册资本（万）	投资比例（%）	投资数额	成立日期
1	成都新开元城市建设投资有限公司	117,900.00	100.00	117900 万元人民币	2005-03-31
2	成都凯利捷投资发展有限公司	200,000.00	100.00	200000 万元人民币	2016-07-28
3	成都盛鼎宏园区管理有限公司	100,000.00	100.00	100000 万元人民币	2019-10-16
4	成都蓉欧铁路港股权投资基金管理有限公司	1,000.00	70.00	700 万元人民币	2017-03-22
5	成都市天和城建检测有限公司	2,000.00	100.00	2000 万元人民币	2018-08-24
6	成都市智汇新城投资发展有限公司	100,000.00	100.00	100000 万元人民币	2016-02-26
7	成都怡都建设投资有限公司	12,000.00	100.00	12000 万元人民币	2007-08-03
8	成都市青白江巴士公交有限公司	6,000.00	55.00	3300 万元人民币	2014-04-17
9	成都北新工业投资有限公司	25,000.00	100.00	25000 万元人民币	2007-09-03
10	成都集装箱物流投资开发有限公司	189,930.81	100.00	189930.81 万元人民币	2007-06-28
11	成都广智达交通投资有限公司	15,100.00	100.00	15100 万元人民币	2007-06-28

## 六、经营模式

根据融资人 2020-2021 年度经审计的财务报告，融资人实现营业收入分别为 334,796.92 万元和 345,086.64 万元，融资人主营业务收入分别为 321,723.89 万元和 327,728.55 万元，主营业务收入占营业收入的比重分别为 96.10%和 94.97%。从业务收入构成来看，融资人业务收入主要来自政府委托代建项目收入、工程业

务收入、房地产开发收入、房屋出租及物业管理收入、公交客运业务收入和其他业务收入。

(一) 主营业务经营情况

1、主营业务收入

表：融资人2020-2021年度和2022年1-6月营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府委托代建	115,537.50	90.34	282,304.77	81.81	230,691.25	68.90
工程业务	-	-	-	-	46,534.05	13.90
房地产开发	-	-	34,338.11	9.95	30,550.96	9.13
房屋出租及物业管理	10,105.94	7.90	9,323.99	2.70	12,375.04	3.70
公交客运业务	929.87	0.73	1,761.68	0.51	1,572.59	0.47
其他业务	1,313.08	1.03	17,358.09	5.03	13,073.03	3.90
合计	<b>127,886.39</b>	<b>100.00</b>	<b>345,086.64</b>	<b>100.00</b>	<b>334,796.92</b>	<b>100.00</b>

2020-2021年度和2022年1-6月，融资人实现营业收入分别为334,796.92万元、345,086.64万元和127,886.39万元。2021年营业收入较2020年增加了10,289.72万元，增幅为3.07%，主要系融资人委托代建业务收入的增加所致。

融资人的委托代建项目主要来源于子公司新开元公司实施的基础设施建设业务。2020-2021年度，融资人的委托代建项目收入分别为230,691.25万元和282,304.77万元。2021年融资人委托代建业务收入大幅增长，较上年增加51,613.52万元，增幅为22.37%。主要因凯利捷公司受居安达公司委托，自2020年开始承担青白江区先进材料产业功能区西片区、凤凰新城东片区内产城综合运营项目的建设任务。融资人的工程业务收入主要来源于子公司智汇新城公司的受托搬迁工程收入，2020-2021年度，融资人实现工程业务收入分别为46,534.05万元和0.00万元。2021年公司尚无已完工并确认收入的搬迁项目，但随着正在拆迁整理的项目的逐步完工，未来拆迁业务收入将相应增加。

融资人的房地产开发业务收入主要由子公司智汇新城负责，2020-2021年度，融资人实现房地产开发业务收入分别为30,550.96万元和34,338.11万元。

融资人的房屋出租及物业管理收入主要来源于融资人商铺、商业综合体、写字楼及停车位的租金收入。2020-2021年度，融资人实现的房屋出租及物业管理



收入分别为 12,375.04 万元和 9,323.99 万元。

融资人的公交客运业务收入主要来源于青白江巴士公交公司的普通客票票款收入和刷卡机 IC 卡收入。2020-2021 年度，融资人实现公交客运业务收入分别为 1,572.59 万元和 1,761.68 万元。

## 2、主营业务成本

表：融资人2020-2021年度和2022年1-6月营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府委托代建	81,024.66	87.93	193,266.22	78.57	167,092.88	66.87
工程业务	-	-	-	-	39,319.47	15.73
房地产开发	-	-	27,276.93	11.09	25,893.68	10.36
房屋出租及物业管理	6,979.72	7.57	4,610.80	1.87	4,453.69	1.78
公交客运业务	3,388.44	3.68	6,392.51	2.60	6,733.36	2.69
其他业务	756.37	0.82	14,421.84	5.86	6,398.64	2.57
合计	92,149.19	100.00	245,968.29	100.00	249,891.72	100.00

2020-2021 年度和 2022 年 1-6 月，融资人营业成本分别为 249,891.72 万元、245,968.29 万元和 92,149.19 万元。2021 年营业成本较 2020 年度减少 3,923.43 万元，降幅 1.57%，较为稳定。

## 3、主营业务毛利润及毛利率

表：融资人2020-2021年度和2022年1-6月毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	金额	金额	占比	金额	占比
政府委托代建	34,512.84	96.57	89,038.55	89.83	63,598.37	74.91
工程业务	-	-	-	-	7,214.58	8.50
房地产开发	-	-	7,061.18	7.12	4,657.28	5.49
房屋出租及物业管理	3,126.22	8.75	4,713.20	4.76	7,921.35	9.33
公交客运业务	-2,458.57	-6.88	-4,630.83	-4.67	-5,160.77	-6.08
其他业务	556.71	1.56	2,936.25	2.96	6,674.39	7.86
合计	35,737.20	100.00	99,118.34	100.00	84,905.20	100.00

表：融资人2020-2021年度和2022年1-6月毛利率构成情况

单位：%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
政府委托代建	29.87	31.54	27.57
工程业务	-	-	15.50
房地产开发	-	20.56	15.24
房屋出租及物业管理	30.93	50.55	64.01
公交客运业务	-264.40	-262.86	-328.17
其他业务	42.40	16.92	51.05
合计	27.94	28.72	25.36

2020-2021年度和2022年1-6月，融资人营业毛利润分别84,905.20万元、99,118.34万元和35,737.20万元。2021年主营业务毛利润较2020年增加14,213.14万元，增幅为16.74%，主要原因为政府委托代建业务利润上升。

2020-2021年度和2022年1-6月，融资人营业毛利率分别为25.36%、28.72%和27.94%。2021年营业毛利率较2020年上升3.36个百分点，主要原因为政府委托代建项目和房地产开发业务毛利率大幅上升。

## （二）各业务板块经营情况

### 1、政府委托代建项目板块

政府委托代建项目是公司收入和利润主要来源，业务包括市政基础设施、公共服务设施的投资建设、安置房建设，采用政府委托代建模式。

融资人的政府委托代建项目主要来自子公司新开元公司和凯利捷公司。随着公司投资建设基础设施项目的陆续竣工结算，近年来公司政府委托代建项目收入金额较大。2020-2021年，融资人分别实现该项业务收入230,691.25万元和282,304.77万元。

#### A.一般基础设施建设项目

##### ①业务模式

#### a、成都新开元城市建设投资有限公司

青白江区政府委托新开元公司对青白江区市政道路、桥梁、城市绿化、管网设施等项目进行建设，于2010-2014年间针对不同项目签订了《投资建设、管理与转让收购协议书》，对项目的建设内容、建设时间安排等进行了具体约定。该协议中未明确约定投资项目的建设收益情况。

鉴于此情况，成都市青白江区政府与新开元公司于2014年11月签署《关于委托代建项目回购的框架协议》，此协议为公司开展基础设施建设业务的整体框

架协议。协议约定项目资本金由青白江区政府根据项目进度，按照项目总投资额的 20%-30%向融资人分期拨付，该部分资本金全额入账，用于项目的可行性研究、环境评测、土地平整和工程支出等，其余部分通过融资人自有资金、银行贷款、发行债券等外部融资方式筹集。新开元公司自主组织建设、投资，工程竣工后经成都市青白江区政府组织交工验收无误后，由新开元公司交付成都市青白江区政府，成都市青白江区政府支付代建项目回购总价款（包括委托代建项目在建设期发生的所有为完成委托代建项目而付出的费用成本、投资收益，其中，投资收益按照委托代建项目建设管理所发生的实际成本的 45%计算），回购总价款在委托代建项目竣工并经验收合格后三年内支付完毕，按照第一年 40%、第二年 30%和第三年 30%的比例支付。

2016 年 12 月，青白江区政府与新开元公司签订了《成都市青白江人民政府成都新开元城市建设投资有限公司关于<投资建设、管理与转让收购协议书>之补充协议》，协议约定，青白江政府对于截至 2016 年 6 月末已完工的项目，将于 5 年之内（2017-2021 年）分期完成回购，每年回购 20%。在建项目则在项目竣工后 6 年内分期完成回购，拟回购金额待实际项目竣工后根据项目实际投资总额确定，保证融资人收益率不低于 10%。这一收益率与前期 45%左右的毛利率有显著差异，主要原因为融资人及其子公司发展初期，承担的回购项目较少，营业收入整体较少，政府为支持融资人及其子公司的发展，在项目回购上提高了项目的毛利率，增加了融资人及其子公司的收入。随着青白江区的快速发展，对于城市基础设施建设的需求越来越大，融资人及其子公司承担的基建工程项目也越来越多，政府调低了融资人及其子公司代建项目的毛利率。

2019 年之后，融资人委托代建业务的委托方由成都市青白江区人民政府变更为成都市江城投资有限公司。江城公司根据项目与融资人签订《委托代建合同》。至此，融资人委托代建收入由成都市江城投资有限公司支付。

#### **b、成都凯利捷投资发展有限公司**

2020 年 5 月，居安达公司与融资人子公司凯利捷公司签订《成都市青白江区产城综合运营建设工程委托代建合同》，凯利捷公司承担成都市青白江区先进材料产业功能区西片区、凤凰新城东片区内的城市道路桥梁及附属设施维护、清扫保洁和垃圾收运、公路养护、绿化及附属设施管护、路灯光彩及附属设施维护等城市运维职能。根据合同约定，在项目建成后，凯利捷公司组织竣工验收，并

将验收合格的项目在规定时间内向甲方办理移交手续。居安达公司按照项目施工进度分期向凯利捷公司支付合同价款（包括工程建设成本、建设管理费用和回报收益，其中，回报收益暂定为工程建设管理所发生的实际成本的 35%计算，最终价款金额以审计机构审核为准）。

### ③业务情况

融资人已完工项目情况如下所示：

表：截至 2021 年末主要已完工一般基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	是否签订合同或协议	计划回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
										2022 年	2023 年	2024 年	
1	G108 国道项目	2012/12-2014/09	2016-2023	4.10	3.77	5.46	是	5.46	4.00	1.00	0.46	-	是
2	成都市青白江区成都市龙泉山脉生态植被恢复青白江区农田水利设施(百湖工程)一期项目	2013/07-2017/08	2019-2025	4.95	4.79	6.94	是	6.94	1.20	0.80	1.50	1.50	是
3	成都市青白江区2013-2015年河道治理及污水处理综合工程二期项目	2014/06-2016/07	2017-2024	4.86	4.19	6.08	是	6.08	1.30	0.70	2.08	2.00	是
4	成都市青白江区农田水利及节水灌溉增效综合示范工程项目	2014/04-2016/08	2017-2024	2.98	2.57	3.73	是	3.73	0.80	0.40	1.23	1.30	是
5	北部新区路网建设及区域环境综合整治工程	2014/04-2016/08	2017-2023	6.84	7.39	10.72	是	10.72	7.80	1.08	1.84	-	是
6	大件东绕建设项目	2014/09-2016/05	2016-2023	5.40	6.85	9.93	是	9.93	5.00	2.42	2.51	-	是
7	文化体育中心建设项目	2014-05-2016/05	2016-2024	9.36	9.85	14.28	是	14.28	6.33	3.00	2.55	2.40	是
8	青南大道项目	2012/02-2013/11	2014-2022	3.70	3.40	4.93	是	4.93	3.63	1.30	-	-	是
9	智慧大道建设工程	2017/03-2018/10	2018-2024	5.20	3.25	0.00	是	4.71	0.00	1.50	1.50	1.71	是
10	港城大道建设项目	2018/01-2019/12	2019-2025	9.21	6.40	0.00	是	9.28	0.00	0.93	2.79	2.79	是
11	青龙国际建材装饰城改造项目	2019/12-2021/09	2023-2025	4.28	4.28	0.00	是	6.00	0.00	-	2.00	2.00	是
12	蓉欧之心滨河绿道和新城公园建设项目	2018/10-2020/02	2022-2024	1.74	1.52	0.00	是	2.10	0.00	0.50	1.00	0.60	是
合计		-	-	62.62	58.26	62.07	-	84.16	30.06	13.63	19.46	14.30	-

注：部分项目立项时间较早，立项后数据出现调整，导致表格中总投资金额和初始立项时金额有差异。融资人已完工项目回款存在一定滞后，但整体来看能够按照委托代建协议的相关约定实现回款。

主要已完工一般基础设施建设项目介绍：

a.G108 国道项目

项目全长 16.89 公里，全线划分为 A、B 两段，A 段为 G108 国道青白江段加宽改造，起于该路新都区交界处，止于广汉市交界处，全长约 5.3 公里，改造后路基宽 35-53 米，主车道为双向 6-8 车道；B 段为新建大件路东绕线，起于青白江大道与川陕复线交叉口，止于青南大道拦冲小学处，全长约 11 公里，路基宽 23 米，双向 4 车道，沥青砼路面。

b.青白江区农田水利设施（百湖工程）项目

项目建设农溉用水源湖区 17 个，总容积 128.75 万 m<sup>3</sup>，建设滴灌站 3 个，堤水流量 960m<sup>3</sup>/h，河道整治 1 处供 2,780 米，堰塘整治 29 座，新建及渡槽整治 2.42 公里，节水灌溉工程 7,500 亩及沿湖配套道路改建。

c.青白江区文体中心项目

项目用地面积 137.3 亩，总建筑面积 102,000 m<sup>2</sup>。其中地上建筑面积 65,500 m<sup>2</sup>，包括：体育中心建筑面积 18,000 m<sup>2</sup>（体育馆 13,000 m<sup>2</sup>，游泳馆 5,000 m<sup>2</sup>）；文化中心建筑面积 33,400 m<sup>2</sup>（传媒中心 3,790 m<sup>2</sup>，文化馆 4,600 m<sup>2</sup>，图书馆 9,120 m<sup>2</sup>，城乡规划馆 4,900 m<sup>2</sup>，档案馆 5,620 m<sup>2</sup>，城建档案馆 1,900 m<sup>2</sup>，青少宫 1,400 m<sup>2</sup>，妇女儿童中心 1,400 m<sup>2</sup>，老干部活动中心 670 m<sup>2</sup>；会展中心建筑面积 14,100 m<sup>2</sup>。地下为公共安全协调平台及配套设施等，建筑面积 36,500 m<sup>2</sup>。

d.智慧大道建设工程

项目起于青江南路与团结交叉口，起点顺接青江南路，向南穿越攀成钢厂区，后止于青解路与双元大道交叉口，止点顺接双元大道，全长 1.66 公里。道路规划红线宽度 40 米，双向 6 车道，沥青砼路面，符合城市主干道标准。

e.港城大道建设项目

项目全长 10.69 公里，其中呈祥大道至成巴高速段 8.73 公里，采用两块板道路断面形式，双向 6 车道，红线宽度 60 米控制，路面宽度 40 米，两侧各 10 米绿化带；成巴高速至达成铁路段 1.96 公里，采用四块板道路断面形式，主 6 辅 2，宽度 60 米，按照市政道路标准建设双雨单污管道，雨水管道长 3.92 公里，污水管道 1.96 公里。

④主要在建一般基础设施项目

表：截至 2021 年末主要在建一般基础设施项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	自有资金比例	自有资本到位情况	是否签订合同和协议	合法合规文件	未来三年投资计划		
												2022	2023	2024
1	大同镇同福新型社区建设项目	2014/12-2016/12	2022-2025	5.70	5.64	0.00	0.00	20%	已到位	是	青发改政务投资〔2010〕20号	0.06	-	-
2	福洪乡幸福村、杏花村新型社区建设项目	2015/03-2017/03	2022-2025	3.64	3.62	0.00	0.00	20%	已到位	是	青发改政务投资〔2007〕98号	0.02	-	-
3	呈祥大道建设工程	2018/04-2019/04	2022-2025	6.50	3.83	0.00	0.00	20%	已到位	是	青审批建〔2018-510113-47-01-252628〕SZFG-12号	1.50	1.17	-
4	十五里新型社区建设项目	2015/03-2017/03	2022-2025	3.00	2.95	0.00	0.00	20%	已到位	是	青发改政务投资〔2009〕30号	0.05	-	-
5	福洪乡民主村、字库村新型社区建设项目	2015/03-2017/03	2022-2025	2.70	2.56	0.00	0.00	20%	已到位	是	青发改政务投资〔2007〕112号	0.14	-	-
6	七星岛片区骨干路网工程	2020/03-2021/08	2022-2025	4.24	2.14	0.00	0.00	20%	已到位	是	青审批建〔2019〕29号	1.20	0.90	-
7	长流河综合整治工程	2018/01-2020/01	2022-2025	11.00	2.46	0.57	0.00	20%	已到位	是	青发改审批〔2017-510113-50-01-231345〕SZFG-161号	4.00	4.54	-
8	青华东路道路建设工程	2013/03-2014/06	2022-2025	2.20	0.93	0.00	0.00	20%	已到位	是	青发改政务投资〔2013〕28号	0.50	0.77	-
9	大石路改扩建工程	2020/12-2023/12	2024-2027	9.80	0.18	0.00	0.00	20%	已到位	是	青审批建〔2020〕256号	3.85	3.85	1.92

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	自有资金比例	自有资本到位情况	是否签订合同和协议	合法合规文件	未来三年投资计划		
												2022	2023	2024
10	化工路改造工程	2020/12-2021/12	2022-2025	1.02	0.04	0.00	0.00	20%	已到位	是	川投资备〔2020-510113-48-03-512187〕FGQB-0543号	0.50	0.48	-
11	青金一桥、二桥及其连接道路工程	2021/03-2023/03	2024-2027	3.71	0.00	0.00	0.00	20%	已到位	是	川投资备〔2020-510121-48-03-522476〕FGQB-0758号	2.20	1.51	-
12	北部新城路网（大同片区）	2018/06-2019/06	2023-2025	2.26	1.50	0.00	0.00	20%	已到位	是	青发改审批〔2018-510113-54-01-258168〕SZFG-21号	0.76	-	-
<b>合计</b>		-	-	<b>55.77</b>	<b>25.85</b>	<b>0.57</b>	<b>0.00</b>	-	-	-	-	<b>14.78</b>	<b>13.22</b>	<b>1.92</b>

注：上述建设期间为立项批复设定的时间，目前实际未完工。部分项目立项时间较早，立项后数据出现调整，导致表格中总投资金额和初始立项时金额有差异。长流河综合整治工程项目截至2021年末结算了部分已完工配套项目，确认收入0.57亿元。



融资人主要在建一般基础设施项目介绍：

a.大同镇同福新型社区项目

项目位于青白江区大同镇同福村。该项目占地面积 90 亩，总建筑面积约 20.10 万平方米，其中住宅 18.20 万平方米，物管用房 1.90 万平方米。该工程预计总投资 5.65 亿元。

b.福洪乡幸福村、杏花村新型社区建设项目

项目位于青白江区福洪乡幸福村和杏花村。该项目占地面积 709 亩，涉及人数 6,851 人，户数 1,935 户。该工程预计总投资 3.64 亿元。

c.呈祥大道建设工程

项目位于青白江区祥福镇、城厢镇和姚渡镇。该项目全线长约 4.5 公里，路基宽 40 米，沥青砼路面，按市政标准建设。该工程预计总投资 6.50 亿元。

d.福洪乡民主村、字库村新型社区建设项目

项目位于青白江区福洪乡民主村和字库村。该项目占地面积 253 亩，总建筑面积约 14,662 平方米，涉及安置房 338 套，安置人数 3,380 人。该工程预计总投资 2.70 亿元。

e.十五里新型社区建设项目

项目位于青白江区城厢镇十五里村。该项目占地面积 166 亩，总建筑面积约 12.70 万平方米。该工程预计总投资 3.00 亿元。

f.七星岛片区骨干路网工程

项目位于青白江区城厢镇。新建南北主干道宽 26 米、长约 3,510 米（含 1 座桥梁，长约 160 米）；次干道宽 20 米、长约 1,250 米；次干道宽 20 米、长约 640 米（含 1 座桥梁，长约 160 米）；次干道宽 20 米、长约 790 米（含 1 座桥梁，长约 160 米）；次干道宽 12 米、长约 760 米（含 1 座桥梁，长约 160 米）；1 条景观步行道宽 7 米、长约 3,460 米（含 2 座桥梁，长约 260 米）。该工程预计总投资 45,847.00 万元。

g.长流河综合整治工程

项目位于大弯街道和红阳街道，项目沿长流河两侧，对长流河干流 7.95 公里和支流 14.85 公里进行综合整治。该工程预计总投资 11.00 亿元。

h.青华东路道路建设工程

项目起于青白江区老广场，止于大弯南路，总长 1,116 米，宽 40 米。拟建

成为沥青砼路面，同时进行给排水、人行道、路灯、绿化、强弱电通道、箱变、交安设施、环卫设施、消防设施等配套建设。该工程预计总投资 2.20 亿元。

i.大石路改扩建工程

项目起于青白江区青白江大道，止于狮子岭渡槽（青白江与新都交界处）。项目对既有大石路加宽改造，青白江大道至五环路段按城市主干道，双向六车道建设，长 5.12 公里，红线宽 50 米；五环路至新都段按一级公路，双向六车道建设，长 6.9 公里，路基宽度 30 米。该工程预计总投资 9.80 亿元。

j.化工路改造工程

项目位于化工南路、化工北路。化工路北起川化俱乐部，南至川化工厂正门，全长 1,210 米，现状路宽 18 米。拟按规划道路宽度 30 米对现状道路、桥梁进行全面维修、拓宽，并按市政道路标准新建管网及配套设施。该工程预计总投资 1.02 亿元。

k.青金一桥、二桥及其连接道路工程

项目位于成都市金堂县赵镇街道。项目新建主干道宽 26 米、长约 953 米（含 1 座桥梁宽 26 米、长约 820 米）；新建次干道宽 20 米、长约 458 米（含 1 座桥梁宽约 20 米、长约 158 米）。该工程预计总投资 3.71 亿元。

l.北部新城路网（大同片区）

项目建设内容主要包括五条道路及其配套的排水、行道树、路灯、交安以及管线综合（综合管廊）等市政工程。其中，凤凰西一路规划道路红线宽度 20 米，道路全长 800.36 米；凤华路规划道路红线宽度 20 米，道路全长 476.00 米；凤祥大道规划道路红线宽度 30 米，道路全长 2,056.80 米；凤凰东五路规划道路红线宽度 25-30 米，道路全长 804.00 米；凤凰东六路规划道路红线宽度 40 米，道路全长 800.81 米。该工程预计总投资 2,2615.00 万元。

⑤未来拟建一般基础设施项目

截至 2021 年末，该业务模式下融资人拟建一般基础设施项目如下：

**表：截至 2021 年末主要拟建一般基础设施项目情况**

单位：亿元

拟建工程名称	项目概况	预计总投资	预计项目建设期间	预计投资计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
凤凰湖东片区拟上市地块迁改项目管廊	拟修建共 6.8 公里管廊。	6.12	2022/03-2023/12	3.10	3.02	-

拟建工程名称	项目概况	预计总投资	预计项目建设期间	预计投资计划		
				2022年	2023年	2024年
团结路扩宽工程管廊	拟修建共 3.8 公里缆线型管廊。	3.04	2022/07-2023/12	0.80	2.24	-
智慧产业城总部经济办公大厦	拟在青白江区团结中路以北、青江南路以西 20 亩与 8 亩商业用地建设智慧产业城总部经济办公大厦，总建筑面积约为 5.5 万平方米。	3.54	2022/06-2024/06	1.06	1.42	1.06
栖凤大道中段道路建设工程	位于栖凤大道中段西起便民路和栖凤路交叉口，东至广大路，道路全长约 940 米，宽 30 米，含桥梁一座。	2.20	2022/12-2024/12	-	1.10	1.10
合计	-	14.90	-	4.96	7.78	2.16

## B.安置房建设项目

近年来，为响应国家大力推进保障房建设的号召，新开元公司承担了青白江区内多个安置房建设项目，保证了当地拆迁居民及中低收入群体的权益，同时为青白江公司带来了稳定的收益。

### ①业务模式

安置房业务模式与一般基础设施建设业务相同，成都市青白江区人民政府和公司签订了《投资建设、管理与转让收购协议书》、《关于委托代建项目回购的框架协议》及《成都市青白江人民政府成都新开元城市建设投资有限公司关于<投资建设、管理与转让收购协议书>之补充协议》委托代建协议，成都市青白江区人民政府作为委托方，委托公司组织代建，代建完工后由委托方或委托方指定的部门或机构以偿还代建资金的运作模式。根据相关协议，公司获得政府授权进行安置房建设，业务资质合法合规。

项目资本金由青白江区政府根据项目进度，按照项目总投资额的 20%-30% 向融资人分期拨付，该部分资本金全额入账，用于项目的拆迁、平整、工程建造支出等，其余部分通过融资人自有资金、银行贷款等外部融资方式筹集。新开元公司自主组织建设、投资，工程竣工后经成都市青白江区政府组织交工验收无误后，由新开元公司交付成都市青白江区政府，成都市青白江区政府支付代建项目回购总价款（包括委托代建项目在建设期发生的所有为完成委托代建项目而付出的费用成本、代建收益）。其中，融资人于 2020 年 3 月签订的《大同集中安置房委托代建合同》和《长流河二期安置房委托代建合同》中明确了因融资人提供项目建设和管理收到的代建收益按照委托代建项目建设管理所发

生的实际成本的 35%计算。青白江区政府自 2012 年以来，一直以此模式对融资人承担保障性安居工程进行支持，未来仍将通过此种形式对融资人承担的保障性安居工程进行支持。

## ②会计处理

在项目建设、投入时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；工程建设期收到财政拨付的工程款，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；在项目完工结算时，借记“应收账款”（主营业务收入与预收账款的差额）、“预收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”；收到政府的委托代建回购款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

③主要已完工安置房建设项目

表：截至 2021 年末主要已完工安置房建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	截至 2021 年末已投资额	截至 2021 年末已确认收入	是否签订合同或协议	拟回款金额	截至 2021 年末已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
										2022	2023	2024	
1	怡城北居一期安置房项目	2012/03-2014/07	2015-2025	4.80	6.27	10.71	是	10.71	3.23	1.50	1.50	2.00	是
2	弥牟镇城乡统筹安置房一期	2013/04-2015/08	2017-2024	7.50	8.27	12.16	是	12.16	4.84	2.00	3.00	2.32	是
3	大同集中安置房	2014/06-2017/11	2017-2025	27.50	27.23	34.65	是	34.65	28.04	1.60	1.60	1.60	是
4	长流河二期安置房	2015/04-2018/04	2019-2027	18.00	17.57	25.14	是	25.14	11.84	1.50	2.00	2.00	是
合计				<b>57.80</b>	<b>59.34</b>	<b>82.66</b>	-	<b>82.66</b>	<b>47.95</b>	<b>6.60</b>	<b>8.10</b>	<b>7.92</b>	-

注：部分项目立项时间较早，立项后数据出现调整，导致表格中总投资金额和初始立项时金额有差异。

④主要在建安置房项目

最近两年及一期，融资人所开发的保障性安居工程项目合规性手续批文齐备，项目建设合法合规，没有受到监管机构处分的记录，也未涉及其他造成社会负面影响的事件。

表：截至 2021 年末主要在建安置房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	已回款	自有资金比例	自有资金到位情况	是否签订合同和协议	未来三年投资计划			合法合规文件
											2022	2023	2024	

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	已回款	自有资金比例	自有资金到位情况	是否签订合同和协议	未来三年投资计划			合法合规文件
											2022	2023	2024	
1	成都市青白江区城厢御龙城安置房项目	2017/12-2021/06	2023-2027	26.23	17.30	0.00	0.00	30%	已到位	是	2.80	3.00	3.13	青发改审批〔2017-510113-70-01-231189〕SZFG-155号
2	青白江区弥牟镇城乡统筹二期安置房项目	2014/12-2017/12	2022-2026	14.40	12.15	0.00	0.00	30%	已到位	是	1.00	0.75	0.50	青发改政务投资〔2010〕257号
3	物流园区祥福安置房项目	2018/05-2019/05	2022-2026	6.80	5.69	0.00	0.00	30%	已到位	是	1.11	-	-	青审批建〔2018-510113-47-01-258461〕SZFG-157号
4	大同金同华庭三期安置房项目	2020/07-2022/07	2024-2028	9.91	6.24	0.00	0.00	30%	已到位	是	2.67	1.00	-	青审批建〔2019〕232号
5	怡城北居二期安置房项目	2020/07-2022/07	2024-2028	9.01	4.35	0.00	0.00	30%	已到位	是	2.66	2.00	-	青审批建〔2019〕232号
6	青白江区红阳街道宏翔乐居安置房项目	2017/12-2019/12	2022-2026	6.47	3.03	0.00	0.00	30%	已到位	是	1.56	-	-	青发改审批〔2017-510113-47-01-231270〕SZFG-157号
<b>合计</b>		-	-	<b>72.82</b>	<b>48.76</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	-	-	-	<b>11.80</b>	<b>6.75</b>	<b>3.63</b>	-

注：上述建设期间为立项批复设定的时间，目前实际未完工。部分项目立项时间较早，立项后数据出现调整，导致表格中总投资金额和初始立项时金额有差异。

融资人主要在建安置房项目介绍：

a.成都市青白江区城厢御龙城安置房项目

项目位于青白江区茶花大道以东、绣川河以北、马鞍大道以南。该项目占地面积约 328 亩，建筑面积约 77.72 万平方米，可安置 5,380 户，12,263 人。

b.青白江区弥牟镇城乡统筹二期安置房项目

项目位于青白江区弥牟镇国光村和曙光村。该项目总建筑面积约 47 万平方米，安置户数 3,492 户。

c.物流园区祥福安置房项目

项目位于青白江区祥福镇大石路以东、桂红路以北。该项目总用地面积 49873.45 平方米，规划总建筑面积 190756.72 米，其中，地上建筑面积 149627.11 平方米，地上计入容积率面积为 142520.14 平方米：包括住宅用房 126846.1 平方米，非住宅面积 15674.04 平方米，地上不进入容积率面积 7106.97 平方米；地下室（-1F）建筑面积 41129.61 平方米，项目建设住宅 1479 套。

d.大同金同华庭三期安置房项目

项目位于青白江区东六路以东、东七路以西、凤凰大道以南。该项目建设内容为住宅、地下车库及基础配套设施等，占地面积约 102 亩，总建筑面积约 27.84 万平方米，拟建总户数 2,002 户。

e.怡城北居二期安置房项目

项目位于青白江区凤凰大道以北、怡城北居一期安置房以西。该项目建设内容为住宅、地下车库及基础配套设施等，占地面积约 82 亩，总建筑面积约 25.52 万平方米，拟建总户数 1,845 户。

f.青白江区红阳街道宏翔乐居安置房项目

项目位于青白江区红峰 9 组，凤凰大道以南，凤翔兴居以西。该项目用地面积约 65 亩，总建筑面积约 13.89 万平方米，户数约 1,070 户，最大可安置人数约 2,376 人。

⑤未来拟建安置房项目

表：截至 2021 年末融资人主要拟建安置房项目情况

单位：万元

项目名称	拟投资金额	已投资金额	建设期间	合法合规情况	投资计划		
					2022 年	2023 年	2024 年

水韵姚渡安置房项目	31,000.00	415.00	2022/07-2024/12	青审批建〔2020〕86号	10,000.00	11,000.00	10,000.00
合计	31,000.00	415.00	-	-	10,000.00	11,000.00	10,000.00

主要拟建安置房项目介绍：

#### a.水韵姚渡安置房项目

项目位于青白江区姚渡镇恬园雅居北侧，项目占地约 60 亩，总建筑面积约 74,455.88 平方米，计划安置约 546 户，最大可安置人数 1,422 人。

## 2、工程业务板块

### (1) 业务模式

公司工程业务主要由子公司智汇新城负责。工程业务所需资金由智汇新城自行筹措，主要来自于其自有资金和金融机构借款，用于工程业务的房屋搬迁及搬迁补偿工作等。报告期内，融资人的工程业务模式为委托代建模式。

委托代建模式：2019 年，成都市居安达房地产实业总公司与智汇新城公司签订《土地拆迁整理委托协议》，委托智汇新城实施青白江智慧产业城及城厢天府文化古镇范围内的土地拆迁整理工作。土地拆迁整理工作涉及房屋搬迁部分和搬迁补偿部分。其中，房屋搬迁部分的模式为智汇新城与搬迁公司成都易欣房屋拆迁有限公司签订《搬迁劳务代理合同》，委托搬迁公司与被搬迁方进行协商谈判，由智汇新城与被搬迁方签订《搬迁补偿安置合同》，督促被搬迁方迁出，拆除被搬迁房屋，进行权证注销并配合完成项目备案。搬迁补偿部分的模式为：智汇新城根据实际需要和委托搬迁公司的要求，将征地补偿款根据相关搬迁补偿安置合同的约定支付给被搬迁方。上述拆迁支付的各项费用均计入工程业务实际成本。

智汇新城负责组织协调及实施项目红线范围内涉及的搬迁补偿、拆屋及地面其他附属物，投入项目实施资金，包括搬迁补偿支出、其他与搬迁相关的费用等。搬迁工作完成后，经成都市居安达房地产实业总公司确认为项目实际成本。项目实际成本以审计部门的决算审计结果为准，项目开始实施之日起至审计部门提交决算审计结果之日期间，项目每年实际成本为双方确定暂定结算总额；审计部门提交决算审计结果后，项目实际成本为审计决算数，并以决算审定数为依据对项目结算进行调整。

每年根据双方确认的投资额作为结算依据，项目投资形成的搬迁补偿支出



总额为搬迁补偿工作实际成本加项目投资补偿回报。项目投资回报为搬迁补偿工作实际成本加固定投资回报，固定投资回报率原则上为 20%。智汇新城在项目完工后及时办理工程结算，搬迁补偿资金在搬迁工作完成后一个月内完成财务决算。

## **(2) 会计处理方式**

融资人该业务在发生实际成本时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在项目完工结算时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”；收到委托款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

## **(3) 业务开展情况**

近两年，融资人工程业务分别确认收入 46,534.05 万元和 0.00 万元，占主营业务收入的比重为 14.46%和 0.00%。报告期内，融资人主要对 6 个拆迁项目确认了收入，智慧产业城项目的开发建设已从 2021 年起陆续展开。

融资人已完工及在建的拆迁项目均已签订合同或协议，项目建设程序合法合规。具体情况如下：

表：融资人 2021 年末拆迁业务项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目状态	整理期间	回款期间	总投资	截至 2021 年末已投资金额	面积	确认收入金额			截至 2021 年末回款情况	未来三年回款计划			是否按照合同约定获取报酬
								2019 年	2020 年	2021 年		2022 年	2023 年	2024 年	
1	天马公司拆迁项目	在建	2019/03-2022/10	2021-2025	98,000.00	97,561.22	128,674.12	73,812.87	7,007.80	-	20,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	是
2	米高化肥厂拆迁项目	在建	2020/04-2024/05	2021-2025	35,000.00	17,872.87	63,073.61	-	21,121.01	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	是
3	钢铰厂拆迁项目	在建	2019/04-2023/02	2021-2022	5,000.00	3,984.06	8,854.44	-	4,700.28	-	2,168.69	2,531.59	-	-	是
4	泰森机械拆迁项目	已完工	2018/09-2020/03	2020-2021	3,800.00	3,800.00	6,248.59	-	4,456.98	-	4,456.98	-	-	-	是
5	富临长运 57 队拆迁项目	已完工	2019/04-2020/05	2022-2023	3,860.00	3,860.00	6,012.90	-	4,458.19	-	-	-	2,000.00	2,458.19	是
6	城厢老中医院拆迁项目	已完工	2019/04-2020/05	2022	2,450.00	2,450.00	4,577.92	-	2,812.04	-	-	-	2,812.04	-	是
7	其他	-	2019/10-2021/03		3,300.00	3,300.00	4,180.35	-	1,977.76	-	-	-	1,977.76	-	是
合计		-	-	-	151,410.00	132,828.15	221,621.93	73,812.87	46,534.05	-	26,625.67	22,531.59	26,789.80	22,458.19	-

成都市居安达房地产实业总公司与智汇新城公司签订《土地拆迁整理委托协议》，委托智汇新城实施青白江智慧产业城及城厢天

府文化古镇范围内的土地拆迁整理工作。其中，目前公司正在搬迁项目以及主要拟搬迁项目，均属于城厢天府文化古镇范围。

天马公司拆迁项目位于城厢镇下北街 143 号，拆迁面积为 128,674.12 平方米，土地面积为 347 亩，土地用途为工业，《青白江人民政府 14 届第 35 次常务会议》通过了天马公司拆迁项目的搬迁计划。

米高化肥厂拆迁项目、钢镚厂拆迁项目、泰森机械拆迁项目、富临长运 57 队拆迁项目、城厢老中医院拆迁项目、陈秀英地拆迁项目和木螺钉厂拆迁项目均位于城厢镇古城保护开发范围内，需进行调迁。《城厢古城保护开发建设指挥部 2017 年第 1 次会议纪要、成都市青白江区人民政府 14 届第 36 次常务会议纪要》通过了上述拆迁项目的搬迁计划。

截至 2021 年末，融资人已签订协议正在搬迁项目 3 个，搬迁总面积 20.06 万平方米，总投资 13.80 亿元，已投资 11.94 亿元。上述均以签订合同或协议，项目建设程序合法合规。具体情况如下：

表：截至 2021 年末融资人正在搬迁项目

单位：平方米、万元

序号	项目名称	整理期间	回款期间	总投资	截至 2021 年末已投资金额	面积	确认收入金额			截至 2021 年末回款情况	未来三年投资计划			是否按照合同约定获取报酬
							2019 年	2020 年	2021 年		2022 年	2023 年	2024 年	
1	天马公司拆迁项目	2019/03-2022/10	2021-2025	98,000.00	97,561.22	128,674.12	73,812.87	7,007.80	-	20,000.00	17,363.66	-	-	是
2	米高化肥厂拆迁项目	2020/04-2024/05	2021-2025	35,000.00	17,872.87	63,073.61	-	21,121.01	-	-	3,000.00	10,000.00	1,784.36	是
3	钢镚厂拆迁项目	2019/04-2023/02	2021-2022	5,000.00	3,984.06	8,854.44	-	4,700.28	-	2,168.69	300.00	421.00	-	是
合计		-	-	138,000.00	119,418.15	200,602.17	73,812.87	32,829.09	-	22,168.69	20,663.66	10,421.00	1,784.36	-

截至 2021 年末，融资人主要的拟搬迁的项目情况如下：

表：截至 2021 年末融资人主要拟搬迁项目

单位：平方米、万元

序号	项目名称	整理期间	总投资	拆迁面积	投资进度安排		
					2022 年	2023 年	2024 年
1	拆迁项目-玉龙化工厂	2022/02-2024/02	84,300.00	271,935.48	21,075.00	42,150.00	21,075.00
2	拆迁项目-有机化肥厂	2021/08-2023/08	47,510.40	153,259.35	11,877.60	23,755.20	11,877.60
3	拆迁项目-丽雅纤维厂	2022/01-2024/11	33,000.00	106,451.61	6,600.00	26,400.00	-
4	拆迁项目-三洲厂	2022/10-2024/06	21,593.60	69,656.77	-	6,478.08	15,115.52
5	拆迁项目-蓝枫公司	2021/10-2022/12	16,650.00	53,709.68	8,325.00	8,325.00	-
6	拆迁项目-荣华金属厂	2021/10-2022/12	12,684.10	40,916.45	6342.05	6,342.05	-
合计		-	<b>215,738.10</b>	<b>695,929.34</b>	<b>54,219.65</b>	<b>113,450.33</b>	<b>48,068.12</b>

注：上述整理期间为立项批复设定的时间，目前实际未开工。

### 3、房地产开发板块

#### (1) 业务模式

融资人房地产开发业务主要由子公司智汇新城负责。智汇新城具备房地产开发二级的暂定资质证书（证书编号 510113DK4424711Z），其房地产开发业务遵循市场化运作模式，从前期取得土地、项目设计与建设到销售等各个环节均由融资人自主开发。智汇新城通过招拍挂或股东、划拨土地调规变性补缴土地出让金等方式取得土地，土地出让金均已缴纳。根据相关规划进行建设，所取得的土地性质包含出让地和划拨后调规变性补缴土地出让金的土地，在房屋建造后按照市场价格进行销售。

融资人房地产业务的经营主体为智汇新城，具备房地产业务开发资质，取得的资质情况如下：

表：融资人房地产业务开发资质

序号	权利人	证照名称	资质等级	编号	发证单位	有效期截止日
1	成都市智汇新城投资发展有限公司	建筑业企业资质	建筑工程施工总承包三级	D351914624	成都市城乡建设委员会	2024/03/22
2	成都市智汇新城投资发展有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	二级房地产开发企业	510113DK4424711Z	四川省住房和城乡建设厅	2024/12/01

#### (2) 会计处理方式

融资人通过招拍挂渠道并缴纳出让金后获得土地，会计处理方式为借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。开发阶段的各项成本支出共同计入“存货-开发成本”，会计处理方式为借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。在项目完工后，将“开发成本”转入“库存商品”，待销售时结转相应成本。

在预售阶段房屋销售收到款项时，会计处理方式为借记“银行存款”，贷记“预收款项”。现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

当房屋交付、开具发票确认销售收入时，会计处理方式为借记“预收款项”，贷记“主营业务收入”，同时结转相应房屋成本，会计处理方式为借记“主营业务成本”，贷记“存货-库存商品”。现金流量表中计入“销售商品提供劳务收到的现金”。

#### (3) 业务开展情况

2020-2021 年融资人房地产业务确认收入分别为 30,550.96 万元和 34,338.11 万元。

表：截至 2021 年末融资人房地产板块预售情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	预计总投资	已投资	开发面积	项目建设期	已预售金额
1	天和睿城	105,600.00	101,277.25	128,695.35	2018/06-2021/06	59,903.61
2	天和悦城	103,700.00	70,287.82	150,835.24	2018/06-2021/06	57,166.06
3	天和绣水岸	33,000.00	28,244.01	72,200.00	2018/06-2021/06	22,737.44
-	合计	242,300.00	199,809.08	351,730.59	-	139,807.11

上述已达到预售状态的项目，取得的资质情况如下：

表：融资人房地产业务已达到预售状态的项目取得的资质情况

项目名称	土地使用权证	立项批复	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	施工许可证	环评批复	预售证
天和—睿城	川（2018）青白江区不动产权第 0010892 号	川投资备【2018-510113-70-03-249803】FGQB-0063 号	地字第 5101132018 20226 号	建字第 5101132018 30391 号	51011320180 8231101-1 51011320180 8231101-2	备案号：20185101 13000002 36	成房预售中心城区字第 101912 号 成房预售中心城区字第 102230 号
天和—悦城	川（2018）青白江区不动产权第 0007944 号	川投资备【2018-510113-70-03-253979】FGQB-0080 号	地字第 5101132018 20075 号	建字第 5101132018 30330 号	51011320180 8240901	备案号：20185101 13000002 35	成房预售中心城区字第 102022 号 成房预售中心城区字第 102031 号
天和—绣水岸	川（2018）青白江区不动产权第 0007171 号	川投资备【2017-510113-70-03-239153】FGQB-0051 号	地字第 5101132018 20037 号	建字第 5101132018 30329 号	51011320180 8100801	备案号：20185101 13000002 34	成房预售中心城区字第 102259 号

#### （4）房地产开发及土地储备情况

融资人根据市场的实际情况安排项目的开发节奏，截至 2021 年末，融资人在建项目共 8 个，计划总投资额 607,040.96 万元，截至 2021 年末已投资 355,237.37 万元，未来资金需求量 251,803.59 万元。截至 2021 年末融资人主要在建及拟建项目、储备地块具体情况如下表所示。

表：截至 2021 年末融资人主要在建项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目主体	项目名称	建设地点	项目类型	建设期	总投资	已投资	自有资金比例	项目进度	审批文件	未来三年投资计划		
											2022 年	2023 年	2024 年
1	智汇新城	天和睿城	青白江区凤祥大道	商品房	2018/06-2021/06	105,600.00	101,277.25	30%	中后期	川投资备【2018-510113-70-03-249803】FGQB-0063 号	4,322.75	-	-
2		天和悦城	凤凰大道北侧		2018/06-2022/06	103,700.00	70,287.82	30%	中期	川投资备【2018-510113-70-03-253979】FGQB-0080 号	18,412.18	15,000.00	-
3		天和绣水岸	青白江区清泉大道一段		2018/06-2021/06	33,000.00	28,244.01	30%	中后期	川投资备【2017-510113-70-03-239153】FGQB-0051 号	4,755.99	-	-
4		天和熙城	青白江区凤祥大道		2019/09-2023/09	200,000.00	105,457.12	30%	中期	川投资备【2019-510113-47-03-333731】FGQB-0069 号	24,542.88	40,000.00	30,000.00
5		天和凤凰郡	青白江区弥牟镇灯塔村		2019/09-2021/09	45,530.96	36,706.49	30%	中后期	川投资备【2019-510113-47-03-333728】FGQB-0068 号	8,824.47	-	-
6		天和同泰	青白江区大同镇北部新城	邻里中心	2019/09-2021/09	7,000.00	4,693.86	30%	中期	川投资备【2019-510113-47-03-349645】FGQB-0131 号	2,306.14	-	-
7		凤凰湖综合服务中心	青白江区便民路 6 号	邻里中心	2020/02-2024/12	52,650.00	3,665.59	30%	前期	青审批建〔2020〕46 号	15,000.00	15,000.00	18,984.41
8		天和西八广场社区综合体项目	青白江区凤凰西八路以西、凤翔大道以北		2020/06-2024/12	59,560.00	4,905.23	30%	前期	川投资备【2020-510113-47-03-512146】FGQB-0540 号	15,000.00	20,000.00	10,000.00
合计						<b>607,040.96</b>	<b>355,237.37</b>	-	-	-	<b>108,976.32</b>	<b>90,000.00</b>	<b>68,639.18-</b>

注：受新冠疫情影响，智汇新城部分房地产开发工程的建设期有所延；“成都市青白江区社区综合体项目”已更名为“天和西八广场社区综合体项目”，但仅名称变更，其余信息无变化。

上述建设期间为立项批复设定的时间，目前实际未完工。部分项目立项时间较早，立项后数据出现调整，导致表格中总投资金额和初始立项时金额有差异。

。



表：截至 2021 年末融资人房地产业务主要储备地块情况

单位：万元、平方米

序号	位置	土地证编号	面积	已投资
1	城厢大东街 113 号地块	川（2019）青白江区不动产权第 0013559 号	33,117.94	28,394.27
		川（2019）青白江区不动产权第 0013562 号		
		川（2019）青白江区不动产权第 0013843 号		
2	华金大道一段 399 号	川（2019）青白江区不动产权第 0019365 号	66,667.00	8,196.35
		川（2019）青白江区不动产权第 0019366 号		
		川（2019）青白江区不动产权第 0019367 号		
		川（2019）青白江区不动产权第 0019368 号		
3	城厢大东街 147 号地块	川（2019）青白江区不动产权第 0004332 号	4,779.00	4,026.04
4	城隍街以北 7 亩地	川（2020）青白江区不动产权第 0000985 号	4,730.89	1,648.67
5	弥牟灯塔村 3 组地块	川（2018）青白江区不动产权第 0031401 号	24,055.00	36,864.37
合计			<b>131,409.83</b>	<b>79,129.70</b>

从土地储备方面来看，融资人根据项目开发情况有计划地增加土地储备，严格控制拿地节奏。截至 2021 年末，融资人房地产业务的土地储备面积为 1,425,152.21 平方米。为响应国家“十四五”规划的号召，融资人谨慎拿地，分期开发，从供给端降低库存，不存在“捂地”、“炒地”等扰乱市场的行为，积极促进市场稳中有序地发展。

#### 4、房屋出租及物业管理业务板块

融资人房屋出租及物业管理业务收入主要为融资人商铺、商业综合体、写字楼及停车位的租金收入及物业管理费收入。

该业务会计处理如下：按照租赁合同，每月确认租金收入，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费-应交增值税”。

近两年，公司分别实现房屋出租及物业管理业务收入 12,375.04 万元和 9,323.99 万元，2021 年房屋出租及物业管理收入相较于 2020 年有所下降，主要因疫情影响，融资人对承租人的租金予以部分减免。

#### 5、公交客运业务板块

公交客运业务收入主要来源于子公司青巴公司。按照市委、市政府“政府办公交”理念，为加快融入成都中心城区，促进统筹城乡、圈层融合充分满足城乡居民出行和青白江区“双千亿生态产业”发展的需要，融资人子公司新开元公司与成都市公交集团合作出资于 2014 年 4 月 17 日成立成都市青白江巴士公交有限公

---

司，注册资金 6,000 万元，股份比例为新开元公司、成都市公交集团分别占 55% 和 45%。

青巴公司营业收入主要为两部分，一部分为普通客票票款收入，每日由收银中心点清票款后存入青巴公司账户，账务处理如下：借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费-应交增值税”。现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。另一部分为刷卡机 IC 卡收入，该部分收入由车载刷卡机上传数据至成都公共交通集团公司后，每个月根据具体刷卡金额到成都公交集团将款项划回青巴公司，记账时借“其他应收款单位应收款-成都公交集团”，贷记“主营业务收入”、“应交税费-应交增值税”；待划回该笔款项时，借记“银行存款”，贷记“其他应收款-单位应收款-成都公交集团”。在现金流量表中，收到票款及 IC 卡收入在“销售商品、提供劳务收到的现金”中体现。

为了贯彻市委、市政府，区委、区政府“交通先行”战略和青白江区城乡公交一体化示范建设的重大决策，确保青白江城乡一体化的深入推进，全面落实公交方便性、快捷性、经济性、优质性“四性”原则，推行票制改革，实现与中心城区的同城同价，让城乡居民充分享受公交惠民政策。2013 年 11 月实施了全域一票制（票价由原来的阶梯票价统一为全程 2 元），同时实施了全域无人售票，2014 年 10 月 1 日实施了区内注册学生凭学生证乘车五折优惠，2015 年 1 月 1 日实施了九折卡（电子钱包），2015 年 6 月 1 日开始办理老年乘车优待卡，2015 年 7 月 1 日开通刷卡乘车功能。

最近两年，公司分别实现公交客运收入 1,572.59 万元和 1,761.68 万元，公交客运业务收入近两年呈波动态势，且客运毛利润持续为负的主要原因是该公司的各项管理成本较多而营业收入较少造成的。随着青白江区城乡一体化建设的进一步深化，公交客运将稳定发展，未来也将通过多样化定制公交等服务逐步减少亏损，并进一步成为融资人的主营业务收入来源之一。

## 七、财务分析

### （一）审计报告

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度和 2021 年度的财务报告进行了审计，并出具了中兴财光华审字（2021）218009 号、中兴财光

华审字（2022）218019号标准无保留意见的审计报告。

（二）资产负债表

表：融资人合并资产负债表（单位：万元）

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30
<b>流动资产：</b>			
货币资金	584,607.91	476,602.81	580,183.18
应收账款	363,667.20	386,546.21	319,088.80
预付款项	229,251.39	139,391.77	54,188.11
其他应收款	1,481,440.95	1,440,288.45	1,958,960.39
存货	2,734,894.64	2,573,998.99	2,679,953.48
合同资产	320,075.26	229,834.18	-
一年内到期的非流动资产	2.05		
其他流动资产	153,376.41	101,158.67	183,104.42
<b>流动资产合计</b>	<b>5,867,315.82</b>	<b>5,347,821.09</b>	<b>5,775,478.38</b>
<b>非流动资产：</b>			
其他债权投资	15,932.32	62,319.17	11,355.00
长期股权投资	31,248.01	23,426.57	9,914.90
其他权益工具投资	87,316.89	71,959.59	23,172.84
投资性房地产	860,353.53	828,114.28	724,789.94
固定资产	327,453.48	340,477.93	355,053.82
在建工程	586,202.00	533,582.82	309,478.91
无形资产	582,101.91	612,565.83	654,087.65
长期待摊费用	64,450.54	939.01	158.11
递延所得税资产	790.04	790.04	791.21
其他非流动资产	4,300.00	4,308.21	18,044.88
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,560,148.73</b>	<b>2,478,483.45</b>	<b>2,106,847.25</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,427,464.55</b>	<b>7,826,304.54</b>	<b>7,882,325.63</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	227,750.00	141,100.00	115,870.00
应付票据	37,601.32	36,540.73	82,285.05
应付账款	138,308.53	128,281.79	116,192.48
预收款项	20,447.21	16,020.88	79,194.77
应付职工薪酬	269.68	456.51	594.80
应交税费	56,955.99	49,090.06	42,920.16
其他应付款	1,073,878.82	945,380.31	1,637,090.59
合同负债	84,407.22	64,093.12	-
一年内到期的非流动负债	1,004,920.13	1,342,814.10	943,104.65
其他流动负债	166,000.00	-	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,810,538.89</b>	<b>2,723,777.50</b>	<b>3,117,252.50</b>

<b>非流动负债：</b>			
长期借款	640,599.35	629,317.10	668,576.11
应付债券	935,624.00	730,000.00	674,130.00
长期应付款	1,192,874.87	1,063,525.43	836,443.37
递延收益	13,067.28	13,068.12	13,076.88
递延所得税负债	130,837.81	130,837.94	113,587.22
其他非流动负债			-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,913,003.31</b>	<b>2,566,748.59</b>	<b>2,305,813.58</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,723,542.21</b>	<b>5,290,526.09</b>	<b>5,423,066.08</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	143,514.00	123,514.00	93,514.00
资本公积	1,751,227.38	1,619,222.67	1,677,260.70
其他综合收益	364,571.58	364,571.72	316,348.02
专项储备	5.50		
盈余公积	2,411.90	2,411.90	2,411.90
未分配利润	423,969.36	407,502.56	348,054.56
归属于母公司所有者权益合计	268.57	2,517,222.84	2,437,589.17
少数股东权益	17,954.06	18,555.61	21,670.38
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,703,922.34</b>	<b>2,535,778.45</b>	<b>2,459,259.55</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>8,427,464.55</b>	<b>7,826,304.54</b>	<b>7,882,325.63</b>

### (三) 利润表

表：融资人合并利润表（单位：万元）

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30
<b>营业收入</b>	<b>150509.86</b>	<b>345,086.64</b>	<b>334,796.92</b>
减：营业成本	105695.32	245,968.29	249,891.72
税金及附加	1507.04	3,705.29	3,664.01
销售费用	583.43	2,178.61	3,988.17
管理费用	13022.76	20,368.16	18,251.26
研发费用	207.43	205.83	162.03
财务费用	19560.61	31,092.00	15,400.46
加：其他收益	4171.63	10,627.99	13,307.23
投资收益（损失以“—”号填列）	3181.34	6,708.53	2,073.93
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-0.30	5,548.01	-616.05
资产减值损失（损失以“—”号填列）		-	-10.66
信用减值损失（损失以“—”号填列）		4.66	-
资产处置收益（损失以	1056.26	-47.74	1,585.92

“-”号填列)			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>18342.21</b>	<b>64,409.92</b>	<b>59,779.65</b>
加：营业外收入	117.40	522.97	166.10
减：营业外支出	626.52	584.86	624.90
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>17833.08</b>	<b>64,348.03</b>	<b>59,320.85</b>
减：所得税费用	1699.26	5,073.63	4,403.80
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>16133.82</b>	<b>59,274.40</b>	<b>54,917.05</b>
归属于母公司所有者的净利润	16466.80	59,448.00	55,204.82
少数股东损益	-332.98	-173.60	-287.78
<b>五、综合收益总额</b>	<b>16133.68</b>	<b>59,274.40</b>	<b>178,143.74</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	16466.66	59,448.00	178,431.52
归属于少数股东的综合收益总额	-332.98	-173.60	-287.78

#### （四）现金流量表

表：融资人合并现金流量表（单位：万元）

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	236,916.14	378,552.81	373,296.76
收到的税费返还	1,239.29	5,116.36	0.03
收到其他与经营活动有关的现金	1,047,502.43	3,099,887.27	1,301,435.34
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,285,657.87</b>	<b>3,483,556.44</b>	<b>1,674,732.13</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	222,322.09	484,031.37	719,453.61
支付给职工以及为职工支付的现金	5,572.26	8,270.80	7,215.03
支付的各项税费	8,437.20	5,561.52	9,336.74
支付其他与经营活动有关的现金	743,067.61	2,641,215.18	983,457.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>979,399.16</b>	<b>3,139,078.87</b>	<b>1,719,463.21</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>306,258.70</b>	<b>344,477.57</b>	<b>-44,731.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	52,922.50	1,775.00	815.00
取得投资收益收到的现金	3,189.67	4,077.94	2,811.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,047.41	3,745.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,899.05	75,316.63	38,848.60

投资活动现金流入小计	58,011.52	94,216.98	46,220.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	175,010.20	270,551.39	140,404.09
投资支付的现金	18,145.94	273,296.33	23,634.39
支付其他与投资活动有关的现金	238.70	17,278.99	191,987.89
投资活动现金流出小计	193,394.83	561,126.71	356,026.37
投资活动产生的现金流量净额	-135,383.32	-466,909.74	-309,806.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	20,000.00	187,900.00	10,000.00
取得借款收到的现金	1,100,087.36	784,554.66	1,586,842.20
发行债券收到的现金	49,880.00	489,755.10	-
收到其他与筹资活动有关的现金	20,345.74	17,139.00	593,032.70
筹资活动现金流入小计	1,190,313.10	1,479,348.76	2,189,874.90
偿还债务支付的现金	1,038,993.55	1,100,125.16	601,231.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	189,374.85	251,738.88	404,709.33
支付其他与筹资活动有关的现金	65,430.73	73,885.33	753,951.14
筹资活动现金流出小计	1,293,799.13	1,425,749.37	1,759,892.44
筹资活动产生的现金流量净额	-103,486.03	53,599.38	429,982.46
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	67,389.36	-68,832.78	75,445.20
加：期初现金及现金等价物余额	253,231.58	323,650.53	248,205.33
六、期末现金及现金等价物余额	320,620.94	254,817.75	323,650.53

## （五）财务分析

### 1、资产结构及主要科目分析

表：融资人最近两年及一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2022-6-30		2021-12-30		2020-12-30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	645,598.61	7.68	476,602.81	6.09	580,183.18	7.36
应收账款	393,232.88	4.68	386,546.21	4.94	319,088.80	4.05
预付款项	207,038.08	2.46	139,391.77	1.78	54,188.11	0.69
其他应收款	1,514,487.15	18.01	1,440,288.45	18.40	1,958,960.39	24.85
存货	2,701,737.78	32.13	2,573,998.99	32.89	2,679,953.48	34.00
合同资产	299,760.90	3.57	229,834.18	2.94	-	-
一年内到期的非流动资产	4.11	0.00				
其他流动资产	135,945.84	1.62	101,158.67	1.29	183,104.42	2.32

<b>流动资产合计</b>	<b>5,897,805.36</b>	<b>70.14</b>	<b>5,347,821.09</b>	<b>68.33</b>	<b>5,775,478.38</b>	<b>73.27</b>
其他债权投资	15,920.80	0.19	62,319.17	0.80	11,355.00	0.14
长期股权投资	30,098.01	0.36	23,426.57	0.30	9,914.90	0.13
其他权益工具投资	75,830.46	0.90	71,959.59	0.92	23,172.84	0.29
投资性房地产	828,880.05	9.86	828,114.28	10.58	724,789.94	9.20
固定资产	327,918.25	3.90	340,477.93	4.35	355,053.82	4.50
在建工程	558,176.78	6.64	533,582.82	6.82	309,478.91	3.93
无形资产	610,626.60	7.26	612,565.83	7.83	654,087.65	8.30
长期待摊费用	57,694.23	0.69	939.01	0.01	158.11	0.00
递延所得税资产	790.04	0.00	790.04	0.01	791.21	0.01
其他非流动资产	4,300.00	0.17	4,308.21	0.06	18,044.88	0.23
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,510,235.24</b>	<b>29.86</b>	<b>2,478,483.45</b>	<b>31.67</b>	<b>2,106,847.25</b>	<b>26.73</b>
<b>资产合计</b>	<b>8,408,040.59</b>	<b>100.00</b>	<b>7,826,304.54</b>	<b>100.00</b>	<b>7,882,325.63</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期末，融资人资产总额分别为 7,882,325.63 万元、7,826,304.54 万元和 8,408,040.59 万元。从资产结构来看，最近两年及一期末，融资人资产主要为流动资产，占比维持在 70%左右，比较稳定。这主要是由融资人行业特性所决定的，融资人的主要业务是保障房建设、棚户区改造和基础设施建设等，导致流动资产中存货-开发成本余额较大。2022 年 6 月末，公司资产总额较年初增加 581,736.05 万元，增幅 7.43%，主要是因为流动资产增加所致。

#### (1) 流动资产分析

##### 1) 其他应收款

最近两年及一期末，融资人其他应收款分别为 1,958,960.39 万元、1,440,288.45 万元和 1,514,487.15 万元，占当期总资产比重分别为 24.85%、18.40% 和 18.01%。最近两年及一期末，融资人的其他应收款主要为成都市青白江区财政局及区内国有企业往来款项。2022 年 6 月末，融资人其他应收款较 2021 年末增加 74,198.7 万元，增幅 5.15%。

**表：融资人 2021 年末余额前五名的其他应收款情况**

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	占比	账龄	是否为关联方	坏账准备
成都市青白江区财政局	代付土地拆迁款	536,128.74	33.58	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年-	否	-
成都市江城投资有限公司	往来款	361,213.31	22.63	1 年以内、1-2 年、2-3 年	是	-

成都市居安达房地产实业总公司	往来款	264,685.77	16.58	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	否	-
成都蓉欧北城置业有限公司	往来款	38,350.11	2.40	1年以内、1-2年	否	-
成都中交凤凰湖实业有限公司	往来款	30,270.25	1.90	1年以内、1-2年	否	-
合计	-	1,230,648.18	77.09	-	-	-

截至2021年末，融资人的其他应收款主要是与区内其他国有公司及政府单位之间的往来款项。征地拆迁款后续政府将通过政府拨款等方式逐年予以支付。与区内其他国有公司形成的往来款主要是由于近几年地区建设项目较多，融资人作为区内最大的国有公司资金实力较强，为了保障区内项目建设如期推进，与区内其他公司之间进行的往来资金拆借，随着相关项目的逐步落地，融资人能按期收到回款。

## 2) 存货

最近两年及一期末，融资人存货余额分别为2,679,953.48万元、2,573,998.99万元和2,701,737.78万元，占当期总资产比重分别为34.00%、32.89%和32.13%。2022年6月末存货较2021年末增加了127,738.79万元，增幅为4.96%，主要是安置房建设工程项目等工程的开发成本增加所致。

表：融资人最近两年末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	2,531,539.32	98.35	2,634,642.63	98.31
消耗性生物资产	35,105.60	1.36	36,872.66	1.38
库存商品	9.75	0.00	5,376.38	0.20
开发产品	7,330.90	0.28	3,058.48	0.11
低值易耗品	13.43	0.00	3.32	0.00
合计	2,573,998.99	100.00	2,679,953.48	100.00

融资人存货主要为开发成本，最近两年，融资人存货中的开发成本分别为2,634,642.63万元和2,531,539.32万元；开发产品分别为5,376.38万元和7,330.90万元；消耗性生物资产均为乔木。

融资人存货-开发成本包含：资本化利息约25.89亿元；待开发地块约26.11亿元；本定向募集说明书披露的主要在建基础设施建设项目、安置房项目、拆迁



业务以及房地产开发项目的已投及未确认收入部分总计约 136.00 亿元；其余零星项目已投入金额约 65.15 亿元，其余零星项目均已签署代建协议。

截至 2021 年末，融资人存货-开发成本和存货-开发产品明细情况如下：

**表：融资人 2021 年末存货-开发成本明细**

单位：万元

序号	项目名称	账面余额
1	城厢御龙城安置房项目	152,932.23
2	青白江区弥牟镇城乡统筹二期安置房项目	121,543.33
3	祥福镇福地新城安置房建设项目	114,884.30
4	大同新峰村地块	110,194.68
5	天和·熙城	105,457.12
6	弥牟曙光地块	64,471.20
7	港城大道建设工程	62,317.11
8	天和·睿城	60,574.09
9	物流园区祥福安置房项目	56,707.43
10	大同镇同福新型社区	56,428.58
11	大同金同华庭三期安置房项目	62,434.86
12	天和·悦城	50,099.72
13	城厢镇西街片区棚户区改造项目	48,056.51
14	同福苑以北地块	45,850.18
15	青龙国际建材装饰城改造项目	42,754.27
16	怡城北居二期安置房项目	43,483.42
17	呈祥大道建设工程	38,269.59
18	天和·凤凰郡	36,706.49
19	福洪乡幸福村、杏花村新型社区建设项目	36,186.20
20	智慧大道建设工程	32,525.65
21	红阳宏翔乐居安置房项目	30,331.75
22	十五里新型社区	29,517.65
23	城厢大东街 113 号地块原城厢中学	28,394.27
24	城厢镇余家湾棚户区改造项目	26,508.24
25	福洪乡民主村、字库村新型社区建设项目	25,581.39
26	七星岛片区骨干路网工程	21,350.32
27	大同镇东北片区旧城改造	19,737.97
28	城厢镇道路改造配套拆迁安置房	19,712.96
29	大同镇受灾群众安置点（一期）工程	19,326.67
30	长流河流域综合整治工程	18,863.97
31	拆迁项目	18,459.07
32	姚渡桂森苑	18,098.64

序号	项目名称	账面余额
33	四川米高地效飞行器地块清退项目	17,872.87
34	城厢镇营房巷、家珍巷片区棚户区改造项目	17,869.01
35	老厂前片区道路整治工程及青解路跨线立交工程	17,371.06
36	青白江区保障性住房建设工程	16,460.21
37	青白江区中医医院迁建项目	14,601.80
38	怡湖片区旧城改造	14,421.88
39	蓉欧之心滨河绿道和新城公园建设项目	15,235.56
40	老花鸟片区旧城改造	13,632.68
41	北部新城路网（大同片区）	15,055.81
42	长流河二期安置房项目	12,714.25
43	大弯街道化工路社区棚户区改造项目	12,491.00
44	城市道路照明设施存货	12,196.89
45	散货物流园区	11,655.82
46	云金路、攀龙路等4条乡村道路改建工程	9,438.45
47	川中项目	9,390.93
48	青华东路建设工程项目	9,277.14
49	散货物流园区1-6号道路建设项目	9,061.91
50	天和·绣水岸	8,858.02
51	华金大道一段399号	8,196.35
52	粮食物流园区一期道路工程	7,085.96
53	北部新区路网建设及区域环境综合整治工程	7,043.43
54	青白江区中医医院迁建工程配套项目	6,586.42
55	唐巴路	6,496.02
56	青华西、中路建设项目	6,342.79
57	新建凤凰小学	6,079.26
58	三西路弥牟段等三条道路改造工程项目	5,931.28
59	怡城北居及金同华庭农贸市场建设项目	5,606.68
60	成环快速通道东段青白江段建设工程项目	5,412.32
61	成都国际铁路港展览中心项目	5,385.05
62	重汽王牌厂外道路建设工程	5,146.54
63	栖凤大道东段建设工程	4,779.81
64	天和·同泰	4,693.86
65	团结中路以北19亩地	4,657.19
66	城厢大东街147号地块	4,026.04
67	清泉大道	3,729.44
68	凤凰东六路北段道路建设工程	3,712.37
69	青江南路改造工程	3,566.88
70	大石路	3,559.98

序号	项目名称	账面余额
71	医疗项目	3,366.32
72	粮管委国有土地拆迁工程	3,328.58
73	凤叙路道路建设工程	3,299.46
74	大弯项目	3,032.52
75	蓉欧风情公园建设工程	2,998.94
76	北部物流建材配套中心建筑工程	2,898.57
77	大同宜馨商业综合体	2,821.85
78	成都虹波铝业有限责任公司搬迁项目	2,780.65
79	金桂路南段道路建设工程	2,737.30
80	弥牟 BC 区项目	2,651.38
81	人和乡东平路、桂红路、平长路建设工程项目	2,622.87
82	五泉联兴幸福美丽新村建设项目	2,610.68
83	S101 青白江唐家寺段大修工程项目	2,578.49
84	凤凰东七路项目	2,551.98
85	工业南区二期安置房建设项目	2,498.20
86	大弯中学、职业技术学校等两所学校宿舍楼和体育馆建设工程项目	2,474.90
87	龙泉山城市森林公园旅游环线青白江段项目	2,460.46
88	电力隧道工程项目	2,458.85
89	区综合客运枢纽站建设工程项目	2,424.28
90	弥牟镇清真寺片区棚户区改造项目	2,395.29
91	青白江商品市场集中发展区用地项目	2,349.75
92	永福渠综合治理工程建设项目	2,319.75
93	县乡公路大中修及提升改造工程	2,270.81
94	凤凰东四路北段道路建设工程	2,200.34
95	青白江工业南区经一路等五条道路建设工程项目	2,151.15
96	青白江区 11 个派出所升级改造	2,136.81
97	现代粮食加工产业园区益海路项目	2,120.92
98	同华大道西沿线	2,026.00
99	大弯北路片区国有土地协议搬迁项目	2,016.55
100	北部新区道路路网拆迁工程项目	1,984.24
101	四川化企实业有限公司（原四川化机厂）协议搬迁项目	1,976.52
102	祥福镇羊叉河畔配套道路及广场项目建设工程	1,962.83
103	凤凰东五路北段道路建设工程	1,881.60
104	清泉大道安置房连接道路及绿化等附属设施	1,866.02
105	大石路改扩建工程	1,805.24
106	凤彩路道路建设工程	1,792.11
107	政府南路建设工程	1,690.53

序号	项目名称	账面余额
108	栖凤大道西段	1,658.43
109	青白江区祥福镇公立卫生院建设项目	1,647.50
110	凤琴路道路建设项目	1,633.36
111	大弯南路道路建设工程	1,627.81
112	凤福路南侧沟渠改造工程	1,589.97
113	10KV唐镇路白马支路电力线路迁改	1,571.72
114	2020年老旧院落改造工程	1,403.14
115	物商园区管线迁改项目	1,361.54
116	看守所片区旧城改造	1,358.17
117	500千伏成都新都变220千伏配套线路工程电力通道建设项目(2022年开始禁用)	1,349.60
118	大弯三角地带旧城改造	1,263.90
119	2017年农村公路危桥整治工程	1,251.60
120	文澜路西段道路建设工程	1,235.82
121	北部新城路网(大弯、红阳片区)	1,214.43
122	凤凰东五路北延线	1,169.35
123	凤凰西四路北延线建设工程	1,138.76
124	大石路、云石路等四条道路绿化及节点景观改造工程	1,127.00
125	医疗中心二期建设工程项目	1,066.37
126	同福路(广大路)路改造工程项目	1,054.08
127	桂红路人红段	1,039.08
128	农村公路安保工程项目	1,035.32
129	凤凰东七路建设工程	1,034.62
130	大同集中安置房项目	992.06
131	粮管委一期电力线路迁改工程	983.85
132	载货汽车园区国有土地拆迁工程(原车管委)	976.12
133	祥福消防站项目	965.39
134	弥牟消防站建设工程	964.69
135	集装箱物流园区	962.58
136	2016年农村公路危桥整治工程	955.46
137	绣川河综合整治项目	939.82
138	第二污水处理厂片区安置小区非市政污水管网病害整治工程	936.12
139	星光大道与三星大道工程	890.81
140	散货物流园区内深国际、宝能、宝供项目电力迁改	872.01
141	凤凰西八路北延线	851.48
142	粮管委益海嘉里及老川陕路光缆线路迁改工程	844.63
143	祥福场镇改造	840.31
144	龙赵路西江河桥、康家渡大桥拆除重建项目	820.52

序号	项目名称	账面余额
145	栖凤大道东段	814.87
146	主城区广场、绿化节点景观提升改造工程	811.04
147	凤凰馨苑外立面维修项目	774.28
148	弥牟学校等八所学校风貌改造建设工程项目	739.97
149	凤凰西三路北延线道路工程	739.10
150	智慧产业城建设项目	720.92
151	中国西部铁路物流中心展示厅项目	720.34
152	青江北路街道空间一体化项目	718.94
153	双元大道绿地建设工程	718.21
154	文澜两河项目	701.17
155	青江南路	699.81
156	粮管委一期通信线路迁改工程	688.90
157	祥福卫生院	685.76
158	集装箱中心站安置房建设工程项目相关税费	685.07
159	云石路金清段	671.09
160	成都国际铁路港南片区路灯外部电源及照明工程	669.65
161	欧洲产业城范围国有土地拆迁项目	666.07
162	2019-2020年县乡公路大修及提档升级工程	654.04
163	攀钢集团35KV青机线部分线路迁改工程	648.28
164	北部新城道路路网工程	645.94
165	蓉欧创业大院建设项目装饰装修	631.89
166	长流支一路建设工程	631.86
167	红旗学校等六所学校扩建工程项目	627.76
168	凤彩路建设项目	626.18
169	凤凰东六路北段	617.62
170	优质杏科技示范园区道路建设工程	600.31
171	芦山地震灾后恢复重建工程项目	599.25
172	人和学校食堂改扩建工程	572.42
173	集装箱物流园区支1路道路建设工程	569.90
174	青白江区工商所标准化建设工程	561.39
175	怡湖路沿线人行道提升改造工程	556.63
176	青白江区凤凰东三路建设工程	544.63
177	政和路建设工程	525.19
178	凤凰西四路北延线	520.11
179	整个场镇改造	513.90
180	金芙蓉大道二段雨污水配套工程	509.26
181	2019年青白江区老旧院落供配电设施改造	504.32
182	资本化利息	258,931.32

序号	项目名称	账面余额
183	零星项目	153,148.95
	合计	2,531,539.32

## (2) 非流动资产

### 1) 投资性房地产

最近两年及一期末，融资人投资性房地产分别为 724,789.94 万元、828,114.28 万元和 828,880.05 万元，占当期资产总额比重分别为 9.20%、10.58%和 9.86%。融资人投资性房地产主要为房屋及建筑物和土地使用权。

融资人的投资性房地产采取公允价值计量模式计量，开元资产评估有限公司对发行人 2021 年末的部分投资性房地产进行了评估，并出具了开元评报字〔2022〕0271 号资产评估报告书。北京亚太联华资产评估有限公司对融资人的部分投资性房地产进行了评估，并出具了亚评报字（2022）第 127 号资产评估报告。北京中评正信资产评估有限公司对融资人部分投资性房地产进行了评估，并出具了中评正信评报字〔2022〕017 号和中评正信评报字〔2022〕018 号资产评估报告。

2021 年末融资人投资性房地产账面价值较 2020 年末增长了 103,324.34 万元，增幅为 14.26%，主要系当期融资人房屋及建筑物及土地所有权外购和其他转入增加所致。

表：融资人 2021 年投资性房地产变动情况

单位：万元

项目	房屋及建筑物及土地使用权	合计
一、年初余额	724,789.94	724,789.94
二、本年变动	103,324.34	103,324.34
加：外购	84,715.64	84,715.64
其他转入	13,639.55	13,639.55
公允价值变动	5,642.61	5,642.61
减：处置	673.46	673.46
其他转出成本	578.86	578.86
公允价值变动	94.60	94.60
三、年末余额	828,114.28	828,114.28

## 2、负债结构分析

表：融资人最近两年及一期末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022-6-30		2021-12-30		2020-12-30	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
短期借款	165,600.00	2.90	141,100.00	2.67	115,870.00	2.14
应付票据	47,601.32	0.83	36,540.73	0.69	82,285.05	1.52
应付账款	157,095.60	2.75	128,281.79	2.42	116,192.48	2.14
预收款项	19,394.73	0.33	16,020.88	0.30	79,194.77	1.46
应付职工薪酬	267.40	0.00	456.51	0.01	594.80	0.01
应交税费	56,070.10	0.98	49,090.06	0.93	42,920.16	0.79
其他应付款	1,178,475.81	20.65	945,380.31	17.87	1,637,090.59	30.19
合同负债	81,486.59	1.43	64,093.12	1.21	-	-
一年内到期的非流动负债	1,041,491.97	18.25	1,342,814.10	25.38	943,104.65	17.39
其他流动负债	65,000.00	1.14	-	-	100,000.00	1.84
<b>流动负债合计</b>	<b>2,812,483.52</b>	<b>49.29</b>	<b>2,723,777.50</b>	<b>51.48</b>	<b>3,117,252.50</b>	<b>57.48</b>
长期借款	623,948.47	10.93	629,317.10	11.90	668,576.11	12.33
应付债券	986,624.00	17.29	730,000.00	13.80	674,130.00	12.43
长期应付款	1,139,536.73	19.97	1,063,525.43	20.10	836,443.37	15.42
递延收益	13,067.56	0.23	13,068.12	0.25	13,076.88	0.24
递延所得税负债	130,837.81	2.29	130,837.94	2.47	113,587.22	2.09
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,894,014.57</b>	<b>50.71</b>	<b>2,566,748.59</b>	<b>48.52</b>	<b>2,305,813.58</b>	<b>42.52</b>
<b>合计</b>	<b>5,706,498.09</b>	<b>100.00</b>	<b>5,290,526.09</b>	<b>100.00</b>	<b>5,423,066.08</b>	<b>100.00</b>

最近两年末，融资人负债总额分别为 5,423,066.08 万元、5,290,526.09 万元和 5,706,498.09 万元。2022 年 6 月末，发行人负债总额较 2021 年末增幅 415,972.00 万元，减幅为 7.86%，主要是由于其他应付款减少所致。

#### (1) 流动负债

##### 1) 短期借款

最近两年及一期末，融资人短期借款分别为 115,870.00 万元、141,100.00 万元和 165,600.00 万元，占当期总负债比例分别为 2.14%、2.67%和 2.90%。2022 年 6 月末，融资人短期借款较 2021 年末增加 24,500.00 万元，增幅为 17.36%，主要是由于融资人保证借款大幅增加。

表：融资人短期借款构成情况

单位：万元

种类	2021 年末	2020 年末
----	---------	---------

种类	2021 年末	2020 年末
信用借款	6,000.00	38,620.00
保证借款	119,400.00	30,950.00
抵押借款	10,000.00	3,000.00
质押借款	5,700.00	43,300.00
合计	141,100.00	115,870.00

## 2) 其他应付款

最近两年及一期末，融资人其他应付款分别为 1,637,090.59 万元、945,380.31 万元和 1,178,475.81 万元，占当期总负债比例分别为 30.19%和 17.87%和 20.65%。公司其他应付款主要为成都市瀚宇投资有限公司、成都兴城人居地产投资集团有限公司、成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司、成都市融禾投资发展集团有限公司等公司的未到结算期的往来款项，以及应付中交第四公路工程局有限公司等工程施工单位的保证金。2021 年末，融资人其他应付款相较于 2020 年末减少了 691,710.28 万元，融资人与对手方的其他应收款进行冲抵所致。

表：融资人最近两年及一期末其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
应付利息	29,725.21	30,350.97
其他应付款	915,655.10	1,606,740.62
合计	945,380.31	1,637,090.59

表：截至 2021 年末发行人重要的账龄超过 1 年的其他应付款情况

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
成都兴城人居地产投资集团有限公司	150,000.00	未结算
成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司	137,812.89	未结算
成都市融禾投资发展集团有限公司	154,322.34	未结算
成都市瀚宇旅游投资有限公司	90,288.99	未结算
中交第四公路工程局有限公司	35,000.00	未结算
合计	567,424.22	-

## 3) 一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，融资人一年内到期的非流动负债分别为 943,104.65 万元和 1,342,814.10 万元和 1,041,491.97 万元，占当期总负债比例分别为 17.39%、25.38%和 18.25%。2022 年 6 月末，融资人一年内到期的非流动负债相较于 2021



年末减少了 301,322.13 万元，降幅为 22.44%。

表：2020-2021 年末融资人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	226,621.64	16.88	286,710.25	30.40
一年内到期的应付债券	495,835.00	36.93	315,552.00	33.46
一年内到期的长期应付款	620,357.46	46.20	340,842.40	36.14
合计	1,342,814.1	100.00	943,104.65	100.00

(2) 非流动负债

1) 长期借款

最近两年及一期末，融资人长期借款分别为 668,576.11 万元和 629,317.10 万元和 623,948.47 万元，占当期总负债比例分别为 12.33%和 11.90%和 10.93%。融资人的长期借款以质押借款和保证借款为主。2022 年 6 月末，融资人长期借款相较于 2021 年末减少了 5,368.63 万元，减幅为 0.85%，主要是融资人部分抵押借款和保证借款重分类至一年内到期的非流动负债所致。

表：最近两年末融资人长期借款情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
质押借款	314,204.38	226,429.75
抵押借款	79,194.36	193,044.36
保证借款	387,440.00	491,717.25
信用借款	75,100.00	44,095.00
减：一年内到期的长期借款	226,621.64	286,710.25
合计	629,317.10	668,576.11

2) 应付债券

最近两年及一期末，融资人应付债券分别为 674,130.00 万元、730,000.00 万元和 986,624.00 万元，占当期总负债比例分别为 12.43%、13.80%和 17.29%。2022 年 6 月末，融资人应付债券相较于 2021 年末增加了 256,624.00 万元，增幅为 35.15%。

表：最近两年末融资人应付债券情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
14 新开元债	-	24,000.00
16 新开元债	56,000.00	84,000.00
17 新开元 MTN001	100,000.00	100,000.00
18 青白江 PPN001	50,000.00	50,000.00
19 新开元 PPN001	30,000.00	30,000.00
19 新开元 PPN002	70,000.00	70,000.00
19 青白江 PPN001	50,000.00	50,000.00
20 新开元 PPN001	120,000.00	120,000.00
20 新开元 PPN002	80,000.00	80,000.00
浙商银行	42,000.00	11,000.00
20 新开元 CP001	-	50,000.00
20 蓉青白江项目 NPB01	90,000.00	90,000.00
20 青白江 PPN001	40,000.00	40,000.00
20 青白江 SCP001	-	25,000.00
20 青白江 SCP002	-	6,000.00
非公开发行定向融资计划（新宏域（上海）资产管理有限公司）	-	10,000.00
集装箱非公开发行私募债券	-	105,435.00
广州拓银股权投资基金管理有限公司	-	9,872.00
青岛领航资产管理有限公司	4,584.00	17,128.00
杭州钰茹资产管理有限公司	2,251.00	12,247.00
又晟资产管理（上海）有限公司	-	5,000.00
中金公司天津银行债券融资 PPN	60,000.00	-
中期票据（农行华西证券）	50,000.00	-
2021 新开元 PPN	40,000.00	-
2021 年中期票据	75,000.00	-
2021 年凯利捷非公开发行公司债（第一期）	55,000.00	-
2021 年凯利捷非公开发行项目收益债第一期	20,000.00	-
2021 年凯利捷非公开发行公司债（第二期）	15,000.00	-
2021 年凯利捷非公开发行公司债（第三期）	26,000.00	-
2021 年凯利捷 PPN001	50,000.00	-
2021 年凯利捷非公开发行公司债（第四期）	50,000.00	-
2021 年凯利捷非公开发行项目收益债第二期	50,000.00	-
减：一年内到期的应付债券	495,835.00	315,552.00
<b>合计</b>	<b>730,000.00</b>	<b>674,130.00</b>

### 3) 长期应付款

最近两年及一期末，融资人长期应付款分别为 836,443.37 万元、1,063,525.43

万元和 1,139,536.73 万元，占当期总负债比例分别为 15.42%、20.10%和 19.97%。2022 年 6 月末发行人长期应付款较 2021 年末增加 76,011.3 万元，增幅为 7.15%，主要原因为融资人新增了重庆汇鼎金/西藏股权、重庆鈺渝融资等租赁和信托融资。

表：最近两年末融资人长期应付款情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
100 台公交车第四次购车款	-	784.20
2019DR0142001 定融计划 7796	-	7,988.00
2019 青白江国投公司融资计划 6990	-	4,950.00
2020 年 DR0162801 定向融资计划 7796	-	9,997.00
DR0162802 定向融资计划 7796	-	5,000.00
安徽国元信托有限责任公司	9,920.00	9,920.00
安鹏国际融资租赁（深圳）有限公司	5,264.59	8,476.93
成都成房置业有限公司	43,682.13	56,202.76
成都城建投资管理集团有限责任公司	6,800.00	7,400.00
成都鼎立资产经营管理有限责任公司债务重组	8,000.00	10,000.00
成都金控融资租赁有限公司	6,666.67	10,000.00
成都市住房保障中心	21,579.46	23,254.69
成都益航资产管理有限公司	45,000.00	43,717.95
定向融资计划（DR0162802）7796	-	9,998.00
光大信托	18,620.00	-
光大兴陇信托有限责任公司	12,000.00	12,000.00
广东粤财信托有限公司	12,750.00	20,000.00
广西融资租赁	6,666.67	-
国泰租赁	9,986.93	-
国投定向融资计划 1 号 6089	-	10,000.00
国银租赁	23,400.00	-
哈银金融租赁有限公司	-	3,419.98
湖南信托（财信信托-湘信鹏晟 2020-23 号集合资金信托计划）	29,750.00	29,750.00
华宝信托有限责任公司	16,000.00	16,000.00
华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	9,000.00
徽银租赁	12,359.20	-
基石国际融资租赁有限公司	-	2,000.00
江苏金融租赁股份有限公司	3,405.41	5,440.99
交通银行 19 年定向融资计划 3785	-	5,050.00
交行 19 年直接债券计划 7482	-	1,639.00

项目	2021 年末	2020 年末
交行信托产品	-	9,959.00
金谷信托	30,000.00	-
久实融资租赁有限公司	8,823.56	-
君创国际融资租赁有限公司	-	589.96
绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	47,071.97	50,000.00
南京国际租赁公司	-	2,241.95
农商 2018 年债权融资计划 15150	-	10,844.00
农商非公开发行定融 15333	-	11,790.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	68,167.65	30,472.09
平安信托有限责任公司	76,170.00	76,190.00
厦门金融租赁	8,485.19	-
陕西省国际信托股份有限公司	4,950.00	9,330.00
上海国金陆恒租赁	-	1,807.98
上海国金租赁有限公司	2,000.00	3,986.15
深圳君创心/天津金融资产交易所有限责任公司	5,000.00	-
深圳君创心资产管理服务有限公司/安金所	19,995.00	-
四川发展城市建设投资有限责任公司	100,000.00	100,000.00
四川发展融资担保委贷 2 亿	20,000.00	20,000.00
四川发展资产管理有限公司	27,000.00	-
四川发展资管计划 3 亿（20200705 期非公开定向 债权投资工具）	-	30,000.00
四川信托有限公司	26,425.99	74,092.69
皖江金融租赁有限公司	-	1,000.00
五矿信托	50,000.00	-
西部信托	5,300.00	10,465.20
芯鑫商业保理（天津）有限责任公司	28,125.00	20,000.00
新宏域	10,000.00	-
新宏域（上海）资产管理有限公司/哈尔滨金融产 权交易中心有限责任公司	2,137.00	-
新宏域（上海）资产管理有限公司/哈尔滨金融产 权交易中心有限责任公司	9,920.00	-
新华信托股份有限公司	-	10,500.00
兴业金融租赁有限责任公司	-	12,000.00
兴业银行资产支持收益权计划	-	5,644.00
应付融资租赁款	-	123,769.44
远东宏信融资租赁有限公司	7,198.28	13,844.27
远宏商业保理（天津）有限公司	22,122.47	10,000.00
债权转让定向融资计划 1 期 5888	-	5,000.00
债权转让定向融资计划 A5888	-	15,000.00

项目	2021 年末	2020 年末
债权转让定向融资计划 B5888	-	7,000.00
债权转让定向融资计划 C5888	-	5,000.00
长安国际信托股份有限公司	30,000.00	30,000.00
长江联合金融租赁有限公司	6,602.01	9,189.88
浙江国金融资租赁	5,419.21	7,000.00
中铁信托有限责任公司	20,000.00	20,000.00
中信信托收益权	-	50,000.00
重庆汇鼎金/西藏股权	27,000.00	-
重庆汇鼎金企业管理咨询有限公司/西藏产权交易中心有限责任公司	5,000.00	-
重庆诺亚投资有限公司/安徽省金融资产交易所有限公司	7,988.00	-
重庆鈞渝融资	10,000.00	-
长城华西银行成都分行/天府增信	5,000.00	-
长城华西银行成都分行/天府增信	15,000.00	-
远东国际融资租赁有限公司	14,624.93	-
中交融资租赁（广州）有限公司	18,478.37	-
国药控股（中国）融资租赁有限公司	9,242.39	-
新开元资产债权收益权	75,010.00	-
四川发展资产管理有限公司	38,000.00	-
中国电建集团租赁有限公司	2,300.00	-
中诺商业保理（深圳）有限公司	30,000.00	-
北京农投商业保理有限公司	10,000.00	-
海尔金融保理（重庆）有限公司	13,780.00	-
泸州银行股份有限公司	65,000.00	-
久实租赁	4,385.39	-
国银租赁	42,000.00	-
成都鼎立资产经营管理有限公司	5,000.00	-
西部信托	10,000.00	-
西部信托	25,000.00	-
江苏金融租赁股份有限公司	3,665.03	-
徽银租赁	9,136.86	-
光大兴陇信托	9,500.00	-
西部信托	10,000.00	-
大业信托	6,280.00	-
国药租赁	8,466.87	-
光大信托	30,000.00	-
专项应付款	238,260.68	68,579.67

项目	2021 年末	2020 年末
减：一年内到期部分	620,357.46	340,842.40
合计	1,063,525.43	836,443.37

融资人专项应付款基本均为政府专项债，2021 年较上年大幅增长主要因新增成都国际铁路港经济开发区基础设施及配套建设项目 8.00 亿元的政府专项债。融资人近两年专项应付款的情况如下表：

表：融资人专项应付款情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
2017 年县乡公路大中修及提升改造工程	127.76	127.76
青白江区残疾人综合服务中心功能升级改造项目	427.58	427.58
福洪中学新建食堂项目	528.00	245.28
青白江区重要线路建筑立面风貌提升项目	541.82	541.54
2021 年老旧小区改造项目	177.29	4.60
妇幼保健院专项款	35,000.00	25,000.00
老工业基地专项款	87,866.12	20,326.60
宏翔幼儿园专项款	2,250.00	2,250.00
城厢 11 人制足球场专项款	471.08	410.24
文化产业发展专项款	30.00	30.00
成都成房置业有限公司	12,000.00	12,000.00
成都市青白江区欧洲产业城管理委员会	4,000.00	4,467.16
成都市青白江区先进材料产业功能区管理委员会	100.00	700.00
成都市青白江区财政局	5,325.40	659.11
成都市青白江区发展和改革局	875.59	375.59
成都市青白江区交通局	7,112.64	322.20
H986 配套设施项目	171.08	261.93
基础设施、沟渠迁改	192.40	192.40
成都市青白江区科技经济和信息化局	108.52	108.52
成都市青白江区房产管理局	33.64	33.64
成都市青白江区水务局	22.47	22.47
成都市金融工作局	21.00	21.00
成都市青白江区清泉镇人民政府	20.79	20.79
青白江区规划和自然资源局	13.72	13.72
铁路港道路配套设施工程（一期）	9.92	9.92
保 B 建设资金	7.62	7.62
成都市青白江商务和投资促进局	1.90	-
成都国际铁路港经济开发区基础设施及配套建设项目专项债	80,000.00	-

项目	2021 年末	2020 年末
成都市青白江区卫生健康局	435.30	-
成都市地方金融监督管理局	10.00	-
区残疾人综合服务中心排水工程优化改造项目专项款	52.57	-
青白江区弥牟镇公立中心卫生院改建项目专项款	70.21	-
青白江区福洪镇卫生院改建项目专项款	87.73	-
特教学校综合楼建设项目专项款	47.96	-
2019 年我区老旧院落供配电设施改造专项款	1.00	-
主城区临街风貌设施改造工程专项款	119.57	-
<b>合计</b>	<b>238,260.68</b>	<b>68,579.67</b>

## 6、现金流量表主要项目分析

表：融资人最近两年现金流量分析

单位：万元

项目	2022-6-30	2021-12-30	2020-12-30
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	191,957.99	378,552.81	373,296.76
收到的税费返还	1,239.29	5,116.36	0.03
收到其他与经营活动有关的现金	660,120.25	3,099,887.27	1,301,435.34
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>853,317.52</b>	<b>3,483,556.44</b>	<b>1,674,732.13</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	157,501.04	484,031.37	719,453.61
支付给职工以及为职工支付的现金	3,976.04	8,270.80	7,215.03
支付的各项税费	6,683.29	5,561.52	9,336.74
支付其他与经营活动有关的现金	316,436.92	2,641,215.18	983,457.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>484,597.29</b>	<b>3,139,078.87</b>	<b>1,719,463.21</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>368,720.24</b>	<b>344,477.57</b>	<b>-44,731.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	47,172.50	1,775.00	815.00
取得投资收益收到的现金	3,109.99	4,077.94	2,811.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,047.41	3,745.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,906.45	75,316.63	38,848.60
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>52,188.94</b>	<b>94,216.98</b>	<b>46,220.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	100,205.51	270,551.39	140,404.09
投资支付的现金	7,932.50	273,296.33	23,634.39
支付其他与投资活动有关的现金		17,278.99	191,987.89

项目	2022-6-30	2021-12-30	2020-12-30
投资活动现金流出小计	108,138.01	561,126.71	356,026.37
投资活动产生的现金流量净额	-55,949.07	-466,909.74	-309,806.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	20,000.00	187,900.00	10,000.00
取得借款收到的现金	779,920.84	784,554.66	1,586,842.20
发行债券收到的现金	49,880.00	489,755.10	-
收到其他与筹资活动有关的现金	27,317.77	17,139.00	593,032.70
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>877,118.61</b>	<b>1,479,348.76</b>	<b>2,189,874.90</b>
偿还债务支付的现金	833,666.92	1,100,125.16	601,231.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	139,419.98	251,738.88	404,709.33
支付其他与筹资活动有关的现金	79,745.43	73,885.33	753,951.14
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,052,832.33</b>	<b>1,425,749.37</b>	<b>1,759,892.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-175,713.72</b>	<b>53,599.38</b>	<b>429,982.46</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>137,057.45</b>	<b>-68,832.78</b>	<b>75,445.20</b>
加：期初现金及现金等价物余额	254,817.75	323,650.53	248,205.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>391,875.20</b>	<b>254,817.75</b>	<b>323,650.53</b>

#### (1) 经营活动现金流量分析

最近两年及一期，融资人经营活动产生的现金流量净额分别为-44,731.08万元和344,477.57万元和368,720.24万元。2022年6月末，公司经营活动现金流量净额较2021年增加24,242.67万元，增幅为7.04%；2020年呈现净流出与融资人工程建设业务投资规模大、建设和回款周期长的行业特点相符；2021年经营活动产生的现金流量净额为正，主要是往来款回款。

表：近两年融资人支付其他与经营活动有关的现金主要明细

单位：万元

期间	交易对手	金额	款项性质
2020年度	成都市融禾投资发展集团有限公司	180,000.00	往来款
	成都市居安达房地产实业总公司	130,000.00	代垫工程款
	成都市瀚宇投资有限公司	120,000.00	往来款
	成都青冶天顺建设有限公司	105,530.00	代垫工程款
	四川发展蜀欧建设工程有限公司	98,000.00	代垫工程款
2021年度	成都市居安达房地产实业总公司	114,328.05	代垫工程款
	成都市融禾投资发展集团有限公司	95,220.00	往来款
	成都陆港枢纽投资发展集团有限公司	47,100.00	往来款



期间	交易对手	金额	款项性质
	成都市瀚宇投资有限公司	26,326.20	往来款
	成都天马精密机械有限公司	19,516.00	搬迁补偿款

融资人近两年支付其他与经营活动有关的现金中，存在零星对政府机构支付的往来款项，主要为支付给相关政府机构的土地竞拍保证金、土地指标费、员工社保等。除此之外，不存在其他与政府性往来款。融资人与政府、政府相关部门的资金往来履行了内部的审批流程。经征询成都市青白江区财政局意见，融资人往来款的形成符合财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号文等相关国家规定，不存在替政府融资行为。

### (2) 投资活动现金流量分析

最近两年及一期，融资人投资活动产生的现金流量净额分别为-309,806.18万元、-466,909.74万元和-55,949.07万元，投资活动现金流出金额较大。2022年6月末，公司投资活动现金流量净额较2021年增加了410,960.67万元，增幅为88.02%。报告期融资人投资活动现金流均表现为净流出，主要是由于公司在建工程项目较多，导致购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产现金流出量较多。该部分项目为融资人生产经营所需资本支出，资金支出也将有利于融资人生产经营的顺利推进，相关资产对应的经营收益为后续偿债资金来源。

### (3) 筹资活动现金流量分析

最近两年及一期，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为429,982.46万元、53,599.38万元和-175,713.72万元。2022年6月末融资人现金流入较2021年末减少229,313.1万元，降幅为427.83%，主要是因为融资人在2021年筹资活动减少所致。近年来，随着融资人自身业务的快速扩张，投资规模大幅增加，融资人融资需求不断扩大，融资能力亦不断提高。融资人在保持一定额度的银行借款的同时，未来还将通过发行债务融资工具等直接融资方式拓宽融资渠道，降低融资成本，同时优化债务期限结构，为公司未来业务的快速拓展提供有效的支持。

## 7、偿债能力分析

表：融资人最近两年偿债能力指标

指标	2021年末/度	2020年末/度
流动比率	1.96	1.85
速动比率	1.02	0.99

指标	2021 年末/度	2020 年末/度
资产负债率	67.60%	68.80%
EBITDA (万元)	115,212.33	93,976.26
EBITDA 利息保障倍数	0.51	0.46

#### (1) 短期偿债能力

最近两年,融资人流动比率分别为 1.85 和 1.96,速动比率分别为 0.99 和 1.02,保持相对稳定。总体而言,融资人流动资产对流动负债的保障能力较强。但是,由于流动资产中存货占比很大,导致流动资产的实际流动性较差,速动比率较低。

#### (2) 长期偿债能力

最近两年,融资人资产负债率分别为 68.80%和 67.60%,保持相对稳定。总体而言,融资人资产负债率保持在较为合理水平,符合其行业一般特征。

2020-2021 年,融资人 EBITDA 分别为 93,976.26 万元和 115,212.33 万元,呈上升态势。同期,融资人 EBITDA 利息倍数分别为 0.46 和 0.51,处于较低水平,主要是由于借款利息规模增长所致。

总体来看,随着融资人有息负债规模的增加,融资人资产负债率逐渐提高,有一定的偿债压力。但公司拥有良好的信用记录和行业声誉,并且得到了当地政府的大力支持,综合偿债能力较强。

### 8、运营能力分析

表：融资人最近两年营运能力指标

指标	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率	0.98	0.93
存货周转率	0.09	0.11
总资产周转率	0.04	0.05

最近两年,融资人应收账款周转率分别为 0.93 和 0.98。尽管随融资人代建项目陆续完工结算,应收政府代建工程款逐年增加,但营业收入也正稳步提升;因而,公司应收账款周转率呈上升趋势。

最近两年,融资人存货周转率分别为 0.11 和 0.09,总资产周转率分别为 0.05 和 0.04,均处于较低水平。融资人属于基础设施建设行业,项目投资建设周期长,资产周转率偏低,符合行业一般特征。

## 八、融资及担保情况

### (一) 融资情况

截至 2022 年 12 月 31 日，融资人有息负债余额为 391.48 亿元，其中银行借款的金额为 144.45 亿元，占比 36.9%，债券余额 147.76 亿元，占比 37.74%，信托 24.41 亿元，租赁 26.59 亿元，其他融资余额 48.27 亿元，占比 12.33%。

单位：万元

来源	合计	占比
银行	1444496.2	36.90%
债券	1477624	37.74%
信托	244094.56	6.24%
租赁	265868.22	6.79%
其他	482765.48	12.33%

单位：万元

来源	2023	2024	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	1505195.18	967610.12	583405.24	858638.02	3914848.56
占比	38.45%	24.72%	14.9%	21.93%	100.00%

具体融资明细如下：

序号	融资主体	金融机构	融资类型	2022 年 12 月 31 日 账面借款余额（单 位：元）	借款起始日	借款到期日
1	国投	18 青白江 PPN001【广发证券】031800699	债券融资	500,000,000.00	2018/12/28	2023/12/28
2	国投	19 青白江 PPN001【广发证券】031900579	债券融资	500,000,000.00	2019/8/30	2024/8/29
3	国投	20 青白江 PPN001【中金公司、天津银行】 032000855	债券融资	400,000,000.00	2020/9/29	2023/9/1
4	国投	22 青国 01【申万宏源证券】182804	债券融资	550,000,000.00	2022/9/26	2025/9/26
5	国投	21 青白江 PPN001【中金公司、天津银行】 032100351	债券融资	600,000,000.00	2021/3/22	2024/3/22
6	国投	21 青白江 MTN001 (102101048)【农行， 华西证券】	债券融资	500,000,000.00	2021/6/9	2024/6/9
7	国投	22 青白江 PPN001 (032281066) 徽商银 行】	债券融资	650,000,000.00	2022/11/23	2025/11/23
8	国投	22 青白江 SCP001 (012281705)【成都银 行】	债券融资	650,000,000.00	2022/4/27	2023/1/23

9	国投	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	300,000,000.00	2022/12/7	2024/12/7
10	国投	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	52,000,000.00	2016/12/13	2026/12/13
11	国投	国家开发银行股份有限公司四川省分行 (国开发展基金有限公司)	银行贷款	149,000,000.00	2015/12/29	2035/12/29
12	国投	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	268,000,000.00	2020/5/28	2023/5/28
13	国投	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	280,000,000.00	2020/4/1	2023/4/1
14	国投	成都银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	180,000,000.00	2021/2/5	2024/2/4
15	国投	(委托人)国开基础设施基金有限公司 (受托人)国家开发银行四川省分行	银行贷款	120,000,000.00	2022/9/13	2042/9/13
16	国投	国家开发银行股份有限公司	银行贷款	242,000,000.00	2022/4/29	2025/4/29
17	国投	成都银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	400,000,000.00	2022/6/24	2025/6/23
18	国投	陕西国际信托股份有限公司	信托融资	30,300,000.00	2022/11/4	2023/11/3 2024/11/3
19	国投	中铁信托有限责任公司	其他融资	290,000,000.00	2022/9/29	2024/9/29
20	国投	天府信用增进股份有限公司(委托人) 长城华西银行股份有限公司成都分行 (受托人)	其他融资	150,000,000.00	2021/11/10	2023/5/9
21	国投	成都成房置业有限责任公司	其他借款	194,700,000.00	2022/9/30	2025/9/30
22	国投	光大兴陇信托有限责任公司	其他借款	89,000,000.00	2022/8/18	2024/9/16
23	国投	浙江国金融资租赁股份有限公司	其他融资	37,306,055.88	2020/1/29	2024/10/29
24	国投	成都鼎立资产经营管理有限公司	其他融资	80,000,000.00	2022/8/5	2024/8/5
25	国投	四川发展资产管理有限公司	其他融资	210,000,000.00	2020/11/1	2023/11/1
26	国投	四川发展融资担保股份有限公司	其他融资	150,000,000.00	2020/12/11	2023/12/11
27	国投	2019年DR0142001定向融资计划7796 (重庆诺亚投资有限公司)	其他融资	35,310,000.00	2019/12/27	2023/3/13
28	国投	2020年DR0162801定向融资计划7796 (深圳君创心资产投资管理有限公司)	其他融资	99,970,000.00	2020/4/30	2023/4/30
29	国投	长城华西银行/天府增信	其他融资	50,000,000.00	2021/5/26	2023/5/25
30	国投	山西信托股份有限公司	其他融资	300,000,000.00	2022/7/8	2024/10/8
31	国投	央企信托股份有限公司	其他融资	149,700,000.00	2022/7/29	2024//10/8
32	国投	物产中大融资租赁有限公司	其他融资	112,000,000.00	2022/7/29	2025/7/29
33	国投	成都武侯武兴小额贷款有限公司	其他融资	25,000,000.00	2022/8/12	2024/8/12
34	国投	四川普惠融资担保有限公司(长城华西 银行)	其他融资	50,000,000.00	2022/8/17	2025/8/17
35	国投	四川银行股份有限公司	银行贷款	300,000,000.00	2022/12/27	2023/12/26
36	国投	泸州银行E泸贷	银行贷款	34,097,448.68	2022/11/9	2023/11/9
37	国投	四川银行股份有限公司	银行贷款	300,000,000.00	2022/9/29	2023/9/29
38	国投	光大银行龙泉驿支行	银行贷款	76,000,000.00	2022/10/20	2023/10/17
39	国投	乐山市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	200,000,000.00	2022/1/10	2023/1/9

40	国投	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	银行贷款	66,500,000.00	2022/6/30	2023/6/29
41	国投	泸州银行股份有限公司成都分行	银行贷款	300,000,000.00	2022/1/4	2023/1/4
42	盛鼎宏	成都农商银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	474,215,111.10	2021/1/21	2026/1/20
43	盛鼎宏	中国农业发展银行成都市青白江区支行	银行贷款	483,180,000.00	2021/3/31	2035/12/10
44	盛鼎宏	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	银行贷款	110,000,000.00	2021/5/31	2028/5/26
45	盛鼎宏	四川简阳农村商业银行	银行贷款	9,500,000.00	2022/4/1	2025/3/23
46	盛鼎宏	国家开发银行四川省分行	银行贷款	100,000,000.00	2022/12/15	2042/12/15
47	盛鼎宏	遂宁银行成都分行	银行贷款	10,000,000.00	2022/7/1	2023/6/30
48	盛鼎宏	四川银行股份有限公司分行营业部	银行贷款	10,000,000.00	2022/10/18	2023/10/17
49	盛鼎宏	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	-	2022/1/4	2023/1/3
50	盛鼎宏	远东宏信(天津)融资租赁	其他融资	92,409,712.06	2022/3/18	2025/3/18
51	盛鼎宏	工行青白江支行	银行贷款	100,000,000.00	2022/12/30	2042/12/30
52	凯利捷	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	110,287,500.00	2019/12/18	2025/12/17
53	凯利捷	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	295,000,000.00	2020/3/26	2023/3/26
54	凯利捷	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	338,000,000.00	2020/6/9	2023/6/9
55	凯利捷	长城华西银行股份有限公司成都分行	银行贷款	147,900,000.00	2021/12/10	2023/12/9
56	凯利捷	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	银行贷款	67,280,000.00	2020/9/7	2030/7/29
57	凯利捷	四川简阳农村商业银行股份有限公司	银行贷款	41,000,000.00	2020/11/30	2023/11/26
97	凯利捷	交通银行青白江支行	银行贷款	97,000,000.00	2021/1/1	2023/1/1
59	凯利捷	四川简阳农村商业银行股份有限公司	银行贷款	130,000,000.00	2021/2/26	2024/2/25
60	凯利捷	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	银行贷款	4,702,500.00	2022/2/28	2025/2/24
61	凯利捷	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	190,000,000.00	2022/3/15	2032/1/27
62	凯利捷	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	536,250,000.00	2022/2/28	2024/2/27
63	凯利捷	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	银行贷款	119,000,000.00	2022/6/8	2029/6/7
64	凯利捷	长城华西银行股份有限公司成都分行	银行贷款	28,900,000.00	2022/8/17	2024/8/17
65	凯利捷	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	280,000,000.00	2022/11/3	2024/11/3
66	凯利捷	成都银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	133,000,000.00	2022/11/29	2024/11/29
67	凯利捷	重庆银行股份有限公司成都锦江支行	银行贷款	44,000,000.00	2022/12/14	2025/12/14
68	凯利捷	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	100,000,000.00	2020/1/4	2023/1/4
69	凯利捷	四川银行	银行贷款	300,000,000.00	2021/5/31	2022/5/21
70	凯利捷	重庆银行/三峡担保	银行贷款	80,000,000.00	2022/4/15	2023/4/15
71	凯利捷	广发银行	银行贷款	50,000,000.00	2022/5/23	2023/5/22
72	凯利捷	中信银行	银行贷款	150,000,000.00	2022/6/17	2023/6/16

73	凯利捷	乐山市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	200,000,000.00	2022/6/30	2023/6/29
74	凯利捷	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	银行贷款	60,000,000.00	2022/3/1	2023/2/28
75	凯利捷	华夏银行股份有限公司成都新都支行	银行贷款	119,000,000.00	2022/3/17	2023/3/16
76	凯利捷	重庆银行股份有限公司成都锦江支行	银行贷款	30,000,000.00	2022/12/19	2023/12/29
77	凯利捷	上海银行股份有限公司成都分行	银行贷款	300,000,000.00	2022/12/27	2024/12/27
78	凯利捷	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	100,000,000.00	2021/12/30	2022/12/30(1 亿 2023.1.4 还)
79	凯利捷	大业信托有限责任公司	信托融资	130,000,000.00	2021/12/29	2024/1/8
80	凯利捷	光大兴陇信托有限责任公司	信托融资	300,000,000.00	2021/7/28	2023/7/27
81	凯利捷	广西融资租赁有限公司	其他融资	33,333,333.32	2020/7/29	2023/7/29
82	凯利捷	江苏金融租赁股份有限公司	其他融资	16,305,856.00	2020/8/13	2023/8/13
83	凯利捷	上海国金融资租赁有限公司	其他融资	20,000,000.00	2020/12/31	2023/12/31
84	凯利捷	徽银金融租赁有限公司	其他融资	73,301,410.83	2021/2/2	2026/2/2
85	凯利捷	西部信托有限公司	信托融资	100,000,000.00	2021/4/2	2023/4/23
86	凯利捷	中国金谷国际信托有限责任公司	信托融资	300,000,000.00	2021/4/28	2023/5/27
87	凯利捷	国药控股(中国)融资租赁有限公司	其他融资	52,456,514.48	2021/5/31	2024/5/31
88	凯利捷	西部信托有限公司	其他融资	299,800,000.00	2022/7/8	2024/7/8
89	凯利捷	四川普惠融资担保公司	其他融资	50,000,000.00	2022/8/17	2025/8/17
90	凯利捷	成都工投融资租赁有限公司	其他融资	100,000,000.00	2022/12/9	2025/12/9
91	凯利捷	21 凯利捷【天风证券】178151	债券融资	550,000,000.00	2021/3/25	2023/3/25
92	凯利捷	21 蓉凯 02【万联证券】197953	债券融资	500,000,000.00	2021/12/30	2024/12/30
93	凯利捷	21 凯利捷 PPN001【徽商银行】032191423	债券融资	500,000,000.00	2021/12/9	2023/12/8
94	凯利捷	21 成凯 03【天风证券】197873	债券融资	500,000,000.00	2021/12/20	2023/12/21
95	凯利捷	21 成凯 02【天风证券】197575	债券融资	260,000,000.00	2021/11/11	2023/11/11
96	凯利捷	21 成凯 01【天风证券】196712	债券融资	150,000,000.00	2021/9/13	2023/9/13
97	凯利捷	22 凯利捷 PPN001【徽商银行】032280105	债券融资	200,000,000.00	2022/1/17	2025/1/19
98	凯利捷	22 凯利捷 PPN002【徽商银行】032280255	债券融资	300,000,000.00	2022/3/7	2025/3/9
99	凯利捷	21 蓉凯 01【万联证券】178678	债券融资	200,000,000.00	2021/6/8	2023/6/8
100	天和城建	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	银行贷款	3,675,000.00	2020/6/12	2023/4/23
101	天和城建	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	9,500,000.00	2022/3/29	2024/3/28
102	天和城建	泸州商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	10,000,000.00	2022/12/23	2024/12/23
103	天和城建	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	10,000,000.00	2022/1/4	2023/1/4
104	天和城建	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	银行贷款	9,500,000.00	2022/5/7	2023/5/2
105	天和城建	四川银行总行营业部	银行贷款	10,000,000.00	2022/6/24	2023/6/22
106	天和城建	遂宁银行成都分行	银行贷款	10,000,000.00	2022/6/30	2023/6/30
107	天和城建	华夏银行	银行贷款	9,490,000.00	2022/6/30	2024/6/30
108	智汇新城	中国工商银行股份有限公司成都青白江	银行贷款	500,000,000.00	2017/12/29	2027/12/20

		支行				
109	智汇新城	中国农业发展银行成都市青白江区支行	银行贷款	318,790,000.00	2019/6/24	2025/6/23
110	智汇新城	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	338,000,000.00	2020/6/15	2023/6/15
344	智汇新城	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	银行贷款	3,440,000.00	2020/12/8	2023/12/3
112	智汇新城	中国工商银行股份有限公司成都青白江支行	银行贷款	394,000,000.00	2020/12/31	2039/12/20
113	智汇新城	上海银行股份有限公司成都分行	银行贷款	88,755,000.00	2021/2/5	2023/2/3
114	智汇新城	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	266,000,000.00	2021/2/8	2024/3/1
115	智汇新城	上海银行股份有限公司成都分行	银行贷款	80,025,000.00	2021/2/7	2023/2/7
116	智汇新城	浙江民泰商业银行股份有限公司成都青白江支行	银行贷款	20,000,000.00	2021/6/18	2024/6/1
117	智汇新城	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	141,500,000.00	2022/1/26	2025/1/26
118	智汇新城	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	141,500,000.00	2022/1/28	2025/1/28
119	智汇新城	重庆银行股份有限公司成都锦江支行	银行贷款	44,000,000.00	2022/8/12	2025/8/11
120	智汇新城	上海银行股份有限公司成都分行	银行贷款	279,000,000.00	2022/12/28	2024/12/28
121	智汇新城	新宏域（上海）资产管理有限公司	其他融资	95,210,000.00	2019/12/25	2023/3/27
122	智汇新城	国银金融租赁股份有限公司	其他融资	156,000,000.00	2019/12/12	2024/12/30
123	智汇新城	国银金融租赁股份有限公司	其他融资	300,000,000.00	2020/6/30	2025/6/30
124	智汇新城	久实融资租赁（上海）有限公司	其他融资	32,251,584.64	2020/5/8	2025/5/8
125	智汇新城	成都鼎立资产经营管理有限公司	其他融资	30,000,000.00	2021/3/19	2023/3/19
126	智汇新城	成都金控融资租赁有限公司	其他融资	94,000,000.00	2022/4/29	2025/4/27
127	智汇新城	中建投融资租赁（上海）有限公司	其他融资	36,927,220.44	2022/7/22	2024/7/22
128	智汇新城	中建投融资租赁（上海）有限公司	其他融资	36,927,220.44		
129	北港	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	10,000,000.00	2022/12/28	2024/12/28
130	青泓住房	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	银行贷款	67,000,000.00	2022/5/31	2030/5/30
131	新开元	四川信托有限公司	信托融资	182,145,637.42	2016/3/1	2024/3/1
132	新开元	华宝信托有限责任公司	信托融资	160,000,000.00	2019/9/22	2023/9/22
133	新开元	成都市住房保障中心	其他融资	197,226,069.40	2015.11	2040.11
134	新开元	成都成房置业有限责任公司	其他融资	414,891,471.62	2016.11	2040.12
135	新开元	平安国际融资租赁（天津）有限公司	其他融资	371,178,579.32	2020/12/16	2024/2/8
136	新开元	平安国际融资租赁有限公司	其他融资	152,497,868.40	2022/1/30	2025/1/28
137	新开元	芯鑫商业保理（天津）有限责任公司	其他融资	173,083,333.36	2020/12/18	2024/1/7
138	新开元	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	其他融资	425,000,000.00	2020/12/28	2023/11/30
139	新开元	远宏商业保理（天津）有限公司	其他融资	122,163,872.57	2020/12/25	2024/2/5
140	新开元	新开元资产债券收益权【定融（新宏域（上海）资产管理有限公司）】	其他融资	750,100,000.00	2021.4	2024.4
141	新开元	成都益航资产管理有限公司	其他融资	310,000,000.00	2021/8/30	2023/8/29
142	新开元	中国电建集团租赁有限公司	其他融资	15,786,632.71	2021/12/20	2024/12/20
143	新开元	北京农投商业保理有限公司	其他融资	50,000,000.00	2021/12/14	2023/12/14

144	新开元	泸州银行股份有限公司	其他融资	440,000,000.00	2021/12/21	2024/12/20
145	新开元	四川发展资产管理有限公司	其他融资	304,000,000.00	2021/8/24	2024/8/26
146	新开元	国家开发银行四川省分行	其他融资	34,000,000.00	2007/3/29	2031/3/28
147	新开元	国家开发银行四川省分行	其他融资	26,000,000.00	2009/4/28	2029/4/28
148	新开元	四川发展城市建设投资有限责任公司	其他融资	1,000,000,000.00	2020/1/16	2023/1/15
149	新开元	四川天府商业保理有限公司	其他融资	50,000,000.00	2022/6/27	2023/6/26
150	新开元	四川天府商业保理有限公司	其他融资	200,000,000.00	2022/9/29	2023/9/30
151	新开元	中电建商业保理	其他融资	50,000,000.00	2022/9/19	2025/9/19
152	新开元	招商局租赁公司/中国五冶集团	其他融资	100,000,000.00	2022/10/28	2023/10/28
153	新开元	中电建商业保理	其他融资	100,000,000.00	2022/12/27	2025/12/26
154	新开元	中化商业保理/中交第三公路工程局	其他融资	136,000,000.00	2022/12/28	2024/12/28
155	新开元	中国光大银行股份有限公司成都神仙树支行	银行贷款	351,160,000.00	2016/12/28	2026/12/18
156	新开元	四川发展国惠小额贷款有限公司	银行贷款	20,000,000.00	2022/11/2	2023/11/2
157	新开元	2020年第一期债权融资计划【浙商银行】	其他融资	250,000,000.00	2020/1/13	2023/1/12
158	新开元	20新开元PPN001【浙商银行（江海证券）】	债券融资	1,150,000,000.00	2020/3/24	2023/3/25
159	新开元	20年第二期债权融资计划【浙商银行】	其他融资	60,000,000.00	2020/12/31	2023/12/31
160	新开元	20蓉青白江项目NPB01【爱建证券】	债券融资	900,000,000.00	2020/11/30	2027/12/1
161	新开元	21新开元MTN001【国信证券、民生银行】	债券融资	750,000,000.00	2021/2/4	2026/2/8
162	新开元	16新开元债【华英证券】	债券融资	280,000,000.00	2016/4/1	2023/4/1
163	新开元	21新开元PPN001(1B032101120)【邮储银行中信建投】	债券融资	200,000,000.00	2021/10/14	2023/10/14
164	新开元	21新开元PPN002【邮储银行中信建投】	债券融资	200,000,000.00	2021/10/21	2024/10/21
165	新开元	22新开元PPN003(1B032101142)【邮储银行中信建投】	债券融资	570,000,000.00	2022/3/29	2027/3/29
166	新开元	22新开元PPN002(032280333)【浙商银行】	债券融资	330,000,000.00	2022/3/22	2025/3/22
167	新开元	22新开元PPN001(032280053)【邮储银行中信建投】	债券融资	200,000,000.00	2022/1/7	2027/1/7
168	新开元	22新开元PPN004(032280483)【邮储银行中信建投】	债券融资	320,000,000.00	2022/4/28	2027/4/29
169	新开元	22新开元SCP001(012282132)(国信证券、天津银行)	债券融资	300,000,000.00	2022/6/14	2023/3/13
170	新开元	22新开元SCP002(012282307)(国信证券、天津银行)	债券融资	460,000,000.00	2022/6/28	2023/3/27
171	新开元	22新开元PPN005(浙商银行)	债券融资	400,000,000.00	2022/9/1	2027/9/1
172	新开元	22新开元PPN006(浙商银行)	债券融资	570,000,000.00	2022/11/1	2027/11/1
173	集装箱	成都农商银行青白江支行	银行贷款	170,000,000.00	2016/4/29	2026/4/28
174	集装箱	成都农商银行青白江支行	银行贷款	70,000,000.00	2016.12	2026.12



175	集装箱	中国工商银行股份有限公司成都青白江支行	银行贷款	212,000,000.00	2016.6	2026.6
176	集装箱	中国工商银行股份有限公司成都青白江支行	银行贷款	210,000,000.00	2015.12	2025.12
177	集装箱	哈尔滨银行青羊支行	银行贷款	121,854,489.70	2020/2/12	2023/2/11
178	集装箱	哈尔滨银行青羊支行	银行贷款	109,000,000.00	2021/7/9	2024/7/8
179	集装箱	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	银行贷款	3,960,000.00	2020.12	2023.12
180	集装箱	兴业银行股份有限公司成都分行	银行贷款	72,000,000.00	2022/3/29	2023/3/28
181	集装箱	华夏银行股份有限公司成都分行	银行贷款	148,000,000.00	2022/12/9	2023/12/9
182	集装箱	江苏金融租赁股份有限公司	其他融资	11,698,086.00	2018/5/11	2023/5/11
183	集装箱	长江联合金融租赁有限公司	其他融资	38,071,606.76	2020/1/20	2024/1/20
184	集装箱	安鹏国际融资租赁（深圳）有限公司	其他融资	18,171,812.13	2020/6/29	2023/6/29
185	集装箱	成都金控融资租赁有限公司	其他融资	33,333,333.36	2020.10	2020.10
186	集装箱	国泰租赁有限公司	其他融资	57,317,209.59	2021/1/26	2024/1/26
187	集装箱	徽银金融租赁有限公司	其他融资	95,497,950.55	2021/1/13	2026/1/13
188	集装箱	远东国际租赁有限公司	其他融资	84,143,664.97	2021/2/23	2024/2/23
189	集装箱	重庆鈺渝金融租赁股份有限公司	其他融资	60,000,000.00	2021.2	2024.2
190	集装箱	厦门金融租赁有限公司	其他融资	52,801,923.13	2021/4/10	2024/4/10
191	集装箱	中交融资租赁（广州）有限公司	其他融资	121,381,843.75	2021/8/17	2024/8/17
192	集装箱	国药控股（中国）融资租赁有限公司	其他融资	60,797,067.06	2021/9/10	2024/9/10
193	集装箱	久实融资租赁有限公司	其他融资	39,112,477.20	2021/9/2	2023/9/2
194	集装箱	中交融资租赁有限公司	其他融资	153,673,195.46	2022/1/24	2025/1/26
195	集装箱	光大兴陇信托有限责任公司	信托融资	110,000,000.00	2022/6/17	2024/6/17
196	怡都	海外债	债券融资	636,240,000.00	2022/3/18	2025/3/24
197	怡都	成都农村商业银行青白江支行	银行贷款	9,500,000.00	2022/3/29	2024/3/28
198	怡都	四川银行	银行贷款	10,000,000.00	2022/6/30	2023/6/30
199	怡都	融兴村镇银行	银行贷款	4,500,000.00	2022/12/23	2023/12/22
200	广智达	成都银行青白江支行	银行贷款	10,000,000.00	2022/4/29	2023/4/30
201	广智达	成都农商银行青白江支行	银行贷款	9,000,000.00	2022/9/28	2023/9/27
202	广智达	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	银行贷款	4,500,000.00	2022/12/23	2023/12/22
203	广智达	绵阳商业银行	银行贷款	10,000,000.00	2022/10/21	2025/10/21
204	北新	成都银行青白江支行	银行贷款	10,000,000.00	2022/4/29	2023/4/28
205	北新	融兴村镇银行	银行贷款	4,500,000.00	2022/12/23	2023/12/22
206	北新	成都农商银行	银行贷款	10,000,000.00	2022/11/18	2024/11/18
207	北新	绵阳商业银行	银行贷款	10,000,000.00	2022/11/23	2025/11/23

总计

39,148,484,592.33

## (二) 对外担保

截至 2023 年 1 月 5 日，融资人对外担保的余额为 776724.14 万元，融资人的担保对象主要为国有控股企业，被担保单位经营正常。

序号	被担保单位	担保余额	担保开始日期	担保到期日期
1	智汇新城	30,000.00	2020/6/30	2025/6/30
2	盛鼎宏	2,811.60	2021/1/21	2026/1/20
3	凯利捷	29,500.00	2020/3/26	2023/3/26
4	智汇新城	15,600.00	2019/12/12	2024/12/12
5	凯利捷	26,600.00	2021/2/8	2024/2/8
6	新开元	16,000.00	2019/9/24	2023/9/24
7	融禾	6,848.58	2019/6/27	2024/6/27
8	融禾	22,500.00	2018/2/28	2022/2/27
9	融禾	13,000.00	2022/9/23	2023/9/23
10	新开元	10,973.27	2021/1/13	2026/1/13
11	盛鼎宏	11,000.00	2021/5/31	2028/5/26
12	新开元	17,670.00	2021/1/26	2024/1/26
13	新开元	6,000.00	2021/2/8	2024/2/8
14	凯利捷	11,028.75	2019/12/18	2025/12/17
15	融禾	4,910.49	2020/8/28	2023/8/28
16	凯利捷	7,330.14	2021/2/2	2026/2/2
17	新开元	6,476.20	2020/8/27	2025/8/27
18	凯利捷	3,333.33	2020/8/13	2023/8/29
19	融禾	5,516.53	2020/3/25	2025/3/25
20	融禾	1,820.35	2020/4/9	2023/4/9
21	凯利捷	2,622.83	2021/5/28	2024/5/28
22	瀚宇	4,165.00	2021/2/8	2024/2/5
23	凯利捷	4,100.00	2020/11/30	2023/11/26
24	凯利捷	1,630.59	2020/8/14	2023/8/13
25	盛鼎宏	48,318.00	2021/3/31	2024/6/10
26	新开元	2,591.89	2020/4/20	2026/4/21
27	凯利捷	10,326.00	2021/2/26	2024/2/25
28	区中医院	4,625.00	2021/4/30	2023/4/29
29	康来悦泰	1,504.52	2021/3/25	2031/2/24
30	凯利捷	2,622.83	2021/5/28	2024/5/28
31	融禾	2,000.00	2021/7/9	2024/6/3
32	融禾	2,000.00	2021/6/18	2024/6/1
33	融禾	5,440.00	2021/7/27	2024/7/27
34	融禾	20,000.00	2021/9/30	2023/9/30
35	集装箱	3,039.85	2021/9/10	2024/9/10
36	融禾	8,750.00	2021/7/2	2024/7/2

37	旺合康	4,589.79	2021/11/30	2028/11/29
38	融禾	2,226.55	2020/8/26	2023/8/26
39	凯利捷	10,000.00	2022/1/4	2023/1/4
40	盛鼎宏	1,000.00	2022/1/4	2023/1/4
41	凯利捷	5,000.00	2022/5/23	2023/5/22
42	集装箱	3,039.85	2021/9/10	2024/9/10
43	新开元	1,763.25	2021/12/29	2024/12/28
44	港发集团	30,000.00	2022/12/27	2024/12/27
45	凯利捷	28,000.00	2022/11/3	2024/11/2
46	凯利捷	19,000.00	2022/3/5	2032/1/27
47	青泓	6,700.00	2022/5/31	2030/5/30
48	天和城建	950.00	2022/3/29	2024/3/28
49	融禾	42,100.00	2022/3/11	2024/3/11
50	瀚宇	21,940.00	2022/8/5	2024/8/5
51	凯利捷	11,900.00	2022/6/8	2029/6/7
52	凯利捷	6,000.00	2022/3/1	2023/2/28
53	凯利捷	9,134.70	2022/5/30	2027/5/30
54	瀚宇	17,670.00	2022/1/6	2023/12/30
55	凯利捷	10,000.00	2023/1/1	2025/1/1
56	凯利捷	6,728.00	2020/9/7	2030/7/29
57	智汇新城	7,385.44	2022/7/21	2025/7/21
58	光捷	18,390.12	2022/3/18	2025/3/18
59	融禾	8,500.00	2022/7/28	2023/7/21
60	融禾环境	8,641.65	2022/6/10	2025/6/10
61	蓉欧	19,500.00	2022/10/14	2024/10/14
62	蓉欧	6,500.00	2022/1/27	2024/1/25
63	新开元	16,030.00	2022/4/22	2026/4/22
64	凯利捷	4,900.00	2022/1/1	2023/12/31
65	融禾	20,000.00	2022/10/21	2024/9/29
66	凯利捷	11,900.00	2022/3/17	2023/3/17
67	凯利捷	15,000.00	2022/11/4	2025/11/4
68	凯利捷	3,000.00	2022/12/19	2025/12/18
69	凯利捷	7,000.00	2022/12/20	2024/12/12
70	凯利捷	5,440.04	2022/10/14	2024/10/14
71	融禾嘉泰	3,240.00	2022/10/24	2024/10/24
72	凯利捷	2,000.00	2022/12/22	2025/12/21
73	盛鼎宏	1,000.00	2022/10/19	2023/10/18
74	天和城建	1,000.00	2022/6/24	2023/6/22
75	盛鼎宏	950.00	2022/4/1	2025/3/23
76	天和城建	949.00	2022/6/30	2024/6/30
77	凯利捷	5,000.00	2022/8/17	2025/8/16

## 九、信用评级情况

报告期内，融资人历次主体评级情况如下：

评级时间	评级机构	信用评级	评级展望
2020/04	东方金诚	AA	稳定
2020/09	大公国际	AA	稳定
2020/10	大公国际	AA	稳定
2021/09	大公国际	AA	稳定
2022/07	大公国际	AA	稳定

## 十、征信查询及诉讼情况

根据征信报告显示，截至 2023 年 4 月 10 日，客户所有未结清贷款均为正常类，无不良及关注类。

2023 年 4 月 10 号，经查询“中国执行信息公开网”，无被执行情况。



经公开信息查询，融资人涉诉 32 起，主要系租赁合同纠纷等，对融资人的正常生产经营不会造成影响。

## 第五部分担保人分析

### 一、公司概况

公司名称	成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司
类型	有限责任公司
注册地址	中国(四川)自由贸易试验区成都市青白江区香岛大道1509号成都国际铁路港现代物流大厦A区4楼A0401号
法定代表人	宋阳
统一社会信用代码	91510113MA65RE6J1W
注册/实收资本	人民币100,000.00万元/人民币74,182.00万元
成立时间	2018年11月24日
经营范围	一般项目：园区管理服务；以自有资金从事投资活动；创业空间服务；广告发布；土地整治服务；房地产经纪；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；企业形象策划；农副产品销售；建筑材料销售；住房租赁；小微型客车租赁经营服务；生活垃圾处理装备销售；市政设施管理；机械设备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；酒店管理；停车场服务；旅游开发项目策划咨询；水泥制品销售；企业管理咨询；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源加工；再生资源销售；国内货物运输代理；洗车服务【分支机构经营】；机动车修理和维护。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；城市生活垃圾经营性服务；建设工程施工；住宿服务；建筑劳务分包；测绘服务；旅游业务；道路货物运输（不含危险货物）；城市建筑垃圾处置（清运）；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

## 二、历史沿革

2018年11月24日，成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司成立于成都市青白江区，成立时注册资本为100,000.00万元人民币。由股东成都市瀚宇投资有限公司拟出资设立。

公司设立时的股权结构如下：

表：担保人设立时股权结构

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	持股比例
成都市瀚宇投资有限公司	100,000.00	100.00

2018年12月，担保人收到成都市瀚宇投资有限公司第一笔注资款11,000.00万元；2019年1月，担保人收到成都市瀚宇投资有限公司第二笔注资款10,000.00万元；2019年6月，担保人先后收到成都市瀚宇投资有限公司第三笔注资款13,500.00万元和第四笔注资款9,000.00万元；累计收到注资款43,500.00万元。

2021年3月，根据《成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局关于无偿划转成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司股权的函》，成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局将成都市瀚宇投资有限公司持有担保人100%的股权全部无偿划转至成都陆港枢纽投资发展集团有限公司，2021年5月，担保人股东变更完成工商登记，担保人的股东由成都市瀚宇投资有限公司变更为成都陆港枢纽投资发展集团有限公司。本次股东变更后，担保人实际控制人仍为成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局。

股权划转完成后，公司股权结构如下：

表：担保人股权划转完成后股权结构

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	持股比例
------	-------	------

成都陆港枢纽投资发展集团有限公司	100,000.00	100.00
------------------	------------	--------

2021年6月，担保人收到成都陆港枢纽投资发展集团有限公司注资款6,500.00万元；2022年3月，担保人收到成都陆港枢纽投资发展集团有限公司注资款20,000.00万元；2022年6月，担保人收到成都陆港枢纽投资发展集团有限公司注资款4,182.00万元；累计收到注资款74,182.00万元。

截至本募集说明书签署日，担保人股权结构如下：

**表：担保人最新股权结构图**

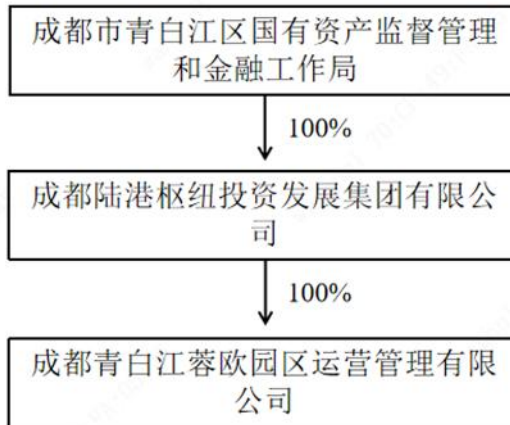
单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
成都陆港枢纽投资发展集团有限公司	100,000.00	74,182.00	100.00

担保人子公司瀚宇投资存在政府储备用地出资的情形，瀚宇投资累计共有1宗、账面价值合计12,895.60万元的“青国用2009第05449号”土地，系瀚宇投资2009年设立时根据《成都市青白江区国有资产管理局关于成都市江城投资有限公司成立子公司相关事宜的批复》注入，并经四川德维资产评估事务所出具的“川德评字〔2009〕第030号评估报告”评估；担保人土地使用权类型为政府储备用地，已办理了相关土地权证，尚未缴纳土地出让金。经征询成都市青白江区财政局意见，担保人公益资产注入情况在《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号文）下发前发生，无需进行整改，担保人不存在以名股实债、股东借款、借贷资金等债务性资金和以林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂、其他非经营性资产等方式违规出资或出资不实的情况。

### 三、股权结构

截至最新，担保人的股权结构图如下：



## 四、公司治理与组织架构

### （一）治理架构

担保人建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构。公司不设股东会，设董事会、监事会、总经理及经营管理机构。

#### 1、股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告，监事会和监事的报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；
- （5）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （7）对公司发行债券作出决议；
- （8）修改公司章程。

#### 2、董事会



---

公司设董事会，董事会是公司的执行机构，董事会由5名董事组成，其中职工董事1名，由职工代表大会、职代会或其他民主形式民主选举产生。董事任期3年，任期届满，可连选连任。

根据担保人《公司章程》规定，担保人董事会行使下列职权：

- (1) 向股东汇报工作；
- (2) 执行股东的决定，制定实施细则；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预、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合并、分立、解散、变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 公司章程规定的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，是公司的监督机构，监事会由5名监事组成，其中公司职工代表监事2名。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届为3年，任期届满，可连选连任。。

根据担保人《公司章程》规定，担保人监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

---

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

(6) 公司章程规定的其他职权。

#### 4、经理

公司设经理1名，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理和财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

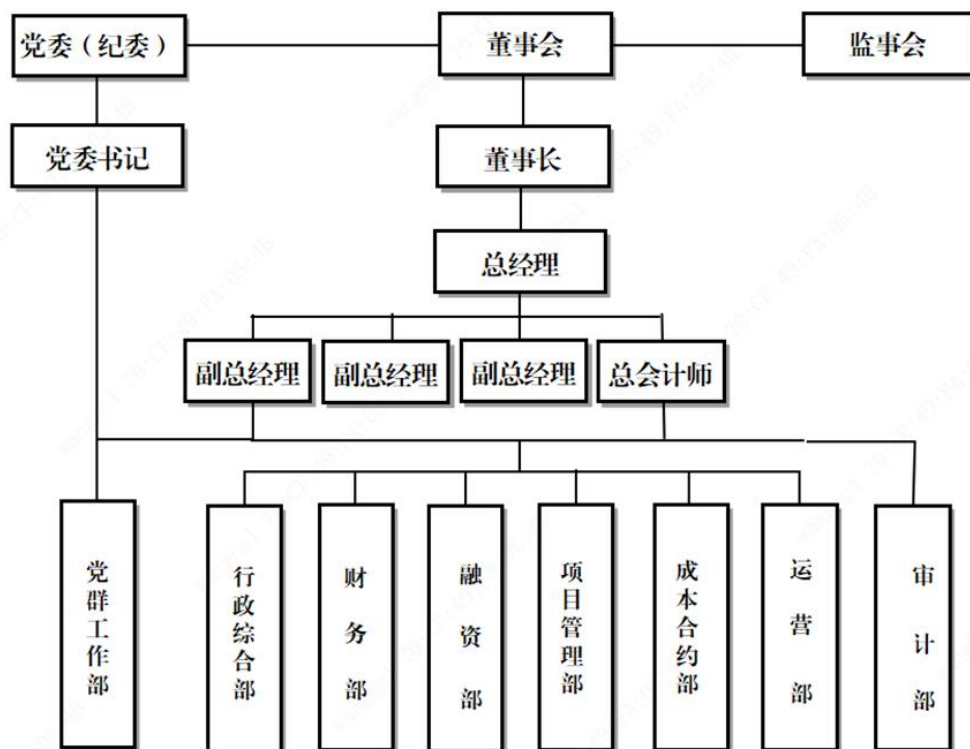
报告期内，公司各治理机构正常运行，履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定。

担保人的重大资产重组事项对其公司治理不构成重大不利影响。

#### (二) 组织架构

担保人按照《公司法》及相关法律法规的要求建立了法人治理机制，不断规范公司运作，并按照现代企业制度建立健全了董事会和监事会。在组织结构方面，担保人设有行政综合部、财务部、融资部、项目管理部、成本合约部、运营部、审计部和党群工作部等8个职能部门。

截至最新，担保人组织结构如下图所示：



### (三) 公司董事、监事及高管人员基本情况

公司董事、监事及高管人员情况列示如下：

表：担保人董事、监事及高管人员情况

姓名	年龄	性别	职务	任职期限
宋阳	44	男	董事长	2022.05-2025.05
刘建军	53	男	董事	2021.05-2024.05
王军	39	男	董事兼总会计师	2020.12-2023.12
郑祖成	37	男	董事兼总经理	董事：2022.10-2025.10 总经理：2022.08-2025.08
张伟	39	男	职工董事兼副总经理	2021.05-2024.05
杨阳	35	男	监事	2021.05-2024.05
黄凝怡	31	女	监事	2021.05-2024.05
徐麟	33	男	监事	2021.05-2024.05
鲜斌容	30	男	职工代表监事	2021.05-2024.05
闫明伟	32	女	职工代表监事	2021.05-2024.05
余金波	35	男	副总经理	2022.03-2025.03
魏雪梅	40	女	副总经理	2021.10-2024.10

#### (一) 公司董事

宋阳先生，董事长。1978年3月出生，四川成都人，2000年11月参加工作，

---

四川轻化工学院毕业。2013年1月至2015年8月，青白江区信访局办公室主任；2015年8月至2019年2月，青白江区信访局副局长；2019年2月至2020年6月，青白江区信访局党组成员、副局长；2020年6月至2021年11月，青白江区商务局党组成员、副局长；2021年11月至2022年3月，青白江区政府办党组成员、副主任；2021年3月至今，成都陆港枢纽投资发展集团有限公司党委委员、董事兼副总经理，成都市瀚宇投资有限公司董事长兼总经理；2021年5月至今，成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司党委书记、董事长。

刘建军先生，董事。1969年8月出生，四川成都人，1986年12月参加工作，四川广播电视大学毕业。2006年2月至2008年4月，成都市青白江区城乡管理局执法大队党支部副书记；2008年5月至2016年6月，成都市新光捷环境卫生服务有限公司党支部书记、副总经理；2016年6月至今，成都市新光捷环境卫生服务有限公司执行董事兼总经理；2021年5月至今，任担保人董事。

王军先生，董事兼总会计师。1983年11月生，山西运城人，毕业于四川师范大学。2007年参加工作，2007年1月至2010年11月，四川康鹏建设工程有限公司财务部会计；2010年11月至2020年9月，历任成都新开元城市建设投资有限公司财务部会计、财务核算办公室主任、副经理和财务部长；2020年9月至2020年12月，任担保人、成都市瀚宇投资有限公司财务部第一负责人；2020年12月至今，任担保人董事兼总会计师、成都瀚宇投资有限公司总会计师。

郑祖成先生，董事兼总经理。1985年5月出生，四川彭州人，2007年10月参加工作，西南交通大学毕业。2009年6月至2011年1月，成都市顺达商品混凝土有限公司副总经理；2011年1月至2016年6月，成都市双流区交通建设投资有限公司分别历任财务部部长、投资部部长、全资子公司副总经理等职务；2016年6月至2018年2月，成都现代资产管理有限公司副总经理；2018年2月至2022年8月，成都市青白江区国有资产投资经营有限公司总经理；2022年8月至今，任担保人及成都市瀚宇投资有限公司总经理；2022年10月至今，任担保人董事。

张伟先生，董事兼副总经理。1983年8月生，四川崇州人，毕业于成都理工大学。2007年7月参加工作，2012年11月至2014年5月，青白江区财政局会计法规监督科副科长；2014年5月至2015年11月，青白江区国库集中支

---

付（核算）中心副主任；2015年11月至2017年5月，青白江区财政局绩效管理科科长；2017年5月至2019年6月，青白江区财政局社会保障科科长；2019年6月至2020年4月，青白江区财政局经济建设科科长；2020年4月至今，任担保人董事兼副总经理；2021年5月至今，任担保人职工董事。

## （二）监事

杨阳先生，监事。1987年1月生，四川成都人，毕业于西南财经大学天府学院。2009年7月参加工作，2009年7月至2009年11月，中国大地保险股份有限公司青白江营销服务部职员；2010年1月至2012年1月，成都怡都投资有限公司职员；2012年1月至2013年7月，历任成都广智达交通投资有限公司投资经营部副部长、部长；2013年7月至2021年9月，成都新开元城市建设投资有限公司营销部副部长；2021年9月至今，成都市瀚宇投资有限公司砂石经营部部长；2021年5月至今，任担保人监事。

黄凝怡女士，监事。1991年1月生，四川蒲江人。毕业于香港教育大学。2017年2月参加工作，2017年2月至2017年5月，永安期货股份有限公司金华营业部客户经理；2017年5月至2017年10月，上海金海棠资产管理有限公司市场部客户经理；2017年10月至2018年2月，成都现代物流投资发展有限公司运营中心主管；2018年3月至2018年7月，成都集装箱物流投资开发有限公司融资专员；2018年7月至2019年11月，成都现代物流投资发展有限公司投资发展部主管；2019年11月至2021年10月，成都现代物流投资发展有限公司投资发展部副经理；2021年10月至今，成都国际铁路港经济技术开发区建设发展有限公司（原成都现代物流投资发展有限公司）投资发展部经理；2021年5月至今，任担保人监事。

徐麟先生，监事。1988年12月生，甘肃张掖人。毕业于重庆工商大学。2011年7月参加工作，2011年7月至2015年3月，太极集团成都西部医药经营有限公司任财务会计、分公司财务负责人等职务；2015年4月至2016年8月，四川联宏建筑工程有限公司财务主办会计；2016年9月至2018年3月，四川正荣节能投资有限公司投资经理、财务经理；2018年4月至2019年1月，成都集装箱物流投资开发有限公司财务会计；2019年1月至2021年10月，成都现代物流

---

投资发展有限公司资产财务融资部财务主管、财务副经理；2021年10月至今，成都国际铁路港经济技术开发区建设发展有限公司（原成都现代物流投资发展有限公司）资产财务部经理；2021年5月至今，担保人监事。

鲜斌容先生，职工代表监事。1992年1月出生，四川绵阳，毕业于国家开放大学，2013年7月参加工作。2013年7月至2020年3月，青白江区清泉镇人民政府综治办工作；2020年3月至今，任担保人综合部职员；2021年5月至今，任担保人职工代表监事。

闫明伟女士，职工代表监事。1990年5月出生，辽宁抚顺人，毕业于辽东学院经济学院，2012年12月参加工作。2012年12月至2015年2月，辽宁省抚顺市望花区人民法院刑庭内勤；2015年9月至2019年2月，四川圣爱融创资产管理有限公司会计；2019年3月至2020年3月，成都青白江同济医院有限公司会计；2020年3月至今，任担保人会计；2021年5月至今，任担保人职工代表监事。

### （三）高级管理人员

郑祖成先生，详见担保人董事会成员简历介绍。

张伟先生，详见担保人董事会成员简历介绍。

王军先生，详见担保人董事会成员简历介绍。

余金波先生，副总经理。1987年4月出生，四川苍溪人，毕业于西南交通大学，2011年11月参加工作。2011年11月至2014年9月，历任成都建工工业设备安装公司实习工长、工长、责任工长、执行经理等；2014年10月至2019年9月，历任成都建工工业化建筑公司技术负责人、技术部主任、设计中心兼研发中心主任、总经理助理等；2019年9月至2021年12月，任成都建工装配式建筑设计研究院院长；2021年12月至今，任成都陆港枢纽投资发展集团有限公司工程项目管理中心副主任；2022年3月至今，任担保人副总经理。

魏雪梅女士，副总经理。1982年7月出生，四川达川人，毕业于西南财经大学，2002年7月参加工作。2002年7月至2005年7月，达州市达川区大滩乡财政所出纳；2005年7月至2007年10月，达州市达川区安仁乡财政所会

计；2007年10月至2010年12月，达州市达川区交通局会计；2010年12月至2012年8月，达州市住房公积金管理委员会办公室职员；2012年8月至2013年10月，成都市青白江区审计局经济责任审计分局八级职员；2013年10月至2017年11月；成都市青白江区审计局财政审计二科副科长、科长；2017年11月至2019年8月；成都市青白江区审计局党组成员、财政审计一科科长；2019年8月至2021年10月，成都新开元城市建设投资有限公司副总经理兼财务总监；2021年10月至今，任担保人副总经理。

## 五、主要控股公司

担保人目前下辖全资子公司1家,控股子公司1家。

序号	被投资企业名称	注册资本	投资比例	投资数额
1	成都欧辰人居房地产开发有限公司	40000万元人民币	100%	40000万元人民币
2	成都市瀚宇投资有限公司	50767.57万元人民币	99.02%	50270万元人民币

## 六、经营模式

担保人是成都市青白江区负责城市基础设施项目建设和保障房投资的重要主体，主要经营领域涉及城市基础设施建设、保障房建设及砂石经营等板块，在青白江区城市基础设施建设中具有重要地位。报告期内公司主营业务收入包括主要经营领域涉及保障房建设、基础设施建设、砂石经营、房屋租赁、文体中心运营和管理服务费和清扫保洁服务等业务。担保人各板块近三年及一期营业收入、成本和利润按业务分类情况如下表所示：

### （一）主营业务经营情况

表：2019-2022年担保人营业收入构成情况（单位：万元、%）

业务板块	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房业务	35,323.00	69.66	36,957.91	49.71	-	-	-	-
砂石经营	7,350.37	14.50	17,735.71	23.86	-	-	-	-
基础设施建设业务	142.52	0.28	7,730.93	10.40	-	-	-	-

房屋租赁业务	3,734.60	7.36	7,212.11	9.70	1,001.85	87.39	82.92	100.00
文体中心运营和管理服务费	1,410.38	2.78	1,099.62	1.48	-	-	-	-
清扫保洁服务费	1,749.33	3.45	1,046.76	1.41	-	-	-	-
其他	999.10	1.97	2,562.99	3.45	144.61	12.61	-	-
<b>合计</b>	<b>50,709.30</b>	<b>100.00</b>	<b>74,346.04</b>	<b>100.00</b>	<b>1,146.45</b>	<b>100.00</b>	<b>82.92</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，担保人分别实现营业总收入 82.92 万元、1,146.45 万元、74,346.04 万元和 50,709.30 万元，担保人近三年及一期营业收入呈增长趋势，担保人 2020 年度营业收入较 2019 年度大幅增加 1,063.53 万元，主要系担保人房屋出租收入增加所致；担保人 2021 年度营业收入较 2020 年度大幅增加 73,199.59 万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致。预计未来随着棚改工作的进一步推进，棚改项目完工及结转进度将有所提升。最近三年及一期，担保人实现保障房业务收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、36,957.91 万元和 35,323.00 万元，占营业收入比重分别为 0.00%、0.00%、49.71%和 69.66%，呈上升趋势，主要受近年来担保人承建的棚改项目在拆迁补偿和融资阶段进度影响所致。报告期内，担保人实现砂石经营业务收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、17,735.71 万元和 7,350.37 万元，占比 0.00%、0.00%、23.86%和 14.50%；实现房屋租赁收入分别为 82.92 万元、1,001.85 万元、7,212.11 万元和 3,734.60 万元，占比 100.00%、87.39%、9.70%和 7.36%，报告期内占比较小。2021 年及 2022 年 1-9 月，担保人实现基础设施建设业务收入为 7,730.93 万元和 142.52 万元，占营业收入的比例分别 10.40%和 0.28%。

表：2019-2022 年担保人营业成本构成情况（单位：万元、%）

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房业务	22,345.72	73.89	21,647.16	50.49	-	-	-	-
砂石经营	3,695.65	12.22	7,412.99	17.29	-	-	-	-
基础设施建设业务	109.63	0.36	5,946.87	13.87	-	-	-	-
房屋租赁业务	243.56	0.81	3,651.08	8.52	65.57	29.15	39.58	100.00
文体中心运营和管理服务费	1,410.37	4.66	1,550.19	3.62	-	-	-	-
清扫保洁服务费	1,280.33	4.23	718.44	1.68	-	-	-	-
其他	1,157.50	3.83	1,945.98	3.56	159.39	70.85	-	-



合计	30,242.76	100.00	42,872.71	100.00	224.95	100.00	39.58	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------	--------	--------	-------	--------

从营业成本变化来看，最近三年及一期，担保人营业成本分别为 39.58 万元、224.95 万元、42,872.72 万元和 30,242.76 万元。整体来看，担保人营业成本与营业收入呈同趋势变化。

表：2019 年-2022 年担保人主营业务毛利润（单位：万元、%）

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房业务	12,977.28	63.41	15,310.75	48.65	-	-	-	-
砂石经营	3,654.72	17.86	10,322.72	32.80	-	-	-	-
基础设施建设业务	32.89	0.16	1,784.06	5.67	-	-	-	-
房屋租赁业务	3,491.04	17.06	3,561.03	11.31	936.29	101.60	43.34	100.00
文体中心运营和管理服务费	0.01	0.00	-450.57	-1.43	-	-	-	-
清扫保洁服务费	469.00	2.29	328.32	1.04	-	-	-	-
其他	-158.40	-0.77	617.01	1.96	-14.78	-1.60	-	-
合计	20,466.54	100.00	31,473.33	100.00	921.50	100.00	43.34	100.00

在毛利润方面，报告期内，公司营业毛利润分别为 43.34 万元、921.50 万元、31,473.33 万元和 20,466.54 万元。其中保障房业务板块毛利润分别为 0.00 万元、0.00 万元、15,310.76 万元和 12,977.28 万元，占比分别为 0.00%、0.00%、48.65% 和 63.41%；砂石经营业务板块毛利润分别为 0.00 万元、0.00 万元、10,322.72 万元和 3,654.72 万元，占比分别为 0.00%、0.00%、32.80% 和 17.86%；保障房业务和砂石经营业务板块系担保人毛利润的主要组成部分。

报告期内担保人的营业毛利率情况如下：

表：2019 年-2022 年担保人主营业务毛利率（单位：万元、%）

业务板块	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
保障房业务	36.74%	41.43%	-	-
砂石经营	49.72%	58.20%	-	-
基础设施建设业务	23.08%	23.08%	-	-
房屋租赁业务	93.48%	49.38%	93.46%	52.27%
文体中心运营和管理服务费	0.00%	-40.98%	-	-
清扫保洁服务费	26.81%	31.37%	-	-
其他	-15.85%	24.07%	-10.22%	-

合计	40.36%	42.33%	80.38%	52.27%
----	--------	--------	--------	--------

在毛利率方面,报告期内,担保人营业毛利率分别为 52.27%、80.38%、42.33%和 40.36%,毛利率较高且相对稳定。

## (二) 各业务板块经营情况

### 1、保障房建设业务板块

担保人保障房建设业务主要由子公司瀚宇投资负责运营。近年来,为响应国家大力推进保障房建设的号召,瀚宇投资承担了青白江区内多个棚户区改造及安置房建设项目,2020年以前,瀚宇投资保障房建设业务存在政府购买服务模式,应青白江区政府整合国有资源,增加国有企业市场参与度的要求,2020年瀚宇投资承接的相关保障房项目重新签订协议,业务模式变更为委托代建模式,经征询青白江区财政局意见,上述业务模式变更合法合规,无需进行整改。最近一年及一期,担保人实现保障房建设业务收入分别为 36,957.91 万元和 35,323.00 万元,毛利率分别为 41.43%和 36.74%。

政府关于保障房项目的认定:2017年棚户区改造项目、2017老工业基地城中村改造项目和2017年老工业基地棚户区改造项目均纳入了全国棚户区改造计划,政府相关认定文件分别为《四川省住房和城乡建设厅关于对成都市2017年棚户区改造项目审核确认的函》(川建保函[2017]494号)、《四川省住房和城乡建设厅关于对成都市2017年新增批次国开行贷款棚户区改造项目审核确认的函》(川建保函[2017]955号)、《四川省住房和城乡建设厅关于成都市城中村改造项目的批复》(川建保发[2017]859号)。对于其他委托代建安置房项目,担保人根据政府对安置房的建设计划实施相关项目,因此政府认定文件为项目实施主体和青白江国金局控制的成都市江城投资有限公司签署的安置房委托代建合同书或立项批复文件。

#### A.政府购买服务模式

##### (1) 业务模式、盈利模式、授权情况和相关协议

2020年以前,担保人以前以政府购买服务的模式实施2017年棚户区改造项目、2017老工业基地城中村改造项目和2017年老工业基地棚户区改造项目,2017年,成都市青白江区政府授权青白江区城乡建设局、房产管理局等作为政府购买服务

---

的购买主体，代表区政府依法依规实施采购行为，与担保人签订《政府购买服务协议》，协议约定政府购买服务期限 25 年（其中建设期 3 年，服务期 22 年），资金由瀚宇投资自筹和申请银行贷款，经征询青白江区财政局意见，具有相应业务开发资质，业务开展合法合规，符合财预[2017]87 号文等相关文件要求，无需进行整改。担保人进行入户调查、编制项目可行性方案，担保人制定安置补偿方案并完成配套设施建设等，在规定时限内将竣工后的项目移交给政府，政府根据事先签订政府购买服务协议分期向担保人子公司支付服务费。在建设期届满前，担保人的服务费用根据其服务完成进度进行核定；建设期满或担保人完成项目建设内容并经政府购买方验收合格后，政府部门按照约定逐年向担保人支付服务费用。2020 年开始，2017 年棚户区改造项目、2017 老工业基地城中村改造项目和 2017 年老工业基地棚户区改造项目由政府购买模式变更为委托代建模式，担保人与江城投资签订了委托代建协议，具体业务模式见“B.委托代建模式”。

### （3）业务开展情况

2020 年以前，根据《预算法》、《政府采购法》、《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等有关规定和要求，青白江区已制定政府向社会力量购买服务的政策措施和实施办法以及政府购买服务的指导性目录，并已将 2017 年棚户区改造项目、2017 老工业基地城中村改造项目、2017 年老工业基地棚户区改造项目纳入目录范畴，并与担保人签署了政府购买服务协议，上述项目业务模式已在 2020 年变更为委托代建模式，截至本募集说明书出具日，政府购买服务模式下无完工、在建、拟建保障房项目。

## B.委托代建模式

### （1）业务模式和盈利模式

目前，担保人的保障性安居工程项目（含安置房、棚户区改造项目）采用委托代建业务模式。成都市江城投资有限公司作为委托方，与担保人签署《委托代建合同》，目前涉及项目包括 2017 年棚户区改造项目、2017 老工业基地城中村改造项目、2017 年老工业基地棚户区改造项目、青白江区铁路港毗邻区域城中村改造项目和福洪安置房（三期）项目等，江城投资委托担保人对保障性安居工

---

工程项目实行全过程建设管理，担保人负责办理建设用地规划许可、建设工程规划许可等建设项目法定手续；负责招标代理机构比选、勘察设计招标、编制工程量清单、施工、监招标等招标投标、政府采购和比选工作；负责施工过程管理、工程竣工验收、办理竣工结（决）算、工程移交及协调施工单位组织缺陷责任期内工程质量保修等工作，代建完工后由江城公司偿还代建资金的运作模式。担保人采用成本加成的业务模式，委托代建合同价款等于工程建设管理费用与回报收益之和，其中工程建设管理费用为工程建设成本与建设管理费之和，合同约定，回报收益暂定为毛利率 35.00%，委托代建合同价款以双方共同委托的审计机构审核的金额为准。

## （2）相关协议

2020 年，成都市江城投资有限公司和担保人就保障性安居工程项目签订了《委托代建合同》。

## （3）政府支持情况

近年来，为响应国家大力推进保障房建设的号召，担保人受政府委托承担了青白江区内多个安置房建设和棚户区改造项目，保证了当地拆迁居民及中低收入群体的权益，也为担保人带来了稳定的收益。报告期内，担保人同步推进 2017 年棚户区改造项目、2017 老工业基地城中村改造项目、2017 年老工业基地棚户区改造项目、青白江区铁路港毗邻区域城中村改造项目等重要项目，协助政府构建了多层次住房保障体系，并有效满足了不同层次群体住房保障需求。青白江政府积极支持担保人保障房建设业务发展，其中，青白江政府委托担保人建设的 2017 年棚户区改造项目、2017 老工业基地城中村改造项目和 2017 年老工业基地棚户区改造项目纳入了全国棚户区改造计划，报告期内，担保人委托代建保障房项目已确认收入 27.29 亿元，已回款金额 9.30 亿元。根据《成都市青白江区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来青白江区会继续加快旧城改造和城镇棚户区、农村危房改造，将城中村纳入棚户区改造范围，共同规划和组织改造建设，采取拆旧建新、改扩建、综合整治等多种方式统筹推进，改善人居环境。未来，担保人将按照上述纲要要求，继续积极推进保障性安居工程项目的建设。

## （5）完工项目情况

---

截至 2022 年 9 月末，担保人建设的保障房项目均未完工。

(6) 在建项目情况

截至 2022 年 9 月末，2017 年老工业基地棚户区改造项目、2017 老工业基地城中村改造项目和 2017 年棚户区改造项目累计已投资 107.27 亿元，其中已确认收入 27.29 亿元，已回款金额 9.30 亿元，相关业务收入来源有较好的保障。成都市青白江区铁路港毗邻区域城中村改造项目和福洪安置房（三期）项目累计已投资 6.48 亿元，暂未实现收入。

截至 2022 年 9 月末，担保人主要在建保障房项目如下表：

表：截至 2022 年 9 月末，担保人主要在建保障房项目情况表

单位：亿元

序号	模式	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	截至 2022 年 9 月末 累计已投 资	自有资金 (资本金) 比例	资本金到 位情况	是否签订 合同或协 议	合法合规情况	项目类型	确认收入 金额	拟回款 金额	已回款 金额	未来三年投资计划		
															2022 年	2023 年	2024 年
1	委托代 建	2017 年棚户 区改造项目	2017-2022	2021-2042	24.51	17.79	20.44%	是	是	青发改审〔2017〕 30 号、青府函 〔2017〕154 号	保障房建设	8.52	42.80	3.00	6.72	-	-
2	委托代 建	2017 老工业 基地城中村 改造项目	2017-2022	2021-2042	25.00	18.44	36.67%	是	是	青发改审批 〔2017〕125 号、 青府函〔2017〕 359 号	保障房建设	14.35	45.82	3.30	6.56	-	-
3	委托代 建	2017 年老工 业基地棚户 区改造项目	2017-2022	2021-2042	76.08	71.04	20.00%	是	是	青发改审批 〔2017〕 118 号、青府函 〔2017〕280 号	保障房建设	4.42	122.81	3.00	5.04	-	-
4	委托代 建	青白江区铁 路港毗邻区 域城中村改 造项目	2018-2022	2021-2042	24.17	5.62	20.03%	是	是	青审批建〔2018〕 8 号	保障房建设	-	33.22	-	18.55	-	-
5	委托代 建	福洪安置房 (三期)	2020-2023	-	22.55	0.86	20.00%	是	是	青审批建〔2019〕 15 号、青审批建 〔2021〕23 号、 青审批建〔2022〕 1 号	保障房建设	-	-	-	10.85	10.85	-
合计					172.31	113.75						27.29	244.65	9.30	47.72	10.85	-

## (7) 拟建项目情况

截至2022年9月末，担保人拟建保障房项目如下：

表：截至2022年9月末，担保人主要拟建保障房项目情况表

单位：亿元

序号	模式	项目名称	建设期间	总投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规情况	项目类型	未来三年投资计划		
										2022年	2023年	2024年
1	委托代建	东山新城二期安置房	2022-2024	12.00	20.00%	否	是	青发改审[2020]85号	保障房建设	2.50	6.00	3.50

## 2、砂石经营业务

根据《成都市青白江区砂石资源管理暂行办法》，青白江区行政范围内的砂石资源实行统一利用管理，任何单位和个人不得以任何手段非法开采、侵占、买卖和破坏。担保人的砂石业务主要由担保人子公司瀚宇投资负责。根据《成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局关于青白江区建设用地地下砂石资源及河道砂石资源进行评估入账的函》，成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局将青白江区建设用地地下砂石资源及河道砂石资源注入担保人。根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的鹏信资估报字[2020]第CSC014号、第CSC015号、第CSC016号的评估报告和北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)出具的北方亚事评报字[2022]第01-200号、第01-198号评估报告显示，砂石资源评估价值为627,675.58万元。担保人依据评估价值将砂石资源计入无形资产。根据《成都市青白江区砂石资源管理暂行办法》，青白江区行政范围内的砂石资源实行统一利用管理，任何单位和个人不得以任何手段非法开采、侵占、买卖和破坏。成都市国有资产管理局批准担保人开展区域范围内的砂石业务。

### (1) 业务模式

担保人的砂石业务主要由担保人子公司瀚宇投资负责。瀚宇投资作为青白江区砂石资源接管、加工及出售主体。瀚宇投资对项目建设方挖出的砂石，由项目建设方运输至担保人指定的地点，瀚宇投资向其支付砂石挖掘、砂石运输、装卸

补偿费用以及砂石收购费用。在收购后，瀚宇投资委托四川欣领驭建设工程有限公司对砂石进行加工分类，然后对外销售。

## (2) 上下游产销情况

瀚宇投资作为青白江区砂石资源接管及出售主体，所售砂石主要来源于青白江区地下砂石、青白江区境内毗河河道砂石、青白江区境内青白江河道砂石及长流河河道砂石。根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司及北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的评估报告显示，瀚宇投资青白江区地下砂石总储量为 10,193.44 万立方米，评估利用的采储量为 8,190.75 万立方米，采矿回采率 95%，可采储量为 7,747.02 万立方米；瀚宇投资青白江区境内毗河河道砂石资源总储量为 3,068.01 万立方米，评估利用的可采储量为 2,454.41 万立方米，采矿回采率为 95%，可采储量为 2,331.69 万立方米；青白江区境内青白江河道砂石资源总储量为 395.12 万立方米，评估利用的可采储量为 316.10 万立方米，采矿回采率为 95%，可采储量为 300.30 万立方米；青白江区境内长流河河道砂石资源总储量为 475.58 万立方米，评估利用的可采储量为 380.46 万立方米，采矿回采率为 95%，可采储量为 361.44 万立方米。

上游方面，瀚宇投资是青白江区砂石资源接管及出售主体。项目建造商负责将其在施工过程中挖出的砂石原材料运输至瀚宇投资指定砂石堆场内（宏源砂场原材料堆场及周边临时堆场），瀚宇投资向项目建造商支付砂石挖掘、砂石运输、装卸补偿费用以及砂石收购费用。加工生产方面，瀚宇投资与四川欣领驭建设工程有限公司签订服务协议，四川欣领驭建设工程有限公司负责筹措建设资金及砂石加工生产劳务服务工作，具体包括砂石原材料堆场内的推运、摊铺、平整、碾压、洒水、覆盖工作；瀚宇投资以四川欣领驭建设工程有限公司加工生产砂石的数量计量，逐月返还项目投资成本及收益，投资成本由建设费用、设计费、勘察费、工程建设其他费用组成，并由青白江区政府审定部门审定，担保人每月返还的金额为上月砂石加工出库量\*10 元/立方米。

下游方面，瀚宇投资砂石销售主要采取批发销售的形式，产销区域以四川省成都市为主，客户主要为成都市荣景商品混凝土有限责任公司、成都宏益商品混凝土有限公司、成都青铜商品混凝土有限公司等工程施工企业。



最近三年及一期，担保人实现砂石销售收入实现砂石经营业务收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、17,735.71 万元和 7,350.37 万元，占营业收入的比例分别为 0.00%、0.00%、23.86 %和 14.50%；产生砂石销售成本分别为 0.00 万元、0.00 万元、7,412.99 万元和 3,695.65 万元，占比分别为 0.00%、0.00%、17.29%及 12.22%；实现砂石销售毛利率为 0.00%、0.00%、58.02%和 49.72%，担保人砂石业务毛利率较高，主要是随着工艺的完善和开采技术的提升，担保人砂石业务单位成本较低所致。2022 年 1-9 月，担保人砂石业务主要客户及供应商情况如下：

2022 年 1-9 月担保人砂石业务前五大客户情况如下：

表：2022 年 1-9 月担保人砂石业务前五大客户情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	是否为关联方
1	成都宏益商品混凝土有限公司	1,222.52	27.00%	否
2	成都市荣景商品混凝土有限责任公司	1,136.44	25.10%	否
3	成都青铜商品混凝土有限公司	550.53	12.16%	否
4	什邡市嘉乐新型建材有限公司	467.62	10.33%	否
5	成都豪汐物流有限公司	1,150.22	25.41%	否
合计		4,527.33	100.00%	

2022 年 1-9 月担保人砂石业务前五大供应商情况如下：

表：2022 年 1-9 月担保人砂石业务前五大供应商情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	是否为关联方
1	成都蓉欧北城置业有限公司	323.80	34.35%	否
2	成都浩天房地产开发有限公司	213.93	22.70%	否
3	成都金茂青弘房地产开发有限公司	166.13	17.63%	否
4	中电骏途成都运输有限公司	131.61	13.96%	否
5	成都恒辉房地产开发有限公司	107.06	11.36%	否
合计		942.53	100.00%	

### (3) 行业情况

2021 年全国砂石产量为 197 亿吨，同比下降 1.0%；全国砂石综合均价为 113 元/吨，同比上涨 2.2%；截至 2021 年 12 月 31 日，天然砂、机制砂、建设用石均价分别为 142、109、102 元/吨。受基建和房地产增速放缓影响，2021 年砂石产

量略有下降，全国砂石产量为 197 亿吨，较 2020 年同比下降 1.0%；随着天然砂石资源越发趋紧和环境保护日益增强，砂石采集点和矿山数量大幅减少，砂石供应略显紧张，2021 年底砂石均价持续上扬。青白江区矿产资源主要分布青白江、毗河河道两岸的弥牟镇、祥福镇、姚渡镇和城厢镇。根据统计信息，成都、重庆地区砂石价格处于全国较高水平，近两年河砂价格约 190 元/吨。根据《成都市青白江区砂石资源管理暂行办法》，青白江区行政范围内的砂石资源实行统一利用管理，任何单位和个人不得以任何手段非法开采、侵占、买卖和破坏。成都市国有资产管理局批准担保人开展区域范围内的砂石业务，担保人在青白江区内具有行业垄断地位。未来，担保人将以商砼市场的规范为契机，通过引进战略合作伙伴，优化公司资产结构和投融资模式的方式，拓展公司经营业务，实现公司资源收益最大化。

### 3、基础设施建设业务

为配合青白江区的开发建设和市政规划需要，担保人承担着青白江区主要的城市基础设施的代建任务。担保人是青白江区最重要的城市基础设施建设主体，主要由担保人本部及瀚宇投资负责，担保人的基础设施建设业务包括委托代建项目和自主建设运营基建项目。最近一年及一期，担保人基础设施建设业务收入分别为 7,730.93 万元和 142.52 万元，毛利率分别为 23.08%和 23.08%。

#### A. 委托代建模式

##### (1) 业务及盈利模式

瀚宇投资 2017 年与青白江区人民政府签订项目《投资建设、管理与转让收购协议书》，青白江区人民政府向公司下达基础设施建设项目计划，明确需建设的基础设施项目，委托对青白江区市政道路城市绿化、管网设施等项目进行建设。担保人根据协议负责项目前期的报批、资金筹集和建设管理等工作。瀚宇投资采用成本加成的业务模式，青白江区人民政府在每个报告期期末，根据竣工结算报告或期末工程结算审定单据进行成本确认，并在该成本基础上按照约定的毛利率确认收入。未来在项目按照国家和省市颁布的有关相应的工程验收规范进行验收之后，青白江区人民政府按照协议的约定向担保人支付项目回购价款。项目回购

总价款等于工程建设管理费用与回报收益之和，其中工程建设管理费为代建项目在建设期发生的所有为完成委托代建项目而付出的费用成本，回报收益为青白江政府向瀚宇公司支付的回报，合同约定，回报收益按照委托代建项目建设管理所发生的实际成本加成45%比例计算。此外，2016年和2017年，瀚宇投资通过有偿转让和无偿划拨方式从成都新开元城市建设投资有限公司、成都广智达交通投资有限公司和成都怡都建设投资有限公司等公司获取了多个基建项目。报告期内，瀚宇投资无新增已完工基础设施建设项目，也未确认基础设施建设项目收入。

2020年，担保人本部与成都市江城投资有限公司签订项目《委托代建合同》，江城公司委托担保人对委托代建项目实行全过程建设管理，担保人负责办理建设用地规划许可、建设工程规划许可等建设项目法定手续；负责招标代理机构比选、勘察设计招标、编制工程量清单、施工、监招标等招标投标、政府采购和比选工作；负责施工过程管理、工程竣工验收、办理竣工结（决）算、工程移交及协调施工单位组织缺陷责任期内工程质量保修等工作，代建完工后由江城公司偿还代建资金的运作模式。担保人采用成本加成的业务模式，委托代建合同价款等于工程建设管理费用与回报收益之和，其中工程建设管理费用为工程建设成本与建设管理费之和，回报收益暂定为毛利率35.00%，但是结合该项目的市场行情、价格调整、法律政策变化及其他合理因素等，委托代建合同价款以双方共同委托的审计机构审核的金额为准。

## （2）相关协议

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、国务院《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等法律文件规定，青白江区政府相关部门与瀚宇投资就各工程项目签署《投资建设、管理与转让收购协议书》、成都市江城投资有限公司与担保人就各工程项目签署《委托代建合同》，委托担保人为工程项目建设、管理人，负责工程项目的组织实施和建设指挥。

## （4）完工项目情况

报告期内，担保人已完工的基础设施建设项目情况如下：

**表：报告期内，担保人已完工的基础设施建设项目表**

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	是否签署协议	项目类型	已确认收入	预计回款金额	已回款金额	回款计划			是否按协议回款
											2022年	2023年	2024年	
1	桫木河水闸	2020-2021	2022-2024	1,888.67	1,888.67	是	市政基础设施建设	2,455.27	2,455.27	0.00	491.05	982.11	982.11	是
2	220kv 清泉变电站进线电力隧道工程	2020-2021	2022-2024	4,058.20	4,058.20	是	市政基础设施建设	5,275.66	5,275.66	0.00	1,055.13	2,110.26	2,110.26	是
3	欧洲产业城一阶段景观观点位提升项目	2021	2022-2024	109.63	109.63	是	市政基础设施建设	142.52	142.52	0.00	-	142.52	-	是
<b>合计</b>				<b>6,056.50</b>	<b>6,056.50</b>			<b>7,873.45</b>	<b>7,873.45</b>	<b>0.00</b>	<b>1,546.19</b>	<b>3,234.89</b>	<b>3,092.37</b>	

(5) 在建项目情况

截至 2022 年 9 月末，瀚宇投资在建主要基础设施建设项目如下：

表：瀚宇投资在建主要基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	模式	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
									2022 年	2023 年	2024 年
1	委托代建	G108 国道大件东绕建设项目	2016-2022	7.00	5.46	0.00	0.00	是	1.54	0.00	0.00
2	委托代建	东方新村一期项目	2014-2022	2.75	2.66	0.00	0.00	是	0.09	0.00	0.00
3	委托代建	人工湖项目	2017-2022	0.54	0.54	0.00	0.00	是	0.00	0.00	0.00
4	委托代建	青白江区主城区老旧院落改造工程	2017-2022	0.59	0.59	0.00	0.00	是	0.00	0.00	0.00
5	委托代建	弥牟二、三期	2017-2022	0.84	0.84	0.00	0.00	是	0.00	0.00	0.00
6	委托代建	清泉大道（欧洲产业城段）建设项目	2017-2023	5.27	2.50	0.00	0.00	是	1.67	1.10	0.00
7	委托代建	成环路清（泉）福（洪）段道路改建工程	2017-2022	0.30	0.22	0.00	0.00	是	0.08	0.00	0.00
8	委托代建	同华大道西延线（含成绵乐客专青白江站站前广场）	2017-2022	2.00	1.89	0.00	0.00	是	0.11	0.00	0.00
9	委托代建	北部新区道路路网建设项目	2017-2022	2.64	1.32	0.00	0.00	是	1.32	0.00	0.00
10	委托代建	东山新城项目	2017-2023	20.93	13.40	0.00	0.00	是	2.26	5.27	0.00

合计		42.86	29.42	0.00	0.00		7.07	6.37	0.00
----	--	-------	-------	------	------	--	------	------	------

截至 2022 年 9 月末，担保人本部主要在建的基础设施建设项目如下：

表：截至 2022 年 9 月末，担保人本部主要在建的基础设施建设项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	预计建设期间	回款期间	总投资额	截至 2022 年 9 月末累计已投资	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规情况	项目类型	确认收入金额	拟回款金额	已回款金额	未来三年投资计划		
														2022 年	2023 年	2024 年
1	三洲路南延线二段建设项目	2020-2024	2024-2027	19,250.00	3,721.10	20%	是	是	青审批建(2020)66号	道路	0.00	25,025.00	0.00	5,072.67	6,763.56	3,381.78
2	临港路(纬一路)建设项目	2020-2022	2022-2025	7,200.00	1,476.50	20%	是	是	青审批建(2020)67号	道路	0.00	9,360.00	0.00	5,723.50	0.00	0.00
3	新城东街(经二路)建设项目	2020-2022	2022-2025	6,000.00	458.00	20%	是	是	青审批建(2020)68号	道路	0.00	7,800.00	0.00	5,542.00	0.00	0.00
4	新港路(纬二路)	2020-2022	2022-2025	4,700.00	1,302.89	20%	是	是	青审批建(2020)126号	道路	0.00	6,110.00	0.00	3,397.11	0.00	0.00
5	临青路(经三路)建设项目	2020-2022	2022-2025	6,440.00	1,346.90	20%	是	是	青审批建(2020)128号	道路	0.00	8,372.00	0.00	5,093.10	0.00	0.00
6	新城街南一段	2020-2022	2022-2025	1,800.00	201.21	20%	是	是	青审批建(2020)129号	道路	0.00	2,340.00	0.00	1,598.79	0.00	0.00
合计				45,390.00	8,506.60						0.00	59,007.00	0.00	26,427.17	6,763.56	3,381.78

## B. 自主建设运营模式

### 1) 业务模式

担保人自主运营模式开展的项目，是担保人通过自主筹集资金并作为业主方对项目进行建设，建成后由担保人对项目进行自主运营的工程项目。担保人自主建设运营的项目主要有“蓉欧智能制造产业园建设项目”和“宏源砂石场”等。

### 2) 相关合同或协议

担保人自主建设运营的项目将在项目完工以后和对手方签订业务合同。

### 3) 会计处理

在项目建设、投入时，借记“在建工程”，贷记“银行存款”或“应付账款”，现金流量表中计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”科目；在项目完工时，借记“固定资产”或“投资性房地产”，贷记“在建工程”；运营项目实现收入时，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入-工程建设业务”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“固定资产-折旧”；收到运营款项时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### 4) 业务开展情况

截至2022年9月末，担保人无已完工的自营项目。担保人在建和拟建自营项目情况参见“第五章 担保人基本情况”之“十、担保人在建及拟建项目情况”。

## 4、房屋租赁业务

担保人的房屋租赁业务主要由担保人本部和瀚宇投资负责，租赁收入来源于担保人持有的青白江蓉欧智能产业园区标准化厂房、青白江区文化体育中心等，上述资产均为成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局注入。

瀚宇投资与成都青白江区机关事务服务中心签订了《房屋租赁合同》，租赁物为青白江区文体中心体育场馆，出租方式主要为整体出租，承租方为成都青白江区机关事务服务中心，租赁期自2020年12月1日至2026年11月30日（共5年），租金按年支付，约定承租方在每年5月31日前以转账形式付清当年租金，租金单价为26元/m<sup>2</sup>/月。截至2022年9月末，青白江区文体中心体育场馆可租赁面积为

9.08万m<sup>2</sup>，已出租面积为8.40万m<sup>2</sup>，出租率为92.51%。

担保人本部负责蓉欧智能产业园的开发与运营，担保人本部与承租人签订了《蓉欧智能产业园区标准化厂房租赁合同》，租赁物为蓉欧智能产业园区内的标准化厂房，承租人主要按季或半年支付租金，租金单价为20-26元/m<sup>2</sup>/月。担保人的蓉欧智能产业园区标准化厂房采用市场化分散出租的形式，报告期内，主要承租方包括四川道和智途医疗器械有限公司、成都康佳电子有限公司、成都润亿达环境科技有限公司、成都天美牙科技术开发有限公司、华鼎国联四川动力电池有限公司等多家企业单位。截至2022年9月末，蓉欧智能产业园区内的标准化厂房可租赁面积为42.23万m<sup>2</sup>，已出租面积为8.40万m<sup>2</sup>，出租率为54.42%。

2019年-2021年及2022年1-9月，担保人分别实现房屋租赁业务收入分别为82.92万元、1,001.85万元、7,212.11万元和3,734.60万元，房屋租赁收入稳步上升，主要系出租率提升所致。最近一年及一期，实际收取租金分别为1,845.74万元和1,928.47万元。

## 5、清扫保洁服务

担保人的清扫保洁服务主要由担保人子公司成都市光捷城市管理服务有限公司（以下简称“光捷公司”）负责。光捷公司具备环保清洁业务资质，其营业范围为：一般项目：城乡市容管理；市政设施管理；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；园林绿化工程施工；园区管理服务；建筑材料销售；农副产品销售；有色金属合金销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；许可项目：城市生活垃圾经营性服务；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

担保人子公司光捷公司的清扫保洁服务业务包括道路清扫、冲洗，垃圾清运及处理，环卫设施维护、建筑物及市政设施内外清洗等。担保人子公司光捷公司每年与委托主体（成都市青白江区综合行政执法局）签订服务协议。协议约定主要内容为：道路清扫保洁（包含道路人工清扫保洁，道路机械化清扫，道路冲洗除尘，立体冲洗除尘，人行道清洗，清扫区域内环卫设施、公交站台、交通隔离护栏等市政设施保洁、清洗等）；环卫公厕保洁管理（包含日常管理、清洁



耗材、日常维护维修等)；生活垃圾分类收运(保洁区域内生活垃圾分类收运)。光捷公司根据协议内容完成城市道路清扫保洁及环卫设施维护等工作；委托主体按协议约定支付担保人子公司成都市光捷城市管理服务有限公司清扫保洁及环卫设施维护款项，相关款项纳入青白江区年度财政预算，由成都市青白江区综合行政执法局按月支付，2021年及2022年1-9月，担保人实际收到成都市青白江区综合行政执法局支付款项分别为1,106.19万元和1,756.34万元。

最近三年及一期，担保人确认清扫保洁服务收入0.00万元、0.00万元、1,046.76万元和1,749.33万元。公司清扫保洁服务业务合法合规，不存在被监管机构处分或造成严重社会负面影响的情形，符合国家法律法规及相关政策要求。

## 6、文体中心运营和管理服务业务

担保人的文体中心运营和管理服务业务主要由担保人子公司瀚宇投资负责，文体中心运营和管理服务业务收入来源于担保人持有的投资性房地产“青白江区文化体育中心”。

担保人与成都市青白江区文化体育和旅游局、成都中奥广场管理有限公司于2019年9月签订了《青白江区文化体育中心运营和管理合同》和《青白江区文体中心运营和管理补充协议》；根据协议约定，担保人对青白江区文化体育中心进行运营和管理，作为文体中心的业主，每年向成都市青白江区文化体育和旅游局收取运营管理服务费，再向第三方管理服务机构成都中奥广场管理有限公司支付服务费。2019-2021年及2022年1-9月，担保人分别确认文体中心运营和管理服务收入0.00万元、0.00万元、1,099.62万元和1,410.38万元，占比分别为0.00%、0.00%、1.48%和2.78%，占比较小。

担保人文体中心运营和管理服务业务合法合规，不存在被监管机构处分或造成严重社会负面影响的情形，符合国家法律法规及相关政策要求。

## 7、其他业务

担保人其他业务主要是城市垃圾处置运营费、物业管理费、土地指标转让、转售电收入等。2019年-2021年度及2022年1-9月，担保人其他板块收入分别

为 0.00 万元、926.54 万元、2,562.99 万元及 999.10 万元，占各期营业收入比例分别为 0.00%、1.12%、3.45%和 1.97%，占比很小。

## 七、财务分析

### （一）审计报告

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年的财务报表进行审计，出具了标准无保留意见的审计报告（天衡审字（2020）第 02386 号）；中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年的财务报表进行审计，出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2021）第 218011 号），对 2021 年的财务报表进行审计，出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2022）第 218022 号）。。

### （二）资产负债表

表：担保人资产负债表（单位：万元）

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019-12-30
<b>流动资产：</b>				
货币资金	185,803.78	237,994.87	92,665.36	24,355.51
应收账款	23,087.67	55,315.91	437.67	51.66
预付款项	6,597.86	480.26	166.46	19,742.58
其他应收款	900,540.03	981,280.54	77,428.79	23,575.44
存货	2,062,697.56	1,827,073.24	1,611.51	-
合同资产	31,363.62	19,347.27	-	-
其他流动资产	8,293.68	2,370.57	166.38	7.72
<b>流动资产合计</b>	<b>3,218,384.20</b>	<b>3,123,862.66</b>	<b>172,476.17</b>	<b>67,732.92</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他债权投资	16,671.04	22,489.38	-	-
长期股权投资	4,359.22	3,359.22	-	-
投资性房地产	332,353.68	332,353.68	55,019.22	-
固定资产	271,914.11	260,696.83	148.78	-
在建工程	24,151.15	14,858.98	2,746.47	348.61
无形资产	643,757.86	456,172.37	89.14	4,048.04
长期待摊费用	691.67	417.93	15.28	
其他非流动资产	169,046.27	169,046.27	-	
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,462,945.00</b>	<b>1,259,394.68</b>	<b>58,018.90</b>	<b>4,396.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,681,329.20</b>	<b>4,383,257.33</b>	<b>230,495.07</b>	<b>72,129.57</b>

<b>流动负债：</b>				
短期借款	137,133.97	150,983.97	29,903.23	-
应付票据	8,500.00	-	-	-
应付账款	25,671.65	24,734.01	535.48	-
预收款项	155.78	140.38	224.50	-
合同负债	49,037.46	41,126.69	-	-
应付职工薪酬	72.87	37.28	28.94	3.14
应交税费	10,252.30	9,422.52	141.20	1.16
其他应付款	140,943.45	129,980.10	6,946.97	123.08
一年内到期的非流动负债	511,382.69	491,845.95	1,400.00	500.00
<b>流动负债合计</b>	<b>883,150.16</b>	<b>848,270.90</b>	<b>39,180.31</b>	<b>627.38</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,346,838.50	1,252,257.00	96,650.00	28,000.00
应付债券	158,000.00	364,000.00	-	-
长期应付款	435,112.59	270,999.46	-	-
递延所得税负债	5,588.82	5,588.82	834.76	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,945,539.91</b>	<b>1,892,845.28</b>	<b>97,484.76</b>	<b>28,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,828,690.07</b>	<b>2,741,116.18</b>	<b>136,665.07</b>	<b>28,627.38</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	74,182.00	50,000.00	43,500.00	43,500.00
其他权益工具	50,333.11	50,333.11	-	-
资本公积	1,559,238.12	1,385,005.94	47,459.07	-
其他综合收益	11,337.46	11,337.46	2,504.29	-
盈余公积	549.79	549.79	36.44	-
未分配利润	141,258.81	131,036.11	330.19	2.19
<b>归属于母公司所有者权益 (或者股东权益)合计</b>	<b>1,836,899.28</b>	<b>1,628,262.40</b>	<b>93,830.00</b>	<b>43,502.19</b>
少数股东权益	15,739.85	13,878.75	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,852,639.13</b>	<b>1,642,141.16</b>	<b>93,830.00</b>	<b>43,502.19</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,681,329.20</b>	<b>4,383,257.33</b>	<b>230,495.07</b>	<b>72,129.57</b>

### (三) 利润表

表：担保人利润表（单位：万元）

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019-12-30
<b>营业收入</b>	<b>50,709.30</b>	<b>74,346.04</b>	<b>1,146.45</b>	<b>82.92</b>
减：营业成本	30,242.76	42,872.72	224.95	39.58
税金及附加	1,089.25	1,326.52	154.78	34.82
销售费用	93.03	67.06	-	-
管理费用	3,473.77	12,627.32	821.13	182.53
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,497.35	2,061.48	130.80	9.04
资产减值损失	-	-	-	-

加：其他收益	32.42	225.95	684.60	186.55
投资收益(损失以“-”号填列)	132.58	710.60	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		7,121.53	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		8.11	-	-
<b>营业利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>14,478.14</b>	<b>23,457.12</b>	<b>499.39</b>	<b>3.50</b>
加：营业外收入	65.54	20.98	1.40	-
减：营业外支出	45.69	278.48	\	-
<b>利润总额(损失以“-”号填列)</b>	<b>14,497.99</b>	<b>23,199.62</b>	<b>486.64</b>	<b>3.50</b>
减：所得税费用	0.69	2,594.56	122.20	1.16
<b>净利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>14,497.29</b>	<b>20,605.06</b>	<b>364.44</b>	<b>2.34</b>
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	14,497.29	20,605.06	364.44	2.34
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二)按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	14,369.45	20,451.65	364.44	2.34
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	127.84	153.41	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>14,497.29</b>	<b>20,605.06</b>	<b>364.44</b>	<b>2.34</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,369.45	20,451.65	364.44	2.34
归属于少数股东的综合收益总额	127.84	153.41	-	-

#### (四) 现金流量表

表：担保人现金流量表(单位：万元)

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019-12-30
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	79,744.45	57,100.78	1,010.05	38.72
收到的税费返还	1,060.23	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	215,637.09	965,150.24	7,237.88	105.49
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>296,441.76</b>	<b>1,022,251.02</b>	<b>8,247.94</b>	<b>144.22</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	173,654.46	88,845.87	1,551.87	29.16
支付给职工以及为职工支付的现金	2,986.47	2,232.93	311.16	30.09
支付的各项税费	1,610.32	2,702.25	161.11	34.82
支付其他与经营活动有关的现金	45,992.56	922,820.08	2,684.88	44.60
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>224,243.81</b>	<b>1,016,601.14</b>	<b>4,709.03</b>	<b>138.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>72,197.95</b>	<b>5,649.88</b>	<b>3,538.91</b>	<b>5.50</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				

收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	132.58	129.98	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	20.84	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	8,051.72	23,955.47
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>132.58</b>	<b>150.82</b>	<b>8,051.72</b>	<b>23,955.47</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,596.67	33,478.90	4,835.88	23,887.39
投资支付的现金	1,000.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	135,767.85	36,180.17	39,980.88
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>12,596.67</b>	<b>169,246.75</b>	<b>41,016.05</b>	<b>63,868.27</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,464.10</b>	<b>-169,095.93</b>	<b>-32,964.33</b>	<b>-39,912.80</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	24,182.00	31,500.00	-	32,500.00
取得借款收到的现金	432,873.20	638,312.93	99,811.91	28,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>457,055.20</b>	<b>669,812.93</b>	<b>99,811.91</b>	<b>61,000.00</b>
偿还债务支付的现金	440,399.58	453,976.39	500.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	116,533.58	160,574.63	1,576.65	321.97
支付其他与筹资活动有关的现金	12,046.98	14,953.34	-	9.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>568,980.15</b>	<b>629,504.36</b>	<b>2,076.65</b>	<b>330.97</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-111,924.95</b>	<b>40,308.57</b>	<b>97,735.26</b>	<b>60,669.03</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-52,191.09</b>	<b>-123,137.47</b>	<b>68,309.84</b>	<b>20,761.73</b>
加：期初现金及现金等价物余额	237,994.87	361,132.35	24,355.51	3,593.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>185,803.78</b>	<b>237,994.87</b>	<b>92,665.36</b>	<b>24,355.51</b>

## （五）财务分析

### 1、资产结构及主要科目分析

最近三年及一期末，担保人总资产分别为 72,129.57 万元、230,495.07 万元、4,383,257.33 万元和 4,681,329.20 万元，其中流动资产分别为 67,732.92 万元、172,476.17 万元、3,123,862.66 万元和 3,218,384.20 万元，占各期末总资产的比例分别为 93.90%、74.83%、71.27%和 68.75%；非流动资产分别为 4,396.65 万元、58,018.90 万元、1,259,394.68 万元和 1,462,945.00 万元，分别占各期末总资产的 6.10%、25.17%、28.73%和 31.25%。总体来说，公司资产流动性较强，资产结构保持相对稳定。

近三年及一期末担保人流动资产结构如下：

表：近三年及一期末担保人流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2022-9-30		2021-12-30		2020-12-30		2019-12-30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	185,803.78	5.77	237,994.87	7.62	92,665.36	53.73	24,355.51	35.96
应收账款	23,087.67	0.72	55,315.91	1.77	437.67	0.25	51.66	0.08
预付款项	6,597.86	0.21	480.26	0.02	166.46	0.10	19,742.58	29.15
其他应收款	900,540.03	27.98	981,280.54	31.41	77,428.79	44.89	23,575.44	34.81
存货	2,062,697.56	64.09	1,827,073.24	58.49	1,611.51	0.93	0.00	0.00
合同资产	31,363.62	0.97	19,347.27	0.62	-	-	-	-
其他流动资产	8,293.68	0.26	2,370.57	0.08	166.38	0.10	7.72	0.01
<b>流动资产合计</b>	<b>3,218,384.20</b>	<b>100.00</b>	<b>3,123,862.66</b>	<b>100.00</b>	<b>172,476.17</b>	<b>100.00</b>	<b>67,732.92</b>	<b>100.00</b>

(1) 流动资产分析

1) 货币资金

最近三年及一期末，担保人货币资金余额分别为 24,355.51 万元、92,665.36 万元、237,994.87 万元和 185,803.78 万元，占各期末流动资产的比例分别为 35.96%、53.73%、7.62%和 5.77%，货币资金呈下降趋势。担保人 2020 年末货币资金较 2019 年末增加 68,309.85 万元，增幅为 280.47%；担保人 2021 年末货币资金较 2020 年末增加 123,137.47 万元，降幅为 34.10%，主要系担保人借款融资增加所致；担保人 2022 年 9 月末较 2021 年末减少 52,191.09 万元，降幅 21.93%，主要系担保人当期棚户区改造项目支出和偿还借款及利息所致。

担保人最近三年及一期末货币资金构成情况如下：

表：担保人最近三年及一期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019 年末
库存现金	1.68	2.82	2.43	0.35
银行存款	185,802.10	237,992.05	361,129.92	24,355.16
其他货币资金	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>185,803.78</b>	<b>237,994.87</b>	<b>361,132.35</b>	<b>24,355.51</b>

截至 2022 年 9 月末，担保人受限货币资金为 7,004.38 万元，主要为农民工工资保证金和信用证保证金。

2) 其他应收款项

最近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 23,575.44 万元、77,428.79

万元、981,280.54 万元和 900,540.03 万元，占各期末流动资产的比例分别为 34.81%、44.89%、31.41%和 27.98%，担保人其他应收款主要为项目往来款、保证金等。2020 年末公司其他应收款较 2019 年末增加 53,853.35 万元，主要系新增对区域内其他地方国有企业往来款项所致。2021 年末公司其他应收款较 2020 年末增加 903,851.75 万元，增幅为 1167.33%，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2022 年 9 月末其他应收款较 2021 年末减少 80,740.51 万元，降幅为 8.23%，主要系部分往来款项收回所致。

最近一年及一期末，担保人其他应收款按款项性质分类情况如下：

**表：截至2022年9月末，担保人前五大其他应收款情况**

单位：万元、%

债务人名称	是否为关联方	账面余额	占其他应收款的比例	账龄	备注
成都市青白江区财政局	否	307,398.61	34.13	1-3 年	往来款项
成都市江城投资有限公司	否	262,180.75	29.11	1-2 年	往来款项
成都新开元城市建设投资有限公司	是	167,064.43	18.55	1-2 年	往来款项
成都集装箱物流投资开发有限公司	是	67,815.82	7.53	1 年以内	往来款项
成都市融禾嘉泰现代农业发展有限公司	是	30,000.00	3.33	1 年以内	往来款项
<b>合计</b>		<b>834,459.61</b>	<b>92.66</b>		

截至2021年末，担保人前五大其他应收款情况如下：

**表：截至2021年末，担保人前五大其他应收款情况**

单位：万元、%

债务人名称	是否为关联方	账面余额	占其他应收款比例	账龄	款项性质
成都市青白江区财政局	否	302,809.89	30.86	1-3 年	往来款项
成都市江城投资有限公司	否	133,844.22	13.64	1-2 年	往来款项
成都新开元城市建设投资有限公司	是	199,244.15	20.30	1 年以内	往来款项
成都广智达交通投资有限公司	是	47,667.27	4.86	1 年以内	往来款项
成都市青白江区国有资产投资经营有限公司	是	28,085.00	2.86	1-2 年	往来款项
<b>合计</b>		<b>711,650.54</b>	<b>72.52</b>		

最近一年及一期末，担保人其他应收款账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	2022-9-30		2021-12-30	
	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	512,426.04	52.22	534,705.04	59.38
1-2年（含2年）	327,990.70	33.42	224,971.19	24.98
2-3年（含3年）	138,860.80	14.15	138,860.80	15.42
3年以上	2,003.00	0.20	2,003.00	0.22
合计	981,280.54	100.00	900,540.03	100.00

### 3) 存货

担保人的存货主要包括原材料、库存商品、开发产品和合同履行成本。其中，存货-合同履行成本主要核算公司基础设施建设项目和棚户区改造项目等。近三年末及一期末，公司存货余额分别为0.00万元、1,611.51万元、1,827,073.24万元和2,062,697.56万元，占各期末流动资产的比例分别为0.00%、0.93%、58.49%和64.09%。2020年末公司的存货较2019年末增加1,611.51万元，变化金额不大；2021年末公司的存货余额较2020年末增加1,825,461.73万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2022年9月末公司存货较2021年末增加235,624.32万元，增幅12.90%；报告期内来担保人存货持续上涨，主要是2017年老工业基地棚户区改造项目和青白江区铁路港毗邻区域城中村改造等项目持续推进，合同履行成本增加所致。

最近三年及一期末，担保人存货明细表如下：

表：最近三年及一期末，担保人存货明细表

单位：万元、%

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019-12-30
库存商品	1,120.40	2,233.74	0.00	0.00
原材料	-	114.86	0.00	0.00
合同履行成本	2,061,577.16	1,824,724.64	1,611.51	0.00
合计	2,062,697.56	1,827,073.24	1,611.51	0.00

截至2022年9月末，担保人存货当中合同履行成本金额为2,061,577.16万元，主要由公司基础设施建设项目和棚户区改造项目成本构成，最近一期末，担保人存货-合同履行成本明细表如下：

表：截至最近一期末，担保人存货-合同履行成本明细表



单位：万元、%

项目名称	账面价值	占比
2017年棚户区改造项目	129,790.60	6.30
2017老工业基地城中村改造项目	106,248.83	5.15
2017年老工业基地棚户区改造项目	693,929.73	33.66
青白江区铁路港毗邻区域城中村改造项目	64,856.75	3.15
福洪镇胜利村高标准农田土方项目	71.82	0.00
蓉欧风情公园·成绵绿道建设项目	20.63	0.00
文体中心体育馆改造项目	1,350.00	0.07
安置房建设工程项目	299,824.65	14.54
学校建设工程项目	131.06	0.01
道路建设工程	59,066.48	2.87
基础设施建设工程	6,224.04	0.30
医疗卫生建设项目	2,006.99	0.10
欧洲产业城建设项目	105,848.30	5.13
人工湖项目	5,378.12	0.26
青白江区主城区老旧院落改造工程（一期）工程	3,717.96	0.18
青白江区主城区老旧院落改造工程（二期）工程	2,153.31	0.10
凤凰大道三段东段管网建设工程	594.00	0.03
成环路清（泉）福（洪）段道路改建工程	2,206.19	0.11
同华大道西延线（含成绵乐客专青白江站站前广场）	18,874.41	0.92
G108国道大件东绕建设项目	54,628.72	2.65
北部新区道路路网建设工程道路1标	1,169.08	0.06
北部新区道路路网建设工程道路2标	4,281.43	0.21
北部新区道路路网建设工程道路8标	2,074.95	0.10
北部新区道路路网建设工程道路14标	2,265.03	0.11
北部新区道路路网建设及区域环境综合整治11标	528.82	0.03
北部新区道路路网建设及区域环境综合整治12标	2,881.60	0.14
三洲路南延线二段	2,614.37	0.13
252地块项目	58.42	0.00
新城东街（经二路）	677.18	0.03
临港路（纬一路）	1,876.30	0.09
新港路（纬二路）	432.99	0.02
清港路（纬三路）	914.45	0.04
临青路（经三路）	637.88	0.03
新城街南一段	234.06	0.01
欧洲产业城一阶段景观节点提升项目	-	0.00
欧城东支路及绿化节点提升工程项目	944.12	0.05
川师大与四川开放大学教师公寓	6.23	0.00

三洲路、东山大道消防给水工程	242.84	0.01
鹤鸣路、香林路、云顶路消防给水工程	240.89	0.01
标准化厂房建设工程	168,517.88	8.17
东山公园建设项目	2,259.57	0.11
巨石、天马电力专线建设项目	1,884.25	0.09
清泉消防站建设项目	1,208.29	0.06
桤木河改造建设工程	15,351.27	0.74
桤木河改道（二期）建设项目	5,590.41	0.27
欧洲产业城蓉欧智谷大楼建设项目	11,819.43	0.57
巨石出入口桥涵工程建设项目	1,126.30	0.05
欧城美郡建设项目	45,589.55	2.21
利息支出	153,308.82	7.44
融资费用	74,786.56	3.63
零星工程	1,131.64	0.05
<b>合计</b>	<b>2,061,577.16</b>	<b>100.00</b>

## (2) 非流动资产分析

最近三年及一期末担保人非流动资产结构如下：

**表：最近三年及一期末担保人非流动资产结构表**

单位：万元、%

项目	2022-9-30		2021-12-30		2020-12-30		2019-12-30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资	16,671.04	1.14	22,489.38	1.79	-	-	-	-
长期股权投资	4,359.22	0.30	3,359.22	0.27	-	-	-	-
投资性房地产	332,353.68	22.72	332,353.68	26.39	55,019.22	94.83	-	-
固定资产	271,914.11	18.59	260,696.83	20.70	148.78	0.26	-	-
在建工程	24,151.15	1.65	14,858.98	1.18	2,746.47	4.73	348.61	7.93
无形资产	643,757.86	44.00	456,172.37	36.22	89.14	0.15	4,048.04	92.07
长期待摊费用	691.67	0.05	417.93	0.03	15.28	0.03	-	-
其他非流动资产	169,046.27	11.56	169,046.27	13.42	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,462,945.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,259,394.68</b>	<b>100.00</b>	<b>58,018.90</b>	<b>100.00</b>	<b>4,396.65</b>	<b>100.00</b>

公司非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、无形资产等。

### 1) 投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产金额分别为0.00万元、55,019.22万元、332,353.68万元和332,353.68万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.00%、94.83%、26.39%和22.72%，主要由房屋及建筑物和土地使用权构成。2020

年末公司投资性房地产较2019年末增加55,019.22万元；2021年末公司投资性房地产较2020年末增加134,629.12万元，增幅68.09%，主要系瀚宇投资纳入合并范围，及成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局根据《关于注入青白江区云顶路以北、香林路以东地上建筑物的通知》将蓉欧产业园标准化厂房划拨至担保人名下所致。2022年9月末公司投资性房地产较2021年末无变化。

最近三年及一期末，担保人投资性房地产明细情况如下：

表：最近三年及一期末，担保人投资性房地产明细情况表

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30
房屋及建筑物	175,567.85	175,567.85	45,058.41
土地使用权	156,785.84	156,785.84	9,960.81
合计	332,353.68	332,353.68	55,019.22

## 2) 固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产金额分别为0.00万元、148.78万元、260,696.83万元和271,914.11万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.00%、0.26%、20.70%和18.59%，主要由房屋建筑物和管网资产构成。2020年末公司固定资产较2019年末增加148.78万元；2021年末公司固定资产较2020年末增加260,548.05万元，增幅175123.04%，主要系瀚宇投资纳入合并范围及当期收到划拨的管网资产所致；2022年9月末较2021年末增加11,217.27万元，增幅为4.30%，变化不大。担保人固定资产均为自有资产，不存在公益性资产。最近三年及一期末，担保人固定资产构成情况如下：

表：最近三年及一期末，担保人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019-12-30
房屋及建筑物	209,761.26	199,207.32	-	-
管网资产	60,495.87	60,495.87	-	-
运输工具	1,041.01	360.94	16.63	-
办公设备	615.97	632.71	132.15	-
合计	271,914.11	260,696.83	148.78	-

## 3) 无形资产

最近三年及一期末，公司无形资产金额分别为 4,048.04 万元、89.14 万元、456,172.37 万元和 643,757.86 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 92.07%、0.15%、36.22%和 44.00%。2020 年末公司的无形资产较 2019 年末减少 3,958.90 万元；2021 年末公司的无形资产较 2020 年末增加 456,083.23 万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2022 年 9 月末公司无形资产较 2021 年末增加 187,585.49 万元，增幅为 41.12%，主要系本期新增地下砂石资源采砂经营权资产所致。担保人无形资产主要由砂石经营权（青白江区建设用地地下砂石资源及河道砂石资源）构成，担保人根据《成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局关于青白江区建设用地地下砂石资源及河道砂石资源进行评估入账的函》，将上述资源以深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的鹏信资估报字〔2020〕第 CSC014 号、第 CSC015 号、第 CSC016 号的评估报告和北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的北方亚事评报字[2022]第 01-200 号、第 01-198 号评估报告的评估价值计入无形资产。

担保人最近一年及一期末无形资产明细如下：

**表：最近一年及一期末无形资产明细表**

单位：万元、%

项目	2022-9-30	占比	2021-12-30	占比
土地使用权	14,499.05	2.17	12,895.60	2.83
广告位经营权	42.42	0.01	60.38	0.01
砂石经营权	627,675.58	97.58	441,668.90	96.82
土地指标	1,456.58	0.23	1,456.58	0.32
软件	84.23	0.01	90.91	0.02
<b>合计</b>	<b>643,757.86</b>	<b>100.00</b>	<b>456,172.37</b>	<b>100.00</b>

## 2、负债结构及主要科目分析

近三年及一期末，担保人负债构成如下表所示：

**表：担保人负债结构表**

单位：万元、%

项目	2022-9-30		2021-12-30		2020-12-30		2019-12-30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	883,150.16	31.22	848,270.90	30.95	39,180.31	28.67	627.38	2.19
非流动负债合计	1,945,539.91	68.78	1,892,845.28	69.05	97,484.76	71.33	28,000.00	97.81

负债合计	2,828,690.07	100.00	2,741,116.18	100.00	136,665.07	100.00	28,627.38	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	------------	--------	-----------	--------

最近三年及一期末，公司负债合计分别为 28,627.38 万元、136,665.07 万元、2,741,116.18 万元和 2,828,690.07 万元，其中公司流动负债合计余额分别为 627.38 万元、39,180.31 万元、848,270.90 万元和 883,150.16 万元，占各期末总负债的比例分别为 2.19%、28.67%、30.95%和 31.22%，非流动负债合计余额分别为 28,000.00 万元、97,484.76 万元、1,892,845.28 万元和 1,945,539.91 万元，占各期末总负债的比例分别为 97.81%、71.33%、69.05%和 68.78%。整体而言，担保人债务主要以非流动债务为主。

### 1、流动负债

近三年及一期末，担保人流动负债的主要构成如下：

表：近三年及一期末，担保人流动负债的主要构成表

单位：万元、%

项目	2022-9-30		2021-12-30		2020-12-30		2019-12-30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	137,133.97	15.53	150,983.97	17.80	29,903.23	76.32	-	-
应付票据	8,500.00	0.96	-	-	-	-	-	-
应付账款	25,671.65	2.91	24,734.01	2.92	535.48	1.37	-	-
预收款项	155.78	0.02	140.38	0.02	224.50	0.57	-	-
合同负债	49,037.46	5.55	41,126.69	4.85	-	-	-	-
应付职工薪酬	72.87	0.01	37.28	0.00	28.94	0.07	3.14	0.50
应交税费	10,252.30	1.16	9,422.52	1.11	141.20	0.36	1.16	0.19
其他应付款	140,943.45	15.96	129,980.10	15.32	6,946.97	17.73	123.08	19.62
一年内到期的非流动负债	511,382.69	57.90	491,845.95	57.98	1,400.00	3.57	500.00	79.70
<b>流动负债合计</b>	<b>883,150.16</b>	<b>100.00</b>	<b>848,270.90</b>	<b>100.00</b>	<b>39,180.31</b>	<b>100.00</b>	<b>627.38</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，担保人公司流动负债合计余额分别为 627.38 万元、39,180.31 万元、848,270.90 万元和 883,150.16 万元，占各期末总负债的比例分别为 2.19%、28.67%、30.95%和 31.22%。报告期内，担保人流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债等组成。

#### 1) 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 0.00 万元、29,903.23 万元、

150,983.97 万元和 137,133.97 万元，占各期末流动负债的比例分别为 0.00%、76.32%、17.80%和 15.53%。2020 年末公司短期借款较 2019 年末增加 29,903.23 万元，主要系担保人新增银行借款所致；2021 年末公司短期借款余额较 2020 年末增加 121,080.74 万元，增幅 404.91%，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2022 年 9 月末，担保人短期借款较 2021 年末减少 13,850.00 万元，降幅为 9.17%，主要系本期偿还部分短期借款所致。最近一年及一期末，担保人短期借款分类情况如下：

**表：最近一年及一期末，担保人短期借款分类情况表**

单位：万元、%

借款类型	2022-9-30		2021-12-30	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	-	-	500.00	0.33
保证借款	132,433.97	96.57	145,483.97	96.36
抵押+保证借款	4,700.00	3.43	5,000.00	3.31
质押借款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>137,133.97</b>	<b>100.00</b>	<b>150,983.97</b>	<b>100.00</b>

## 2) 其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款金额分别为 123.08 万元、6,946.97 万元、129,980.10 万元和 140,943.45 万元，占各期末流动负债的 19.62%、17.73%、15.32%和 15.96%。2020 年末公司的其他应付款较 2019 年末增加 6,823.89 万元；2021 年末公司的其他应付款较 2020 年末增加 123,033.13 万元，增幅为 1771.03%，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2022 年 9 月末担保人其他应付款较 2021 年末增加 10,963.35 万元，增幅 8.43%，最近两年及一期，公司其他应付款增加，主要系应付利息和其他单位往来款项增加所致。最近一年及一期末担保人其他应付款分类情况如下：

**表：最近一年及一期末担保人其他应付款分类情况表**

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-30
应付利息	10,360.00	22,169.75
应付股利	-	-
其他应付款	130,583.45	107,810.35

合计	140,943.45	129,980.10
----	------------	------------

担保人其他应付款主要为应付关联方往来款和工程公司融建费、项目前期费用等。

截至2022年9月末担保人前五大其他应付款情况如下：

**表：截至2022年9月末担保人前五大其他应付款情况表**

单位：万元，%

序号	债权单位名称	金额	占总额比例	账龄	款项性质
1	中交第三公路工程局有限公司	52,619.08	37.33	1-2年	融建费
2	成都国际铁路港经济技术开发区建设发展有限公司	28,000.00	19.87	1年以内	往来款
3	中电建成都蓉欧城市建设开发有限公司	19,000.00	13.48	1年以内	前期费用
4	中国五冶集团有限公司青白江分公司	11,484.38	8.15	1年以内	往来款
5	中建新疆建工（集团）有限公司	9,500.61	6.74	1年以内	前期费用
	合计	120,604.07	85.57		-

### 3) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债金额分别为500.00万元、1,400.00万元、491,845.95万元和511,382.69万元，占各期末流动负债的比例分别为79.70%、3.57%、57.98%和57.90%。2020年末公司一年内到期的非流动负债较2019年末增加900.00万元；2021年末公司一年内到期的非流动负债较2020年末增加490,445.95万元，增幅为35031.85%，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2022年9月末，担保人一年内到期的非流动负债较2021年末增加19,536.73万元，增幅3.97%。最近两年及一期，担保人一年内到期的非流动负债增加，主要系担保银行借款、应付债券和长期应付款等陆续进入偿付期，担保人将相关负债分类至一年内到期的非流动负债所致。截至2022年9月末担保人一年内到期的非流动负债明细如下：

**表：截至2022年9月末担保人一年内到期的非流动负债明细表**

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	107,103.00	20.94
一年内到期的应付债券	306,000.00	59.84

一年内到期的长期应付款	98,279.68	19.22
合计	511,382.69	100.00

## 2、非流动负债

2019-2021年末及2022年9月末，担保人非流动负债的主要构成如下：

表：各报告期末担保人非流动负债的主要构成表

单位：万元、%

项目	2022-9-30		2021-12-30		2020-12-30		2019-12-30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,346,838.50	69.23	1,252,257.00	66.16	96,650.00	99.14	28,000.00	100.00
应付债券	158,000.00	8.12	364,000.00	19.23	-	-	-	-
长期应付款	435,112.59	22.36	270,999.46	14.32	-	-	-	-
递延所得税负债	5,588.82	0.29	5,588.82	0.30	834.76	0.86	-	-
非流动负债合计	1,945,539.91	100.00	1,892,845.28	100.00	97,484.76	100.00	28,000.00	100.00

近三年及一期末，非流动负债合计余额分别为28,000.00万元、97,484.76万元、1,892,845.28万元和1,945,539.91万元，占各期末总负债的比例分别为97.81%、71.33%、69.05%和68.78%。在报告期内，担保人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款组成。

### 1) 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为28,000.00万元、96,650.00万元、1,252,257.00万元和1,346,838.50万元，占各期末非流动负债的比例分别为100.00%、99.14%、66.16%和69.23%。2020年末公司长期借款较2019年末增加68,650.00万元，增幅为245.18%，主要系新增银行借款所致；2021年末公司长期借款较2020年末增加1,155,607.00万元，增幅为1195.66%，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2022年9月末，担保人长期借款较2021年末增加94,581.50万元，增幅为7.55%；最近两年及一期末，担保人长期借款变动不大。报告期内，发行人不存在已逾期未偿还的长期借款。最近一年及一期末，担保人长期借款分类情况如下：

表：最近一年及一期末，担保人长期借款分类情况表

单位：万元



项目	2022-9-30	2021-12-30
保证+抵押借款	127,680.00	100,950.00
质押借款	843,775.00	850,500.00
保证借款	455,486.50	405,446.00
信用借款	27,000.00	-
减：一年内到期的非流动负债	107,103.00	104,639.00
合计	1,346,838.50	1,252,257.00

2022年9月末担保人长期借款明细如下：

表：最近一期末，担保人长期借款明细表

单位：万元

序号	债权单位	借款起日	借款止日	1年到期金额	长期借款金额	借款余额	担保情况
1	国家开发银行四川省分行	2019年9月	2031年9月	1,600.00	24,800.00	26,400.00	保证+抵押
2	国家开发银行四川省分行	2020年10月	2035年10月	350.00	27,650.00	28,000.00	保证+抵押
3	国家开发银行四川省分行	2020年10月	2035年10月	400.00	25,600.00	26,000.00	保证+抵押
4	国家开发银行四川省分行	2020年10月	2035年10月	300.00	19,700.00	20,000.00	保证+抵押
5	国家开发银行四川省分行	2022年3月	2025年3月	1,000.00	13,000.00	14,000.00	保证
6	四川简阳农村商业银行	2020年12月	2023年12月	200.00	4,400.00	4,600.00	保证
7	中国农业银行成都青白江支行	2021年3月	2023年3月	7,000.00	0.00	7,000.00	保证
8	中国农业银行成都青白江支行	2021年5月	2024年5月	700.00	5,600.00	6,300.00	保证
9	浙江民泰银行成都青白江	2021年8月	2024年8月	0.00	2,000.00	2,000.00	保证
10	成都农商银行青白江支行	2021年9月	2023年9月	170.00	4,490.00	4,660.00	保证
11	成都农商银行青白江支行	2021年11月	2023年11月	670.00	9,000.00	9,670.00	保证
12	成都农商银行青白江支行	2022年4月	2025年4月	3,469.00	23,811.00	27,280.00	抵押+保证
13	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2022年9月	2024年9月	0.00	20,000.00	20,000.00	保证
14	民生银行	2022年9月	2024年9月	0.00	27,000.00	27,000.00	信用
15	中国工商银行成都青白江支行	2017年2月	2032年2月	2,000.00	41,000.00	43,000.00	保证

16	中国工商银行成都青白江支行	2018年6月	2032年12月	11,000.00	71,500.00	82,500.00	保证
17	国家开发银行四川省分行	2017年3月	2029年3月	10,000.00	60,000.00	70,000.00	质押
18	国家开发银行四川省分行	2018年1月	2043年1月	410.00	98,770.00	99,180.00	质押
19	国家开发银行四川省分行	2018年1月	2043年1月	240.00	59,105.00	59,345.00	质押
20	国家开发银行四川省分行	2018年1月	2043年1月	1,800.00	415,350.00	417,150.00	质押
21	国家开发银行四川省分行	2018年2月	2043年2月	1,000.00	197,100.00	198,100.00	质押
22	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2016年12月	2026年12月	6,900.00	31,750.00	38,650.00	保证
23	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2017年6月	2027年6月	10,000.00	54,100.00	64,100.00	保证
24	成都青白江融兴村镇银行股份有限公司	2020年12月	2023年12月	49.50	371.25	420.75	保证
25	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2020年12月	2023年2月	26,500.00	0.00	26,500.00	保证
26	广发银行股份有限公司成都分行营业部	2021年1月	2023年1月	12,750.00	0.00	12,750.00	保证
27	四川简阳农村商业银行股份有限公司	2021年2月	2024年2月	245.00	3,920.00	4,165.00	保证
28	成都青白江融兴村镇银行股份有限公司	2020年12月	2023年12月	49.50	371.25	420.75	保证
29	恒丰银行成都分行	2021年12月	2022年12月	8,000.00	0.00	8,000.00	保证
30	中国工商银行成都青白江支行	2021年9月	2036年9月	0.00	101,100.00	101,100.00	保证
31	广发银行成都分行	2022年3月	2024年3月	250.00	4,500.00	4,750.00	保证
32	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2022年3月	2024年3月	50.00	850.00	900.00	保证
合计				107,103.00	1,346,838.50	1,453,941.50	

## 2) 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、364,000.00 万元和 158,000.00 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%、19.23%和 8.12%，均为担保人子公司瀚宇投资发行的债券产品。2021 年末公司应付债券余额为较 2020 年末增加 364,000.00 万元，增幅为 40.00%，主要

系瀚宇投资纳入合并范围所致；2022年9月末担保人应付债券余额较2021年末减少206,000.00万元，主要系部分债券划分为一年内到期的非流动负债所致。截至2022年9月末，担保人应付债券明细情况如下：

表：截至2022年9月末，担保人应付债券明细情况表

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-30
成都市瀚宇旅游投资有限公司2018年度金额第二期债权融资计划	-	12,000.00
成都市瀚宇旅游投资有限公司2018年度金额第三期债权融资计划	45,000.00	48,000.00
19瀚宇01	100,000.00	100,000.00
20瀚宇01	70,000.00	70,000.00
20瀚宇02	30,000.00	30,000.00
21瀚投01	71,000.00	71,000.00
21瀚投02	20,000.00	20,000.00
21瀚投03	39,000.00	39,000.00
21青白江安置房项目NPB	89,000.00	89,000.00
债权融资计划（浙商银行）	-	9,500.00
减：一年内到期的应付债券	306,000.00	124,500.00
合计	158,000.00	364,000.00

### （3）长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款金额为分别为0.00万元、0.00万元、270,999.46万元和435,112.59万元，占各期末非流动负债的比例分别为0.00%、0.00%、14.32%和22.36%。公司长期应付款由非银行金融机构借款构成。2021年末公司长期应付款较2020年末增加270,999.46万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2022年9月末，担保人长期应付款较2021年末增加164,113.13万元，增幅为60.56%，主要系新增非银行金融机构借款所致。

截至2022年9月末，担保人长期应付款为435,112.59万元，其中专项应付款为13,737.03万元，长期应付款项421,375.56万元。2022年9月末担保人长期应付款项明细（含一年内到期）如下：

表：2022年9月末担保人长期应付款项明细（含一年内到期）表

单位：万元

序号	债权单位	借款起日	借款止日	1 年到期金 额	应付款金额	借款余额	担保情 况
1	厦门金融租赁有限公司	2022 年 3 月	2025 年 3 月	1,196.50	3,038.79	4,235.29	保证
2	成都益航资产管理有限公司	2022 年 4 月	2024 年 2 月	0.00	15,000.00	15,000.00	保证
3	徽银金融租赁有限公司	2022 年 5 月	2027 年 5 月	897.18	8,237.52	9,134.70	保证
4	诚通融资租赁有限公司	2022 年 6 月	2025 年 6 月	2,331.49	7,668.51	10,000.00	保证
5	邦银金融租赁股份有限公司 1	2018 年 4 月	2023 年 4 月	1,190.82	0.00	1,190.82	保证
6	邦银金融租赁股份有限公司 2	2018 年 4 月	2023 年 4 月	2,315.87	0.00	2,315.87	保证
7	佛山海晟融资租赁股份有 限公司	2018 年 3 月	2023 年 3 月	2,000.00	0.00	2,000.00	保证
8	中铁信托有限责任公司成都 银行青白江支行	2019 年 2 月	2029 年 1 月	10,000.00	118,000.00	128,000.00	信用
9	徽银租赁	2019 年 4 月	2024 年 4 月	4,285.89	4,617.81	8,903.70	保证
10	重庆鈞渝金融租赁股份有限 公司	2020 年 1 月	2025 年 1 月	1,500.00	6,000.00	7,500.00	保证
11	诚通融资租赁有限公司	2020 年 2 月	2025 年 2 月	1,535.64	3,962.37	5,498.00	保证
12	北部湾金融租赁有限公司	2020 年 4 月	2025 年 4 月	5,000.00	10,000.00	15,000.00	保证+抵 押
13	紫光融资租赁有限公司	2020 年 6 月	2023 年 3 月	1,613.73	0.00	1,613.73	保证
14	河南九鼎金融租赁股份有限 公司	2020 年 8 月	2025 年 8 月	1,000.00	5,000.00	6,000.00	保证
15	中交融资租赁（广州）有限公 司	2020 年 8 月	2025 年 8 月	1,480.43	4,920.41	6,400.84	保证
16	广州越秀融资租赁有限公司	2020 年 8 月	2025 年 8 月	973.95	5,502.25	6,476.20	保证
17	国通信托有限责任公司	2020 年 12 月	2022 年 12 月	20,000.00	0.00	20,000.00	保证
18	山东通达金融租赁有限公司	2021 年 1 月	2023 年 3 月	5,000.00	0.00	5,000.00	保证+抵 押
19	成都中际融资租赁股份有限 公司	2021 年 3 月	2024 年 3 月	2,178.66	2,298.27	4,476.93	保证
20	国泰租赁有限公司	2021 年 6 月	2024 年 6 月	2,517.27	3,546.11	6,063.38	保证+抵 押
21	成都工投融资租赁有限公司	2021 年 6 月	2024 年 6 月	2,515.79	3,537.71	6,053.50	保证
22	广东耀达租赁	2021 年 6 月	2024 年 6 月	1,258.47	1,778.55	3,037.02	保证
23	农商银行青白江支行	2021 年 6 月	2024 年 6 月	0.00	50,000.00	50,000.00	保证
24	东莞信托有限公司	2021 年 12 月	2023 年 12 月	0.00	20,000.00	20,000.00	保证

25	中交租赁（雄安）	2022年1月	2025年1月	7,500.00	17,500.00	25,000.00	保证
26	远东国际租赁有限公司	2018年5月	2023年5月	1,200.00	0.00	1,200.00	保证
27	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	2022年3月	2025年3月	3,512.49	6,780.97	10,293.46	保证
28	上海爱建融资租赁有限公司	2020年7月	2023年1月	2,694.22	928.01	3,622.23	保证
29	上海国金租赁有限公司	2020年8月	2023年8月	5,336.56	1,848.28	7,184.84	保证
30	平安信托	2022年1月	2024年2月	3,900.00	85,770.00	89,670.00	保证+抵押
31	五矿信托	2022年7月	2024年7月	0.00	21,940.00	21,940.00	保证
32	物产中大商业保理（天津）有限公司	2022年8月	2024年8月	0.00	8,000.00	8,000.00	保证
33	蜀道（四川）小额贷款有限公司	2022年9月	2023年9月	0.00	3,000.00	3,000.00	保证
34	成都武侯武兴小额贷款有限责任公司	2022年9月	2024年9月	0.00	2,500.00	2,500.00	保证
35	四川新领驭建设工程有限公司	2018年1月	2023年1月	3,344.72	0.00	3,344.72	信用
合计				98,279.68	421,375.56	519,655.24	

#### 4、偿债能力分析

担保人近三年及一期主要偿债能力指标情况如下：

表：担保人近三年及一期主要偿债能力指标情况表

财务指标	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019-12-30
流动比率	3.64	3.68	4.40	107.96
速动比率	1.31	1.53	4.36	107.96
资产负债率（%）	60.42	62.54	59.29	39.69
EBITDA（万元）	-	37,113.17	1,198.30	109.55
EBITDA 利息倍数	-	0.24	0.29	0.33

从短期偿债能力来看，担保人报告期各期末，流动比率分别为107.96、4.40、3.68和3.64，速动比率分别为107.96、4.36、1.53和1.31。担保人2020年流动比率和速动比率大幅下降，主要系当期新增短期借款，流动负债增加所致；担保人2021年速动比率较2020年有所下降，主要系瀚宇投资纳入担保人合并范围，存货金额大幅增加所致。整体来看，担保人短期偿债能力整体良好，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，担保人报告期各期末，资产负债率分别为39.69%、59.29%、62.54%和60.42%，担保人2020年末资产负债率较2019年末上升19.60%，

主要系当期借款融资金额增加所致。整体来看，资产负债率保持稳定，长期偿债能力较强。

2019-2021年，担保人EBITDA分别为109.55万元、1,198.30万元和37,113.17万元，担保人2021年EBITDA较2020年增加35,914.87万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；EBITDA利息保障倍数分别为0.33、0.29和0.24，EBITDA利息保障倍数较低。

总体看来，公司资产质量较好，债务水平合理，抗风险能力、资产变现能力及偿债能力较强。

### 5、盈利能力分析

担保人报告期内主要盈利能力指标情况如下：

表：担保人报告期内利润表

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019-12-30
<b>营业收入</b>	<b>50,709.30</b>	<b>74,346.04</b>	<b>1,146.45</b>	<b>82.92</b>
减：营业成本	30,242.76	42,872.72	224.95	39.58
税金及附加	1,089.25	1,326.52	154.78	34.82
销售费用	93.03	67.06	-	-
管理费用	3,473.77	12,627.32	821.13	182.53
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,497.35	2,061.48	130.80	9.04
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	32.42	225.95	684.60	186.55
投资收益(损失以“-”号填列)	132.58	710.60	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		7,121.53	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		8.11	-	-
<b>营业利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>14,478.14</b>	<b>23,457.12</b>	<b>499.39</b>	<b>3.50</b>
加：营业外收入	65.54	20.98	1.40	-
减：营业外支出	45.69	278.48	14.15	-
<b>利润总额(损失以“-”号填列)</b>	<b>14,497.99</b>	<b>23,199.62</b>	<b>486.64</b>	<b>3.50</b>
减：所得税费用	0.69	2,594.56	122.20	1.16
<b>净利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>14,497.29</b>	<b>20,605.06</b>	<b>364.44</b>	<b>2.34</b>
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	14,497.29	20,605.06	364.44	2.34
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二)按所有权归属分类				

1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“－”号填列）	14,369.45	20,451.65	364.44	2.34
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	127.84	153.41	-	-
其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>综合收益总额</b>	<b>14,497.29</b>	<b>20,605.06</b>	<b>364.44</b>	<b>2.34</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,369.45	20,451.65	364.44	2.34
归属于少数股东的综合收益总额	127.84	153.41	-	-

### （1）营业收入、营业成本、利润及毛利率

近三年及一期，担保人营业收入分别为82.92万元、1,146.45万元、74,346.04和50,709.30万元，担保人2021年度营业收入较2020年度大幅增加73,199.59万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致，最近两年及一期，营业收入水平相对稳定。最近三年及一期，担保人营业成本分别为39.58万元、224.95万元、42,872.72万元和30,242.76万元。整体来看，担保人营业成本与营业收入呈同趋势变化。最近三年及一期，担保人分别实现营业利润3.50万元、499.39万元、23,457.12万元和14,478.14万元，分别实现净利润2.34万元、364.44万元、20,605.06万元和14,497.29万元，报告期内担保人营业利润及净利润呈上升趋势，主要系担保人盈利能力逐年递增所致。最近三年及一期，担保人毛利率分别为52.27%、80.38%、42.32%、42.33%和40.36%，毛利率水平较高；2020年担保人毛利率相对较高，主要系发行人2020年担保人在重大资产重组前房屋租赁业务毛利率较高所致。

### （2）期间费用

担保人近三年及一期的期间费用明细情况如下：

**表：担保人近三年及一期的期间费用明细情况表**

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019-12-30
销售费用	93.03	67.06	-	-
管理费用	3,473.77	12,627.32	821.13	182.53
财务费用	1,497.35	2,061.48	130.80	9.04
<b>期间费用合计</b>	<b>5,064.14</b>	<b>14,755.86</b>	<b>951.93</b>	<b>191.57</b>
<b>期间费用占营业收入比例</b>	<b>9.99%</b>	<b>19.85%</b>	<b>83.03%</b>	<b>231.03%</b>

近三年及一期，担保人期间费用合计分别为191.57万元、951.93万元、

14,755.86万元和5,064.14万元，期间费用占营业收入比例分别为231.03%、83.03%、19.85%和9.99%；2019和2020年担保人期间费用占营业收入比例较高，主要系发行人成立之初，营业收入较低所致。担保人期间费用主要为管理费用和财务费用构成。其中，财务费用主要为利息支出。

### (3) 投资收益

近三年及一期，担保人投资收益分别为0.00万元、0.00万元、710.60万元和132.58万元，占营业收入比例分别为0.00%、0.00%、0.96%和0.26%，主要为权益法核算下的长期股权投资收益。

### (4) 营业外收支

近三年及一期，担保人营业外收入分别为0.00万元、1.40万元、20.98万元和65.54万元，主要为违约金和罚款等收入。近三年及一期，担保人营业外支出分别为0.00万元、14.15万元、278.48万元和45.69万元，主要为对外捐赠和税收滞纳金。

## 5、资产运营效率分析

担保人近三年及一期的主要经营效率指标情况如下：

**表：担保人近三年及一期的主要经营效率指标情况表**

项目	2022-9-30	2021-12-30	2020-12-30	2019-12-30
应收账款周转率（次/年）	1.29	0.49	4.69	3.21
存货周转率（次/年）	0.02	0.03	0.28	-
总资产周转率（次/年）	0.01	0.02	0.01	0.00

注：2022年1-9月的收益率经过年化处理。

从应收账款周转情况来看，最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为3.21、4.69、0.49和1.29。报告期内，应收账款周转率呈波动趋势，主要系营业收入及应收账款余额波动所致；2021年担保人应收账款周转率较2020年末大幅下降，主要系当期瀚宇投资纳入合并范围所致，2022年9月末担保人应收账款周转率较2021年末大幅增加，主要系当期应收账款余额减少所致。总体而言，担保人应收账款周转率较低，符合担保人所处行业特征和业务模式。



从存货周转的情况来看，最近两年及一期，公司存货周转率分别为 0.28、0.03 和 0.02，2021 年担保人存货周转率较 2020 年大幅下降，主要系当期瀚宇投资纳入合并范围，存货金额大幅增加所致；公司总资产周转率分别为 0.00、0.01、0.02 和 0.01。总体而言，存货周转率和总资产周转率相对较低，比较吻合担保人行业与业务特征。

## 6、现金流量分析

### (1) 经营活动现金流量

最近三年及一期，担保人经营活动现金流入小计分别为 144.22 万元、8,247.94 万元、1,022,251.02 万元和 296,441.76 万元。2021 年度公司的经营活动现金流入小计较上年度增加 1,014,003.08 万元，主要系担保人当年瀚宇投资纳入担保人合并范围且收到关联方往来款大幅增加所致。最近三年及一期，担保人经营活动现金流出小计分别为 138.71 万元、4,709.03 万元、1,016,601.14 万元和 224,243.81 万元。2021 年度公司的经营活动现金流出小计较 2020 年度增加 1,011,892.11 万元，主要系担保人当年瀚宇投资纳入担保人合并范围且支付关联方往来款大幅增加所致。最近三年及一期，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为 5.50 万元、3,538.91 万元、5,649.88 万元和 72,197.95 万元，持续为正。

### (2) 投资活动现金流量

最近三年及一期，担保人投资活动现金流入小计分别为 23,955.47 万元、8,051.72 万元、150.82 万元和 132.58 万元，变化较大，主要系各期收回对外借款金额变化所致。最近三年及一期，担保人投资活动现金流出小计分别为 63,868.27 万元、41,016.05 万元、169,246.75 万元和 12,596.67 万元，变化较大，主要系各期支付对外借款金额变化所致。最近三年及一期，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-39,912.80 万元、-32,964.33 万元、-169,095.93 万元和-12,464.10 万元。报告期内，担保人支付其他与投资活动有关的现金较大，且投资活动现金流量净额持续为负，主要系担保人对外借款增加所致。

### (3) 筹资活动现金流量

最近三年及一期，担保人筹资活动现金流入小计分别为 61,000.00 万元、99,811.91 万元、669,812.93 万元和 457,055.20 万元，主要为取得借款收到的现金。

最近三年及一期，担保人筹资活动现金流出小计分别为 330.97 万元、2,076.65 万元、629,504.36 万元和 568,980.15 万元，主要系偿还有息负债和利息支付的现金。最近三年及一期，担保人筹资活动产生的现金流量净额分别为 60,669.03 万元、97,735.26 万元、40,308.57 万元和-111,924.95 万元，最近三年持续为正，担保人筹资能力较强。

## 八、融资及担保情况

### (一) 融资情况

截至 2022 年 12 月末，担保人有息负债总额为 249.46 亿元，其中银行借款的金额为 160.50 亿元，占比 64.34%，债券余额 31.9 亿元，占比 12.79%，信托 28.61 亿元，占比 11.47%，租赁 15.19 亿元，占比 6.09%，其他融资余额 13.26 亿元，占比 5.31%。

单位：万元

来源	合计	占比
银行	1605002.84	64.34%
债券	319000	12.79%
信托	286110	11.47%
租赁	151858.08	6.09%
其他	132596.84	5.31%

单位：万元

来源	2023	2024	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	434295.34	322278.94	210908.77	1527084.7	2494567.76
占比	17.41%	12.92%	8.45%	61.22%	100.00%

具体融资明细如下：

表：截至 2022 年 12 月末的有息负债明细表

单位：万元

序号	借款主体	债权单位	借款起日	借款止日	短期借款 (万元)
1	蓉欧公司	中信银行股份有限公司成都分行	2022 年 6 月	2023 年 6 月	5,000.00

2	蓉欧公司	农业银行成都青白江支行	2022年6月	2023年6月	2,350.00
3	蓉欧公司	浙商银行	2022年7月	2023年7月	10,000.00
4	蓉欧公司	光大银行三洞桥支行	2022年7月	2023年7月	4,000.00
5	蓉欧公司	四川银行成都分行	2022年9月	2023年9月	30,000.00
6	蓉欧公司	兴业银行成都分行	2022年10月	2023年10月	3,000.00
7	蓉欧公司	广发银行成都分行	2022年11月	2025年11月	14,000.00
8	瀚宇公司	兴业银行成华支行	2022年3月	2023年3月	16,000.00
9	瀚宇公司	恒丰银行成都分行	2022年1月	2023年1月	13,500.00
10	瀚宇公司	华夏银行新都支行	2022年3月	2023年3月	16,650.00
11	瀚宇公司	光大银行三洞桥支行	2022年3月	2023年3月	7,000.00
12	瀚宇公司	上海银行股份有限公司成都分行	2022年6月	2023年6月	4,700.00
13	瀚宇公司	中国工商银行成都青白江支行	2022年7月	2023年7月	4,500.00
14	光捷公司	四川银行股份有限公司成都分行	2022年5月	2023年5月	1,000.00
15	光捷公司	蜀道(四川)小额贷款有限公司	2022年8月	2023年8月	1,000.00
16	光捷公司	农行成都青白江支行	2022年11月	2023年11月	5,000.00
17	光捷公司	恒丰银行成都分行	2021年12月	2022年12月	7,927.84
18	瀚宇公司	2018年第二期债权融资计划	2018年2月	2025年2月	9,000.00
19	瀚宇公司	2018年第三期债权融资计划	2018年3月	2025年3月	36,000.00
20	瀚宇公司	20 瀚宇 01	2020年3月	2023年3月	70,000.00
21	瀚宇公司	20 瀚宇 02	2020年6月	2023年6月	30,000.00
22	瀚宇公司	21 瀚投 01	2021年3月	2023年3月	71,000.00
23	瀚宇公司	21 瀚投 02	2021年6月	2023年6月	20,000.00
24	瀚宇公司	21 瀚投 03	2021年6月	2026年6月	39,000.00
25	瀚宇公司	21 青白江安置房 NPB	2021年12月	2026年11月	89,000.00
26	蓉欧公司	国家开发银行四川省分行	2019年9月	2031年9月	25,600.00
27	蓉欧公司	国家开发银行四川省分行	2020年10月	2035年10月	27,850.00
28	蓉欧公司	国家开发银行四川省分行	2020年10月	2035年10月	25,800.00
29	蓉欧公司	国家开发银行四川省分行	2020年10月	2035年10月	19,900.00
30	蓉欧公司	国家开发银行四川省分行	2022年3月	2025年3月	14,000.00
31	蓉欧公司	四川简阳农村商业银行	2020年12月	2023年12月	4,500.00

32	蓉欧公司	中国农业银行成都青白江支行	2021年3月	2023年3月	7,000.00
33	蓉欧公司	中国农业银行成都青白江支行	2021年5月	2024年5月	6,300.00
34	蓉欧公司	浙江民泰银行成都青白江	2021年8月	2024年8月	2,000.00
35	蓉欧公司	成都农商银行青白江支行	2021年9月	2023年9月	4,660.00
36	蓉欧公司	成都农商银行青白江支行	2021年11月	2023年11月	9,340.00
37	欧辰公司	成都农商银行青白江支行	2022年4月	2025年4月	29,768.00
38	蓉欧公司	成都农商银行青白江支行	2022年9月	2024年9月	20,000.00
39	蓉欧公司	民生银行青白江支行	2022年9月	2024年9月	27,000.00
40	瀚宇公司	中国工商银行成都青白江支行	2017年2月	2032年2月	42,000.00
41	瀚宇公司	中国工商银行成都青白江支行	2018年6月	2032年12月	77,000.00
42	瀚宇公司	国家开发银行四川省分行	2017年3月	2029年3月	56,200.00
43	瀚宇公司	国家开发银行四川省分行	2018年1月	2043年1月	98,975.00
44	瀚宇公司	国家开发银行四川省分行	2018年1月	2043年1月	59,225.00
45	瀚宇公司	国家开发银行四川省分行	2018年1月	2043年1月	416,250.00
46	瀚宇公司	国家开发银行四川省分行	2018年2月	2043年2月	197,600.00
47	瀚宇公司	成都农商银行青白江支行	2016年12月	2026年12月	35,350.00
48	瀚宇公司	成都农商银行青白江支行	2017年6月	2027年6月	59,100.00
49	瀚宇公司	成都青白江融兴村镇银行	2020年12月	2023年12月	396.00
50	瀚宇公司	成都农商银行青白江支行	2020年12月	2023年2月	13,250.00
51	瀚宇公司	四川简阳农村商业银行	2021年2月	2024年2月	4,165.00
52	光捷公司	成都青白江融兴村镇银行	2020年12月	2023年12月	396.00
53	光捷公司	中国工商银行成都青白江支行	2021年9月	2036年9月	106,100.00
54	光捷公司	广发银行成都分行	2022年3月	2024年3月	4,750.00
55	光捷公司	成都农商银行青白江支行	2022年3月	2024年3月	900.00
56	蓉欧公司	厦门金融租赁有限公司	2022年3月	2025年3月	3,843.16
57	蓉欧公司	成都益航资产管理有限公司	2022年4月	2024年2月	15,000.00
58	蓉欧公司	徽银金融租赁有限公司	2022年5月	2027年5月	9,134.70
59	蓉欧公司	诚通融资租赁有限公司	2022年6月	2025年6月	9,244.36
60	蓉欧公司	物产中大商业保理（天津）有限公司	2022年8月	2024年8月	8,000.00
61	蓉欧公司	蜀道（四川）小额贷款有限公司	2022年9月	2023年9月	3,000.00
62	蓉欧公司	成都武侯武兴小额贷款有限责任公司	2022年9月	2024年9月	2,500.00
63	蓉欧公司	长安国际信托股份有限公司	2022年10月	2024年11月	19,500.00
64	蓉欧公司	海南财致融资租赁有限公司	2022年12月	2027年12月	15,000.00
65	蓉欧公司	大业信托有限责任公司	2022年11月	2024年11月	7,000.00
66	蓉欧公司	远海商业保理（上海）有限	2022年12月	2023年11月	30,000.00

		公司			
67	瀚宇公司	邦银金融租赁股份有限公司	2018年4月	2023年4月	2,359.99
68	瀚宇公司	佛山海晟融资租赁股份有限公司	2018年3月	2023年3月	1,000.00
69	瀚宇公司	中铁信托有限责任公司	2019年2月	2029年1月	128,000.00
70	瀚宇公司	徽银租赁	2019年4月	2024年4月	6,800.71
71	瀚宇公司	重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	2020年1月	2025年1月	7,500.00
72	瀚宇公司	诚通融资租赁有限公司	2020年2月	2025年2月	4,996.32
73	瀚宇公司	北部湾金融租赁有限公司	2020年4月	2025年4月	12,500.00
74	瀚宇公司	紫光融资租赁有限公司	2020年6月	2023年3月	1,084.72
75	瀚宇公司	河南九鼎金融租赁股份有限公司	2020年8月	2025年8月	6,000.00
76	瀚宇公司	中交融资租赁（广州）有限公司	2020年8月	2025年8月	5,931.58
77	瀚宇公司	广州越秀融资租赁有限公司	2020年8月	2025年8月	6,476.20
78	瀚宇公司	山东通达金融租赁有限公司	2021年1月	2023年3月	2,500.00
79	瀚宇公司	成都中际融资租赁股份有限公司	2021年3月	2024年3月	3,763.61
80	瀚宇公司	国泰租赁有限公司	2021年6月	2024年6月	5,237.54
81	瀚宇公司	成都工投融资租赁有限公司	2021年6月	2024年6月	5,227.60
82	瀚宇公司	广东耀达租赁	2021年6月	2024年6月	2,624.48
83	瀚宇公司	农商银行青白江支行	2021年6月	2024年6月	50,000.00
84	瀚宇公司	东莞信托有限公司	2021年12月	2023年12月	20,000.00
85	瀚宇公司	中交租赁（雄安）	2022年1月	2025年1月	22,500.00
86	瀚宇公司	五矿信托	2022年7月	2024年7月	21,940.00
87	瀚宇公司	平安商业保理有限公司	2022年12月	2024年12月	19,900.00
88	瀚宇公司	成都银行成华支行	2022年12月	2025年12月	20,000.00
89	光捷公司	远东国际租赁有限公司	2018年5月	2023年5月	800.00
90	光捷公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	2022年3月	2025年3月	9,149.15
91	光捷公司	上海爱建融资租赁有限公司	2020年7月	2023年1月	2,743.92
92	光捷公司	上海国金租赁有限公司	2020年8月	2023年8月	5,440.04
93	光捷公司	平安信托	2022年1月	2024年2月	89,670.00
94	瀚宇公司	四川新领驭建设工程有限公司	2018年1月	2023年1月	3,196.83

## （二）对外担保

### 1、对外担保风险

被担保单位	金融机构名称	借款金额 (万元)	债务开始 日	债务到期日	担保余额 (万元)
成都市天和城建检测有限公司	遂宁银行成都分行	1,000.00	2022/6/30	2023/6/30	1,000.00
成都盛鼎宏园区管理有限公司	遂宁银行成都分行	1,000.00	2022/7/1	2023/6/30	1,000.00
成都市青白江区国有资产投资经营有限公司	国家开发银行四川省分行	12,000.00	2022/9/13	2042/9/13	12,000.00
成都市融禾现代农业发展有限公司	中国农业发展银行成都市青白江支行	69,892.84	2021/8/27	2029/7/10	40,682.61
成都盛鼎宏园区管理有限公司	中国农业发展银行成都市青白江支行	100,000.00	2021/3/31	2035/12/10	48,318.00
成都市智汇新城投资发展有限公司	中国农业发展银行成都青白江支行	80,000.00	2019/6/27	2025/6/23	31,879.00
成都盛鼎宏园区管理有限公司	远东宏信(天津)融资租赁有限责任公司	12,500.00	2022/3/18	2025/3/18	9,240.97
成都集装箱物流投资有限公司	远东国际租赁有限公司	19,000.00	2021/2/3	2024/2/3	8,414.37
成都市融禾现代农业发展有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	8,000.00	2021/7/27	2024/7/27	5,440.00
成都市青白江区国有资产投资经营有限公司	光大兴陇信托	8,900.00	2022/8/18	2024/8/18	8,900.00
成都市青白江区国有资产投资经营有限公司	长城华西银行绵阳分行	5,000.00	2022/8/17	2025/8/16	5,000.00
成都市凯利捷投资发展有限公司	长城华西银行成都新都支行	5,000.00	2022/8/17	2025/8/16	5,000.00
成都市青白江区国有资产投资经营有限公司	成都农商银行青白江支行	50,000.00	2022/12/7	2024/12/31	30,000.00
成都市江城投资有限公司	成都农商银行青白江支行	940.00	2022/10/17	2024/10/16	940.00
合计					207,814.95

截至 2022 年 12 月末，担保人对外提供担保总金额为 207,814.95 万元，担保人对外担保明细如下：

**表：担保人对外担保明细表**

单位：万元

截至 2022 年 12 月末，担保人对外担保对象均为当地国有企业，以上企业运营情况良好，担保人未来所面临代偿风险较低。

## 九、信用评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评估确定，担保人长期主体信用级别

为 AA，评级展望为稳定。

## 十、征信查询及诉讼情况

根据征信报告显示，截至 2023 年 4 月 10 日，客户所有已结清、未结清贷款均为正常类，无不良及关注类。

2023 年 4 月 10 号，经查询“中国执行信息公开网”，无被执行情况。

中国执行信息公开网  
司法为民 司法便民

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司

身份证号码/组织机构代码: 91510113MA65RE6J1W

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: 6qss

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91510113MA65RE6J1W 成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司相关的结果。

经公开信息查询，担保人涉诉 10 起，主要为房屋租赁合同纠纷，对担保人正常生产经营不会造成影响。

## 第六部分 债券要素

主要条款：

<b>定向债务融资工具名称</b>	成都市青白江区国有资产投资经营有限公司 2023 年度第五期定向债务融资工具
<b>发行人</b>	成都市青白江区国有资产投资经营有限公司
<b>牵头主承销商</b>	国泰君安证券股份有限公司
<b>联席主承销商</b>	渤海银行股份有限公司
<b>簿记管理人</b>	渤海银行股份有限公司
<b>存续期管理机构</b>	渤海银行股份有限公司
<b>待偿还债务融资余额</b>	截至本定向募集说明书签署之日，发行人及下属子公司存在待偿还超短期融资债券 7.60 亿元，定向工具 88.60 亿元，中期票据 12.50 亿元，企业债 11.80 亿元，私募公司债 27.10 亿元，美元债 1.00 亿美元。
<b>接受注册通知书文号</b>	中市协注〔2022〕PPN453 号
<b>注册金额</b>	人民币 20.00 亿元（RMB2,000,000,000.00 元）
<b>本期基础发行金额</b>	人民币 0 亿元
<b>本期发行金额上限</b>	人民币 5.00 亿元（RMB500,000,000.00 元）
<b>期限</b>	5 年期，附第 2 年末及第 4 年末发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权；
<b>面值</b>	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
<b>发行价格</b>	面值 100.00 元，平价发行
<b>发行人调整票面利率选择权</b>	<p>发行人有权决定在本期定向债务融资工具存续期的第 2 年末调整本期定向债务融资工具后 3 年的票面利率，调整后的票面利率为本期定向债务融资工具存续期前 2 年票面年利率加或减发行人调整的基点；</p> <p>发行人有权决定在本期定向债务融资工具存续期的第 4 年末调整本期定向债务融资工具后 1 年的票面利率，调整后的票面利率为本期定向债务融资工具存续期前 4 年票面年利率加或减发行人调整的基点。</p> <p>调整后的票面利率需符合调整当时国家有关利率的相关规定，调整幅度以公告为准。若发行人未行使本期定向债务融资工具票面利率调整选择权，则本期定向债务融资工具后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p>
<b>发行人调整票面利率公告日</b>	发行人在本期定向债务融资工具第 2 个和第 4 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期定向债务融资工具票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本期定向债务融资工具后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
<b>投资者回售选择权</b>	发行人作出关于是否调整本期定向债务融资工具票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内



	进行登记，将持有的定向债务融资工具按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期定向债务融资工具。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。
<b>投资者回售登记期</b>	投资者选择将持有的本期定向工具全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；投资者的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期内未做登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期定向工具并接受上述关于是否调整本期定向工具票面利率及调整幅度的决定。
<b>票面利率及确定方式</b>	采用固定利率，根据集中簿记建档结果确定
<b>发行对象</b>	全国银行间债券市场专项机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）和经遴选的特定机构投资人（如有）
<b>承销方式</b>	主承销商余额包销
<b>发行方式</b>	采用集中簿记建档、集中配售方式发行
<b>托管方式</b>	采用实名记账方式，投资人认购的本期定向债务融资工具在上海清算所开立的持有人账户中托管记载
<b>定向债务融资工具形式</b>	实名制记账式
<b>公告日</b>	2023年 月 日
<b>发行日</b>	2023年 月 日
<b>起息日</b>	2023年 月 日
<b>缴款日</b>	2023年 月 日
<b>债权债务登记日</b>	2023年 月 日
<b>上市流通日</b>	债权债务登记日的下一个工作日即可流通转让
<b>兑付价格</b>	按面值兑付
<b>付息日</b>	自发行日起，2024年起至2028年每年的 月 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息。若投资者于第2年末行使回售选择权，则其回售部分定向债务融资工具的付息日为自发行日起，2024年起至2025年每年的 月 日，顺延期间不另计息；若投资者于第4年末行使回售选择权，则其回售部分定向债务融资工具的付息日为自发行日起，2024年起至2027年每年的 月 日，顺延期间不另计息。
<b>兑付日</b>	本期定向债务融资工具的本金兑付日为2028年 月 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息。若投资者于第2年末行使回售选择权，则本期定向债务融资工具的本金兑付日为2025年 月 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息；若投资者于第4年末行使回售选择权，则本期定向债务融资工具的本金兑付日为2027年 月 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息；
<b>兑付方式</b>	本期定向债务融资工具到期日前5个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加最后一期利息兑付，由上海清算所代理完成兑付工作
<b>偿付顺序</b>	本期定向债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务

评级结果	本期定向债务融资工具未进行债项评级
信用增进情况	无
登记和托管	上海清算所为本期定向债务融资工具的登记和托管机构
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期定向债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担

## 第七部分 资金用途及还款来源

### 一、资金用途

用于偿还融资人及合并范围内子公司到期债务及利息。

融资人：成都市青白江区国有资产投资经营有限公司

募集资金用途：偿还融资人及合并范围内子公司到期债务及利息。

募集金额：【3】亿元整

期限：不超过【2】年

### 二、还款来源

#### （一）第一还款来源

成都市青白江区国有资产投资经营有限公司未来的经营收入。

融资人是青白江区重要的土地整治和城市基础设施投资建设主体。截至 2021 年末，融资人总资产为 782.63 亿元，净资产为 253.58 亿元。

#### （二）第二还款来源

成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司是青白江区主要的基础设施建设主体。信用记录良好，政府的支持力度较大。截至 2021 年末，青白江蓉欧园总资产为 438.33 亿元，净资产为 164.21 亿元。

## 第八部分 风险及风险控制措施

### 一、信用风险及控制措施

融资人青白江国资的偿付能力将直接影响本次投资收益，若融资人因经营不善、当地经济发生不利变化等因素而导致融资人的偿债能力发生不利变化，将可能影响我司信托贷款收益的实现。

应对措施：根据公司的信用记录，融资人历史信用良好，综合考虑公司的信用风险可控。同时，青白江蓉欧园提供连带责任保证。青白江蓉欧园是青白江区重要的基础设施投资建设主体，信用记录良好，政府的支持力度较大。以上措施能有效保证项目安全，加强了风险控制能力。

### 二、管理风险及控制措施

风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误的情况，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

控制措施：为保证受益人能够按时、足额获取收益，受托人将发挥在金融信托领域的专业优势，严格实行相关责任制度和分离制度，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

### 三、操作风险及控制措施

风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

管理措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托计划项目的顺利进展。

## 第九部分结论

本信托计划符合《集合资金信托计划管理办法》相关规定，合法合规，交易结构清晰，根据对项目的经济可行性进行分析，该项目预期收益明确。

本次项目交易对手是青白江国资，是青白江区重要的土地整治和城市基础设施投资建设主体，外部信用评级结果是 AA，公开发债主体。并由青白江蓉欧园提供不可撤销连带责任保证担保。

综上所述，我认为本项目符合公司的要求，风险可控，具有可操作性，本信托产品可为信托计划的受益人获取风险可控的投资收益，本信托计划方案切实可行，报请公司批准实施。

信托业务六部

2023 年 4 月