

XX 国际信托·长泰 355 号
成都经开产投贷款集合资金信托计划

尽职调查报告

2021 年

目录

一、 申报方案.....	4
1.1 尽职调查情况简述.....	4
1.2 交易要素.....	4
1.3 交易结构图.....	5
二、 区域经济及财政分析.....	5
2.1 地区经济评价.....	5
2.2 财政状况.....	8
三、 融资人分析——成都经开产业投资集团有限公司.....	10
(一) 融资人基本情况分析.....	10
(二) 公司经营管理情况分析.....	14
(三) 业务经营发展情况分析.....	16
(四) 有息负债及对外担保情况.....	29
(五) 企业信用状况分析.....	47
(六) 保证能力评价.....	48
四、 保证人分析——成都经开国投集团有限公司.....	48
(一) 保证人基本情况分析.....	48
(二) 公司经营管理情况分析.....	51
(三) 业务经营发展情况分析.....	55
(四) 财务状况.....	59
(五) 有息负债及对外担保情况.....	69
(六) 企业信用状况分析.....	91
(七) 保证能力评价.....	92
五、 资金用途分析.....	92
(一) 项目基本情况分析.....	93

(二) 用款项目可行性分析.....	97
六、 还款来源分析.....	120
(一) 稳定的营业收入水平以及良好的盈利能力.....	120
(二) 偿债应急保障方案.....	120
七、 中后期管理安排.....	120
(一) 管理方案.....	120
(二) 信息披露.....	122
(三) 管理方式.....	122
(四) 中后期管理方案评价.....	122
八、 风险分析及防范措施.....	122
(一) 风险分析.....	122
(二) 防范措施.....	123
九、 结论.....	123

一、申报方案

1.1 尽职调查情况简述

信托计划对融资人成都经开产业投资集团有限公司（以下简称“成都经开产投”或“融资人”）发放项目贷款，信托规模不超过 3 亿元，分期发行，每期不超过 24 个月。信托资金用于对成都经开产投发放项目贷款，资金最终用于 15 分钟基本公共服务圈和邻里中心项目建设，风控措施为成都经开国投集团有限公司（以下简称“成都经开国投”或“保证人”）为融资人的还本付息义务提供连带责任保证担保。还款来源为融资人经营收入、保证人经营收入。

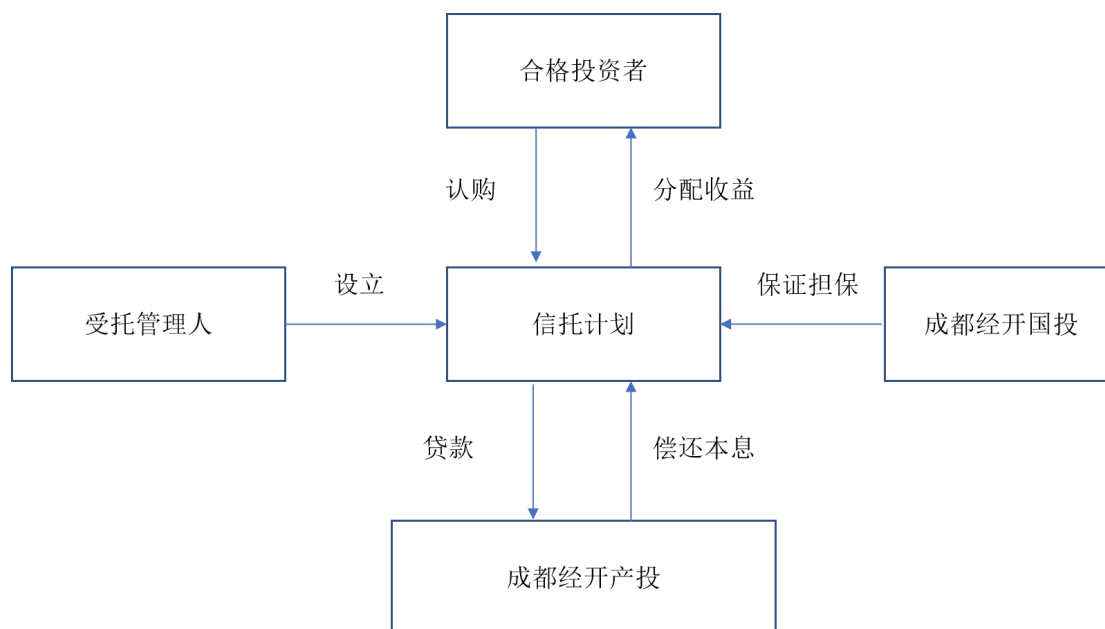
1.2 交易要素

项目来源	部门业务人员自主开发
项目营销安排	本项目拟申请公司直销或金融监管认可的外部发行机构发行
项目名称	XX 国际信托·长泰 355 号成都经开产投贷款集合资金信托计划
受托人	XX 国际信托股份有限公司
委托人/推介机构	本项目拟申请公司直销或金融监管认可的外部发行机构发行，委托人为合格投资者。
合作政府名称	成都市龙泉驿区
政府级别	区县级
融资方	成都经开产业投资集团有限公司，联合资信主体评级 AA+
担保方	保证人：成都经开国投集团有限公司，大公国际评定公司主体信用等级为 AA+
交易主体性质	国有独资
信托规模	不超过【3】亿
信托期限	【3】年，每笔期限均为【2】年
预计融资总成本及期间支付安排	
信托产品业绩比较基准/投资者预期收益及分配安排	%/年（暂定），根据实际发行情况确定
信托报酬	
代理收付银行及信托财产保管行	本项目保管银行暂定为平安银行，保管费 0.01%/年
中介机构及费用收取方式	中介费由信托财产承担（如有）
交易结构	我司成立信托计划向成都经开产投发放项目贷款，金额不超过 3 亿，总期限

	36个月，分期发行，各期不超过24个月，信托资金用于15分钟基本公共服务圈和邻里中心项目建设。成都经开国投提供连带责任保证担保。
资金使用方式	项目贷款
资金用途	信托资金用于对成都经开产投发放项目贷款，资金最终用于15分钟基本公共服务圈和邻里中心项目建设
还款来源	融资人经营现金流、标的项目收入、融资人经营收入、保证人经营收入
还款安排	半年度付息，到期还本
风控措施	成都经开国投集团有限公司（以下简称“成都经开国投”或“保证人”）为融资人的还本付息义务提供连带责任保证担保。
产品性质	<input type="checkbox"/> 投资性资金信托 <input checked="" type="checkbox"/> 融资性资金信托 <input type="checkbox"/> 财产权信托 <input type="checkbox"/> 其他
信托业保障基金	<input type="checkbox"/> 信托计划缴纳-超募 <input type="checkbox"/> 客户委托公司缴纳 <input checked="" type="checkbox"/> 客户自行缴纳 <input type="checkbox"/> 公司垫付 <input type="checkbox"/> 无需缴纳 (注：列示信托业保障基金百分比/金额及具体由谁缴纳)

1.3 交易结构图

我司设立“XX国际信托·长泰355号成都经开产投集合资金信托计划”，信托资金用于对成都经开产投发放项目贷款，资金最终用于15分钟基本公共服务圈和邻里中心项目建设等符合我司要求的合法合规的资金用途。信托计划到期，融资人成都经开产投偿还本息。成都经开国投为成都经开产投的还本付息义务提供连带责任保证担保。交易结构图如下：



二、区域经济及财政分析

2.1 地区经济评价

为推进国家综合配套改革，2007年6月7日，国家发展和改革委员会下发《关于批准重庆市和成都市设立全国统筹城乡综合配套改革试验区的通知》(发改经体[2007]1248号)，

批准重庆市和四川省成都市设立国家统筹城乡综合配套改革试验区。国家统筹城乡综合配套改革试验区目标在于探索改变中国城乡二元经济结构，形成统筹城乡发展的体制机制，促进城乡经济社会协调发展，最终使农村居民、进城务工人员及其家属在各个方面，享有与城市居民一样平等的权利、均等化的公共服务和同质化的生活条件。

龙泉驿区位于成都市东部，为成都市 10 个市辖区之一，是成都市东部副中心和成都经济技术开发区（国家级）所在地。龙泉驿区经济发达，2017 年被评为“县域经济发展先进县”；2018 年龙泉驿区位列“全国综合实力百强区”中第 28 位，是前 30 地区内唯一的西部县区。

作为成都市重要生态屏障，龙泉驿区龙泉山脉、龙门山脉地质较为脆弱，既是防灾减灾重点区域，也是统筹城乡发展重点区域。龙泉驿区地处龙泉山脉中段，山区面积 236 平方公里，涉及 8 镇（乡）、46 村、8.4 万农民。山区生态脆弱，灾害易发，地质灾害点达 411 个，直接威胁群众的生命财产安全。同时，山区生产生活条件艰苦，群众迫切渴望彻底避险、根治贫穷、早日过上富裕文明幸福新生活。龙泉山脉深处，村民长期存在用水、行路、上学、就医、增收、避险等困难，每年进入汛期，暴雨引发的山体滑坡、崩塌等地质灾害频发。

2007 年，龙泉驿区将万兴、大兰项目作为统筹城乡生态移民工作试点。经过三年努力，2010 年，万兴大兰生态移民试点取得成功。2013 年，龙泉驿区统筹城乡改革持续深化，编制完成全域生态移民规划；茶店胜利等 12 个生态移民项目加快建设，完成投资 32 亿元；生态移民富民安民工作入选成都市统筹城乡十大综合示范案例。2014 年，龙泉驿区生态移民综合改革投入 36.6 亿元，1.2 万农民进城安居兴业。同年实施了龙泉山植被恢复等生态建设工程，新植苗木 82 万株，新恢复生态植被 3,000 亩。

目前龙泉驿区正在完善生态移民聚集区公共服务配套设施建设，继续实施龙泉山植被恢复工程，持续推进环城生态区建设，做好天然林保护和彩叶林繁育基地建设，成片造林 2,000 亩以上；开展农业示范园建设，包括常年标准化基本蔬菜基地和出口水果示范基地建设等，新增设施农业面积 2,000 亩、土地适度规模经营 5,000 亩。龙泉驿区城乡统筹建设已经进入良性发展阶段。

下图为龙泉驿区近三年的总体经济指标。

指标	2018 年	2019 年	2020 年
GDP（亿元）	1248.80	1318.88	1355.19
GDP 增速（%）	6.80%	4.00%	3.90%
GDP 在上级区域中排名	2/22	2/22	2/22
上级区域 GDP 增速	8.00%	7.80%	4.00%
常住人口（万人）	91.40	94.60	134.62
户籍人口（万人）	71.40	73.91	75.98
人口趋势	人口净流入		

支柱产业	汽车制造业
重点纳税企业或代表性企业	成都贝施美生物科技有限公司、晖马中欧汽车科技成都有限公司、成都龙邦新材料有属限公司、成都虹波实业股份有限公司、成都天邦生物制品有限公司、成都建筑材料工业设计研究院有限公司装备技术分公司、成都金红叶纸业有限公司、成都雅致集成房屋有限公司、四川航天拓鑫玄武岩实业有限公司、四川隆力奇实业有限公司等
重大投资项目	一汽丰田全新整车项目、中德智能网联汽车四川实验基地项目

下图为成都市各区县截止 2020 年的 GDP、人均 GDP 和一般公共预算收入统计表。

排名	地区	GDP (亿元)	人均 GDP (元)	一般公共预算收入 (亿元)
1	高新区	2401.9	21.45	207.34
2	龙泉驿区	1355.2	14.32	75.00
3	金牛区	1329.9	10.9	84.70
4	青羊区	1304.8	15.24	86.69
5	武侯区	1232.3	11.21	95.24
6	锦江区	1145.9	16	82.73
7	成华区	1103.3	11.49	79.08
8	双流区	1002.0	12.3	77.56
9	新都区	878.0	9.56	67.62
10	郫都区	655.6	10.93	47.17
11	温江区	623.8	11.46	45.20
12	青白江区	559.1	12.7	38.50
13	天府新区	518.8	7.41	81.86
14	彭州市	507.4	6.5	35.95
15	金堂县	468.9	6.51	36.50
16	都江堰市	441.7	6.28	36.21
17	简阳市	425.8	5.25	30.07
18	崇州市	405.9	6.09	26.43
19	新津区	400.6	11.89	30.34
20	邛崃市	350.8	5.66	27.65
21	大邑县	300.7	5.84	15.60
22	蒲江县	178.2	6.82	10.94
合计		17716.7		1520.3

龙泉驿区主要的纳税行业为整车制造及汽车零部件配套，烟草批发及专用设备制造行业。龙泉驿区前五打纳税企业名单如下：

重点纳税企业名称	行业归属
一汽-大众汽车有限公司成都分公司	汽车制造

四川一汽丰田汽车有限公司	汽车制造
中嘉汽车制造(成都)有限公司	汽车制造
四川中烟工业有限责任公司	批发业
神钢建机(中国)有限公司	专用设备制造业
合计	

2.2 财政状况

2.2.1 财政收入

成都市龙泉驿区财政收入情况如下图所示：

指标(亿元)	2018年	2019年	2020年
龙泉驿区			
一般公共预算收入	85.83	71.27	75.00
其中：税收收入	73.69	59.10	63.67
非税收入	12.15	12.17	11.33
下级上解收入	-	-	-
上解上级支出	12.99	7.02	9.06
返还性收入	-0.26	-0.26	-0.26
返还性支出	-	-	-
上年结余	4.51	3.87	3.94
经调整的一般公共预算收入	85.83	71.27	75.00

2.2.2 政府债务

根据成都市龙泉驿区官方公布的财政数据显示：

项目(亿元、%)	2019年末	2020年末
一般公共预算收入	71.27	75.00
+补助收入(一般转移收入+专项转移收入+返还性收入)		30.31
+政府性基金收入		82.81
+国有资本经营预算收入		1.92
=综合财力		190.04
政府债务余额		231.95
债务率(政府债务余额/综合财力)		122.05%
负债率(政府债务余额/GDP)		17.39%
城投企业有息负债		1,200.79
政府性债务余额(政府债务余额+城投企业有息负债)		1,432.74
债务倍数(政府性债务余额/一般公共预算收入)		19.10

龙泉驿区主要城投企业梳理(单位：亿元)

序号	公司名称	主要业务内容	发债类型	最新外部评级(评级机构)	2020年末(亿元)				2020年末有息债务
					总资产	净资产	有息债务	营业收入	

1	成都市龙泉现代农业投资有限公司	农业项目投资、农业投融资担保，农村土地整理、开发，农业投资管理。	私募	AA（联合资信）	309.34	96.09	176.64	10.50	176.64
2	成都经开产业投资集团有限公司	负责代表成都经开区管委会和龙泉驿区人民政府对成都经开区内基础设施项目进行开发建设，履行开发、建设、经营管理的职能。	公募	AA+（大公国际）	1157.96	359.12	717.57	33.70	717.57
3	成都经开国投集团有限公司	成都市龙泉驿区主要的基础设施建设和投融资主体之一，负责政府委托代建的工程项目	公募	AA+（大公国际）	887.92	326.43	483.22	26.22	483.22
	合计						1200.79		

2.2.3 当地城投企业公开市场融资情况

单位：亿元

城投企业名称	发债类型	累计发行个数	累计发行规模	债券余额	公募债最后到期日期	最新一笔债券发行日期	最新一笔债券类型
成都市龙泉现代农业投资有限公司	私募	6	29.65	29.65	-	2021.4.19	私募
成都经开产业投资集团有限公司	公募	17	199.25	113.00	2026.7.23	2021.7.23	公募
成都经开国投集团有限公司	公募	16	143.6	107.24	2028.8.6	2021.8.6	公募
合计				249.89			

按年份划分区域内融资平台偿债现金流分布如下图示：

	偿债现金流分布（亿元）
--	-------------

城投企业名称	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030以后
成都市龙泉现代农业投资有限公司	23.31	56.79	43.26	23.14	7.24	14.00	8.00	2.40	-	1.50
成都经开产业投资集团有限公司	64.75	124.38	49.25	30.66	12.70	-	2.58	14.47	-	25.19
成都经开国投集团有限公司	47.65	166.04	93.14	41.94	64.20	43.71	0.22	46.75	-	11.58
合计	112.4	290.42	143.39	72.6	76.9	43.71	2.8	61.22	-	36.77

2.2.4 成都大运会对龙泉驿区的财政影响

龙泉驿区承接了 2022 年成都大运会部分场馆和配套基建建设工作，当地政府和华润集团合作，华润集团负责场馆的建设，并在完成后与当地政府相关企业合作运营，政府提供土地等相关资源，同时当地政府发行了专项债券金额用于周边配套公园的修建。综合来看，承接大运会场馆建设，对当地区域财政起到一定促进作用，为当地招商引资打下了一定的基础。

同时，区域内举办大型赛事，加快了基础设施的建设和完善，提升了区域土地价格，对于龙泉驿区整体的财政收入和区域经济发展产生促进作用。

三、融资人分析——成都经开产业投资集团有限公司

(一) 融资人基本情况分析

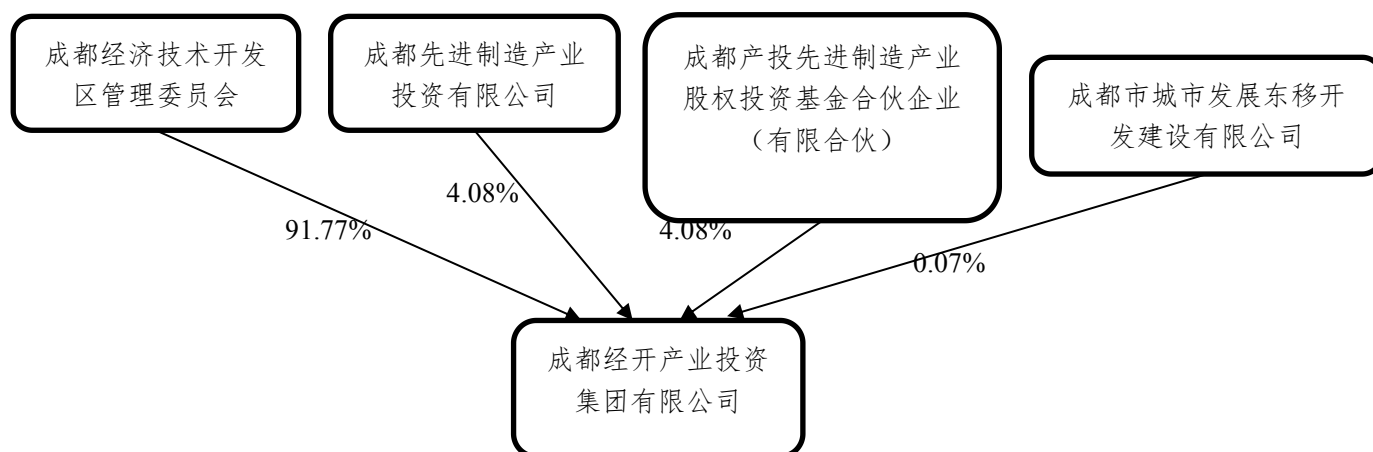
1. 基本信息

名称	成都经开产业投资集团有限公司		
注册地址	四川省成都市龙泉驿区大面街道成龙大道二段 888 号 52 栋 1-5 层 1 号		
登记机关	成都市龙泉驿区行政审批局		
成立时间	2000 年 06 月 12 日		
法定代表人	周仁全		
社会统一信用代码	91510112720397421A	营业执照到期日	长期
经营范围	工业、农业、科技及现代物流贸易、供应链、检验检测等相关生产服务业的投资、运营、服务、管理和咨询，产业功能区建设及房地产开发，资本及资产运营管理；基础设施、市政设施、公共服务设施投资、建设和管理；标准厂房建设与经营；农村土地整理；旅游项目开发、酒店管理；项目策划、商务信息咨询；高新技术产品的研制和生产、新能源项目开发。（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）		
注册资本(万元)	1,000,000		

成都经开产业投资集团有限公司成立于2000年6月12日，系经成都市龙泉驿区人民政府批准成立的有限责任公司。公司主营业务涵盖工业、农业、科技等相关生产服务业的投资、运营，产业功能区建设及房地产开发，基础设施、市政设施、公共服务设施投资、建设和管

理；标准厂房建设与经营等。是成都市龙泉驿区主要的基础设施建设和投融资主体之一，承担着区内主要的基础设施建设工程项目的建设任务。

2. 股权结构及公司历史沿革



融资人是经四川省成都市龙泉驿区人民政府以龙府发〔2000〕45号文批准，成都经开区管委会出资25,990.00万元、成都市龙泉驿区财政投资公司出资200.00万元共同组建的有限责任公司，注册资本26,190.00万元。成都经开区管委会于2000年4月20日以实物资产出资，该实物资产经成都锦江资产评估事务所评估，并出具了评估报告（成锦会资评字〔2000〕007号）。成都市龙泉驿区财政投资公司出资形式为货币资金，于2000年6月6日缴足。四川天和联合会计师事务所对股东出资的真实性和合法性进行了审验，并于2000年6月6日出具验资报告（天和会验〔2000〕25号）。

截至 2000 年 6 月 6 日融资人实收资本情况

单位：万元

出资人	注册资本		实收资本	
	金额	比例	金额	比例
成都经开区管委会	25,990.00	99.24%	25,990.00	99.24%
成都市龙泉驿区财政投资公司	200.00	0.76%	200.00	0.76%
合计	26,190.00	100.00%	26,190.00	100.00%

2001年3月，成都市龙泉驿区财政投资公司将其所持融资人的10.76%股权转让给成都市龙泉驿区东移工作领导小组办公室。同时，经融资人股东会决议，注册资本增加42,610.00万元，融资人注册资本由26,190.00万元变更为68,800.00万元，成都经开区管委会和成都市龙泉驿区东移工作领导小组办公室分别持有融资人99.71%和0.29%的股权。2009年5月，成都市龙泉驿区东移工作领导小组办公室将持有融资人0.29%的股权全额划转至东移开发

公司。

2020年4月，根据融资人股东会会议决议，融资人股东、注册资本及公司住所发生变更。根据股东会决议及相关增资协议，融资人新增两名股东，分别为成都产投先进制造产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“先进制造基金”）和成都先进制造产业投资有限公司（以下简称“先进制造公司”），该两家企业实际控制人均为成都国资委。先进制造基金和先进制造公司已出具《授权委托书》，委托成都经开区管委会代为行使股东职权，本次股东变更后，融资人的控股股东和实际控制人仍为成都经开区管委会。

根据增资协议，成都经开区管委会、东移公司、先进制造基金和先进制造公司以货币、未分配利润及资本公积出资，向融资人增加注册资本931,200.00万元，具体出资情况如下：

截至 2021 年 8 月 1 日融资人注册资本情况

单位：万元、%

股东名称	出资额		出资方式	出资时间/ 预计完成出资时间	出资比例
成都经开区管委会	917,700.00	25,990.00	实物	2000年6月6日	91.77
		42,610.00	实物	2001年9月20日	
		200,000.00	货币	2020年12月31日	
		649,100.00	未分配利润和 资本公积	2020年12月31日	
东移公司	700.00	200.00	货币	2000年6月12日	0.07
		500.00	未分配利润和 资本公积	2020年12月31日	
先进制投公司	40,800.00	11,941.00	货币	2020年12月31日	4.08
		28,859.00	未分配利润和 资本公积	2020年12月31日	
先进制投基金	40,800.00	11,941.00	货币	2020年12月31日	4.08
		28,859.00	未分配利润和 资本公积	2020年12月31日	
合计	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	100.00

2020年10月，融资人对经营范围和公司名称进行了变更，融资人名字由“成都经济技术开发区建设发展有限公司”变更为“成都经开产业投资集团有限公司”。

截至2021年3月，融资人注册资本已变更为100.00亿元，住所由“四川省成都经济技术开发区（龙泉驿区）南京路33号”变更为“四川省成都市龙泉驿区大面街道成龙大道二段888号52栋1-5层1号”。经营范围变更为“工业、农业、科技及现代物流贸易、供应链、检验检测等相关生产服务业的投资、运营、服务、管理和咨询，产业功能区建设及房地产开发，资本及资产运营管理；基础设施、市政设施、公共服务设施投资、建设和管理；标准厂

房建设与经营；农村土地整理；旅游项目开发、酒店管理；项目策划、商务信息咨询；高新技术产品的研制和生产、新能源项目开发。（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）”。

3. 参股、控股企业

截至2020年年末，公司控股子公司及参股公司基本情况以及是否纳入合并报表范围如下：

截至2020年末融资人控股子公司基本情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例		是否纳入合并报表范围
			直接	间接	
1	成都经开建发贸易有限公司	1,000.00	100.00		是
2	成都经开产投资运营有限公司	200,000.00	100.00		是
3	成都经济技术开发区新城投资开发有限公司	100,000.00	35.00		是
4	成都经开兴东建设开发有限公司	100,000.00	100.00		是
5	成都中法生态园投资发展有限公司	100,000.00	100.00		是
6	成都市龙泉现代农业投资有限公司	205,300.00	100.00		是
7	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	266,500.00	45.66	40.00	是

截至2020年末融资人参股公司基本情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例		是否纳入合并报表范围
			直接	间接	
1	成都大兰银河富民投资有限公司	5,000.00	40.00		否
2	成都汽车产业研究院	40.00		30.00	否
3	成都市简州新城投资集团有限公司	600,000.00	20.74		否
4	成都智慧车城发展有限公司	150,000.00	49.00	35.00	否
5	四川西部陆海新通道供应链管理有限公司	500.00	40.00		否
6	成都农交所龙泉驿农村产权交易有限公司	100.00	49.00		否

4. 实际控制人/控股股东

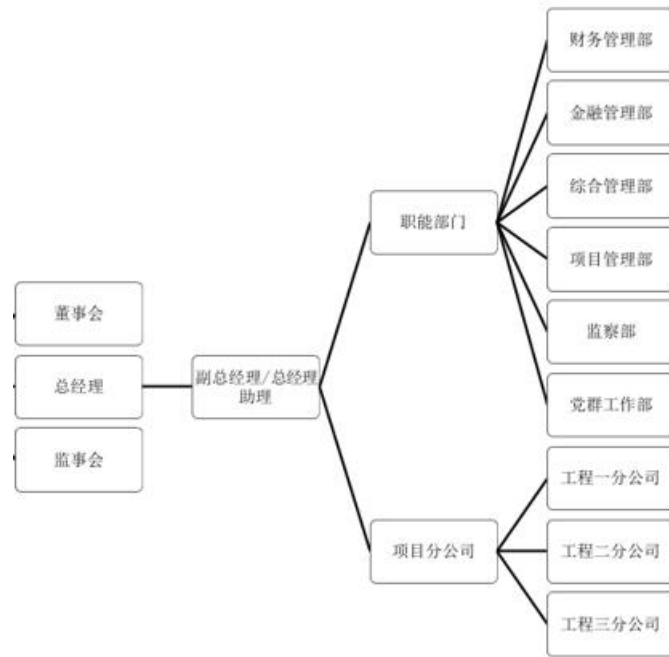
根据当地工商局调档信息，担保方的股东情况如下：

股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
成都经济技术开发区管理委员会	917,700	91.77%

成都先进制造产业投资有限公司	40,800	4.08%
成都产投先进制造产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	40,800	4.08%
成都市城市发展东移开发建设有限公司	700	0.07%
合计	1,000,000	100%

（二）公司经营管理情况分析

1. 组织构架



融资人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了公司章程，构建和完善了现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，公司设立股东会，由公司全体出资人组成。设立了董事会、监事会、高级管理人员。各部门在实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，推动公司稳步发展。

公司设董事会，成员7人，其中6人由股东会选举产生、1人由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生，董事会对股东负责，行使下列职权：召集股东会会议，并向股东会报告工作；执行股东会决议；决定公司的经营计划和投资方案；根据公司的经营计划决定对外融资及担保等等。公司设监事会，成员5人，其中3人由股东会选举产生，2人由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生，监事会设主席1名，由公司全体监事过半数选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。公司设总经理1人，副总经理和其他高级管理人员的职数按成都龙泉驿区（成都经济技术开发区）国有资产监督管理机构相关管理规定执行。经理层由董事会进行聘任或解聘，可由董事会成员兼任。

公司内设机构为：财务管理部、金融管理部、综合管理部、项目管理部、监察部、党群工作部六个职能部门，另设有三个项目分公司，现有员工409人。

2. 管理团队

董事简历

周仁全，男，1974年11月生，研究生学历，高级会计师。周仁全先生现任融资人董事长、总经理；历任成都武城实业集团股份有限公司财务部经理，成都中德合资魏德米勒电联接有限公司主办会计，中铁隧道集团三处有限公司主办会计，融资人财务部部长、董事、副总经理。周仁全先生因连选连任自2017年3月起在融资人处担任现任职务。

李晓龙，男，1969年5月生，本科学历。现任成都经开产业投资集团有限公司董事，成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司执行董事、总经理。历任龙泉驿区委办公室秘书科科长（副局级），龙泉驿区环境保护局党组成员、副局长，龙泉驿区洪安镇（街道）党委（党工委）委员、镇人大主席、街道人大工委主任，龙泉驿区工投公司董事长。

沈剑，男，1972年10月生，本科学历。现任成都经开产业投资集团有限公司党委委员、董事，成都市龙泉现代农业投资有限公司（成都市灵泉新农投资有限公司）执行董事、总经理。历任龙泉驿区文安镇镇长助理（副镇级），龙泉驿区洪安镇（街道）党委委员、副镇长、街道办事处副主任，龙泉驿区万兴乡党委副书记、纪委书记，成都经济技术开发区项目建设服务局副局长，龙泉驿区柏合街道党工委副书记（兼），龙泉驿区委党研室纪检组长，成都经开区城市建设投资经营有限公司董事、副总经理，龙泉驿区农投发展（灵泉）公司董事、总经理。

叶融，女，1971年12月生，政工师、心理咨询师。叶融女士现任融资人董事、总经理助理、办公室主任；历任龙泉交通工业公司团委书记、办公室副主任，融资人办公室主任、工会主席、党支部委员。叶融女士因连选连任自2012年11月起在融资人处担任现任职务。

曾剑，男，1970年10月生，本科学历，全国注册造价工程师；高级工程师（建筑经济管理）。现任成都经开产业投资集团有限公司董事、党委委员。历任龙泉驿区财政局经济建设科副科长（挂职），成都市龙泉现代农业投资有限公司总经理助理（挂职），成都市龙泉现代农业投资有限公司总经理助理，成都经开区国投（东移）公司董事。

刘世高，男，1973年10月生，水利工程师。现任成都经开产业投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员。历任龙泉驿区西河镇高级工，龙泉驿区农投公司（灵泉）副总经理。

段鸿斌，男，1978年10月生，研究生学历。段鸿斌先生现任融资人职工董事，党群工作部（人力资源部）部长、子公司建发贸易董事长；历任成现工投公司、审计监察部副部长，融资人办公室副主任、综合管理部部长、党群工作部（人力资源部）部长并兼任融资人子公司建发贸易总经理。

监事简历

秦拥军，男，1967年4月，高级工程师。现任成都经开产业投资集团有限公司监事会主席。历任成都经开区建发公司董事、副总经理，区农投公司董事、常务副总经理，龙泉驿区农投公司董事长。

蒲若飞，男，1963年9月生，本科学历。现任成都经开产业投资集团有限公司监事。历任龙泉驿区农村集体经济发展服务局副局长，龙泉驿区农村发展局发展计划与财务科科长，龙泉现代农业发展投资有限公司董事、副总经理（挂职），龙泉驿区农投公司董事、副总经理。

杨菲，女，1981年9月生，硕士学历，助理研究员（中级）。现任总经理助理兼合同管理部部长。历任成都经济技术开发区项目建设服务局综合处处长、促建办主任，柏合镇双碑村精准帮扶队副队长，成都经开区国有资产投资有限公司总经理助理兼合同管理部部长。

谭德怀，男，1973年9月，本科学历，高级工程师。现任建发公司纪检监察部/审计部部长。历任成都现代投资发展有限公司计划合同部、审计监察部副部长（兼）（主持工作），成都经济技术开发区建设发展有限公司三分公司合约部部长。

覃姜岚，女，1981年4月，硕士学历。现任区农投公司党群工作部副部长；成都经开产业投资集团有限公司职工监事。历任成都市龙泉现代农业投资有限公司综合部副部长、党群工作部副部长。

高级管理人员简历

周仁全，见“董事简历”。

（三）业务经营发展情况分析

1. 经营情况概述

融资人是成都经开区的基础设施建设和投融资主体。根据《关于设立开发区建设发展有限公司的通知》（龙府发〔2000〕45号文），融资人受成都经开区管委会和龙泉驿区人民政府委托，代表成都经开区管委会和龙泉驿区人民政府对成都经开区内基础设施项目进行开发建设，履行开发、建设、经营管理的职能。

2018年-2020年及一期，融资人主营业务板块分别为基建建设业务、代建管理业务、政府购买服务业务和购销业务。

2. 业务规模与结构

2.1 营业收入构成

2018年-2020年，融资人营业收入分别为130,754.63万元、169,966.88万元和336,965.61万元。融资人其他业务收入主要系融资人自有物业的租赁业务。

2020年，融资人代建业务收入同比减少7,951.43万元，减幅为38.95%，主要系2020

年融资人完工代建项目减少，故确认的代建业务收入减少。

2020年，融资人政府购买服务业务收入同比减少2,678.90万元，减幅为2.13%，变动程度较小。

2020年，融资人基建建设业务收入同比增加116,228.22万元，大幅增加，主要系2020年融资人将通过资产重组并入的子公司纳入合并报表范围内，基建建设项目增加，故确认的基建建设业务收入增加。

2018年-2020年融资人主营业务收入结构分析

单位：万元、%

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基建建设业务	122,820.75	38.22	6,592.53	3.99	9,064.73	7.27
代建管理业务	12,465.30	3.88	20,416.73	12.35	12,865.90	10.31
政府购买服务业务	123,234.30	38.34	125,913.20	76.15	102,824.39	82.42-
购销业务	62,864.58	19.56	12,415.78	7.51	-	-
合计	321,384.94	100.00	165,338.24	100.00	124,755.02	100.00

2.2 主营业务成本分析

2018年-2020年，融资人营业成本分别为10.20亿元、13.62亿元和26.74亿元，主营业务成本分别为9.50亿元、13.09亿元和26.02亿元。

2018年-2020年融资人主营业务成本结构分析

单位：万元、%

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
基建建设业务	98,870.71	38.00	-	-	-	-
代建管理业务	3,738.30	1.44	3,301.44	2.52	2,168.91	2.28
政府购买服务业务	94,725.16	36.41	115,269.65	88.03	92,852.83	97.72
购销业务	62,824.22	24.15	12,377.28	9.45	-	-
合计	260,158.39	100.00	130,948.37	100.00	95,021.74	100

2018年-2020年，融资人主营业务成本分别为95,021.74万元、130,948.37万元和260,158.39万元。2019年，融资人的基建建设业务成本为0.00万元，主要原因是在BT模式下，融资人将BT项目在建设期内支付给施工单位的工程进度款以及发生的银行借款的利息等成本计入长期应收款，待项目完工后，政府逐年回购项目投资成本，并按照回购余额支付

资金占用费。融资人收到的BT项目回购款直接冲减相应的长期应收款，因此不结转相应成本。

2.3 主营业务毛利润分析

2018年-2020年融资人主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
基建建设业务	23,950.05	39.12	6,592.53	19.17	9,064.73	30.49
代建管理业务	8,727.00	14.25	17,115.29	49.77	10,696.99	35.98
政府购买服务业务	28,509.14	46.56	10,643.54	30.95	9,971.56	33.54
购销业务	40.36	0.07	38.50	0.11	-	-
合计	61,226.55	100	34,389.87	100.00	29,733.28	100

2018年-2020年融资人主营业务毛利率

单位：%

业务类别	2020年	2019年	2018年
基建建设业务	19.50	100.00	100
代建管理业务	70.01	83.83	83.14
政府购买服务业务	23.13	8.45	9.70
购销业务	0.06	0.31	-
合计	19.05	20.80	23.83

2018年-2020年，融资人主营业务毛利润分别为29,733.28万元、34,389.87万元和61,226.55万元；主营业务毛利率分别为23.83%、20.80%和19.05%。

2018年-2020年，融资人营业外收入分别为1,107.08万元、16.43万元和1,976.48万元，主要为政府补贴，补贴收入是融资人收入和利润的重要补充。根据成都市龙泉驿区财政局龙财发〔2005〕159号文发自2006年1月1日起，龙泉驿区财政每年将拨付公司的行政工作经费、基础设施建设补贴及基础设施建设贷款贴息纳入预算管理，作为公司补贴收入核算。

3. 财务状况

3.1 资产负债分析

根据融资人提供的2018年-2020年及2021年一季度标准无保留意见审计报告，该公司财务数据及分析如下：

2018年-2020年及2021年3月融资人合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
资产：				
流动资产：				
货币资金	413,241.19	640,776.38	705,976.06	361,032.89
应收票据	3,000.00	3,638.03	1,996.40	50.00
应收账款	135,312.93	141,479.34	57,610.81	1,251.63
预付款项	153,865.32	150,494.28	907.33	56.04
其他应收款	2,512,324.20	2,392,071.19	3,363,342.87	1,824,317.40
存货	1,069,225.34	1,014,088.66	483,664.55	101,498.27
其他流动资产	40,237.16	29,952.94	24,869.87	3,529.69
流动资产合计	4,327,206.14	4,372,500.81	4,638,367.89	2,291,735.92
非流动资产：				
债权投资	71,069.78	71,018.95	89,443.89	-
可供出售金融资产	-	-	-	39,679.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	3,782,888.04	3,625,440.90	3,019,411.22	2,510,863.21
长期股权投资	87,272.92	67,903.21	11,198.10	7,604.06
其他权益工具投资	49,403.00	45,173.00	46,273.00	-
投资性房地产	287,346.09	288,337.89	198,819.51	57,192.87
固定资产	903.70	2,019.28	27,563.59	27,637.35
在建工程	169,626.80	160,956.13	163,169.67	8,465.62
无形资产	913,705.25	912,448.17	962,734.65	697,256.33
长期待摊费用	679.45	7,181.45	935.13	-
递延所得税资产	3,545.15	2,531.77	3,926.21	6,546.93
其他非流动资产	2,095,283.48	2,024,136.81	1,729,049.55	18,224.63
非流动资产合计	7,461,723.66	7,207,147.57	6,252,524.51	3,373,470.01
资产总计	11,788,989.80	11,579,648.38	10,890,892.41	5,665,205.93
负债				
流动负债：				
短期借款	103,937.97	61,021.72	56,344.50	-
应付票据	16,852.47	3,244.00	10,920.00	3,303.77
应付账款	251,521.85	185,191.38	699.15	1,028.77
预收账款	25,138.60	21,731.87	4,095.31	193.05
应付职工薪酬	3,062.14	4,353.38	1,797.55	18.55
应交税费	48,970.28	27,499.63	29,538.59	16,749.16
其他应付款	694,392.38	545,751.69	634,303.60	132,561.30

合同负债	-	-	3,993.50	-
一年内到期的非流动负债	1,331,367.80	2,339,020.72	1,304,787.82	734,128.70
流动负债合计	2,478,246.50	3,187,814.41	2,046,480.02	887,983.29
非流动负债：				
长期借款	3,009,151.14	2,508,465.19	2,063,325.05	640,552.17
应付债券	1,105,926.00	1,129,998.00	879,524.00	200,000.00
长期应付款	353,008.16	234,150.62	117,831.15	156,654.51
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
递延收益	-	20.62	14,850.43	-
其他非流动负债	1,275,401.00	928,012.00	2,110,634.00	1,726,049.00
非流动负债合计	5,743,489.30	4,800,646.43	5,186,164.63	2,723,255.68
负债合计	8,221,735.80	7,988,460.84	7,232,644.65	3,611,238.98
股东权益				
实收资本(或股本)	205,741.00	205,741.00	178,800.00	68,800.00
资本公积	2,871,477.84	2,882,887.36	2,788,942.99	1,632,904.96
盈余公积	37,421.54	37,424.54	37,144.79	34,612.05
未分配利润	349,926.90	362,495.43	325,123.30	317,649.94
归属于母公司股东权益合计	3,464,570.28	3,488,548.33	3,330,011.08	2,053,966.95
少数股东权益	102,623.72	102,639.22	328,236.67	-
所有者权益(或股东权益)合计	3,567,194.00	3,591,187.54	3,658,247.75	2,053,966.95
负债和所有者权益(或股东权益)总计	11,788,929.80	11,579,648.38	10,890,892.41	5,665,205.93

2018年-2020年，融资人总资产分别为557.18亿元、1,089.09亿元和1,157.96亿元，总负债分别为361.12亿元、723.26亿元和798.85亿元，净资产分别为205.40亿元、365.82亿元和359.12亿元，资产负债率分别为63.74%、66.41%和68.99%。从构成看，融资人的资产以非流动资产为主。

项目	2021年3月		2020年		2019年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	4,327,206.14	36.71%	4,372,500.81	37.76%	4,638,367.89	42.59%	2,291,735.92	40.45%
非流动资产	7,461,723.66	63.29%	7,207,147.57	62.24%	6,252,524.51	57.41%	3,373,470.01	59.55%
总资产	11,788,929.80	100%	11,579,648.38	100%	10,890,892.41	100%	5,665,205.93	100%
流动负债	2,478,246.50	30.14%	3,187,814.41	39.91%	2,046,480.02	29.30%	887,983.29	24.59%
非流动负债	5,743,489.30	69.86%	4,800,646.43	60.09%	5,186,164.63	70.70%	2,723,255.68	75.41%
总负债	8,221,735.80	100%	7,988,460.84	100%	7,232,644.65	100%	3,611,238.98	100%

1.1 流动资产分析

公司流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成。具体分析如下（单位：万元）：

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
货币资金	413,241.19	640,776.38	705,976.06	361,032.89
应收票据	3,000.00	3,638.03	1,996.40	50.00
应收账款	135,312.93	141,479.34	57,610.81	1,251.63
预付款项	153,865.32	150,494.28	907.33	56.04
其他应收款	2,512,324.20	2,392,071.19	3,363,342.87	1,824,317.40
存货	1,069,225.34	1,014,088.66	483,664.55	101,498.27
其他流动资产	40,237.16	29,952.94	24,869.87	3,529.69
流动资产合计	4,327,206.14	4,372,500.81	4,638,367.89	2,291,735.92

1.1.1 货币资金

融资人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货等构成。货币资金余额分别为361,032.89万元、705,976.06万元和640,776.38万元，占总资产的比例分别为6.37%、6.48%和5.53%。2019年末，融资人货币资金余额较上年末增长95.54%，主要原因如下：一方面融资人融资到账资金增加，导致货币资金大幅增加；另一方面2019年末融资人因新增4家子公司纳入合并报表范围导致货币资金增加。2020年末较2019年末减少6.52亿元，减少9.24%，主要是因为融资人新增大量投资活动的现金流出。

1.1.2 应收账款

2018年-2020年，融资人应收账款余额分别为1,301.63万元、57,610.81万元和141,479.34万元。2019年，融资人应收账款余额较上年增加了45.03倍，主要是因为2019年末融资人合并报表范围增加，新增子公司龙泉农投和龙泉工投应收账款余额较大。2020年末应收账款余额较年初增加主要是因为应收项目建设款增加所致。

1.1.3 其他应收款

2018年-2020年，融资人其他应收款余额分别为1,824,317.40万元、3,363,342.87万元和2,392,071.19万元，占总资产比例分别为32.20%、30.88%和20.66%。2019年末，融资人的其他应收款同比增加153.90亿元，增幅为84.36%，主要因为融资人对龙泉驿区财政局应收往来款增加以及因新增4家子公司带来的其他应收款增加。2020年末较2019年末减少97.13亿元，减少28.88%，主要因为融资人对龙泉驿区财政局应收往来款减少。

1.1.4 存货

2018年-2020年，融资人存货金额分别为101,498.27万元、483,664.55万元和1,014,088.66万元，占总资产的比例分别为1.79%、4.44%和8.76%。融资人存货主要是融资人城区改造项目。2020年末，融资人存货较2019年末增加53.04亿元，增幅109.67%，

主要是因为开发成本和库存商品增加所致。

1.2 非流动资产

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
非流动资产：				
债权投资	71,069.78	71,018.95	89,443.89	-
可供出售金融资产	-	-	-	39,679.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	3,782,888.04	3,625,440.90	3,019,411.22	2,510,863.21
长期股权投资	87,272.92	67,903.21	11,198.10	7,604.06
其他权益工具投资	49,403.00	45,173.00	46,273.00	-
投资性房地产	287,346.09	288,337.89	198,819.51	57,192.87
固定资产	903.70	2,019.28	27,563.59	27,637.35
在建工程	169,626.80	160,956.13	163,169.67	8,465.62
无形资产	913,705.25	912,448.17	962,734.65	697,256.33
长期待摊费用	679.45	7,181.45	935.13	-
递延所得税资产	3,545.15	2,531.77	3,926.21	6,546.93
其他非流动资产	2,095,283.48	2,024,136.81	1,729,049.55	18,224.63
非流动资产合计	7,461,723.66	7,207,147.57	6,252,524.51	3,373,470.01

1.2.1 长期应收款

2018年-2020年，融资人长期应收款余额分别为2,510,863.21万元、3,019,411.22万元和3,625,440.90万元，占总资产的比例分别为44.32%、27.72%和31.31%。融资人的长期应收账款主要系代建及基建建设项目款、土地回购款等。长期应收款中的代建及基建建设项目款是融资人开展基础设施代建业务和代建管理业务形成的工程造价成本。2019年末，融资人长期应收款余额为较2018年末上升508,548.01万元，同比增长20.25%，主要系当年确认的基础设施建设项目投资额增加和新增政府购买项目应收款所致。2020年末，融资人长期应收款较年初增加60.60亿元，主要系新增的项目应收款。

融资人长期应收款情况

单位：万元

项目	2020年末余额	2019年末余额
代建及基建建设项目款	3,230,317.13	2,624,287.44
土地回购款	269,409.29	269,409.28
政府购买项目应收款	202,988.78	202,988.78
小计	3,702,715.19	3,096,685.50
减：购买项目未实现融资收益	77,274.28	77,274.28

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
合计	3,625,440.90	3,019,411.22

1.2.2 长期股权投资

2018年-2020年，融资人长期股权投资余额分别为7,604.06万元、11,198.10万元和67,903.21万元，占总资产的比例分别为0.13%、0.10%和0.59%。2020年末较年初增加56,705.11万元，增幅506.38%，主要是因为融资人对成都智慧车城发展有限公司追加投资1.4亿元，对成都市简州新城投资集团有限公司新增投资4.2亿元。

1.2.3 无形资产

2018年-2020年，融资人无形资产余额分别为697,256.33万元、962,734.65万元和912,448.17万元，占总资产的比例分别为12.31%、8.84%和7.88%。融资人的无形资产主要为土地使用权。2019年末，融资人的无形资产余额较2018年末增加265,478.32万元，增幅为38.07%，主要是因为融资人2019年末融资人新增4家子公司纳入合并报表范围带来无形资产增加。2020年末，融资人无形资产较年初减少50,286.48万元，主要是因为融资人有土地的净转出。

1.3 流动负债分析

项目	2021 年 3 月	2020 年	2019 年	2018 年
短期借款	103,937.97	61,021.72	56,344.50	-
应付票据	16,852.47	3,244.00	10,920.00	3,303.77
应付账款	251,521.85	185,191.38	699.15	1,028.77
预收账款	25,138.60	21,731.87	4,095.31	193.05
应付职工薪酬	3,062.14	4,353.38	1,797.55	18.55
应交税费	48,970.28	27,499.63	29,538.59	16,749.16
其他应付款	694,392.38	545,751.69	634,303.60	132,561.30
合同负债	-	-	3,993.50	-
一年内到期的非流动负债	1,331,367.80	2,339,020.72	1,304,787.82	734,128.70
流动负债合计	2,478,246.50	3,187,814.41	2,046,480.02	887,983.29

1.3.1 其他应付款

2018年-2020年，融资人其他应付款余额分别为132,561.30万元、634,303.60万元和545,751.69万元，占总负债的比例为3.67%、8.77%和6.83%。融资人其他应付款主要为往来款，账龄主要为1年以内。2019年末，融资人其他应付款余额较2018年末增加501,742.29万元，增幅为378.50%，主要是融资人母公司应付往来款增加以及2019年末新增4家子公司纳入合并财务报表范围导致其他应付款增加所致。

1.3.2 一年内到期的非流动负债

2018年-2020年，融资人一年内到期的非流动负债余额分别为734,128.70万元、1,304,787.82万元和2,339,020.72万元，占当期流动负债比例分别为63.76%和73.37%，占总负债的比例分别为18.04%和29.28%。2020年末较年初增加103.42亿元，主要是因为新增了较多的一年内到期的长期借款。

1.4 非流动负债分析

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
长期借款	3,009,151.14	2,508,465.19	2,063,325.05	640,552.17
应付债券	1,105,926.00	1,129,998.00	879,524.00	200,000.00
长期应付款	353,008.16	234,150.62	117,831.15	156,654.51
递延收益	-	20.62	14,850.43	-
其他非流动负债	1,275,401.00	928,012.00	2,110,634.00	1,726,049.00
非流动负债合计	5,743,489.30	4,800,646.43	5,186,164.63	2,723,255.68

1.4.1 长期借款

2018年-2020年，融资人长期借款余额分别为640,552.17万元、2,063,325.05万元和2,508,465.19万元，占总负债的比例分别为17.74%、28.53%和31.40%。2019年末，融资人长期借款余额同比增长了2.22倍，主要是因为2019年融资人因项目融资需求导致长期借款增加以及2019年末融资人新增4家子公司纳入合并财务报表范围导致并入的长期借款增加。2020年末，融资人长期借款较2019年末新增44.51亿元，主要系融资人新增的长期借款。从长期借款类型看，报告期内融资人的长期借款以保证借款为主。

1.4.2 长期应付款

2018年-2020年，融资人长期应付款金额分别为156,654.51万元、117,831.15万元和234,150.62万元，占总负债的比例分别为4.34%、1.63%和2.93%。报告期内融资人的长期应付款均为融资租赁或金融租赁形成的。2019年末，融资人长期应付款较2018年末减少了38,823.36万元，减少幅度为24.78%，主要系融资人为优化融资结构，逐步降低租赁借款占比所致。2020年末，融资人长期应付款较19年末增加116,319.47万元，主要是因为融资人新增的融资租赁借款所致。

1.5 所有者权益分析

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
实收资本(或股本)	205,741.00	205,741.00	178,800.00	68,800.00
资本公积	2,871,477.84	2,882,887.36	2,788,942.99	1,632,904.96

盈余公积	37,421.54	37,424.54	37,144.79	34,612.05
未分配利润	349,926.90	362,495.43	325,123.30	317,649.94
归属于母公司股东权益合计	3,464,570.28	3,488,548.33	3,330,011.08	2,053,966.95
少数股东权益	102,623.72	102,639.22	328,236.67	-
所有者权益(或股东权益)合计	3,567,194.00	3,591,187.54	3,658,247.75	2,053,966.95

1.5.1 实收资本

2018年-2020年，融资人实收资本余额分别为68,800.00万元、178,800.00万元和205,741.00万元。主要为储备土地、办公楼及通讯管网，全部到位。实收资本中实物均已由龙泉驿区政府回购，目前实收资本以货币形式存在。2019年12月，经股东会同意，原股东拟对融资人进行增资，并且新增成都先进制造产业投资有限公司和成都先进制造产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）两名股东，增资后，融资人注册资本100亿元。2019年12月，成都经济技术开发区管委会以货币资金出资11亿元，全部计入实收资本，其余注册资本将于2020年12月31日前全部到位，截至2019年末，融资人实收资本17.88亿元。2020年3月，成都产投先进制造产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）以10亿元资金缴纳认缴资本，剩余部分计入资本公积，截至2020年末，融资人实收资本20.57亿元。

1.5.2 资本公积

2018年-2020年，融资人资本公积余额分别为1,623,904.96万元、2,788,942.99万元和2,882,887.36万元，占所有者权益合计的比例分别为79.06%、76.24%和80.28%。2019年末，融资人资本公积278.89亿元，主要是因为：1、以名义金额1元，无偿划转成都现代工业投资发展有限公司股权，根据《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》规定，对该部分处置损益139,999,999.00元调减资本公积。2、收到车辆投入增加资本公积61,665.11元。3、年末根据成都市龙泉驿区人民政府、成都经济开发区管理委员会于2019年12月27日印发《关于同意变更区属国有企业股权持有人的批复》，合并转入区工投公司、区农投公司、区粮油公司、区灵泉公司的股权，增加资本公积11,700,318,708.32元。截至2020年末，融资人资本公积余额288.29亿元，较2019年末增加9.39亿元，增幅3.37%，主要是因为新股东成都产投先进制造产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）以货币资金10亿元注入融资人，除计入实收资本外的部分计入了资本公积。

3.2 利润表分析

2018年-2020年融资人合并利润表

单位：万元

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
----	---------	-------	-------	-------

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
一、营业总收入	103965.95	336,965.61	169,966.88	130,754.63
其中：营业收入	103965.95	336,965.61	169,966.88	130,754.63
二、营业总成本	116,116.51	309,131.34	174,188.88	132,068.55
其中：营业成本	100,382.46	267,356.25	136,246.11	101,981.87
税金及附加	248.47	5,056.12	2,345.04	1,897.72
销售费用	105.21	637.59	41.96	-
管理费用	1,847.66	11,610.53	4,804.20	3,460.21
研发费用	-	-	-	-
财务费用	13,532.72	24,470.85	30,751.57	24,728.75
加：其他收益	-	10,900.22	40,409.57	37,322.86
投资收益（损失以“-”号填列）	-	6,219.18	368.31	-110.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	571.99	-194.99	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1.53	-	87.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-12,150.56	45,524.13	36,360.89	35,985.77
加：营业外收入	698.86	1,976.48	16.43	1,107.08
减：营业外支出	39.60	1,250.83	466.36	1,210.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-11,491.29	46,249.77	35,910.96	35,881.96
减：所得税费用	487.36	11,710.82	10,153.87	13,025.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-11,978.65	34,538.95	25,757.09	22,856.55

3.2.1 营业收入

2018年-2020年，融资人实现的营业收入分别为130,754.63万元、169,966.88万元和336,965.61万元。2019年，融资人营业收入较2018年大幅增加，主要原因如下：一是2019年融资人政府购买服务业务板块新增公园路片区棚户改造项目；二是融资人新增了购销业务。2020年，融资人营业收入336,965.61万元，较上年同期增加166,998.73万元，增幅较大，主要是因为融资人在2020年较去年新增了子公司成都中法生态园投资发展有限公司的主营业务收入12.28亿，导致收入同比增加较多。

3.2.2 营业成本

2018年-2020年，融资人营业成本分别为101,981.87万元、136,246.11万元和267,356.25万元。2019年度，融资人营业成本同比增加了33.60%，主要原因如下：一是代建管理业务板块和政府购买业务板块的投入增加；二是主要也是因为2019年度较去年同期多确认了政府购买服务的成本。2020年度，融资人营业成本同比增加了96.23%，主要是由于基建建设业务的大幅增加所致。

3.2.3 净利润

2018年-2020年，融资人净利润为22,856.55万元、25,757.09万元和34,538.95万元，盈利能力较为稳定，未出现亏损。

3.3 现金流量分析

2018年-2020年融资人合并现金流量表

单位：万元

主要指标	2021年3月	2020年	2019年	2018年
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	80,017.12	115,447.11	39,913.81	28,355.53
收到的税费返还	0.09	1,060.73	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	514,973.80	386,738.53	988,698.41	349,785.95
经营活动现金流入小计	594,991.02	503,246.37	1,028,612.22	378,141.48
购买商品、接受劳务支付的现金	31,771.79	188,673.83	33,622.70	176,533.59
支付给职工以及为职工支付的现金	2,972.98	9,090.33	5,364.11	4,627.87
支付的各项税费	3,057.24	23,264.62	18,468.30	12,700.67
支付其他与经营活动有关的现金	96,421.64	88,106.13	950,599.18	276,450.18
经营活动现金流出小计	134,223.65	309,134.91	1,008,054.29	470,312.31
经营活动产生的现金流量净额	460,767.37	194,111.46	20,557.93	-92,170.83
投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	20,506.38	-	-
取得投资收益收到的现金	586.43	4,625.01	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.08	4.50	2.21	2.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	0.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,642.00	232,922.01	88,441.50
投资活动现金流入小计	586.51	28,777.90	232,924.22	88,443.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	146,679.09	720,288.29	375,945.53	205,911.98
投资支付的现金	45,917.35	14,120.00	-	13,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	100.00	-	2,710.00	37,826.68
投资活动现金流出小计	192,696.44	734,408.29	378,655.53	256,738.67
投资活动产生的现金流量净额	-192,109.94	-705,630.40	-145,731.30	-168,295.04

主要指标	2021年3月	2020年	2019年	2018年
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	223,000.00	110,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	640,135.08	2,114,197.08	1,014,169.34	442,550.00
发行债权收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	278,115.97	222,766.70	563,632.66	961,352.19
筹资活动现金流入小计	918,251.05	2,559,963.78	1,687,802.00	1,403,902.19
偿还债务支付的现金	1,073,530.09	1,512,777.46	128,469.58	13,617.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	208,165.86	484,481.11	320,642.07	192,418.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	211,313.37	78,326.38	891,477.07	717,047.75
筹资活动现金流出小计	1,493,009.32	2,075,584.95	1,340,588.71	923,083.97
筹资活动产生的现金流量净额	-574,758.28	484,378.82	347,213.29	480,818.22
现金及现金等价物净额增加额	-306,100.84	-27,140.11	222,039.91	220,352.35
加：期初现金及现金等价物余额	572,086.32	579,510.77	357,470.86	137,118.51
期末现金及现金等价物余额	265,985.48	552,370.66	579,510.77	357,470.86

2018年-2020年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-92,170.83万元、20,557.93万元和194,111.46万元。2019年融资人经营活动现金流入和现金流出均出现大幅增长，其中经营活动现金流入较18年增加了172.02%，经营活动现金流出增加了114.34%，主要是因为合并4家子公司导致，综合导致19年经营活动净现金流较18年增加了112,728.76万元。2020年，融资人经营活动现金流净额194,111.46万元，较上年增幅较大，主要是现金流出减少所致。

2018年-2020年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-168,295.04万元、-145,731.30万元和-705,630.40万元。公司将基础设施开发成本及回购本金计入投资活动现金流科目。近年来，公司在基础设施建设方面的投资规模较大，而收到的本金回购款少，导致投资活动产生的现金流持续呈净流出状态。2019年由于合并了4家子公司，导致融资人投资活动现金流入和流出均大幅增加，投资活动现金流入增加163.36%，投资活动现金流出增加47.49%，投资活动净现金流较2018年增加22,563.74万元。2020年，投资活动现金流支出继续保持高水平，但是由于回购部分尚未实现，导致投资活动现金流入金额较少，投资活动现金流净支出规模较大。

2018年-2020年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为480,818.22万元、347,213.29万元和484,378.82万元。公司主要通过银行借款、信托借款、融资租赁和发行债券来弥补资金缺口，说明融资人融资能力较强。随着基础设施项目建设资金的持续投入，未来公司仍将承担较大的筹资压力。

4.4 偿债能力分析

2018年-2020年融资人主要财务指标

主要指标	2020年	2019年	2018年
流动比率(倍)	1.37	2.27	2.58
速动比率(倍)	1.05	2.03	2.47
资产负债率(%)	68.99	66.41	63.74
EBITDA(万元)	96,961.62	72,571.76	36,765.63
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.19	0.20	0.34
营业毛利率(%)	20.66	19.84	22.00
净资产收益率(%)	0.95	0.90	1.11
存货周转率	0.36	0.47	2.57
总资产周转率	0.03	0.02	-
应收账款周转率	3.39	5.77	-

2018年-2020年，融资人的EBITDA利息保障倍数分别为0.34、0.20和0.19，EBITDA利息保障倍数小于1，盈利对利息的保障能力总体较弱。

2019年末，融资人流动比率和速动比率同比下降，下降幅度分别为12.02%和17.81%；资产负债率较上年增加了2.67%。这主要是由于新并入的4家子公司的资产负债结构影响所致，但因不利变化幅度较小，不会对融资人偿债能力产生重大影响。2020年末，融资人流动比率和速动比率相比2019年有较大幅度下降，可能会对其偿债能力有负面影响。

4. 公司发债及评级情况

大公国际资信评估有限公司对融资人进行评级，于2021年7月29日出具了《成都经开产业投资集团有限公司主体与相关债项2021年度跟踪评级报告》（大公报〔2021〕309号）。经大公国际资信评估有限公司综合评定，融资人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

(四) 有息负债及对外担保情况

1. 有息债务情况

截至2020年末，融资人有息债务余额为717.57亿元。构成如下：

截至2020年末融资人有息债务情况表

单位：亿元、%

有息债务类型	有息债务余额	占比
银行借款	268.49	37.42%

有息债务类型	有息债务余额	占比
非传统融资	327.33	45.62%
直接债务融资	121.75	16.97%
合计	717.57	100.00%

1.1. 银行借款

截至2020年末，融资人银行借款余额为268.49亿元，明细如下：

单位：万元、%

金融机构	增信方式	期限	合同金额	余额
澳门国际银行	产投担保	2020/12/22-2022/12/22	15,000.00	15,000.00
澳门国际银行股份有限公司广州分行	产投担保	2020/12/22-2022/12/22	15,000.00	15,000.00
渤海银行成都分行	国投担保	2020/06/17-2028/06/17	60,000.00	56,237.00
成都农村商业银行股份有限公司	国投担保	2017/02/24-2022/02/23	200,000.00	200,000.00
成都农村商业银行股份有限公司 龙泉驿界牌分理处	国投担保	2017/01/23-2021/12/20	3,670.00	3,670.00
成都农村商业银行股份有限公司 龙泉驿界牌分理处	产投、国投担保	2015/09/23-2023/09/22	225,000.00	177,500.00
成都农村商业银行股份有限公司 龙泉驿界牌分理处	担保	2020/12/29-2022/12/28	1,000.00	1,000.00
成都农商行龙泉驿十陵支行	产投担保	2020/03/10-2021/03/04	3,000.00	2,013.22
成都农商银行	信用	2020/11/04-2022/11/03	1,000.00	1,000.00
成都农商银行经开区支行	产投担保	2016/03/16-2021/03/15	3,100.00	1,700.00
成都农商银行龙泉驿界牌分理处	信用	2020/12/24-2023/12/23	10,000.00	10,000.00
成都农商银行龙泉驿界牌分理处	信用	2020/12/29-2022/12/28	1,000.00	1,000.00
成都银行股份有限公司龙泉驿支行	信用	2017/05/04-2027/05/03	43,000.00	30,090.00
成都银行股份有限公司龙泉驿支行	信用	2018/04/27-2028/04/26	32,500.00	26,790.00
成都银行股份有限公司龙泉驿支行	信用	2020/04/10-2028/04/09	24,000.00	24,000.00
成都银行锦江支行（锦融投控）	产投担保	2020/09/25-2023/09/24	15,000.00	15,000.00
成都银行龙泉驿支行	产投担保	2020/05/26-2021/05/26	1,000.00	1,000.00
成都银行龙泉驿支行	产投担保	2020/05/26-2021/05/25	1,000.00	1,000.00
成都银行龙泉驿支行	产投担保	2020/03/25-2023/03/25	20,000.00	20,000.00

成都银行龙泉驿支行	信用	2019/03/27-2028/03/26	29,000.00	27,000.00
稠州村镇银行	担保	2020/01/22-2022/01/12	1,500.00	1,500.00
大连银行	国投担保	2019/08/22-2023/04/28	50,000.00	50,000.00
工商银行成都龙泉支行	产投担保	2020/03/25-2023/03/25	24,000.00	22,000.00
工商银行新驿支行	国投担保	2018/07/20-2042/12/20	13,660.00	12,020.80
光大银行	质押	2018/11/26-2021/11/26	2,596.00	891.29
光大银行	产投担保	2020/11/13-2021/11/12	10,000.00	10,000.00
光大银行	产投担保	2020/06/24-2026/12/23	4,300.00	4,114.00
光大银行	抵押及担保	2019/04/29-2024/01/23	6,500.00	6,400.00
光大银行成都龙泉驿支行	信用	2020/12/28-2027/12/27	5,900.00	5,900.00
广发银行股份有限公司成都分行	国投担保	2020/10/12-2022/10/11	15,000.00	15,000.00
国家开发银行四川省分行	质押	2018/01/25-2043/01/25	50.00	50.00
国家开发银行四川省分行	质押	2018/04/02-2043/01/25	50,000.00	50,000.00
国家开发银行四川省分行	质押	2018/05/03-2043/05/02	50,000.00	50,000.00
国家开发银行四川省分行	质押	2019/04/30-2043/01/25	50,000.00	50,000.00
国家开发银行四川省分行	质押	2020/03/27-2043/01/25	38,250.00	38,250.00
国家开发银行四川省分行	质押	2018/03/30-2043/03/29	50.00	50.00
国家开发银行四川省分行	质押	2018/05/03-2043/05/02	50,000.00	50,000.00
国家开发银行四川省分行	质押	2019/05/22-2043/05/02	20,000.00	20,000.00
国家开发银行四川省分行	担保	2019/08/01-2036/08/01	40,000.00	40,000.00
国开行贷款	抵押及国投担保	2020/08/21-2028/08/21	21,797.00	21,797.00
国开行贷款（龙井村）	产投担保	2020/12/29-2028/12/29	20,000.00	20,000.00
哈尔滨银行成都分行	质押	2020/05/25-2022/05/24	23,000.00	22,800.00
哈尔滨银行股份有限公司成都分行	国投担保	2020/07/31-2023/07/30	33,750.00	33,750.00
哈尔滨银行股份有限公司成都双流支行	质押	2019/04/09-2022/04/08	4,950.00	4,950.00
哈尔滨银行股份有限公司成都双流支行	质押	2019/04/09-2022/04/08	5,000.00	4,960.00
华夏银行成都分行	国投担保	2016/05/27-2021/05/26	100,000.00	60,000.00
华夏银行成都分行	国投担保	2016/05/27-2021/05/26	50,000.00	30,000.00
华夏银行股份有限公司成都龙泉驿支行	产投担保	2019/06/20-2021/06/20	20,000.00	20,000.00
交通银行成都龙泉驿支行	产投担保	2020/03/25-2023/03/25	10,000.00	10,000.00
交通银行龙泉驿支行	担保	2020/01/03-2030/01/02	23,000.00	22,970.00
龙泉驿区稠州村镇银行	信用	2019/05/17-2022/05/13	5,500.00	5,500.00

南洋商业银行（中国）有限公司	产投担保	2020/11/04-2022/11/03	20,000.00	20,000.00
农商行贷款	产投担保	2020/07/31-2023/07/31	21,000.00	21,000.00
平安银行	产投担保	2016/05/17-2026/05/16	100,000.00	74,000.00
厦门国际银行福州分行	产投担保	2020/07/01-2022/07/01	37,000.00	35,150.00
厦门国际银行股份有限公司福州分行	产投担保	2019/09/16-2021/09/16	10,000.00	8,500.00
天津银行成都人北支行	国投担保	2017/05/12-2022/05/12	50,000.00	46,500.00
天津银行青羊支行	产投担保	2020/07/10-2023/07/10	100,000.00	60,000.00
天津银行青羊支行	产投担保	2018/12/25-2021/12/25	3,000.00	3,000.00
兴业银行成都龙泉驿支行	担保	2020/4/23-2022/4/23	40,000.00	40,000.00
兴业银行股份有限公司成都分行	担保	2018/08/03-2028/08/02	14,000.00	11,000.00
兴业银行股份有限公司成都分行	信用	2019/01/10-2022/01/09	60,000.00	45,000.00
兴业银行股份有限公司成都分行	信用	2018/01/03-2021/01/02	49,950.00	49,950.00
长城华西银行成都分行	国投担保	2020/6/10-2022/6/10	19,800.00	19,800.00
浙江民泰商业银行成都龙泉支行	产投担保	2019/01/25-2021/12/24	1,000.00	1,000.00
浙江民泰商业银行成都龙泉支行	担保	2020/05/29-2023/05/01	1,000.00	1,000.00
浙江民泰银行	抵押及担保	2020/10/01-2023/07/01	3,000.00	3,000.00
浙商银行成都分行	产投担保	2020/04/30-2022/04/30	20,000.00	20,000.00
浙商银行股份有限公司成都分行	质押	2017/05/25-2022/05/24	50,000.00	48,500.00
中国工商银行股份有限公司成都龙泉支行	担保	2015/12/30-2025/12/29	22,000.00	13,000.00
中国工商银行股份有限公司成都龙泉支行（斑竹）	产投担保	2016/09/29-2024/08/22	66,000.00	36,000.00
中国工商银行股份有限公司成都龙泉支行（城中村）	信用	2018/04/27-2043/04/27	17,000.00	14,960.00
中国工商银行股份有限公司成都龙泉支行（梨园）	产投担保	2016/12/07-2024/12/06	82,000.00	44,000.00
中国工商银行股份有限公司成都龙泉支行（置换）	产投担保	2019/08/29-2022/08/29	20,000.00	16,000.00
中国工商银行股份有限公司龙泉支行	产投担保	2018/06/06-2043/03/01	117,300.01	114,750.00
中国光大银行成都龙泉支行	质押	2020/06/08-2021/06/08	28,500.00	28,500.00
中国光大银行股份有限公司成都	质押	2016/05/18-2024/05/17	30,000.00	25,000.00

龙泉驿支行				
中国建设银行股份有限公司成都经济技术开发区支行	质押	2017/02/17-2027/02/16	40,000.00	34,000.00
中国民生银行股份有限公司	国投担保	2020/03/13-2025/12/20	45,000.00	37,000.00
中国民生银行股份有限公司成都分行	产投担保	2018/08/31-2033/08/30	39,900.00	34,400.00
中国民生银行股份有限公司成都分行	产投担保	2019/09/06-2027/09/05	50,000.00	47,000.00
中国农业发展银行贷款	产投担保	2020/09/11-2025/09/11	20,549.25	20,549.25
中国农业发展银行龙泉驿区支行	信用	2020/03/20-2021/12/22	5,000.00	4,808.50
中国银行成都龙泉驿区支行	产投担保	2020/03/25-2023/03/25	24,000.00	23,900.00
中国银行股份有限公司成都龙泉驿支行	质押	2017/01/03-2027/01/02	53,000.00	44,500.00
中信银行成都经济技术开发区支行	质押	2020/12/11-2021/11/08	23,700.00	23,700.00
中信银行股份有限公司成都分行	国投担保	2019/08/26-2028/08/26	49,500.00	44,000.00
重庆银行	国投担保	2020/06/04-2023/06/04	50,000.00	50,000.00
重庆银行成都经开区支行(西部证券)	担保	2018/2/12-2021/2/12	150,000.00	150,000.00
中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	质押	2017/05/31-2027/05/29	20,000.00	19,482.95
长期借款/平安银行理财直融	担保	2020/11/8-2021/11/8	40,000.00	40,000.00
合计			3,045,272.26	2,684,854.01

1.2. 非传统融资

截至2020年末，融资人信托、融资租赁等融资余额327.33亿元，明细如下表所示：

单位：万元、%

金融机构	增信方式	期限	合同金额	余额
安徽国元信托有限责任公司	担保	2020/11/6-2022/11/21	7,735.00	7,735.00
安徽省金融资产交易所有限公司	国投担保	2019/6/28-2021/6/28	8,868.00	8,868.00
安徽省金融资产交易所有限责任公司	国投担保	2019/7/3-2021/7/3	1,132.00	1,132.00
	国投担保	2019/7/5-2021/7/4	2,349.00	2,349.00
	国投担保	2019/7/12-2021/7/12	2,106.00	2,106.00
	国投担保	2019/7/19-2021/7/19	2,595.00	2,595.00
	国投担保	2019/8/5-2021/8/5	1,550.00	1,550.00
	国投担保	2019/8/9-2021/8/9	1,400.00	1,400.00

	国投担保	2019/8/9-2021/8/9	160.00	160.00
	国投担保	2019/8/16-2021/8/16	280.00	280.00
	国投担保	2019/9/12-2021/9/12	2,815.00	2,815.00
	国投担保	2019/9/20-2021/9/20	1,063.00	1,063.00
	国投担保	2019/9/29-2021/9/29	1,222.00	1,222.00
	国投担保	2019/10/11-2021/10/11	2,319.00	2,319.00
	国投担保	2019/10/18-2021/10/18	2,466.00	2,466.00
	国投担保	2019/10/28-2021/10/28	580.00	580.00
	国投担保	2019/11/1-2021/11/1	345.00	345.00
	国投担保	2019/11/8-2021/11/7	665.00	665.00
	国投担保	2019/11/15-2021/11/15	865.00	865.00
	国投担保	2019/11/15-2021/11/15	555.00	555.00
	国投担保	2019/11/22-2021/11/22	636.00	636.00
	国投担保	2019/11/29-2021/11/29	1,581.00	1,581.00
	国投担保	2019/12/5-2021/12/5	580.00	580.00
安金所	产投担保	2019/09/05-2021/09/05	4,951.00	4,951.00
百瑞信托有限责任公司	国投担保	2019/01/04-2021/01/04	10,000.00	9,400.00
	国投担保	2019/01/11-2021/07/15	30,000.00	15,620.00
渤海国际信托股份有限公司	国投担保	2019/1/3-2021/1/3	1,290.00	1,290.00
	国投担保	2019/1/10-2021/1/10	4,200.00	4,200.00
	国投担保	2019/1/17-2021/1/17	4,250.00	4,250.00
	国投担保	2019/1/24-2021/1/24	5,480.00	5,480.00
成都鼎立资产经营管理有限公司	担保	2020/6/1-2022/6/1	15,000.00	15,000.00
成都交子商业保理有限公司	产投担保	2020/12/24-2022/12/23	10,000.00	10,000.00
成都金控融资租赁有限公司	国投担保	2019/04/03-2021/12/20	15,000.00	8,625.00
成都龙泉航空汇阳投资中心	担保	2016/9/23-2022/9/23	60,500.00	60,500.00
成渝融资租赁有限公司	国投担保	2020/5/15-2023/5/15	20,000.00	18,334.00
诚通融资租赁有限公司	产投担保	2020/06/29-2024/07/01	10,000.00	8,894.59
大业信托有限责任公司	产投担保	2016/01/21-2018/01/20	20,000.00	20,000.00
大盈融资租赁有限公司和成渝融资租赁有限公司联合	担保	2017/12/8-2022/12/7	10,005.00	4,266.65
东莞信托有限公司	质押	2020/04/15-2022/04/15	30,000.00	30,000.00
港中旅国际融资租赁有限公司	担保	2020/4/15-2022/4/15	10,000.00	7,644.18
光大金融租赁股份有限公司	产投担保	2020/09/29-2025/09/29	10,000.00	10,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	质押	2018/12/21-2021/12/21	50,000.00	29,900.00
	国投担保	2019/07/05-2021/08/14	37,080.00	26,020.00
	担保	2020/5/21-2022/5/26	26,960.00	26,960.00
	国投担保	2019/2/22-2021/4/16	50,000.00	50,000.00

广东耀达融资租赁有限公司	产投担保	2020/4/27-2025/4/27	8,000.00	7,750.00
广东粤财信托有限公司	质押	2019/06/03-2021/06/03	30,000.00	25,000.00
	产投担保	2020/08/20-2022/08/20	27,970.00	27,970.00
广州高新区融资租赁有限公司	产投担保	2020/9/1-2025/9/1	8,000.00	7,657.43
广州凯得融资租赁有限公司	国投担保	2019/06/28-2022/07/10	15,000.00	9,115.94
广州越秀融资租赁有限公司	国投担保	2018/3/1-2023/3/1	20,000.00	9,918.90
	担保	2020/10/29-2023/10/29	10,300.00	10,300.00
贵州中黔金融资产交易中心有限公司	国投担保	2019/1/17-2021/1/17	2,800.00	2,800.00
	国投担保	2019/3/20-2021/3/19	375.00	375.00
	国投担保	2019/3/22-2021/3/21	1,568.00	1,568.00
	国投担保	2019/3/29-2021/3/28	2,275.00	2,275.00
	国投担保	2019/4/26-2021/4/25	7,883.00	7,883.00
	国投担保	2019/5/13-2021/5/12	3,877.00	3,877.00
	国投担保	2021/5/22-2021/5/22	11,597.00	11,597.00
国民信托有限公司	国投担保	2017/1/20-2022/1/19	100,000.00	100,000.00
国泰租赁有限公司	担保	2020/6/24-2023/6/24	14,000.00	11,868.32
	担保	2020/11/30-2023/11/30	20,200.00	20,000.00
	担保	2020/8/10-2023/8/10	15,150.00	13,865.15
国通信托有限责任公司	质押	2018/05/17-2021/05/17	39,226.00	19,410.00
国银金融租赁股份有限公司	担保	2020/9/17-2025/9/17	60,000.00	57,000.00
航天科工金融租赁有限公司	国投担保	2020/11/26-2022/11/26	20,000.00	20,000.00
恒丰银行成都分行北京金交所债权 融资计划	担保	2020/6/24-2023/6/24	30,000.00	30,000.00
横琴华通金融租赁有限公司(东移)	担保	2017/10/26-2022/10/25	30,000.00	13,017.94
湖南省财信信托有限责任公司	担保	2020/10/30-2022/11/30	36,095.00	36,095.00
华澳国际信托有限公司	质押	2017/09/20-2021/09/19	147,858.00	102,955.00
华澳国际信托有限公司(二期)	质押	2018/10/12-2021/10/12	27,400.00	12,050.00
华宝信托	担保	2017/10/20-2022/10/20	50,000.00	11,893.00
华宝信托有限责任公司	质押	2019/09/27-2021/09/27	38,180.00	38,180.00
	国投担保	2019/09/26-2024/09/26	11,820.00	11,820.00
建信信托有限责任公司(川享35号)	担保	2019/4/12-2022/4/11	70,000.00	70,000.00
建信信托有限责任公司(龙泉1号)	担保	2019/3/19-2022/3/18	89,200.00	89,200.00
建信信托有限责任公司(龙泉2号)	担保	2020/4/14-2022/4/12	57,000.00	57,000.00
江苏省国际租赁有限公司	信用	2019/5/28-2023/5/26	10,000.00	4,750.00
江苏租赁	国投担保	2017/11/07-2021/11/07	10,000.00	2,678.93
交银金融租赁有限责任公司和大盈 融资租赁有限公司联合	担保	2017/3/3-2022/3/2	50,000.00	12,490.58

昆仑信托有限责任公司	质押	2016/10/28-2021/10/27	40,000.00	40,000.00
	抵押及国投担保	2020/05/19-2038/05/18	50,000.00	50,000.00
陆家嘴国际信托有限公司	国投担保	2019/11/28-2021/11/28	4,260.00	4,260.00
	国投担保	2019/12/4-2021/12/4	44,640.00	44,640.00
	国投担保	2019/12/5-2021/12/5	800.00	800.00
南京紫金融资租赁有限责任公司 (自来水)	担保	2018/11/5-2022/7/5	10,000.00	4,572.59
平安信托有限责任公司	质押	2016/03/28-2021/03/26	66,000.00	65,400.00
青岛场外市场清算中心有限公司	产投担保	2020/06/05-2022/06/19	10,000.00	10,000.00
青岛场外市场清算中心有限公司 (安徽金交所)	国投担保	2020/4/3-2022/4/3	2,423.00	2,423.00
	国投担保	2020/4/10-2022/4/10	416.00	416.00
	国投担保	2020/4/17-2022/4/17	440.00	440.00
	国投担保	2020/4/24-2022/4/24	543.00	543.00
	国投担保	2020/4/30-2022/4/30	5,698.00	5,698.00
	国投担保	2020/5/7-2022/5/7	480.00	480.00
	国投担保	2020/5/15-2022/5/15	3,129.00	3,129.00
	国投担保	2020/5/22-2022/5/22	690.00	690.00
	国投担保	2020/5/28-2022/5/28	1,181.00	1,181.00
	国投担保	2020/6/2-2022/6/2	511.00	511.00
	国投担保	2020/6/5-2022/6/5	600.00	600.00
	国投担保	2020/6/12-2022/6/12	1,677.00	1,677.00
	国投担保	2020/6/19-2022/6/19	562.00	562.00
	国投担保	2020/6/19-2022/6/19	1,884.00	1,884.00
	国投担保	2020/6/24-2022/6/24	340.00	340.00
	国投担保	2020/6/24-2022/6/24	1,110.00	1,110.00
	国投担保	2020/7/3-2022/7/3	1,090.00	1,090.00
	国投担保	2020/7/3-2022/7/3	735.00	735.00
	国投担保	2020/7/10-2022/7/10	420.00	420.00
	国投担保	2020/7/10-2022/7/10	260.00	260.00
	国投担保	2020/7/10-2022/7/10	675.00	675.00
	国投担保	2020/7/17-2022/7/17	418.00	418.00
	国投担保	2020/7/17-2022/7/17	698.00	698.00
	国投担保	2020/7/17-2022/7/17	506.00	506.00
	国投担保	2020/7/24-2022/7/24	553.00	553.00
	国投担保	2020/7/24-2022/7/24	520.00	520.00
	国投担保	2020/7/24-2022/7/24	338.00	338.00
	国投担保	2020/7/31-2022/7/31	329.00	329.00

国投担保	2020/7/31-2022/7/31	370.00	370.00
国投担保	2020/7/31-2022/7/31	633.00	633.00
国投担保	2020/7/31-2022/7/31	866.00	866.00
国投担保	2020/8/7-2022/8/7	180.00	180.00
国投担保	2020/8/7-2022/8/7	580.00	580.00
国投担保	2020/8/7-2022/8/7	422.00	422.00
国投担保	2020/8/14-2022/8/14	120.00	120.00
国投担保	2020/8/14-2022/8/14	200.00	200.00
国投担保	2020/8/14-2022/8/14	453.00	453.00
国投担保	2020/8/14-2022/8/14	1,300.00	1,300.00
国投担保	2020/8/14-2022/8/14	199.00	199.00
国投担保	2020/8/21-2022/8/21	590.00	590.00
国投担保	2020/8/21-2022/8/21	150.00	150.00
国投担保	2020/8/21-2022/8/21	390.00	390.00
国投担保	2020/8/21-2022/8/21	410.00	410.00
国投担保	2020/8/27-2022/8/27	1,130.00	1,130.00
国投担保	2020/8/28-2022/8/28	650.00	650.00
国投担保	2020/8/28-2022/8/28	220.00	220.00
国投担保	2020/8/28-2022/8/28	360.00	360.00
国投担保	2020/9/4-2022/9/4	272.00	272.00
国投担保	2020/9/4-2022/9/4	718.00	718.00
国投担保	2020/9/4-2022/9/4	740.00	740.00
国投担保	2020/9/4-2022/9/4	1,709.00	1,709.00
国投担保	2020/9/11-2022/9/11	1,101.00	1,101.00
国投担保	2020/9/11-2022/9/11	548.00	548.00
国投担保	2020/9/11-2022/9/11	330.00	330.00
国投担保	2020/9/11-2022/9/11	388.00	388.00
国投担保	2020/9/18-2022/9/18	870.00	870.00
国投担保	2020/9/18-2022/9/18	379.00	379.00
国投担保	2020/9/18-2022/9/18	948.00	948.00
国投担保	2020/9/18-2022/9/18	685.00	685.00
国投担保	2020/9/25-2022/9/25	1,634.00	1,634.00
国投担保	2020/9/25-2022/9/25	70.00	70.00
国投担保	2020/9/25-2022/9/25	1,619.00	1,619.00
国投担保	2020/9/25-2022/9/25	1,465.00	1,465.00
国投担保	2020/9/30-2022/9/30	711.00	711.00
国投担保	2020/9/30-2022/9/30	269.00	269.00
国投担保	2020/9/30-2022/9/30	1,552.00	1,552.00

	国投担保	2020/9/30-2022/9/30	830.00	830.00
	国投担保	2020/10/10-2022/10/10	1,032.00	1,032.00
	国投担保	2020/10/12-2022/10/12	835.00	835.00
	国投担保	2020/10/16-2022/10/16	1,699.00	1,699.00
	国投担保	2020/10/16-2022/10/16	2,316.00	2,316.00
	国投担保	2020/10/16-2022/10/16	2,388.00	2,388.00
	国投担保	2020/10/16-2022/10/16	187.00	187.00
	国投担保	2020/10/20-2022/10/20	707.00	707.00
	国投担保	2020/10/23-2022/10/23	1,469.00	1,469.00
厦门国际信托有限公司	产投担保	2020/06/19-2022/06/19	25,000.00	25,000.00
	国投担保	2020/3/30-2022/3/30	29,900.00	29,900.00
	国投担保	2019/12/20-2021/12/20	46,560.00	46,560.00
厦门金海峡投资有限公司	产投担保	2019/06/10-2022/05/27	10,000.00	8,500.00
山东汇通租赁	产投担保	2017/09/25-2021/03/25	9,000.00	3,931.10
山东省国际信托股份有限公司	产投、国投担保	2020/01/22-2022/01/22	40,000.00	40,000.00
山西信托股份有限公司	质押	2019/08/02-2021/08/02	3,840.00	3,840.00
	质押	2020/09/16-2022/11/20	30,000.00	13,250.00
陕西国际信托	国投担保	2020/01/09-2021/04/03	10,230.00	10,230.00
陕西国际信托股份有限公司（工行驿泉路支行）	国投担保	2020/06/24-2023/06/24	2,310.00	2,310.00
陕西省国际信托股份有限公司	质押	2019/01/26-2021/01/26	8,330.00	6,910.00
	国投担保	2020/1/10-2022/1/10	330.00	330.00
	国投担保	2020/2/21-2022/2/21	700.00	700.00
	国投担保	2020/2/27-2022/2/27	10,000.00	10,000.00
	国投担保	2020/3/6-2022/3/6	700.00	700.00
	国投担保	2020/3/20-2022/3/20	2,690.00	2,690.00
	国投担保	2020/4/3-2022/4/3	580.00	580.00
	国投担保	2020/1/10-2021/1/10	4,570.00	4,570.00
	国投担保	2020/2/21-2021/2/21	4,070.00	4,070.00
	国投担保	2020/2/27-2021/2/27	1,000.00	1,000.00
	国投担保	2020/3/6-2021/3/6	4,390.00	4,390.00
	国投担保	2020/3/11-2021/3/11	2,150.00	2,150.00
	国投担保	2020/3/20-2021/3/20	6,160.00	6,160.00
	国投担保	2020/4/3-2021/4/3	2,660.00	2,660.00
上海爱建信托有限责任公司	质押	2018/05/31-2021/05/31	53,960.00	20,330.00
	产投担保	2019/05/24-2021/05/24	45,130.00	45,130.00
四川发展资产管理有限公司	担保	2020/2/25-2022/2/25	30,000.00	30,000.00

四川信托有限公司	产投担保	2019/10/12-2021/10/12	40,000.00	40,000.00
	城投担保	2020/2/21-2022/2/21	500.00	500.00
	城投担保	2020/4/3-2022/4/3	18,330.00	18,330.00
	国投担保	2019/8/1-2021/8/1	12,540.00	12,540.00
	国投担保	2019/8/7-2021/8/7	1,900.00	1,900.00
	国投担保	2019/8/9-2021/8/9	2,290.00	2,290.00
	国投担保	2019/8/14-2021/8/14	1,300.00	1,300.00
	国投担保	2019/9/4-2021/9/4	800.00	800.00
	国投担保	2019/9/6-2021/9/6	500.00	500.00
	国投担保	2019/9/20-2021/9/20	500.00	500.00
	国投担保	2019/9/20-2021/9/20	740.00	740.00
	国投担保	2019/10/25-2021/10/24	300.00	300.00
	国投担保	2019/11/22-2021/11/22	300.00	300.00
	天府信用增进股份有限公司	质押	2020/11/12-2022/11/11	20,000.00
天津金融资产登记结算有限公司	国投担保	2020/1/15-2022/1/15	1,729.00	1,729.00
	国投担保	2020/1/22-2022/1/22	1,891.00	1,891.00
	国投担保	2020/3/2-2022/3/2	2,112.00	2,112.00
	国投担保	2020/3/20-2022/3/20	390.00	390.00
	国投担保	2020/4/10-2022/4/10	1,065.00	1,065.00
	国投担保	2020/4/26-2022/4/26	875.00	875.00
	国投担保	2020/4/30-2022/4/30	666.00	666.00
	国投担保	2020/4/30-2022/4/30	300.00	300.00
	国投担保	2020/5/15-2022/5/15	831.00	831.00
	国投担保	2019/2/25-2021/2/25	1,909.00	1,909.00
	国投担保	2019/6/4-2021/6/4	1,370.00	1,370.00
	国投担保	2019/6/11-2021/6/11	2,834.00	2,834.00
	国投担保	2019/6/18-2021/6/17	630.00	630.00
	国投担保	2019/6/25-2021/6/25	3,135.00	3,135.00
	国投担保	2019/7/2-2021/7/2	1,280.00	1,280.00
	国投担保	2019/7/9-2019/7/8	1,403.00	1,403.00
	国投担保	2019/7/16-2021/7/16	1,978.00	1,978.00
	国投担保	2019/7/23-2021/7/23	1,054.00	1,054.00
	国投担保	2019/7/30-2021/7/30	805.00	805.00
	国投担保	2019/8/6-2021/8/6	1,535.00	1,535.00
	国投担保	2019/8/13-2021/8/13	1,418.00	1,418.00
	国投担保	2019/8/20-2021/8/20	818.00	818.00
	国投担保	2019/9/10-2021/9/10	1,077.00	1,077.00
	国投担保	2019/9/17-2021/9/17	566.00	566.00

	国投担保	2019/9/24-2021/9/24	878.00	878.00
	国投担保	2019/9/30-2021/9/30	1,743.00	1,743.00
	国投担保	2019/10/15-2021/10/15	1,380.00	1,380.00
	国投担保	2019/10/22-2021/10/22	1,316.00	1,316.00
	国投担保	2019/10/25-2021/10/24	1,041.00	1,041.00
	国投担保	2019/11/1-2021/11/1	904.00	904.00
	国投担保	2019/11/8-2021/11/7	631.00	631.00
	国投担保	2019/11/15-2021/11/15	2,171.00	2,171.00
	国投担保	2019/11/22-2021/11/22	1,555.00	1,555.00
	国投担保	2019/11/29-2021/11/29	1,143.00	1,143.00
	国投担保	2019/12/6-2021/12/6	940.00	940.00
通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	产投担保	2020/8/3-2020/8/3	37,300.00	35,697.23
吴都融资租赁(天津)有限公司	国投担保	2018/2/13-2023/2/12	30,000.00	13,342.55
五矿国际信托	产投、国投担保	2019/09/23-2021/09/23	16,000.00	16,000.00
五矿国际信托有限公司	质押	2017/03/30-2022/03/29	30,000.00	22,500.00
	质押	2018/03/29-2021/03/29	50,000.00	50,000.00
	产投、国投担保	2019/08/15-2021/08/15	49,600.00	29,600.00
	产投担保	2020/12/31-2022/12/31	20,000.00	20,000.00
	产投担保	2019/01/30-2021/01/30	50,000.00	50,000.00
武汉金融资产交易所有限公司	国投担保	2019/6/28-2021/6/28	5,140.00	5,140.00
	国投担保	2019/7/10-2021/7/10	3,190.00	3,190.00
	国投担保	2019/7/25-2021/7/25	1,371.00	1,371.00
	国投担保	2019/8/9-2021/8/9	595.00	595.00
	国投担保	2019/8/16-2021/8/16	600.00	600.00
西部信托有限公司	质押	2019/09/12-2021/09/12	20,000.00	20,000.00
	产投担保	2018/05/04-2021/05/04	24,982.00	24,982.00
	国投、农投担保	2019/5/10-2021/3/9	19,340.00	19,340.00
	产投担保	2019/5/17-2021/3/17	10,660.00	10,660.00
新华资产管理股份有限公司	国投担保	2016/11/4-2023/11/3	40,000.00	40,000.00
兴业国际信托有限公司	担保	2020/12/17-2022/12/17	11,703.00	11,703.00
银川产权交易中心(有限公司)	国投担保	2019/1/6-2021/1/5	4,267.00	4,267.00
	国投担保	2019/1/13-2021/1/13	5,425.00	5,425.00
	国投担保	2019/1/20-2021/1/20	3,482.00	3,482.00
	国投担保	2019/1/27-2021/1/27	2,706.00	2,706.00

	国投担保	2019/2/1-2021/1/31	1,500.00	1,500.00
	国投担保	2019/2/17-2021/2/17	2,168.00	2,168.00
	国投担保	2019/2/24-2021/2/24	4,233.00	4,233.00
远东宏信融资租赁公司	担保	2020/4/7-2025/4/7	30,000.00	27,564.00
长安国际信托	产投担保	2018/11/22-2021/05/31	29,818.00	18,893.00
长安国际信托股份有限公司	国投担保	2017/3/24-2022/3/23	30,000.00	30,000.00
	国投担保	2016/12/22-2021/12/21	90,000.00	90,000.00
长城国兴金融租赁有限公司	国投担保	2016/12/9-2021/11/1	50,000.00	11,725.40
长江联合金融租赁有限公司	产投担保	2020/12/4-2025/12/4	15,000.00	15,000.00
浙商金汇信托股份有限公司	产投担保	2020/06/26-2022/09/04	23,000.00	23,000.00
浙商金汇信托股份有限公司(浙金.汇城 146 号)	产投担保	2020/04/17-2022/04/17	12,000.00	12,000.00
浙商金汇信托有限公司	产投担保	2019/10/17-2021/10/17	30,000.00	30,000.00
	产投担保	2020/04/17-2022/05/28	16,000.00	16,000.00
中广核国际融资租赁有限公司	国投担保	2017/2/20-2022/2/19	30,000.00	8,184.13
中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	担保	2020/08/31-2022/08/30	16,000.00	16,000.00
	担保	2020/08/31-2022/08/31	20,000.00	20,000.00
中国金谷国际信托有限责任公司	国投担保	2019/6/26-2021/6/26	1,520.00	1,520.00
	担保	2019/9/20-2021/9/20	2,970.00	2,970.00
	担保	2019/9/27-2021/9/27	1,730.00	1,730.00
	担保	2019/10/18-2021/10/18	720.00	720.00
	担保	2019/10/24-2021/10/24	200.00	200.00
	担保	2019/10/31-2021/10/31	200.00	200.00
	担保	2020/5/18-2021/11/18	100.00	100.00
	担保	2020/5/22-2021/11/22	9,740.00	9,740.00
	担保	2020/5/28-2021/11/28	1,740.00	1,740.00
	担保	2020/6/11-2021/12/11	5,730.00	5,730.00
	担保	2020/6/24-2021/6/24	2,110.00	2,110.00
中国金谷国际信托有限责任公司(金谷.汇信 3 号)	担保	2020/10/20-2023/10/20	80,000.00	80,000.00
中航信托股份有限公司	国投担保	2017/4/6-2022/4/5	72,000.00	72,000.00
中建投信托有限责任公司	担保	2019/09/27-2021/09/27	29,830.00	29,830.00
中融国际信托有限公司	国投担保	2019/1/8-2021/1/8	2,790.00	2,790.00
	国投担保	2019/1/10-2021/1/10	9,120.00	9,120.00
	国投担保	2019/1/15-2021/1/15	11,530.00	11,530.00
	国投担保	2019/1/15-2021/1/15	13,660.00	13,660.00
	国投担保	2019/1/22-2021/1/22	9,700.00	9,700.00
	国投担保	2019/1/24-2021/1/24	2,990.00	2,990.00

	国投担保	2019/1/27-2021/1/27	200.00	200.00
	国投担保	2019/2/26-2021/2/26	11,650.00	11,650.00
	国投担保	2019/2/28-2021/2/28	8,810.00	8,810.00
	国投担保	2019/3/5-2021/3/5	9,430.00	9,430.00
	国投担保	2019/3/7-2021/3/7	2,810.00	2,810.00
	国投担保	2019/3/12-2021/3/12	4,550.00	4,550.00
	国投担保	2019/3/14-2021/3/14	1,120.00	1,120.00
	国投担保	2019/3/18-2021/3/18	6,000.00	6,000.00
	国投担保	2019/3/19-2021/3/19	500.00	500.00
	国投担保	2019/3/20-2021/3/19	4,000.00	4,000.00
	国投担保	2019/3/21-2021/3/21	1,130.00	1,130.00
	国投担保	2019/10/23-2021/10/23	6,130.00	6,130.00
	国投担保	2019/10/25-2021/10/24	29,740.00	29,740.00
	国投担保	2019/10/30-2021/10/30	23,800.00	23,800.00
	国投担保	2019/11/1-2021/11/1	3,540.00	3,540.00
	国投担保	2019/11/6-2021/11/6	2,960.00	2,960.00
	国投担保	2019/11/8-2021/11/7	3,240.00	3,240.00
	国投担保	2019/11/13-2021/11/12	2,590.00	2,590.00
中铁信托有限责任公司	国投担保	2020/1/10-2022/1/10	5,000.00	5,000.00
	国投担保	2020/2/21-2022/2/21	6,047.00	6,047.00
	国投担保	2020/2/28-2022/2/28	4,862.00	4,862.00
	国投担保	2020/5/9-2022/5/9	6,808.00	6,808.00
	国投担保	2020/6/10-2022/6/10	1,538.00	1,538.00
	国投担保	2019/9/27-2021/9/27	2,000.00	2,000.00
	国投担保	2019/10/16-2021/10/16	3,745.00	3,745.00
	国投担保	2016/11/3-2021/11/2	20,000.00	20,000.00
中歆国际融资租赁	产投担保	2020/11/16-2021/11/26	200.00	200.00
中信信托有限责任公司	国投担保	2019/1/3-2021/1/3	22,000.00	12,000.00
中银国际中行智荟 1 号 (201703)	产投担保	2017/03/17-2027/03/17	42,000.00	41,700.00
中银证券资管计划	产投担保	2016/11/30-2023/11/30	30,000.00	29,700.00
重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	信用	2017/9/22-2022/9/21	20,000.00	8,840.71
合计			3,755,470.00	3,273,309.34

1.3. 直接债务融资情况

公司资信情况良好，大公国际资信评估有限公司2021年评定公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至2021年7月末，融资人已发行尚未兑付的直接债务融资中，有10笔债券发行期限将覆盖本信托计划，余额规模超过80亿元。情况如下表所示：

单位：亿元

发行人	债券名称	债券类别	起息日	发行规模	当前余额	发行期限	票面利率	主体/债项评级	担保人	期限是否覆盖本信托计划
成都经开产投	19 蓉经开 MTN001	一般中期票据	2019.12.11	9.00	9.00	5	4.99	AA ⁺ /AAA	四川发展融资担保股份有限公司	是
成都经开产投	19 蓉经开 PPN001	定向工具	2019.09.09	10.00	10.00	5	4.60	AA ⁺ /AAA	天府(四川)信用增进股份有限公司	是
成都经开产投	成都建发 6.40% B2022	美元债	2019.09.03	13.05	13.05	3	6.40	AA ⁺ /-	无	否
成都经开产投	19 蓉建发棚改项目 NPB	一般企业债	2019.01.15	15.00	15.00	6	7.49	AA ⁺ /AA ⁺	成都经开国投	是
成都经开产投	18 蓉经开 PPN001B	定向工具	2018.01.25	5.00	5.00	5	6.70	AA ⁺ /AAA	中债信用增进投资股份有限公司	否
成都经开产投	18 蓉经开 PPN001A	定向工具	2018.01.25	5.00	5.00	3	6.45	AA ⁺ /AAA	中债信用增进投资股份有限公司	否
成都经开产投	17 蓉经开 MTN002	一般中期票据	2017.06.13	10.00	10.00	5	5.85	AA ⁺ /AA ⁺	无	否
成都经开产投	17 蓉经开 MTN001	一般中期票据	2017.03.07	10.00	10.00	5	5.19	AA ⁺ /AA ⁺	无	否
龙泉农投	20 农投 01	私募公司债	2020.02.24	3.00	3.00	5	6.50	AA/AA ⁺	成都经开国投	是
龙泉农投	20 农投 02	私募公司债	2020.02.24	7.00	7.00	5	4.50	AA/AAA	中证信用增进股份有限公司	是

发行人	债券名称	债券类别	起息日	发行规模	当前余额	发行期限	票面利率	主体/债项评级	担保人	期限是否覆盖本 信托计划
龙泉农投	19 农投 01	私募公司债	2019.11.06	10.00	10.00	5	7.20	AA/AA ⁺	成都经开国投	是
成都经开产投	20 蓉经开 MTN001	一般中期票据	2020.9.21	7.00	7.00	5	4.45	AA ⁺ /AA ⁺	甘肃担保	是
成都经开产投	20 蓉经开 CP001	一般短期融资券	2020.9.29	5.00	5.00	1	3.97	AA ⁺ /A ⁻¹	无	否
成都经开产投	20 蓉经开 PPN001	定向工具	2020.11.6	8.5	8.5	5	4.97	AA ⁺ /AA ⁺	金玉担保	是
龙泉农投	20 龙泉农投 PPN001	定向工具	2020.12.25	4.20	4.20	5	7.50	AA/AA	无	是
成都经开产投	21 成都经开 CP001	般短期融资券	2021.04.23	5	5	1	4.15	A-1/AA ⁺	无	否
成都经开产投	21 蓉经开 PPN001	定向工具	2021.07.23	13	13	5	5.8	-/AA ⁺	无	是
合计	-	-	-	199.25	121.75	-	-	-	-	

1.4. 有息债务期限结构

截至2020年末，融资人及下属子公司有息债务期限结构如下表所示：

单位：亿元、%

期限	金额	占有息债务总额的比例
1年及以下	208.67	29.08%
1-3年(含)	294.53	41.05%
3-5年(含)	106.46	14.84%
5年以上	107.91	15.04%
合计	717.57	100.00%

按到期时间划分，具体情况如下：

单位：万元

到期期限	金额(万元)	性质	信托期限
截止2021年9月至年末	876,086.72	短期借款	信托期限内
截止2022年末	2,125,519.72	短期借款+一年内到期非短期借款	
截止2023年末	831,538.02	长期借款	
2023年以后	2,183,697.02	长期借款+债券	信托期限外

1.5. 有息债务担保结构

截至2020年末，融资人有息债务担保结构如下表所示：

单位：万元、%

借款种类	金额	占有息债务总额的比例
担保	649.36	90.49%
无担保	68.21	9.51%
合计	717.57	100.00%

2. 对外担保情况

截至2020年末，融资人对外担保余额139.96亿元，占净资产比例38.97%；主要对外担保对象为成都经开区内的国有企业。

截至2020年末融资人对外担保明细

单位：万元

被担保单位	担保金额	担保余额	到期日期	备注
成都经开国投集团有限公司	240,000.00	0.00	2022/5/25	保证
成都经开国投集团有限公司	180,000.00	52,000.00	2023/12/26	保证
成都经开国投集团有限公司	120,000.00	70,000.00	2025/6/29	保证
成都经开国投集团有限公司	80,000.00	41,850.00	2026/10/1	保证
成都经开国投集团有限公司	50,000.00	43,000.00	2022/2/6	保证
成都经开国投集团有限公司	40,000.00	37,000.00	2025/6/29	保证
成都经开国投集团有限公司	30,000.00	30,000.00	2022/1/19	保证
成都经开国投集团有限公司	30,000.00	27,750.00	2025/6/29	保证
成都经开国投集团有限公司	26,000.00	20,150.00	2022/2/24	保证
成都经开国投集团有限公司	20,000.00	12,000.00	2021/9/30	保证
成都经开国投集团有限公司	10,000.00	10,000.00	2025/6/29	保证
成都经开国投集团有限公司	50,000.00	50,000.00	2021/9/9	保证
成都经开国投集团有限公司	9,000.00	5,240.00	2026/6/28	保证
成都市龙泉公交营运有限公司	15,000.00	2,430.29	2023/7/24	保证
成都市城市发展东移开发建设有限公司	720,000.00	200,000.00	2025/7/26	保证
成都经济技术开发区城市建设投资经营有限公司	30,000.00	28,800.00	2022/12/20	保证
成都经开国投集团有限公司	20,000.00	20,000.00	2024/5/8	保证
成都市城市发展东移开发建设有限公司	30,000.00	26,309.17	2025/3/22	保证
成都经开国投集团有限公司	100,000.00	100,000.00	2023/8/31	保证
成都市创投置业有限公司	25,000.00	25,000.00	2025/5/29	保证
成都市城市发展东移开发建设有限公司	20,000.00	20,000.00	2021/4/1	保证
成都市创投置业有限公司	10,000.00	10,000.00	2022/3/30	保证
成都市创投置业有限公司	15,000.00	13,349.51	2024/5/28	保证
成都经开水务有限公司	65,000.00	65,000.00	2025/9/9	保证
成都市创投置业有限公司	20,000.00	20,000.00	2025/4/29	保证
成都经开水务有限公司	20,000.00	20,000.00	2022/6/17	保证
成都经开国投集团有限公司	28,000.00	28,000.00	2022/8/6	保证
成都市创投置业有限公司	50,000.00	50,000.00	2022/9/29	保证
成都市创投置业有限公司	50,000.00	50,000.00	2022/8/7	保证
成都经开园区投资有限公司	20,000.00	20,000.00	2023/6/29	保证
成都市创投置业有限公司	20,000.00	20,000.00	2022/8/25	保证
成都市城市发展东移开发建设有限公司	30,000.00	28,749.86	2025/7/28	保证
成都经开水务有限公司	65,000.00	65,000.00	2025/10/18	保证
成都经开国投集团有限公司	21,000.00	21,000.00	2023/9/26	保证
成都经开园区投资有限公司	10,000.00	10,000.00	2023/10/30	保证

成都市创设置业有限公司	80,000.00	80,000.00	2022/11/27	保证
成都经开水务有限公司	12,000.00	12,000.00	2022/12/11	保证
成都经开国投集团有限公司	20,000.00	20,000.00	2023/12/16	保证
成都经开水务有限公司、成都市创设置业有限公司	45,000.00	45,000.00	2022/12/23	保证
合计	2,426,000.00	1,399,628.83	-	-

最近两年，融资人对外担保的对象均为国有企业，资信状况良好，生产经营正常。

(五) 企业信用状况分析

1. 征信情况分析

根据 2021年7月28日人行征信系统查询结果显示，于2000年首次有信贷交易记录，报告期内，共在52家金融机构办理过信贷业务，目前在24家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为1,283,524.98万元，对外担保余额120,000.41万元，无逾期、违约记录。

2. 涉诉及重大处罚情况分析

我们在全中国法院被执行人信息平台、失信被执行人信息平台，截至2021年8月10日，未发现融资人存在法院被执行和被列入失信被执行人的记录。

The screenshot shows the search interface of the China Execution Information Public Network. The search criteria are: Debtor Name: 成都经开产业投资集团有限公司, ID/Code: 需完整填写, Execution Range: 全国法院 (包含地方各级法院), Verification Code: 5yci. The search result shows: 在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 成都经开产业投资集团有限公司 相关的结果.

我们在裁判文书网上的查询，截至2021年8月10日，查询到裁判文书相关记录共计17则，其中涉建设工程施工合同纠纷9则，涉租赁合同纠纷6则，其他纠纷2则。经查，保证人公司本部不存在债务违约情况。



(六) 保证能力评价

1. 成都经开产业投资集团有限公司是成都经开区的基础设施建设和投融资主体。是受成都经开区管委会和龙泉驿区人民政府委托,代表成都经开区管委会和龙泉驿区人民政府对成都经开区内基础设施项目进行开发建设,履行开发、建设、经营管理的职能。

2. 总体来看,融资人自成立以来,各项业务有序发展且势头良好,主营业务优势突出,其他各项业务稳健拓展,营业收入快速增长,经营业绩优异,盈利能力良好。

3. 公司2018年、2019年和2020年的资产负债率分别为63.74%、66.41%和68.99%,负债规模处于合理区间,仍具有融资空间。

4. 从短期偿债能力来看,2019年末,融资人流动比率和速动比率同比下降,这主要是由于新并入的4家子公司的资产负债结构影响所致,但因不利变化幅度较小,不会对融资人偿债能力产生重大影响。2020年末,融资人流动比率和速动比率相比2019年有较大幅度下降,可能会对其偿债能力有负面影响。

5. 政府对公司资金、业务的支持较大,发行多起企业债券,公司资信情况良好,大公国际资信评估有限公司评定公司2021年主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。

6. 经综合考量,融资人对本次融资的担保能力较强。

四、保证人分析—成都经开国投集团有限公司

(一) 保证人基本情况分析

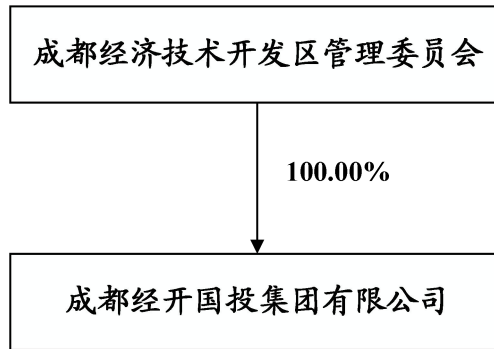
1. 基本信息

名称	成都经开国投集团有限公司
注册地址	四川省成都市龙泉驿区龙泉街道(怡和新城 F1 区)双龙路 388 号 1 栋附 301-306 号,2 栋红岭路 301-311 号,2 栋附 201-206 号,附 301-306 号
登记机关	成都市龙泉驿区行政审批局

成立时间	2005年10月26日		
法定代表人	张晓峰		
社会统一信用代码	91510112782659896P	营业执照到期日	长期
经营范围	项目投资、建设和管理；国有资产经营管理；投资咨询服务；房地产投资开发经营；城市配套基础设施，环境治理的投资、建设和管理；土地整理与开发；对外投资；物业管理。（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）		
注册资本(万元)	1,000,000		

成都经开国投集团有限公司成立于2005年10月26日，系经成都市龙泉驿区人民政府批准成立的有限责任公司。公司主营业务涵盖项目投资、建设和管理；国有资产经营管理；房地产投资开发经营；城市配套基础设施，环境治理的投资、建设和管理等。是成都市龙泉驿区主要的基础设施建设和投融资主体之一，政府委托代建的工程项目是保证人主营业务的最主要来源。

2 股权结构及公司历史沿革



成都经济技术开发区管理委员会持有保证人的100.00%的股权，为保证人的控股股东及实际控制人。

保证人系根据成都市龙泉驿区人民政府办公室《关于成立成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司的通知》（龙府办[2005]138号）批复，于2005年10月26日成立的国有独资有限责任公司，由成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室（以下简称“龙泉国资办”）以国有房屋及土地资产出资设立，设立时注册资本为2.00亿元人民币。四川众信会计师事务所进行了审验并出具了川众信验字[2005]第024号验资报告。

保证人设立时出资人情况

单位：万元，%

股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	出资方式	持股比例
成都市龙泉驿区国有资产管	20,000.00	20,000.00	国有房屋及土	100.00

股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	出资方式	持股比例
管理委员会办公室			地资产	

2008年12月，根据龙泉国资办批复，同意龙泉驿区国有资产管理委员会办公室和成都市创投房地产开发有限公司对保证人增资8.00亿元人民币，其中龙泉驿区国有资产管理委员会办公室以货币资金、资本公积转增资本和债转股的方式出资7.00亿元人民币，成都市创投房地产开发有限公司以土地使用权出资1.00亿元人民币，保证人注册资本变更为10.00亿元人民币。

2010年6月，龙泉驿区国有资产管理委员会办公室受让成都市创投房地产开发有限公司持有的成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司10.00%的股权，划转完成后，成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室共持有成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司100.00%股权。

2016年4月，经股东会研究，同意公司股东成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室所持有的保证人的100,000.00万元人民币（占注册资本的100.00%）由成都市龙泉驿区国有资产和机关事务管理局承接。公司章程已按照股东决定将股东变更为成都市龙泉驿区国有资产和机关事务管理局。

2016年5月，公司名称由成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司变更为成都经济技术开发区国有资产投资有限公司。

根据2019年2月20日中共成都经开区工委办公室、中共成都市龙泉驿区委办公室、成都经开区管委会办公室、成都市龙泉驿区人民政府办公室的相关通知，原成都市龙泉驿区国有资产和机关事务管理局（简称“龙泉驿区国机局”）的国有资产监督管理职能职责由成都经开区国有资产监督管理和金融工作局（简称“经开区国资金融局”）承接。

2020年4月8日，龙泉驿区政府及经开区管委会联合同意成都经开区国有资产监督管理和金融工作局将其持有的保证人的100.00%股权划转至成都经济技术开发区管理委员会（简称“经开区管委会”）。

根据经开区管委会于2020年5月13日出具的《成都经济技术开发区国有资产投资有限公司股东决定》，同意将龙泉驿区国机局（现经开区国资金融局）所持保证人的100.00%股权划转至经开区管委会，并通过保证人公司章程。保证人公司章程中规定，经开区管委会授权经开区国资金融局代表经开区管委会依照公司章程对公司进行管理。2020年7月1日完成了工商变更登记，保证人股东由龙泉驿区国机局变更为经开区管委会。

2020年6月16日，保证人名称变更为成都经开国投集团有限公司。2020年7月17日，经开区管委会同意公司名称变更为成都经开国投集团有限公司；同意公司注册资本由10.00亿元增加至100.00亿元，出资方式为：2020年12月31日前以资本公积的方式出资60.00亿元；2020年12月31日前以未分配利润的方式出资10.00亿元；2025年12月31日前以货币的

方式出资20.00亿元；同意保证人的经营范围变更为“项目投资、建设和管理；国有资产经营管理；投资咨询服务；房地产投资开发经营；城市配套基础设施，环境治理的投资、建设和管理；土地整理与开发；对外投资；物业管理”。2020年7月28日完成变更登记。

3 参股、控股企业

截至2021年3月末，保证人纳入合并报表范围内的子公司共有6家，持股比例及享有的表决权比例均超过51.00%，对子公司具有实际控制力。保证人无参股（联营）公司。

2020年1月2日，成都市龙泉驿区人民政府出具《关于同意变更区属国有企业股权持有人的批复》，将成都经济技术开发区城市建设投资经营有限公司（简称“经开建营”）100.00%股权、成都市龙泉公交有限公司（简称“龙泉公交”）100.00%股权、成都经开水务有限公司（简称“经开水务”）100.00%股权转让至保证人。保证人在2020年度报表中进行合并。

截至2021年7月末保证人主要控股子公司情况

单位：万元、%

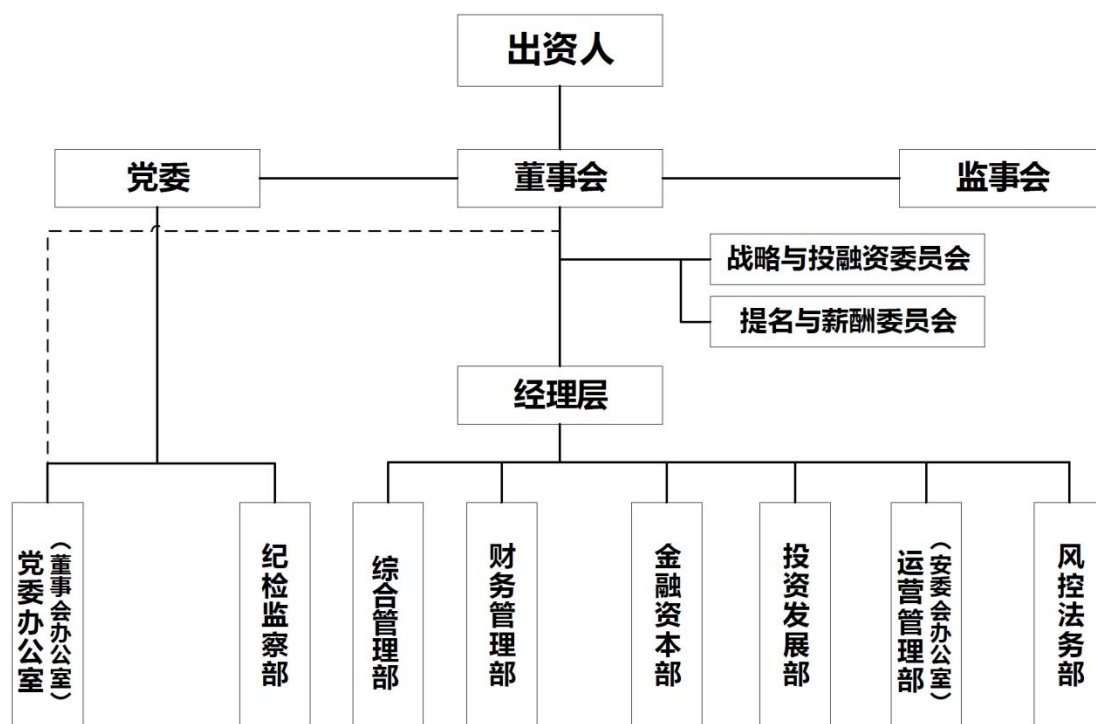
序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有表决权	取得方式
1	成都经开园区投资有限公司	房地产开发经营；园区管理服务；农村土地整理	100,000.00	100.00	100.00	投资设立
2	成都经开建设管理有限公司	建设项目的投资及投资管理、资本运作，项目投资咨询等	50,000.00	100.00	100.00	投资设立
3	成都经开水务有限公司	自来水生产与供应	1,112.05	100.00	100.00	投资设立
4	成都经开资产管理有限公司	工程管理服务（含工程技术咨询）	100,000.00	100.00	100.00	投资设立
5	成都市龙泉公交有限公司	城市公共企业客运，公交场站建设经营与管理	6,000.00	100.00	100.00	投资设立
6	成都经开兴新实业投资有限公司	城市基础设施投资与经营管理	95,000.00	51	51	投资设立

4 实际控制人/控股股东

成都经济技术开发区管理委员会持有保证人的100.00%的股权，为保证人的控股股东及实际控制人。

（二）公司经营管理情况分析

1 组织构架



公司已根据《公司法》及其他相关法律法规的规定，制定了《章程》（以下简称“公司章程”），建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，设有董事会、监事会及经理层。

公司设有董事会，由7人组成，其中：6人由出资人委派（出资人根据实际需要，可委派外部董事）、1人由公司职工代表大会选举产生并报出资人备案，董事会设董事长一名。董事会对股东负责，行使下列职权：召集和主持董事会会议；组织制订董事会的各项制度，协调董事会的运作；监督、检查董事会决议的实施情况；签署应由公司法定代表人签署的文件等。公司设有监事会。监事由5人组成，其中：3人由出资人委派，2人由公司职工代表大会选举产生，监事会设主席1名，按规定程序由出资人从监事会成员中指定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。公司设有经理层。经理层由总经理、副总经理、其他高级管理人员组成，按国有企业领导人员管理相关办法产生，由董事会进行聘任或解聘，可由董事会成员兼任。其中，总经理1名，副总经理和其他高级管理人员的职数按出资人和国有资产监督管理机构相关规定执行。

公司董事会设有战略与投融资委员会、提名与薪酬委员会，经理层设有综合管理部、财务管理部、金融资本部、投资发展部、运营管理部（安委会办公室）、风控法务部六个职能部门。具有健全、清晰的组织机构设置，体现了公司分工明确、相互制约的治理原则。

2 管理团队

公司董事、监事及高级管理人员名单及职务

机构	姓名	是否公务员	公司职务	任职时间	是否有海外永久居
----	----	-------	------	------	----------

					住权
董事会	张晓峰	否	董事长	2015年1月至今	否
	曾锋	否	董事	2020年7月至今	否
	王洪良	否	董事	2020年7月至今	否
	李盛才	否	董事	2020年7月至今	否
	霍雷	否	董事	2020年7月至今	否
	任真	否	董事	2020年7月至今	否
	曾云峰	否	职工董事	2020年7月至今	否
监事会	张天斌	否	监事会主席	2020年7月至今	否
	肖丽平	否	监事	2020年9月至今	否
	刘杉	否	监事	2020年9月至今	否
	侯亮	否	职工监事	2020年7月至今	否
	兰润东	否	职工监事	2020年7月至今	否
高级管理人员	曾锋	否	总经理	2020年7月至今	否
	何小林	否	副总经理	2012年10月至今	否
	杨颖颖	否	副总经理	2020年7月至今	否
	李能军	否	副总经理	2020年7月至今	否
	张英兰	否	副总经理	2020年7月至今	否

董事简历

张晓峰，男，1972年9月出生，博士研究生学历，中国共产党员。历任成都经济技术开发区规划建设局副局长、成都经开建设发展有限公司副总经理、成都经济技术开发区现代工业投资服务局局长（挂职）、成都经济技术开发区现代工业投资服务局局长，现任成都经开国投集团有限公司董事长、总经理，成都市城市发展东移开发建设有限责任公司董事长、总经理。

曾锋，男，1970年1月出生，四川省委党校函授学院经济管理，中国共产党员。历任龙泉驿区财政局党组成员、副局长，龙泉现代农业发展投资有限公司董事、总经理，龙泉公交公司董事、总经理，龙泉巴士公司董事、董事长，龙泉驿区工投公司董事、总经理，现任成都经开国投集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

王洪良，男，出生于1965年9月，研究生法学硕士，中国共产党员。历任新津县检察院党组成员、政治协理员兼纪检组长（副局级），检察委员会委员，新津县检察院党组成员、副检察长（正局级），新津县委政法委常务副书记，成都经开区国投（东移）公司董事、副总经理，区人才办副局级干部，龙泉驿区农投公司董事、总经理，现任成都经开国投集团有

限公司党委委员，董事、区自来水总公司总经理。

李盛才，男，1974年1月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都市龙泉驿区黄土镇副镇长，龙泉驿区洛带镇（街道）党委（党工委）副书记，黄土镇副镇长、街道办事处副主任，龙泉驿区委统战部副部长，区援藏办常务副主任，成都经开区区域合作局局长，龙泉公交公司董事、总经理，龙泉巴士公司董事长，现任成都经开国投集团有限公司党委委员、董事、区公交公司执行董事、总经理。

霍雷，男，1980年2月出生，研究生法学硕士，中国共产党员。历任成都市兴蓉集团有限公司企业发展部业务人员、业务主管，成都市兴蓉投资股份有限公司监事会职工监事、综合管理部副部长（主持工作），成都市兴蓉投资股份有限公司临时党委会党委委员、监事会职工监事、综合管理部副部长（主持工作），四川省商业集团有限公司企业管理部业务主管，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司（东移公司）党支部委员、副总经理，现任成都经开国投集团有限公司党委副书记、董事。

任真，男，1973年2月出生，研究生工商管理硕士，中国共产党员。历任成都市第五建筑公司工作（历任第十五项目部工长、责任工长、总工长、项目副经理），成都经开区城投公司副总工程师，成都经开区城投公司副总经理，现任成都经开国投集团有限公司党委委员、董事，区城投公司执行董事、总经理。

曾云峰，男，1989年4月出生，研究生理学硕士，中国共产党员。历任成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室八级职员，成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司资金管理部副部长，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司资金管理部部长兼任成都龙维股权投资基金管理有限公司董事，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司总经理助理兼资金管理部部长，兼任成都龙维股权投资基金管理有限公司董事，兼任成都龙维股权投资基金管理有限公司投资管理部部长，现任成都经开国投集团有限公司职工董事。

监事简历

张天斌，男，出生于1963年12月，四川省委党校函授学院法律，中国共产党员。历任成都市龙泉驿区公安分局大面铺派出所所长，成都市龙泉驿区洪安镇党委副书记、镇长，龙泉驿区市容环境管理局党组成员、副局长（正局级），龙泉驿区城管局党组成员、副局长（正局级），龙泉公交公司董事长，现任成都经开国投集团有限公司监事会主席。

肖丽平，女，出生于1970年10月，本科学历，中国共产党员。历任成都龙泉交通工业公司劳资干事、机关团支部书记、总公司团委副书记，成都经济技术开发区建设发展有限公司土地事务部部长助理，成都经济技术开发区建设发展有限公司土地事务部副部长，成都经济技术开发区建设发展有限公司计划合同部副部长兼任成都车城置业有限公司董事，成都经济技术开发区建设发展有限公司一分公司副总经理，成都经济技术开发区建设发展有限公司职工董事，现任成都经开国投集团有限公司监事。

刘杉，女，出生于1984年1月，研究生学历，中国共产党员。历任成都农商银行总行合规管理、项目主管，蚂蚁金服(成都)网络技术有限公司客权事业部资深专员（P6），成都龙雏股权投资基金管理有限公司合规风控部副部长，现任成都经开国投集团有限公司监事。

侯亮，男，1985年8月出生，本科学历。历任四川天净沙环境技术有限责任公司出纳，中储发展股份有限公司成都天二分公司主管会计，四川檀诚会计师事务所审计，四川成都成工工程机械股份有限公司会计、税务，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司财务管理部副部长，现任成都经开国投集团有限公司监事。

兰润东，男，1981年12月出生，本科学历。历任四川久大制盐有限责任公司法律事务部科员，成都经济技术开发区国有资产投资有限公司工作合同管理部招标主管，成都市创投置业有限公司副总经理、成都经济技术开发区国有资产投资有限公司合同管理部副部长（挂职），现任成都经开国投集团有限公司监事。

高级管理人员简历

曾锋，总经理，详见“董事人员简历”。

何小林，男，1975年5月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都经开国投集团有限公司项目经理、成都经开国投集团有限公司工程二部副部长、成都经开国投集团有限公司工程二部部长，现任成都经开国投集团有限公司副总经理。

杨丽颖，女，1982年7月出生，工程硕士，中国共产党员。历任成都现代工业投资发展有限公司计划合同部副部长兼工程管理部副部长，成都经开区建设发展有限公司计划合同部副部长（主持工作），成都经开区建设发展有限公司总经理助理兼计划合同部部长，成都经开区建设发展有限公司董事、总经理助理兼计划合同部部长，成都经开区建设发展有限公司总经理助理、二分公司总经理，成都经开区建设发展有限公司副总经理，现任成都经开国投集团有限公司副总经理。

李能军，男，1973年2月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都市龙泉驿区园林绿化处会计师，成都经开区城投公司工作人员，区市政工程建设管理处会计师，成都经开区城投公司综合事务部、财务管理部、融资服务部代管领导，区市政工程建设管理处会计师，成都经开区城投公司综合管理部、财务管理部、融资服务部代管领导，成都经开区城投公司董事、副总经理，现任成都经开国投集团有限公司副总经理。

张英兰，女，1975年10月出生，本科学历，中国共产党员。历任成都市公交集团龙泉巴士公交有限公司财务科工作人员，成都经开区城投公司财务管理工作，成都经开区城投公司财务管理部部长，龙泉巴士公司董事、副总经理，现任成都经开国投集团有限公司副总经理。

（三）业务经营发展情况分析

1. 经营情况概述

保证人的主营业务为政府委托代建、项目代建、贸易、租赁、自来水销售、建筑和其他业务七大板块。其中，其他业务板块中包含了来龙村项目，该项目系保证人2018年开始参与的棚户区改造项目，为龙泉驿区2018-2020年城中村改造项目（第二批次）城中村改造服务项目。

2018-2020年度及2021年1-3月，保证人分别实现营业收入242,593.73万元、307,611.90万元、262,242.90万元和22,477.28万元。

3.2 业务规模与结构

3.2.1 营业收入构成

2018-2020年度及2021年1-3月，保证人分别实现营业收入242,593.73万元、307,611.90万元、262,242.90万元和22,477.28万元。

保证人-2018-2020年度及2021年1-3月营业收入构成情况

单位：万元、%

业务分类	2021年3月		2020年		2019年		2018年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
委托代建	-	-	77,810.00	29.67	196,282.39	63.81	208,401.09	85.91
项目代建	677.40	3.01	31,336.96	11.95	11,125.00	3.62	5,586.86	2.30
贸易	9,567.00	42.56	45,911.75	17.51	2,617.53	0.85	-	-
租赁	4,077.75	18.14	35,537.11	13.55	18,804.54	6.11	11,467.76	4.73
自来水销售	4,337.00	19.30	17,576.00	6.70	16,861.00	5.48	-	-
建筑业务	751.00	3.34	16,810.00	6.41	14,855.00	4.83	-	-
其他	3,067.13	13.65	37,261.08	14.21	47,066.43	15.30	17,138.01	7.06
合计	22,477.28	100.00	262,242.90	100.00	307,611.90	100.00	242,593.72	100.00

从业务板块来看，政府委托代建的工程项目是保证人主营业务的最主要来源。2018-2020年度及2021年1-3月，保证人该部分业务收入金额分别为208,401.09万元、196,282.39万元、77,810.00万元和0.00万元，分别占保证人当期营业收入85.91%、63.81%、29.67%和0.00%。其中，2021年1-3月该部分业务收入为零的原因系当期委托代建项目收入金额尚未结算所致。

项目代建板块收入方面，2018-2020年度及2021年1-3月，保证人该部分业务收入分别为5,586.86万元、11,125.00万元、31,336.96万元和677.40万元，分别占保证人当期营业收入的2.30%、3.62%、11.95%和3.01%。从完整的会计年度分析，保证人该板块的业务收入呈现明显的增长态势。

贸易业务板块收入方面，2018-2020年度及2021年1-3月，保证人该部分业务收入分别为0.00万元、2,617.53万元、45,911.75万元和9,567.00万元，分别占保证人当期营业收入的0.00%、0.85%、17.51%和42.56%。从完整的会计年度分析，保证人该板块的业务收入呈现明显的增长态势。

租赁业务板块收入方面，2018-2020年度及2021年1-3月，保证人该部分业务收入分别为11,467.76万元、18,804.54万元、35,537.11万元和4,077.75万元，分别占保证人当期营业收入的4.73%、6.11%、13.55%和18.14%。从完整的会计年度分析，保证人该板块的业务收入呈现明显的增长态势。

其他业务板块方面，保证人其他业务主要由来龙村项目、物业管理、公交运营、土地整理组成；2018-2020年度及2021年1-3月，其他业务分别实现营业收入17,138.01万元、47,066.43万元、37,261.08万元和3,067.13万元，分别占主营业务收入的7.06%、15.30%、14.21%和13.65%。其中，来龙村项目在2018-2020年度分别实现收入11,077.04万元、29,880.51万元和18,207.88万元，占当期营业收入比例分别为4.57%、9.71%和6.94%，来龙村城中村改造（一期）项目为保证人参与的棚户区改造项目，系龙泉驿区2018-2020年城中村改造项目（第二批次）城中村改造服务项目，该项目已纳入四川省及国家2018-2020棚户区改造规划，龙泉驿区建设局委托创投置业作为棚户区改造项目实施主体，政府购买服务资金来源逐年列入地方财政预算。

2. 主营业务成本分析

保证人-2018-2020年度及2021年1-3月主营业务成本构成情况

单位：万元、%

业务分类	2021年3月		2020年		2019年		2018年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
委托代建	-	-	65,473.17	33.11	160,912.66	65.63	176,729.88	88.64
项目代建	-	-	-	-	-	-	-	-
贸易	9,558.00	39.42	45,307.12	22.91	2,440.52	1.00	-	-
租赁	5,309.52	21.90	20,813.05	10.53	13,878.92	5.66	11,438.83	5.74
自来水销售	3,117.00	12.86	12,185.00	6.16	12,160.00	4.96	-	-
建筑业务	1,102.00	4.55	12,064.00	6.10	9,423.00	3.84	-	-
其他	5,157.10	21.27	41,892.40	21.19	46,375.46	18.91	11,202.01	5.62
合计	24,243.63	100.00	197,734.72	100.00	245,190.54	100.00	199,370.72	100.00

2018-2020年度及2021年1-3月，保证人主营业务成本分别为199,370.73万元、245,190.54万元、197,734.72万元和24,243.63万元。其中，主营业务成本2019年度较2018

年增加45,819.82万元，增幅为22.98%，主要原因为保证人2020年度的合并范围发生变更，致使2019年度的营业成本发生调整，新并入子公司的营业成本计入合并报表范围。

从业务板块来看，报告期内，委托代建成本占主营业务成本的比例分别为88.64%、65.63%、33.11%和0.00%，变动趋势与该板块营业收入的变动趋势相仿；由于代建管理收入来源为政府每年以管理费形式给予保证人，项目代建成本分别占主营业务成本的比例均为0.00%；报告期内，贸易业务的规模明显增加，因此贸易业务成本相应呈增长态势，占主营业务成本的比例分别为0.00%、1.00%、22.91%和39.42%；因新冠疫情得到控制，租赁业务收入明显增加，租赁业务成本也相应增长，占主营业务成本的比例分别为5.74%、5.66%、10.53%和21.90%；保证人新合并成都经开水务有限公司，自来水销售业务成本分别占主营业务成本的比例为0.00%、4.96%、6.16%和12.86%；建筑业务成本分别占主营业务成本的比例为0.00%、3.84%、6.10%和4.55%；其他业务成本分别占主营业务成本的比例为5.62%、18.91%、21.19%和21.27%。

3. 主营业务毛利润分析

保证人-2018-2020年度及2021年1-3月毛利润构成情况

单位：万元、%

业务分类	2021年3月		2020年		2019年		2018年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
委托代建	-	-	12,336.83	19.12	35,369.73	56.66	31,671.21	73.27
项目代建	677.40	-38.35	31,336.96	48.58	11,125.00	17.82	5,586.86	12.93
贸易	9.00	-0.51	604.63	0.94	177.01	0.28	-	-
租赁	-1,231.77	69.74	14,724.06	22.83	4,925.62	7.89	28.93	0.07
自来水销售	1,220.00	-69.07	5,391.00	8.36	4,701.00	7.53	-	-
建筑业务	-351.00	19.87	4,746.00	7.36	5,432.00	8.70	-	-
其他	-2,089.97	118.32	-4,631.32	-7.18	690.97	1.11	5,936.00	13.73
合计	-1,766.34	100.00	64,508.18	100.00	62,421.36	100.00	43,223.00	100.00

2018-2020年度及2021年1-3月，保证人主营业务毛利润分别为43,223.00万元、62,421.36万元、64,508.18万元和-1,766.34万元。从完整的会计年度分析，保证人盈利能力稳步提升。

保证人-2018-2020年度及2021年1-3月毛利率情况

业务分类	2021年3月	2020年	2019年	2018年
委托代建	-	15.86%	18.02%	15.20%
项目代建	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

贸易	0.09%	1.32%	6.76%	-
租赁	-30.21%	41.43%	26.19%	0.25%
自来水销售	28.13%	30.67%	27.88%	-
建筑业务	-46.74%	28.23%	36.57%	-
其他	-68.14%	-12.43%	1.47%	34.64%
合计	-7.86%	24.60%	20.29%	17.82%

2018-2020年度及2021年1-3月，保证人主营业务毛利率分别为17.82%、20.29%、24.60%和-7.86%。从完整的会计年度分析，保证人的毛利率水平稳步提升。

（四）财务状况

1. 资产负债分析

根据保证人提供的2018年-2020年标准无保留意见审计报告，及2021年3月未经审计报告，该公司财务数据及分析如下：

2018年-2020年及2021年3月保证人合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
流动资产：				
货币资金	294,836.26	443,816.95	875,927.90	274,198.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	2,000.00	2,000.00	2,303.56	-
应收账款	834,564.88	853,445.52	747,998.38	511,811.20
预付款项	17,821.17	21,859.52	24,004.86	21,573.90
其他应收款	3,984,101.79	3,553,011.42	3,474,042.24	2,613,025.01
存货	2,481,396.66	2,403,778.42	2,122,464.38	1,719,210.41
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	68,891.35	56,001.56	25,136.07	10,324.90
流动资产合计	7,683,612.10	7,333,913.38	7,271,877.39	5,150,144.32
非流动资产：				
可供出售金融资产	103,703.36	79,873.36	76,856.23	17,256.23
持有至到期投资	145,000.00	145,000.00	-	-
长期应收款	61,452.21	61,452.21	176,345.86	162,351.52
长期股权投资	95.92	45.92	567.13	-
投资性房地产	645,555.30	649,593.77	569,845.29	470,765.25
固定资产	130,956.88	133,357.52	124,486.39	78,209.93

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
在建工程	847.55	718.54	17,197.32	538.66
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	259,848.85	260,212.90	261,826.09	4,707.19
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	4,179.31	4,808.71	3,161.99	193.23
递延所得税资产	129.74	129.74	93.37	16.81
其他非流动资产	210,116.79	210,116.79	210,116.79	7,500.00
非流动资产合计	1,561,885.91	1,545,309.46	1,440,496.45	741,538.81
资产总计	9,245,498.01	8,879,222.84	8,712,373.85	5,891,683.13
流动负债：				
短期借款	15,750.00	10,000.00	53,875.00	-
应付票据	-	-	3,194.94	-
应付账款	269,175.20	264,739.14	228,865.11	236,994.42
预收款项	388,793.97	379,982.24	308,117.05	188,440.88
应付职工薪酬	2,092.44	4,343.87	4,555.19	2,524.33
应交税费	5,589.56	17,028.28	19,379.53	15,490.18
其他应付款	404,558.33	199,855.17	168,230.36	232,016.59
一年内到期的非流动负债	636,789.26	868,502.59	1,019,748.56	495,694.61
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,722,748.77	1,744,451.30	1,805,965.75	1,171,161.01
非流动负债：				
长期借款	2,305,710.81	2,163,941.08	1,944,460.22	1,483,041.00
应付债券	1,224,723.26	1,072,403.26	854,766.27	464,462.44
长期应付款	722,167.94	627,242.60	848,368.45	270,941.95
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
递延收益	6,851.92	6,865.75	105.41	47.66
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,259,453.94	3,870,452.70	3,647,700.36	2,218,493.06
负债合计	5,982,202.70	5,614,903.99	5,453,666.10	3,389,654.06
所有者权益(或股东权益)：	-			
实收资本(或股本)	915,000.00	915,000.00	200,000.00	100,000.00
资本公积金	1,559,096.80	1,559,096.80	2,157,915.67	2,100,549.51
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	93.34	77.81	45.21	-

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
盈余公积金	21,585.42	21,585.42	21,227.17	19,092.41
未分配利润	669,162.73	670,045.31	762,301.81	164,639.94
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	3,164,938.29	3,165,805.34	3,141,489.86	2,384,281.86
少数股东权益	98,357.02	98,513.51	117,217.88	117,747.21
所有者权益(或股东权益)合计	3,263,295.31	3,264,318.85	3,258,707.74	2,502,029.07
负债和所有者权益(或股东权益)总计	9,245,498.01	8,879,222.84	8,712,373.85	5,891,683.13

2018-2020年末及2021年3月末,公司资产总额分别为5,891,683.13万元、8,712,373.85万元、8,879,222.84万元和9,245,498.01万元,公司的资产总额呈稳定增长趋势。公司的总资产以流动资产为主,流动资产占总资产的比重分别为87.41%、83.47%、82.60%和83.11%,总体处于较高水平。公司的非流动资产主要为投资性房地产,均是用于出租的商铺等房屋和建筑物。

项目	2021年3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	7,683,612.10	83.11%	7,333,913.38	82.60%	7,271,877.39	83.47%	5,150,144.32	87.41%
非流动资产	1,561,885.91	16.89%	1,545,309.46	17.40%	1,440,496.45	16.53%	741,538.81	12.59%
总资产	9,245,498.01	100%	8,879,222.84	100%	8,712,373.85	100%	5,891,683.13	100%
流动负债	1,722,748.77	28.80%	1,744,451.30	31.07%	2,046,480.02	37.52%	887,983.29	26.20%
非流动负债	4,259,453.94	71.2%	3,870,452.70	68.93%	3,647,700.36	62.48%	2,218,493.06	73.80%
总负债	5,982,202.70	100%	5,614,903.99	100%	5,453,666.10	100%	3,389,654.06	100%

1.1. 流动资产

1.1.1 货币资金

2018-2020年末及2021年3月末,公司货币资金分别为274,198.89万元、875,927.90万元、443,816.95万元和294,836.26万元,在总资产中的占比分别为4.65%、10.05%、5.00%和3.19%。2019年末货币资金余额较2018年末增加601,729.01万元,增幅为219.45%,主要原因系公司2020年度合并范围发生变更,相应调整了期初金额,致使货币资金较2018年末有显著增加。2020年末货币资金较2019年末减少432,110.95万元,降幅为49.33%,主要原因系货币资金中的银行存款较2019年末有大幅减少。2021年3月末货币资金较2020年末减少148,980.69万元,降幅为33.57%,主要原因系银行存款金额由明显下降。

1.1.2 应收账款

2018-2020年末及2021年3月末,公司应收账款余额分别为511,811.20万元、747,998.38万元、853,445.52万元和834,564.88万元,在资产总额中的占比分别为8.69%、8.59%、9.61%和9.03%。应收账款2019年末较2018年末增加236,187.18万元,增幅为46.15%,上述增加的原因均系部分代建安居房项目尚未回款所致。

1.1.3 其它应收款

2018-2020年末及2021年3月末，公司其他应收款余额分别为2,613,025.01万元、3,474,042.24万元、3,553,011.42万元和3,984,101.79万元，其他应收款为公司报告期内资产总额中占比较大的科目，在资产总额中的占比分别为44.35%、39.87%、40.01%和43.09%。截至2020年末，保证人其他应收款主要为政府性应收款，系保证人与成都市龙泉驿区财政局及区内公司代建基础设施项目的开发成本、工程背景往来款等。

1.1.4 存货

2018-2020年末及2021年3月末，公司存货余额分别为1,719,210.41万元、2,122,464.38万元、2,403,778.42万元和2,481,396.66万元，在资产总额中的占比分别为29.18%、24.36%、27.07%和26.84%，占比较高，主要为开发成本、储备土地使用权。

1.2. 非流动资产

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
可供出售金融资产	103,703.36	79,873.36	76,856.23	17,256.23
持有至到期投资	145,000.00	145,000.00	-	-
长期应收款	61,452.21	61,452.21	176,345.86	162,351.52
长期股权投资	95.92	45.92	567.13	-
投资性房地产	645,555.30	649,593.77	569,845.29	470,765.25
固定资产	130,956.88	133,357.52	124,486.39	78,209.93
在建工程	847.55	718.54	17,197.32	538.66
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	259,848.85	260,212.90	261,826.09	4,707.19
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	4,179.31	4,808.71	3,161.99	193.23
递延所得税资产	129.74	129.74	93.37	16.81
其他非流动资产	210,116.79	210,116.79	210,116.79	7,500.00
非流动资产合计	1,561,885.91	1,545,309.46	1,440,496.45	741,538.81

1.2.1 长期应收款

2018-2020年末及2021年3月末，公司长期应收款分别为162,351.52万元、176,345.86万元、61,452.21万元和61,452.21万元，在总资产中占比分别为2.76%、2.02%、0.69%和0.66%，占比较小。公司2020年末长期应收款较2019年末减少114,893.65万元，降幅为65.15%，主要原因：2016年，保证人分别与龙泉驿区教育局、交通局、卫生和计划生育局以及商务和投资促进局签订了《基础设施租赁合同》，将部分道路、学校、医院、公园等资产进行租赁，租赁期限为10年，该租赁业务涉及资产均由保证人承建，目前该笔融资租赁

款已从该科目转出，致使长期应收款有较大降幅。

1.2.2 投资性房地产

2018-2020年末及2021年3月末，公司投资性房地产余额分别为470,765.25万元、569,845.29万元、649,593.77万元和645,555.30万元，在总资产中占比分别为7.99%、6.54%、7.32%和6.98%。投资性房地产是公司非流动资产中占比最大的科目，主要是公司用于出租的房屋和建筑等，总体来看，报告期内保证人投资性房地产规模增长稳固。

1.3. 流动负债

2018-2020年末及2021年3月末，流动负债的金额分别为1,171,161.01万元、1,805,965.75万元、1,744,451.30万元和1,722,748.77万元，占负债总比重分别为34.55%、33.11%、31.07%和28.80%；非流动负债分别为2,218,493.06万元、3,647,700.36万元、3,870,452.70万元和4,259,453.94万元，占比分别为65.45%、66.89%、68.93%和71.20%。因公司长期借款余额在负债中占比较大，致使公司非流动负债比重较大。

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
短期借款	15,750.00	10,000.00	53,875.00	-
应付票据	-	-	3,194.94	-
应付账款	269,175.20	264,739.14	228,865.11	236,994.42
预收款项	388,793.97	379,982.24	308,117.05	188,440.88
应付职工薪酬	2,092.44	4,343.87	4,555.19	2,524.33
应交税费	5,589.56	17,028.28	19,379.53	15,490.18
其他应付款	404,558.33	199,855.17	168,230.36	232,016.59
一年内到期的非流动负债	636,789.26	868,502.59	1,019,748.56	495,694.61
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,722,748.77	1,744,451.30	1,805,965.75	1,171,161.01

1.3.1 应付账款

2018-2020年末及2021年3月末，公司应付账款余额在负债总额中的占比分别为6.99%、4.20%、4.71%和4.50%。公司应付账款主要是业务尚未完结所应付的款项。

1.3.2 预收款项

2018-2020年末及2021年3月末，公司预收款项余额在负债总额中的占比分别为5.56%、5.65%、6.77%和6.50%。保证人预收款项2019年末余额较2018年末增加119,676.17万元，增幅为63.51%，主要系新增子公司国开四川（龙泉驿）城乡统筹发展投资有限公司（现已更名为成都经开兴新实业投资有限公司）土地整理预收款。

1.3.3 一年内到期的非流动负债

2018-2020年末及2021年3月末，公司一年内到期的非流动负债余额在负债总额中的占比分别为14.62%、18.70%、15.47%和10.64%。2019年末，保证人一年内到期的非流动

负债较2018年末增加了524,053.95万元，增幅为105.72%，主要是一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券大幅增加所致。2021年3月末，保证人一年内到期的非流动负债较2020年末减少了231,713.33万元，降幅为26.68%，主要原因系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券明显减小所致。

1.4. 非流动负债

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
长期借款	2,305,710.81	2,163,941.08	1,944,460.22	1,483,041.00
应付债券	1,224,723.26	1,072,403.26	854,766.27	464,462.44
长期应付款	722,167.94	627,242.60	848,368.45	270,941.95
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
递延收益	6,851.92	6,865.75	105.41	47.66
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,259,453.94	3,870,452.70	3,647,700.36	2,218,493.06

1.4.1 长期借款

2018-2020年末及2021年3月末，公司长期借款余额在负债总额中的占比分别为43.75%、35.65%、38.54%和38.54%。2019年末，保证人长期借款余额较2018年末增加461,419.22万元，增幅为31.11%，主要系新增较多保证借款。2020年末，保证人长期借款余额较2019年末增加219,480.86万元，增幅为11.29%，主要系保证人新增部分保证借款、信用借款所致。

1.4.2 应付债券

2018-2020年末及2021年3月末，保证人应付债券余额分别为464,462.44万元、854,766.27万元、1,072,403.26万元和1,224,723.26万元，占负债总额的比重分别为13.70%、15.67%、19.10%和20.47%。保证人应付债券主要为已发行的企业债券、定向工具以及中期票据等。2019年末，应付债券余额较2018年末增加390,303.83万元，增幅为84.03%，主要原因系发行美元债5.00亿元整，项目收益债人民币15.00亿元及定向债务融资工具5.00亿元所致；2020年末，应付债券余额较2019年末增加217,636.99万元，增幅为25.46%，主要原因系发行定向债务融资工具27.00亿元所致；2021年3月末，应付债券余额较2020年末增加152,320.00万元，增幅为14.20%，主要原因系发行中期票据15.00亿元所致。

1.5. 所有者权益

2018-2020年末及2021年3月末，公司所有者权益构成为实收资本、资本公积、专项储备、盈余公积、未分配利润和少数股东权益。2019年末，公司所有者权益合计较2019年末增加756,678.67万元，增幅为30.24%，主要原因系保证人的2020年度合并范围发生变更，

导致所有者权益的期初金额较合并前有明显增加。截至2021年3月末，在公司的所有者权益中，实收资本占28.04%，资本公积占47.78%，专项储备占0.00%，盈余公积占0.66%，未分配利润占20.51%，少数股东权益占3.01%。

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
股东权益				
实收资本(或股本)	915,000.00	915,000.00	200,000.00	100,000.00
资本公积金	1,559,096.80	1,559,096.80	2,157,915.67	2,100,549.51
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	93.34	77.81	45.21	-
盈余公积金	21,585.42	21,585.42	21,227.17	19,092.41
未分配利润	669,162.73	670,045.31	762,301.81	164,639.94
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	3,164,938.29	3,165,805.34	3,141,489.86	2,384,281.86
少数股东权益	98,357.02	98,513.51	117,217.88	117,747.21
所有者权益(或股东权益)合计	3,263,295.31	3,264,318.85	3,258,707.74	2,502,029.07

2. 利润表分析

2018年-2020年及2021年3月保证人合并利润表

单位：万元

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
一、营业收入	22,477.28	262,242.90	307,611.90	242,593.72
减：营业成本	24,243.63	197,734.72	245,190.54	199,370.72
营业税金及附加	542.93	8,494.18	7,515.53	5,059.72
销售费用	873.48	4,303.12	3,121.95	1,470.20
管理费用	4,595.00	21,014.15	20,145.17	6,510.02
研发费用	-	4.12	16.07	-
财务费用	834.45	20,602.62	7,515.24	3,715.38
加：其他收益	3,375.88	23,006.88	20,178.32	459.59
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-16.96	12.13	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	3,841.23	-36.64	-1,128.64	-707.4
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	2,959.28	11.69	-

项目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
二、营业利润	-1,395.11	36,002.54	43,180.89	26,219.87
加:营业外收入	526.39	246.78	219.32	195.6
减:营业外支出	53.21	756.92	251.32	286.52
三、利润总额	-921.93	35,492.40	43,148.89	26,128.95
减:所得税费用	71.39	15,608.78	10,926.47	6,110.33
四、净利润	-993.32	19,883.62	32,222.42	20,018.62
归属于母公司所有者的净利润	-836.83	19,700.96	32,369.08	19,221.58
少数股东损益	-156.49	182.66	-146.66	797.04
综合收益总额	-993.32	19,883.62	32,222.42	20,018.62

2.1 营业收入

2018-2020年度及2021年1-3月,保证人营业收入分别为242,593.72万元、307,611.90万元、262,242.90万元和24,243.63万元。政府委托代建的工程项目是保证人营业收入的最主要来源。2018-2020年度及2021年1-3月,保证人的政府委托代建业务分别实现营业收入208,401.09万元、196,282.39万元、77,810.00万元和0.00万元;分别占主营业务收入的85.91%、63.81%、29.67%和0.00%;毛利率分别为15.20%、18.02%、15.86%和0.00%。其中,2021年1-3月该部分业务收入为零的原因系当期委托代建项目收入金额尚未结算所致。

2.2 净利润

2018-2020年度及2021年1-3月,保证人净利润分别为20,018.62万元、32,222.42万元、19,883.62万元和-993.32万元,归属于母公司所有者的净利润分别19,221.58万元、32,369.08万元、19,700.96万元和-836.83万元。2019年度,保证人归属于母公司所有者的净利润较2018年度增加13,147.50万元,增幅为68.40%,主要系由于合并范围变更,保证人新增高毛利率的租赁、自来水销售和建筑业务。2020年度,保证人归属于母公司所有者的净利润较2019年度减少12,668.11万元,增幅为39.14%,主要系保证人的委托代建业务较2019年度有明显下滑所致。整体来看,虽然保证人的利润指标在近三年有所波动,但总体盈利能力仍较强。

3. 现金流量分析

2018年-2020年及2021年3月保证人现金流量情况

单位:万元

主要指标	2021年3月	2020年	2019年	2018年
经营活动产生的现金流量				

主要指标	2021年3月	2020年	2019年	2018年
销售商品、提供劳务收到的现金	60,256.54	289,934.61	205,819.00	141,053.62
收到的税费返还	302.43	102.62	6.98	439.59
收到其他与经营活动有关的现金	962,916.49	1,974,141.81	2,028,740.85	720,447.12
经营活动现金流入小计	1,023,475.46	2,264,179.05	2,234,566.83	861,940.33
购买商品、接受劳务支付的现金	135,843.68	493,942.15	225,971.24	117,005.15
支付给职工以及为职工支付的现金	8,055.89	30,302.65	31,524.33	6,666.17
支付的各项税费	17,608.99	37,460.27	33,414.29	21,199.84
支付其他与经营活动有关的现金	982,032.80	1,900,958.84	2,058,417.94	835,697.25
经营活动现金流出小计	1,143,541.36	2,462,663.90	2,349,327.80	980,568.40
经营活动产生的现金流量净额	-120,065.91	-198,484.86	-114,760.97	-118,628.07
投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	90.00	28.95	-	-
取得投资收益收到的现金	-	0.51	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.10	625.61	46.91	-
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	1,353.33	181,094.14	213,201.46	3,872.73
投资活动现金流入小计	1,444.43	181,749.21	213,248.37	3,872.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,118.11	352,944.41	136,550.40	396.49
投资支付的现金	23,880.00	23,112.69	0.14	16,320.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	45.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	2.20	94.50	168,332.07	-
投资活动现金流出小计	74,000.30	376,151.60	304,927.61	16,716.49
投资活动产生的现金流量净额	-72,555.88	-194,402.39	-91,679.24	-12,843.76
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	15,000.00	100,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	373,557.47	1,225,978.53	1,374,942.21	664,851.00

主要指标	2021年3月	2020年	2019年	2018年
发行债权收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	90,448.74	523,292.93	598,118.99	3,480.49
筹资活动现金流入小计	464,006.20	1,764,271.46	2,073,061.20	668,331.49
偿还债务支付的现金	264,820.21	1,054,923.50	927,424.39	468,760.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,152.83	293,289.70	317,164.96	129,961.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	79,392.08	363,187.84	397,549.99	5,330.66
筹资活动现金流出小计	420,365.12	1,711,401.03	1,642,139.33	604,052.43
筹资活动产生的现金流量净额	43,641.09	52,870.43	430,921.87	64,279.06
现金及现金等价物净额增加额	-148,980.69	-340,016.81	224,481.66	-67,192.76
加：期初现金及现金等价物余额	431,316.95	771,333.77	546,852.11	250,248.65
期末现金及现金等价物余额	294,836.26	431,316.95	771,333.77	183,055.89

2018-2020年度及2021年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-118,628.07万元、-114,760.97万元、-198,484.86万元和-120,065.91万元。现金流量净额持续为负，主要是公司支付的其他与经营活动有关的现金中往来款支付较大所致。

2018-2020年度及2021年1-3月，公司投资活动产生的现金流净额分别为-12,843.76万元、-91,679.24万元、-194,402.39万元和-72,555.88万元。报告期内公司投资活动产生的现金流量持续流出，主要是为购建固定资产、无形资产等支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。2018年，保证人投资活动产生的现金净流出主要是对成都经开产业股权投资基金（有限合伙）的投资。2019年，公司支付其他与投资活动有关的现金168,332.07万元，主要是由于项目投资所致。2020年，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为352,944.41万元，主要是由于业务发展需要购置相关资产所致。

2018-2020年度及2021年1-3月，公司筹资活动产生的现金流净额分别为64,279.06万元、430,921.87万元、52,870.43万元和43,641.09万元。公司筹资活动产生的现金流净流量较大，主要是公司随着业务规模的扩大以及建设项目的增加，相应扩大了债务规模。目前，公司已与国家开发银行、中国银行、光大银行以及成都农商行等建立了良好的合作关系，融资渠道的通畅为公司未来的快速发展起到较好的支撑作用，公司未来还将通过发行债券等直接融资方式拓宽融资渠道。

4. 偿债能力分析

2018年-2020年及2021年3月保证人主要偿债指标

项 目	2021年3月	2020年	2019年	2018年
资产负债率(%)	64.70	63.24	62.60	57.53
流动比率	4.46	4.20	4.03	4.40
速动比率	3.02	2.83	2.85	2.93
EBITDA(亿元)	-	5.99	7.16	4.48
EBITDA/利息支出[倍]	-	0.16	0.21	0.28

从短期偿债指标来看，2018-2020年末及2021年3月末，保证人流动比率分别为4.40、4.03、4.20和4.46，速动比率分别为2.93、2.85、2.83和3.02，维持在较好水平。总体来看，保证人短期偿债指标保持在较高水平，保证人短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，2018-2020年末及2021年3月末，保证人资产负债率分别为57.53%、62.60%、63.24%和64.70%。保证人资产负债率基本保持稳定，处于所在行业的合理水平。报告期内，保证人的资产负债率和资产负债结构较为合理，具有较强的长期偿债能力。

2018-2020年度，保证人的利息保障倍数分别为0.28倍、0.21倍和0.16倍。2020年度，保证人的利息保障倍数整体有所下降，主要是随着业务规模以及建设项目的增加，保证人相应增加了债务规模，致使利息支出增长较快，进而导致利息保障倍数有所下降，但整体上仍处于可控水平。

综合来看，保证人综合财务结构较为合理，变现能力和偿债能力较强。未来保证人将不断优化债务结构，强化经营管理，保持良好的偿债能力。未来几年，随着成都市龙泉驿区城市规划的进一步实施，保证人将承担大量城市基础设施和安居房工程等投资建设工作，并且包括贸易、租赁、自来水销售、建筑等新晋业务的持续发展，保证人的盈利能力有望稳步增强，为各项债务的按时偿还提供重要保障。

5. 公司发债及评级情况

联合资信评估股份有限公司对保证人进行评级，于2021年7月2日出具了联合(2021)4630号评级报告。经联合资信评估股份有限公司综合评定，保证人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

(五) 有息负债及对外担保情况

1. 有息债务情况

截至2021年3月末，保证人有息债务余额为4,832,249.93万元。具体情况如下：

1.1 银行借款

截至 2021 年 3 月保证人及下属子公司银行借款明细情况

单位：万元，%

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
国投	农商行	银行借款	2014/12/24	2022/12/15	7.84%	90,000.00	70,000.00	抵押、建发担保
国投	中国银行	银行借款	2009/3/27	2023/12/26	4.90%	50,000.00	20,000.00	抵押+建发担保
国投	中国银行	银行借款	2009/3/27	2023/12/26	4.90%	40,000.00	18,000.00	抵押+建发担保
国投	中国银行	银行借款	2009/3/27	2023/12/26	4.90%	40,000.00	14,000.00	抵押+建发担保
国投	国家开发银行	银行借款	2010/12/1	2022/11/30	4.90%	180,000.00	52,000.00	抵押、质押
国投	国家开发银行	银行借款	2014/4/29	2026/4/28	4.90%	230,000.00	110,000.00	抵押、质押
国投	光大银行	银行借款	2016/12/16	2026/10/1	5.40%	24,000.00	18,600.00	质押、建发担保
国投	光大银行	银行借款	2016/12/31	2026/10/1	5.40%	10,000.00	7,750.00	
国投	光大银行	银行借款	2017/1/3	2026/10/1	5.40%	20,000.00	15,500.00	
国投	农商行	银行借款	2017/2/28	2026/6/28	6.88%	9,000.00	5,240.00	建发担保
国投	华夏银行	银行借款	2017/6/29	2025/6/29	6% , 0.01%	200,000.00	170,000.00	建发担保、国投 回购优先份额
创投	成都银行	银行借款	2018/5/7	2028/5/6	7.00%	5,000.00	63,540.00	无
创投	成都银行	银行借款	2018/5/18	2028/5/6		10,000.00		无
创投	成都银行	银行借款	2018/5/30	2028/5/6		10,000.00		无
创投	成都银行	银行借款	2018/6/4	2028/5/6		22,500.00		无
创投	成都银行	银行借款	2018/6/15	2028/5/6		30,000.00		无
创投	工商银行	银行借款	2018/10/11	2043/9/1	4.90%	10,000.00	79,984.14	国投担保
创投	工商银行	银行借款	2018/11/1	2043/9/1		5,000.00		国投担保

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
创投	工商银行	银行借款	2018/11/12	2043/9/1		5,000.00		国投担保
创投	工商银行	银行借款	2018/11/21	2043/9/1		5,000.00		国投担保
创投	工商银行	银行借款	2019/1/1	2043/9/1		51,292.00		国投担保
创投	工商银行	银行借款	2019/6/28	2043/9/1		12,690.00		国投担保
国开川投	国家开发银行	银行借款	2015/8/28	2023/8/28	5.64%	97,000.00	62,000.00	国投担保
国投	成都银行	银行借款	2019/3/22	2028/3/21	6.86%	47,500.00	42,880.00	无
国投	兴业银行	银行借款	2019/5/24	2024/5/16	6.00%	59,900.00	57,700.00	建发担保
创投	厦门国际银行	银行借款	2019/6/21	2021/6/17	7.00%	10,000.00	6,500.00	国投、建发担保
国投	中信银行	银行借款	2019/9/3	2024/12/3	6.37%	20,000.00	17,300.00	建发担保
创投	浙江民泰银行	银行借款	2019/10/18	2021/8/31	7.20%	1,000.00	1,000.00	国投，东移担保
创投	成都农商银行	银行借款	2020/1/9	2022/1/7	7.00%	9,900.00	7,425.00	建发保证
创投	成都农商银行	银行借款	2020/2/20	2022/1/7	7.00%	4,700.00	3,525.00	建发保证
创投	成都农商银行	银行借款	2020/2/28	2022/1/7	7.00%	5,400.00	4,050.00	建发保证
成都经开区投资	中国银行	银行借款	2020/3/20	2023/3/20	5.00%	30,000.00	29,800.00	国投担保
创投	厦门国际银行	银行借款	2020/4/2	2022/3/30	7.00%	10,000.00	9,000.00	国投、建发担保
国投	成都银行	银行借款	2020/4/22	2025/4/21	6.00%	37,500.00	30,500.00	无
创投	广发银行	银行借款	2020/4/24	2022/4/23	7.10%	12,000.00	11,640.00	国投担保
成都经开区投资	成都银行	银行借款	2020/6/30	2023/6/29	4.75%	20,000.00	20,000.00	建发担保
成都经开区投资	工商银行	银行借款	2020/6/28	2023/6/17	6.18%	40,000.00	39,500.00	国投担保

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
创投	浙江民泰银行	银行借款	2020/7/9	2023/6/1	6.19%	1,000.00	1,000.00	国投，东移担保
公交公司	农商银行成都龙泉驿支行	银行借款	2015/11/3	2022/11/2	7.00%	15,222.32	6,022.32	国投担保
公交营运	农商银行成都龙泉驿支行	银行借款	2018/11/19	2025/11/18	7.35%	4,283.76	3,059.80	国投担保
公交营运	中国银行成都龙泉驿支行	银行借款	2016/7/25	2023/7/24	4.90%	5,556.95	1,333.66	建发担保
公交营运	中信银行成都经开区支行	银行借款	2019/9/23	2027/9/23	6.27%	825.60	825.61	国投担保
公交营运	中信银行成都经开区支行	银行借款	2020/1/17	2027/12/27	6.27%	1,376.00	1,404.02	国投担保
城投	成都银行	银行贷款	2020/5/9	2028/5/8	6.00%	33,000.00	27,200.00	无担保
城投	兴业银行	银行贷款	2017/3/20	2028/12/20	6.00%	65,000.00	63,500.00	工投担保
瑞龙	成都银行	银行贷款	2020/7/1	2022/6/18	4.35%	1,000.00	1,000.00	国投担保
瑞龙	民生银行	银行贷款	2018/6/15	2023/6/1	7.50%	42,000.00	37,000.00	城投担保、瑞龙应收账款质押
瑞龙	中信银行	银行贷款	2018/7/25	2033/6/20	7.35%	39,000.00	33,500.00	城投担保、瑞龙应收账款质押
水公司	工商银行	银行贷款	2019/6/28	2028/4/25	4.90%	100,000.00	95,500.00	建发担保
水公司	上海银行	银行贷款	2019/4/15	2022/4/15	7.60%	18,000.00	11,000.00	建发担保
水公司	兴业银行	银行贷款	2018/4/18	2021/4/17	7.50%	30,000.00	18,000.00	工投担保
水公司	中国银行	银行贷款	2019/6/6	2028/6/6	5.91%	30,999.00	28,056.29	国投担保
国投	哈尔滨银行	银行贷款	2020/9/30	2023/9/26	6.30%	6,000.00	5,500.00	建发保证
水公司-供应链	成都银行	银行贷款	2020/9/30	2022/9/29	4.55%	1,000.00	1,000.00	无担保
水公司-工程	成都银行	银行贷款	2020/9/30	2022/9/29	4.55%	1,000.00	1,000.00	无担保

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
水公司-供应链	成都农商银行	银行贷款	2020/10/26	2022/10/25	4.75%	1,000.00	1,000.00	无担保
国投	哈尔滨银行	银行贷款	2020/10/26	2023/9/26	6.30%	15,000.00	15,000.00	建发保证担保
经开园区	建设银行成都经济技术开发区支行	银行借款	2020/10/30	2023/10/30	5.00%	10,000.00	10,000.00	产投集团担保
公交营运	农商银行成都龙泉驿支行	银行借款	2020/11/11	2028/10/9	LPR+2 5 基点	175.03	101.07	国投担保
公交营运	农商银行成都龙泉驿支行	银行借款	2020/12/4	2028/10/9	LPR+2 5 基点	420.00	397.89	国投担保
公交营运	农商银行成都龙泉驿支行	银行借款	2020/12/7	2028/10/9	LPR+2 5 基点	630.00	596.84	国投担保
国投	长城华西银行 (川发展担保公司)	银行借款	2020/12/17	2023/12/16	8.50%	20,000.00	20,000.00	产投集团和农投公司担保
水公司	大连银行	银行贷款	2020/12/11	2022/12/11	6.00%	12,000.00	12,000.00	建发担保
驿和通公司	成都银行	银行贷款	2020/12/31	2022/12/28	4.35%	1,000.00	1,000.00	国投担保
水公司	华夏银行	银行贷款	2020/12/25	2022/12/25	6.50%	20,000.00	20,000.00	国投担保
公交营运	农商银行成都龙泉驿支行	银行借款	2021/1/31	2028/10/9	LPR+2 5 基点	1,684.80	1,684.80	国投担保
公交营运	农商银行成都龙泉驿支行	银行借款	2021/1/31	2028/10/9	LPR+2 5 基点	4,990.13	4,990.13	国投担保
成都经开园区投资	农业银行	银行借款	2021/3/3	2024/1/28	4.00%	10,000.00	10,000.00	-
成都经开园区投资	农业银行	银行借款	2021/3/16	2024/1/28	4.00%	5,000.00	5,000.00	-
成都经开园区投资	农业银行	银行借款	2021/3/24	2024/1/28	4.00%	3,800.00	3,800.00	-
水公司	光大银行龙泉驿支行	流贷	2021/3/18	2022/3/18	5.00%	10,000.00	10,000.00	国投担保
水公司	光大银行龙泉驿支行	流贷	2021/3/24	2022/3/24	5.00%	4,750.00	4,750.00	-

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
成都经开园区投资	农业银行	银行借款	2021/3/26	2024/1/28	4.00%	6,200.00	6,200.00	产投担保
创投	泸州银行成都分行	银行借款	2021/3/31	2023/3/30	7.50%	3,000.00	3,000.00	国投、产投担保
合计						1,989,295.59	1,452,856.57	-

1.2 非传统融资

截至 2021 年 3 月保证人及下属子公司非传统融资明细情况

单位：万元

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
国投	平安信托(成都银行)	信托	2016/3/29	2026/3/29	7.35%	70,000.00	40,862.55	无
国投	四川信托(成都银行)	信托	2016/4/28	2026/4/28	7.35%	73,000.00	49,541.30	无
国投	中信信托(渤海银行)	信托	2016/9/30	2021/9/30	6.40%	20,000.00	12,000.00	建发担保
国投	中信信托(渤海银行)	信托	2017/1/19	2022/1/19	5.86%	30,000.00	18,000.00	建发担保
国投	中铁信托(光大银行)	信托	2017/2/24	2022/2/24	5.40%	26,000.00	20,150.00	质押、建发担保
国投	渤海信托	信托	2017/2/6	2022/2/6	5.95%	50,000.00	42,000.00	建发担保
创投	中航信托(农商行)	信托	2017/4/6	2022/4/6	5.90%	96,000.00	96,000.00	建发、国投担保
国投	工银金融租赁有限公司	融资租赁	2017/6/30	2023/6/15	4.62%	50,000.00	20,833.31	建发担保
国投	山东汇通金融租赁	融资租赁	2018/3/29	2022/3/29	8.52%	20,000.00	7,500.00	建发担保
国投	山东汇通金融租赁	融资租赁	2018/4/11	2022/4/11	8.52%	20,000.00	7,500.00	建发担保
国投	环球租赁有限公司	融资租赁	2018/3/27	2023/3/26	7.80%	2,000.00	800.00	建发担保

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
国投	环球租赁有限公司	融资租赁	2018/3/30	2023/3/26	7.80%	9,200.00	3,680.00	建发担保
国投	环球租赁有限公司	融资租赁	2018/4/2	2023/3/26	7.80%	13,800.00	5,520.00	建发担保
创投	西藏金租	融资租赁	2018/9/25	2023/9/25	8.15%	20,000.00	11,000.00	国投、建发担保
创投	西藏金租	融资租赁	2018/10/26	2023/10/26	8.15%	20,000.00	11,000.00	国投、建发担保
国投	江苏淮海租赁	融资租赁	2018/12/5	2021/12/5	8.67%	13,000.00	4,705.82	房产抵押、建发担保
创投	建信信托	信托	2018/12/13	2021/12/12	10.42%	43,000.00	13,000.00	国投担保
创投	华宝信托	信托	2018/12/28	2022/12/12	11.51%	50,000.00	50,000.00	国投担保
国投	国民信托	信托	2019/4/24	2021/4/24	12.57%	12,720.00	12,720.00	建发担保
国投	国民信托	信托	2019/4/29	2021/4/29	12.57%	4,110.00	4,110.00	建发担保
国投	国民信托	信托	2019/5/15	2021/5/15	12.57%	3,960.00	3,960.00	建发担保
国投	国民信托	信托	2019/5/23	2021/5/23	12.57%	4,220.00	4,220.00	建发担保
国投	国民信托	信托	2019/5/31	2021/5/31	12.57%	2,070.00	2,070.00	建发担保
国投	国民信托	信托	2019/6/5	2021/6/5	12.57%	1,140.00	1,140.00	建发担保
国投	国民信托	信托	2019/6/14	2021/6/14	12.57%	920.00	920.00	建发担保
创投	邦银租赁	融资租赁	2019/4/28	2024/4/28	7.93%	30,000.00	22,190.36	国投担保
水公司	远东国际租赁	融资租赁	2019/5/17	2022/5/16	7.00%	38,800.00	16,166.67	国投建发担保
创投	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	2019/6/14	2024/6/24	8.00%	3,000.00	14,799.98	建发、国投担保
创投	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	2019/6/21	2024/6/24	8.00%	7,000.00		建发、国投担保

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
创投	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	2019/6/26	2024/6/24	8.00%	10,000.00		建发、国投担保
国投	华宝信托	信托	2019/6/28	2024/6/27	11.50%	5,600.00	5,600.00	建发担保
创投	泸州工投租赁有限公司	融资租赁	2019/7/2	2022/7/2	7.60%	10,800.00	5,699.06	国投、建发担保
国投	华宝信托	信托	2019/7/4	2024/7/3	11.50%	14,050.00	14,050.00	建发担保
国投	华宝信托	信托	2019/7/12	2024/7/11	11.50%	2,970.00	2,970.00	建发担保
国投	华宝信托	信托	2019/7/18	2024/7/17	11.50%	7,020.00	7,020.00	建发担保
国投	华宝信托	信托	2019/7/23	2024/7/22	11.50%	16,530.00	16,530.00	建发担保
国投	华宝信托	信托	2019/7/26	2024/7/25	11.50%	1,000.00	1,000.00	建发担保
国投	华宝信托	信托	2019/8/6	2024/8/5	11.50%	2,830.00	2,830.00	建发担保
创投	河南国宏融资租赁	融资租赁	2019/9/6	2022/9/6	6.05%	10,000.00	5,225.59	国投担保
创投	广州越秀融资租赁	融资租赁	2020/2/13	2025/2/13	8.07%	10,000.00	8,317.62	国投、农投担保
国投	浙江国金租赁	融资租赁	2020/3/6	2024/3/6	7.60%	10,000.00	7,777.78	建发担保
创投	邦银金融租赁	融资租赁	2020/3/26	2025/3/26	7.15%	25,000.00	20,676.76	国投担保
国投	浙江国金租赁	融资租赁	2020/4/22	2022/4/22	7.60%	5,000.00	4,174.65	建发担保
创投	重庆钜渝金融租赁	融资租赁	2020/4/29	2025/4/29	6.40%	15,000.00	13,500.00	建发担保
国投	浙江国金租赁	融资租赁	2020/5/8	2024/5/8	7.60%	5,000.00	4,174.65	建发担保
创投	武汉融资租赁	融资租赁	2020/5/28	2024/5/28	7.02%	15,000.00	12,503.03	国投建发担保
创投	北部湾金融租赁	融资租赁	2020/5/29	2025/5/29	6.20%	10,000.00	9,000.00	国投、建发担保

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
国投	陕西省国际信托有限责任公司	信托	2020/7/17	2022/7/17	9.90%	9,850.00	9,850.00	建发担保
国投	陕西省国际信托有限责任公司	信托	2020/7/24	2022/7/24	9.90%	3,350.00	3,350.00	建发担保
国投	陕西省国际信托有限责任公司	信托	2020/7/31	2022/7/31	9.90%	14,440.00	14,440.00	建发担保
国投	陕西省国际信托有限责任公司	信托	2020/8/6	2022/8/6	9.90%	360.00	360.00	建发担保
创投	五矿信托	信托	2020/6/24	2022/6/24	10.00%	10,050.00	10,050.00	建发保证
创投	五矿信托	信托	2020/7/3	2022/7/3	10.00%	8,620.00	8,620.00	建发保证
创投	五矿信托	信托	2020/7/10	2022/7/10	10.00%	4,670.00	4,670.00	建发保证
创投	五矿信托	信托	2020/7/17	2022/7/17	10.00%	3,600.00	3,600.00	建发保证
创投	五矿信托	信托	2020/7/24	2022/7/24	10.00%	9,810.00	9,810.00	建发保证
创投	五矿信托	信托	2020/7/31	2022/7/31	10.00%	11,700.00	11,700.00	建发保证
创投	五矿信托	信托	2020/8/7	2022/8/7	10.00%	1,250.00	1,250.00	建发保证
创投	大业信托	信托	2020/7/17	2022/7/17	10.00%	2,320.00	14,890.00	建发保证
创投	大业信托	信托	2020/7/20	2022/7/20	10.00%	4,440.00		建发保证
创投	大业信托	信托	2020/7/21	2022/7/21	10.00%	1,565.00		建发保证
创投	大业信托	信托	2020/7/22	2022/7/22	10.00%	6,415.00		建发保证
创投	大业信托	信托	2020/7/23	2022/7/23	10.00%	650.00		建发保证
创投	大业信托	信托	2020/9/21	2022/9/21	10.00%	1,600.00	4,610.00	建发保证

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
创投	大业信托	信托	2020/9/22	2022/9/22	10.00%	1,210.00		建发保证
创投	大业信托	信托	2020/9/27	2022/9/27	10.00%	1,170.00		建发保证
创投	大业信托	信托	2020/9/28	2022/9/28	10.00%	330.00		建发保证
创投	大业信托	信托	2020/9/29	2022/9/29	10.00%	300.00		建发保证
城投	德邦证券	资管	2017/12/21	2022/12/20	7.10%	30,000.00	28,800.00	建发担保
城投	华夏金租	融资租赁	2017/8/21	2022/8/21	5.23%	40,000.00	12,000.00	建发担保
城投	浦银金租	融资租赁	2016/11/1	2021/11/1	4.75%	30,000.00	6,576.13	建发担保
城投	中信信托	信托	2018/4/12	2021/4/12	9.65%	15,000.00	15,000.00	建发担保、应收账款转让
水公司	北部湾金租	融资租赁	2019/9/30	2025/3/13	7.80%	30,000.00	23,000.00	国投担保
水公司	北京文科	融资租赁	2019/6/26	2022/8/8	6.00%	30,000.00	13,999.88	建发担保
水公司	国金租赁 1 期	融资租赁	2020/3/17	2023/3/17	3.91%	20,000.00	13,790.10	国投担保
水公司	哈银租赁	融资租赁	2019/4/2	2024/5/24	8.01%	50,000.00	37,001.97	建发与国投担保/应收账款转让
水公司	河北金租	融资租赁	2018/12/28	2023/12/15	6.65%	25,000.00	15,000.00	建发与国投担保
水公司	河北金租 2020	融资租赁	2020/5/12	2025/9/9	5.00%	55,000.00	47,421.05	建发与国投担保
水公司	金石租赁	融资租赁	2018/7/24	2023/9/20	8.31%	30,000.00	17,711.23	建发担保
水公司	铜冠租赁	融资租赁	2019/9/23	2022/9/23	6.32%	15,000.00	9,420.03	国投担保
水公司	西部信托	信托	2018/12/26	2021/4/19	11.50%	25,000.00	2,050.00	国投与城投担保
水公司	西藏金租(凯得)	融资租赁	2018/12/10	2024/2/25	8.15%	30,000.00	18,000.00	国投担保
水公司	越秀租赁	融资租赁	2019/5/17	2024/5/17	8.59%	25,000.00	18,602.21	国投担保

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
水公司	中铁信托	信托	2018/8/16	2021/7/19	7.00%	50,000.00	37,500.00	建发与国投担保
水公司	紫金租赁 1 亿	融资租赁	2018/11/5	2022/7/5	6.72%	10,000.00	4,572.59	建发担保
水公司	五矿信托	信托	2019/10/31	2021/10/31	11.00%	20,000.00	20,000.00	国投担保 建发差额补足
水公司	五矿信托	信托	2019/11/8	2021/11/8	11.00%	10,000.00	10,000.00	国投担保 建发差额补足
水公司	五矿信托	信托	2019/11/19	2021/11/19	11.00%	20,000.00	20,000.00	国投担保 建发差额补足
水公司	五矿信托	信托	2020/1/2	2022/1/2	11.00%	3,010.00	3,010.00	国投担保 建发差额补足
水公司	五矿信托	信托	2020/2/28	2022/2/28	11.00%	3,010.00	3,010.00	国投担保 建发差额补足
水公司	五矿信托	信托	2020/3/13	2022/3/13	11.00%	600.00	600.00	国投担保 建发差额补足
水公司	五矿信托	信托	2020/1/22	2022/1/22	11.00%	2,310.00	2,310.00	国投担保 建发差额补足
创投	兴业信托	信托	2020/8/21	2022/8/20	7.00%	18,838.00	18,838.00	国投建发担保
创投	兴业信托	信托	2020/8/26	2022/8/25	7.00%	1,162.00	1,162.00	国投建发担保
水公司	中建投租赁	融资租赁	2020/8/31	2023/8/31	6.30%	20,000.00	16,921.59	国投担保
水公司	广州越秀租赁	融资租赁	2020/6/30	2025/6/30	7.52%	10,000.00	9,162.18	国投担保
水公司	新疆鼎源融资租赁	融资租赁	2020/8/5	2023/8/5	5.30%	20,000.00	17,350.00	国投担保
创投	光大金融租赁	融资租赁	2020/9/9	2025/9/9	4.65%	20,000.00	18,199.23	国投担保
创投	光大金融租赁	融资租赁	2020/9/21	2025/9/21	4.65%	15,000.00	13,649.42	国投担保
创投	中广核租赁	融资租赁	2020/9/1	2023/9/1	5.50%	30,000.00	25,000.00	国投保证担保
国投	成都银行	资管计划	2020/9/22	2028/9/22	6.05%	140,000.00	139,000.00	无
水公司	光大幸福国际租赁	融资租赁	2020/9/17	2023/9/17	5.04%	9,999.99	8,437.29	国投担保

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
水公司	国元信托	信托	2020/6/10	2022/6/17	7.80%	20,000.00	20,000.00	建发与国投担保
水公司	河北金租 9500 万	融资租赁	2020/10/22	2025/10/18	6.85%	9,500.00	8,650.00	建发与国投担保
创投	五矿信托	信托	2020/10/30	2022/10/30	9.50%	28,670.00	28,670.00	建发担保
创投	五矿信托	信托	2020/11/6	2022/11/6	9.50%	21,080.00	21,080.00	建发担保
创投	五矿信托	信托	2020/11/13	2022/11/13	9.50%	10,060.00	10,060.00	建发担保
创投	五矿信托	信托	2020/11/20	2022/11/20	9.50%	15,510.00	15,510.00	建发担保
创投	五矿信托	信托	2020/11/27	2022/11/27	9.50%	4,680.00	4,680.00	建发担保
创投	陆家嘴信托	信托融资	2020/12/23	2022/12/23	8.60%	10,100.00	10,100.00	产投担保
水公司	立根租赁	融资租赁	2020/12/30	2023/12/30	6.08%	6,250.00	5,770.57	国投担保
创投	湘信融资租赁有限公司	融资租赁	2021/1/13	2024/1/12	6.60%	5,000.00	5,000.00	国投担保
创投	光大金租	融资租赁	2021/1/19	2026/1/19	4.65%	25,000.00	25,000.00	国投担保
创投	金控租赁	融资租赁	2021/2/4	2024/2/4	7.69%	10,000.00	10,000.00	国投担保
水公司	成都工投租赁	融资租赁	2021/2/7	2025/2/6	6.60%	20,000.00	20,000.00	国投担保
创投	横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁	2021/2/23	2024/2/23	7.05%	10,000.00	10,000.00	国投、产投担保
创投	横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁	2021/2/23	2024/2/23	7.05%	5,000.00	5,000.00	国投、产投担保
水公司	贵阳贵银金融租赁有限公司	融资租赁	2021/3/10	2026/3/10	6.99%	8,000.00	8,000.00	国投担保
水公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2021/3/12	2024/3/12	6.43%	10,000.00	10,000.00	国投担保
水公司	西部信托有限公司	信托	2021/3/10	2023/3/10	9.30%	8,435.00	8,435.00	国投担保
水公司	西部信托有限公司	信托	2021/3/12	2023/3/12	9.30%	14,904.00	14,904.00	国投担保

融资主体	借款机构	融资方式	提款日期	贷款到期日	合同利率	借款金额	借款余额	担保方式
水公司	西部信托有限公司	信托	2021/3/17	2023/3/17	9.30%	1,661.00	1,661.00	国投担保
国投	光大兴陇信托	信托	2021/3/26	2023/3/26	9.50%	11,010.00	11,010.00	产投担保
合计						2,116,229.99	1,635,264.60	-

1.3 直接债务融资情况

公司资信情况良好，大公国际资信评估有限公司2020年评定公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至2021年8月中，保证人已发行尚未兑付的直接债务融资中，有8笔债券发行期限将覆盖本信托计划，余额规模超过79亿元。情况如下图所示：

保证人直接债务融资情况表

单位：亿元、%

债券品种	债券类别	起息日	到期日	持有余额	票面利率	兑付情况	债项评级	期限是否覆盖本信托计划
14 龙泉国投债	一般企业债	2014-5-30	2021-5-30	4.00	6.90	存续	AA+	否
16 成都开投 PPN001	PPN	2016-11-18	2021-11-18	3.00	3.99	存续	-	否
17 成都开投 PPN001	PPN	2017-3-15	2022-3-15	3.60	5.35	存续	-	否
17 成都开投 PPN002	PPN	2017-7-27	2022-7-27	5.00	5.93	存续	-	否
17 成都开投 PPN003	PPN	2017-8-4	2022-8-4	7.00	5.95	存续	-	否
18 成都开投 MTN001	中票	2018-3-6	2021-03-07	0.00	6.44	已兑付	AA+	否
18 成都开投 MTN002	中票	2018-4-15	2023-4-16	12.00	6.48	存续	AA+	否
经开国投 7.5% B20220212	美元债	2019-2-12	2022-2-12	5.00 亿美元	7.50	存续	-	否
19 经开国投项目债	一般企业债	2019-05-06	2026-05-06	15.00	6.00	存续	AA+	是
19 成都开投 PPN001	PPN	2019-06-19	2024-06-19	5.00	5.45	存续	-	是

20 成都开投 PPN001	PPN	2020-4-20	2025-4-20	7.00	4.18	存续	-	是
20 成都开投 PPN002	PPN	2020-06-24	2025-06-24	10.00	4.80	存续	-	是
20 成都开投 PPN003	PPN	2020-08-31	2025-08-31	10.00	5.13	存续	-	是
21 成都国投 MTN001	中票	2021-01-20	2026-01-20	10.00	5.20	存续	AA+	是
21 成都国投 MTN002	中票	2021-03-30	2026-03-20	5.00	5.20	存续	AA+	是
21 经开国投债	一般企业债	2021-08-06	2028-08-06	17	5.80	存续	AA+	是

1.4 有息债务期限结构

截至2021年3月末，保证人有息债务余额为4,832,249.93万元。其中，短期借款15,750.00万元、一年内到期的非流动负债636,789.26万元、长期借款2,305,710.81万元、应付债券1,224,723.26万元、长期应付款（付息项）649,276.60万元。

2021年3月末保证人有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	15,750.00	0.33	10,000.00	0.21
一年内到期的非流动负债	636,789.26	13.18	868,502.59	18.59
长期借款	2,305,710.81	47.72	2,163,941.08	46.33
应付债券	1,224,723.26	25.34	1,072,403.26	22.96
长期应付款（付息项）	649,276.60	13.44	555,952.23	11.90
合计	4,832,249.93	100.00	4,670,799.17	100.00

截至2020年末，保证人及下属子公司有息债务期限结构如下表所示：

单位：亿元、%

期限	金额	占有息债务总额的比例
1年及以下	26.55	6.57%
1-3年（含）	160.56	39.73%
3-5年（含）	104.02	25.74%
5年以上	113.02	27.96%
合计	404.15	100.00%

按到期时间划分，具体情况如下：

单位：万元

到期期限	金额（万元）	性质	信托期限
截止2021年9月至年末	116,281.95	短期借款	信托期限内
截止2022年末	980,684.10+ 50000万美元	短期借款+一年内到期非短期借款	

截止 2023 年末	624957.75	长期借款	
2023 年以后	2,382,275.68	长期借款+债券	信托期限外

2. 对外担保情况

2021年3月末，保证人对外担保余额为2,117,350.88万元，占净资产的比例为64.88%。

截至2021年3月公司对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人	金融机构	担保总额	担保余额	起始日	到期日
1	成都经济技术开发区建发贸易有限公司	浙江民泰商业银行	1,000.00	1,000.00	2019/12/25	2021/12/24
2	成都经济技术开发区建发贸易有限公司	浙江民泰商业银行	1,000.00	1,000.00	2020/5/20	2023/5/1
3	成都经开产投资运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	198,000.00	9,885.00	2015/9/29	2028/9/20
4	成都经开产投资运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		6,144.00	2015/9/29	2028/9/20
5	成都经开产投资运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		15,496.00	2015/10/21	2028/9/20
6	成都经开产投资运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		2,406.00	2016/3/25	2028/9/20
7	成都经开产投资运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		4,278.00	2016/3/25	2028/9/20
8	成都经开产投资运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		4,274.00	2016/3/25	2028/9/20
9	成都经开产投资运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		8,952.00	2016/3/25	2028/9/20
10	成都经开产投资运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		8,952.00	2016/3/25	2028/9/20
11	成都经开产投资运营有限公司	成都农村商业银行股		6,146.00	2016/3/25	2028/9/20

序号	被担保人	金融机构	担保总额	担保余额	起始日	到期日
		份有限公司龙泉驿支行				
12	成都经开产投资资产运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		27,654.00	2016/4/22	2028/9/20
13	成都经开产投资资产运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		49,020.00	2016/6/30	2028/9/20
14	成都经开产投资资产运营有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行		29,016.00	2016/7/27	2028/9/20
15	成都经开产投资资产运营有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	10,300.00	10,000.00	2020/10/29	2023/10/29
16	成都经开产投资资产运营有限公司	国泰租赁有限公司	15,000.00	12,710.76	2020/8/10	2023/8/10
17	成都经开产投资资产运营有限公司	国泰租赁有限公司	20,200.00	18,473.46	2020/11/30	2023/11/30
18	成都经开产投资资产运营有限公司	国银金融租赁股份有限公司	60,000.00	54,000.00	2020/9/17	2025/9/17
19	成都经开产投资资产运营有限公司	华夏银行股份有限公司成都龙泉驿支行	50,000.00	20,000.00	2019/6/20	2021/6/20
20	成都经开产投资资产运营有限公司	建信信托有限责任公司	35,000.00	35,000.00	2019/4/12	2022/4/12
21	成都经开产投资资产运营有限公司	建信信托有限责任公司	29,830.00	29,830.00	2019/4/12	2021/4/12
22	成都经开产投资资产运营有限公司	建信信托有限责任公司	5,170.00	5,170.00	2019/4/17	2021/4/17
23	成都经开产业投资集团有限公司	渤海银行股份有限公司成都分行	60,000.00	56,237.00	2020/6/17	2028/6/15
24	成都经开产业投资集团有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	5,000.00	1,340.00	2017/1/23	2021/12/20
25	成都经开产业投资集团有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	2,000.00	530.00	2017/8/10	2021/12/20
26	成都经开产业投资集团有限公司	成都农村商业银行股份有限公司龙泉驿支行	6,810.00	1,800.00	2017/9/12	2021/12/20
27	成都经开产业投资集团有限公司	广州越秀融资租赁有	1,025.64	456.24	2018/1/25	2023/1/25

序号	被担保人	金融机构	担保总额	担保余额	起始日	到期日
		限公司				
28	成都经开产业投资集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	18,974.36	8,440.35	2018/3/1	2023/3/1
29	成都经开产业投资集团有限公司	国家开发银行四川省分行	18,000.00	18,000.00	2020/12/29	2028/12/25
30	成都经开产业投资集团有限公司	国家开发银行四川省分行	2,000.00	2,000.00	2020/12/29	2028/12/25
31	成都经开产业投资集团有限公司	国民信托有限公司	100,000.00	100,000.00	2017/1/20	2022/1/20
32	成都经开产业投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司成都龙泉驿支行	100,000.00	60,000.00	2016/5/27	2021/5/27
33	成都经开产业投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司成都龙泉驿支行	50,000.00	30,000.00	2016/6/30	2021/5/27
34	成都经开产业投资集团有限公司	厦门国际信托有限公司	46,560.00	25,560.00	2019/12/20	2021/12/20
35	成都经开产业投资集团有限公司	厦门国际信托有限公司		21,000.00	2019/12/20	2021/12/20
36	成都经开产业投资集团有限公司	厦门国际信托有限公司	29,900.00	29,900.00	2020/3/30	2022/3/30
37	成都经开产业投资集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	330.00	330.00	2020/1/10	2022/1/10
38	成都经开产业投资集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	700.00	700.00	2020/2/21	2022/2/21
39	成都经开产业投资集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	10,000.00	10,000.00	2020/2/27	2022/2/27
40	成都经开产业投资集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	700.00	700.00	2020/3/6	2022/3/6
41	成都经开产业投资集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	2,690.00	2,690.00	2020/3/20	2022/3/20
42	成都经开产业投资集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	580.00	580.00	2020/4/3	2022/4/3
43	成都经开产业投资集团有限公司	四川信托有限公司	40,000.00	40,000.00	2019/8/1	2022/4/3
44	成都经开产业投资集团有限公司	天津银行股份有限公司成都人北支行	50,000.00	46,500.00	2017/5/12	2022/5/12
45	成都经开产业投资集团有限公司	长安国际信托股份有限公司	90,000.00	90,000.00	2016/12/22	2024/10/20
46	成都经开产业投资集团有限公司	长安国际信托股份有限公司	30,000.00	30,000.00	2017/3/24	2022/3/24

序号	被担保人	金融机构	担保总额	担保余额	起始日	到期日
47	成都经开产业投资集团有限公司	长城国兴金融租赁有限公司	8,843.74	8,843.74	2016/12/9	2021/11/1
48	成都经开产业投资集团有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	50,000.00	48,500.00	2017/5/25	2022/5/24
49	成都经开产业投资集团有限公司	中广核国际融资租赁有限公司	30,000.00	6,587.04	2017/2/20	2022/2/20
50	成都经开产业投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	45,000.00	37,000.00	2020/3/13	2025/12/31
51	成都经开产业投资集团有限公司	中融国际信托有限公司	6,130.00	6,130.00	2019/10/23	2021/10/23
52	成都经开产业投资集团有限公司	中融国际信托有限公司	29,740.00	29,740.00	2019/10/25	2021/10/23
53	成都经开产业投资集团有限公司	中融国际信托有限公司	23,800.00	23,800.00	2019/10/30	2021/10/23
54	成都经开产业投资集团有限公司	中融国际信托有限公司	3,540.00	3,540.00	2019/11/1	2021/10/23
55	成都经开产业投资集团有限公司	中融国际信托有限公司	2,960.00	2,960.00	2019/11/6	2021/10/23
56	成都经开产业投资集团有限公司	中融国际信托有限公司	3,240.00	3,240.00	2019/11/8	2021/10/23
57	成都经开产业投资集团有限公司	中融国际信托有限公司	2,590.00	2,590.00	2019/11/13	2021/10/23
58	成都经开产业投资集团有限公司	中信银行股份有限公司成都经济技术开发区支行	49,500.00	43,000.00	2019/8/26	2028/8/26
59	成都市城市发展东移开发建设有限公司	渤海国际信托股份有限公司	290,000.00	140,000.00	2019/9/11	2021/9/6
60	成都市城市发展东移开发建设有限公司	河南九鼎金融租赁股份有限公司	30,000.00	27,476.27	2020/7/28	2025/7/28
61	成都市城市发展东移开发建设有限公司	中国农业发展银行成都市龙泉驿区支行	720,000.00	200,000.00	2015/7/31	2025/7/26
62	成都市城市发展东移开发建设有限公司	中国银行股份有限公司成都龙泉驿支行	58,000.00	5,865.58	2019/12/13	2028/12/13
63	成都市城市发展东移开发建设有限公司	中国银行股份有限公司成都龙泉驿支行		49,399.86	2020/1/2	2028/12/13
64	成都市龙泉现代农业投资有限公司	哈尔滨银行股份有限公司	33,750.00	33,750.00	2020/8/5	2023/7/30

序号	被担保人	金融机构	担保总额	担保余额	起始日	到期日
65	成都市龙泉现代农业投资有限公司	华宝信托有限责任公司	38,180.00	13,000.00	2019/9/27	2024/9/27
66	成都市龙泉现代农业投资有限公司	华宝信托有限责任公司		1,100.00	2019/9/30	2024/9/30
67	成都市龙泉现代农业投资有限公司	华宝信托有限责任公司		10,000.00	2019/10/17	2024/10/17
68	成都市龙泉现代农业投资有限公司	华宝信托有限责任公司		4,080.00	2019/10/25	2024/10/25
69	成都市龙泉现代农业投资有限公司	华宝信托有限责任公司		10,000.00	2019/12/3	2024/12/3
70	成都市龙泉现代农业投资有限公司	华宝信托有限责任公司	11,820.00	11,820.00	2020/1/13	2025/1/13
71	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	2,760.00	2,760.00	2019/8/15	2021/8/15
72	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	2,620.00	2,620.00	2019/8/29	2021/8/29
73	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	5,020.00	5,020.00	2019/9/12	2021/9/12
74	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	5,680.00	5,680.00	2019/9/20	2021/9/20
75	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	8,000.00	8,000.00	2019/9/23	2021/9/23
76	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	1,000.00	1,000.00	2019/9/24	2021/9/24
77	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	2,640.00	2,640.00	2019/9/26	2021/9/26
78	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	2,780.00	2,780.00	2019/10/11	2021/10/11
79	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	3,000.00	3,000.00	2019/10/18	2021/10/18
80	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	8,000.00	8,000.00	2019/10/21	2021/10/21
81	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	1,000.00	1,000.00	2019/10/25	2021/10/25
82	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	1,000.00	1,000.00	2019/10/31	2021/10/31
83	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公	1,100.00	1,100.00	2019/11/8	2021/11/8

序号	被担保人	金融机构	担保总额	担保余额	起始日	到期日
		司				
84	成都市龙泉现代农业投资有限公司	五矿国际信托有限公司	1,000.00	1,000.00	2019/11/15	2021/11/15
85	成都市龙泉现代农业投资有限公司	兴业银行成都分行	14,000.00	14,000.00	2018/8/3	2028/8/2
86	成都市龙泉现代农业投资有限公司	中建投信托股份有限公司	30,000.00	30,000.00	2019/9/27	2021/9/27
87	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	成都金控融资租赁有限公司	15,000.00	7,500.00	2019/4/3	2022/3/20
88	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	3,560.00	3,560.00	2019/7/5	2021/7/5
89	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	4,050.00	4,050.00	2019/7/10	2021/7/10
90	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	2,450.00	2,450.00	2019/7/19	2021/7/19
91	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	3,570.00	3,570.00	2019/7/26	2021/7/26
92	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	3,430.00	3,430.00	2019/8/2	2021/8/2
93	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	1,750.00	1,750.00	2019/8/6	2021/8/6
94	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	3,900.00	3,900.00	2019/8/9	2021/8/9
95	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	光大兴陇信托有限责任公司	3,310.00	3,310.00	2019/8/14	2021/8/14
96	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	航天科工金融租赁有限公司	17,500.00	17,500.00	2020/11/26	2022/11/26
97	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	江苏金融租赁股份有限公司	10,000.00	1,346.58	2017/11/8	2021/11/7
98	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	昆仑信托有限责任公司	52,700.00	52,700.00	2020/5/19	2038/5/18
99	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	五矿国际信托有限公司	1,000.00	1,000.00	2019/4/29	2021/4/29
100	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	五矿国际信托有限公司	35,000.00	35,000.00	2019/5/16	2021/5/16
101	成都中法生态园投资发展有限公司	兴业国际信托有限公司	11,703.00	11,703.00	2020/12/16	2023/6/16
102	成都经开产业投资集团有限公司	中国民生银行	135,000.00	90,000.00	2021/1/4	2025/12/31

序号	被担保人	金融机构	担保总额	担保余额	起始日	到期日
103	成都中法生态园投资发展有限公司	远东国际租赁	30,000.00	30,000.00	2021/2/20	2024/2/20
105	成都市城市发展东移开发建设有限公司	重庆鈞渝金租	20,000.00	20,000.00	2021/3/12	2026/3/12
106	成都经开兴东建设开发有限公司	国开行四川省分行	42,455.00	18,000.00	2021/1/4	2028/12/25
107	成都经开兴东建设开发有限公司	国开行四川省分行	50,923.00	14,000.00	2021/1/4	2028/12/25
108	成都经开兴东建设开发有限公司	国开行四川省分行	42,455.00	14,000.00	2021/1/4	2028/12/25
109	成都中法生态园投资发展有限公司	兴业国际信托	50,000.00	12,040.00	2021/2/5	2023/6/16
112	成都市城市发展东移开发建设有限公司	广州越秀租赁	10,000.00	9,800.00	2021/1/28	2024/1/28
114	成都中法生态园投资发展有限公司	兴业国际信托	50,000.00	3,277.00	2021/1/12	2023/6/16
116	成都中法生态园投资发展有限公司	兴业国际信托	50,000.00	2,666.00	2021/1/21	2023/6/16
117	成都中法生态园投资发展有限公司	兴业国际信托	50,000.00	2,405.00	2021/3/5	2023/6/16
118	成都市城市发展东移开发建设有限公司	广州越秀租赁	10,000.00	200.00	2021/1/27	2024/1/27
合计			3,327,219.74	2,117,350.88	-	-

(六) 企业信用状况分析

1. 征信情况分析

根据 2021年6月28日人行征信系统查询结果显示,于2006年首次有信贷交易记录,报告期内,共在40家金融机构办理过信贷业务,目前在18家金融机构的业务仍未结清,当前负债余额为1,005,508.28万元,对外担保余额0万元,无逾期、违约记录。

2. 涉诉及重大处罚情况分析

我们在全中国法院被执行人信息平台、失信被执行人信息平台,截至2021年8月11日,未发现融资人存在法院被执行和被列入失信被执行人的记录。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Network' (中国执行信息公开网) website. The search results section is highlighted in yellow and contains the following text: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 成都经开国投集团有限公司 相关的结果。' (No results found for Chengde Jingkai Guotou Group Co., Ltd. within the national courts (including local courts at all levels)).

我们在裁判文书网上的查询，截至 2021 年 8 月 10 日，查询到裁判文书相关记录共计 22 则，经查，保证人公司本部不存在债务违约情况。



(七) 保证能力评价

1. 成都经开国投集团有限公司系根据成都市龙泉驿区人民政府办公室（龙府办[2005]138号）批复，于2005年10月26日成立的国有独资有限责任公司，由成都市龙泉驿区国有资产管理委员会办公室以国有房屋及土地资产出资设立，是政府委托代建的工程项目是保证人主营业务的最主要来源。

2. 总体来看，成都经开国投集团有限公司自成立以来主营业务优势突出，其他各项业务稳健拓展，虽然利润指标在近三年有所波动，但总体盈利能力仍较强。

3. 公司2018年至2020年及2021年第一季度的资产负债率分别为在总资产中占比分别为57.53%、62.60%、63.24%和64.70%，呈上升趋势，但负债规模处于合理区间，仍具有融资空间。

4. 从短期偿债能力来看，保证人流动比率和速动比率维持在较好水平。总体来看，报告期内保证人短期偿债指标保持在较高水平，保证人短期偿债能力良好。

5. 公司持续得到政府支持，是成都市龙泉驿区安居房建设及周边配套基础设施建设的重要主体，持续得到龙泉驿区政府在资本金注入、股权划转、财政补贴和债务置换方面的大力支持。

6. 公司发行多起企业债券，资信情况良好，大公国际资信评估有限公司评定公司2020年主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

7. 经综合考量，保证人对本次融资的担保能力较强。

五、资金用途分析

本次融资款项拟用于偿还成都市龙泉驿区全区 15 分钟基本公共服务圈和邻里中心（以下简称“龙泉人家”或“本项目”）项目建设的前序金融贷款，项目整体包括四个部分，分别为

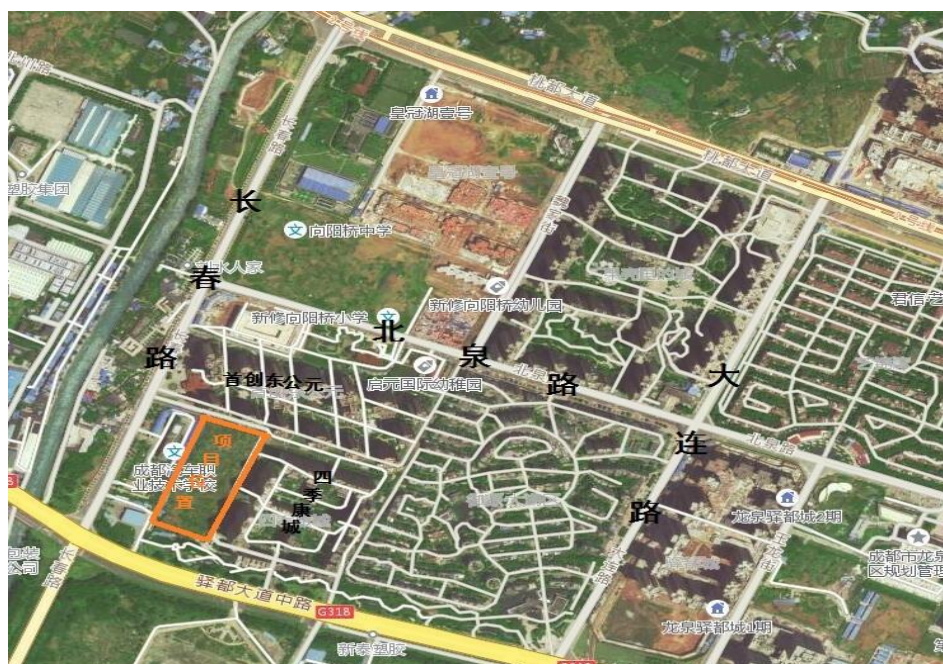
世纪广场邻里中心、星光路邻里中心、幸福邻里中心和振兴邻里中心。

(一) 项目基本情况分析

1. 项目各部分介绍

1.1. 世纪广场邻里中心

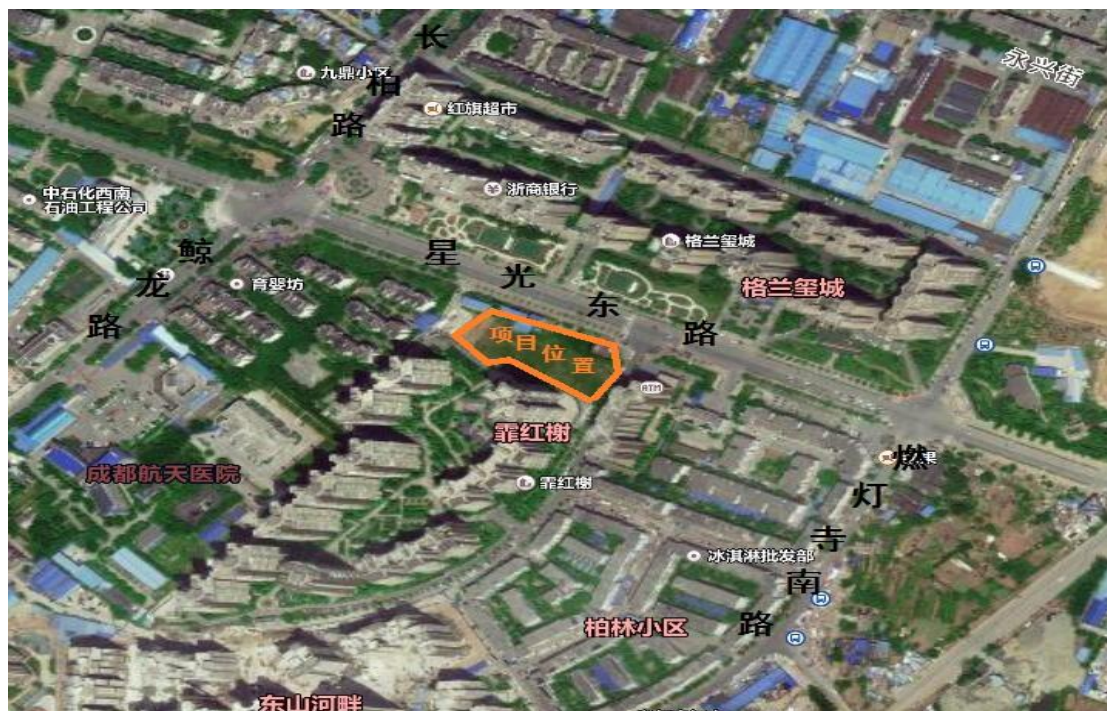
项目位于龙泉街道长春路以东，北泉路以南，大连中路以西，驿都中路以北。用地面积 21341 平方米，规划服务人口 4.9 万人，总投资约 34081 万元。总建筑面积 43641.89 平方米，其中地上建筑面积 24640.58 平方米，包含社区健康服务中心 4475.57 平方米，文化活动中心 1629.64 平方米，综合健身房 2438.68 平方米，配套服务用房 11145.53 平方米(用做商业)，日间照料中心 1951.16 平方米，公厕 121.58 平方米，公共活动空间 1817.06 平方米；地下建筑面积 19001 平方米，包含机动车库 14341.93 平方米，非机动车库 352.7 平方米，配套服务用房 1534.58 平方米(用做商业)，设备用房 2502.55 平方米，机动车位 318 个(其中充电桩 123 个)，非机动车位 180 个，容积率 1.12，建筑密度 33.81%，总绿地面积 5752 平方米，绿地率 26.95%，全民健身场所(不含屋顶) 767 平方米。



1.2. 星光路邻里中心

项目位于龙泉街道长柏路以东，星光东路以南，静龙街以西，霏红榭小区以北。规划建设净用地面积 6520.49 平方米，规划服务人口 5.96 万人，总投资约 12388 万元，总建筑面积 18832.89 平方米，其中地上建筑面积 11026.44 平方米，包含社区健康服务中心 3992.03 平方米，农贸市场 896.02 平方米，文化活动中心 1487.4 平方米，综合健身房 1868.08 平方米，配套服务用房 2244.57 平方米(用做商业)，物管用房 108.34 平方米，公厕 185.9 平方米；地下建筑面积 7806.54 平方米，包含机动车库 5224.14 平方米，非机动车库 229.06 平方米，设备用房 1588.04 平方米，配套服务用房 765.21 平方米(用做商业)，机动车位 90 个(其中充

电桩 32 个)，非机动车位 112 个，容积率 1.69，建筑密度 38.65%，总绿地面积 939.77 平方米，绿地率 14.41%，全民健身场所 54.39 平方米。



1.3. 幸福邻里中心

项目位于同安街道锦绣路以东，锦星路以南，成环路以西，幸福大道以北。规划建设净用地面积 14025.93 平方米，规划服务人口 5.39 万人，总投资约 21112 万元，总建筑面积 28044.76 平方米，其中地上建筑面积 14093.68 平方米，包含社区健康服务中心 4621.51 平方米，农贸市场 3272.13 平方米，文化活动中心 1189.25 平方米，综合健身房 2411.07 平方米，配套服务用房 2162.89 平方米(用做商业)，公厕 187.12 平方米；地下建筑面积 13951.08 平方米，包含机动车库 9564.32 平方米，非机动车库 644.06 平方米，配套用房 1920.95 平方米(用做商业)，设备用房 1821.75 平方米，机动车位 191 个（其中充电桩 67 个），非机动车位 455 个，容积率 1.00，建筑密度 31.86%，总绿地面积 2885.36 平方米，绿地率 20.57%，全民健身场所 465.75 平方米。



1.4. 振兴邻里中心

项目位于洛带镇槐树北街以东，振兴街以南，子华北街以西，玉带街以北。规划建设净用地面积 4827.27 平方米 规划服务人口 3.37 万人 总投资约 8653 万元 总建筑面积 11797.28 平方米，其中地上建筑面积 5134.62 平方米，包含配套服务用房 3265.71 平方米(用做商业)，文化活动中心 1380.47 平方米，物管用房 127.58 平方米，公厕 72.25 平方米；地下建筑面积 6662.66 平方米，包含机动车库 5401.22 平方米，设备用房 1261.44 平方米，机动车位 129 个(其中充电桩 46 个)非机动车位 50 个 容积率 1.02 建筑密度 28.9% 总绿地面积 1145.45 平方米，绿地率 23.73%，全民健身场所 200 平方米。



2. 项目审批情况

以下为本项目的相关批复，即本信托计划的用款项目。

发证单位	文号	文件名称	发布日期
成都市龙泉驿区不动产登记中心	川（2018）龙泉驿不动产权第0062631号、川（2018）龙泉驿不动产权第0062662号、川（2018）龙泉驿不动产权第0062663号、川（2018）龙泉驿不动产权第0062664号	项目4个不动产权证	2018年9月20日
成都市龙泉驿区规划管理局	建字第510112201830405号、建字第510112201830403号、建字第510112201830406号和建字第510112201830404号的建筑工程施工许可证	项目4个建设施工规划许可证	2018年7月30日
成都市龙泉驿区规划管理局	地字第510112201720031号、地字第510112201720032号、地字第510112201720030号、地字第510112201720033号	项目4个建设用地规划许可证	2017年12月30日
成都市龙泉驿区人民政府	龙府函（2018）70号	项目国有建设用地使用权批复	2018年4月18日

3. 项目现状及进度介绍

本项目已经于 2018 年 7 月 30 日取得编号为建字第 510112201830405 号、建字第 510112201830403 号、建字第 510112201830406 号和建字第 510112201830404 号的建筑工程施工许可证，开工建设。截至 2021 年 8 月 1 日止，本项目已完成总工程进度的 60%。

本项目资金根据投资备案显示，世纪广场邻里中心部分总投资 34,081.17 万元，其中需融资人自筹资金 8,520.29 万元，国内贷款 25,560.88 万元；星光路邻里中心部分总投资 12,387.76 万元，需自筹资金 3,096.94 万元，国内贷款 9,290.82 万元；幸福邻里中心部分总投资 21,112.18 万元，需自筹资金 15,834.13 万元，国内贷款 5,278.05 万元；振兴邻里中心部分总投资 8,653.50 万元，需自筹 2,163.38 万元，国内贷款 6,490.12 万元，龙泉人家项目总投资额共 76,234.61 万元，需共自筹 29,614.74 万元，国内贷款共 46,619.87 万元。国内贷款缺口为 46,619.87 万元。本次拟融资规模为 3 亿元。

世纪广场邻里中心进展情况：

- 1、已正式投入运营
- 2、公开招商招租工作已经完成，成功引进了多个服务大众的优质商家
- 3、周边的公共服务配套机构如健身设施，社区中心，交通服务已经完善。

星光路邻里中心进展情况：

- 1、已正式投入运营
- 2、公开招商招租工作已经完成，引进了多个服务大众的优质商家
- 3、周边的公共服务配套机构如健身设施，社区中心，交通服务正在完善中。

幸福邻里中心进展情况：

- 1、主体建筑已经完成
- 2、室内装修以及地下停车场整备已接近尾声
- 3、准备启动公开招商招租工作

振兴邻里中心进展情况：

- 1、主体建筑已经完成
- 2、正在正进行电梯安装、铺设地砖等室内装修工作及地下室一区的基底清理工作。

(二) 用款项目可行性分析

1. 项目投资费用分析

由成都经开产业投资集团有限公司负责的龙泉人家项目，项目共分为四个部分，分别为世纪广场邻里中心、星光路邻里中心、幸福邻里中心和振兴邻里中心。项目建设地点位于成都市龙泉驿区，项目总投资 76,234.61 万元，其中国内贷款 46,619.87 万元，目前项目存续金融机构贷款为“陕国投·成都建发惠民 1 号集合资金信托计划”，存续金额为 1.5 亿元，项目贷款缺口 3.16 亿元。项目前序金融机构借款 1.5 亿元将于 2022 年 1 月底到期。此次信托计划预计规模 3 亿元，满足目前项目贷款资金缺口。同时，此项目自筹已投共计 5.44 亿元，其中包括土地款 1.21 亿元，土地款 1.21 亿扣除之后，已投 4.23 亿为工程款。项目总投 7.5 亿全是

此项目工程款投入，因此目前还需支付的工程款为 3.27 亿元，此次信托计划贷款满足用于支付此项目工程款所需。

投资估算范围包括建筑安装工程及配套工程投资、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

建设项目总投资费用构成如下表：

振兴邻里中心估算表

序号	工程费用名称	估算金额 (万元)				合计
		建筑工程	安装工程	设备购置及安装	其他费用	
一	工程费用	4922.76	1549.92			6472.68
(一)	建筑工程	4647.06	1549.92			6196.98
1	地上建筑	2092.81	901.71			2994.52
1.1	土建工程	1336.64				1336.64
1.2	安装工程		901.71			901.71
1.2.1	电气及照明工程		152.76			152.76
1.2.2	给排水工程		114.57			114.57
1.2.3	消防工程		91.66			91.66
1.2.4	通风空调工程		305.52			305.52
1.2.5	弱电工程		122.21			122.21
1.2.6	电梯工程		85.00			85.00
	客梯		60.00			60.00
	货梯		25.00			25.00
1.2.7	燃气工程		30.00			30.00
1.3	装饰装修工程	756.17				756.17
1.3.1	室内装修工程	420.09				420.09
1.3.2	室外装修工程	336.08				336.08
2	地下建筑	2554.25	648.21			3202.46
2.1	土建工程	2097.15				2097.15
2.2	基坑支护	330.00				330.00
2.3	安装工程		648.21			648.21
2.3.1	电气及照明工程		305.04			305.04
2.3.2	给排水工程		101.68			101.68
2.3.3	消防工程		76.26			76.26
2.3.4	弱电工程		101.68			101.68
2.3.5	通风工程		63.55			63.55
2.4	装饰装修工程	127.10				127.10
(二)	室外总图工程	275.70				275.70
1	土石方工程	13.50				13.50
1.1	挖方工程	4.50				4.50
1.2	余方弃置	9.00				9.00
2	道路工程	67.58				67.58

3	广场硬质铺装工程	56.16				56.16
4	室外管线工程	98.00				98.00
4.1	给水管线	8.75				8.75
4.2	雨水管线	12.00				12.00
4.3	污水管线	13.50				13.50
4.4	电力管线	45.00				45.00
4.5	通信管线	9.00				9.00
4.6	燃气管线	9.75				9.75
5	园林绿化及景观工程	28.01				28.01
6	总平照明工程	8.25				8.25
6.1	庭院灯	5.25				5.25
6.2	草坪灯	3.00				3.00
7	垃圾箱	1.20				1.20
8	标志标牌	3.00				3.00
二	工程建设其他费用				1675.73	1675.73
1	征地拆迁费				692.66	692.66
2	行政事业性收费				219.69	219.69
3	场地准备及临时设施费				77.67	77.67
4	建设单位管理费				114.16	114.16
5	工程监理费				120.28	120.28
6	勘察费				41.43	41.43
7	设计费				164.78	164.78
8	招标代理服务费				19.39	19.39
9	项目前期工作咨询费				14.92	14.92
10	环境影响咨询服务费				8.45	8.45
11	施工图审查费				10.36	10.36
12	招标清单及控制价编制费				21.34	21.34
13	审核工程预算 (招标控制价或标底)				15.55	15.55
14	竣工结算编制费				14.09	14.09
15	竣工结算审核费				22.57	22.57
16	工程保险费				25.89	25.89
17	水土保持费				0.42	0.42
18	水土保持方案编制费				10.94	10.94
19	工程检测费				12.95	12.95
20	竣工图编制费				13.18	13.18
21	弃土场费				55.03	55.03
三	预备费				372.79	372.79
1	基本预备费				372.79	372.79
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	建设期利息				132.30	132.30
五	项目总投资	4922.76	1549.92	0.00	2180.82	8653.50

世纪广场邻里中心估算表

序号	工程费用名称	估算金额 (万元)				
		建筑工程	安装工程	设备购置及安装	其他费用	合计
一	工程费用	19481.78	6576.43			26058.21
(一)	建筑工程	18074.32	6576.43			24650.75
1	地上建筑	9505.52	4107.63			13613.15
1.1	土建工程	6120.98				6120.98
1.2	安装工程		4107.63			4107.63
1.2.1	电气及照明工程		699.54			699.54
1.2.2	给排水工程		524.66			524.66
1.2.3	消防工程		419.72			419.72
1.2.4	通风空调工程		1399.08			1399.08
1.2.5	弱电工程		559.63			559.63
1.2.6	电梯工程		475.00			475.00
	客梯		200.00			200.00
	货梯		75.00			75.00
	扶梯		200.00			200.00
1.2.7	燃气工程		30.00			30.00
1.3	装饰装修工程	3384.54				3384.54
1.3.1	室内装修工程	1923.74				1923.74
1.3.2	室外装修工程	1460.80				1460.80
2	地下建筑	8568.80	2468.80			11037.60
2.1	土建工程	7513.44				7513.44
2.2	基坑支护	390.00				390.00
2.3	安装工程		2468.80			2468.80
2.3.1	电气及照明工程		1092.86			1092.86
2.3.2	给排水工程		364.29			364.29
2.3.3	消防工程		273.22			273.22
2.3.4	空调工程		240.00			240.00
2.3.5	弱电工程		364.29			364.29
2.3.6	通风工程		134.14			134.14
2.4	装饰装修工程	665.36				665.36
2.4.1	室内装修工程	665.36				665.36
2.4.1.1	地下停车场装修	335.36				335.36
2.4.1.2	配套设施用房装修	330.00				330.00
(二)	室外总图工程	1407.46				1407.46
1	土石方工程	540.00				540.00

1.1	挖方工程	180.00				180.00
1.2	余方弃置	360.00				360.00
2	道路工程	220.89				220.89
3	广场硬质铺装工程	209.28				209.28
4	室外管线工程	263.75				263.75
4.1	给水管线	28.00				28.00
4.2	雨水管线	34.00				34.00
4.3	污水管线	38.25				38.25
4.4	电力管线	120.00				120.00
4.5	通信管线	24.00				24.00
4.6	燃气管线	19.50				19.50
5	绿化及景观工程	143.64				143.64
6	总平照明工程	24.50				24.50
6.1	庭院灯	17.50				17.50
6.2	草坪灯	7.00				7.00
7	垃圾箱	2.40				2.40
8	标志标牌	3.00				3.00
二	工程建设其他费用				6021.59	6021.59
1	征地拆迁费				2460.08	2460.08
2	行政事业性收费				906.60	906.60
3	场地准备及临时设施费				208.47	208.47
4	建设单位管理费				352.68	352.68
5	工程监理费				391.00	391.00
6	勘察费				166.77	166.77
7	设计费				571.50	571.50
8	招标代理服务费				30.86	30.86
9	项目前期工作咨询费				34.15	34.15
10	环境影响咨询服务费				17.18	17.18
11	施工图审查费				41.69	41.69
12	招标清单及控制价编制费				75.28	75.28
13	审核工程预算 (招标控制价或标底)				56.86	56.86
14	竣工结算编制费				46.84	46.84
15	竣工结算审核费				78.82	78.82
16	工程保险费				104.23	104.23
17	水土保持费				1.73	1.73
18	水土保持方案编制费				23.42	23.42
19	工程检测费				52.12	52.12

20	竣工图编制费				45.72	45.72
21	弃土场费				355.57	355.57
三	预备费				1480.99	1480.99
1	基本预备费				1480.99	1480.99
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	计入建设期利息				520.38	520.38
五	项目估算总投资	19481.78	6576.43	0.00	8022.96	34081.17

星光路邻里中心估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程	安装工程	设备购置及安装	其他费用	合计
一	工程费用	7097.95	2385.80			9483.75
(一)	建筑工程	6811.38	2385.80			9197.18
1	地上建筑	3212.18	1382.49			4594.67
1.1	土建工程	2051.56				2051.56
1.2	安装工程		1382.49			1382.49
1.2.1	电气及照明工程		234.46			234.46
1.2.2	给排水工程		175.85			175.85
1.2.3	消防工程		140.68			140.68
1.2.4	通风空调工程		468.93			468.93
1.2.5	弱电工程		187.57			187.57
1.2.6	电梯工程		145.00			145.00
	客梯		80.00			80.00
	货梯		25.00			25.00
	扶梯		40.00			40.00
1.2.7	燃气工程		30.00			30.00
1.3	装饰装修工程	1160.62				1160.62
1.3.1	室内装修工程	644.78				644.78
1.3.2	室外装修工程	515.84				515.84
2	地下建筑	3599.20	1003.31			4602.51
2.1	土建工程	3101.94				3101.94
2.2	基坑支护	240.00				240.00
2.3	安装工程		1003.31			1003.31
2.3.1	电气及照明工程		451.19			451.19
2.3.2	给排水工程		150.40			150.40
2.3.3	消防工程		112.80			112.80
2.3.4	空调工程		79.16			79.16

2.3.5	弱电工程		150.40			150.40
2.3.6	通风工程		59.37			59.37
2.4	装饰装修工程	257.26				257.26
2.4.1	室内装修工程	257.26				257.26
2.4.1.1	地下停车场装修	148.42				148.42
2.4.1.2	配套服务用房装修	108.85				108.85
(二)	室外总图工程	286.57				286.57
1	土石方工程	20.70				20.70
1.1	挖方工程	7.50				7.50
	填方工程	1.20				1.20
1.2	余方弃置	12.00				12.00
2	道路工程	25.84				25.84
3	广场硬质铺装工程	64.46				64.46
4	室外管线工程	120.80				120.80
4.1	给水管线	12.25				12.25
4.2	雨水管线	16.80				16.80
4.3	污水管线	15.75				15.75
4.4	电力管线	52.50				52.50
4.5	通信管线	10.50				10.50
4.6	燃气管线	13.00				13.00
5	园林绿化及景观工程	39.57				39.57
6	总平照明工程	11.00				11.00
6.1	庭院灯	7.00				7.00
6.2	草坪灯	4.00				4.00
7	垃圾箱	1.20				1.20
8	标志标牌	3.00				3.00
二	工程建设其他费用				2169.47	2169.47
1	征地拆迁费				755.05	755.05
2	行政事业性收费				331.63	331.63
3	场地准备及临时设施费				113.81	113.81
4	建设单位管理费				154.78	154.78
5	工程监理费				167.66	167.66
6	勘察费				60.70	60.70
7	设计费				233.02	233.02
8	招标代理服务费				24.23	24.23
9	项目前期工作咨询费				19.13	19.13
10	环境影响咨询服务费				10.26	10.26
11	施工图审查费				15.17	15.17

12	招标清单及控制价编制费				30.53	30.53
13	审核工程预算 (招标控制价或标底)				22.38	22.38
14	竣工结算编制费				20.32	20.32
15	竣工结算审核费				32.41	32.41
16	工程保险费				37.94	37.94
17	水土保持费				0.63	0.63
18	水土保持方案编制费				15.29	15.29
19	工程检测费				18.97	18.97
20	竣工图编制费				18.64	18.64
21	弃土场费				86.92	86.92
三	预备费				544.91	544.91
1	基本预备费				544.91	544.91
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	建设期利息				189.63	189.63
五	项目总投资	7097.95	2385.80	0.00	2904.01	12387.76

幸福邻里中心估算表

序号	工程费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程	安装工程	设备购置及安装	其他费用	合计
一	工程费用	11785.58	4196.83			15982.41
(一)	建筑工程	11158.98	4196.83			15355.81
1	地上建筑	4758.42	2352.50			7110.92
1.1	土建工程	3045.50				3045.50
1.2	安装工程		2352.50			2352.50
1.2.1	电气及照明工程		348.06			348.06
1.2.2	给排水工程		261.04			261.04
1.2.3	消防工程		208.83			208.83
1.2.4	通风空调工程		696.11			696.11
1.2.5	弱电工程		278.45			278.45
1.2.6	电梯工程		530.00			530.00
	客梯		160.00			160.00
	货梯		50.00			50.00
	扶梯		320.00			320.00
1.2.7	燃气工程		30.00			30.00
1.3	装饰装修工程	1712.92				1712.92
1.3.1	室内装修工程	957.16				957.16

1.3.2	室外装修工程	755.76				755.76
2	地下建筑	6400.56	1844.33			8244.89
2.1	土建工程	5534.15				5534.15
2.2	基坑支护	348.00				348.00
2.3	安装工程		1844.33			1844.33
2.3.1	电气及照明工程		804.97			804.97
2.3.2	给排水工程		268.32			268.32
2.3.3	消防工程		201.24			201.24
2.3.4	空调工程		209.15			209.15
2.3.5	弱电工程		268.32			268.32
2.3.6	通风工程		92.33			92.33
2.4	装饰装修工程	518.41				518.41
2.4.1	室内装修工程	518.41				518.41
2.4.1.1	地下停车场装修	230.83				230.83
2.4.1.2	配套服务用房装修	287.58				287.58
(二)	室外总图工程	626.60				626.60
1	土石方工程	126.97				126.97
1.1	挖方工程	42.32				42.32
1.2	余方弃置	84.65				84.65
2	道路工程	86.15				86.15
3	广场硬质铺装工程	131.79				131.79
4	室外管线工程	171.50				171.50
4.1	给水管线	17.50				17.50
4.2	雨水管线	22.00				22.00
4.3	污水管线	22.50				22.50
4.4	电力管线	75.00				75.00
4.5	通信管线	15.00				15.00
4.6	燃气管线	19.50				19.50
5	园林绿化及景观工程	89.30				89.30
6	总平照明工程	15.50				15.50
6.1	庭院灯	10.50				10.50
6.2	草坪灯	5.00				5.00
7	垃圾箱	2.40				2.40
8	标志标牌	3.00				3.00
二	工程建设其他费用				3895.27	3895.27
1	征地拆迁费				1626.20	1626.20
2	行政事业性收费				536.52	536.52
3	场地准备及临时设施费				191.79	191.79

4	建设单位管理费				232.53	232.53
5	工程监理费				258.54	258.54
6	勘察费				102.29	102.29
7	设计费				369.23	369.23
8	招标代理服务费				26.83	26.83
9	项目前期工作咨询费				25.03	25.03
10	环境影响咨询服务费				14.27	14.27
11	施工图审查费				25.57	25.57
12	招标清单及控制价编制费				48.07	48.07
13	审核工程预算 (招标控制价或标底)				35.90	35.90
14	竣工结算编制费				30.72	30.72
15	竣工结算审核费				50.61	50.61
16	工程保险费				63.93	63.93
17	水土保持费				1.03	1.03
18	水土保持方案编制费				19.19	19.19
19	工程检测费				31.96	31.96
20	竣工图编制费				29.54	29.54
21	弃土场费				175.52	175.52
三	预备费				912.57	912.57
1	基本预备费				912.57	912.57
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	计入建设期利息				321.93	321.93
五	项目估算总投资	11785.58	4196.83	0.00	5129.77	21112.18

2. 项目运营收入预测

世纪广场邻里中心项目损益表预测

单位：万元

序号	年份 项目	运营期（按15年测算）															合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	运营收入	2837.76	3121.53	3433.69	3777.05	4154.76	4570.24	5027.26	5529.99	6082.98	6691.28	7360.41	8096.45	8906.10	9796.71	10776.38	90162.58
2	运营成本费用	2081.32	2055.67	2036.58	2024.71	2020.76	2025.52	2039.86	2064.72	2101.15	2150.31	2213.44	2291.94	2387.34	2501.32	2635.73	32630.38
3	固定资产折旧	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	23004.79
4	利润总额	-777.21	-467.79	-136.55	218.69	600.35	1011.06	1453.75	1931.61	2448.18	3007.32	3613.32	4270.86	4985.10	5761.73	6607.00	34527.41
7	所得税（25%）	0.00	0.00	0.00	54.67	150.09	252.77	363.44	482.90	612.04	751.83	903.33	1067.71	1246.28	1440.43	1651.75	8977.24
8	净利润	-777.21	-467.79	-136.55	164.02	450.26	758.30	1090.31	1448.71	1836.13	2255.49	2709.99	3203.14	3738.83	4321.30	4955.25	25550.17

世纪广场邻里中心项目现金流预测

单位：万元

序号	年份 项目	建设期	运营期（按15年测算）															合计
		1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	现金流入		2837.76	3121.53	3433.69	3777.05	4154.76	4570.24	5027.26	5529.99	6082.98	6691.28	7360.4	8096.4	8906.	9796.7	10776.	90162.

													1	5	10	1	38	58
1.1	租金收入		2837.76	3121.53	3433.69	3777.05	4154.76	4570.24	4832.53	5529.99	6082.98	6691.28	7360.41	8096.45	8561.12	9796.71	10776.38	89622.88
2	现金流出	34081.17	2081.32	2055.67	2036.58	2024.71	2020.76	2025.52	2039.86	2064.72	2101.15	2150.31	2213.44	2291.94	2387.34	2501.32	2635.73	32630.38
2.1	工资薪金(元/人·年)		50.00	52.50	55.13	57.88	60.78	63.81	67.00	70.36	73.87	77.57	81.44	85.52	89.79	94.28	99.00	1078.93
2.2	管理费用(按经营收入的3%计)		85.13	93.65	103.01	113.31	124.64	137.11	150.82	165.90	182.49	200.74	220.81	242.89	267.18	293.90	323.29	2704.88
2.3	维护费用(按经营收入的1%计)		27.28	30.01	33.01	36.31	39.94	43.93	48.33	53.16	58.47	64.32	70.75	77.83	85.61	94.17	103.59	866.70
2.4	财务费用		1387.68	1295.17	1202.66	1110.14	1017.63	925.12	832.61	740.10	647.58	555.07	462.56	370.05	277.54	185.02	92.51	11101.44
2.5	营业税金及附加		190.70	209.8	230.7	253.8	279.2	307.1	337.83	371.6	408.8	449.7	494.6	544.1	598.49	658.3	724.2	6058.93
2.6	房产税(按从租计征12%计)		340.53	374.58	412.04	453.25	498.57	548.43	603.27	663.60	729.96	802.95	883.25	971.57	1068.73	1175.60	1293.17	10819.51
3	净现金流量	-34081.17	756.44	1065.86	1397.10	1752.35	2134.00	2544.71	2987.40	3465.26	3981.83	4540.98	5146.97	5804.51	6518.75	7295.38	8140.65	57532.20
4	累计税前净现金流量	-34081.17	-33324.73	-32258.87	-30861.77	-29109.42	-26975.42	-24430.71	-21443.31	-17978.04	-13996.21	-9455.24	-4308.27	1496.24	8015.00	15310.38	23451.03	
5	固定资产折旧(折		1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	1533.65	23004.65

	旧年限按 20 年 计)												5	5	65	5	5	79
6	所得税		0.00	0.00	0.00	54.67	150.09	252.77	363.44	482.90	612.04	751.83	903.33	1067.71	1246.28	1440.43	1651.75	8977.24
7	所得税后净现金 流量	-34081.17	756.44	1065.86	1397.10	1697.67	1983.91	2291.95	2623.96	2982.36	3369.79	3789.15	4243.64	4736.80	5272.48	5854.95	6488.90	48554.96
8	累计税后净现金 流量	-34081.17	-33324.73	-32258.87	-30861.77	-29164.10	-27180.18	-24888.23	-22264.27	-19281.91	-15912.12	-12122.98	-7879.34	-3142.54	2129.94	7984.89	14473.79	

计算指标:							
所得税后				所得税前			
财务内部收益率	FIRR :	3.60%		财务内部收益率	FIRR :	5.29%	
财务净现值 (Ic=5%)	FNPV :	-3952.95	(万元)	财务净现值 (Ic=5%)	FNPV :	902.37	(万元)
静态投资回收期 (含建设期)		12.60	(年)	静态投资回收期 (含建设期)		11.74	(年)

星光路邻里中心项目损益表预测

单位：万元

序号	年份 项目	运营期 (按 15 年测算)															合计
	项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

1	运营收入	826.6 5	909.3 2	1000. 25	1100. 27	1210. 30	1331. 33	1464. 46	1610. 91	1772. 00	1949. 20	2144. 12	2358. 53	2594. 38	2853. 82	3139. 20	26264. 72
2	运营成本费用	733.0 8	720.1 1	709.1 1	700.2 7	693.8 2	689.9 8	689.0 0	691.1 6	696.7 8	706.2 0	719.7 8	737.9 3	761.1 0	789.8 0	824.5 5	10862. 66
3	固定资产折旧	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	557.4 5	8361.7 4
4	利润总额	-463. 88	-368. 24	-266.3 1	-157.4 5			218.0 1	362.2 9	517.7 6	685.5 5	866.8 9	1063. 15	1275. 83	1506. 57	1757. 20	7040.3 2
7	所得税 (25%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.98	54.50	90.57	129.4 4	171.3 9	216.7 2	265.7 9	318.9 6	376.6 4	439.3 0	2084.2 9
8	净利润	-463. 88	-368. 24	-266.3 1	-157.4 5			163.5 1	271.7 2	388.3 2	514.1 6	650.1 7	797.3 6	956.8 7	1129. 93	1317. 90	4956.0 3

星光路邻里中心项目现金流预测

单位：万元

序号	年份 项目	建设 期	运营期（按15年测算）															合计
		1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	现金流入	0	826.6 5	909.3 2	1000. 25	1100. 27	1210. 30	1331. 33	1464. .46	1610. .91	1772. .00	1949. .20	2144. .12	2358. .53	2594. .38	285 3.82	313 9.20	26264.7 2
1.1	租金收入	0	826.6	909.3	1000.	1100.	1210.	1331.	1390	1610	1772	1949	2144	2358	2463	285	313	26059.6

			5	2	25	27	30	33	.48	.91	.00	.20	.12	.53	.32	3.82	9.20	8
2	现金流出	12387 .76	733.0 8	720.1 1	709.1 1	700.2 7	693.8 2	689.9 8	689. 00	691. 16	696. 78	706. 20	719. 78	737. 93	761. 10	789. 80	824. 55	10862.6 6
2.1	工资薪金(元 /人.年)	0	40.00	42.00	44.10	46.31	48.62	51.05	53.6 0	56.2 8	59.1 0	62.0 5	65.1 6	68.4 1	71.8 3	75.4 3	79.2 0	863.14
2.2	管理费用(按 经营收入的 3%计)	0	24.80	27.28	30.01	33.01	36.31	39.94	43.9 3	48.3 3	53.1 6	58.4 8	64.3 2	70.7 6	77.8 3	85.6 1	94.1 8	787.94
2.3	维护费用(按 经营收入的 1%计)	0	7.85	8.63	9.50	10.45	11.49	12.64	13.9 0	15.3 0	16.8 2	18.5 1	20.3 6	22.3 9	24.6 3	27.1 0	29.8 1	249.38
2.4	财务费用	0	505.6 8	471.9 7	438.2 6	404.5 4	370.8 3	337.1 2	303. 41	269. 70	235. 98	202. 27	168. 56	134. 85	101. 14	67.4 2	33.7 1	4045.44
2.5	营业税金及 附加	0	55.55	61.1	67.2	73.9	81.3	89.5	98.4 1	108. 3	119. 1	131. 0	144. 1	158. 5	174. 34	191. 8	211. 0	1764.99
2.6	房产税(按从 租计征12% 计)	0	99.20	109.1 2	120.0 3	132.0 3	145.2 4	159.7 6	175. 74	193. 31	212. 64	233. 90	257. 29	283. 02	311. 33	342. 46	376. 70	3151.77
3	净现金流量	-1238 7.76	93.57	189.2 1	291.1 4	400.0 0	516.4 8	641.3 5	775. 46	919. 74	1075. .21	1243 .00	1424 .34	1620 .60	1833 .28	206 4.02	231 4.65	15402.0 6
4	累计税前净 现金流量	-1238 7.76	-1229 4.19	-1210 4.98	-1181 3.84	-1141 3.84	-1089 7.36	-1025 6.01	-948 0.55	-856 0.81	-748 5.59	-624 2.59	-481 8.25	-319 7.65	-136 4.37	699. 65	301 4.30	

5	固定资产折旧 (折旧年限按 20 年计)	0	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	557.45	8,361.74
6	所得税	0	0	0	0	0	0	20.98	54.50	90.57	129.44	171.39	216.72	265.79	318.96	376.64	439.30	2,084.29	
7	所得税后净现金流量	-12387.76	93.57	189.21	291.14	400.00	516.48	620.38	720.96	829.17	945.77	1071.61	1207.62	1354.81	1514.32	1687.38	1875.35	13317.77	
8	累计税后净现金流量	-12387.76	-12294.19	-12104.98	-11813.84	-11413.84	-10897.36	-10276.99	-9556.03	-8726.86	-7781.09	-6709.47	-5501.86	-4147.04	-2632.72	-945.34	930.01		

计算指标:							
所得税后				所得税前			
财务内部收益率	FIRR :	0.69%		财务内部收益率	FIRR :	2.06%	
财务净现值 (Ic=5%)	FNPV :	-4114.14	(万元)	财务净现值 (Ic=5%)	FNPV :	-3019.14	(万元)
静态投资回收期 (含建设期)		14.50	(年)	静态投资回收期 (含建设期)		13.66	(年)

幸福里中心项目损益表预测

单位：万元

序号	年份 项目	运营期 (按 15 年测算)															合计
	项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	运营收入	1576.74	1734.41	1907.86	2098.64	2308.51	2539.36	2793.29	3072.62	3379.88	3717.87	4089.66	4498.63	4948.49	5443.34	5987.67	50096.97
2	运营成本费用	1266.08	1247.11	1231.84	1220.64	1213.90	1212.06	1215.61	1225.08	1241.05	1264.17	1295.14	1334.73	1383.80	1443.29	1514.23	19308.74
3	固定资产折旧	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	950.05	14250.72
4	利润总额	-639.39	-462.75	-274.03	-72.04	144.56	377.25	627.63	897.49	1188.78	1503.65	1844.47	2213.85	2614.64	3050.00	3523.39	16537.50
7	所得税 (25%)	0.00	0.00	0.00	0.00	36.14	94.31	156.91	224.37	297.20	375.91	461.12	553.46	653.66	762.50	880.85	4496.43
8	净利润	-639.39	-462.75	-274.03	-72.04	108.42	282.94	470.73	673.12	891.59	1127.74	1383.35	1660.38	1960.98	2287.50	2642.54	12041.07

幸福里中心项目现金流预测

单位：万元

序号	年份 项目	建设 期	运营期 (按 15 年测算)															合计
		1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

1	现金流入	0	1576.74	1734.41	1907.86	2098.64	2308.51	2539.36	2793.29	3072.62	3379.88	3717.87	4089.66	4498.63	4948.49	544.3.34	598.7.67	50096.97
1.1	租金收入	0	1576.74	1734.41	1907.86	2098.64	2308.51	2539.36	2681.47	3072.62	3379.88	3717.87	4089.66	4498.63	4750.39	544.3.34	598.7.67	49787.05
2	现金流出	21112.18	1266.08	1247.11	1231.84	1220.64	1213.90	1212.06	1215.61	1225.08	1241.05	1264.17	1295.14	1334.73	1383.80	144.3.29	151.4.23	19308.74
2.1	工资薪金(元/人.年)	0	50.00	52.50	55.13	57.88	60.78	63.81	67.00	70.36	73.87	77.57	81.44	85.52	89.79	94.28	99.00	1078.93
2.2	管理费用(按经营收入的3%计)	0	47.30	52.03	57.24	62.96	69.26	76.18	83.80	92.18	101.40	111.54	122.69	134.96	148.45	163.30	179.63	1502.91
2.3	维护费用(按经营收入的1%计)	0	15.14	16.65	18.31	20.15	22.16	24.38	26.81	29.50	32.45	35.69	39.26	43.19	47.50	52.25	57.48	480.91
2.4	财务费用	0	858.48	801.25	744.02	686.78	629.55	572.32	515.09	457.86	400.62	343.39	286.16	228.93	171.70	114.46	57.23	6867.84
2.5	营业税金及附加	0	105.96	116.6	128.2	141.0	155.1	170.6	187.71	206.5	227.1	249.8	274.8	302.3	332.54	365.8	402.4	3366.52
2.6	房产税(按从租计征12%计)	0	189.21	208.13	228.94	251.84	277.02	304.72	335.20	368.71	405.59	446.14	490.76	539.84	593.82	653.20	718.52	6011.64
3	净现金流量	-21112.18	310.66	487.30	676.01	878.01	1094.61	1327.30	1577.68	1847.54	2138.83	2453.70	2794.52	3163.89	3564.68	400.004	447.3.44	30788.22

4	累计税前净 现金流量	-2111 2.18	-2080 1.52	-2031 4.22	-1963 8.21	-1876 0.20	-1766 5.59	-1633 8.29	-1476 0.61	-1291 3.07	-1077 4.24	-832 0.54	-552 6.02	-236 2.12	1202 .56	520 2.60	967 6.04	
5	固定资产折 旧(折旧年限 按20年计)	0	950.0 5	950.0 5	950.0 5	950.0 5	950.0 5	950.0 5	950.0 5	950.0 5	950.0 5	950. 05	950. 05	950. 05	950. 05	950. 05	950. 05	14,250. 72
6	所得税	0	0	0	0	0	36.14	94.31	156.9 1	224.3 7	297.2 0	375. 91	461. 12	553. 46	653. 66	762. 50	880. 85	4,496.4 3
7	所得税后净 现金流量	-2111 2.18	310.6 6	487.3 0	676.0 1	878.0 1	1058. 47	1232. 99	1420. 77	1623. 17	1841. 63	2077 .79	2333 .40	2610 .43	2911 .02	323 7.54	359 2.59	26291.7 9
8	累计税后净 现金流量	-2111 2.18	-2080 1.52	-2031 4.22	-1963 8.21	-1876 0.20	-1770 1.73	-1646 8.75	-1504 7.97	-1342 4.81	-1158 3.17	-950 5.38	-717 1.98	-456 1.55	-165 0.52	158 7.02	517 9.61	

计算指标:

所得税后				所得税前			
财务内部收益 率	FIRR :	2.16%		财务内部收益 率	FIRR :	3.69%	
财务净现值 (Ic=5%)	FNPV :	-4783 .44	(万 元)	财务净现值 (Ic=5%)	FNPV :	-2385 .64	(万 元)
静态投资回收 期 (含建设期)		13.51	(年)	静态投资回收 期 (含 建设期)		12.66	(年)

振兴邻里中心项目损益表预测

单位：万
元

序号	项目	运营期 (按 15 年测算)															合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	经营收入	552.04	607.25	667.97	734.77	808.25	889.07	977.98	1075.78	1183.36	1301.69	1431.86	1575.05	1732.55	1905.81	2096.39	17539.81
2	运营成本费用	502.94	493.18	484.74	477.74	472.32	468.64	466.87	467.20	469.82	474.97	482.90	493.87	508.20	526.19	548.23	7337.84
3	固定资产折旧	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	5841.11
4	利润总额	-340.30	-275.34	-206.17	-132.38	-53.48	31.02	121.70	219.17	324.13	437.31	559.55	691.76	834.95	990.20	1158.75	4360.87
7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.76	30.42	54.79	81.03	109.33	139.89	172.94	208.74	247.55	289.69	1342.14
8	净利润	-340.30	-275.34	-206.17	-132.38	-53.48	23.27	91.27	164.38	243.09	327.98	419.66	518.82	626.21	742.65	869.06	3018.73

振兴邻里中心项目现金流预测

单位：万
元

序	年	建设期	运营期 (按 15 年预测)															合计

号	份 项目	1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	现金流入	0	552.0 4	607.2 5	667. 97	734. 77	808. 25	889.07	977. 98	1075 .78	1183 .36	1301 .69	1431 .86	1575 .05	1732 .55	1905 .81	2096 .39	17539.8 1
1.1	租金收入	0	523.4 8	607.2 5	667. 97	734. 77	808. 25	889.07	927. 38	1075 .78	1183 .36	1301 .69	1431 .86	1575 .05	1642 .92	1905 .81	2096 .39	17371.0 3
2	现金流出	8653.5 0	502.9 4	493.1 8	484. 74	477. 74	472. 32	468.64	466. 87	467. 20	469. 82	474. 97	482. 90	493. 87	508. 20	526. 19	548. 23	7337.84
2.1	工资薪金(元/人. 年)	0	25.00	26.25	27.5 6	28.9 4	30.3 9	31.91	33.5 0	35.1 8	36.9 4	38.7 8	40.7 2	42.7 6	44.9 0	47.1 4	49.5 0	539.46
2.2	管理费用(按经 营收入的3%计 算)	0	16.56	18.22	20.0 4	22.0 4	24.2 5	26.67	29.3 4	32.2 7	35.5 0	39.0 5	42.9 6	47.2 5	51.9 8	57.1 7	62.8 9	526.19
2.3	维护费用(按经 营收入的1%计 算)	0	5.23	5.76	6.33	6.97	7.66	8.43	9.27	10.2 0	11.2 2	12.3 4	13.5 8	14.9 4	16.4 3	18.0 7	19.8 8	166.32
2.4	财务费用	0	352.8 0	329.2 8	305. 76	282. 24	258. 72	235.20	211. 68	188. 16	164. 64	141. 12	117. 60	94.0 8	70.5 6	47.0 4	23.5 2	2822.40
2.5	营业税金及附加	0	37.10	40.8	44.9	49.4	54.3	59.7	65.7 2	72.3	79.5	87.5	96.2	105. 8	116. 43	128. 1	140. 9	1178.68
2.6	房产税(按从租 计征12%计)	0	66.25	72.87	80.1 6	88.1 7	96.9 9	106.69	117. 36	129. 09	142. 00	156. 20	171. 82	189. 01	207. 91	228. 70	251. 57	2104.78

3	净现金流量	-8653.50	49.11	114.07	183.23	257.03	335.92	420.43	511.11	608.58	713.53	826.72	948.96	1081.17	1224.36	1379.61	1548.15	10201.98	
4	累计税前净现金流量	-8653.50	-8604.39	-8490.33	-8307.10	-8050.07	-7714.14	-7293.71	-6782.61	-6174.03	-5460.49	-4633.78	-3684.82	-2603.64	-1379.29	0.32	1548.48		
5	固定资产折旧 (折旧年限按20年计)	0	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	389.41	5,841.11
6	所得税	0	0	0	0	0	0	7.76	30.42	54.79	81.03	109.33	139.89	172.94	208.74	247.55	289.69	1,342.14	
7	所得税后净现金流量	-8653.50	49.11	114.07	183.23	257.03	335.92	412.67	480.68	553.79	632.50	717.39	809.07	908.23	1015.62	1132.06	1258.47	8859.84	
8	累计税后净现金流量	-8653.50	-8604.39	-8490.33	-8307.10	-8050.07	-7714.14	-7301.47	-6820.79	-6267.00	-5634.50	-4917.11	-4108.04	-3199.80	-2184.19	-1052.12	206.34		

计算指标		所得			所得		
		税后			税前		
财务内部收益率	FIRR:	0.22%		财务内部收益率	FIRR:	1.54%	
财务净现值 (Ic=)	FNPV:	-314 (万元)	6.01	财务净现值 (Ic=5%)	FNPV:	-244 (万元)	4.10

5%)							
静态投资回收期(含建设期)		14.93	(年)	静态投资回收期(含建设期)	(年)	14.00	(年)

六、还款来源分析

(一) 稳定的营业收入水平以及良好的盈利能力

融资人的营业收入与净利润是按时偿还本息的主要还款来源。近几年融资人财务状况表现良好，具有较强的偿债能力。融资人的主营业务为工程代建、生态移民项目管理业务等。融资人报告期内的盈利状况良好，各项业务收入保持稳定。2018-2020年，公司营业收入分别为88,101.13万元、96,294.66万元和104,993.38万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为10,331.52万元、12,377.90万元和13,914.68万元，营业收入和净利润规模均较为可观且保持稳定。融资人未来业务运营中获取的稳定的营业收入及净利润是按时偿付本息的主要还款来源保障。随着融资人业务的不断发展以及业务板块的扩张，公司的盈利能力和经营活动现金净流量预计将继续长期维持在较好水平，从而为偿还本息提供有力的保障。

融资人拥有较大规模的经营性资产，主要为通过回购区域内生态移民项目而形成的安置房及配套商业设施。该部分资产将优先由政府安排资金进行回购，在区政府未足额安排回购这部分项目之前，融资人可对这部分资产开展销售或租赁。目前，融资人针对该部分安置房及配套商业设施已制定了自主经营计划，公司将根据自身的实际资金需求对这部分资产进行出售和租赁经营。该部分经营性资产有效变现将为融资人提供良好的流动性支持，为本息的按期偿付提供了良好、有效的补充。

融资人在持续发展、深化与银行等金融机构的合作关系之余，亦在不断拓展其他融资渠道，致力于实现融资渠道的多元化。此外，融资人正逐渐将融资方式的重心向发行标准化融资工具倾斜，通过在市场上发行公司债券、企业债券以及中期票据、非公开定向债务融资工具等融资工具的方式，将现有的短期债务置换为长期债务，以优化公司债务结构，缓解公司短期资金周转压力，并使得公司的财务状况在长期内保持健康的状态，为按期偿还本息提供优质、可靠的财务运营环境。

(二) 偿债应急保障方案

本次信托计划由成都经开国投集团有限公司和成都经开产业投资集团有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次信托计划的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。担保人雄厚的资产规模、良好的经营情况为偿付本息提供了坚实保障。

七、中后期管理安排

(一) 管理方案

1. 一般管理措施

非现场检查：按季度收集交易对手财务数据及人行征信，通过汇总、分析了解企业最新经

营现状，对于波动异常数据进行电话回访，查找并分析波动原因，对可能影响企业现金流的事项及时上报讨论；了解当地地方平台负债规模，和新增地方债分配情况。（如有）

现场检查：项目成立后，每年赴项目进行现场检查一次，及时了解交易对手经营状况及财务状况的变化等，并填写项目贷后检查报告报公司备案。贷后检查报告包括但不限于：

（1）收集交易对手财务报表、评级报告，年终审计报告及最新征信报告、经营情况和财务状况分析、最新负债及对外担保情况、融资人高管变动情况

（2）实地查看融资人的财务系统

（3）重点关注合同规定及函证中相关条款的落实情况

（4）信托资金是否按合同约定使用

（5）项目进展情况

（6）担保方情况（包括但不限于经营情况和财务状况分析）

（7）了解交易对手所在区域政府债务情况是否出现重大变化

2. 舆情监测

（1）主要通过各类网络工具发现交易对手舆情信息。当发现负面舆情时做好记录梳理工作，并及时与领导沟通，讨论应对措施，具体包括但不限于微信公众号、财经门户公布的信息、中国裁判文书网和中国执行信息公开查询交易对手涉及的未决重大诉讼情况，并且通过百度等搜索引擎及其他渠道，了解项目所在区域负面舆情。

（2）同时关注当地政府、平台公司、当地经济支柱企业是否存在区域负面舆情，是否存在区域违约情况。如有上述情况发生，我部将及时汇报并成立专项小组进行处理。

（3）对于重大舆情信息，组成研讨小组对舆情进行分析、判断、评估，准确查找舆情信息产生的原因。认真核实舆情反应的问题，对舆情走向做出正确判断，对舆情产生的影响进行客观、全面评估。

3. 临时重大事项（包括但不限于融资人及担保人发生经营困难、诉讼、不良舆情等）

我部在信托计划成立之后将严格执行公司投后管理规定，持续监管融资人及担保人运营情况和财务状况，同时关注项目所在区域经济环境情况、国家经济政策变动情况，在重大风险发生前，提前部署风险应对方案，具体应对方案如下：

（1）动态预警监测：当项目违约风险初步暴露时，包括但不限于挪用信托资金、逃废银行债务或信托财产权益、收益状况方面发生重大变动等，我部在3个工作日内向风险管理部汇报所发现的风险问题，向投资者发出项目风险预警，并关注融资方风险变化情况、风险控制措施执行效果等。

（2）发生实质违约：当融资人发生实质违约，我部第一时间向分管领导及风险管理部汇报，指定专人全面收集、整理风险事件相关信息，跟踪事件进展，并于尽快完成《信托业务风险事件情况报告》，提出风险处置化解工作的初步建议并报送风险管理部。《信托业务风险事

件情况报告》内容包括但不限于：信托业务基本要素、投资者结构分析、融资方的生产经营状况及财务、非财务状况，融资方在金融机构的融资情况，押品状态及价值，风险事件的基本情况及其发生原因，业务部门已采取的工作措施及后续风险处置思路（如加强催收、重组展期、以物抵债、诉讼追偿、债权转让、资产保全、处置押品、委外清收等）。同时，向担保人发出正式要求代偿通知，要求担保人立即履行担保义务，偿还信托本息。

（3）发生严重违约：当执行完上述程序后，担保人和融资人仍无法偿还信托本息，将视为发生严重违约。我司将向融资人及担保人所在地区法院申请财产保全并提起诉讼，冻结融资人和担保人所有银行账户资金，并对其不动产申请执行查封，通过法院拍卖融资人和担保人其他资产的方式回收信托本息。处置工作组成立前，按要求梳理风险事件的信托项目相关材料，开展项目现场检查，约谈交易对手内外部相关人员；按照公司指引规定落实投资者沟通工作。

（二）信息披露

本信托项目的信息披露由我司按照信托合同约定进行操作，包括但不限于信托项目成立公告、季度管理报告、清算报告、临时信息披露等。本信托项目于成立之日起将根据《XX国际信托业务信息披露管理规定》向全体委托人/受益人进行信息披露。

（三）管理方式

托计划到期前，信托经理应提前联系融资方确认还款安排（时间不晚于信托计划期限届满前 30 日），落实融资方是否能够按期还款。

（四）中后期管理方案评价

项目的中后期管理安排能满足控制项目风险的要求，管理方案具有可操作性。

八、风险分析及防范措施

（一）风险分析

1. 信用风险

本信托计划融资人目前的收入来源主要为基础设施建设费等，由于城市基础设施建设项目具有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，将可能影响到投资者按时收回本息。

2. 宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响融资方的经营管理活动，不排除在一定的时期内对融资方的经营环境和业绩产生不利影响的可能。融资人从事的多为城市基础设施建设等项目，属于宏观政策鼓励类。

3. 财务风险

融资人在建/计划建设项目需要大量的资金投入。因此，融资人的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于融资人的变化将影响融资人的融资规模及成本。

4. 操作风险

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。

(二) 防范措施

1. 增加保证担保增加项目安全边际。目前保证人曲江文控运行稳健，有一定偿债压力，但总体经营情况和财务状况良好。本信托计划的保证人整体经营情况及财务状况良好，信用风险较小。

2. 针对国家宏观经济政策调整风险，我部将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

3. 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。将在严格按照合同要求管理信托事务，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，以保证本信托项目的顺利进展。

九、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，交易对手成都经开产投为成都市龙泉驿区政府二级控股子公司，是重要的市级平台公司，能够得到地方政府的大力支持，整体抗风险能力较强。近年来，公司营业收入良好，政府补贴为公司经营提供了重要的补充。融资人统筹资金调度能力强，各金融机构支持力度较大，融资渠道畅通。整体而言，融资人为公募债发债主体，公司主体评级 AA+，具备较强的经营和融资能力。融资人与各金融机构保持良好的合作关系，公司具有较强的资金周转能力和再融资能力，履约意愿和履约能力较高。

保证人成都经开国投为成都市龙泉驿区经营基础设施建设重要主体之一，受到当地政府的大力支持。保证人为公募债发债主体，公司主体评级均为 AA+。

综上所述，项目组认为，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。

2021 年